股票简称:浙江广厦　股票代码:600052

浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案摘要

（住所:浙江省东阳市振兴路1号西侧）

交易对方名称:广厦房地产开发集团有限公司

独立财务顾问

（住所:上海市中山南路318号东方国际金融广场2号楼24层）

重组预案摘要披露日期:2016年3月1日

声明

本重大资产重组预案摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组预案全文的各部分内容。重大资产重组预案全文同时刊载于上海证券交易所（www.sse.com.cn）网站;备置文件的查阅方式为:本公司办公地点查阅。

一、公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本预案及其摘要内容的真实、准确、完整,对预案及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成,本公司董事会及全体董事保证本预案及其摘要所引用的相关数据的真实性和合理性。

本预案及其摘要所述事项并不代表上海证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。

本次交易完成后,公司经营与收益的变化,由公司自行负责;因交易引致的投资风险,由投资者自行负责。投资者若对本预案及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方广厦房地产开发集团有限公司已出具承诺函,将及时向上市公司提供本次重组相关信息,并保证所提供的信息真实、准确、完整,如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给上市公司或者投资者造成损失的,将依法承担赔偿责任。

三、相关证券服务机构及人员声明

本次重大资产重组的证券服务机构及人员保证披露文件的真实、准确、完整。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本预案摘要“释义”中所定义词语或简称具有相同含义。本公司提醒投资者认真阅读本预案全文,并特别注意下列事项:

一、本次交易方案简介

浙江广厦股份有限公司拟向广厦房地产开发集团有限公司转让所持浙江雍竺实业有限公司51%的股权以及浙江广厦东金投资有限公司100%的股权,房开集团将以债权支付、现金支付或双方认可的其他方式进行本次交易对价的支付。本次交易不会导致实际控制人变更。

本次交易标的的审计、评估工作尚未完成，本次重组中雍竺实业51%股权及东金投资100%股权的预估值分别约为52,971.22万元及58,015.15万元,经交易各方确认,本次交易标的最终交易价格将由双方根据资产评估机构出具的资产评估报告中确认的标的资产评估值协商确定。

二、本次交易构成重大资产重组、构成关联交易、不构成借壳上市

本次重大资产出售的标的为公司持有的房地产开发业务子公司的股权,由于本次重大资产出售前12个月内,公司出售过其他房地产开发业务子公司的股权,根据《上市公司重大资产重组管理办法》中“上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的,以其累计数分别计算相应数额”的相关规定,本次交易构成重大资产重组。相关指标的计算情况如下:

单位:万元

项目	本次出售的资产(未审计)	12个月内出售的资产	合计	上市公司(2014年)	比例
总资产	189,439.05	281,162.31	470,601.36	940,528.35	50.04%
净资产	111,836.23	64,132.95	175,969.18	200,351.03	87.83%
营业收入	489.91	24,336.49	24,826.40	175,915.17	14.11%

本次出售资产交易对方广厦房开为上市公司控股股东广厦控股的全资子公司,与上市公司存在关联关系。因此,本次重大资产出售构成关联交易。

本次交易不会导致控股股东和实际控制人持有的本公司股份发生变动,本次交易完成后,本公司的控股股东仍为广厦控股,实际控制人仍为楼忠福,本次交易不构成借壳上市。

由于本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的交易情形,也不涉及发行股份,根据《重组管理办法》,本次交易不需要提交中国证监会审核。

三、本次交易支付方式

标的资产最终定价将由交易各方根据具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的标的资产评估值协商确定。本次交易对价的支付将采取债权支付、现金支付或双方认可的其他方式进行。

四、本次预案涉及的资产预估作价情况

截至本预案摘要签署之日,标的资产涉及的审计、评估工作尚未完成。以2015年12月31日为预估基准日,东金投资账面净资产(未经审计)为8,030.70万元,预估值为58,015.15万元,预估增值49,984.45万元,增值率为622.42%;雍竺实业账面净资产(未经审计)为103,805.53万元,预估值为103,865.14万元,预估增值59.61万元,预估增值率为0.06%。本预案摘要中标的资产向来经审计和评估,经审计的财务数据、评估或估值结果将在重大资产重组报告书中予以披露。本预案摘要披露的相关数据可能与最终的评估、审核结果存在一定差异,特提请投资者注意。本次交易具体评估值最终将由具有证券从业资格的资产评估机构评估。

五、本次重组对于上市公司的影响简要介绍

(一)本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份,不影响上市公司股权结构。

本次交易完成后,广厦控股仍为上市公司的控股股东,楼忠福先生仍为上市公司的实际控制人。

(二)本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易完成后,上市公司总资产将会减少,归属于母公司所有者净资产将会减少;营业收入下降,但扣除成本、费用、资产减值等因素的影响,有利于改善公司的盈利状况。公司通过缩减公司房地产业务规模,将为公司业务转型打下基础,从而保证公司的可持续发展。

(三)本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易完成后,上市公司董事、监事、高级管理人员不会因本次交易发生重大变化,内部组织结构和法人治理制度也不会因本次交易而发生重大变化。本次交易不会对上市公司治理机制产生重大影响,本次交易完成后,上市公司将继续保持法人治理结构的有效运作,继续保持各项制度的有效执行。

(四)本次交易对上市公司同业竞争的影响

2015年9月9日公司2015年度第二次临时股东大会审议通过了《关于公司拟退出房地产行业的议案》以及《关于控股股东变更同业竞争承诺事项的议案》,本公司将在3年内逐步退出房地产业务,实现业务转型。而广厦控股出具《关于消除同业竞争安排的承诺》承诺“如浙江广厦股东大会审议未通过浙江广厦及其控股子公司未来退出房地产开发业务,本公司将在未来五年内,通过销售去化完成陕西广福置业项目的开发,或者以股权转让等符合法律法规的方式将其出售予独立第三方,并不再新增其他房地产开发项目。如浙江广厦股东大会审议通过浙江广厦及其控股子公司未来退出房地产开发业务,且浙江广厦及其控股子公司未能在三年内退出房地产开发业务的,为支持上市公司的转型发展,我公司及我公司关联企业承诺将以资产置换、现金购买等方式依照法定程序受让其尚未退出的房产项目。”

本次重大资产出售即是对上述产业转型计划和解决同业竞争承诺的履行。本次重大资产出售完成后,公司房地产业务规模进一步下降。公司及广厦控股将继续在上述计划和承诺的框架下推进公司的产业转型,最终解决同业竞争。

(五)本次交易对上市公司盈利能力的影响

报告期内由于本次交易标的在报告项目较少,处于亏损状态,对公司盈利状况造成了一定程度的负面影响。本次交易标的因项目开发销售进度等原因在短期内盈利状况较难出现扭转,因此短期来看,本次资产出售后上市公司的财务状况和盈利能力将得到一定程度的改善。从长期来看,通过缩减房地产业务规模可以为公司将财力、物力和人力转向其他盈利能力较强的业务转型打下基础,提升未来的盈利能力。

(六)本次交易对上市公司关联交易的影响

1、关联担保

截至2015年12月31日,公司及其控制的企业为雍竺实业、东金投资提供的担保余额(本金)为43,100.00万元,雍竺实业、东金投资为公司及其控制的企业提供的担保余额(本金)为17,700.00万元。本次交易完成后,上述担保将变更为上市公司与关联方之间提供的担保。

截至2015年12月31日,雍竺实业、东金投资为上市公司外部关联方提供的担保余额(本金)为50,364.04万元。本次交易完成后,上述担保将不再纳入上市公司的关联担保范围。

2、关联交易

2015年度、2014年度和2013年度,雍竺实业、东金投资从上市公司及其控制的企业的接受劳务合计金额分别为0.00元(未审计)、329.72万元(未审计)和300.00元(未审计)。本次交易完成后,雍竺实业、东金投资与上市公司及其控股子公司的交易将不再纳入上市公司公司合并报表的合并范围进行抵销,转而变为与上市公司的关联方交易。

2015年度、2014年度和2013年度,雍竺实业、东金投资从上市公司外部关联方接受劳务的合计金额分别为6,749.73万元(未审计)、14,494.16万元(未审计)和30.00元(未审计)。本次交易结束后,上述交易将不再纳入上市公司的关联交易范围。

3、关联方应收应付款项

截至2015年12月31日,雍竺实业、东金投资对上市公司及其控制的企业的其他应付款余额如下:

单位:万元

债务人	债权人	其他应付余额(未审计)
东金投资	浙江广厦	401.26
雍竺实业	浙江天都实业有限公司	27,126.68
雍竺实业	浙江广厦	2.30

截至本预案摘要签署之日,上述资金往来已经清理完毕。

截至2015年12月31日,雍竺实业、东金投资对上市公司外部关联方的应付账款和其他应付款合计余额分别为3,131.68万元(未审计)和2,330.65万元(未审计)。本次交易完成后,上述应付款项将不再被纳入上市公司的关联方应付款项范围。

六、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序

(一)公司已经履行的决策程序

1、因筹划重大资产重组事项,公司股票自2016年1月29日起开始停牌。

2、2016年2月29日,公司与房开集团就转让雍竺实业51%股权签署了附条件生效的《重大资产出售协议一》。

3、2016年2月29日,公司与房开集团就转让东金投资100%股权签署了附条件生效的《重大资产出售协议二》。

4、2016年2月29日,天都实业、广厦控股、浙江广厦、广厦房地产开发集团有限公司共同签署了《股权收益协议》。

5、2016年2月29日,公司召开第八届董事会第十二次会议,审议并通过了本次重组预案的相关议案。

(二)房开集团已经履行的决策程序

1、2016年2月26日,房开集团召开董事会,审议通过购买雍竺实业51%的股权及东金投资100%的股权。

2、2016年2月26日,房开集团的法人独资股东广厦控股做出决定,同意购买雍竺实业51%的股权及东金投资100%的股权。

(三)本次交易尚需履行的程序

1、标的资产的审计、评估等工作完成后,公司需再次召开董事会审议通过本次交易的正式方案;

2、因公司已持有的雍竺实业股权出质,本公司需取得质权人中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司对本次公司出售雍竺实业51%股权的同意;

3、本次交易尚需获得公司股东大会的批准后方可实施;

4、上述呈报事项需否获得相关批准或核准,以及获得相关批准或核准的时间,均存在不确定性,若本次交易方案中任何一项内容未获得批准或核准,本次交易方案不得实施,提请广大投资者注意审批风险。

七、本次重组相关方所作出的重要承诺

承诺方	承诺事项	承诺内容
浙江广厦全体董事、监事、高级管理人员	信息披露真实、准确、完整	一、本公司董事、监事和高级管理人员保证本预案及其摘要的内容真实、准确和完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承诺对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。 二、本公司董事会及董事、监事和高级管理人员保证本预案及其摘要所引用的相关数据的真实性和合理性。 三、本预案及其摘要所述事项并不代表上海证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本预案及其摘要所述本次重大资产出售相关事项的生效和完成尚待取得上海证券交易所审核通过。
浙江广厦	无违法违规、处罚纠纷或未决诉讼	一、本公司不存在下列情形: (1)公司最近36个月内财务会计文件有虚假记载,违反证券法律、行政法规或规章,受到中国证监会的行政处罚,或者受到刑事处罚; (2)最近36个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规,受到行政处罚,且情节严重; (3)本次重组的申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏; (4)擅自改变前次公开发行证券募集资金的用途而未作纠正; (5)本公司最近十二个月内受到证券交易所的公开谴责; (6)本公司及其控股股东或实际控制人最近十二个月内存在未履行向投资者作出的公开承诺的行为; (7)本公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查; (8)涉嫌犯罪被司法机关立案侦查,尚未有明确结论意见; (9)严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。 二、本公司当前不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。 三、本公司当前不存在本公司的资金或资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。 四、本公司当前不存在虽已履行完毕但可能存在担纳的重大合同,也不存在重大偿债风险。 五、本公司当前不存在影响本公司持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。 六、本公司当前不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁案件,也不存在受到行政处罚的情形。
	确保本次重大资产出售完成后交易公允	一、本公司承诺在本次交易完成后,按照公平、公允、等价有偿的原则与东金投资、雍竺实业进行正常的业务往来(如有),交易价格应按市场公认的合理价格确定,并按照本公司章程及各项内控制度的决策程序,确定与东金投资、雍竺实业之间的业务往来和交易价格。 二、本公司及下属子公司在业务合作等方面不会给予东金投资、雍竺实业优于市场第三方的权利;不谋求东金投资、雍竺实业与本公司及下属子公司达成交易的优先权利。 三、本公司确保防止本公司及下属子公司的任何人员在业务合作等方面给予东金投资、雍竺实业优于市场第三方的权利;谋求东金投资、雍竺实业与本公司及下属子公司达成交易的优先权利。
房开集团	提供信息真实、准确、完整	一、本公司将及时向浙江广厦提供本次重组相关信息,并保证所提供的信息真实、准确、完整,如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给浙江广厦或者投资者造成损失的,将依法承担赔偿责任。 二、本公司向与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料,资料副本或复印件与其原始资料或原件一致;所有文件的签名、印章均是真实的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 三、本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
	无处罚纠纷	一、本公司及董事、监事与高管及管理人员不存在泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的情形。 二、本公司及董事、监事与高管及管理人员最近五年未因违反相关法律法规的规定而受到行政处罚(与证券市场明显无关的除外),最近五年不存在刑事处罚或涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁案件。 三、本公司及董事、监事与高管及管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺,被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。
房开集团全体董事、监事、高级管理人员	提供信息真实、准确、完整	一、本公司及董事、监事和高级管理人员保证本预案及其摘要的内容真实、准确和完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承诺对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。 二、本公司董事会及董事、监事和高级管理人员保证本草案所引用的相关数据的真实性和合理性。 三、本预案及其摘要所述事项并不代表上海证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。
东金投资	合法经营	一、东金投资不属于国家发展改革委员会2013年1月1日以来,生产经营正常,未受到税务、工商、海关、环保、产品质量、技术监督和社会保障等方面的行政处罚。 二、东金投资及其法人股东不在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债,不存在由于担保、诉讼等事项引起的或有负债。 三、东金投资及其股东最近五年内均未受过重大刑事处罚、证券市场相关的行政处罚,不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。
	资产完整	一、本次交易标的资产为股权,不涉及立项、行业准入、用地、规划、施工建设、环保核查等有关报批事项。 二、雍竺实业的历次出资均是真实的,截至本承诺函出具之日实收资本已经足额到位,不存在虚假出资、延期出资、抽逃出资等行为。 三、东金投资现行公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在阻碍本次交易的限制性条款;东金投资股东对外签署的合同或协议中不存在阻碍本次交易的限制性条款。 四、东金投资各股东目前均合法持有东金投资的股权,并对其所持有的股权拥有完整、有效的所有权,权属清晰,不存在纠纷或者潜在纠纷,不存在代持情形,不会影响东金投资的合法存续。 五、东金投资各股东目前所持有的股权之上均未设置质押,也不存在被查封、扣押、冻结或其他权利受到限制的情况。 六、截至目前,东金投资及其下属子公司没有对员工进行股权激励的计划,亦未与员工签署股权激励相关协议(包括口头约定),及未来签署或实施股权激励的协议或约定。 七、截至目前,东金投资不存在其他可能导致公司现在的股权结构发生变化的任何情形。
	无重大诉讼、仲裁及行政处罚	本公司目前不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁及行政处罚事项,自2013年1月1日以来无重大诉讼、仲裁及行政处罚事项。
雍竺实业	合法经营	一、雍竺实业及其法人股东自2013年1月1日以来,生产经营正常,未受到税务、工商、海关、环保、产品质量、技术监督和社会保障等方面的行政处罚。 二、雍竺实业及其法人股东不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债,不存在由于担保、诉讼等事项引起的或有负债。 三、雍竺实业及其股东最近五年内均未受过重大刑事处罚、证券市场相关的行政处罚,不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。
	资产完整	一、本次交易标的资产为股权,不涉及立项、行业准入、用地、规划、施工建设、环保核查等有关报批事项。 二、雍竺实业的历次出资均是真实的,截至本承诺函出具之日实收资本已经足额到位,不存在虚假出资、延期出资、抽逃出资等行为。 三、东金投资现行公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在阻碍本次交易的限制性条款;雍竺实业股东对外签署的合同或协议中不存在阻碍本次交易的限制性条款。 四、雍竺实业各股东目前均合法持有雍竺实业的股权,并对其所持有的股权拥有完整、有效的所有权,权属清晰,不存在纠纷或者潜在纠纷,不存在代持情形,不会影响雍竺实业的合法存续。 五、雍竺实业各股东目前所持有的股权之上均未设置质押,也不存在被查封、扣押、冻结或其他权利受到限制的情况。 六、截至目前,雍竺实业及其下属子公司没有对员工进行股权激励的计划,亦未与员工签署股权激励相关协议(包括口头约定),及未来签署或实施股权激励的协议或约定。 七、截至目前,雍竺实业不存在其他可能导致公司现在的股权结构发生变化的任何情形。
	无重大诉讼、仲裁及行政处罚	本公司目前不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁及行政处罚事项,自2013年1月1日以来无重大诉讼、仲裁及行政处罚事项。

八、公司股票的停复牌安排

公司股票已于2016年1月29日起连续停牌。根据上海证券交易所规定,公司将于董事会审议通过本预案并公告后向上海证券交易所申请有关事后审核事项及办理复牌申请。本公司将根据本次重组的进展,按照中国证监会和上海证券交易所的相关规定办理股票停复牌事宜。

九、特别予发披露的信息提示

本次重组标的资产的审计、评估工作正在进行中,本公司全体董事、监事、高级管理人员已声明保证重组预案及其摘要中相关数据的真实性和合理性。本公司将在相关审计、评估工作完成后再次召开董事会,编制并披露《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要。本次重组相关资产经审计的财务数据、评估或估值结果将在重大资产重组报告书中予以披露。本预案披露的相关数据可能与最终的评估、审核结果存在一定差异。

本预案摘要披露后,公司将继续按照相关法规的要求,及时、准确地披露公司本次交易的进展情况,投资者请到上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)浏览本重组预案的全文及其他有关文件,并仔细阅读其中的意见。

重大风险提示

一、本次交易审批风险

本次交易尚需获得的授权、批准或核准包括但不限于:第一、标的资产的审计、评估等工作完成后,公司需再次召开董事会审议批准本次交易的正式方案;第二、公司股东大会通过决议,批准本次交易的相关事项,包括但不限于批准本次交易。

以上本次交易尚需获得的批准或核准存在不确定性,就上述事项取得批准或核准的时间也存在不确定性。因此,本次重组存在审批风险。

二、交易标的权属风险

2015年8月11日,公司与中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司(以下简称“华融浙江分公司”)签署《质押协议》,公司将雍竺实业100%的股权出质给华融浙江分公司,为广厦控股53,577.80万元债务进行担保,债务履行期限为2015年6月19日至2017年6月19日。本公司已通知华融浙江分公司本次交易情况,公司计划于董事会将本次重大资产重组事项提交股东大会审议之前取得华融浙江分公司的书面同意文件。除上述情况外,本次交易标的目前不存在其他质押情形,亦不存在诉讼、仲裁或司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的其他情形。但如本公司不能就本次股权出售事宜取得华融浙江分公司的同意,将对本次重大资产重组的实施进程产生影响,届时本公司将以提供其他抵押物的方式,解除对雍竺实业股权的质押,但更换抵押物同样需取得华融公司浙江分公司的同意。

三、财务数据使用及资产估值风险

截至本预案摘要签署日,相关资产的审计、评估等审核工作尚未完成。本预案摘要中涉及的主要财务指标、经营业绩描述及相关资产的预估值谨供投资者参考之用,最终的数据以具有证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具的审计报告、评估报告为准,存在与目前披露数据出现差异的风险。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将在本次重组正式方案(重组报告书)中予以披露。

本次评估中因东金投资拥有的主要资产为存量土地且相应的规划及开发时间具有一定不确定性,也难以找到同类可比上市公司,因此该公司评估仅采用了资产基础法一种方法。

四、对上市公司持续经营的风险

基于房地产行业发展的不确定性,2015年公司做出产业转型的决策,拟在三年内逐步退出房地产行业,进入有发展潜力和增长空间的新领域。本次交易即是对产业转型计划的具体实施,从长期看公司的产业转型剥离低效资产、投资和发展更具发展前景且盈利能力更强的业务,有利于提升公司的持续经营能力。但新业务的开发与培育需要一定的周期,且可能存在一定的不确定性,因此在本次资产出售后,公司的盈利能力可能在一定期间内受到影响。

五、存在同业竞争风险

本次交易标的为公司持有的从事房地产开发业务的子公司股权,交易对方是控股股东的全资子公司。虽然本公司已计划在三年内逐步退出房地产业务,实现产业转型,但本次交易结束后的一定阶段内,本公司仍将保留部分房地产业务,因此与控股股东形成同业竞争。虽然控股股东已经出具了解决同业竞争承诺函,且本次资产出售即是履行解决同业竞争承诺的一部分,上市公司也已经建立健全了公司治理结构,但本次交易后仍可能因存在同业竞争,控股股东利用其对公司董事会、股东大会的影响力损害公司及其他股东合法权益的风险。

六、本次交易完成后关联交易增加的风险

本次出售的资产均为公司持有的子公司股权,被出售子公司均是基于房地产项目开发成立的独立运营的企业,属于该两家公司的资产、业务、债权债务、人员均将保留在原有公司组织中。由于雍竺实业为从上市公司子公司天都实业分立而来,雍竺实业正在办理独立的水电账户、变更原由天都实业签署的与其业务相关的合同等事项,因此在雍竺实业办理上述事宜的过程中公司存在关联交易增加的潜在风险。此外,报告期内本次交易标的与上市公司(含子公司)之间存在资金往来和提供担保的情况。截至本预案摘要出具之日上市公司(含子公司)与本次交易标的之间的资金往来已经清理完毕,而在本次交易完成后,上市公司(含子公司)与本次交易标的之间的担保,将转变为上市公司(含子公司)与控股股东(含子公司)之间的关联担保,因此公司存在关联担保增加的风险。

七、交易对方未能按期付款的风险

本次交易对价将采取债权支付、现金支付或双方认可的其他方式进行支付。交易对方房开集团已说明了本次交易所付款项的资金来源,并拟定了相应的资金筹集计划,但若房开集团未能根据计划按时支付,本次交易则存在未能根据合约按期支付,并造成公司应收款项增加且发生坏账的风险。

八、本次交易被暂停、中止或取消的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度,公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中,尽可能缩小内幕信息知情人员的范围,减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能,本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消的风险。

本次交易存在上市公司在首次审议本次重大资产重组相关事项的董事会决议公告日后6个月内无法发出股东大会通知从而导致本次交易取消的风险。

九、股票价格波动风险

股票市场投资收益与风险并存。股票的价格不仅受公司盈利水平和未来发展前景的影响,还受投资者心理、股票供求关系、所处行业的发展与整合、国家宏观经济状况以及政治、经济、金融政策等诸多因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在,公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动,从而给投资者带来投资风险。投资者对此应有充分的认识。

释义

在本交易预案摘要中,除非文意另有所指,下列词语具有如下含义:

公司、本公司、浙江广厦	指	浙江广厦股份有限公司,本交易预案摘要中除特别说明外,均包括纳入合并报表范围的子公司
广厦控股、控股股东、交易对方的控股股东	指	广厦控股集团有限公司
交易标的、标的资产、拟出售资产	指	浙江雍竺实业有限公司51%的股权以及浙江广厦东金投资有限公司100%的股权
雍竺实业	指	浙江雍竺实业有限公司
东金投资	指	浙江广厦东金投资有限公司
东方文化园	指	东方文化园景观房产开发公司
通和置业	指	通和置业投资有限公司
瞻竺实业	指	浙江瞻竺实业有限公司
广厦房开、房开集团、交易对方	指	广厦房地产开发集团有限公司
天都实业	指	浙江天都实业有限公司
华融浙江分公司	指	中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司
陕西广福	指	陕西广福置业发展有限公司
陕西博大	指	陕西博大投资管理有限公司
审计基准日/评估基准日/基准日	指	2015年12月31日
《资产转让协议》	指	公司与交易对方签订的《重大资产出售协议一》以及《重大资产出售协议二》
《债权债务转让协议》	指	浙江天都实业有限公司、广厦控股、浙江广厦、广厦房开四方签订的《债权债务转让协议》
独立财务顾问、东方花旗	指	东方花旗证券有限公司
律师、天成所	指	北京大成(杭州)律师事务所
会计师、审计师、天健所	指	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
资产评估机构、评估师	指	为本次交易进行资产评估的银信评估事务所及坤元评估事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《准则第26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组》
《财务顾问业务指引》	指	《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第二号—上市公司重大资产重组财务顾问业务指引(试行)》
《重组业务指引》	指	《上市公司重大资产重组信息披露及停复牌业务指引》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
最近三年	指	2013、2014和2015年
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日)
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日)
A股	指	本公司发行的境内上市的每股面值人民币1.00元的浙江广厦人民币普通股
财政部	指	中华人民共和国财政部

第一节本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

自2001年完成资产重组后,浙江广厦的主营业务为房地产开发与销售。受国民经济发展放缓以及过去十年房地产行业的高速非理性发展,我国房地产市场出现分化,一线城市住宅房地产依然高歌猛进,而大多数二、三线城市的住宅房地产市场高库存和低去化的情况越来越显现。浙江广厦业务集中在杭州、南京、西安、东阳等地,公司主要项目地处二线城市郊区或二线城市,公司在承受销售去库存化压力和高金融资成本的同时,主要房地产项目的建设周期及销售周期拉长,资金回笼放缓,对公司盈利能力产生不利影响。为此浙江广厦作出从房地产行业向文化影视等新兴行业转变的战略转型。在此背景之下,浙江广厦将逐步剥离房地产业务,本次资产出售为公司产业转型的一部分。

二、本次交易的具体方案

(一)本次交易概要

公司拟向控股股东广厦控股的全资子公司房开集团转让所持有的雍竺实业51%股权以及东金投资100%股权。房开集团以债权支付、现金支付或双方认可的其他方式进行本次交易对价的支付。

(二)本次交易对方

本公司重大资产出售的交易对方为房开集团。

(三)本次交易的标的

本次重大资产出售的标的为公司持有的雍竺实业51%股权及东金投资100%股权。

(四)本次交易价格和定价依据

根据上市公司与交易对方签署的《资产转让协议》,标的资产最终定价将由交易各方根据具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的标的资产评估值协商确定。

以2015年12月31日为预估基准日,东金投资账面净资产(未经审计)为8,030.70万元,预估值为58,015.15万元;雍竺实业账面净资产(未经审计)为103,805.53万元,预估值为103,865.14万元。交易标的合计预估值约为110,986.37万元(根据拟售出的股权比例进行计算)。由于相关审计评估工作正在进行中,最终资产评估结果将在本次交易的后续公告文件中予以披露。

三、本次交易合同的主要内容

(一)资产转让协议

2016年2月29日,本公司与房开集团分别就出售雍竺实业股权和出售东金投资股权签署附生效条件的《资产转让协议》(两份资产出售合同中不同条款内容分别披露,相同条款内容合并披露;两份资产出售协议分别简称“重大资产出售协议一”和“重大资产出售协议二”),主要内容如下:

1、合同主体及签订时间

甲方:浙江广厦股份有限公司,注册号:330000000003557,住所:浙江省东阳市吴宁街道办事处振兴路1号西侧,法定代表人:张汉文。

乙方:广厦房地产开发集团有限公司,注册号:330000000045994,住所:杭州市环城北路30号,法定代表人:张国珍。

合同签订时间:2016年2月29日。

2、标的资产及作价

1)《重大资产出售协议一》

1. 本次重大资产出售的标的资产为甲方持有的雍竺实业51%股权。

2. 本协议双方同意,以2015年12月31日为本次交易的交易基准日,经具有证券期货相关业务资格的资产评估机构预估,雍竺实业51%股权的预估值为52,971.22万元,标的资产最终出售价格以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告为基准,由交易双方最终协商确定。

2)《重大资产出售协议二》

1. 本次重大资产出售的标的资产为甲方持有的东金投资 100%股权。

2. 本协议双方同意,以2015年12月31日为本次交易的交易基准日,经具有证券期货相关业务资格的资产评估机构预估,东金投资100%股权的预估值为58,015.15万元,标的资产最终出售价格以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告为基准,由交易双方最终协商确定。

3、交易对价的支付

1)本协议双方同意,于本协议生效后标的资产交割日(含当日)前,乙方向甲方支付标的资产交易对价的55%。

2)本协议双方同意,自交割日起满18个月前,乙方向甲方支付标的资产交易对价的45%以及相应的利息费用,利息费用按照不高于浙江广厦(本协议特指母公司单体,不包括并报表范围内的子公司)2015年度的融资平均成本且不高于10%年利率进行计算,自标的资产交割日次日起算。

3)本协议双方同意,上述标的资产交易对价的支付方式包括:乙方对甲方的债权抵付、现金支付,或双方认可的其他方式进行。

4、标的资产的交割

1)自本协议生效之日起10个工作日内,甲方应向主管工商行政管理部门提交将其所持东金投资/雍竺实业股权转让给乙方的工商变更登记所需的全部材料,并协助乙方办理相应的产权过户以及工商变更登记等手续。

2)本协议生效后60个工作日内,甲、乙双方应办理完成标的资产的交割手续,甲、乙双方应在交割完成后就本协议项下的标的资产交割事宜签署资产交割协议或确认书,签署之日为交割日。

3)本协议双方同意,在交割日前,标的资产的风险由甲方承担,甲方应对标的资产的毁损或者灭失承担责任;在交割日后,该等资产的风险转由乙方承担。

4)《重大资产出售协议一》约定:标的资产交割完成后,雍竺实业将成为乙方控股子公司;雍竺实业现有债权债务关系保持不变,本次交易不涉及债权债务的转移问题;雍竺实业现有职工将维持与雍竺实业之间的劳动合同关系,本次交易不涉及人员安置事宜。《重大资产出售协议二》约定:标的资产交割完成后,东金投资将成为乙方全资子公司;东金投资现有债权债务关系保持不变,本次交易不涉及债权债务的转移问题;东金投资现有职工将维持与东金投资之间的劳动合同关系,本次交易不涉及人员安置事宜。

5)双方同意,如遇相关政务机关、工商行政管理部门等相关政府部门原因导致本协议第五条项下的手续未在上述限定期限内完成的,双方应同意给予时间上合理地豁免,除非该等手续拖延系因一方故意或重大过失造成。

5、过渡期间损益归属

双方同意并确认,自交易基准日次日起至交割日(含当日)止,东金投资/雍竺实业在此期间产生的收益和亏损均由乙方全部享有或承担。

6、协议的生效与解除

1)本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后成立,并在满足以下全部条件后生效:

1. 本次交易经甲方相关董事会审议通过;

2. 本次交易经甲方股东大会审议通过;

3. 本次交易的标的股权工商质押登记注销完毕或者质权人出具同意本次股权转让的书面文件时(适用于雍竺实业)。

2)双方协商一致,可以以书面形式解除本协议。

3)经双方协商,待本次交易的审计、评估工作完成后,双方再签订书面补充协议进一步明确相关条款和条件。本协议与补充协议不一致的部分以补充协议为准。

7、违约责任

1)一方未能遵守或履行本协议项下约定、义务或责任,或违反其在本协议项下作出的任何陈述或保证,应负责按照法律规定及本协议约定赔偿对方因此而受到的各项损失,双方另有约定的除外。

2)如乙方未能按照本协议第四条的约定按期支付转让款的,则乙方应当以逾期未付款总额为基数,按每日千分之二的标准支付违约金。

3)任何一方由于不可抗力且自身无过错造成的不能履行或部分不能履行本协议的义务将不视为违约,但应在条件允许下采取一切必要的救济措施,减少因不可抗力造成的损失。遇有不可抗力的一方,应尽快将事件的情况以书面形式通知对方,并在事件发生后十五日内,同时方提交不能履行或部分不能履行本协议义务以及需要延期履行的理由的报告。如不可抗力事件持续三十日以上,一方有权以书面通知的形式终止本协议。

(二)债权债务转让协议

1、合同主体及签订时间

甲方:浙江天都实业有限公司,注