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报告书（草案）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）

重组报告书摘要披露日期：2016年4月19日

声明

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要陈述，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于上海证券交易所（www.sse.com.cn）网站；备置文件的副阅方式为：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报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书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。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

本报告书摘要是本公司董事会对本次交易的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次交易的全部信息披露文件，以做出谨慎的投资决策。公司将根据本次交易的进展情况，及时披露相关信息，提请股东及其他投资者注意。

投资者若对本报告书存在任何疑问，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报告书"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报告书全文，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横竺实业有限公司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和现金支付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。

2016年2月29日，浙江广厦与房开集团分别就出售横竺实业股权和出售东金投资股权签署附生效条件的《重大资产出售协议》，2016年4月15日，浙江广厦与房开集团签订《补充协议》，根据双方签署协议及补充协议的内容，约定双方交易价格以银信资产评估有限公司出具的银信评报字（2016）沪第0154号评估报告以及坤元资产评估有限公司出具的坤元评估[2016]47号评估报告确定的评估值为基础，经双方协商后确定。

根据《资产评估报告》，截至评估基准日即2015年12月31日，横竺实业100%股权的评估结果为103,865.14万元，其51%股权的评估结果为52,971.22万元；东金投资100%股权的评估结果为58,015.15万元，交易标的合计评估值约为110,986.37万元（根据拟售出的股权比例进行计算），经交易双方协商并最终确认，横竺实业51%股权及东金投资100%股权定价分别为52,971.22万元及58,015.15万元，合计人民币110,986.37万元。

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	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，本次交易不构成除外上市。

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，也不涉及行政份，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

本次交易对价的支付将采取债权支付和现金支付的方式进行，其中债权支付的比例不低于55%，现金支付比例不高于45%，同等情况下债权支付优先。

四、交易标的评估或估值情况简介

银信资产评估有限公司、坤元资产评估有限公司分别对横竺实业和东金投资的全部股权及所对应的资产及负债进行评估，并出具了《资产评估报告》，截至2015年12月31日，横竺实业100%股权的评估结果为103,865.14万元，评估增值率为0.06%；东金投资100%股权的评估结果为58,015.15万元，评估增值率为22.42%。截至评估基准日2015年12月31日，横竺实业及东金投资全部股权及股权的资产账面价值、评估值、增值率等情况如下表：

评估对象	评估基准日	评估基准日账面值	评估值	增值额	评估增值率
横竺实业100%股权	2015.12.31	1,038,055,280.07	1,038,651,419.04	596,138.97	0.06%
横竺实业51%股权	2015.12.31	529,408,192.84	529,712,223.71	304,030.87	0.06%
东金投资100%股权	2015.12.31	80,307,039.82	580,151,517.50	499,844,477.68	622.42%

根据交易双方的约定结果，并经交易方协商确定，横竺实业51%股权及东金投资100%股权交易价格分别为52,971.22万元及58,015.15万元，合计人民币110,986.37万元。

五、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。

（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增加；营业收入下降，但扣除成本、费用、资产减值等因素的影响，有利于改善公司盈利状况。

本次交易完成后，上市公司的主要财务指标变化情况如下：

单位：元/股

项目	2015年1-9月		
	实际数	备考数	差异
资产负债率	80.46%	70.09%	−10.37%
扣非后基本每股收益（包含福添影业商誉减值）	−0.13	−0.34	−0.21
扣非后稀释每股收益（包含福添影业商誉减值）	−0.13	−0.34	−0.21
扣非后基本每股收益（不包含福添影业商誉减值）	−0.13	−0.11	0.02
扣非后稀释每股收益（不包含福添影业商誉减值）	−0.13	−0.11	0.02

一本次交易可以将横竺实业的资产负债率降低，提升横竺实业的盈利能力。

2015年12月，由于公司配定于在卫星频道发行的电视剧《最后的战士》和《蜂鸟出击》未能成功签订卫星频道发行合同，造成福影影视（广厦传媒）的经营业绩不及预期，基于这一情况，公司在对收购福影影视产生的商誉进行减值测试后，公司未在其第三季度报告中对收购福影影视产生的商誉减值损失金额进行确定。

由于《最后的战士》和《蜂鸟出击》两部电视剧在上市公司公告其2015年第三季度报告时均处于发行过程中，尚未签订发行合同，根据公司当时的预期，这两部电视剧在2015年12月31日前可以在卫星频道顺利播出的投资金额在当时不存在大及预期的情况，公司未在其第三季度报告中对收购福影影视产生的商誉计提减值准备。

不考虑福添影视商誉减值的影响，本次交易完成后，上市公司盈利能力均将有所增强。

此外，公司通过拍卖公司拍卖的"广厦房地产开发集团"持有的横竺实业股权，公司未参与竞拍。

（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》，本公司将在对横竺实业、东金投资的处置完成后，通过调整主营业务方向、或者以现转让等符合法律法规的方式将其出售予第三方，并不再新增房地产开发项目。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，本公司及其实际控制人将履行关于"为浙江广厦的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，本公司将在未来五年内，通过销售主营业务资产、或者以现转让等符合法律法规的方式将其出售予第三方，并不再新增房地产开发项目。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，本公司及其实际控制人将履行关于"为浙江广厦的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，本公司将在未来五年内，通过销售主营业务资产、或者以现转让等符合法律法规的方式将其出售予第三方，并不再新增房地产开发项目。"

本次重大资产出售系浙江广厦及广厦控股在履行关于上述转型计划及消除同业竞争承诺的履行。由于正处于产业转型的特殊阶段，虽然本次资产出售交易完成后，浙江广厦的房地产业务规模进一步下降，但相既解决同业竞争问题仍需一定的时间。浙江广厦及广厦控股将继续在上述计划和承诺的框架下推进上市公司的产业转型，并最终解决同业竞争。

本次交易仅以拟售出浙江广厦持有的横竺实业51%股权主要系因：1.充分考虑了交易对方及广厦控股年度重大交易的资金支出计划，以保证本次交易得到有效实施，保护上市公司及其他中小股东的利益。2.有助于横竺实业实现平稳过渡和业务开展。根据产业业务转型计划，浙江广厦仍将在2018年9月9日之前，结合横竺实业房地产项目开发进度、上市公司产业业务转型进程等因素，择机出售其持有的横竺实业剩余49%股权。

（五）本次交易对上市公司关联交易的影响

1.关联担保

截至2016年3月31日，公司及其控制的企业为广厦控股及其控制的企业提供的担保余额（本金）为435,512.94万元（含对原子公司通和置业投资有限公司90,500.00万元担保），上述关联担保均履行了应有的审批程序。

截至2016年3月31日，公司及其控制的企业为横竺实业、东金投资提供的担保余额（本金）为45,050.00万元，横竺实业、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2016年3月31日，横竺实业、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，上述担保将不再被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，横竺实业、东金投资从上市公司及其控制的企业接受劳务会计金额分别为0.00元、329.72万元和0.00元。本次交易完成后，横竺实业、东金投资与上市公司及其控股子公司的交易将不再被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，横竺实业、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、14,494.16万元和0.00元。本次交易结束后，上述交易将不再被纳入上市公司的关联交易范围。

横竺实业系由天都实业分立成立的公司。横竺实业目前正在变更原由天都实业签署的合同，目前所采取的变更方式为由原合同主体与横竺实业共同签署《合同主体变更协议（一）》和《合同主体变更协议（二）》。根据《合同主体变更协议（一）》的约定，各方同意原合同的权利义务全部转移给横竺实业，与天都实业无涉；根据《合同主体变更协议（二）》的约定，各方同意原合同的权利义务全部转移给横竺实业，但天都实业对原合同的权利义务需要继续承担连带责任。

截至2015年12月31日，本次涉及合同主体变更的合同总额为1,026,000,011元。截至本重组报告书出具之日，该等合同主体的变更中，已签署关于同意合同主体变更的《合同主体变更协议（一）》和《合同主体变更协议（二）》所涉及的合同金额为891,113,094元，占总合同金额的86.85%。。截至本重组报告书出具之日，尚未有合同主体签署《合同主体变更协议（二）》。对于未签署关于同意合同主体变更的《合同主体变更协议（二）》或《合同主体变更协议（二）》，天都实业及横竺实业目前正在积极与相关合同主体沟通，争取尽快完成《合同主体变更协议（二）》或《合同主体变更协议（二）》的签署工作。另经天都实业及横竺实业的确认，截至目前尚未有债权人对本次处分立的合同主体变更事宜提出异议或引起纠纷。

对于尚未签署《合同主体变更协议（一）》或者签署《合同主体变更协议（二）》的情况，天都实业都可能承担原合同所涉及的连带法律责任；对于合同主体不愿签署前述合同主体变更协议的，则天都实业仍应需要作为合同主体继续履行相应的合同义务。另外，天都实业与横竺实业及横竺大于2015年1月份签署的编号为浙江Y1114009?-15号《债务承担协议》，天都实业对于该协议的银行借款债务需要承担连带清偿责任。

公司控股股东广厦控股集团有限公司及本次重大资产出售的受让方广厦房地产开发集团有限公司均已出具承诺函，承诺因天都实业分立而需发生的合同主体变更事项未完成或已完成的，致使天都实业根据法律规定或合同约定需要对因本次分立涉及的相关合同承担连带责任的，最终导致存续的天都实业利益受损，其自愿对天都实业所遭受的一切损失予以全额补偿。

本次交易结束后，若天都实业因按照法律规定或协议约定承担权利义务或连带法律责任，将造成上市公司关联交易的增加。

3.关联方应收应付款项

截至2015年12月31日，横竺实业、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
东金投资	浙江广厦	401.26
横竺实业	浙江天都实业有限公司	27,126.68
横竺实业	浙江广厦	2.30

截至本报告签署之日，上述资金往来已经清理完毕。

截至2015年12月31日，横竺实业、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3,131.68万元和2,330.65万元。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东金投资100%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、广厦房开签订了附条件生效的《债权债务转让协议》。

5.2016年2月29日，公司召开第八届董事会第十三次会议，审议并通过了《本次重组预案》的相关议案、关联董事楼明、楼江跃回避了表决程序。

6.2016年4月15日，公司与房开集团签署了就转让横竺实业51%股权签署了《关于重大资产出售协议（一）之补充协议》。

7.2016年4月15日，公司与房开集团签署了就转让东金投资100%股权签署了《关于重大资产出售协议（二）之补充协议》。

8.2016年4月15日，公司召开第八届董事会第十三次会议，审议并通过了《浙江广厦重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要》等相关议案，关联董事楼明、楼江跃回避了表决程序。

（二）房开集团已履行的决策程序

1.2016年2月26日，房开集团召开董事会，议通过购买横竺实业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，同意购买横竺实业51%的股权及东金投资100%的股权。

（三）本次交易需履行的程序

1.本次交易尚需提交公司股东大会的批准后方可实施。

七、本次重组相关方所做的重要承诺

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报告书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报告书及其摘要所引用的相关数据的真实性和合理性。 三、本报告书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事项的实质性判断，确认或批准。本报告书及其摘要所述本次重大资产重组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、处罚处刑或者未诚信记录	一、本公司不存在下列情形： （1）最近36个月内因涉及工商、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，或者受到刑事处罚； （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、本公司当前不在显已履行完毕但可能存在纠纷的重大合同。也不存在重大债务风险。 五、本公司当前不存在重大诉讼、仲裁案件。也不存在受到行政处罚的情形。 六、本公司当前不存在重大违约重大诉讼、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受益公允	一、本公司保证在本次公易完成后，按照公平、公允、等价有偿的原则与东金投资、横竺实业进行正常的业务往来（如有），交易价格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、横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、横竺实业优于市场第三方的权利；不谋求东金投资、横竺实业与本公司及下属子公司达成交易的优先权利。 三、本公司确保除上本公司及下属子公司的任何人员在东金投资、横竺实业优于市场第三方的权利，谋求东金投资、横竺实业与本公司及下属子公司达成交易的优先权利。

八、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

在本次交易过程中，公司将严格按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《准则第26号》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《关于加强与上市公司重组相关股票异常交易监管的暂行规定》等相关法律、法规的要求，及时、完整地披露相关信息，切实履行法定的信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对公司股票交易价格产生较大影响的重大事件以及本次交易的进展情况。

（二）聘请专业机构

公司已聘请有方法能作为本次重大资产出售的独立财务顾问，北京大成（杭州）律师事务所作为本次交易的法律顾问，就本次交易出具专业性意见。同时，公司还聘请了具有证券、期货相关业务资格的天健会计师事务所（特殊普通合伙）、银信资产评估有限公司和坤元资产评估有限公司作为本次交易的审计机构和资产评估机构，并出具相关的评估报告。

（三）网络投票

在审议本次交易的股东大会上，公司将通过交易所交易系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东通过交易系统参加网络投票，以切实保护流通股股东的合法权益。

（四）其他保护投资者权益的措施

公司将在相关信息披露以后提供电话、电子邮件和信件等方式，为了解、参与投资者对本次交易的意见提供方便，从而确保投资者对公司重大事项的建议权。本次交易尚需获得公司股东大会审议通过，届时公司将聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见。

（五）持续监督机制及市场反应的跟踪机制及应对措施

1.本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《浙江广厦股份有限公司2014年度、2015年1-9月备考合并财务报表的审阅报告》（天健审[2016]3278号），本次交易对公司2015年1-9月，2014年度扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润及基本每股收益影响情况对比如下：

单位：元/股

项目	2015年1-9月（未审计）			2014年度		
	实际金额	备考金额	差异	实际金额	备考金额	差异
扣非后基本每股收益（包含福添影业商誉减值）	−0.13	−0.34	−0.21	−0.38	−0.02	0.36
扣非后稀释每股收益（包含福添影业商誉减值）	−0.13	−0.34	−0.21	−0.38	−0.02	0.36
扣非后基本每股收益（不包含福添影业商誉减值）	−0.13	−0.11	0.02	不适用	不适用	不适用
扣非后稀释每股收益（不包含福添影业商誉减值）	−0.13	−0.11	0.02	不适用	不适用	不适用

注：公司在编制2015年1-9月备考利润表时基于福添影视日前的经营情况对收购福添影视产生的商誉计提了减值，而在公告2015年第三季度报告时未计提减值，为保持口径一致，在进行2015年1-9月报数据测算时剔除了福添影视商誉减值影响的情况。

随着房地产市场的波动，以及建设、开发和销售周期拉长，象地或大型融资成本高企，公司的房地产业务的盈利能力快速下降。本次交易剥离了低效资产，有利于上市公司向文化影视等新兴行业转型。通过本次交易，公司将进一步收缩房地产业务规模，加强经营管理，积极拓展市场，提升公司的市场竞争力及盈利能力。

（三）本次交易对上市公司同业竞争的影响

公司2015年9月9日召开的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》（以下简称"转型计划"）以及《关于控股股东变更同业竞争承诺事项的议案》，明确了公司将在坤内逐步退出房地产业务。同时广厦控股出具《关于消除同业竞争安排的承诺》（以下简称"消除同业竞争承诺"），承诺："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，在公司及我公司届满之前承诺将以资产置换、现金购买等方式依照法定程序将上述未退出的房产项目。"

本次重大资产出售系浙江广厦及广厦控股对上述转型计划及消除同业竞争承诺的履行。由于正处于产业转型的特殊阶段，虽然本次资产出售交易完成后，浙江广厦的房地产业务规模进一步下降，但相既解决同业竞争问题仍需一定的时间。浙江广厦及广厦控股将继续在上述计划和承诺的框架下推进上市公司的产业转型，并最终解决同业竞争。

本次交易仅以拟售出浙江广厦持有的横竺实业51%股权主要系因：1.充分考虑了交易对方及广厦控股年度重大交易的资金支出计划，以保证本次交易得到有效实施，保护上市公司及其他中小股东的利益。2.有助于横竺实业实现平稳过渡和业务开展。根据产业业务转型计划，浙江广厦仍将在2018年9月9日之前，结合横竺实业房地产项目开发进度、上市公司产业业务转型进程等因素，择机出售其持有的横竺实业剩余49%股权。

（四）本次交易对上市公司关联交易的影响

1.关联担保

截至2016年3月31日，公司及其控制的企业为广厦控股及其控制的企业提供的担保余额（本金）为435,512.94万元（含对原子公司通和置业投资有限公司90,500.00万元担保），上述关联担保均履行了应有的审批程序。

截至2016年3月31日，公司及其控制的企业为横竺实业、东金投资提供的担保余额（本金）为45,050.00万元，横竺实业、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2016年3月31日，横竺实业、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，上述担保将不再被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，横竺实业、东金投资从上市公司及其控制的企业接受劳务会计金额分别为0.00元、329.72万元和0.00元。本次交易完成后，横竺实业、东金投资与上市公司及其控股子公司的交易将不再被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，横竺实业、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、14,494.16万元和0.00元。本次交易结束后，上述交易将不再被纳入上市公司的关联交易范围。

横竺实业系由天都实业分立成立的公司。横竺实业目前正在变更原由天都实业签署的合同，目前所采取的变更方式为由原合同主体与横竺实业共同签署《合同主体变更协议（一）》和《合同主体变更协议（二）》。根据《合同主体变更协议（一）》的约定，各方同意原合同的权利义务全部转移给横竺实业，与天都实业无涉；根据《合同主体变更协议（二）》的约定，各方同意原合同的权利义务全部转移给横竺实业，但天都实业对原合同的权利义务需要继续承担连带责任。

截至2015年12月31日，本次涉及合同主体变更的合同总额为1,026,000,011元。截至本重组报告书出具之日，该等合同主体的变更中，已签署关于同意合同主体变更的《合同主体变更协议（一）》和《合同主体变更协议（二）》所涉及的合同金额为891,113,094元，占总合同金额的86.85%。。截至本重组报告书出具之日，尚未有合同主体签署《合同主体变更协议（二）》。对于未签署关于同意合同主体变更的《合同主体变更协议（二）》或《合同主体变更协议（二）》，天都实业及横竺实业目前正在积极与相关合同主体沟通，争取尽快完成《合同主体变更协议（二）》或《合同主体变更协议（二）》的签署工作。另经天都实业及横竺实业的确认，截至目前尚未有债权人对本次处立的合同主体变更事宜提出异议或引起纠纷。

对于尚未签署《合同主体变更协议（一）》或者签署《合同主体变更协议（二）》的情况，天都实业都可能承担原合同所涉及的连带法律责任；对于合同主体不愿签署前述合同主体变更协议的，则天都实业仍应需要作为合同主体继续履行相应的合同义务。另外，天都实业与横竺实业及横竺大于2015年1月份签署的编号为浙江Y1114009?-15号《债务承担协议》，天都实业对于该协议的银行借款债务需要承担连带清偿责任。

公司控股股东广厦控股集团有限公司及本次重大资产出售的受让方广厦房地产开发集团有限公司均已出具承诺函，承诺因天都实业分立而需发生的合同主体变更事项未完成或已完成的，致使天都实业根据法律规定或合同约定需要对因本次分立涉及的相关合同承担连带责任的，最终导致存续的天都实业利益受损，其自愿对天都实业所遭受的一切损失予以全额补偿。

本次交易结束后，若天都实业因按照法律规定或协议约定承担权利义务或连带法律责任，将造成上市公司关联交易的增加。

3.关联方应收应付款项

截至2015年12月31日，横竺实业、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
东金投资	浙江广厦	401.26
横竺实业	浙江天都实业有限公司	27,126.68
横竺实业	浙江广厦	2.30

截至本报告签署之日，上述资金往来已经清理完毕。

截至2015年12月31日，横竺实业、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3,131.68万元和2,330.65万元。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。

（五）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，广厦控股仍为浙江广厦的控股股东，楼忠福先生仍为浙江广厦实际控制人。

（六）本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件的要求，加强公司治理，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，促进公司规范运作，提高公司治理水平，截至本报告书签署日，公司治理的实际状况符合中国证监会、上海证券交易所等发布的法律法规和规范性文件的要求。

1.本次交易完成后上市公司的治理结构

①股东与股东大会

公司严格按照中国证监会和上市公司的相关规章制度及本公司制定的《公司章程》的要求召集、召开股东大会，保证每位股东能够充分行使表决权。

本次交易完成后，公司将继续严格按照相关规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、有效的前提下，充分运用现代信息技术手段，进一步扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。

②控股股东与实际控制人

为防止控股股东、实际控制人利用其控股地位干预公司决策和正常的生产经营活动，维护广大中小股东的合法权益，公司《公司章程》规定：公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东有诚信义务，控股股东应严格按照法律、法规、公司章程的规定履行其对公司的义务，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

本次交易完成后，公司将继续积极督促公司控股股东、实际控制人以规范对公司及其他股东的诚信义务，以维护广大中小股东的合法权益。

③董事与董事会

公司董事会人数为9人，其中独立董事3人。公司董事的选举、董事会的人数及人员构成、独立董事在董事会中的比例、董事会职权的行使、会议的召开等均符合中国证监会和上交所的相关规章制度及本公司制定的《公司章程》、《董事会议事规则》的要求，且公司各位董事能够勤勉尽责，按时参加董事会会议，科学决策，维护公司和股东利益。董事会下设的专门委员会，各尽其责，独立董事能够独立、公正的履行职责。

本次交易完成后，公司将进一步完善董事会相关制度，在沪发期独立董事在规范公司治理、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用，促进公司良性发展，切实维护公司及股东的利益和中小股东利益。

④监事与监事会

公司监事会由3人组成，其中职工代表监事1名。公司监事会严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求召开监事会会议，并以认真负责的态度列席董事会会议，履行对董事、高级管理人员的履职情况及公司财务状况的监督职责。

本次交易完成后，公司将进一步完善监事会相关制度，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司以及全体股东的合法权益。

⑤信息披露及公司透明度

公司按照证券法律法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露有关信息，确保所有股东平等地享有获取信息的权利，维护其合法权益。

本次交易完成后，公司将进一步完善信息披露工作，以维护公司股东、债权人及其他相关人的合法权益。公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等获得相关信息的机会。

⑥利益相关者及企业社会责任

公司能充分尊重和维护利益相关者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡。本次交易完成后，公司将根据公司应承担的社会责任，继续推动公司持续、健康的发展。

2.本次交易完成后上市公司的独立性

公司自成立以来一直按照《股东大会议事规则》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。在资产、人员、财务、机构和业务等方面与公司股东相互独立，拥有独立完整的采购、生产、销售、研发系统，具备面向市场自主经营的能力。

①资产独立性

目前，公司资产、业务、资产权属、人员、机构、财务的相关内容与公司权益、其拥有的资产与上市公司拥有的其他资产产权界晰、相互独立，本次资产出售不会影响上市公司资产独立性。

②人员独立性

公司董事、监事及高级管理人员产格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分离；公司单独设立财务部门，财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

③财务独立性

公司设有独立的财务部门，配备了专职财务人员，按国家有关规定建立了独立、规范的会计核算体系和财务管理制度。公司独立进行财务决策，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用本公司资金或干预本公司资金使用的情况。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的情况。

④机构独立性

公司按照《公司法》及其他相关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，建立了股东大会、董事会、监事会、经理层的法人治理结构，制订了相应的议事规则、明确了各自的职权范围。公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约。公司各部门均受公司的管理和控制，在公司管理层的领导下运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在机构混同的情形，与股东不存在重属关系。

⑤业务独立性

本次交易前的公司在业务上均独立于本公司控股股东、实际控制人和其他关联方；本公司及其控股子公司均具有独立自主地开展业务的能力，拥有独立的经营决策权和实施权，拥有生产经营所必要的、独立的、完整的采购、生产、销售、管理系统；本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在显失公平的关联交易，标的公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间亦不存在显失公平的关联交易。

⑥同业竞争

公司正处于产业转型阶段，开展涉剧类房地产业务。2015年9月9日浙江广厦召开2015年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》，明确公司将在未来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，实现产业转型。目前次股东大会召开后，除本次拟出售的标的资产外，公司已经拍卖了天文区银桥商业广场、天都城商业广场、天都城酒店、南都广场、三江口商业广场、横竺实业等房地产项目，公司在上述项目中合计持有的权益比例分别为100%股权、通和置业投资有限公司100%股权、浙江广厦东金投资有限公司100%股权以及广厦房地产开发集团有限公司44.45%的股权。由于在转型过程中公司及其关联方转让房地产业务相关资产，公司在一定期间内与控股股东存在同业竞争。2015年8月，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的，本公司将在未来五年内，通过销售主营业资产、或者以现转让等符合法律法规的方式将其出售予第三方，并不再新增房地产开发项目。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，本公司及我公司将以资产置换、现金购买等方式依照法定程序将上述未退出的房产项目。"

本次交易对于上市公司的转型发展，我公司及我公司关联方将在未来五年内通过销售主营业资产、业务变现等方式依照法定程序将上述未退出的房产项目。

⑦关联交易

公司在上市公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则、独立董事工作制度、关联交易决策制度、对外投资管理制度、对外担保管理制度、资金管理制度、内部审计制度、信息披露管理制度、投