

太平洋证券股份有限公司
关于
浙江广厦股份有限公司
重大资产出售前发生业绩“变脸”或
重组存在拟置出资产情形相关事项
之
专项核查意见

独立财务顾问



二零一八年六月

浙江广厦股份有限公司（以下简称“公司”或“浙江广厦”）拟以现金交易的方式出售公司持有的浙江天都实业有限公司（以下简称“天都实业”）100%股权。根据《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）第十二条和第十四条的规定对本次交易是否构成重大资产重组进行测算：

单位：万元

财务数据	标的资产	上市公司	标的资产/上市公司占比
总资产	316,612.16	527,549.43	60.02%
净资产	33,246.50	230,970.09	14.39%
营业收入	63,471.37	82,163.39	77.25%

注：上述上市公司财务数据取自 2017 年度经审计合并财务报表，标的资产财务数据取自《浙江天都实业有限公司 2016-2017 年度审计报告》；天都实业的净资产是指归属于母公司股东净资产。

本次交易拟出售标的资产最近一会计年度的总资产以及营业收入占上市公司相应指标的比例超过 50%，达到《重组管理办法》第十二条关于重大资产重组的标准，因此，本次交易构成重大资产重组。

太平洋证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”或“太平洋证券”）作为公司本次重大资产出售的独立财务顾问，就中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《问题与解答》”）的要求出具专项核查意见，具体如下：

一、上市公司承诺履行情况

（一）浙江广厦上市以来的承诺履行情况

根据浙江广厦提供的工商资料，并经太平洋证券核查浙江广厦在上海证券交易所（以下简称“上交所”）公开披露的信息，浙江广厦于 1997 年 4 月 15 日在上海证券交易所上市。

经太平洋证券核查浙江广厦在上交所网站“承诺事项及履行情况”信息及公开披露的相关信息，在浙江广厦 1997 年上市至本核查意见出具之日，相关主体作出的主要承诺及履行情况（不包括本次交易中相关方作出的承诺）如下：

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
1999 年度配股相关承诺				
法人股东（广厦控股、东阳信联）	放弃配股权	本公司所有法人股股东放弃配股权	-	已履行完毕，未发生违反承诺的事项
2001 年度配股相关承诺				
广厦控股	避免同业竞争承诺	1、建筑施工业务方面，浙江广厦的主要业务区域为东阳、重庆、上海、温州、宁波、南昌、兰州、山西运城和北京地区，以上地区广厦控股不介入。 2、为规避杭州地区建筑施工业务的同业竞争，本公司已介入的项目，广厦控股不参与竞争； 3、房地产开发业务方面，广厦控股除和本公司共同投资的广厦房开外，不参与其他房地产开发业务。 4、信息技术业务方面，由本公司经营，广厦控股退出该业务领域。 5、在双方业务发展过程中，局部区域可能出现的同业竞争，广厦控股将充分征求本公司的意见，以保护本公司的利益为原则，协商解决。	承诺主体作为浙江广厦控股股东期间	因上市公司业务战略调整，控股股东于2007年与2015年分别出具相应的消除同业竞争的承诺，变更承诺事项，承诺履行期间未发生违反承诺的事项
2007 年股权分置改革及非公开发行股票相关承诺				
广厦控股	定向发行股份购买的资产存在的权属争议情况解决措施	1、即使中国农业银行不撤诉或该案在近日内无法彻底解决，在广厦控股败诉的前提下，其也将以货币或其他资产用于对中国农业银行北海市分行的清偿，以保证通和置业投资有限公司 50%股权的完整性。 2、同时，广厦控股进一步承诺，若经过上述努力通和置业投资有限公司的 50%股权最终还是因该案被相关债权人用于清偿，则其承诺放弃该 50%股权价值所对应的本次认购浙江广厦股票份额。	承诺主体作为《民事裁定书》（（2006）北民二初字第 21 号）被告期间	已履行完毕，未发生违反承诺的事项
广厦控股	业绩承诺	本次定向发行股份购买资产完成后，在上市公司内部产权、股本结构不变的情况下，广厦控股承诺，上市公司： 1、2007 年每股收益不低于 0.2 元； 2、2008 年每股收益不低于 0.4 元； 3、2009 年每股收益不低于 0.4 元； 若不能实现业绩承诺的目标，则广厦控股将用现金补足差额利润。	承诺主体作为浙江广厦控股股东期间	已履行完毕，未发生违反承诺的事项
广厦控股	股份限售和披露义务	持有公司股份将自获得上市流通权之日起，在 36 个月内不上市交易或者转让。 如有违反承诺发生卖出交易，承诺将卖出资金划入上市公司账户归全体股东所有。 承诺通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量，达到浙江广厦股份总数百分之一时，自该事实发生之日起	2007.4-2010.4	已履行完毕，未发生违反承诺的事项

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		两个工作日内做出公告，并保证信息披露内容的真实、准确、完整。		
广厦建设	股份限售	持有的公司非流通股将自获得上市流通权之日起，在12个月内不上市交易或者转让。 上述锁定期满后的12个月内减持比例不超过本次股权分置改革方案实施前股份总数的5%； 上述锁定期满后的24个月内减持比例不超过本次股权分置改革方案实施前股份总数的10%。 如有违反承诺发生卖出交易，承诺将卖出资金划入上市公司账户归全体股东所有。承诺通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量，达到浙江广厦股份总数百分之一时，自该事实发生之日起两个工作日内做出公告，并保证信息披露内容的真实、准确、完整。	2007.4—2009.4	已履行完毕，未发生违反承诺的事项
广厦控股	消除同业竞争的承诺	1、未来业务划分 （1）广厦控股及其下属子公司不再从事房地产住宅开发； （2）浙江广厦为广厦控股集团唯一的房地产住宅开发公司。 2、现有住宅房地产项目处理 （1）广厦房开的“檀香园”项目 广厦控股承诺作为广厦房开的第一大股东，在该项目的开发过程中将最大限度地维护浙江广厦的利益，避免出现损害上市公司利益的行为。 （2）“邮政项目”和“兴业街菜场”和“新新家园”项目 对于本次尚未置换进浙江广厦的房地产项目，在其不确定因素消除后，根据这些项目的价值由浙江广厦选择是否置入，如浙江广厦选择放弃，公司承诺在这些房地产项目开发或处置完毕后，不再获取新的项目。 （3）义乌江南生态园项目 尚未获取土地证，广厦控股承诺待相关的土地使用权证办理完毕后，将其置入浙江广厦。 （4）江南置业在完成后续土地招标后，广厦控股承诺在两年内将其置入浙江广厦。 3、本次交易完成后，本公司未来不会以参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在浙江、江苏和上海境内从事住宅地产开发及销售业务。 整合后，浙江广厦将是广厦集团中唯一从事房地产开发业务的公司，除浙江广厦外，广厦集团下属任何企业均不再涉足房地产项目开发。 若违反上述承诺，则应对相关方因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。	承诺主体作为浙江广厦控股股东期间	因上市公司产业转型并变更承诺而终止（注1）
楼忠福	消除同业竞争的承诺	（1）本次交易完成后，除现通过广厦控股直接、间接投资的浙江、江苏和上海住宅地产开发及销售业务外，楼忠福先生未以、且在其作为浙江广厦、广厦控股实际控制人期间未来亦不会以参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在浙江、江苏及上海区域内从	承诺主体作为浙江广厦实际控制人期间	除注1情形外，暂未发生违反承诺的事项

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		事住宅地产的开发及销售业务。 (2) 本次交易完成后, 在其作为广厦控股控股股东期间, 楼忠福先生将在法律、法规、规范性文件及广厦控股《公司章程》所规定的框架内, 利用自身作为广厦控股控股股东之地位, 行使股东权利, 促使广厦控股遵守其承诺。 (3) 若广厦控股和楼忠福先生违反上述承诺, 则应对相关方因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。		
广厦控股	关于关联交易的承诺	本公司及所属控股子公司与浙江广厦之间将尽可能地避免或减少关联交易; 对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易, 将遵循市场公正、公平、公开的原则, 并依法签订协议, 履行合法程序, 按照有关法律法规、规则以及浙江广厦章程等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批手续, 保证不通过关联交易损害浙江广厦及其他股东的合法权益。	承诺主体作为浙江广厦控股股东期间	按承诺履行, 暂未发生违反承诺的事项

其他重要事项

广厦控股	消除同业竞争的承诺	1、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。 2、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。 3、如我公司违反上述承诺, 浙江广厦及其控股子公司、浙江广厦及其控股子公司股东有权根据本承诺函依法申请强制我公司履行上述承诺, 并赔偿浙江广厦及其控股子公司、浙江广厦及其控股子公司股东因此遭受的全部损失。	至浙江广厦完全退出房地产业务	按承诺履行, 暂未发生违反承诺的事项
广厦控股	消除同业竞争的安排和承诺	2014年7月17日, 公司与卢英英、卢纲平签订《置换协议》、《股权转让协议》, 将持有的浙江蓝天白云会展中心有限公司 96.43%的股权和杭州华侨饭店有限责任公司 90%的股权与卢英英、卢纲平持有的东阳福添影视有限公司 100%的股权进行置换。 广厦控股承诺, 自本承诺出具后三年内, 广厦控股承诺: 对“浙江华新影视有限责任公司、浙江广厦文化传媒集团有限公司”两家影视传媒类公司, 将以注销、转让给无关联第三方(浙江广厦具有优先受让权)或者由上市公司按市场价格收购等方式消除存在的同业竞争问题。	2014.7.17-2017.7.17	(注2)
广厦控股	业绩承诺及补偿安排	2014年7月17日, 公司与卢英英、卢纲平签订《置换协议》、《股权转让协议》, 将持有的浙江蓝天白云会展中心有限公司 96.43%的股权和杭州华侨饭店有限责任公司 90%的股权与卢英英、卢纲平持有的东阳福添影视有限公司 100%的股权进行置换。 广厦控股承诺, 福添影视在 2014 年度、2015 年度、2016 年度净利润(扣除非经常性损益后的净利润)	2014.7.17-2017.7.17	已履行完毕, 未发生违反承诺的事项

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		不低于人民币 5,221.77 万元、6,272.96 万元、7,815.31 万元。如福添影视对应的 2014 年度、2015 年度、2016 年度实际盈利数（扣除非经常性损益后的净利润）不足前述承诺数，广厦控股将以现金方式进行补偿。		
广厦控股	股份减持承诺	2015 年 7 月 1 日，面对证券市场出现的非理性下跌，为维护公司股价稳定，保护全体股东的利益，公司控股股东承诺，自即日起 6 个月内不通过二级市场减持其所持有的本公司股票	2015.07.01-2015.12.31	已履行完毕，未发生违反承诺的事项
浙江广厦	战略调整	根据 2015 年 9 月 9 日公司召开的 2015 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司拟退出房地产行业的议案》，公司自 2015 年 9 月 9 日起三年内将在保证稳定、健康、持续发展的前提下，综合考虑各项的不同开发阶段，有计划地逐步退出房地产行业。	2015.9.9-2018.9.8	按承诺履行，暂未发生违反承诺的事项

2016 年重大资产出售

广厦控股	其他	2016 年浙江广厦股份有限公司通过重大资产出售，将所持有浙江广厦东金投资有限公司（以下简称“东金投资”）100%股权、浙江雍竺实业有限公司（以下简称“雍竺实业”）51%股权出售至广厦控股集团有限公司全资子公司广厦房地产开发集团有限公司（以下简称“广厦房开”），针对此交易事项，广厦控股承诺：本公司作为广厦房开控股股东，同意对广厦房开受让东金投资 100%股权、雍竺实业 51%股权的股权转让款承担连带支付责任。浙江广厦有权要求广厦房开或本公司分别或共同承担本次重大资产出售的股权转让款的支付义务。	2017.11.18（广厦房开履行完股权转让款支付义务前）	因签订补充协议变更承诺，履行期间未发生违反承诺的事项
广厦控股	其他	2017 年 12 月浙江广厦股份有限公司与广厦房地产开发集团有限公司签订《重大资产出售协议（一）之补充协议（二）》，浙江雍竺实业有限公司股权转让款尾款支付时间延期，广厦控股对该款项承担连带担保责任，广厦控股承诺：本公司作为广厦房开控股股东同意对雍竺实业 51%股权的股权转让款尾款承担连带支付责任。浙江广厦有权要求广厦房开或本公司分别或共同承担本次重大资产出售的股权转让款的支付义务。	广厦房开履行完股权转让款支付义务前	按承诺履行，暂未发生违反承诺的事项

注 1：（1）浙江广厦于 2015 年 7 月 30 日收到浙江证监局下发的“（2015）10 号”《关于对浙江广厦股份有限公司采取责令改正措施的决定》，根据该决定书，广厦控股于 2013 年实际受让浙江广厦子公司陕西广福 90%股权，陕西广福主营业务为房地产开发，故广厦控股与楼忠福未严格履行其出具的关于消除同业竞争的承诺。（2）浙江广厦于 2015 年 8 月 15 日召开了第八届董事会第六次会议，于 2015 年 8 月 21 日召开第八届董事会第七次会议，并于 2015 年 9 月 9 日召开了 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》和《关于控股股东变更同业竞争承诺事项的议案》，根据上述议案，浙江广厦决定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，实施产业转型，并同意广厦控股重新出具新的《消除同业竞争安排的承诺》。（3）浙江广厦于 2015 年 8 月 21 日向浙江省证监局出具了《浙江广厦股份有限公司整改报告》并于 2015 年 8 月

25 日公告。

注 2: (1) 经查询国家企业信用信息公示系统, 浙江华新影视有限责任公司于 2017 年 3 月 29 日将经营范围由“广播电视节目制作(范围详见《广播电视节目制作经营许可证》)。信息咨询服务, 策划承办公益活动, 会务及礼仪服务”变更为“会展服务, 礼仪服务, 信息咨询服务, 策划承办公益活动。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)”, 并将公司名称变更为“浙江英明会展服务有限公司”。(2) 经查询国家企业信用信息公示系统, 浙江广厦文化传媒集团有限公司于 2017 年 3 月 29 日将经营范围由“设计、制作、代理国内各类广告, 影视器材的开发、销售”变更为“影视器材、建筑材料、装饰材料的销售, 室内装饰设计, 房地产中介服务, 投资管理, 投资咨询。(未经金融等监管部门批准, 不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)”, 并将公司名称变更为“浙江广厦贸易有限公司”。

(二) 独立财务顾问意见

综上: 本独立财务顾问认为, 自浙江广厦上市后至本次交易的审计评估基准日前, 浙江广厦控股股东广厦控股存在以下情形:

(1) 广厦控股存在未严格履行其于 2007 年浙江广厦股权分置改革及非公开发行股票时作出的消除同业竞争的承诺, 但该行为已得到及时整改, 并由控股股东根据浙江广厦的实际发展战略出具了新的承诺函, 上述行为未对浙江广厦及其控股子公司造成损失或不良影响。

(2) 广厦控股未严格按照其于 2014 年出具的承诺处置“浙江华新影视有限责任公司”、“浙江广厦文化传媒集团有限公司”, 但上述公司在承诺期限内变更了经营范围及名称, 变更后的经营范围与浙江广厦名下控股子公司不存在主营业务相同或相似从而构成同业竞争的情形。¹

经太平洋证券查询中国证监会、上交所网站信息, 自浙江广厦上市后至本核查意见出具之日, 除上述情形外, 浙江广厦不存在不规范承诺、承诺到期未履行或到期未履行完毕的情形。

¹根据浙江广厦 2017 年年度报告, 本次交易基准日前, 浙江广厦名下子公司广厦传媒有限公司主营业务性质为“影视文化”, 浙江广厦体育文化有限公司的主营业务性质为“体育文化”, 浙江天都实业有限公司主营业务性质为“房地产开发”。

二、公司最近三年规范运作情况

（一）上市公司最近三年违规资金占用、违规对外担保情形的核查

根据浙江广厦最近三年的年度报告、天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的浙江广厦最近三年的审计报告和上市公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明以及独立董事对上市公司关联方资金占用和对外担保情况出具的独立意见等文件，上市公司最近三年不存在违规资金占用、违规对外担保等情形。

（二）上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员相关情形的核查

1、根据浙江广厦及其实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的承诺并经查询上市公司公告、上交所网站披露信息及百度等主要搜索引擎检索、浙江广厦注册地工商、税务、安监、人力资源与社会保障等部门出具的证明以及浙江广厦最近三年营业外支出的明细情况，浙江广厦及其实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在受到行政处罚的情形；根据广厦控股出具的承诺、其 2015 年度、2016 年度和 2017 年度的审计报告并经查询上市公司公告、上交所网站披露信息及百度等主要搜索引擎检索，广厦控股最近三年不存在受到行政处罚的情形。

2、根据浙江广厦及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的承诺、相关人员的无犯罪记录证明，并经查询中国裁判文书网等网址及百度等主要搜索引擎检索，浙江广厦、广厦控股及其实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在受到刑事处罚的情形。

3、浙江省证监局于 2015 年 7 月 30 日对浙江广厦下发的“（2015）10 号”《关于对浙江广厦股份有限公司采取责令改正措施的决定》，根据该决定书，浙江广厦于 2013 年对外转让陕西广福 90% 股权，该次转让的实际受让方为广厦控股，在该次股权转让过程中，浙江广厦未披露相关主体的关联关系，未履行关联交易决策程序和临时公告披露义务，违反了《上市公司信息披露管理办法》第二条、第四十八条相关规定。上述行为已得到及时整改，并于 2015 年 8 月 21 日向浙江省证监局提交了整改报告并公告。

2015年11月3日，上交所出具《关于对浙江广厦股份有限公司控股股东广厦控股集团有限公司及其一致行动人广厦建筑集团有限责任公司予以监管关注的决定》（上证公监函〔2015〕0065号）。根据该决定书，浙江广厦于2013年对外转让陕西广福90%股权，该次转让的实际受让方为广厦控股，构成关联交易，广厦控股作为控股股东未告知公司相关主体之间的关联关系，导致公司未按照关联交易履行内部决策程序和信息披露义务，控股股东及其一致行动人未回避表决，违反了《上海证券交易所股票上市规则》第17.1条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》有关规定，对广厦控股予以监管关注。

根据浙江广厦及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的承诺，并经查询上市公司公告、证券期货市场失信记录查询平台、中国证监会网站、上交所网站、深交所网站，除上述监管措施外，浙江广厦及其实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在其他曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形，控股广厦控股自成立以来不存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形。

4、根据浙江广厦及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的承诺并经查询上市公司公告及百度等主要搜索引擎检索、访谈浙江广厦实际控制人，浙江广厦及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

（三）独立财务顾问意见

经核查，本独立财务顾问认为：最近三年上市公司不存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员未曾受到行政处罚、刑事处罚，除上述监管措施外，未曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，未有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

三、业绩真实性和会计处理合规性

（一）是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

1、对违规资金占用情况的核查

独立财务顾问对浙江广厦公司 2015、2016 和 2017 年度的非经营性资金占用及其他关联资金往来情况进行了核查，并审阅了《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审计说明》（天健审（2016）5370 号、天健审（2017）1280 号、天健审（2018）863 号），未发现浙江广厦公司存在违规资金占用情况。

2、对违规对外担保的核查

独立财务顾问对浙江广厦公司 2015、2016 和 2017 年度的财务报表及《审计报告》（天健审（2016）5368 号、天健审（2017）1278 号、天健审（2018）861 号）进行了审阅，在上述会计期间内，我们认为，浙江广厦公司已在其 2015、2016 和 2017 年度财务报表中如实披露对外担保情况，我们未发现存在违规对外担保。

（二）最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

独立财务顾问对浙江广厦公司 2015、2016 和 2017 年度的财务报表、天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（天健审（2016）5368 号、天健审（2017）1278 号、天健审（2018）861 号）进行了审阅，三年的审计报告均为无保留意见（其中 2016 年度审计报告为带强调事项段的无保留意见）。在审阅过程中，我们重点关注了浙江广厦公司 2015、2016 和 2017 年度业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等进行“大

洗澡”的情形，尤其是应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备等事项予以了关注，并询问了会计师是否就上述事项获得充分、适当的审计证据。

1、业绩真实性及会计处理合规性及是否存在虚假交易、虚构利润核查

浙江广厦 2015 年度、2016 年度及 2017 年度财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了天健审（2016）5368 号标准无保留意见审计报告、天健审（2017）1278 号带强调事项段的无保留意见审计报告、天健审（2018）861 号标准无保留意见审计报告。

浙江广厦主营业务包括房地产开发和影视业务。2015 年度、2016 年度及 2017 年度，浙江广厦实现收入 234,209.64 万元、173,992.21 万元及 82,163.39 万元，归属于母公司所有者净利润-65,611.26 万元、35,747.56 万元及 18,859.22 万元。

独立财务顾问查阅了浙江广厦 2015 年度至 2017 年度上市公司年度报告、浙江广厦所处的房地产开发和影视业务所处行业相关发展资料、最近三年主要房地产开发项目和影视业务相关资料，并查阅了浙江广厦 2015 年度-2017 年度审计报告，浙江广厦最近三年不存在虚假交易、虚构利润。

2、关注关联交易的公允性

独立财务顾问了解了公司关联交易的内部控制程序，查阅了关联交易相关的董事会决议、股东大会决议与公告、相关财务报告和审计报告等资料。最近三年浙江广厦发生的关联交易已依照相关规定，切实履行了必要的决策程序及信息披露制度，不存在因关联交易损害公司及其股东利益的情形，亦不存在关联方利益输送的情形。

3、关注会计政策、会计估计变更及重要的前期差错更正

浙江广厦公司除 2017 年度根据财政部发布和修订的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第 16 号——政府补助》两项具体会计准则及《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）的要求进行会计政策变更外，2015-2017 年度不存在其他会计政策、会计估计变更及重要的前期差错更正。

4、关注大幅计提减值准备

在对审计报告的审阅过程中，我们对浙江广厦公司制定的资产减值准备计提政策进行了评估，我们认为，浙江广厦公司制定的资产减值准备计提政策符合企业会计准则的规定及公司自身实际情况，并按照既定的计提政策计提各项资产减

值准备。浙江广厦公司 2015-2017 年度计提的减值损失情况如下：

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
坏账损失	17,465,562.66	25,063,302.38	-2,006,193.26
存货跌价损失	1,216,086.89	-	407,769,331.56
商誉减值损失	-	64,704,573.72	196,152,587.33
合计	18,681,649.55	89,767,876.10	601,915,725.63

大额资产减值准备说明如下：

（1）存货跌价损失

2015 年度计提的存货跌价准备较多，主要系 2015 年受房地产政策调控的影响，杭州楼市分化进一步加剧，出现了供大于求的情况，公司子公司浙江天都实业有限公司和杭州益荣房地产开发有限公司开发的项目面临的库存压力较大，楼盘竞争激烈。上述两公司为减少项目库存，降低经营风险，采取降价促销的政策，导致开发的项目账面开发成本低于其预计可变现净值情况，故上述两公司计提存货跌价准备 40,776.93 万元。

（2）商誉减值损失

2015 年度和 2016 年度受“一剧两星”、“黄金时段一剧播出每晚不超过两集”等政策影响，整个电视剧市场呈现供大于求的现象，影视行业竞争加剧，电视台购片价格出现下滑，导致广厦传媒公司有限公司包含分摊商誉的资产组组合的可收回金额低于其账面价值，公司在 2015 年度和 2016 年度分别计提商誉减值损失 19,615.26 万元和 6,470.46 万元。

（三）独立财务顾问意见

经核查，本独立财务顾问认为，上市公司最近三年的业绩真实、会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润，不存在关联方利益输送，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定，不存在滥用会计政策、会计估计变更或会计差错更正等对上市公司进行“大洗澡”的情形，未发现应收账款、存货和固定资产计提减值准备不合理的情形。

四、拟置出资产的评估作价情况

（一）拟置出资产的评估作价情况

根据北方亚事出具的北方亚事评报字[2018]第 01-203 号《资产评估报告》，以 2017 年 12 月 31 日为基准日，对浙江天都实业有限公司（以下简称天都实业）进行评估。具体情况如下：天都实业资产账面值 317,009.16 万元，评估值 433,347.52 万元，增值额 116,338.36 万元，增值率 36.70%；负债账面价值 279,506.88 万元，评估值 279,506.88 万元，无评估增减值；净资产账面值 37,502.28 万元，评估值 153,840.64 万元，增值额 116,338.36 万元，增值率 310.22%。

基于上述评估结果及评估基准日，经上市公司与交易对方协商，本次交易标的天都实业 100%股权的最终交易价格确定为 153,840.64 万元。

（二）本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况

1、评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，由于缺少被评估企业类似的市场交易案例，无法采用市场法。故本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估

资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。浙江天都实业有限公司盈利能力较好，公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

本次评估基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。收益法采用的有限期持续经营模型，是基于现有项目开发完成为前提，收益期与预测期一致。资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产-开发成本已用动态假设开发法（收益途径）的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。天都实业公司未来营运资金预测和固定资产未来回收金额不确定较大，导致未来现金流不确定性较大。资产基础法能够更好的体现该部分资产价值。

鉴于以上原因和本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观合理地反映天都实业公司的价值。本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。

2、主要评估假设

对被评估单位的收益法和资产基础法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估建立在以下假设基础上：

基本假设：

（1）交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

（2）公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

（3）持续经营假设：首先设定被评估企业正处于经营状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于经营状态的资产还将继续使用下去。

（4）持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条

件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

一般假设：

（1）假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

（2）假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

（3）假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（4）假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

公司经营假设：

（1）假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

（2）假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

（3）假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

（4）在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

（5）未来预测以被评估单位评估基准日的股权结构为框架，不考虑基准日后可能发生的股权变化对其经营状况与盈利能力产生的影响，也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况的影响。

（6）假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

（7）假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营，房地产开发项目按计划进行开发和销售。

（8）假设评估过程中设定的销售模式可以延续。

（9）假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

（10）假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模

式持续经营。

(11) 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

(12) 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

(13) 假设委估无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律依法保护的權利。

(14) 被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

(15) 假设未来企业现金流入和流出全部发生在各年年末。

3、评估参数及其合理性

评估参数的预测应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集信息包括产业经济信息、宏观经济信息、区域经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息及自身的经营计划和发展规划等。获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、专家咨询、标的资产及相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等。资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的预测是合理的，并且符合资产实际经营情况。

本次拟出售资产评估的具体参数选取情况详见北方亚事出具的北方亚事评报字[2018]第 01-203 号《资产评估报告》。

(三) 履行必要的决策程序

2018 年 6 月 4 日，上市公司第九届董事会第五次会议审议通过了《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了独立意见。

（四）独立财务顾问意见

经核查，本独立财务顾问认为，本次重组中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，符合资产实际经营情况，且已经履行必要的决策程序。

（以下无正文）

（本页无正文，为《太平洋证券股份有限公司关于浙江广厦股份有限公司本次重大资产出售前发生业绩“变脸”或重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页）

项目协办人：

董红阳

董红阳

项目主办人：

郑扬

郑 扬

王楠

王 楠


太平洋证券股份有限公司
2018年6月4日