

浙江广厦股份有限公司
2015 年第三次临时股东大会



会议资料

二〇一五年十二月十六日

目 录

一、会议议程-----	2
二、会议须知-----	3
三、会议议案	
1、《关于出售资产暨关联交易的议案》-----	5
2、《关于对外担保的议案》-----	18

浙江广厦股份有限公司
2015年第三次临时股东大会议程

会议时间	2015年12月16日下午14:30
会议地点	公司会议室
会议议程	
一、宣布本次股东大会开幕	主持人
二、宣布股东现场出席情况	监事会主席
三、宣布监票人和计票人	监事会主席
四、审议会议议案	
1、《关于出售资产暨关联交易的议案》	董事会秘书
2、《关于对外担保的议案》	董事会秘书
五、股东现场发言和提问	-
六、股东和股东代表现场对议案进行表决	-
七、统计现场会议表决情况，合并现场和网络投票结果	计票人、监票人
八、宣布最终表决结果	主持人
九、宣读法律意见书	律师
十、宣读股东大会决议	主持人
十一、与会董、监事签字	-
十二、宣布会议结束	主持人

浙江广厦股份有限公司 2015年第三次临时股东大会会议须知

各位股东：

为维护股东的合法权益，确保股东在本公司 2015 年第三次临时股东大会期间依法行使权利，保证股东大会的正常秩序和议事效率，依据中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》的有关规定，制定如下有关规定：

一、本次股东大会采用现场投票和网络投票相结合的方式。现场会议表决采取记名投票表决方式进行，网络投票通过上海证券交易所交易系统在交易时间内进行，融资融券券商可以通过上海证券交易所指定的融资融券业务会员投票系统，按照所征集的融资融券投资者投票意见，参加股东大会投票。

二、凡现场参加大会的股东请按规定出示股东帐户卡、身份证或法人单位证明以及授权委托书等证件，经验证后领取股权证明、会议资料，方可出席会议。

三、股东请按时进入会场，听从大会工作人员安排入座。

四、在主持人宣布股东到会情况及宣布大会正式开始后进场的在册股东或股东授权代表，可列席会议，但不享有本次会议的表决权。

五、为保证股东大会的严肃性和正常秩序，切实维护与会股东及代理人的合法权益，除出席会议的股东及代理人、公司董事、监事、董事会秘书、高级管理人员、公司聘任律师以及公司邀请的其他代表外，公司有权依法拒绝其他人员进入会场。

六、大会发言安排不超过一小时。股东在大会发言前，请向大会会务组登记，由会务组按报名次序先后安排发言，每位股东发言限在 5 分钟内，以使其他股东有发言机会。股东不得无故中断大会议程要求发言。在议案审议过程中，股东及代理人临时要求发言或就有关问题提出质询的，须举手申请，并经主持人许可后方可发言或提出问题。股东及代理人发言应围绕本次大会所审议的方案，简明扼要。非股东及代理人在会议期间未经大会主持人许可，无权发言。主持人可安排公司董事、监事和其他高级管理人员回答股东提问。股东及代理人发言时，应先报告所持股数和姓名。议案表决开始后，大会将不再安排股东及代理人发言。

七、请与会者在会议中不要大声喧哗并关闭手机或将手机调至静音状态，以保持会场正常秩序。

八、参加现场会议的法人股股东，如有多名代表，均应推举一名首席代表，由该首席代表填写表决票。表决按股东持股数计票，每一股有一票表决权。

九、本次现场会议设监票人和计票人各两名，由本公司监事和股东代表担任。

十、对违反本议事规则的行为，大会主席团和大会工作人员应予及时制止，以保证会议正常进行，保障股东合法权益。

浙江广厦股份有限公司
二〇一五年十二月十六日

议案一

浙江广厦股份有限公司

关于出售资产暨关联交易的议案

各位股东：

公司于第八届董事会第六次会议、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》，决定公司将在三年内，通过销售去化、资产出售等方式，逐步剥离现有房地产项目及子公司，转投文化影视等符合公司未来发展方向的新的产业领域。

基于上述决策，公司对现有子公司进行了全面梳理，对各子公司经营状况、盈利能力逐个分析，并综合考虑上市公司未来三年的经营业绩和现金流状况，现公司拟将持有的通和置业投资有限公司（以下简称“通和置业”）100%股权和浙江暄竺实业有限公司（以下简称“暄竺实业”）100%股权出售给公司控股股东广厦控股集团有限公司（以下简称“广厦控股”）。根据资产评估值，出售价格分别为10,639.22万元和64,855.78万元，合计交易金额75,495万元。

本次交易构成关联交易，不构成重大资产重组。

一、关联交易概述

（一）本次交易基本情况

公司拟将持有的通和置业100%股权和暄竺实业100%股权出售给公司控股股东广厦控股。

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，通和置业股东全部权益在基准日2015年10月31日的账面值为10,712.20万元。经银信资产评估有限公司评估，通和置业股东全部权益在基准日2015年10月31日评估值为10,639.22万元，评估减值72.98万元，减值率0.68%。

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，暄竺实业股东全部权益在基准日2015年10月31日的账面值为44,952.19万元。经坤元资产评估有限公司评估，暄竺实业股东全部权益在基准日2015年10月31日评估值为64,855.78万元，评估增值19,903.60万元，增值率44.28%。

根据上述交易标的的评估价值，经双方协商一致，拟以评估值为依据，确认本次总交易金额为人民币 75,495 万元。

（二）本次交易履行的程序

公司第八届董事会第六次审计委员会审议通过了本议案，公司独立董事对相关议案出具了事前认可意见，同意将议案提交公司董事会审议。公司于 2015 年 11 月 29 日召开第八届董事会第九次会议，审议通过了《关于出售资产暨关联交易的议案》，同意将上述交易提交公司股东大会审议，关联董事楼明、楼江跃回避了表决，独立董事发表了独立意见。

（三）本次交易构成关联交易但不构成重大资产重组

本次交易对方广厦控股持有公司 33,705 万股，占公司总股本的 38.66%，为公司的控股股东，根据《股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（四）截止 2015 年 12 月 1 日，过去 12 个月内公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到 3000 万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。（其中：过去 12 个月公司与广厦控股集团有限公司关联方广厦东阳大厦有限公司进行关联交易 1 次，累计金额 780 万元（具体详见 2014 年年度报告第五节-六-（二））。公司为广厦控股及其关联方累计提供担保余额 363,348.77 万元，已经公司 2014 年年度股东大会和 2015 年第一次临时股东大会审议通过。除前述情况外，无其它除日常关联交易以外的交易事项。）

二、关联方介绍

（一）关联人基本情况

1、公司概况：广厦控股集团有限公司，成立日期：2002 年 2 月 5 日；住所：杭州市莫干山路 231 号 17 楼；法定代表人：楼明；注册资本：15 亿元；公司类型：有限责任公司；经营范围：从事高新技术企业及科技型企业的股权风险投资、实业型风险投资、信息咨询（不含证券、期货的咨询）及科技成果转让的相关技术性服务，企业资产重组、收购、兼并，实业投资，经营进出口业务。（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）

2、最近一年主要财务指标(单位：万元)

项目	2014年12月31日（经审计）
总资产	3,532,033.3847
总负债	2,347,281.3783
净资产	1,184,752.0064
	2014年度
营业收入	3,239,734.69
利润总额	105,646.48
净利润	83,867.74

3、与本公司的关联关系

为本公司控股股东，目前持有本公司股份 33,705 万股，占本公司总股本的 38.66%。

三、关联交易标的基本情况

本次交易标的为通和置业 100%股权和暄竺实业 100%股权，具体如下：

（一）通和置业

通和置业为公司的全资子公司，是一家经省建设厅批准设立的二级资质房地产综合开发企业。通和置业持有子公司杭州益荣房地产开发有限公司（以下简称“益荣房产”）100%股权、杭州通益房地产开发有限公司（以下简称“通益房产”）100%股权、杭州东方文化园景观房产开发有限公司（以下简称“东方文化园公司”）90%股权、杭州星北通投资有限公司（以下简称“星北通公司”）95%股权、浙江广厦投胜资本管理有限公司（以下简称“投胜资本”）51%股权。成立以来，公司先后开发了都市枫林、南岸花城、戈雅公寓、益荣及通益等项目。目前在售的项目主要有戈雅公寓、益荣项目和通益项目的部分苑区。其中，戈雅公寓项目开发已经结束，未售存量房约 1 万平方米，主要为山体排屋；益荣项目和通益项目正在开发，部分苑区已经开始销售。

1、权属状况：通和置业产权清晰，抵押担保情况如下：

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	担保方式
浙江广厦	2,500	2015-03-10	2016-03-10	否	由益荣房产以 5000 万元的定期

股 份 有 限 公 司	2,500	2015-03-16	2016-03-16	存单作质押担保。
----------------------------	-------	------------	------------	----------

除上述担保事项外，通和置业不存在其他抵押、质押及其他任何限制转让的情况，未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

2、基本情况：

(1) 名称：通和置业投资有限公司

(2) 住所：杭州市曙光路122号2幢B801-B810室

(3) 法定代表人：王欣

(4) 注册资本：人民币叁亿元

(5) 经营范围：房地产开发经营，房地产投资，企业管理咨询，经济信息咨询（不含证券、期货咨询），金属材料、建筑材料、机电设备、黄金制品的销售。（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。）

(6) 股权结构：浙江广厦股份有限公司出资额3亿元，持股比例100%。

3、经具有证券、期货业务资格的天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见审计报告，通和置业（合并）近一年又一期的资产、负债及经营情况如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日(经审计)	2015年10月31日(经审计)
总资产	188,947.12	193,425.63
总负债	134,856.54	181,422.79
净资产(注1)	52,801.79	10,712.20
	2014年度	2015年1-10月份
营业收入	31,037.39	23,844.71
利润总额	-12,800.40	-40,611.95
净利润(注2)	-15,194.28	-42,089.59

注：1、通和置业在本次评估基准日的账面净资产值与期初相比显著下降，主要系本期对子公司益荣房产计提存货跌价准备所致（益荣房产计提减值约38,416.49万元，主要系项目销售价格不达预期所致）；2、基于前述原因，本期对子公司益荣房产计提存货跌价准备，导致

通和置业 1-10 月净利润亏损幅度较大。

4、运营情况：通和置业成立于 2002 年 6 月 13 日，最初注册资本 10,000 万元，后经增资和多次股权变更，通和置业注册资本增加至 30,000 万元，并成为广厦控股的全资子公司。公司于 2007 年 3 月 20 日向广厦控股购买通和置业 100% 股权，该事项已于 2007 年 3 月 29 日在中国证券报、上海证券报和上海证券交易所网站 www.see.com.cn 上公告，并经公司股东大会审议通过。2007 年 4 月 2 日，通和置业完成了工商变更登记，成为公司的全资子公司。

5、本次交易完成后，通和置业不再纳入公司合并报表范围。截至 12 月 1 日，公司为通和置业提供担保情况如下：

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕	担保方式
益荣 房产	45,000	2014-6-13	2017-6-12	否	保证担保
通和 置业	35,000	2014-12-31	2017-8-17	否	子公司暄竺实业提供抵押担保；公司提供保证担保
通益 房产	13,000	2015-5-27	2018-5-10	否	保证担保

上述担保事项已经公司第八届董事会第二次会议、公司 2014 年年度股东大会审议通过（具体详见公告临 2015-010、临 2015-016。）。本次交易完成后，通和置业将成为广厦控股全资子公司，公司八届九次董事会已经重新审议通过了上述担保事项。

公司不存在委托其理财等其他情形。

（二）暄竺实业

暄竺实业为公司全资子公司，主要从事房地产开发经营，由公司全资子公司浙江天都实业有限公司（以下简称“天都实业”）分立而来。天都实业分立的具体情况详见公司在上海证券交易所网站的公告（编号：临 2014-001、临 2015-021）。

1、权属状况：暄竺实业产权清晰，抵押担保情况如下：

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 已经履行 完毕	担保方式
广厦 控股	80,000	2015-6-4	2016-6-3	否	抵押及保证担保
通和 置业	35,000	2014-12-31	2017-8-17	否	抵押及保证担保

除上述担保事项外，暄竺实业不存在其他抵押、质押及其他任何限制转让的情况，未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

2、基本情况：

(1) 名称：浙江暄竺实业有限公司

(2) 住所：杭州余杭区星桥街道欢西路1号6幢

(3) 法定代表人：楼明

(4) 注册资本：人民币肆亿伍仟万元整

(5) 经营范围：房地产开发经营。实业投资：旅游资源开发、农业休闲观光、果蔬种植；物业管理。

(6) 股权结构：浙江广厦股份有限公司出资额45,000万元，持股比例100%。

3、经具有证券、期货业务资格的天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见审计报告，暄竺实业近一年又一期的资产、负债及经营情况如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日(经审计)	2015年10月31日(经审计)
总资产	47,908.60	49,758.81
总负债	2,917.69	4,806.62
净资产	44,990.91	44,952.19
	2014年度	2015年1-10月份
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-9.09	-38.72
净利润	-9.09	-38.72

4、运营情况：暄竺实业成立于2014年4月1日，注册资本45,000万元。

主要资产为从天都实业分立所得的土地资产，规划项目为爱丽山庄二期项目，目前处于项目前期开发建设阶段。

5、本次交易完成后，公司不再持有暄竺实业股权，暄竺实业不再纳入公司合并报表范围。

截至2015年10月31日，暄竺实业占用公司资金情况如下：

公司名称	金额	资金性质
暄竺实业	4,590.19万元	暄竺实业应付公司子公司浙江天都实业有限公司欠款

上述占用资金将在本次股东大会审议通过本议案后，暄竺实业股权办理工商变更前，全额归还公司。

公司不存在为暄竺实业提供担保、委托理财等其他情形。

四、交易标的评估情况

（一）通和置业

根据具有从事证券、期货从业资格的银信资产评估有限公司出具的银信评报字〔2015〕沪第1378号资产评估报告，在评估基准日2015年10月31日，通和置业采用资产基础法评估后的总资产价值110,441.22万元，总负债99,802.00万元，股东全部权益价值为10,639.22万元。

根据具有从事证券、期货从业资格的天津会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审〔2015〕7225号审计报告，在基准日2015年10月31日，通和置业合并财务报表股东全部权益的账面值为10,712.20万元（详见三-（一）-3）。由于本次出售资产为通和置业整体，因此出售资产的账面净资产以通和置业合并净资产10,712.20万元为基础，本次评估值10,639.22万元，评估减值72.98万元，减值率0.68%，主要系子公司益荣房产、通益房产计提减值准备，同时戈雅公寓、南岸花城两个项目剩余存量增值所致。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	93,304.76	104,065.24	10,760.48	11.53
非流动资产	79,924.95	6,375.98	-73,548.97	-92.02

其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	77,828.20	4,214.48	-73,613.72	-94.58
投资性房地产净额				
固定资产净额	118.39	183.14	64.75	54.69
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	91.52	91.52		
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	1,566.48	1,566.48		
递延所得税资产	320.36	320.36		
长期付息拨付资金				
资产总计	173,229.71	110,441.22	-62,788.49	-36.25
流动负债	64,802.00	64,802.00		
非流动负债	35,000.00	35,000.00		
负债总计	99,802.00	99,802.00		
所有者权益合计	73,427.71	10,639.22	-62,788.49	-85.51

通和置业（母公司）净资产评估值与账面值差异较大，减值率较高，主要原因系母公司长期股权投资减值较大所致。母公司控股的下属子公司益荣房产所开发的项目土地取得成本较高，且益荣房产和通益房产两项目销售价格不达预期，导致母公司长期股权投资减值较大。长期股权投资减值的具体构成如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本(元)	账面价值(元)	评估价值(元)	增减值	增值率%
1	东方文化园	2002年	90.00	90,430,000.00	90,430,000.00	149,473,465.20	59,043,465.20	65.29
2	益荣房产	2013年	100.00	663,000,000.00	663,000,000.00	-90,898,731.69	-753,898,731.69	-113.71
3	通益房产	2013年	100.00	20,000,000.00	20,000,000.00	-21,258,771.80	-41,258,771.80	-206.29
4	杭州星北通投资有限公司	2013年	95.00	4,750,000.00	4,750,000.00	4,742,786.60	-7,213.40	-0.15
5	浙江广厦投胜资本管理有限公司	2014年	51.00	102,000.00	102,000.00	86,042.17	-15,957.83	-15.64

（二）暄竺实业

根据具有从事证券、期货从业资格的坤元资产评估有限公司出具的坤元评报（2015）635号资产评估报告，在评估基准日2015年10月31日，暄竺实业采用资产基础法评估后总资产价值69,662.41万元，总负债4,806.62万元，股东全部权益价值为64,855.78万元，股东全部权益评估增值19,903.60万元，评估增值率44.28%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	497,588,106.04	696,624,080.19	199,035,974.15	40.00
二、非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	497,588,106.04	696,624,080.19	199,035,974.15	40.00
三、流动负债	48,066,235.41	48,066,235.41		
负债合计	48,066,235.41	48,066,235.41		
股东权益合计	449,521,870.63	648,557,844.78	199,035,974.15	44.28

评估值与账面净值差异较大，增值率较高，主要原因系暄竺实业所持有的土地取得成本较低，随着近年来房地产市场的快速发展和日趋成熟，该部分存货增值较为显著。

五、关联交易的主要内容和履约安排

（一）协议签署方

出让方（甲方）：浙江广厦股份有限公司

受让方（乙方）：广厦控股集团有限公司

（二）交易标的

公司持有的通和置业100%股权和暄竺实业100%股权。

（三）交易价格及定价依据

根据公司与交易对方共同认可的具有从事证券、期货从业资格的银信资产评估有限公司出具的银信评报字（2015）沪第1378号资产评估报告，以2015年10月31日为评估基准日，通和置业100%股权的净资产评估值为10,639.22万元。

根据公司与交易对方共同认可的具有从事证券、期货从业资格的坤元资产评估有限公司出具的坤元评报（2015）635号资产评估报告，以2015年10月31

日为评估基准日，暄竺实业 100%股权的净资产评估值为 64,855.78 万元。

经交易双方协商，一致同意按上述评估值作为定价依据，即通和置业 100%股权和暄竺实业 100%股权的交易价格分别为 10,627.48 万元和 64,855.78 万元，合计交易金额 75,495 万元。

（四）协议生效条件和生效时间

本协议于以下条件全部达成之日起生效：

1、甲方董事会、股东大会已按上市规则及公司章程的要求通过决议，批准本协议项下的交易。

2、本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章。

（五）支付方式：乙方承诺于 2015 年 12 月 31 前一次性向甲方全额支付转让价款。

六、交易目的以及对上市公司的影响

公司本次出售资产，是公司在未来三年内逐步退出房地产行业，实施战略转型的第一步。通过剥离房地产资产，一方面优化了公司现有的资产结构，降低了公司的财务成本，改善了经营状况；另一方面，也是为了加快产业转型，集中资源发展文化传媒等新兴领域，符合公司的经营目标和发展战略。

七、该关联交易应当履行的审议程序

（一）公司于 2015 年 11 月 29 日在公司会议室召开第八届董事会第九次会议，审议了上述关联交易，会议应到董事 9 名，实到董事 9 名，关联董事楼明先生、楼江跃先生回避表决，其他非关联董事一致审议通过了该议案。公司独立董事对上述关联交易出具了事前认可该交易的书面意见，并发表了独立意见。

（二）独立董事事前认可的书面意见

1、公司拟出让通和置业 100%股权符合公司在未来三年内退出房地产行业的战略方向，有利于优化公司资产结构和财务结构，有利于加快产业转型，为公司探索多元化发展方向提供了保障；

2、公司已严格按照要求进行了审计、评估工作，交易事项和交易条件公允、合理，未损害其他股东的利益；

3、同意将《关于出售资产暨关联交易的议案》提交董事会审议。

（三）独立董事的独立意见

1、公司董事会审计委员会已经出具了书面审核意见，我们经过审慎研究和独立判断，向公司董事会提交了事前认可意见。该议案已经通过了董事会审议表决，关联董事回避了表决，审议和表决的程序符合法律法规和《公司章程》的规定；

2、本次交易符合公司在未来三年内退出房地产行业的战略方向，有利于优化公司资产结构和财务结构，有利于加快产业转型，为公司探索多元化发展方向提供了保障。

3、公司已严格按照要求进行了审计、评估工作，交易事项和交易条件公允、合理，未损害其他股东的利益；

4、本次关联交易事项，表决程序符合《公司法》、《公司章程》及有关法律法规的规定，交易客观公允，未损害公司及其他股东、特别是中小股东的利益。同意将《关于出售资产暨关联交易的议案》提交股东大会审议。

（四）董事会审计委员会意见

1、我们就本次交易事项与公司管理层进行了充分有效的沟通，充分考虑上市公司未来发展需求，认为本次交易符合公司在未来三年内退出房地产行业的战略方向，有利于优化公司资产结构和财务结构，有利于加快产业转型，为公司探索多元化发展方向提供了保障；

2、本次交易标的资产均经具备证券、期货从业资格的审计、评估机构进行审计评估，并出具书面报告，交易价格客观公允，交易条件公平、合理，未损害公司及其他股东、特别是中小股东的利益；

（五）此项交易尚需获得股东大会的批准，关联股东广厦控股及其关联方将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

八、需要特别说明的历史关联交易情况

本次交易前 12 个月，公司与广厦控股集团有限公司关联方广厦东阳大厦有限公司进行关联交易 1 次，累计金额 780 万元（具体详见 2014 年年度报告第五节-六-（二））。截止本公告披露日，公司及控股子公司累计为关联方提供担保余额 363,348.77 万元，上述担保已由公司 2014 年年度股东大会和 2015 年第一次临时股东大会审议通过，具体内容详见上海证券交易所网站（公告编号：临 2015-010、临 2015-024）。

除上述情况以外,年初至本公告披露日公司与关联人之间未发生除日常关联交易以外的其他关联交易。

请各位股东审议。

浙江广厦股份有限公司
二〇一五年十二月十六日

议案二

浙江广厦股份有限公司

关于对外担保的议案

各位股东：

公司拟将持有的通和置业投资有限公司（以下简称“通和置业”）100%股权转让给公司控股股东广厦控股集团有限公司（以下简称“广厦控股”），具体详见公司2015年12月1日在上海证券交易所网站的公告（公告编号临2015-059）。该转让事项尚需公司股东大会审议。

截至12月1日，公司为通和置业及其子公司累计提供担保余额9.3亿元，相关担保事项已经公司第八届董事会第二次会议、公司2014年年度股东大会审议通过。鉴于上述转让事项完成后，通和置业及其子公司将成为公司的关联方。公司于2015年11月29日召开第八届董事会第九次会议，审议通过了《关于对外担保的议案》，同意将上述担保事项提交公司股东大会审议，关联董事楼明、楼江跃回避了表决，独立董事发表了独立意见。

一、被担保人基本情况**（一）基本情况**

1、名称：通和置业投资有限公司

2、住所：杭州市曙光路122号2幢B801-B810室

3、法定代表人：王欣

4、注册资本：人民币叁亿元

5、经营范围：房地产开发经营，房地产投资，企业管理咨询，经济信息咨询（不含证券、期货咨询），金属材料、建筑材料、机电设备、黄金制品的销售。

（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。）

6、股权结构：浙江广厦股份有限公司出资额3亿元，持股比例100%。

（二）最近又一期主要财务指标

（单位：万元）

项目	2014年12月31日(经审计)	2015年10月31日(经审计)

总资产	188,947.12	193,425.63
总负债	134,856.54	181,422.79
净资产	52,801.79	10,712.20
	2014年度	2015年1-10月份
营业收入	31,037.39	23,844.71
利润总额	-12,800.40	-40,611.95
净利润	-15,194.28	-42,089.59

(三) 与本公司关联关系

现为公司全资子公司，待《关于出售资产暨关联交易的议案》经公司2015年第三次临时股东大会审议通过并完成相应的股权转让手续后，通和置业将成为公司控股股东广厦控股的全资子公司，根据《股票上市规则》第10.1.3规定，为本公司的关联法人。

二、担保合同的主要内容

(一) 担保方式：包括但不限于抵押担保、质押担保、保证担保等；

(二) 担保金额

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕	担保方式
益荣房产	45,000	2014-6-13	2017-6-12	否	保证担保
通和置业	35,000	2014-12-31	2017-8-17	否	子公司暄竺实业提供抵押担保；公司提供保证担保
通益房产	13,000	2015-5-27	2018-5-10	否	保证担保
合计	93,000				

(三) 担保期限：自股东会审议通过之日起至上述担保相应到期之日止；

(四) 反担保：被担保人提供相应的担保。

(五) 担保合同生效条件和生效时间：

本协议于以下条件全部达成之日起生效：

- 1、公司股东大会已按上市规则及公司章程的要求通过八届九次董事会审议的《关于出售资产暨关联交易的议案》，批准相关交易；
- 2、公司股东大会已按上市规则及公司章程的要求通过决议，批准本议案；
- 3、本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章。

四、履行的审议程序及董事会意见

（一）公司于2015年11月29日在公司会议室召开第八届董事会第九次会议审议了上述担保事项，会议应到董事9名，实到董事9名，关联董事楼明先生、楼江跃先生回避表决，其他非关联董事一致审议通过了该议案。公司独立董事出具了事前认可该交易的书面意见，并发表了独立意见。

（二）公司董事会认为，鉴于通和置业100%股权转让事项完成后，通和置业将成为公司控股股东广厦控股的全资子公司，公司拟对上述担保事项重新履行对外担保审议程序，并提交股东大会审议，符合法律法规对上市公司对外担保事项的要求；被担保方对该担保提供相应的反担保，其财务状况稳定，资信情况良好，具有较强的履约能力，公司对其担保风险较小，不会有发生损害上市公司和中、小股东利益的情形；

（三）独立董事意见：1、公司对通和置业的担保事项已经公司第八届董事会第二次会议、公司2014年年度股东大会审议通过。鉴于上述转让事项完成后，通和置业及其子公司将成为公司的关联方，公司拟对上述担保事项重新履行对外担保审议程序，并提交股东大会审议，符合法律法规对上市公司对外担保事项的要求；2、被担保方对该担保提供相应的反担保，其财务状况稳定，资信情况良好，具有较强的履约能力，公司对其担保风险较小，不会有发生损害上市公司和中、小股东利益的情形；3、该议案已经通过了董事会审议表决，关联董事回避了表决，审议和表决的程序符合法律法规和《公司章程》的规定，同意将《关于对外担保的议案》提交股东大会审议。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截止2015年12月1日，公司及控股子公司的对外担保总额为552,348.77万元，其中：公司对控股子公司及控股子公司之间的担保余额189,000.00万元，占公司最近一期经审计净资产的94.33%，对关联方及其子公司担保余额

363,348.77 万元，占公司最近一期经审计净资产的 181.36%。上述担保无逾期，无涉及诉讼的担保。

请各位股东审议。

浙江广厦股份有限公司
二〇一五年十二月二十六日