

(上接D55版)浙江广厦股份有限公司关于公司重大资产重组媒体说明会召开情况的公告

(上接D55版)

第二个问题是基于我们的广厦传媒公司前几年业绩未达到承诺，导致公司商誉减值比较大，而且传媒行业受政策的影响比较大，所以公司的战略转型是否存在不确定性，对公司未来的持续盈利能力是否会有影响。

第三个问题老师关心的是，基于广厦控股和上市公司之间由于前次雍竺股权转让交易存在延期支付的问题，广厦控股是否在这次的支付能力上面也会存在问题，公司和广厦控股是否考虑了控股的支付能力，广厦控股后期是否遵循我们本次交易合同的约定足额的支付款项，上市公司是否考虑了这方面的风险和应对措施，

第三个问题还有第二个小问题，是关于广厦控股与吴坚的诉讼案，关于这个诉讼的具体情况以及如果说败诉会不会影响广厦控股的支付能力，不知道我的记录是不是完整，老师。

07月16日 14:52

投服中心代表提问:

就第二个问题我再补充一下，公司自己披露广厦传媒规模较小，资金实力不够雄厚，而且在影视资源的获取方面跟大型公司还存在一定的劣势，所以我们也想听公司介绍一下，广厦传媒包括公司影视业务未来准备如何去改进自己这方面的劣势，以及跟同行业相比有哪些竞争优势，最后一个支付问题，再补充一小点，首笔转让款的按时支付问题。

07月16日 14:54

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬:

那我们按顺序来。第一个问题关于交易的合理性和交易的原因。首先请我们张总作出回答，其他领导觉得需要补充的在后面补充。

07月16日 14:54

广厦股份董事长兼总经理 张霞：

本次交易主要基于公司自2001逐步进入房地产开发行业以来，经历了房地产市场的快速繁荣，也经历过多轮调控的低迷。近年来随着国内经济结构的调整和房地产调控的日趋常态化，房地产行业的整体集中度的提升和中小房企生存的压力其实已经成为一种共识了。基于上述行业的判断和公司发展的现状，公司于2015年提出了三年内退出房地产行业转型文化等新领域的发展战略。虽然公司所在的杭州区域房地产商品价格在去年呈现出上涨的趋势，但目前政府已经通过限购、限售，调整土地出让竞价等规则，进行了比较严厉的政策，对商品房销售价格进行了调控。通过相关的调控包括现在的国家的政策我们认为未来可能还会持续性的调控。这对我们作为中小房地产行业认为会造成一定的影响，上市公司近年来一直秉着稳健开发的原则，只对存量地盘和楼盘进行了开发销售，为新增土地储备，因此后续可开发的用地也十分有限。

同时从目前杭州土地市场地王频出，动辄几十亿的土地成交现状看，结合公司的财务状况经营情况，公司后续获得土地的难度非常大。尽管这几年房地产市场的波动起伏比较大，但公司始终认为公司行业的发展的根本趋势未变，公司既定的战略不应该随着短期市场的波动而发生根本性的调整，同时公司近年来一直秉着退出房地产，转型新领域的发展目标开展了各项的经营活动。一方面不断在缩小房地产的开发规模，从组织架构人员结构等方面也不断的在弱化房地产的开发职能。

另一方面尽管现在的影视文化业务体量尚小，而且出于公司的谨慎型原则，公司尚未进行实质性的并购。但是公司近几年来一直围绕着投并购为主，在积极寻找大文化行业内的并购机会，无论战略目标的实施还是上市公司持续经营角度考虑，退出房地产和并购优质资产都是公司2018年的核心重点工作。

此外，公司于2015年9月9日公司召开了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》，承诺三年内逐步退出房地产业务。本次剥离天都也是对上次承诺的履行。

综上所述随着房地产调控政策的日趋严厉，房企分化加剧，作为二三线地产开发商的天都实业持续经营能力不强，上市公司通过出售房地产业务，以求资金用于文化大文化领域业务，我们认为是一定的必要性的。

07月16日 14:55

太平洋证券高级经理 郑扬：

关于第一点投服中心这边的问题，独立财务顾问这边作一个简单的补充。我沿着董

事长霞总的话继续往下说。经过独立财务顾问这边的一个初步核查，在目前的房地产地产调控渐趋严厉，以及房企分化的大背景下。其实整个上市公司在房地产开发领域持续经营能力不是特别强，因为尤其是浙江广厦作为一个耕耘二三线城市的一个区域性的房地产开发商尤其是如此。所以上市公司通过出售房地产业务来筹集未来转型并购的一个资金来拓展影视传媒等大文化领域是具有其必要性的。

07月16日 14:58

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

第二个问题就是关于公司在现阶段出售房地产业务同时进入影视行业是否会对公司的持续经营能力产生影响。以及公司在影视传媒业务板块的发展方向和竞争优势。这点也请张总作个回答。

07月16日 14:59

广厦股份董事长兼总经理 张霞：

关于公司出售房地产业务，前面必要性和合理性大致进行了阐述。因为本次天都的出售是一个资产包的概念，也不是一个纯粹的房地产退出。还附有酒店公园配套一类，所以是一个资产包。打包出售有利于回笼现金流，利于公司接下来的转型。

另外关于影视媒体的行业简单说一下，公司就是认为影视媒体行业机遇和挑战是并存的，目前这个行业的发展趋势主要呈以下几个特点。

一个行业的政策方面，影视类资产并购监管仍然趋严，行业政策的指导逐步完善细化，监管越发严格。内容方面头部内容成为提升市场占有率打造品牌的利器，优秀剧量价齐升，网络视频用户数量激增使得网络视频的广告价值日益突显，优质电视剧的制作公司与视频网站平台的强强联手，将成为内容行业新利润的增长点。

三渠道建设方面，影视剧播出的渠道深化改革，网络端流量和付费用户持续高增长，电视台收视率的整体下滑，与之相反的是随着资本持续介入和网络视频行业的快速发展，视频网络平台也纷纷参与到IP开发和内容制作，行业竞争加剧。对走精品路线的中小制作公司来说机遇和挑战并存。

关于公司的影视业务的发展及未来战略的情况，近几年来影视业务发展2016年和2017年公司完成了《真相》、《女人不容易》、《搭错车》、《蜂鸟出击》、《最后的战士》、《柠檬初上》和《赏金猎人》等影视的发行上映，2017年公司重点推进现有影视项目的推广发行，积极的推进自制剧的筹拍进度。截止2017年12月31

日，公司自制参与投资或正在筹拍的影视剧包括《我在太阳下等你》、《拜托了爱情》、《中国烟火》、《一次心跳的距离》等，关于这块盈利的情况公司每年年报都有影视公司的盈利数据。关于传媒板块的未来战略我们认为公司尽管现有影视文化的体量尚小，而且公司出于谨慎性的原则，这几年就没有进行实质性的并购。但是公司经营层一直围绕着影视大文化行业的资产在寻找并购和投资的机会。无论从战略的目标实施还是上市公司持续经营角度看，我们认为房地产的出售包括下半年的影视行业的估值回笼都会给公司转型带来一个非常良好的契机。所以我们分公司也是希望通过一个资产包的转让，持有现金在现在的资本市场的PE端估值的下调，争取有可能尽早的获取比较好的切入点进入到影视文化的其他方向发展。

确实这个行业我们看这几年确实文化行业有一定的风险型，我们也看到了这几年公司在文化上面来看相对来说比较谨慎，这几年看了很多比较好公司都没有进入到最后的并购，一方面跟估值比较高有关系。还有一方面我们考虑到我们的优点怎么进行一个产业链的布局。树干状的布局也是跟公司自身管理的团队建立是有关系的，所以我们在这个时候认为无论是房地产退出之后，就是顺不顺利。但是我们一定还会继续围绕着影视行业的做大做强，包括文化行业。因为我们认为文化行业在未来几年还是一个比较高增长的，只不过现在阶段遇到各种原因的因素而已。

07月16日 14:59

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

关于广厦控股支付能力的问题，首先第一个公司和广厦控股是否已经考虑到了支付能力的问题。尤其是大家要回答一下关于首笔51%股权转让款的问题。第二个问题关于公司吴坚和广厦控股诉讼的情况，这个问题先请张总解释一下。

07月16日 15:04

广厦股份董事长兼总经理 张霞：

非常感谢大家提到这个问题，因为这个问题我们公司也比较关注。首先我来介绍一下雍竺款项的相关问题，接着请控股的楼总就还款资金来源，后续还款情况包括我们现在案子的跟大家做一个解释。

第一，雍竺股权转让款支付以及支付时间的调整是经过股东大会审议的，程序合法

。

第二，截至到目前为止，广厦控股已经提前支付了股权转让款的尾款和相应的利息

。

第三，本次交易时公司已经关注到前次的支付情况，已经请广厦控股提供本次股权交易付款的支付说明。我们看到它截至到2018年7月13日广厦控股的帐上货币资金余额9.7亿元，我们本次交易的支付进度，股东大会通过本次交易后，次日支付首笔款1亿元，在股东大会通过此次交易事项后，十日内支付68458.73万元，我们认为足以覆盖本次首期款和第二期款，所以我们认为控股在51%的支付能力上不存在问题，至于49%这块问题待会楼总会更进一步跟大家解释。

07月16日 15:04

广厦控股执行总裁 楼婷：

感谢投服中心的提问，我想关于控股的还款能力。本次交易首笔51%的股权受让款，7.84亿的支付来源。一，我们广厦控股账面的资金在7月13号，资金余额还有9.7亿元，完全可以用来支付本次首笔款项，这点请各位放心。本次交易的剩余49%股权转让款及利息，我们支付主要是从以下四个方面。

第一，建筑工程业务方面，2016年，2017年广厦控股建筑工程业务收入分别为180.2亿元和223.5亿元。2017年1—12月，新承接的合同为316.2亿元，同比增长了40%。2018年上半年新承接的合同已经达到了220亿元，预计下半年还会有大幅的增长，这个可以为整个集团的营收奠定坚实的基础。

第二，房地产业务方面，到2018年3月31日，控股房地产业务的存量可售面积4.4万平方米，预计售价可达7亿元，存量未开发的土地是24.94万平方米，可建面积是21.1万平方米。

第三，金融投资方面，我们集团及子公司持有浙商银行股权共有8.11亿股，每年均可获得较好的投资收益。其中2015年度分红为1.1亿元，2016年现金分红1.38亿元，这些投资的收益可以为本次交易款项的支付提供支持保障。

第四，广厦控股与银行的金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至2018年3月31日共获得银行授信237.22亿元，已使用额度163.99亿元，未使用额度73.23亿元，公司的未使用授信额度为日常经营提供所支持，可以增强公司的履约能力。

我的回答完毕，谢谢！

07月16日 15:06

太平洋证券高级经理 郑扬：

这里独立财务顾问太平洋证券对楼总刚才的支付安排做一个简单的补充。首先上市公司这边已经在重组报告中对于交易对方没能按期支付的风险做了重大的风险提示。此外，为了保证上市公司的利益，根据目前股权转让协议以及股权转让的补充协议等相关约定，我们在后续实际上做了两个支付兜底的安排。

第一点，为了担保广厦控股按照协议如期支付第三笔还有第四笔，也就是尾款49%的款项，双方将天都实业剩余49%的股权质押给上市公司。

第二点，如果广厦控股这边未能按照协议的约定如期支付相关对价的话，我们这边有一个违约金的形式，逾期部分是逾期一日需要向上市公司支付逾期金额的万分之二作为违约金。

至于刚才投服中心老师提到的49%的股权质押，未来能不能作为向第三方处置。我们这边的看法，因为根据之前我们在问询函里面也答到，就是整个股权的处置，前几年上市公司与外部第三方包括融创这边已经有了初步的沟通，实际上外部第三方对于接手相关的天都实业的股权实际上是比较难的，所以我们这个地方兜底做了49%的股权质押，更多是处于一种增信的考虑。这边是财务顾问的一个简单的补充。

07月16日 15:08

广厦控股执行总裁 楼婷：

就吴坚案子的的问题上面，投服中心老师提的问题，会不会影响到整个控股的支付能力。首先我想简单介绍一下吴坚案的具体情况和最新的进展情况，2017年3月16日，吴坚向浙江省高级人民法院起诉广厦控股，声称广厦控股上欠其借款2.59亿元，请求判例广厦控股归还其本金2.59亿元，利息478万元，逾期的利息是6.5394亿元，收到起诉书后，我们认为诉讼请求明显缺乏事实与法律依据，广厦控股与吴坚的借款早已清偿，吴坚系捏造事实，提起虚假诉讼。2017年6月12日，浙江省高级人民法院做出诉讼保全裁定，冻结了广厦控股价值9.177亿元的财产以及广厦控股持有的浙江广厦一亿七千七百八十五万四千六百四十六股的股票。2017年10月16日经协商，以天都实业以其拥有的天都城部分商铺，房产和车位，杭州华侨饭店以其拥有的华侨饭店与房产，雍竺实业以其拥有部分的房产和车位，共同为广厦控股提供担保，浙江省高级人民法院据此做出了（（2017）浙民初10-2号）民事裁定书，解除了对广厦控股上市公司股票的诉讼保全措施。2018年6月25日，浙江省高级人民法院做出了（（2017）浙民初10-2号）民事判决书，认定虽然广厦控股存在着向吴坚借款的事实，但广厦控股已向吴坚还清所借的借款本金及利息，吴坚的诉讼请求无事实和法律依据，依法驳回了吴坚的诉讼请求。根据民事诉讼法的规定，当事人不服一审判决的，有权在判决书送达之日起15日提起上诉，原审人民法院收到上诉状，应当在5日内将上诉状副本送达对方当事人，截至目前为止，广厦控股

尚未收到该案件的上诉状的副本。

07月16日 15:10

国枫律所合伙人 董一平：

作为上市公司的法律顾问，我对诉讼的影响相关问题做一点补充。从已有的诉讼材料看，吴坚案事实相对比较清楚，证据相对齐备，证明控股在借款之后已经归还了，截至目前广厦控股一审胜诉，而且尚未收到吴坚继续上诉的申请。这也证明了上述的几点，假设吴坚继续上诉，而且最终这个案件判定控股是败诉的话，控股存在无法履约，那天都实业是要承担担保责任的。如果在这种情况下，天都实业承担了担保责任，从几个方面来分析一下承担担保责任后对本次交易的影响。

第一方面是对本次交易的影响，根据上市公司与控股的交易协议，第一是在交易日前的过渡期间，期间损益都是归属于广厦控股的。第二在交割日后，如果标的公司因为会有风险导致了受到处罚，发生争议纠纷或者其他任何额外支出，也是由控股或者控股协调标的公司自行承担，因此即便天都实业承担担保责任，无论是在本次交易的股权交割之前还是在股权交割之后都不会对本次的定价产生影响，在本次交易通过必要的审议和批准后，并且实施完毕的情况下，天都实业承担担保责任，也不会对上市公司产生不利影响。

第二方面如果承担担保责任的情况下，对控股这边支付能力的影响。因为这个诉讼存在诉前保全的环节，控股这边履行判决的能力是存在其他担保物的，这些担保物都是来自于关联方和子公司。如果交易完成之后，天都实业也将成为控股子公司，而且这些担保物的价值并没有纳入前述控股这边楼总介绍的支付能力的测算里面，所以即便控股承担了担保责任，也不会对本次交易的对价支付构成实质障碍。

07月16日 15:13

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

如果没有补充我们进行其他媒体的提问环节。首先有请中国证券报的老师提问。

07月16日 15:15

中国证券报记者提问：

大家好！我是中国证券报的记者。我希望就下面两个问题请公司方面做出解答。第一，关于标的资产的价值是否公允。

2018年4月4日，公司的控股股东广厦控股下属子公司广厦通和通过土地挂牌挂方式以10.65亿元取得余杭的一块地块，初步估算楼面价约为每平方1.73万元，而根据记者实地探访，该地块距离天都实业相关项目所在地直线距离仅八百米，具有较强的可比性。如果以该地块楼面价计算，仅天都实业所持未开发地块A07的估算售价将达到16.21亿元，高于本次交易全部作价15.38亿元，请问公司如何解释该地价估值偏低的问题？第二，根据交易报告书，天都实业天祥B地块平均售价为每平方1.55万元，A07地块平均售价为每平方1.73万元，车位为每个10.6万元，而根据记者实地探访，与售楼人员的交谈得知，天祥B地块所在的庆元项目，今年下半年开盘的预计价格为1.8万元到1.9万元每平方，车位是18万元每个，切临近楼盘的二手房价格为每平方2.4万元，请问公司如何解释报告书中的估值与记者实地走访的不同。

第二大问题，关于出售资产后公司的发展问题，关联交易报告书强调，通过本次重大资产出售，上市公司将置出房地产开发业务，集中精力聚焦影视传播等大文化行业，但是根据深交所的统计，房地产行业的平均市盈率为10.04倍，文化传播行业的平均市盈率为24.78倍，两者相差两倍，请问公司是否有通过转行影视行业，而提高公司市场估值的考虑？

07月16日 15:16

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬:

感谢中证报老师的提问，首先第一个问题关于标的资产价值是否公允，是否存在低估的问题，首先请财务顾问做出回答。

07月16日 15:18

太平洋证券董事总经理 范宗辉:

关于第一个问题，评估是否低估的问题，因为本次交易作价是以评估值作为基准，由双方协商确定，我们认为是不存在估值偏低的问题，具体的评估逻辑待会由评估机构进行补充。本次天都实业100%股权作价是15.38亿元，我们其实交易的是天都股权的100%股权，也就是我们所谓的净资产的交易价格，我们是一种承债式的收购价格。根据评估报告，天都实业的总资产评估值是43.33亿元，负债评估值是27.95亿元，净资产评估值轧差15.38亿元，如果以余政储2018，5号地块的楼面价简单测算，A07地块的估值售价达到16.21亿元，但该价格是以土地拍卖的价格计算的纯收入价格，没有考虑在土地出售时所承担的税费成本，两者不具有直接的可比性。

其次，我们以控股股东1.73万元每平米的拍卖价格来对A07地块单独出售做一个简



单测算，参照A07地块的评估参数。第三方如果以每平米1.73万元的楼面价格收购A07地块，按项目现有的规划方案进行开发，销售价格预计需要达到2.9万元每平方米，才可以实现项目的盈亏平衡。所以我们认为，按照目前的一个销售价格的备案情况，以及项目周边目前楼盘的销售情况来说，短期内想实现2.9万元每平方米的销售价格的可能性非常低，目前周边最近开盘的卓悦华庭地块，销售价格为1.48万元每平方米，基本上在现有价格上再涨一倍，我们觉得可行性是比较低的。因此，如果A07地块按土地拍卖楼面价单独测算并独立出售，我们认为并不具有可操作性，关于A07地块价值是否低估的问题，由评估机构针对这个项目的评估逻辑给各位媒体做一个简单介绍。谢谢！

07月16日 15:18

北方亚事公司合伙人 李德沁:

接下来，我就本次A07的评估逻辑给大家进行一个简单的介绍，纳入本次评估范围内的A07地块，以及其他部分未售项目，属于续销楼盘，与天祥A和天熙公馆都属于同一片区，楼盘品质高度相似。而且开盘时间相距不足一年，本次评估A07地块，以及其他部分未售项目销售价格主要参考的是这两个项目。考虑到目前房地产市场景气程度较高和政府对于房地产市场价格调控并行，参照项目周边近期新房售价增长率进行预算。

参照项目周边近期新房售价增长率进行测算，在成本测算时参照的主要就是项目总投资预算结合已经发生的成本合理预计未来续建成本，税费的测算主要是参照企业的历史费用水平以及相关合同情况进行合理的预计，采用基准日企业执行的相关税率，本次的评估折现率取值11.75%，未来年度略有上升。根据上市公司公布的资料，类似项目设计的可比公司的折现率取值范围有在10.6-12%左右，本次评估取值也在合理范围之内。本次对于委托企业股权与评估基准日市场价格进行评估的时候。对涉及的房产、土地、参照当前的房地产销售开发成本进行合理预计，符合相关评估准则的要求和规定，本次评估开发项目评估方法恰当，预测的销售价格相对合理，因此我们认为本次对A07地块等房地产资产与评估基准的评估逻辑符合相关评估准则的规定，不存在评估低估评估值的问题。

07月16日 15:21

广厦控股执行总裁 楼婷:

在这里我也再补充一下广厦控股本身拍地的原因，因为本次新增用地主要是考虑到下属房地产开发项目已经进入了中后期，从房地产板块持续发展的角度考虑，下属的通和房产集团未来还将在房地产领域做出一些外延式的发展，因此保持一定的房

地产份额是从总体战略发展需求所做出的决策。基于目前的大环境我们也认为房地产的调控尤其是限价政策的执行，会对后续开发存在一定的风险。但是从公司持续发展的角度，逆周期进行土地储备也还是有一定的必要性。

07月16日 15:23

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

关于第一大点还有一个小问题是关于评估报告书中的估值，与记者实地走访的情况有所出入，这点请评估公司作个解释。

07月16日 15:24

北方亚事公司合伙人 李德沁：

感谢媒体朋友的提问。就评估估值与实地走访差异的问题，我想从以下三个方面来进行回答，第一是新房定价与其周边二手房差异的问题，目前杭州新房跟二手房市场存在价差，主要原因是因为新房销售实行价格备案机制。新房价格的形成过程为杭州市统计局下辖的调查大队对每个区域一手房的成交价进行统计，对房价进行评估后，生成该区域内的备案价格。新开楼盘的价格可与区域能备案价格持平或略高。

对于一些续销的楼盘，主要参照该小区一年以内的销售价格和周边的新的住宅小区价格确定备案价。纳入本次评估范围的天祥B和A07两个地块，属于续销地盘。与天祥A和天熙公馆同属于同一片区域。本次评估天祥B和A07地块销售价格主要参照这两个项目，考虑到目前房地产市场景气程度较高，和政府对于房地产市场价格进行调控并行，参照项目周边近期新房售价增长率进行测算，其中评估价分别为1.55万元每平方，1.73万元每平方是合理的。

第二是车位价格差异问题，车位部分分两部分，对于开发产品中的存量车位属于老院区的车位，我们是按照评估基准日在在售楼位的销售均价确定销售均价，为10.6万元每个，对于开发成本中的车位，本次的评估定价改到17.81万元每个进行评估。与目前的售价基本保持一致。

第三对于您提出的现场售楼人员的价格我们也作了相关的了解，目前沁源公寓尚没有取得备案价格，按照近期周边楼盘取得的备案价格来看，卓悦华庭近期通过的申报均价为14780元每平方，1.8万到1.9万的说法没有可靠依据。在目前阶段房价的决定因素还是物价局的备案价格，其实相当一部分楼盘他也想涨价。就因为物价局的限价，所以房价一直不能达到开发商的预期，谢谢。

07月16日 15:24

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

第二个问题中证报老师提出关于出售后公司未来的发展问题以及是否存在一个估值转换的考虑，这个问题请张总作个解释。

07月16日 15:27

广厦股份董事长兼总经理 张霞：

感谢您的提问我来作简单的回答，公司我们在2014年进入影视行业开始涉入影视行业，应该说从当时的背景情况来看，在房地产调控趋渐严厉和房企分化的大背景下，公司退出持续经营能力不强的房地产行业，进入发展潜力较好的影视文化行业，符合国家的政策和行业趋势的发展。除了政策原因在影视行业有一定的从业基础和经验积累也是我们当时选择以影视行业为突破口的原因之一。当然路径的原则不是一成不变的，随着这几年行业发展带来的变化以及我们在从业过程中切身得到的经验和体会，我们也一直在思考如何转型的具体路径问题。我们认为影视文化是公司切入文化领域的一个切入点，未来公司将沿着大文化产业的发展大方向，进一步探索符合公司发展需要的细分领域。

公司的转型出发点更多是基于外部环境和自身发展需求而决定的。从Wind数据我们可以看到，文化传媒行业整体的市盈率确实高于房地产行业，但是分细项看文化传媒行业也有几十倍市盈率的公司，房地产行业也有同样高市盈率的公司，市盈率作为投资者对公司未来业绩增长速度的判断重要指标，反应了市场对公司的预期。因此公司转型文化行业并不意味着就能带来整体估值的上升，基于转型后的公司的业绩增长以及成长性的提高才能获得投资者的认可，提升公司估值唯一的方式，我们也希望在后续的转型中，通过合理的上下游产业链的布局可以平滑公司业绩的波动，降低公司转型中的不确定风险，谢谢。

07月16日 15:27

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

接下来继续进行媒体提问，有请上证报的老师提问。

07月16日 15:29

上海证券报记者提问：

大家好我代表上证报提两个问题，第一个问题是据草案披露公司目前的主营房地产和影视业务，2016年、2017年的房地产业务收入分别占了主营收入的88.45%和72.26%，仍然是公司最主要的业务收入及盈利来源，但是影视业务尚未形成规模。公司在2015年已经确定了要计划退出房地产，积极的拓展影视传媒和大文化领域的业务。寻找行业内的并购机会，我就想问一下公司在影视传媒这块的并购有没有什么详细的发展计划，或者说并购目标，或者有没有比较确定的收购标准，怎么样的标的是比较符合你们的收购标准的。

第二个问题如果说是本次重组不成功的话，那么会对公司会有什么样的影响，公司会如何应对，谢谢！

07月16日 15:29

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

感谢上证报老师的提问，第一个问题是关于影视并购的一个具体的计划和目标，以及公司是否有相关的收购标准，这个问题还是请我们董事长张总作一个回答。

07月16日 15:30

广厦股份董事长兼总经理 张霞：

我先回答一下公司拓展影视业务的计划和有无收购的标的。非常感谢您的提问，关于公司下一步的影视业务的拓展计划，从公司现有的影视业务角度看，我们希望能充分认识到行业的风险和自身短板的前提下，能够利用资金的优势为影视业务的开展提供充分资金的支持，通过整合市场的优质资源加强项目的储备，争取做到多个项目的滚动式开发，形成自身特色的精品化开发路线，提高自身在影视行业，传媒领域的市场竞争力和盈利能力。

产业转型方面除了上述的内生性增长，公司也将通过外延式的扩张来进一步布局大文化行业的相关资产和业务，除了影视产业的上下游，文体、文教、文旅都是我们比较关注的方向和目标。我们希望能对细分行业进行充分研究调研的基础上，选择优质的标的进行产业的整合，打造一个文化产业的平台。关于并购标的的问题，目前虽然受到政策的影响，造成影视行业业绩的波动，但是公司并没有放弃影视传媒行业做重并购的初衷。

初次在大文化领域我们也接触了一些公司，我们希望产生产业链树干型的公司进行并购，至于进行的标的或者是进度怎么样，请关注我们的信息披露，谢谢。

07月16日 15:30

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬:

关于老师提出的第二个问题，如果本次重组失败对公司会有什么影响，首先我这边作一个简单的解释。假设本次重组不成功的话，首先一个是公司肯定将失去一个向大文化产业转型的一个比较好的时机，对公司布局大文化产业的业务会产生一定的影响。第二点由于我们现在天都实业涉及了大量的公建配套、酒店、学校等盈利能力不是很强的重资产项目，这块后续可能也会增长上市公司的沉没成本，如果说本次交易不成功我们只能通过去化的方式，等到现有的项目结束以后，通过注销南京公司、天都公司两个项目来解决这个问题，这个可能需要一个比较长的时间。

请证券时报的老师提问。

07月16日 15:32

证券时报记者提问:

浙江广厦及相关方各位领导好，我代表证券实报还是补充提一下有关公司转型和影视行业方面的一个问题。一是近期有关影视人员涉税问题引起各界广泛的关注，对于影视行业目前的一个阴阳合同还有推高影视节目制作成本一些乱象，公司是怎么看的。比如说对自己经营影视这块业务上是否有一些相关的防范措施来对一些风险进行防范？

第二个问题是刚刚前面其他媒体包括上市公司的相关领导也已经谈到，影视行业正在面临一个各方面的基本面的逐渐变化的过程。同时我们也关注到，影视行业这个资本也是在大量的撤离，上市公司前面也提到咱们会通过内涵式的增长，当然也会借助外延式的扩张做大影视传媒等大文化领域这块的业务，现在资本大量撤出影视行业的情况下。刚刚张总也提到咱们对于影视的并购，是不是这个步伐就放缓了，就是想确认一下是不是咱们对于影视这块的并购是不是可以理解为暂停了，我们是会转到一些大文化的一些细分领域是吗？刚刚提到两个领域，一个是教育一个是我还没听清，这块细分领域能不能给我们一些行业做一些展望。

第三个问题我们影视业务还是存在的，包括也经历了三年的转型。那么现有的业务竞争优势主要是在哪里？这个能否适当介绍一下。其次是我们这样一个大文化的业务板块，以后未来比如说今年、明年、后年会不会有一个规划，经营规模上面有没有一些量化的规划，给资本市场更明确的一个预期。

07月16日 15:33

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

感谢时报老师的提问老师提出了三个问题，一个公司对目前影视行业的看法，以及公司有没有相应的防风险防范措施。第二个公司在影视并购方面是否有向细分领域发展的趋势，暂停了对影视的并购而转向大文化产业的其他领域并购。第三块就是影视行业我们的竞争优势是什么，在大文化板块的业务布局方面是否有一些详细的计划，对规模方面是否有一些考虑，这个还是请张总先作回答。

07月16日 15:36

广厦股份董事长兼总经理 张霞：

首先讲一下现在市场上比较关注的关于影视人员的涉税的问题，大家都在看新闻，看到新闻包括其实在2011年大家也关注到关于影视人员高收入的问题。这几年其实大部分的影视行业都通过公司制或者工作室的模式产生一种合作的模式，我们作为影视行业也是不例外的跟演员的工作室或公司来合作，所以从税收上面来说从公司角度来说所有的税收成本全部是按照合法合规的。另外我们挺支持现在关于税务总局关于影视人员涉税问题的清查。我们认为只有这个行业清理到一定程度，市场的规范性、透明性以后才利于这个行业的整体发展。

也既是基于对影视行业资本的撤离，包括影视行业目前一系列的政策制度，所以我们认为在影视行业可能估值会达到一定相对前几年估值会回调，而且回调的比较厉害，这个对于产业布局比较好。因为任何一个行业其实大家也都看到，所谓的夕阳行业、朝阳行业都有一个龙头行业，关键是你怎么去，所以我认为我们既然在2015年转型做大文化影视行业之后，我们就从来没有因为行业波动性，改变公司未来主营业务而进行调整。

另外一个前面也说了，关于公司现在业务的变动。包括是公司未来的产业发展上就文旅、文教、文体方面，大文化方面细分行业我们怎么去选择一个标的之类的，确实这个行业从内容来说中国未来的十几年都是一个内容升级的，包括消费升级的概念。这三个板块我们都在关注，但是确实来说非常聚焦的公司现在还没有达到。因为这个行业尤其是文旅和文教这块，资本的涌入也是超过大家市场的认识。这几年从影视行业退出资本可能都已经往文旅、文体走了，但是我们这个行业认为未来的发展还是很大，鉴于目前我们转型的过程中，接触的一些相对比较优质的标的资产认为还是有一个，下一步就比较好的一个契机。

而且我个人谈一下我作为总经理，我对未来的货币资金还是认为下半年到明年会比较紧，如果公司持有一定的货币资金在做转型包括方案设计上会具有一定的优势。至于公司在影视板块的核心竞争力上面来说，客观来说大家也提到了这几年影视板

块业绩产生较大的伤愈，也是业绩不能达到预期，这是跟我们自身的一些影视人员对未来行业的判断，确实是风险警示性不够。我们当年转型也是基于我们在这个行业里从事了十几年，我们的团队也是在这个行业里从事十几年，基于这个核心团队，包括项目的储备才转到影视文化行业来的。所以我们认为在未来的时候我们对政策的把控和政策的分析加强进一步研究和前瞻性的预判，同时我们也在给影视公司提供新的资金准备，让他们多个项目同时开发形成一个滚动开发的模式。

07月16日 15:37

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

感谢张总，接下去我们继续媒体提问，有请证券日报的老师提问。

07月16日 15:40

证券日报记者提问：

您好我是证券日报的记者吴亦萱，我想就之前的几个问题再补充提问之下，之前提到公司的子公司广厦传媒的表现一直不如预期而且近两年影视行业公司的业绩也存在很大的不确定性，波动比较大。进行外延式并购可能产生较大金额商誉，我想请问一下在未来，就是刚才公司讲的发展计划中有没有能再具体一些的措施，就是在规避转型过程中的这些潜在的风险。

07月16日 15:40

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

感谢日报的老师，关于公司是否有具体的计划来规避在影视转型中的一些风险的问题，请张总解释一下。

07月16日 15:41

广厦股份董事长兼总经理 张霞：

我们认为任何一个行业其实都具有一个行业风险和政策风险，这个是在任何的企业和任何行业都不能回避的，我们只是赶上影视行业前期资本涌入比较多，而且这个行业确实存在个税方面存在着一定的问题。现在赶上整个市场对这个影视隐身到大文化行业中的不看好，但我们认为这个文化行业在未来还是中国的一个主流行业，因为他是第三产业。势必要房地产下降的份额要往其他行业去走，你前面提到我们公

司怎么去规避这些问题，除了我们对政策的研究以外我们认为还要通过公司自身的加强去处理，包括团队的培养。我多个项目的混动式开发，同时我对主创项目和参投项目的把控能力，如果出现风险我怎么去化解的能力也是一定渠道解决的能力，觉得这几个体系我们现在目前公司还是欠缺的。这就意味着我们在今后将来要在这些方面重点去给它突破的，这样我们影视自身的板块才能做好。至于并购外延这块都是给我们添砖加瓦的，这个是在于我们从谨慎性原则去看怎么形成互动，最后产生协同。当然所有并购都希望协同作用，但是协同作用确实在现在的并购市场也是挺难的，因为不同的企业不同的企业文化要达成协同作用还是需要精耕。

但是我们认为不管文化行业现在的情况多差，包括文化行业现在对资本不是特别看好的情况下，我们认为这才给我们中小企业带来一个投入的契机。如果行业很好对我们这企业来说转型压力是很大的，我们也经历过16、17年我在外面看项目，有的项目估值就很高，估值好不好？好。但是你的估值愿不愿意下调，意味着我的伤愈有多高。大家都知道影视包括轻资产公司都是没有资产的人员的流失，或者核心团队走掉对我们影响很大。我们也探讨像轻资产公司如果把核心主创团队规范或者是标准化我觉得这是未来是可以值得探讨的包括和平台公司怎么形成一种对演员的依赖性降低。因为我觉得未来还是一个跟HBO一样实际上是一个内容为主的优质IP。所以我们公司重点还是往这个方向去走。

07月16日 15:41

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

证券日报这边是否还有提问？那我们请证券市场红周刊的老师提问。

07月16日 15:44

证券市场红周刊记者提问：

大家下午好，我代表证券市场红周刊再补充提问一个问题，在浙江广厦所持天都实业资产转让后，虽然上市公司负债明显下降，但公司营收和业绩却也在明显下降，在上市公司总股本没有任何变化的情况下，这对二级市场投资者而言是明显的负面消息，虽然公司提到本次资产转让之后将获得充足的资金，以进一步布局影视文化类资产及相关业务，有利于提升上市公司在影视传媒等大文化领域的市场竞争力和盈利能力，但就此而言公司也没有给出具体的方案，能不能就公司未来大文化领域的竞争力和盈利能力再具体谈谈？

07月16日 15:44



主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

感谢证券市场红周刊老师的提问，这个问题还是关于公司在影视传媒等大文化领域的一个具体的转型方案和市场的竞争力和盈利能力的说明请张总作个解释。

07月16日 15:45

广厦股份董事长兼总经理 张霞：

关于上市公司退出房地产，因为基于我们对行业跟公司的基本判断，前面我已经说了比较多了，就不再重复说我的理由。公司自2014年5月进行资产置换以后涉足影视文化行业开始往大文化行业转型，公司逐步退出房地产行业或者目标和措施一直是比较清晰的，而且我们2015年8月提出来的，从时间顺序上来说大家都能看到就是我们退出房地产的一个过程，公司下一步就前面上了通过市场整合优质资源，加强影视公司的项目储备，争取多个项目的滚动开发。通过完善的产品开发体系和管控流程，提升产品的开发能力，形成具有特色的精品化路线，其实最重要的还是一个开发能力的问题。我们认为我们在开发能力这块还有很大的提高空间，这是我们主要考虑的内生性的发展动力。

外延式主要是利用上市公司平台，加大对外的投资和并购的力度，依托上市公司的平台优势。通过并购加大投资并购力度以后，在对细分行业进行充分研究的基础上，对优质标的进行产业整合和打造文化产业平台，其优质标的大家定义可能不太一样，对我们来说我们认为这个只要在行业的高速增长，或者是未来的空间很大，这个公司具备有创新或者是他有核心技术，对我们来说都是一个非常好的优质标的。当然我们承认我们公司的转型确实是比较缓慢，这两年有没有新的并购的公司。这是一方面前面我也上了文化行业整体行业的估值比较高，公司管理行业确实也偏于谨慎了，对于影视文化并购一直谨慎，所以没有产生实质性的并购。

第二个我们在接洽项目过程中，很多公司其实也在同时关注到公司退出房地产的安排，他们也关注到公司除了房地产外还是有些重资产。前面我们说了有酒店、公共配套、市政之类的，他们认为重资产未来会进一步退出的，如果单纯到市场上很有可能是他们会承担对方可能会认为他帮我们承担了上市公司的一些重资产带来的负面效应。

所以公司未来主营业务发展转型方面也影响到了我们公司转型的力度，在下一步公司重心还是继续投资并购为主，积极寻找投资大文化行业的并购机会。无论从战略的实施还是上市公司持续经营角度来看，退出房地产和并购优质资源一定是公司未来的核心重点任务，只不过如果这次退出房地产遇到了一点波动，只是重资产我们要考虑到如何退出的问题，因为重资产现在退出确实很难的。像天都城的酒店、公

园一些配套用地在市场上没有竞争力，这也导致了 we 跟第三方房地产公司一直谈不成的基础。

07月16日 15:46

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

谢谢。

各位媒体朋友、各位领导、各位来宾，因为时间关系，所以今天的媒体现场提问环境到此结束，会后我们会根据今天速记的情况做适当的整理，同时公司将会对媒体说明会的相关情况进行公告，请大家以公告的内容为准。接下来我们进入本次会议最后一项议程，请北京国枫（上海）律师事务所马一斌女士发表会议见证意见。

07月16日 15:49

国枫律师 马一斌：

尊敬的各位来宾：北京国枫（上海）律师事务所接受浙江广厦的委托，指派董一平律师、马一斌律师列席本次重大资产重组的媒体说明会，并对本次媒体说明会进行见证。

为此，本所律师对浙江广厦本次重大资产重组媒体说明会的会议通知、召开程序、参会人员及信息披露进行了核查，见证了会议召开的全过程，并将以法律意见书的形式就本次会议的见证情况进行详细说明。

结合现有的核查和见证工作情况，本所律师认为，本次媒体说明会的召开程序、参会人员以及截至本次媒体说明会召开之日本次媒体说明会的信息披露情况符合《上海证券交易所上市公司重组上市媒体说明会指引》及相关法律、法规的规定。

谢谢各位！

07月16日 15:50

主持人-广厦股份董事会秘书 包宇芬：

谢谢北京国枫（上海）律师事务所的意见。感谢各位领导、感谢投服中心和各位媒体朋友们前来参会，也感谢投服中心和各位媒体为我们提出的宝贵的意见和建议。我们真诚地希望公司在未来的发展道路上，能够继续得到大家的支持。同时，公司

也将创造各种条件加强与媒体、广大投资者的互动和沟通，让各方进一步了解浙江广厦的发展。

最后，再次感谢大家出席本次会议，感谢各位大家对公司的关注和支持。本次媒体说明会到此结束，谢谢大家！

07月16日 15:51

提示：

以下文字由速记稿改编，未经发言者审核，如需转载或引用请谨慎！上证路演中心不承担引用以下文字所引发的任何后果。

07月16日 16:00