浙江广厦股份有限公司

2014 年度报告摘要

公司代码:600052　公司简称:浙江广厦

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	包宇芬	胡萍哲
电话	0571-87974176	0571-87974176
传真	0571-85125355	0571-85125355
电子信箱	Stock600052@gsgf.com	Stock600052@gsgf.com

二、主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
总资产	9,405,283,463.45	10,162,660,641.48	-7.45	9,447,186,641.81
归属于上市公司股东的净资产	2,003,510,293.66	1,828,075,949.80	9.60	1,831,006,908.65
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	-520,566,031.52	135,660,502.17	-483.73	12,882,759.99
营业收入	1,759,151,680.54	1,920,829,564.18	-8.42	1,520,252,017.30
归属于上市公司股东的净利润	212,020,503.08	55,772,996.32	280.15	57,315,290.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-330,740,079.63	61,414,210.48	-638.54	55,207,334.42
加权平均净资产收益率(%)	11.08	3.05	增加8.03个百分点	2.95
基本每股收益(元/股)	0.24	0.06	300.00	0.07
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.06	300.00	0.07

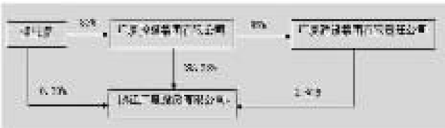
2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

截止报告期末股东总数(户)	49,890
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	55,794

前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
广厦控股集团有限公司	境内非国有法人	38.66	337,050,000	0	质押	306,300,000
广厦建设集团有限责任公司	境内非国有法人	9.91	86,424,450	0	质押 冻结	58,520,000 27,904,450
杭州股权管理中心	未知	2.36	20,584,769	0	未知	
包丽华	未知	2.31	20,117,596	0	未知	
长江证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	未知	2.25	19,657,200	0	未知	
卢振华	境内自然人	1.88	16,422,676	0	未知	
卢振东	境内自然人	0.98	8,522,821	0	未知	
郑瑶瑶	境内自然人	0.79	6,930,242	0	未知	
中国工商银行股份有限公司-诺安灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.57	5,000,000	0	未知	
东莞市樾皓家具制造有限公司	未知	0.44	3,843,902		未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明	广厦控股集团有限公司为广厦建设集团有限责任公司的控股股东。楼忠福为广厦控股集团有限公司实际控制人,卢振华、卢振东、郑瑶瑶为广厦控股集团有限公司的一致行动人。					

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三、管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014年是全面深化改革的开局之年。国内经济在稳增长、促改革、调结构的大背景下,呈现速度换挡、结构优化、动力转换三大特点。一方面,在外需疲软、投资放缓以及房地产行业调整等力量作用下,GDP增速持续回落,全年实现国内生产总值63.6万亿元,比上年增长了7.4%;另一方面,经济结构在一系列财政及货币政策引导下,转型升级正逐步展开,以增长适度、结构优化和提升质量为主要特征的经济新常态正在逐步构建。

报告期内,房地产市场开始由局部地区调整蔓延到全国,一、二线城市调整趋势进一步加剧,高库存和低去化率使供需矛盾日趋显著,不少地方房地产价格出现比较明显的下跌。与此同时,全年房地产投资增速放缓,且大大低于去年同期,行业整体呈现低位运行的发展态势。尽管下半年各地政府纷纷退出对房地产市场的主动调控,出台了一系列取消限购、鼓励购房的政策,货币政策开始放松,房地产市场有所回暖,但市场整体供需矛盾和购房者信心不足的态势依然存在,市场观望情绪严重。报告期内,全国商品房销售面积120,649万平方米,比上年下降7.6%,商品房销售额76,292亿元,比上年下降6.3%,房地产开发投资95,036亿元,比上年名义增长10.5%(扣除价格因素实际增长9.9%),增速比2013年回落9.3个百分点。

报告期内,公司秉持"严格管理,积极销售,谨慎投资"的经营理念,重点推进销售存量去化、项目质量管理、资金统筹规划、资产结构优化等主要经营目标。2014年全年实现营业收入175,915万元,比上年同期略有下降,实现利润总额 27,334万元,实现归属于母公司所有者的净利润21,202万元,与2013年相比显著提升。报告期内,公司房地产项目新开工面积58万平方米,期末在建面积约150万平方米,合同销售金额118,390万元。同时,报告期内公司重点开展了以下工作:1、报告期内公司通过剥离低效亏损资产,置入成长性和盈利能力较强的影视文化资产,进一步优化资产结构,显著改善了公司资产质量和盈利能力,并为下一步发展奠定了良好的基础;2、有效推进行业管理,从投资决策、成本控制、过程监控、营销设计把关、责任制考核等多方面入手,加强财务管理和工程决算,进一步提升对下属房地产企业的管理。3、报告期内公司重点实施了企业内部控制体系建设工作,不断完善内部管理和风险防范机制,提升经营效率。

(一) 主营业务分析

1利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,759,151,680.54	1,920,829,564.18	-8.42
营业成本	1,354,636,989.05	1,119,058,964.06	21.05
销售费用	94,943,460.07	90,563,885.83	4.84
管理费用	113,723,108.74	118,270,030.85	-3.84
财务费用	276,074,872.00	268,592,039.53	2.79
经营活动产生的现金流量净额	-520,566,031.52	135,660,502.17	-483.73
投资活动产生的现金流量净额	617,484,680.53	-699,779,923.25	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-38,497,654.05	567,057,120.62	-106.79

2收入

(1)驱动业务收入变化的因素分析

单位:元

行业名称	本期数		上年同期数		同比增减
	收入	比例	收入	比例	
房地产销售	1,552,108,117.79	88.8759%	1,575,429,686.40	82.81%	-1.48%
影视业	19,342,952.42	1.1076%	-	-	-
其他	174,926,224.88	10.0165%	326,925,745.01	17.19%	-46.49%
?小?计	1,746,377,295.09	100%	1,902,355,431.41	100%	-8.20%

其他行业收入减少主要是由于销售材料收入减少所致。

(2)以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

单位:元

行业分类	项目	2014	2013	同比增减
房地产行业	新开工量(平方米)	576,058.00	490,027.00	17.56%
	房地产营业收入(元)	1,552,108,117.79	1,575,429,686.40	-1.48%
	存货余额(元)	7,545,452,233.30	8,381,872,544.76	-9.98%

(3)主要销售客户的情况

前五名客户的营业收入金额	721,479,104.24元
占营业收入总额的比重	41.01%

3成本

(1)成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产销售	房地产销售	1,222,364,308.98	90.35	861,922,216.19	77.09	41.82	本期交付物业毛利率相对较低所致
影视业	影视剧销售	8,398,852.56	0.62	-	-	-	福添影视新纳入报表
其他	其他成本	122,194,907.00	9.03	256,142,913.74	22.91	-52.29	处置子公司蓝天白云、华侨饭店所致
小计		1,352,958,068.54	100	1,118,065,129.93	100	20.01	

(2)主要供应商情况

前五名供应商的采购金额	124,815,155.90元
占年度采购总额的比重	?97.00%

4费用

单位:元

项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
所得税费用	57,398,891.20	106,019,239.50	-45.86%	主要系本期扣除非经常性损益后的利润总额减少,计提的所得税费用减少所致。

5现金流

单位:元

现金流量表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-520,566,031.52	135,660,502.17	-483.73%	主要系本期房产项目销售回笼减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	617,484,680.53	-699,779,923.25	不适用	主要系本期处置子公司股权收回投资及子公司赎回理财产品增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-38,497,654.05	567,057,120.62	-106.79%	主要系本期房产项目新增借款减少及还款增加所致。

6其他

(1)公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

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。置换交易完成后,公司原子公司浙江蓝天白云会展中心有限公司和杭州华侨饭店有限责任公司不再纳入公司合并报表范围,新纳入东阳福添影视有限公司到公司合并报表范围。

2014年9月25日,公司与陕西博大投资管理有限公司签订《股权转让协议》,将持有的子公司陕西广福置业发展有限公司90%的股权转让给陕西博大投资管理有限公司,转让价格为33,439.54万元。转让交易完成后,陕西广福置业发展有限公司不再纳入公司合并报表范围。

(2)发展战略和经营计划进展说明

报告期内,公司各项工作均按年初制定的计划稳步推进。面对行业整体持续低迷的形势,公司在重点加强销售存量去化和现金回笼工作的同时,稳步推进项目质量管理、资金统筹规划和资产结构优化工作。房地产业务全年实现营业收入15.5亿元,费用4.8亿元左右,新开工面积58万平方米。经营计划完成情况与年初制定的计划存在一定差距,主要系受工程进度调整,报告期内预售项目未实现交付,导致结转收入减少。

(二)行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产销售	1,552,108,117.79	1,222,364,308.98	21.24	-1.48	41.82	减少24.05个百分点
影视业	19,342,952.42	8,398,852.56	56.58	-	-	
其他	174,926,224.88	122,194,907.00	30.14	-46.49%	-52.29	减少6.51个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产销售	1,552,108,117.79	1,222,364,308.98	21.24	-1.48	41.82	减少24.05个百分点
影视业	19,342,952.42	8,398,852.56	56.58	-	-	
其他	174,926,224.88	122,194,907.00	30.14	-46.49%	-52.29	减少6.51个百分点

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
浙江省内	595,616,377.30	-63.42
浙江省外	1,150,760,917.79	319.82

(三)资产、负债情况分析

1资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
应收账款	33,757,825.50	0.36	10,388,135.10	0.1	224.97	主要系本期合并范围变动,子公司应收影视节目款增加所致。
预付账款	83,896,002.97	0.89	55,134,427.95	0.54	52.17	主要系本期合并范围变动,子公司预付制片款增加所致。
其他流动资产	112,013,949.43	1.19	316,037,715.60	3.11	-64.56	主要系本期子公司赎回理财产品所致。
固定资产?	264,190,554.26	2.81	485,506,163.74	4.78	-45.58%	?主要是本期因资产置换原子公司华侨饭店及白云会展下所属的固定资产不纳入合并范围所致。?
在建工程	0	0.00	382,000.00	0.0038	-100.00	主要系本期因资产置换原子公司华侨饭店下所属的在建工程不纳入合并范围所致。
无形资产	10,832,731.46	0.12	60,645,254.63	0.6	-82.14%	?主要系本期因资产置换原子公司华侨饭店及白云会展下所属的无形资产不纳入合并范围所致。
商誉	443,616,016.60	4.72	???????????-?	-	-	?主要系本期新纳入子公司福添影视的合并成本与其购买日可辨认净资产的公允价值产生差额所致。
长期待摊费用	17,673,453.96	0.19	30,175,001.14	0.30	-41.43%	?主要系本期因资产置换原子公司华侨饭店及白云会展下所属的长期待摊费用不纳入合并范围所致。
应付账款	313,695,529.66	3.34	602,475,308.96	5.93	-47.93%	?主要系本期子公司广福置业因股权转让后所属的预计负债不纳入合并范围所致。
应付职工薪酬	3,571,833.21	0.04	8,140,527.42	0.08	-56.12%	?主要系本期因资产置换出的子公司华侨饭店及白云会展所属的应付职工薪酬不纳入合并范围所致。
应付股利	3,445,229.64	0.04	8,445,229.64	0.08	-59.21	主要系子公司支付分配的利润所致。
其他应付款	953,227,704.32	10.14	567,016,588.99	5.58	68.11	主要系本期向控股股东借入拆借资金增加所致。
一年内到期的非流动负债	2,148,300,000.00	22.84	682,000,000.00	6.71	215.00	主要系本期长期借款因一年内到期转入所致。
长期借款	1,013,300,000.00	10.77	2,578,300,000.00	25.37	-60.70	主要系本期长期借款因一年内到期转出所致。
少数股东权益	3,866,366.96	0.04	5,915,469.01	0.06	-34.64	主要系本期子公司广福置业股权转让后所属的少数股东权益不纳入合并范围所致。

(四)核心竞争力分析

1、公司从建筑施工企业转型为房地产开发企业,对房地产开发上下游有着比一般房企更为深入的理解。公司一直致力于集中资源进行重点项目的开发,通过多年对大规模房地产项目的运作,积累了丰富的开发资源和开发经验,与合作各方协同性更为突出;同时也逐步形成了一支稳定高效的项目管理团队,人员配备、技术力量、专业水平较为合理,管理人员、技术人员配合默契,管理经验丰富,具备长期稳定的持续经营能力。

2、公司从2000年左右开始提出参与城镇化建设的战略目标,并在发展布局中始终坚持以刚性需求人群为主要目标群体,以提供高性价比住宅为主要经营目标。随着国家房地产调控的逐步深入,目前公司以"刚需"为主的产品结构符合现阶段市场的主要需求,为公司实现稳定、持续的经营目标提供了保障。

3、公司积极推进多元化发展的战略目标,通过优化资产结构,加强资源整合,在保证稳健经营的基本原则下,通过置入成长性和盈利性较强的影视文化产业,有效弥补了房地产单一主业经营风险,为公司高效健康发展注入了新的活力。

4、公司秉持以企业文化为核心,以规范制度为依托的经营理念。通过多年的治理和完善,已逐步形成制度体系健全,内部控制有效的管理体系,为公司各项决策的有效性和管理的科学化提供了制度保证。

(五)投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期内股权投资额	56,200万元		
上年同期股权投资额	34,564万元		
变动数	增加21,636万元		
变动幅度	增加62.60%		
被投资公司具体情况:			
被投资公司名称	主要业务	投资金额	占被投资公司权益的比例%
东阳福添影视有限公司	影视业	56,200万	100%

(1)持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
东阳市农村信用合作联社	20,367,160.00	19,933,420	2.98	20,367,160.00	2,300,010.00		可供出售金融资产	发起人
浙商银行股份有限公司	172,684,000.00	143,169,642	1.24	172,684,000.00	0.00		可供出售金融资产	发起人
合计	193,051,160.00	163,103,062	/	193,051,160.00	2,300,010.00		/	/

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业竞争格局和发展趋势

公司认为,未来我国经济发展将逐步进入提质增效的新阶段,向着形态更高级、分工更细致、结构更合理的阶段演化。作为经济领域重要支柱的房地产行业,在经历了几轮高速繁荣和史上最严厉的调控政策后,也将随着经济进入平稳增长的新常态而迈入稳定的发展阶段。从长期看,以金融、土地、税收、住房保障等一系列政策工具为组合构建的房地产长效机制将在未来几年逐步建立和完善,从制度上保障了房地产市场的健康稳定发展;但短期内,受高库存去化慢、投资性需求减少、货币政策依然偏紧、房产税及不动产登记制度预期等因素影响,房地产市场调整仍将继续,行业整体依然将维持低速运营状态。

行业格局方面,我们认为将呈现以下态势:(1)行业集中度进一步提升。随着竞争的加剧,拥有快周转、规模优势的房企将不断占据优势地位。部分大型房企通过快速销售回笼、低息融资等方式,资金实力不断增强,未来将进一步通过土地市场、兼并收购等方式扩大市场份额,挤压中小房企生存空间。(2)企业转型进一步加快。受行业整体持续低迷和未来预期的影响,房企转型升级动力不断增强。一方面,房企在产品布局上开始多元化,逐步布局养老地产、休闲地产、旅游地产等新兴地产领域;另一方面,部分房企开始积极探索多元化发展道路,以应对单一市场带来的风险。2015伊始,证监会放松对上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的审核,这一政策对于加快房企再融资,提升并购重组效率,助推企业转型有着实质性的利好作用。

(二)公司发展战略

公司仍将积极顺应政策变化和行业发展,继续坚持"稳健经营,实力开发"的基本原则,秉持"严格管理,积极销售,谨慎投资"的经营理念,在致力于房地产行业精耕细作的同时,积极探索多元化发展的战略方向,继续做好"四个优化":创新发展方式,优化房地产开发模式;深化品牌经营,优化项目管理体系;加强资源整合,优化资产结构;强化人力资源建设,优化人才结构。

(三)经营计划

2015年,公司计划新开工面积42万平方米,竣工面积50万平方米,实现营业收入20亿元。同时,继续加强管理费用、销售费用和财务成本的管控,计划控制在4.5亿元左右。该经营目标存在不确定性,公司将根据宏观环境、市场趋势、项目进度等进行必要的调整。年内公司将重点推进以下工作:

1、积极销售,推进存量去化,加快资金回笼。年内重点做好天都城紫韵公寓、蓝调公寓、爵士花园的持续销售工作和宾果公寓、苏荷公馆、十二橡树、邓府巷三期的新盘推广工作;

2、严格管理,优化管控体系,提升管理效率。公司将根据企业内部控制体系的要求,进一步完善和优化公司内部管理机制,提高企业管理效率,同时,加强对各子公司的管控,优化项目管理体系,增强对各项目的目标管理和过程控制。同时,提高各子公司在规划设计、工程管理、营销管理等方面的专业化管理水平。

3、加速转型,优化资产结构,探索多元化发展模式。未来公司将进一步加强影视文化行业的整合力度,做精做专影视业的同时,积极探索符合公司未来发展方向的多元化发展模式。

(四)因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将加强资金统筹规划,结合项目开发进度、销售回笼、项目发展情况,合理安排项目资金投入。资金来源将主要来自于销售回款、合作开发、银行贷款等多种融资方式贷款。未来主要资金支出为项目开发投入、归还借款等,其中项目开发资金将主要用于天都城紫韵公寓、苏荷花园、枫桥公馆、宾果公寓、通和十二橡树、南京邓府巷项目三期等项目的开发。

(五)可能面对的风险

(1)政策风险@?? 公司所处房地产行业与国民经济密切相关,受到国家宏观调控政策影响较大。土地供给政策、信贷和融资监管、税收政策、价格政策、金融政策等等都会对行业发展带来至关重要的影响。国内经济的整体走势、房地产市场的价格水平,将直接决定政府是否会对未来房地产市场实施调控,以及调控政策的实施力度及政策持续性。因此公司面临不确定因素所带来的政策风险。@(2)市场风险@?? 房地产行业属于资金密集型行业,去化率和去化周期对房产行业的健康发展尤为重要,部分地区已出现库存居高带来的商品房供给过剩,房屋有价无市的情形,需要公司采取谨慎判断的投资开发策略。@(3)经营风险@?? 公司所经营的房地产项目以大盘为主,开发周期长,项目投资金额大,涉及相关行业广,合作单位多,审批和监管程序复杂。某个开发环节出现问题,都可能直接或间接地导致项目开发周期延长、成本不断上升,造成预期经营目标难以如期实现,对项目的进度和公司业绩带来不利的影响。@(4)财务风险@?? 开发项目的融资结构、利率的高低将直接影响公司的现金流和资金成本;按揭政策、预售款监管制度等政策因素也将影响公司的项目销售回笼和资金使用效率。公司现阶段融资结构相对单一,直接融资比重较小,财务成本相对较高,这些因素都将加大公司的财务风险。

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一)现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、上海证交易所《上市公司定期报告工作备忘录第七号——关于年报工作中与现金分红相关的注意事项》的相关规定,为进一步细化《公司章程》中关于利润分配政策的条款,增加利润分配决策的透明度和可操作性,加强对股东合法权益的保护,公司已对《公司章程》中关于利润分配政策的条款进行了修订。@?? 公司现行的利润分配政策能够充分保护中小投资者的合法权益,有明确的分红标准和分红比例;历次分配独立董事均发表了独立意见;利润分配政策调整或变更的条件和程序合规、透明。

(二)报告期内盈利且母公司未分配利润为正,但未提出现金红利分配预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

(三)公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位:元 币种:人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2014年	0	0.75	0	65,384,181.90	212,020,503.08	30.84
2013年	0	0.4	0	34,871,563.68	55,772,996.32	62.52
2012年	0	0.3	0	26,153,672.76	57,315,290.44	45.63

五、涉及财务报告的相关事项

(一)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计发生变化的,公司应当说明情况、原因及其影响。

根据财政部2014年修订的相关企业会计准则的具体准则要求,公司于2014年7月1日起执行上述企业会计准则,并对期初数相关项目及其金额做出相应调整。

根据《企业会计准则第?2?号—长期股权投资》,将在"长期股权投资——浙商银行股份有限公司"、"长期股权投资——东阳市农村信用合作联社"核算的长期股权投资,追溯调整至"可供出售金融资产"核算。该调整仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响,对公司2013年度及本期总资产、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

公司2013年度及本期财务报表中对职工薪酬、财务报表列报、合并财务报表、公允价值计量、合营安排及与在其他主体中权益的相关业务及事项,已按相应准则的规定进行核算与披露,新准则的实施不会对公司2013年度及本期财务报表项目金额产生影响。

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响

单位:元 币种:人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益(+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资(+/-)	可供出售金融资产(+/-)	归属于母公司股东权益(+/-)
浙商银行股份有限公司	持股比例1.24%		-172,684,000.00	172,684,000.00	
东阳市农村信用合作联社	持股比例2.978%		-20,367,160.00	20,367,160.00	
合计	-		-193,051,160.00	193,051,160.00	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响的说明

根据《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定,公司持有的不具有控制、共同控制或重大影响,且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资,属于《企业会计准则第2号—长期股权投资》未予规范的其他权益性投资,不再作为长期股权投资核算,而应适用《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》,作为可供出售金融资产进行核算。

(二)与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

本公司将浙江天都实业有限公司(以下简称天都实业公司)、浙江广厦文化旅游开发有限公司(以下简称文化旅游公司)、东阳市广厦旅行社有限公司(以下简称旅行社公司)、杭州益荣房地产开发有限公司(以下简称杭州益荣公司)、杭州通益房地产开发有限公司(以下简称杭州通益公司)、杭州星北通投资有限公司(以下简称杭州星北通公司)、通和置业投资有限公司(以下简称通和置业公司)、广厦(南京)房地产投资实业有限公司(以下简称南京投资公司)、浙江天都城酒店有限公司(以下简称天都城酒店公司)、浙江广厦东金投资有限公司(以下简称广厦东金公司)、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)、浙江雍竺实业有限公司(以下简称雍竺实业公司)、浙江暄竺实业有限公司(以下简称暄竺实业公司)、东阳福添影视有限公司(以下简称福添影视公司)纳入本期合并财务报表范围,具体情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

董事长:张汉文

浙江广厦股份有限公司

2015年2月10日

证券代码:600052　证券简称:浙江广厦　公告编号:临2015-006

浙江广厦股份有限公司
第八届董事会第二次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、董事会会议召开情况

(一)本次董事会的召开方式、程序均符合相关法律、法规、规章和《公司章程》的要求。

(二)本次董事会的会议通知及材料于2015年1月26日以传真、电子邮件、书面材料等方式送达全体董事。

(三)本次董事会于2014年2月6日下午2时30分在公司会议室以现场结合通讯方式召开。

(四)本次董事会应出席董事9人,实际出席董事9人。

(五)本次董事会由公司董事长张汉文先生主持。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过了《公司2014年度董事会工作报告》

此项议案需提交公司年度股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(二)审议通过了《公司2014年度财务决算报告》

内容详见同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《公司2014年度财务决算报告》,此项议案需提交公司年度股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(三)审议通过了《关于2014年度计提资产减值准备的议案》

内容详见同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司关于2014年度计提资产减值准备的公告》。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(四)审议通过了《关于2014年度利润分配预案的议案》

经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2014年度实现净利润(归属于上市公司股东)212,020,503.08元,母公司累计未分配利润432,012,971.09元。公司拟定2014年度利润分配方案如下:以2014年12月31日公司总股本871,789,092股为基数,向全体股东每十股派发现金股利0.75元(含税),共计派发现金股利65,384,181.90元,占公司2014年度实现净利润的30.84%,符合《公司法》、《公司章程》等相关法律法规的规定。

公司独立董事对本议案发表了独立意见,内容详见同日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的独立董事意见,此项议案需提交公司股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(五)审议通过了《公司2014年年度报告及摘要》

内容详见同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《公司2014年年度报告》、《公司2014年年度报告摘要》,此项议案需提交公司股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(六)审议通过了《关于确认2014年度日常关联交易以及预计2015年度日常关联交易的议案》

内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司关于确认2014年度日常关联交易以及预计2015年度日常关联交易的的公告》,关联董事楼明、楼江跃回避表决。

公司独立董事对本议案发表了事前认可意见以及独立意见,内容详见同日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的浙江广厦股份有限公司独立董事意见,此项议案需提交公司股东大会审议。

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权;

(七)审议通过了《关于审批2015年度对外融资额度的议案》

公司在多年的生产经营中,与银行及非银行金融机构建立了长期紧密且良好的合作关系。鉴于公司及各子公司项目开发、日常经营等各项活动的延续性,公司仍将向金融机构等申请融资。

根据《公司章程》第一百二十五条规定:"单笔金额达到公司最近一期经审计(评估或验资)净资产的10%以上的,提交公司董事会审议批准;未达上述标准的,授权董事长签署批准;单笔金额达到公司最近一期经审计(评估或验资)净资产的50%以上的,提交公司股东大会审议批准。"

根据公司2015年度生产经营计划,对单笔金额不超过最近一期经审计(评估或验资)净资产50%以下(不含50%),且一年内累计额度不超过50亿元的融资,授权公司董事长在董事会权限内进行审批,并签署相关法律文书。授权期限自本次董事会审议通过本议案之日起一年内有效。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(八)审议通过了《关于2015-2016年度对外担保计划的议案》

内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司关于2015-2016年度对外担保计划的公告》,关联董事楼明、楼江跃回避表决。

公司独立董事对本议案发表了事前认可意见以及独立意见,内容详见同日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的独立董事意见,此项议案需提交公司股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(九)审议通过了《关于续聘2015年度财务报告及内部控制审计机构的议案》

同意公司续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2015年度财务报告和内部控制审计机构,审计费用共计135万元。

2014年,公司支付天健会计师事务所(特殊普通合伙)报酬共计135万元,其中2014年度财务报告审计费用100万元,内部控制审计费用35万元。

公司独立董事对本议案发表了独立意见,内容详见同日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的独立董事意见,此项议案需提交公司股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(十)审议通过了《关于2015年度控股股东及其关联方向公司提供借款预计暨关联交易的议案》

内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司关于控股股东及其关联方向公司提供借款预计暨关联交易的公告》,关联董事楼明、楼江跃回避表决。

公司独立董事对本议案发表了独立意见,内容详见同日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的独立董事意见,此项议案需提交公司股东大会审议。

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权;

(十一)审议通过了《公司2014年度内部控制评价报告》

内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司公司2014年度内部控制评价报告》。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(十二)审议通过了《关于东阳福添影视有限公司2014年实际盈利数与利润预测数据存在差异的情况说明》

公司于2014年实施了资产置换,置入东阳市福添影视有限公司(以下简称"福添影视")。根据《资产置换协议》,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)不低于人民币5,221.77万元、6,272.96万元、7,815.31万元。如实际利润不足前述承诺数,广厦控股集团有限公司(以下简称"广厦控股")将以现金方式进行补偿。

根据天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,福添影视2014年实际盈利数(扣除非经常性损益后的净利润)为3,290.00万元,低于承诺数1,931.77万元,主要系公司制作的电视剧因受黄金时段"一剧两星"、"一剧播出每晚不超过两集"等新政影响,最终签约价格低于预期价,导致发行收入减少所致。

根据公司与广厦控股签订的《利润补偿协议》,"公司应当在年度报告披露之日起五个工作日内,以书面方式通知广厦控股,广厦控股需在接到书面通知后三十个工作日内向公司支付补偿金"。公司已于2015年2月9日收到上述款项。

今后,公司将进一步加大对福添影视的项目投资资金支持,整合市场优质资源,加强对外合作力度,提升影视剧制作规模和制作水平。同时,积极寻找文化传媒领域的优质并购标的,扩大公司的利润来源。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(十三)审议通过了《公司2014年度社会责任报告》

内容详见同日上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司2014年度社会责任报告》。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权;

(十四)审议通过了《关于召开公司2014年年度股东大会的提案》

内容详见同日上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司关于召开公司2014年年度股东大会的通知》。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

三、上网公告附件

1、公司独立董事事前认可意见

2、公司独立董事对第八届第二次董事会相关议案的独立意见

3、公司第八届第二次董事会会议决议

特此公告。

浙江广厦股份有限公司董事会

二〇一五年二月十日

证券代码:600052　证券简称:浙江广厦　公告编号:临2015-007

浙江广厦股份有限公司
第八届监事会第二次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

浙江广厦股份有限公司第八届监事会第二次会议通知于2015年1月26日以传真、电子邮件方式送达全体监事。会议于2015年2月6日在公司会议室召开。会议应到监事3名,实到监事3名(应跃峰、许国君、李国珍出席),会议符合有关法律、法规、规章和《公司章程》的规定。会议审议并一致通过了如下决议:

一、审议通过了《公司2014年度监事会工作报告》

此项议案需提交公司年度股东大会审议。

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权;

二、审议通过了《公司2014年年度报告及摘要》

内容详见同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《公司2014年年度报告》,此项议案需提交公司年度股东大会审议。

公司监事会对2014年度报告提出如下审核意见:

1、公司2014年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、《公司章程》和公司内部管理制度的各项规定;

2、公司2014年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司2014年度的经营管理和财务状况等事项;

3、在提出本意见前,未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

因此,监事会保证公司2014年度报告所披露的信息真实、准确、完整,承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带责任。

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权;

三、审议通过了《公司2014年度财务决算报告》

内容详见同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《公司2014年度财务决算报告》,此项议案需提交公司年度股东大会审议。

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权;

四、审议通过了《关于2014年度计提资产减值准备的议案》

公司监事会认为:公司本次计提资产减值准备的决议程序合法,依据充分;计提符合企业会计准则等相关规定,符合公司战略发展实际情况,计提后更能公允反映公司资产状况,同意本次计提资产减值准备。

内容详见同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司关于2014年度计提资产减值准备的公告》。

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权;

五、审议通过了《2014年度内部控制评价报告》

内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司公司2014年度内部控制评价报告》。

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权;

特此公告。

浙江广厦股份有限公司监事会

二〇一五年二月十日

证券代码:600052　证券简称:浙江广厦　公告编号:临2015-008

浙江广厦股份有限公司关于
2014年度计提资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司于 2015 年 2 月6 日召开了第八届董事会第二次会议,会议审议通过了《关于2014年度计提资产减值准备的议案》。现将本次计提资产减值准备的具体情况公告如下:

一、本次计提资产减值准备的原因

根据外部环境的变化和相关子公司的经营现状,为了更加客观公正的反映公司的财务状况和资产价值,根据《企业会计准则》相关规定要求,本着谨慎性原则,公司对 2014年度财务报告合并会计报表范围内相关资产计提减值准备。

二、本次计提资产减值准备的具体情况说明

(一)存货

2010 年9 月28日,公司全资子公司通和置业投资有限公司以84,950万元竞得杭州市余杭区星桥街道余政挂出(2010)70 号国有建设用地使用权,该地块总用地面积为116,410平方米,容积率1.8,折合楼面价4054.2元/㎡,项目由其子公司杭州益荣房地产开发有限公司(以下简称"益荣公司")进行开发。

截至2014年12月31日,益荣公司首期推出排屋完成销售面积3460平方米,去化率为29.34%,合同销售额5753万元,平均售价约为16627.2元/㎡。

2014年,杭州房地产市场库存压力较大,市场观望气氛浓厚,益荣项目所在区域楼盘竞争激烈,且房价一直维持低位。公司在市场高峰时期获取的项目,存在一定的效益风险。为准确反映经营情况,公司对该项目进行了减值测试,根据益荣公司账面开发成本与其可变现净值的差额,公司拟对其计提存货跌价准备145,778,282.63元。

(二)商誉

2014年,公司以资产置换方式收购东阳福添影视有限公司(以下简称"福添影视")100%的股权,公司合并成本大于被购买方福添影视于购买日可辨认净资产的公允价值的差额447,818,511.54元形成商誉。2014年末,公司对上述形成的商誉进行减值测试。根据银信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(银信资评报(2015)沪第0055号),公司拟对福添影视公司包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为低于其账面价值的4,202,494.94元计提商誉减值准备。

三、上述计提长期资产减值准备对公司财务状况的影响

上述两项长期资产减值准备合计149,980,777.57元,减少 2014年度净利润149,980,777.57元。

四、独立董事意见

依据《企业会计准则》的相关规定,本次计提资产减值准备基于谨慎性原则,依据充分,公允的反映了公司的资产状况,有助于提供更加真实可靠的会计信息,同意本次计提资产减值准备。

五、审计委员会意见

审计委员会认为:公司本次计提资产减值准备遵照并符合《企业会计准则》、《公司资产减值准备提取和核销规程》和公司相关会计政策的规定,本次计提资产减值准备基于谨慎性原则,依据充分,并能真实地反映公司资产价值及财务状况,有助于为投资者提供更可靠的会计信息,同意公司计提该项资产减值准备,并提交董事会审议。

六、监事会意见

公司监事会认为:公司本次计提资产减值准备的决议程序合法,依据充分;计提符合企业会计准则等相关规定,符合公司战略发展实际情况,计提后更能公允反映公司资产状况,同意本次计提资产减值准备。

特此公告。

浙江广厦股份有限公司董事会

二〇一五年二月十日

证券代码:600052　证券简称:浙江广厦　公告编号:临2015-009

浙江广厦股份有限公司关于
确认2014年度日常关联交易以及
预计2015年度日常关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

- 本议案尚需提交股东大会审议
- 日常关联交易对上市公司的影响:公司与关联方日常关联交易系公司正常经营所需,交易遵循公平、公正的市场原则,不会对公司财务状况和经营成果产生不利影响。

一、日常关联交易基本情况

(一)日常关联交易履行的审议程序

公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于确认2014年度日常关联交易以及预计2015年度日常关联交易的议案》,关联董事楼明、楼江跃回避了表决,公司独立董事对该议案进行了事前认可并发表了独立意见。

独立董事意见:公司2015年日常关联交易预计事项均为本公司与关联方之间持续性、经常性的日常关联交易,本公司和交易方形成了稳定的合作伙伴关系,不存在损害公司及股东利益的情形,对公司本期及未来财务状况、经营成果无不利影响。本公司与关联方之间的业务往来遵守了公平、公正的市场原则,与其他业务往来企业同等对待,日常关联交易定价公允、不存在损害公司和中小股东利益的行为,不会对公司的独立性带来影响,公司也不会对关联方形成依赖。同意将《关于确认2014年度日常关联交易以及预计2015年度日常关联交易的议案》提交股东大会审议。

(二)2014年度关联交易预计与执行情况

公司第七届董事会第二十六次会议、2013年年度股东大会审议通过了《关于对2014年度日常关联交易预计的议案》,内容详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

1、常规性日常关联交易(单位:万元)

关联交易类别	关联方	交易内容	2014年预计金额	2014年实际发生金额
接受劳务	浙江广厦物业管理有限公司	子公司天都实业物业费	300.00	264.63
	陕西广厦物业管理有限公司	原子公司广福置业物业费	150.00	0.00
	浙江广厦建筑设计研究有限公司	子公司天都实业建筑设计	150.00	0.00
	浙江青年传媒集团有限公司、浙江华文世纪广告有限公司(注2)	子公司天都实业广告宣传制作费	150.00	1095.62
出售商品和提供劳务	广厦控股集团有限公司及其下属子公司	销售商品、提供劳务、酒店服务等	100.00	68.33
关联托管和承包	杭州环湖大酒店有限公司	受托经营	10.00	10.00
合计			860.00	1438.58

注1:2014年度子公司天都实业广告宣传制作的部分业务在关联方内部进行了调整,故本年度广告宣传制作实际由两家公司共同完成。

2、子公司工程项目施工日常关联交易(单位:万元)

关联交易类别	交易内容	2014年预计金额	2014年实际发生金额
接受劳务	子公司天都实业工程 子公司暄竺实业工程 子公司雍竺实业工程	90,700.00	44,655.95
	子公司南京投资工程	19,477.91	10,902.81
	子公司广福置业工程	21,294.79	19,105.50
	子公司通和置业工程	2,000.00	8,327.93
合计		133,472.70	82,992.19

差异原因:2014年度常规性日常关联交易实际发生额较预计金额增加,主要系本年度为应对房地产市场激烈的竞争,促进销售回笼,天都实业本年度增加了广告宣传投入所致。工程项目施工日常关联交易较预计减少,一方面系本年度公司根据房地产市场形势和项目销售节奏,合理调整各子公司以及子公司各项目的开发进度,实际开工量较年初预计的有所减少;另一方面系公司严格把控工程款支付节点,以提高资金使用效率。本年度实际支付关联方的工程款项相应减少所致。此外,原浙江天都实业有限公司已分立为天都实业、暄竺实业、雍竺实业三家公司,原预计为合并数,现实际工程项目已分开核算。

(三)2015年度日常关联交易预计金额和类别

1、常规性日常关联交易

(单位:万元)

关联交易类别	关联方	交易内容	2015年预计发生金额
接受劳务	浙江华文世纪广告有限公司	子公司天都实业广告及业务宣传费	1200.00
	浙江青年传媒集团有限公司	子公司天都实业广告及业务宣传费	200.00
	浙江蓝天白云会展中心有限公司	酒店服务	50.00
	杭州华侨饭店有限责任公司	酒店服务	50.00
出售商品和提供劳务	广厦控股集团有限公司及其下属子公司	销售商品、提供劳务、酒店服务等	100.00
房屋租赁	广厦控股集团有限公司及其下属子公司	办公场地租赁	105.00
关联托管和承包	杭州环湖大酒店有限公司	受托经营	10.00
合计			1715.00

2、子公司工程项目施工日常关联交易

(单位:万元)

关联交易类别	交易内容	2015年预计金额
接受劳务	子公司天都实业工程	30,000.00
	子公司雍竺实业工程	55,000.00
	子公司暄竺实业工程	3,000.00
	子公司南京投资工程	8,577.91
	子公司通和置业工程	24,005.00
	总公司东金投资工程	3000.00
合计		123,582.91

关联公司可能会在上述项目中中标。公司将严格遵循公开、公平、公正的原则,不断加强各项目工程市场化参与程度,严格把控关联交易决策程序。根据公司2015年度经营计划,子公司项目开发量较2014年有所增加,因此预计关联交易金额同比增加。

公司将综合考虑市场等多方因素,适时对开工量及工程进度作出合理调整,在不超过已审批总额度的情况下,公司将根据各子公司的实际情况对单笔交易金额和交易对象进行适当调剂。基于上述原因,全年实际关联交易金额与预计金额会产生一定的差异。对于上述额度以外的关联交易,公司将严格按照相关要求,重新履行审议程序并及时履行信息披露义务。

二、关联方介绍和关联关系

1、广厦控股集团有限公司

(1)基本情况:注册资本:15亿元;法定代表人:楼明;住所:杭州市玉古路166号3楼;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。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

(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337,050,000股,占本公司总股本的38.66%。

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日
总资产	3,045,632.354	3,230,911.128
总负债	2,128,130.969	2,242,899.924
净资产	917,501.385	988,011.204
	2013年度	2014年三季度
营业收入	3,175,080.15	2,179,345.72
利润总额	76,690.96	46,918.69
净利润	56,372.61	38,948.38

2、广厦建设集团有限责任公司

(1)基本情况:注册资本:15亿元;法定代表人:何勇;住所:浙江省东阳市白云街道东义路111号3楼;经营范围:房屋建筑工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包二级,建筑装修装饰工程一级等。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	1,347,721.25	1,446,433.63
总负债	869,585.90	916,982.39
净资产	478,135.35	52,9451.24
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	1,572,642.47	1,146,953.37
利润总额	53,915.38	20,092.86
净利润	49,115.88	17,623.69

(3)与本公司的关联关系:目前持有本公司86,424,450股,占本公司总股本的9.91%,为本公司关联法人。

3、杭州建工集团有限责任公司

(1)基本情况:注册资本:1.6亿元;法定代表人:来连毛;住所:杭州市西湖区天目山路306号,经营范围:房屋建筑工程承包一级,机电安装工程承包一级等。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	256,147.96	270,858.80
总负债	178,610.45	190,187.10
净资产	77,537.51	73,009.34
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	441,818.26	355,750.96
利润总额	6,062.82	4,044.61
净利润	4,595.95	3,253.14

(3)与本公司关联关系:与本公司同一控股股东,为本公司关联法人。

4、浙江省东阳第三建筑工程有限公司

(1)基本情况:注册资本:8.4亿元;法定代表人:楼正文;住所:浙江省东阳市振兴路1号,经营范围:房屋建筑工程施工总承包特级、建筑装修装饰工程专业承包一级等。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	419,353.308	431,475.90
总负债	271,901.994	279,588.93
净资产	147,451.314	151,886.97
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	914,499.39	579,631.03
利润总额	23,594.90	14,804.40
净利润	20,352.14	14,804.40

(3)与本公司关联关系:与本公司同一控股股东,为本公司关联法人。

5、浙江广厦建筑设计研究有限公司

(1)基本情况:注册资本:600万元;法定代表人:宋金江;住所:杭州市解放路40号1幢一层;经营范围:建筑设计、装饰设计、信息咨询及相关技术的服务、开发,晒图。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	896.71	959.13
总负债	198.67	336.16
净资产	698.04	622.97
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	1,852.39	492.10
利润总额	39.37	-64.73
净利润	34.25	-64.73

(3)与本公司关联关系:本公司控股公司董事长配偶控股的企业,为本公司关联法人。

6、杭州环湖大酒店有限公司

(1)基本情况:注册资本:934.9万元;法定代表人:王益芳;住所:杭州市上城区延安路209号;经营范围:服务:住宿;出租结婚礼服;批发、零售:针、纺织品,百货。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	6,407.58	6,361.63
总负债	374.66	381.83
净资产	6,032.92	5,979.80
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	578.62	364.09
利润总额	22.00	-53.13
净利润	8.12	-53.13

(3)与本公司关联关系:本公司实际控制人控制的企业,为本公司关联法人。

7、浙江福临园林花木有限公司

(1)基本情况:注册资本:3000万元;法定代表人:史小媛;住所:东阳市振兴路1号;经营范围:园林设计;园林绿化贰级;园林古建筑工程专业承包叁级;城市道路桥梁叁级;花木种植。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)计)计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	3,764.06	4,137.423
总负债	540.26	972.297
净资产	3,223.80	3,165.126
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	4,884.60	847.84
利润总额	46.98	-58.67
净利润	5.71	-58.67

(3)与本公司关联关系:与本公司同一控股股东,为本公司关联法人。

8、广厦湖北第六建设工程有限责任公司

(1)基本情况:注册资本:3.2亿元;法定代表人:俞延钢;住所:武汉市武昌中北路181号;经营范围:房屋建筑工程施工总承包一级、冶炼工程施工总承包二级、市政公用工程施工总承包一级等。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	283,762.71	323,552.188
总负债	245,175.67	284,557.185
净资产	38,587.14	38,995.003
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	185,113.40	114,674.67
利润总额	1,634.32	421.63
净利润	1,143.69	420.76

(3)与本公司关联关系:与本公司同一控股股东,为本公司关联法人。

9、浙江华文世纪广告有限公司

(1)基本情况:注册资本:1000万元;法定代表人:徐阳英;住所:杭州市万塘路18号709室;经营范围:设计、制作、代理国内各类广告,市场信息调研服务。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	1214.04	928.16
总负债	252.35	123.81
净资产	961.69	804.35
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	767.87	258.90
利润总额	29.20	-150.04
净利润	29.20	-157.34

(3)与本公司关联关系:与本公司同一控股股东,为本公司关联法人。

10、杭州市建筑工程监理有限公司

(1)基本情况:注册资本:2000万元;法定代表人:宋金江;住所:杭州市下城区中山北路607号14楼;经营范围:市政、园林、机电设备安装、招标代理等。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	6,132.34	7,128.09
总负债	1,533.04	2,382.46
净资产	4,599.30	4,745.63
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	6,774.72	6,593.38
利润总额	476.97	210.30
净利润	348.14	130.81

(3)与本公司关联关系:与本公司同一控股股东,为本公司关联法人。

11、杭州华侨饭店有限责任公司

(1)基本情况:注册资本:5000万元;法定代表人:张军;住所:杭州市上城区湖滨路39号;经营范围:服务:住宿、棋牌、理发、非医疗性美容、浴室、舞厅、卡拉ok、打字、复印;零售:预包装食品,卷烟、雪茄烟。服务:物业管理;批发、零售:百货,针、纺织品,五金交电,工艺美术品化工原料及产品等。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	8,738.09	8,582.58
总负债	6,987.49	7,084.12
净资产	1,750.60	1,498.46
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	3,139.70	2,435.96
利润总额	-290.75	-252.13
净利润	-290.75	-252.13

(3)与本公司关联关系:本公司控股公司董事长配偶控股的企业,为本公司关联法人。

12、浙江蓝天白云会展中心有限公司

(1)基本情况:注册资本:35,000万元;法定代表人:卢英英;住所:浙江省东阳市白云大道339号;经营范围:宾馆、饭馆、公共浴室、茶座、歌厅、体育馆;中餐制售;会展会务服务。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	26,494.76	26,626.33
总负债	11,890.29	2,834.10
净资产	14,604.47	23,792.23
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	2,158.62	1,462.86
利润总额	-851.18	-812.24
净利润	-851.18	-812.24

(3)与本公司关联关系:本公司控股公司董事长配偶控股的企业,为本公司关联法人。

13、广厦东阳古建园林工程有限公司

(1)基本情况:注册资本:2000万元;法定代表人:王丽亚;住所:浙江省东阳市吴宁街道办事处工人路80号;经营范围:园林古建工程施工,城市园林绿化施工、养护,市政公用工程施工,建筑装饰工程施工;园林建筑装饰材料、工艺品销售。

(2)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日(未经审计)
总资产	2,516.78	2,698.692
总负债	446.40	511.916
净资产	2,070.38	2,186.776
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	12,976.00	9,090.09
利润总额	204.73	153.40
净利润	152.73	116.40

(3)与本公司关联关系:与本公司同一控股股东,为本公司关联法人。

三、关联方履约能力分析

本公司及子公司与上述公司发生的关联交易系正常的生产经营所需。上述关联方依法存续,资信情况良好,具备持续经营和服务的履约能力,不会对双方日常交易带来风险。

四、关联交易的定价政策

公司与关联方就提供或接受劳务、购买或出售商品方面的关联交易决策程序为:交易双方遵循公开、公平、公正和自愿、平等、互利的原则,按政府有关部门规定的程序和要求经招投标确定交易对方及交易价格。

五、交易对上市公司的影响

上述关联交易均为本公司与关联方之间的持续性、经常性关联交易,本公司和交易方形成了稳定的合作伙伴关系,不存在损害公司及股东利益的情形,对公司本期及未来财务状况、经营成果无不利影响。本公司与关联方之间的业务往来遵守了公平、公正的市场原则,与其他业务往来企业同等对待,日常关联交易定价公允、不存在损害公司和中小股东利益的行为,不会对公司的独立性带来影响,公司也不会对关联方形成依赖。

本议案尚需提交公司2014年年度股东大会审议。

特此公告。

浙江广厦股份有限公司董事会

二〇一五年二月十日

证券代码:600052　证券简称:浙江广厦　公告编号:临2015-010

浙江广厦股份有限公司关于
2015-2016年度对外担保计划的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

- 被担保人名称:本公司控股子公司、广厦控股及其关联方;
- 计划担保金额:本次计划担保金额共计不超过800,000万元人民币(含已发生担保),其中为控股子公司提供担保及控股子公司之间的担保金额不超过450,000万元,为广厦控股及其关联方担保金额不超过350,000万元;
- 本次担保是否有反担保:公司为广厦控股及其关联方提供担保,被担保人提供相应的反担保,反担保总额不受上述金额限制;
- 截至公告披露日,公司及控股子公司对外担保总额474,545.386万元,其中对控股子公司担保及控股子公司之间的担保总额227,110.00万元,对广厦控股及其关联方担保金额247,435.386万元;
- 本公司无逾期对外担保;
- 根据中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120 号)和《公司章程》的有关规定,本次担保还需提交公司股东大会审议。

一、公司为控股子公司提供担保以及控股子公司之间的担保

(一)担保目的

公司各控股子公司多为房地产开发企业,流动资金的需求较高。为了保障各项目的开发销售进度,公司积极支持控股子公司开展各项融资活动,确保项目开发的顺利推进。

公司认为,各下属子公司资产质量权属清晰,经营情况较好,偿债能力强,且公司作为控股股东,对其日常经营活动及决策能够有效掌握,财务风险处于可控范围之内。对其提供担保有利于子公司生产经营的顺利开展,符合公司房产开发的现状,具有充分的必要性。

(二)担保情况概述

2014年9月15日,公司召开2014年第四次临时股东大会,审议通过了《关于2014-2015年度对外担保计划的提案》,同意公司2014-2015年度为子公司提供担保及子公司之间担保总金额为45亿元。

截至2014年12月31日,额度内实际担保余额为227,110.00万元(其中子公司间担保余额为2,780.00万元),具体担保明细如下:

担保人	被担保人	担保借款余额(单位:万元)
浙江广厦股份有限公司	浙江雍竺实业有限公司	116,000.00
	广厦(南京)房地产投资实业有限公司	45,000.00
	杭州益荣房地产开发有限公司	55,000.00
	东阳福添影视有限公司	4,000.00
	通和置业投资有限公司	4,330.00
通和置业投资有限公司	杭州东方文化园景观房产开发有限公司	2,780.00
合计		227,110.00

(三)相关控股子公司基本情况

1、浙江雍竺实业有限公司

(1)基本情况:浙江雍竺实业有限公司,成立日期:2014年04月01日;住所:杭州余杭区星桥街道欢西路1号6幢;法定代表人:楼明;注册资本:10亿元;公司类型:有限责任公司;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。(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)最近一年又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日
总资产	489,123.75	518,554.59
总负债	293,573.19	324,688.81
净资产	195,550.56	193,865.78
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	51,253.55	994.58
利润总额	4,272.83	-1,854.88
净利润	3,750.08	-1,684.78

2、通和置业投资有限公司

(1)基本情况:通和置业投资有限公司,成立日期:2002年6月13日;住所:杭州市曙光路122号2幢B801-B810室;法定代表人:王欣;注册资本:3亿元;公司类型:有限责任公司;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)

(2)最近又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日
总资产	180,329.38	188,975.52
总负债	110,907.60	118,041.62
净资产	69,421.78	70,933.90
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	76,479.23	12,613.98
利润总额	23,039.61	2,559.84
净利润	15,782.28	1,512.12

3、广厦(南京)房地产投资实业有限公司

(1)基本情况:广厦(南京)房地产投资实业有限公司,成立日期:2003年7月25日;住所:南京市玄武区中山路268号汇杰广场第20层2005-2009室;法定代表人:楼江跃;注册资本:1.2亿元;公司类型:有限公司(法人独资)内资;经营范围:许可经营项目:房地产综合开发、销售;一般经营项目:自有房屋、场地租赁;房屋拆迁服务;实业投资。

(2)最近又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2013年12月31日(经审计)	2014年9月30日
总资产	166,239.20	166,844.69
总负债	121,645.45	122,314.16
净资产	44,593.76	44,530.53
	2013年度	2014年1-9月
营业收入	8,865.63	494.84
利润总额	812.09	-32.43
净利润	-254.53	-63.22

4、杭州益荣房地产开发有限公司

(1)基本情况:杭州益荣房地产开发有限公司,成立日期:2010年12月21日;住所:杭州市余杭区星桥街道广厦天都城天河苑香榭路商铺98#;法定代表人:王欣;注册资本:6.63亿元;公司类型:有限责任公司(法人独资);经营范围:在余政挂出(2010)70号地块进行普通商业住宅用地的开发、销售。物业管理。(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)最近又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2014年12月31日(经审计)	2014年9月30日
总资产	112,594.36	113,334.21
总负债	72,488.81	58,604.32
净资产	40,105.55	54,729.89
	2014年度	2014年1-9月
营业收入	-	-
利润总额	-17,102.61	-2,478.27
净利润	-17,102.61	-2,478.27

5、杭州东方文化园景观房产开发有限公司

(1)基本情况:杭州东方文化园景观房产开发有限公司,成立日期:2002年6月12日;住所:萧山区闻堰镇小砾山村;法定代表人:王晓鸣;注册资本:1亿元;公司类型:有限责任公司;经营范围:房地产开发、销售(凭许可证经营)

(2)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)	2014年9月30日
总资产	19,304.98	20,931.28
总负债	6,417.09	6,566.18
净资产	12,887.89	14,365.10
	2014年度	2014年1-9月
营业收入	3,998.21	3,472.47
利润总额	-1,217.46	163.66
净利润	-1,119.17	358.04

6、东阳福添影视有限公司

(1)基本情况:东阳福添影视有限公司,成立日期:2009年10月21日;住所:浙江横店影视产业实验区C7-005-B;法定代表人:卢英英;注册资本:2000万元;公司类型:有限责任公司(法人独资);经营范围:制作、复制、发行:专题、专栏、综艺、动画片、广播剧、电视剧;影视服装道具租赁;影视文化信息咨询;企业形象策划;会展会务服务;制作、代理、发布:户内外各类广告及影视广告,对影视产业的投资与管理;货物进出口。(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)最近又一期主要财务指标(单位:万元)

项目	2014年12月31日(经审计)	2014年9月30日
总资产	23,628.31	23,393.89
总负债	11,735.10	101,635.57
净资产	11,893.21	12,758.32
	2014年度	2014年1-9月
营业收入	12,175.30	13,305.19
利润总额	4,705.21	6,099.50
净利润	3,663.34	4,528.45

(四)担保主要内容

公司拟对2015年度为子公司提供担保及子公司之间担保行为作出预计,具体情况如下:

1、担保方式:包括但不限于抵押担保、质押担保、保证担保等。

2、担保金额:公司为控股子公司提供担保金额以及控股子公司之间担保金额合计不超过人民币45亿元(含已发生担保),具体如下:

被担保单位	担保金额
浙江雍竺实业有限公司	170,000万元
浙江暄竺实业有限公司	50,000万元
浙江天都实业有限公司	50,000万元
通和置业投资有限公司	20,000万元
广厦(南京)房地产投资实业有限公司	45,000万元
杭州益荣房地产开发有限公司	80,000万元
东阳福添影视有限公司	30,000万元
其他全资及控股子公司	5,000万元
合计	450,000万元

3、担保期限:自2014年年度股东大会审议通过之日起至2015年年度股东大会召开之日止。

4、其他:在不超过已审批总额度的情况下,公司将依据各子公司的实际融资情况对担保对象和担保额度进行调剂,实际担保金额、种类、期限等以合同为准。对于上述担保金额以外的担保行为,公司将严格按照相关要求,重新提交董事会、股东大会审议批准。

二、公司与广厦控股及其关联方互保

(一)互保目的

根据银行等金融机构的要求,公司及相关子公司在贷款时不仅需要资产的抵押、质押,同时还需要第三方的担保。由于公司能在第一时间获得关联方的资产质量、经营情况,能较早地防范和处理可能存在的风险,而对第三方公司的真实情况较难掌握,因此公司迫切需要通过和关联方进行互保来解决日常生产经营中的实际融资担保问题。

公司与关联方实施互保以来,双方合作情况良好,从未发生过逾期借款和逾期担保的情形,亦没有涉及诉讼的担保事项,担保风险可控,不存在损害公司利益及股东利益的行为。在房地产行业融资渠道紧缩的形势下,关联方一直大力配合公司各项融资行为,逐年提高对公司担保额度,支持公司日常生产经营各项活动。截至2014年12月31日,广厦控股及其关联方已为公司及控股子公司提供355,960万元担保。

(二)关联方互保概述

2014年4月8日,公司召开2013年年度股东大会,审议通过了《关于增加公司与广厦控股及其关联方互保额度的提案》,同意公司增加对广厦控股及其关联方的担保额度8亿元,广厦控股及其关联方对本公司担保额度相应增加,签订担保协议有效期为自股东大会通过之日起一年内。

(下转B47版)