

## 浙江广厦股份有限公司 2015 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 1.5 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
A股	上海证券交易所	浙江广厦	600052	

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

- 1.6 经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2015 年度实现净利润（归属于上市公司股东）-656,112,599.81 元。为保证公司的稳健经营，公司拟定 2015 年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

### 二 报告期主要业务或产品简介

报告期内公司所从事的主要业务为房地产开发和影视文化业务。

（一）房地产开发业务房地产开发业务为公司的主业。公司自 1997 年上市以来，一直在建筑

施工、房地产开发领域深耕，为浙江省老牌房地产开发企业之一。公司房地产开发业务的主要经营模式为自主开发销售。近年来，公司始终秉持稳健开发的经营理念，有计划地控制房地产开发的规模和区域。基于行业发展现状和上市公司自身转型发展的需要，2015年下半年，公司正式提出三年内退出房地产行业的战略决策。基于上述考虑，公司近年来陆续出售部分房地产业务，报告期内，剩余正在开发和储备的项目有杭州天都城项目、南京长江路九号项目、东阳项目等。报告期内，地产调控政策有所放松。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，随着国家宏观经济进入平稳增长的新常态而迈入新的发展阶段。根据国家统计局数据，2015年全国商品房销售额和销售面积分别增长14.4%和6.5%，房地产市场运行环境有所改善。但城市二元分化和城市内区域分化进一步加剧，房地产行业面临新一轮洗牌，稳投资、促需求、去库存仍为房地产市场主旋律。

(二) 影视文化业务公司影视文化业务主要由全资子公司广厦文化传媒有限公司（即原东阳福添影视有限公司，已于2016年1月完成更名，以下简称“广厦传媒”）经营，主营电视剧的制作、发行及衍生产品等业务，市场定位卫视精品剧，并逐步向网剧、网络电影、院线电影横向延伸。影视文化产业为公司业务转型的主要方向，公司将依托广厦传媒这一平台，通过加大投入、增加产出的内生性发展和通过收购、兼并、合作等外延式发展做大做强影视文化产业，打造上市公司新的利润增长点。报告期内，得益于国家对文化传媒行业的大力支持、国民消费需求升级、网络播放平台的购买力提升及资本市场的推动，影视文化行业呈现出迅猛发展的良好态势，市场需求极其旺盛，行业规模不断扩大，具有广阔的发展前景；另一方面，由于市场火热和资本助推，影视剧制作中的优质IP、剧本费用、演员报酬等价格不断攀升，导致制作成本不断上升。同时，广电总局“一剧两星”、“一剧播出每晚不超过两集”等政策的影响，使电视剧的购买价格受到影响，市场对影视剧内容的质量提出了更高的要求。公司积极应对机遇和挑战，报告期内进一步加大了项目投资，积极推进自拍剧项目进展，不断发掘市场优质资源，同时加强对外合作力度，以提升公司影视剧制作规模和制作水平。

### 三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	5,870,298,133.43	9,405,283,463.45	-37.59	10,162,660,641.48

营业收入	2,342,096,428.84	1,759,151,680.54	33.14	1,920,829,564.18
归属于上市公司股东的净利润	-656,112,599.81	212,020,503.08	-409.46	55,772,996.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-840,848,496.35	-330,740,079.63	不适用	61,414,210.48
归属于上市公司股东的净资产	1,300,954,423.65	2,003,510,293.66	-35.07	1,828,075,949.80
经营活动产生的现金流量净额	247,091,875.81	-520,566,031.52	不适用	135,660,502.17
期末总股本	871,789,092.00	871,789,092.00	0.00	871,789,092
基本每股收益(元/股)	-0.75	0.24	-412.50	0.06
稀释每股收益(元/股)	-0.75	0.24	-412.50	0.06
加权平均净资产收益率(%)	-39.95	11.08	减少51.03个百分点	3.05

#### 四 2015年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	73,841,911.54	316,249,241.89	575,717,430.19	1,376,287,845.22
归属于上市公司股东的净利润	-74,607,775.48	7,213,496.95	-36,496,109.46	-552,222,211.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-74,573,224.59	2,129,677.41	-38,018,326.85	-730,386,622.32
经营活动产生的现金流量净额	-140,263,783.15	217,808,970.05	21,579,331.49	147,967,357.42

#### 五 股本及股东情况

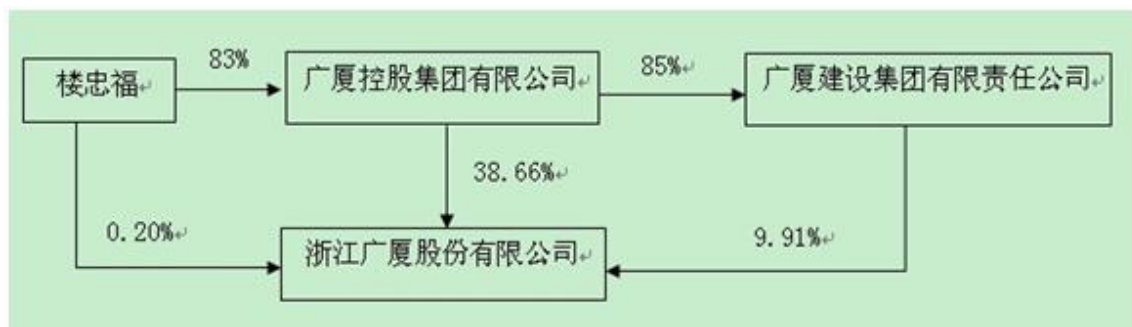
##### 5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

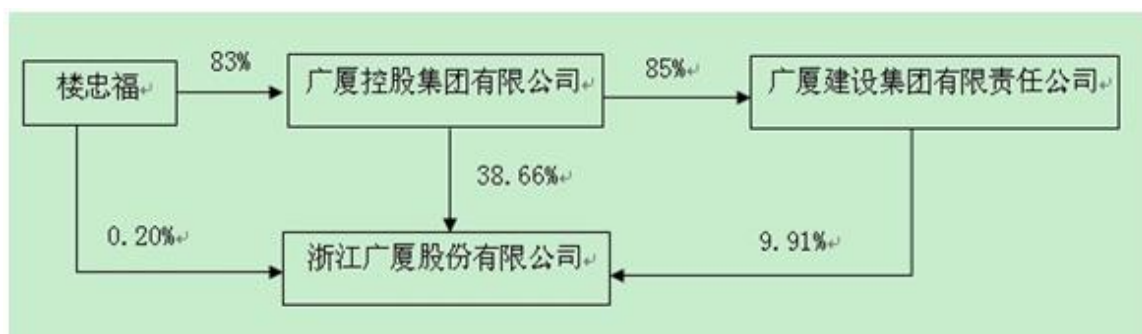
截止报告期末普通股股东总数(户)	56,632
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	63,880

前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
广厦控股集团 有限公司	0	337,050,000	38.66	0	质押	336,300,000	境内非国 有法人
广厦建设集 团有限责任 公司	0	86,424,450	9.91	0	冻结	86,424,450	境内非国 有法人
					质押	40,000,000	
山西信托股 份有限公司 —信海七号 集合资金信 托合同	20,600,077	20,600,077	2.36	0	未知		未知
太平洋证券 股份有限公 司	19,198,091	19,198,091	2.20	0	未知		未知
卢振华	0	16,422,676	1.88	0	未知		境内自然 人
杭州股权管 理中心	-5,237,504	15,347,265	1.76	0	未知		未知
泰康人寿保 险股份有限 公司—分红 —个人分红 —019L— FH002 沪	9,295,760	9,541,560	1.09	0	未知		未知
卢振东	0	8,522,821	0.98	0	质押	8,522,821	境内自然 人
郑瑶瑶	0	6,930,242	0.79	0	质押	6,930,242	境内自然 人
华融国际信 托有限责任 公司—华 融·汇盈 33 号证券投资 单一资金信 托	3,800,062	3,800,062	0.44	0	未知		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。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。						

## 5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



## 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 六 管理层讨论与分析

### (一) 2015 年回顾

期内，公司管理层始终致力于年初提出的“严格管理、积极销售、加速转型”三大经营目标的实施。

房地产业务方面，公司始终坚持“稳健经营，实力开发”的基本原则，合理安排各项目的开发节奏，报告期内公司在建面积约 108 万平方米，主要为天都城部分项目、南京长江路九号项目和通和益荣及通益项目；竣工面积约 44 万平方米，主要为子公司天都城项目的爵士花园项目、蓝调公寓项目和紫韵公寓项目，截至报告期末均实现竣工交付。同时，报告期内公司抓住房地产回暖的契机，积极推进各子公司存量和新开盘项目的销售去化工作，报告期内实现合同销售面积约 19 万平方米，合同销售金额约 15 亿元，剔除合并报表范围的影响，较 2014 年有较大的增长。

影视文化业务方面，报告期内公司进一步加大了项目投资，在积极推进自拍剧项目进展的同时，不断发掘市场优质资源，加强对外合作力度，以提升公司影视剧制作规模和制作水平。报告

期内，公司自拍剧《最后的战士》和《蜂鸟》期末未能按计划卫视予以发行签约，同时部分投拍剧因拍摄进度影响，发行时间比预计有所推迟，导致福添影视的经营业绩不及预期，基于这一情况，公司在对收购福添影视产生的商誉进行减值测试后计提了商誉减值准备。公司2015年影视剧制作发行情况如下：

序号	项目名称	集数	投资占比	备注
1	蜂鸟	40	90%	已领取发行许可证，2015年12月份首播
2	待嫁老爸(原名《一个老爸三个妈》)	38	30%	已领取发行许可证，2015年4月份首播
3	穿越迷团(原名《说谎者》)	38	15%	已领取发行许可证，2016年3月份首播
4	搭错车	38	20%	已领取发行许可证，2016年1月份首播
5	女人不容易	37	20%	已领取发行许可证，2016年4月份首播
6	继父回家	42	20%	已领取发行许可证，2015年10月份首播
7	最后的战士	40	100%	已领取发行许可证，2016年6月首播
8	战火红颜	40	30%	已领取发行许可证
9	洋嫁	40	30%	已领取发行许可证
10	柠檬初上	40	50%	已领取发行许可证，2016年5月首播

产业转型方面，报告期内，公司进一步确立了产业转型的战略目标，并据此推进各项工作的开展。2015年下半年，基于公司退出房地产行业的整体思路已经较为清晰，为进一步增强公司竞争力，提升上市公司盈利能力，公司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。围绕上述目标，公司对各房地产子公司进行了梳理，在保证业绩稳定和可持续发展的前提下，根据各项目的不同开发阶段，陆续出售部分房地产业务。报告期内公司陆续出售了通和置业投资有限公司100%股权、浙江暄竺实业有限公司100%股权，并已于报告期末办理完毕相关股权过户手续。同时公司积极探索符合公司未来发展方向的多元化发展模式，报告期内主要针对文化传媒领域及其上下游产业进行了相关研究和论证，积极寻找战略合作伙伴，努力加快产业转型。

报告期内，公司全年实现营业收入234,209.64万元，比上年同期增长33.14%，利润总额-59,584.88万元，归属于母公司所有者的净利润-65,611.26万元。本期业绩亏损主要系公司按照

《企业会计准则》等相关规定对原子公司通和置业投资有限公司计提存货跌价准备和对子公司广厦传媒有限公司计提商誉减值准备所致。

报告期后，2016年初，公司进一步加快推进产业转型相关工作。2016年2月，公司出售了广厦房地产开发有限公司44.45%股权，并办理完毕相关股权过户手续；2016年2月，公司拟出售子公司浙江广厦东金投资有限公司100%股权和浙江雍竺实业有限公司51%股权，上述资产出售因构成重大资产重组，公司正在按上市公司重大资产重组相关要求开展相关工作，截至目前重组涉及的审计评估工作、董事会审议工作均已顺利完成，公司将于2016年5月4日召开股东大会审议通过重组相关事项后完成重组的具体实施工作；2016年2月，公司与盛世景资产管理股份有限公司签署《战略合作框架协议》，双方将围绕公司的转型发展战略展开全面合作，助力公司在产业并购、资本运作方面各项工作的开展。

## （二）公司关于公司未来发展的讨论与分析

### 行业竞争格局和发展趋势

#### 1、房地产行业

随着地产政策调节回归市场化，行业整体环境有所改善，但受供求关系影响，城市二元分化和城市内区域分化将进一步加剧，二三线城市和一线城市郊区库存压力仍然较大；部分大型房企拥有低息融资、快周转以及规模优势，资金实力不断增强，更易获得优质资源，进一步挤压中小房企生存空间，地产企业的分化也将进一步加剧；受行业分化和未来预期的影响，中小型房企转型升级动力不断增强，行业整合和业务转型将进一步加快。公司主要房地产业务所在地杭州2015刚性需求和改善性需求双双发力，市场环境向好，库存结构有所改善，价格止跌回升，具体发展状况如下表：

杭州2015年房地产行业情况表

	面积（万平方米）	同比（%）
土地出让面积	378.5	-28.92
房屋施工面积	11142.68	6.1
其中：住宅施工面积	5925.55	2.5
房屋新开工面积	2029.33	-15.8
其中：住宅新开工面积	998.79	-18.5
房屋竣工面积	1665.23	10.9
其中：住宅竣工面积	1070.27	15.3

房屋销售面积	1481.48	32.1
其中：住宅销售面积	1291.64	35.9
住宅库存去化周期（月）	9.5	/

注：土地出让面积数据来自各市土地拍卖信息；施工、新开工、竣工、销售数据来自各市统计局统计数据；库存去化周期数据来自杭州透明售房网。

## 2、影视文化行业

得益于国家经济高速发展和国民文化需求的提升，影视文化行业需求旺盛，但行业准入门槛较低，从事影视剧制作业务的企业数量众多，市场集中度较低；受资本大量涌入影响，行业的剧本、导演、演员等优质资源趋向于集中，制作成本高涨，制作风险加大，推动了影视剧内容精品化，对影视剧内容制作商既是机遇更是挑战；互联网播放平台崛起，传统电视媒体影响力减弱，传统的业态已无法适应新的形势，“优质的内容+互联网+IP 全产业链应用”将成为影视剧制作企业扩大市场份额、提升业绩的关键。

### 公司发展战略

公司将实施房地产和影视文化并举的发展战略，在保持房地产业务稳健经营的同时，加快推进影视文化业务发展。短期内，房地产业务仍将为公司的主业，公司仍将积极顺应房地产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，确保公司在转型期间各项经营活动的稳定。同时，通过内生和外延式发展做好做强影视文化产业，积极把握影视文化等产业中的机遇，不断提升公司的综合竞争实力。

### 经营计划

1、进一步加强公司治理，完善内控体系建设。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的法人治理结构与风险防范机制，加强对各子公司的管控，提高企业管理效率，保障公司持续健康的发展。

2、加快推进产业转型和资产结构优化工作，积极探索多元化发展模式。公司将进一步加强对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多元化发展模式。

3、房地产业务方面，重点推进销售去化，加快资金回笼，确保公司在转型期各项经营活动的稳定开展。2016年根据公司产业转型和现有房地产开发项目的进度安排，公司将主要推进在建项目的开发建设工作，主要为天都城项目的苏荷花园、枫桥公馆及锦上华庭项目的开发，无计划新开工及竣工项目。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。

4、影视文化业务。电视剧方面，公司将提高自制剧的比重，全面掌握项目进程，力争项目开发一个，成功一个，实现利润最大化；同时，向电影投资方面适当倾斜，积极储备，自主研发项目，并寻求有院线或发行能力的优质公司进行合作；积极向现有影视业务相关的产业链上下游资产延伸，包括开发植入广告、拓展手游等衍生品等，尽可能提高项目的附加值。2016年公司影视文化业务主要经营计划如下：

(1)2016年电视剧拍摄计划情况

序号	项目名称	题材	集数	投资占比	进展情况
1	我在太阳下等你	现代都市情感剧	40	100%	筹拍中，预计2016年5月开机，2016年底-2017年年初播出。
2	朵小鹿	轻科幻、治愈系	45	50%	筹拍中，预计2016年8月开机，2017年播出。
3	晚香玉	年代传奇	40	100%	筹拍中，预计2016年下半年开机，2017年播出。
4	人生若如初相见	民国谍战剧	50	15%	2016年3月开机，预计2016年底-2017年年初播出。

(2) 2016年电影参投情况

序号	项目名称	题材	投资占比	进展情况
1	赏金猎人	动作、喜剧、悬疑	10%	2015年8月正式开机，预计2016年暑期档上映。
2	欧洲攻略	悬疑片	15%	2016年5月开机，预计2017年年初上映。

(3) 项目储备情况

类别	名称
电视剧	《萧燕燕》
	《我要嫁给你》
	《寄住在你眼里的烟火》
	《梁山硬汉》
	《急救先锋》

可能面对的风险

1、行业风险

公司现处房地产行业受国家政策、信贷政策等多方面政策因素影响，以及市场环境、供需情

况等市场因素制约，不确定性因素较大。且公司现有项目多为刚需项目，随着前期刚需的逐步释放，未来市场整体需求将会保持平稳，公司面临销售去化不确定性带来的经营风险。影视行业受到电视剧市场整体购片价格下降和市场竞争日益激烈的影响，存在销售周期较长和销售利润下滑的风险。

## 2、经营风险

公司于 2015 年做出产业转型的决策，拟在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。目前公司正在按照上述战略转型目标，逐步剥离房地产业务，同时积极探索和寻找符合公司未来发展的新产业和新业务。但新业务的开发与培育需要一定的周期，且可能存在一定的不确定性，因此公司面临转型不确定性带来的盈利能力可能在一定期间内受到影响的风险。

## 3、战略转型风险

公司将通过内生和外延式发展，做好做强影视文化产业，同时，积极探索符合公司未来发展方向的新产业。内生性发展主要通过增加自拍剧与合拍剧数量，引入专业人才，增加电影投资等方式完成，外延式发展主要通过行业内的收购兼并完成。由于影视收购兼并的标的尚未确定，及新的产业发展方向尚在论证，具体实施标的未确定，存在较大的不确定性，公司未来面临战略转型及新产业发展的不确定性风险。

## 七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 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、浙江广厦文化旅游开发有限公司、东阳市广厦旅行社有限公司、广厦（南京）房地产投资实业有限公司、浙江天都城酒店有限公司、浙江广厦东金投资有限公司、浙江雍竺实业有限公司、东阳福添影视有限公司纳入本期合并财务报表范围，具体情况详见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。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

浙江广厦股份有限公司  
2016年4月29日