

公司代码：600052

公司简称：浙江广厦

浙江广厦股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

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
A股	上海证券交易所	浙江广厦	600052	无

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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	5,210,820,934.51	5,870,298,133.43	-11.23
归属于上市公司股东的净资产	2,146,424,700.43	1,300,954,423.65	64.99
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,167,312,079.10	77,545,186.90	1,405.33
营业收入	416,571,260.86	390,091,153.43	6.79
归属于上市公司股东的净利润	488,910,099.24	-67,394,278.53	不适用

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-20,036,504.01	-72,443,547.18	不适用
加权平均净资产收益率(%)	28.72	-3.44	不适用
基本每股收益(元/股)	0.56	-0.08	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.56	-0.08	不适用

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		52,795				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		不适用				
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	326,300,000
					冻结	10,750,000
广厦建设集团有限责任公司	境内非国有法人	9.34	81,424,450	0	质押	20,000,000
					冻结	57,704,450
太平洋证券股份有限公司	未知	2.74	23,888,469	0	未知	
山西信托股份有限公司—信海七号集合资金信托合同	未知	2.36	20,600,077	0	未知	
卢振华	境内自然人	1.88	16,422,676	0	未知	
杭州股权管理中心	未知	1.75	15,279,264	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	
深圳市道林资产管理有限公司—道林资产管理一号基金	未知	0.69	5,998,287	0	未知	
中国农业银行股份有限公司—新华行业轮换灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.68	5,905,686	0	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。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

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

报告期内，房地产业务方面，随着去库存政策的不断深化和刚需释放等多重因素的影响，房地产市场延续了 2015 年末的向好势头，销售去化和开发投资整体呈现良好态势，但城市间二元分化持续加剧，量价预期提前释放，未来市场仍将面临回调带来的去库存压力；影视文化业务方面，电视剧行业上半年整体收视平稳，且有内容多元、渠道分流的趋势。电影行业票房涨幅趋缓，未达到行业预期，市场降温明显。

报告期内，公司管理层紧紧围绕“严格管理、积极销售、加速转型”三大经营目标，一方面积极把握房地产市场回暖契机，加快存量去化，取得了良好的销售成果；另一方面稳步推进产业转型工作，着力提升影视文化业务规模和水平的同时，积极探索符合公司未来发展方向的多元化发展模式。

报告期内方向，公司实现营业收入 41,657.13 万元，同比增长 6.79%；归属于母公司所有者的净利润 48,891.01 万元，业绩大幅增长的原因主要系报告期内公司出售部分子公司取得投资收益所致。

(一) 主营业务分析

1 财务报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	416,571,260.86	390,091,153.43	6.79
营业成本	305,400,780.26	241,114,172.92	26.66
销售费用	29,423,178.65	31,408,810.94	-6.32
管理费用	32,911,653.08	36,351,534.41	-9.46
财务费用	25,522,928.34	114,024,687.75	-77.62
经营活动产生的现金流量净额	1,167,312,079.10	77,545,186.90	1,405.33
投资活动产生的现金流量净额	56,965,409.90	206,834,817.04	-72.46
筹资活动产生的现金流量净额	-1,155,245,047.64	-357,464,650.66	不适用
资产减值损失	26,997,903.56	-4,809,021.49	不适用
投资收益	527,432,088.95	1,858,038.32	28,286.50
营业外收入	1,421,063.40	4,959,902.25	-71.35
营业外支出	1,145,411.35	745,743.97	53.59
所得税费用	8,844,016.50	19,376,078.99	-54.36

财务费用变动原因说明:主要系本期母公司借款减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期房产子公司预售售房款回笼增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系上期收到转让房产子公司广福置业的股权转让尾款较多所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期向控股股东拆借资金减少所致。

资产减值损失变动原因说明:主要系本期转让子公司股权, 应收股权转让尾款增加, 计提相应坏账准备增加所致。

投资收益变动原因说明:主要系本期转让子公司股权确认收益增加所致。

营业外收入变动原因说明:主要系本期子公司收到政府补助减少所致。

营业外支出变动原因说明:主要系本期房产子公司支付违约赔偿及缴纳税收滞纳金增加所致。

所得税费用变动原因说明:主要系上年转让房产子公司股权, 合并范围变动所致。

2 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

报告期公司利润来源发生重大变动, 主要系本期公司实施了重大资产重组, 出售子公司确认投资收益较多所致。其中将持有浙江雍竺实业有限公司 51%的股权以 52,971.22 万元的价格转让, 确认转让收益 396.33 万元; 将持有的浙江广厦东金投资有限公司 100%的股权以 58,015.15 万元的价格转让, 确认转让收益 50211.21 万元。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2016 年 5 月 4 日召开的公司 2016 年第二次临时股东大会, 审议通过了重大资产重组相关议案, 同意公司将持有浙江雍竺实业有限公司 51%的股权以及浙江广厦东金投资有限公司 100%的股权转让给广厦房开, 交易对价合计人民币 110,986.37 万元, 房开集团将以债权支付和现金支付进行本次交易对价的支付。

截止报告期末, 本次交易已经获得了必要的批准或核准, 且已经按照有关法律、法规的规定履行了相应的信息披露义务; 上市公司与东金、雍竺之间的应收余额已经清偿完毕; 房开集团已经按照《重大资产出售协议》的约定支付第一期股权转让价款(剩余价款房开集团将自交割日起满 18 个月前支付); 本次交易已经完成资产的过户及工商变更手续, 本次重大资产出售已经实施完毕, 实施情况符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

(3) 经营计划进展说明

报告期内, 公司按照年初制定的各项计划稳步推进各项工作。

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, 积极推进存量的销售去化工作。报告期内公司在建面积约 23.48 万平方米, 主要为天都城宾果公寓项目、枫桥公馆项目和南京长江路九号三期项目, 无新开工面积和竣工面积; 实现合同销售面积约 11.10 万平方米, 同比增长 19.67%, 合同签约金额 16.79 亿元, 同比增长 122.81%。

影视文化业务方面, 根据年初计划, 公司开始增加自投电视剧项目比重, 加强对自制剧项目的筹划和把控, 积极推进自制剧项目的筹拍进度, 坚持走精品化路线。同时, 公司参与投资的《柠

檬初上》、《搭错车》、《女人不容易》、《继父回家》等均在主流卫视频道播出，且收视率排名靠前，市场反馈良好。电影业务方面，截至本报告披露日，公司参与投资的电影《赏金猎人》已在院线播出，未来公司将进一步寻求与具备院线和发行能力的优质公司进行合作，以提升公司在电影投资和制作的规模和水平。

公司影视文化业务的进展情况如下：

1、2016 年影视剧制作和发行情况

项目	集数	投资占比	项目进展
柠檬初上	40	50%	已播待结算
最后的战士	40	100%	正在发行卫视
蜂鸟	40	90%	正在发行卫视
穿越谜团	38	15%	正在发行
战火红颜	40	30%	正在发行
搭错车	38	20%	已播待结算
女人不容易	37	20%	已播待结算
继父回家	42	20%	已播待结算
洋嫁	40	30%	正在发行
人生若如初相见	50	15%	后期制作

2、2016 年下半年影视剧投资计划

项目	集数	开机时间	投资占比	进展情况
我在太阳下等你	40	预计 2016.12	100%	剧本创作\已立项
晚香玉(海棠经雨胭脂透)	40	预计 2016.11	100%	剧本创作\筹划准备立项
朵小鹿	45	预计 2016.12	55%	剧本创作\已立项

3、2016 年电影投资情况

项目名称	题材	投资占比	进展情况
赏金猎人	动作、喜剧、悬疑	10%	已于 7 月 1 日公映待结算
欧洲攻略	悬疑片	15%	预计 17 年春节后上映

产业转型方面，报告期内公司进一步加快推进产业转型相关工作。一方面，根据逐步退出房地产行业的目标计划，报告期内，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；实施完毕了重大资产出售事项，将持有浙江雍竺实业有限公司 51%的股权以及浙江广厦东金投资有限公司 100%的股权进行转让，截止报告期末，资产过户及工商变更手续已全部完成。2016 年 2 月，公司战略投资盛世景资产管理股份有限公司 2000 万元，并于 2016 年 3 月与其签署《战略合作框架协议》，双方将围绕公司的转型发展展开全面合作，助力公司在产业并购、资本运作方面各项工作的开展。2016 年 6 月，公司与其全资子公司共同发起设立“嘉兴广厦盛寰

投资合伙企业（有限合伙）”，投资子公司广厦传媒所投资和拍摄的影视剧作品，目前基金募集工作正在进行中。

下半年，公司将重点推进以下工作的实施：

1、加快推进产业转型和资产结构优化工作，做精做专影视业的同时，加强与业内掌握优质资源公司开展合作，积极向文化传媒领域及其产业链上下游延伸，积极探索符合公司未来发展方向的多元化发展模式；

2、房地产业务方面，继续重点推进销售存量去化，加快现金回笼，确保公司在转型期稳定过渡；

3、影视业务方面，重点推进现有项目的推广发行，并坚持走精品路线，加强对自制剧项目进度的掌控，力争拍摄计划顺利进行。

(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	348,289,212.96	266,433,311.72	23.50	16.32	47.15	减少 16.03 个百分点
影视业	43,517,782.48	29,701,326.53	31.75	304.08	218.10	增加 18.45 个百分点
其他	22,233,424.80	8,993,754.46	59.55	10.77	19.15	减少 2.84 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	348,289,212.96	266,433,311.72	23.50	16.32	47.15	减少 16.02 个百分点
影视业	43,517,782.48	29,701,326.53	31.75	304.08	218.10	增加 18.45 个百分点
其他	22,233,424.80	8,993,754.46	59.55	10.77	-82.12	减少 2.84 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	408,790,420.24	9.95
浙江省外	5,250,000.00	341.18

主营业务分地区情况的说明

3、行业经营性信息分析

2016年1-6月，公司实现签约面积110,956平方米，同比增长19.67%，主要原因主要系报告期内子公司所在区域房地产市场整体趋好，子公司天都实业、南京投资本期销售增加所致；实现签约金额167,854万元，同比增长122.81%，主要系销售面积增加所致；

报告期内无新增房地产储备、无新增开工面积、竣工面积。

1) 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	杭州余杭星桥	203,533	-	474,224	否	-	-
2	南京玄武区	11,730	-	41,166	否	-	-

2) 报告期内房地产开发投资情况

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积(平 方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额 (万元)	报告期实 际投资额 (万元)
1	杭州余杭星桥	天都温莎花园	住宅	竣工项目	23,502	43,982	62,874	-	62,874	33,000.00	-
2	杭州余杭星桥	天都爵士花园	住宅	竣工项目	42,901	102,495	139,951	-	139,951	63,544.94	-
3	杭州余杭星桥	天都蓝调公寓	住宅	竣工项目	41,490	116,549	160,810	-	160,810	73,865.90	-
4	杭州余杭星桥	天都紫韵公寓	住宅	竣工项目	35,024	97,117	135,763	-	135,763	55,200.76	-
5	杭州余杭星桥	天都宾果公寓	住宅	在建项目	23,153	47,937	73,158	73,158	-	46,000.00	1,000.37
6	杭州余杭星桥	天都枫桥公馆	住宅	在建项目	22,753	72,670	102,501	102,501	-	40,800.00	2,708.20
7	南京玄武区	邓府巷项目三期	写字楼	在建项目	11,730	41,166	59,148	59,148	-	100,000.00	16,581.30

3) 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售总面积 (平方米)	当期销售面积 (平方米)	剩余可出售面 积(平方米)
1	杭州余杭星桥	天都温莎花园	住宅	46,080	3,707	10,286
2	杭州余杭星桥	天都爵士花园	住宅	100,391	3,095	1,291
3	杭州余杭星桥	天都蓝调公寓	住宅	111,326	850	547
4	杭州余杭星桥	天都紫韵公寓	住宅	85,921	1,107	1,314
5	杭州余杭星桥	天都枫桥公馆	住宅	63,879	54,924	8,956
6	南京玄武区	邓府巷项目三期	写字楼	44,020	44,020	-

(三) 核心竞争力分析

1、发展战略清晰。公司近年来始终秉持稳健发展的经营理念，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，陆续剥离低效的房地产业务。2015年下半年，公司正式提出三年内退出房地产行业的战略目标，通过有计划地出售房地产子公司、寻找战略合作伙伴等方式，积极推进产业转型目标的实施。未来公司仍将围绕上述目标，稳步推进各项业务的开展。

2、业务稳定，团队高效。房地产业务方面，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，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。影视文化业务方面，公司现有影视文化运营平台自上世纪90年代开始切入文化传媒领域，经营模式稳定，业务流程清晰；团队主要成员均具有20年以上影视文化行业从业经历，在电视剧题材选择及剧本储备、制作和发行等方面均积累了丰富的经验。

3、管理科学，内控有效。公司始终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。

(四) 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	上年同期股权投资额	变动数	变动幅度
10000 万元	10.2 万元	9989.8 万元	97939.22%

被投资公司具体情况：

被投资公司名称	主要业务	投资金额	占被投资公司权益比例%	备注
盛世景资产管理股份有限公司	股权投资	2000 万元	0.2	
广厦传媒有限公司	影视剧制作	8000 万元	100	本期对全资子公司广厦传媒增资8000万元，报告期内尚未实缴出资。

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

√适用 □ 不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
02016.HK	浙商银行	172,684,000.00	1.24	0.8	471,096,772.02	18,612,053.46	298,412,772.02	可供出售金融资产	发起人
合计		172,684,000.00	/	/	471,096,772.02	18,612,053.46	298,412,772.02	/	/

(3) 持有金融企业股权情况

√适用 □ 不适用

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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
浙商银行股份有限公司	172,684,000.00	1.24	0.8	471,096,772.02	18,612,053.46	298,412,772.00	可供出售金融资产	发起人
浙江东阳农村商业银行股份有限公司	20,367,160.00	2.98	2.98	20,367,160.00	2,252,297.10		可供出售金融资产	发起人
合计	193,051,160.00	/	/	491,463,932.02	20,864,350.56	298,412,772.00	/	/

持有金融企业股权情况的说明

本期浙商银行股份有限公司和浙江东阳农村商业银行股份有限公司的损益为报告期内现金分红所致。

2、主要子公司、参股公司分析

名称	行业	主要产品或服务	注册资本(万元)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	利润总额(元)	净利润(元)
天都实业	房地产	房地产开发及旅游服务	31,000	2,294,824,904.90	382,291,041.92	362,800,643.27	27,695,286.86	21,946,336.92
南京投资	房地产	房地产综合开发、实业投资	12,000	1,513,394,387.47	395,103,504.85	6,826,190.50	-624,031.64	-1,040,301.40
广厦传媒	影视文化	影视文化	10,000	292,964,010.16	135,612,887.45	43,517,782.48	11,741,784.87	9,076,316.72

3、非募集资金项目情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
天都实业在建、未建项目	377,260.00	目前在建项目为宾果公寓、枫桥公馆	4,345.95	159,290.91	2,194.63
南京邓府巷三期	100,000.00	开发过程中	16,581.30	81,087.99	未产生收益
合计	477,260.00	/	20,927.25	240,378.90	/

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

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，保持健康的财务状况和现金流量，同时兼顾公司的可持续发展，维护股东的长远利益，公司 2015 年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

(二) 半年度拟定半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

不适用

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(三) 其他披露事项

无

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 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。

不适用

4.2 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

4.3 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、广厦传媒有限公司（原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。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长：张汉文

董事会批准报送日期：2016年8月16日