

浙江广厦股份有限公司

600052

2014 年第一季度报告

目录

一、 重要提示.....	2
二、 公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、 重要事项.....	5
四、 附录.....	8

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3

公司负责人姓名	楼明
主管会计工作负责人姓名	张燎
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	朱妙芳

公司负责人楼明、主管会计工作负责人张燎及会计机构负责人（会计主管人员）朱妙芳保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第一季度报告中的财务报表未经审计。

二、 公司主要财务数据和股东变化

2.1 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	10,606,646,371.28	10,162,660,641.48	4.37
归属于上市公司股东的 净资产	1,762,246,832.70	1,828,075,949.80	-3.60
	年初至报告期末 (1-3月)	上年初至上年报告期末 (1-3月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流 量净额	-59,839,475.86	217,397,818.16	-127.53
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	223,985,907.73	357,254,448.51	-37.30
归属于上市公司股东的 净利润	-65,829,117.10	9,196,109.19	-815.84
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	-64,553,634.29	10,262,273.20	-729.04
加权平均净资产收益率 (%)	-3.67	0.50	减少 4.17 个百分点
基本每股收益 (元/股)	-0.08	0.01	-900.00
稀释每股收益 (元/股)	-0.08	0.01	-900.00

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额 (1-3月)
非流动资产处置损益	-6,184.00
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	70,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,753,212.13
所得税影响额	411,289.70
少数股东权益影响额 (税后)	2,623.62
合计	-1,275,482.81

2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况表

单位：股

股东总数		55,045			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	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 337,050,000
广厦建设集团有限公司	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	2.47	23,543,583	0	未知
包丽华	境内自然人	2.31	20,117,596		未知
桂冬生	境内自然人	2.11	18,395,637	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
吴国文	境内自然人	0.82	7,136,982	0	未知
蒋海滨	境内自然人	0.80	7,003,551	0	未知
郑瑶瑶	境内自然人	0.79	6,930,242	0	未知
前十名无限售条件流通股股东持股情况					
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量		
广厦控股集团有限公司	337,050,000		人民币普通股	337,050,000	
广厦建设集团有限公司	86,424,450		人民币普通股	86,424,450	
杭州股权管理中心	23,543,583		人民币普通股	23,543,583	
包丽华	20,117,596		人民币普通股	20,117,596	
桂冬生	18,395,637		人民币普通股	18,395,637	
卢振华	16,422,676		人民币普通股	16,422,676	
卢振东	8,522,821		人民币普通股	8,522,821	
吴国文	7,136,982		人民币普通股	7,136,982	
蒋海滨	7,003,551		人民币普通股	7,003,551	
郑瑶瑶	6,930,242		人民币普通股	6,930,242	
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。				

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	385,088,257.96	219,604,489.02	75.36%	主要系本期房产项目贷款增加所致。
应收账款	19,030,357.22	10,388,135.10	83.19%	主要系本期母公司材料销售应收款项增加所致。
应付票据	10,000,000.00	-	100.00%	主要系本期母公司应付票据增加所致。
应付利息	51,322,289.56	18,689,037.79	174.61%	主要系本期计提华润信托贷款利息较多所致。
应付股利	5,445,229.64	8,445,229.64	-35.52%	主要系本期子公司支付分配的利润所致。
一年内到期的非流动负债	1,060,000,000.00	682,000,000.00	55.43%	主要系本期长期借款因一年内到期转入所致。
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	223,985,907.73	357,254,448.51	-37.30%	主要系本期房产交付结转减少所致。
营业成本	134,756,018.25	207,454,030.23	-35.04%	主要系本期房产交付结转减少,相应成本减少所致。
营业税金及附加	13,775,708.61	20,451,132.07	-32.64%	主要系本期房产交付结转减少,相应营业税金及附加减少所致。
销售费用	20,585,076.91	14,597,178.73	41.02%	主要系本期子公司广告费增加所致。
资产减值损失	-211,800.82	9,304,020.98	-102.28%	主要系往来款款项收回导致计提的坏帐冲回所致。
投资收益	-798,091.49	-104,569.19	不适用	主要系上期收到信用联社分红所致。
营业外收入	175,995.91	46,080.51	281.93%	主要系本期政府补助及罚没收入增加所致。
所得税费用	24,777,129.83	13,913,475.81	78.08%	主要系本期房产项目因年度所得税汇算差异调整计提所得税费用增加所致。
现金流量项目	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	-59,839,475.86	217,397,818.16	-127.53%	主要系本期房产项目销售回笼款项减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	51,353,832.34	-1,274,599.96	不适用	主要系子公司南京投资部分理财产品赎回所致。
筹资活动产生的现金流量净额	164,768,616.03	217,521,201.29	-24.25%	主要系本期房地产项目新增贷款减少所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1. 南京投资公司投资开发的织造府(碑亭巷)项目由于设计方案变更,该项目截至 2014 年 3 月 31 日尚未验收。根据 2012 年 4 月 27 日子公司南京投资公司与南京市城市建设投资控股(集团)有限公司签订的江宁织造府工程项目收购协议,转让成交价款为税后净得价 59,800.00 万元。截至 2014 年 3 月 31 日,南京投资公司已全额收到该转让款,且已配合办理了相应的工程项目交接手续,项目过户工作正在进行中。

2. 根据本公司 2013 年 11 月 5 日召开的 2013 年第三次临时股东大会决议,本公司拟将持有的广福置业公司 90%的股权出售给陕西博大投资管理有限公司,交易价格为 33,439.54 万元。

3.3 一季度项目销售情况

序号	项目名称	位置	权益	计划总投资(万元)	总建筑面积(平方米)	当期销售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)	当期结算面积(平方米)	累计结算面积(平方米)
1	天都温莎花园	余杭星桥	100%	142,700	62,874	680	24,380	-	19,844
	天都爵士花园		100%		139,951	837	56,980	-	-
	天都蓝调公寓		100%		160,810	1,070	64,595	-	-
	天都紫韵公寓		100%		135,763	9,783	15,841	-	-
2	浐河冰河花园	西安市长乐路浐河东岸	90%	418,807	1,171,037	13,028	522,637	6,202	410,254
3	戈雅公寓	萧山闻堰镇 万达北路 710 号	100%	268,609	509,262	1,799	351,580	6,830	343,498
4	南岸花城	萧山闻堰镇 三江口	100%	170,000	376,262	3,052	317,554	3,869	301,646
5	邓府巷项目	长江路九号	100%	230,000	257,744	49	133,210	119	138,256

3.4 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

适用 不适用

3.5 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重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

浙江广厦股份有限公司

法定代表人: 楼明

2014 年 4 月 24 日

四、 附录

合并资产负债表 2014 年 3 月 31 日

编制单位:浙江广厦股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	385,088,257.96	219,604,489.02
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	19,030,357.22	10,388,135.10
预付款项	57,849,844.56	55,134,427.95
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	175,497,344.54	186,950,431.66
买入返售金融资产		
存货	8,652,119,403.21	8,381,872,544.76
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	320,507,435.37	316,037,715.60
流动资产合计	9,610,092,642.86	9,169,987,744.09
非流动资产:		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	370,596,605.78	371,394,697.27
投资性房地产		
固定资产	482,558,915.59	485,506,163.74
在建工程	382,000.00	382,000.00
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	60,072,441.95	60,645,254.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	29,092,925.01	30,175,001.14
递延所得税资产	53,850,840.09	44,569,780.61
其他非流动资产		
非流动资产合计	996,553,728.42	992,672,897.39
资产总计	10,606,646,371.28	10,162,660,641.48
流动负债：		
短期借款	1,441,000,000.00	1,441,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	10,000,000.00	
应付账款	535,029,498.22	602,475,308.96
预收款项	2,377,753,697.83	2,132,064,874.90
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	7,305,184.79	8,140,527.42
应交税费	301,173,697.92	285,514,619.26
应付利息	51,322,289.56	18,689,037.79
应付股利	5,445,229.64	8,445,229.64
其他应付款	630,182,035.96	567,016,588.99
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	1,060,000,000.00	682,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,419,211,633.92	5,745,346,186.96
非流动负债：		
长期借款	2,414,510,000.00	2,578,300,000.00
应付债券		

长期应付款	4,001,716.77	4,001,716.77
专项应付款		
预计负债	1,021,318.94	1,021,318.94
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,419,533,035.71	2,583,323,035.71
负债合计	8,838,744,669.63	8,328,669,222.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	871,789,092.00	871,789,092.00
资本公积	27,926,280.18	27,926,280.18
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	137,326,167.90	137,326,167.90
一般风险准备		
未分配利润	725,205,292.62	791,034,409.72
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,762,246,832.70	1,828,075,949.80
少数股东权益	5,654,868.95	5,915,469.01
所有者权益合计	1,767,901,701.65	1,833,991,418.81
负债和所有者权益总计	10,606,646,371.28	10,162,660,641.48

法定代表人：楼明

主管会计工作负责人：张燎

会计机构负责人：朱妙芳

母公司资产负债表

2014 年 3 月 31 日

编制单位:浙江广厦股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	16,856,276.10	4,438,837.80
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	10,233,950.11	
预付款项		927,254.22
应收利息		
应收股利	3,657,131.65	3,657,131.65
其他应收款	634,649,718.45	565,360,523.39
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	665,397,076.31	574,383,747.06
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,404,229,640.00	3,404,623,453.14
投资性房地产		
固定资产	2,202,445.59	2,239,451.00
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	296,232.91	306,324.58
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,406,728,318.50	3,407,169,228.72
资产总计	4,072,125,394.81	3,981,552,975.78

流动负债:		
短期借款	1,028,000,000.00	1,028,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据	10,000,000.00	
应付账款	22,977,781.81	12,789,509.48
预收款项		927,254.65
应付职工薪酬	1,088,423.13	1,013,312.68
应交税费	994,566.10	931,698.95
应付利息	23,599,044.98	5,088,440.97
应付股利		
其他应付款	1,019,785,662.45	918,945,397.45
一年内到期的非流动负债	260,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	2,366,445,478.47	1,967,695,614.18
非流动负债:		
长期借款	500,000,000.00	760,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	500,000,000.00	760,000,000.00
负债合计	2,866,445,478.47	2,727,695,614.18
所有者权益 (或股东权益):		
实收资本 (或股本)	871,789,092.00	871,789,092.00
资本公积	26,963,765.66	26,963,765.66
减: 库存股		
专项储备		
盈余公积	160,558,967.97	160,558,967.97
一般风险准备		
未分配利润	146,368,090.71	194,545,535.97
所有者权益 (或股东权益) 合计	1,205,679,916.34	1,253,857,361.60
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	4,072,125,394.81	3,981,552,975.78

法定代表人: 楼明

主管会计工作负责人: 张燎

会计机构负责人: 朱妙芳

合并利润表
2014 年 1—3 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	223,985,907.73	357,254,448.51
其中：营业收入	223,985,907.73	357,254,448.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	262,663,036.14	333,557,573.50
其中：营业成本	134,756,018.25	207,454,030.23
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	13,775,708.61	20,451,132.07
销售费用	20,585,076.91	14,597,178.73
管理费用	29,031,850.76	29,474,580.27
财务费用	64,726,182.43	52,276,631.22
资产减值损失	-211,800.82	9,304,020.98
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-798,091.49	-104,569.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-798,091.49	-2,404,579.19
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-39,475,219.90	23,592,305.82
加：营业外收入	175,995.91	46,080.51
减：营业外支出	2,013,363.34	1,736,817.36
其中：非流动资产处置损失	6,184.00	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-41,312,587.33	21,901,568.97
减：所得税费用	24,777,129.83	13,913,475.81
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-66,089,717.16	7,988,093.16

归属于母公司所有者的净利润	-65,829,117.10	9,196,109.19
少数股东损益	-260,600.06	-1,208,016.03
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.08	0.01
（二）稀释每股收益	-0.08	0.01
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-66,089,717.16	7,988,093.16
归属于母公司所有者的综合收益总额	-65,829,117.10	9,196,109.19
归属于少数股东的综合收益总额	-260,600.06	-1,208,016.03

法定代表人：楼明

主管会计工作负责人：张燎

会计机构负责人：朱妙芳

母公司利润表
2014 年 1—3 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	31,083,430.92	89,625,338.82
减：营业成本	30,650,686.65	88,099,091.36
营业税金及附加	8,697.21	31,135.44
销售费用		
管理费用	3,136,484.11	2,386,197.70
财务费用	41,979,703.75	48,214,231.63
资产减值损失	3,060,407.89	3,930,055.39
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-393,813.14	204,625.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-393,813.14	-2,095,384.87
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-48,146,361.83	-52,830,747.57
加：营业外收入		
减：营业外支出	31,083.43	89,030.12
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-48,177,445.26	-52,919,777.69
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-48,177,445.26	-52,919,777.69

五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-48,177,445.26	-52,919,777.69

法定代表人：楼明

主管会计工作负责人：张燎

会计机构负责人：朱妙芳

合并现金流量表

2014 年 1—3 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	443,713,999.14	701,512,894.34
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	21,872.72	20,713.25
收到其他与经营活动有关的现金	11,129,256.31	35,320,509.75
经营活动现金流入小计	454,865,128.17	736,854,117.34

购买商品、接受劳务支付的现金	382,359,566.21	335,977,646.00
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	22,548,257.24	22,549,166.06
支付的各项税费	75,265,438.28	50,349,413.49
支付其他与经营活动有关的现金	34,531,342.30	110,580,073.63
经营活动现金流出小计	514,704,604.03	519,456,299.18
经营活动产生的现金流量净额	-59,839,475.86	217,397,818.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	63,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		2,300,010.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,100.00	15,275.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	63,001,100.00	2,315,285.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,647,267.66	3,589,884.96
投资支付的现金	10,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业		

单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	11,647,267.66	3,589,884.96
投资活动产生的现金流量净额	51,353,832.34	-1,274,599.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	468,810,000.00	819,600,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	422,792,455.67	723,279,445.22
筹资活动现金流入小计	891,602,455.67	1,542,879,445.22
偿还债务支付的现金	254,600,000.00	560,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	110,286,596.88	94,574,418.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	361,947,242.76	670,033,825.35
筹资活动现金流出小计	726,833,839.64	1,325,358,243.93
筹资活动产生的现金流量净额	164,768,616.03	217,521,201.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.01	-102.33
五、现金及现金等价物净增加额	156,282,972.50	433,644,317.16
加：期初现金及现金等价物余额	196,111,436.14	193,173,476.83
六、期末现金及现金等价物余额	352,394,408.64	626,817,793.99

法定代表人：楼明

主管会计工作负责人：张燎

会计机构负责人：朱妙芳

母公司现金流量表
2014 年 1—3 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	24,667,780.43	101,304,515.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	19,281.74	18,927.74
经营活动现金流入小计	24,687,062.17	101,323,442.88
购买商品、接受劳务支付的现金	24,667,780.43	101,304,515.14
支付给职工以及为职工支付的现金	1,564,894.26	2,188,444.55
支付的各项税费	174,357.95	364,439.88
支付其他与经营活动有关的现金	1,425,591.08	638,254.57
经营活动现金流出小计	27,832,623.72	104,495,654.14
经营活动产生的现金流量净额	-3,145,561.55	-3,172,211.26
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		2,300,010.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	57,300,000.00	476,364,920.00
投资活动现金流入小计	57,300,000.00	478,664,930.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,410.26	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	75,100,000.00	602,149,297.42
投资活动现金流出小计	75,106,410.26	602,149,297.42
投资活动产生的现金流量净额	-17,806,410.26	-123,484,367.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	9,600,000.00	9,600,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	452,002,455.67	652,789,445.22
筹资活动现金流入小计	461,602,455.67	662,389,445.22
偿还债务支付的现金	9,600,000.00	9,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,457,456.56	23,999,238.58
支付其他与筹资活动有关的现金	405,175,589.00	514,950,000.00
筹资活动现金流出小计	438,233,045.56	548,549,238.58
筹资活动产生的现金流量净额	23,369,410.11	113,840,206.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,417,438.30	-12,816,372.04
加：期初现金及现金等价物余额	4,438,837.80	19,005,742.59
六、期末现金及现金等价物余额	6,856,276.10	6,189,370.55

法定代表人：楼明

主管会计工作负责人：张燎

会计机构负责人：朱妙芳