

## 浙江广厦股份有限公司

## 【2011】年度报告摘要

## § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

## 1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	委托受托人姓名
陈茂	独立董事	因工作原因	辛金国

1.3 公司年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人杨玉林、主管会计工作负责人杨玉林及会计机构负责人（会计主管人员）郑建军声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

## 2.1 基本情况简介

股票简称	浙江广厦
股票代码	600052
上市交易所	上海证券交易所
董事会秘书	证券事务代表
姓名	包宇芳 郇瑜
联系地址	浙江省杭州市玉古路166号 浙江省杭州市玉古路166号
电话	0571-87974176 0571-87974176
传真	0571-85125355 0571-85125355
电子信箱	haoyufu@guangsha.com zonyue@guangsha.com

## § 3 会计数据和财务指标摘要

## 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011年	2010年	本年比上年增减（%）	2009年
营业总收入	1,812,390,821.16	2,237,042,274.23	-18.98%	4,387,105,705.49
营业利润	385,326,548.18	256,973,497.12	49.95%	625,883,814.29
利润总额	366,583,525.62	239,835,335.01	52.85%	625,883,814.29
归属于上市公司股东的净利润	286,011,914.92	127,730,211.63	123.92%	436,896,645.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,790,856.66	147,404,561.59	-94.71%	203,704,676.84
经营活动产生的现金流量净额	-527,137,147.36	-722,645,073.04	不适用	643,625,118.67
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减（%）	2009年末
资产总额	8,364,458,853.27	9,551,022,937.35	5.15%	4,899,736,303.35
负债总额	5,885,463,324.62	5,876,979,417.10	0.14%	6,565,651,732.57
归属于上市公司股东的净资产	2,303,403,215.52	2,060,980,755.25	11.76%	1,916,159,158.76
总股本	871,789,092.00	871,789,092.00	0.00%	871,789,092.00

## 3.2 主要财务指标

	2011年	2010年	本年比上年增减（%）	2009年
基本每股收益（元/股）	0.33	0.15	120.00%	0.50
稀释每股收益（元/股）	0.33	0.15	120.00%	0.50
用最新股本计算的每股收益（元/股）	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.01	0.17	-94.12%	0.23
加权平均净资产收益率（%）	13.13	6.44	增加6.69个百分点	25.69
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.36	7.43	减少7.07个百分点	11.98
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.60	-0.83	不适用	0.74
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减（%）	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.64	2.36	11.86%	2.20
资产负债率（%）	70.36	73.88	减少3.52个百分点	77.25

## 3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	295,542,364.01	-13,157,000.19	226,358,274.20
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	831,949.00	1,785,400.00	2,994,808.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			9,683,597.18
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			381,565.27
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,281,770.04	-9,678,933.78	-8,806,442.74
少数股东权益影响额	51,481.08	535,399.19	510,608.64
所得税影响额	3,654,119.70	1,297,698.53	947,740.01
合计	278,221,058.26	-19,674,349.96	233,191,968.52

## § 4 股东持股情况和控制框图

## 4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位：股

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 335,990,000
广厦建设集团有限公司	境内非 国有法人	9.91	86,424,450	0	冻结 27,904,450 质押 58,520,000

证券代码：600052

证券简称：浙江广厦

公告编号：临2012-14

## 浙江广厦股份有限公司关于对2012年度日常关联交易预测的公告

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：

- 交易内容：公司预计2012年度将发生的日常关联交易类别主要是采购商品、接受劳务、受托经营等，主要是本公司及其子公司与控股股东广厦控股集团有限公司及其下属子公司之间发生的日常关联交易；
- 关联人回避事宜：公司第七届董事会第五次会议审议通过了《关于对2012年度日常关联交易预测的提案》，关联董事回避表决；
- 交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：公司与关联方日常关联交易建立在平等、互利的基础上，符合公司整体经营发展战略。

## 一、关联交易概述

1.1 2011年度日常关联交易执行情况  
公司第六届董事会第二十二次会议、2010年年度股东大会审议审议通过了《公司2011年度日常关联交易的提案》，2011年关联交易预测与实际发生金额如下：

单位：万元）

关联交易类别	关联人	交易内容	2011年预计发生金额	2011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	150.00	97.58
	陕西广厦物业管理有限公司	子公司广福置业物业费	50.00	5.31
	浙江广厦建筑设计研究院有限公司	子公司天都实业建筑设计	2610.00	353.20
	浙江青年传媒集团有限公司	子公司天都实业广告宣传制作费	250.00	50.80
采购商品和接受劳务	上海飞轮实业有限公司	采购材料	15,000.00	964.99
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	销售商品及提供劳务	5,000.00	1051.10
受托经营和承包经营	杭州环大酒店有限公司	受托经营	10.00	10.00
合计			23,070.00	2532.98

## 2、2012年日常关联交易基本情况预测

## 1) 日常关联交易

关联方	交易类型	交易内容	2012年预计发生金额
浙江广厦物业管理有限公司	接受劳务	子公司天都实业物业费	250.00
陕西广厦物业管理有限公司	接受劳务	子公司广福置业物业费	200.00
浙江广厦建筑设计研究院有限公司	接受劳务	子公司天都实业建筑设计	2000.00
浙江青年传媒集团有限公司	接受劳务	子公司天都实业广告宣传制作费	150.00
上海飞轮实业有限公司	采购商品和接受劳务	采购材料	16000.00
浙江广厦东阳建园园林工程有限公司	出售商品及提供劳务	销售商品及提供劳务	131.05
杭州环大酒店有限公司	受托经营和承包	受托经营	10.00
合计			18,741.05

## 2) 2012年子公司开发项目工程情况

关联交易类别	交易内容	2011年预计金额	2011年实际发生金额
接受劳务	子公司天都实业工程	76,000.00	19775.09
	子公司江南置业工程	1000.00	0.00
	子公司南京置业工程	2,270.00	1504.54
	子公司广福置业工程	39,800.00	23298.73
合计		119,070.00	42778.36

## 2、2012年日常关联交易基本情况预测

## 1) 日常关联交易

关联方	交易类型	交易内容	2012年预计发生金额
浙江广厦物业管理有限公司	接受劳务	子公司天都实业物业费	250.00
陕西广厦物业管理有限公司	接受劳务	子公司广福置业物业费	200.00
浙江广厦建筑设计研究院有限公司	接受劳务	子公司天都实业建筑设计	2000.00
浙江青年传媒集团有限公司	接受劳务	子公司天都实业广告宣传制作费	150.00
上海飞轮实业有限公司	采购商品和接受劳务	采购材料	16000.00
浙江广厦东阳建园园林工程有限公司	出售商品及提供劳务	销售商品及提供劳务	131.05
杭州环大酒店有限公司	受托经营和承包	受托经营	10.00
合计			18,741.05

## 2) 2012年子公司开发项目工程情况

关联交易类别	交易内容	2011年预计金额	2012年预计金额
接受劳务	子公司天都实业工程	25000	7574
	子公司南京置业工程	23000	15574
合计		48000	23348

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，不断加强项目工程市场化参与程度，严格把控关联交易决策程序；同时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。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。

## 二、关联方介绍

1. 广厦控股集团有限公司，注册资本：10亿元；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）及科技成果转化相关的技术服务，企业资产重组、

## 前10名无限售条件股东持股情况

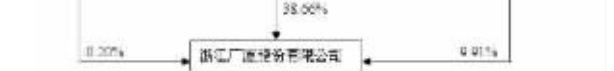
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广厦控股集团有限公司	境内非国有法人	38.66	337,050,000	0	质押 335,990,000
广厦建设集团有限公司	境内非国有法人	9.91	86,424,450	0	质押 27,904,450
杭州股权管理中心	境内非国有法人	3.03	26,372,678	0	未知
卢振华	境内自然人	1.88	16,422,676	0	未知
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.56	3,609,628	0	未知
卢振东	境内自然人	0.98	8,522,821	0	未知
郑福瑞	境内自然人	0.79	6,930,242	0	未知
浙江国贸集团金信资产评估有限公司	国有法人	0.45	3,936,000	0	未知
卢炳平	境内自然人	0.21	1,790,000	0	未知
楼忠福	境内自然人	0.20	1,724,814	0	未知

## 前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
广厦控股集团有限公司	337,050,000	人民币普通股
广厦建设集团有限公司	86,424,450	人民币普通股
杭州股权管理中心	26,372,678	人民币普通股
卢振华	16,422,676	人民币普通股
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	13,609,628	人民币普通股
卢振东	8,522,821	人民币普通股
郑福瑞	6,930,242	人民币普通股
浙江国贸集团金信资产评估有限公司	3,936,000	人民币普通股
卢炳平	1,790,000	人民币普通股
楼忠福	1,724,814	人民币普通股

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、郑福瑞均为广厦控股集团有限公司的一致行动人。

## 4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## § 5 董事会报告

## 5.1 管理层讨论与分析概要

一、宏观环境与行业分析  
2011年，面对错综复杂的国内外政治经济形势，中国经济总体依然保持了平稳较快的发展，畅通经济、稳物价、促发展的目标基本实现，各项宏观调控政策措施得以全面贯彻落实，实现了“十二五”时期的良好开局。2011年，全年实现国内生产总值47.16万亿元，同比增长9.2%；全年居民消费价格指数同比上涨5.4%；全社会固定资产投资同比增长23.6%。此外，全年6次提高存贷款准备金率，3次提高金融机构存贷款利率，进一步收缩了流动性，加大了企业融资成本和融资难度。

2011年是房地产行业“调控强化年”。1月26日，国务院出台《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（新“国八条”），拉开了全年房地产调控的序幕。此后，房产税改革试点实施、“限购”“限贷”“限价”措施的全面开展使房地产企业经受了政策与市场的双重考验。四季度以来，房地产调控初见成效，全国70个大中城市房

## 收购、兼并、实业投资。

与本公司关联关系：本公司的控股股东，为本公司关联法人。  
2. 广厦建设集团有限公司，注册资本：3亿元；法定代表人：何勇；住所：杭州市玉古路166号；经营范围：房屋建筑工程总承包特级、市政公用工程施工总承包二级，建筑装饰装修装饰工程一级等。

与本公司关联关系：本公司控股股东的控股子公司，为本公司关联法人。  
3. 杭州建工集团有限责任公司，注册资本：1.6亿元；法定代表人：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、机电安装工程承包二级等。

与本公司关联关系：本公司控股股东控制的企业，为本公司关联法人。  
4. 浙江省东阳第三建筑工程有限公司，注册资本：8.4亿元；法定代表人：楼正文；住所：吴宁镇振兴路1号；经营范围：房屋建筑工程总承包特级、建筑装饰装修工程专业承包一级等。

与本公司关联关系：本公司控股股东的控股子公司，为本公司关联法人。  
5. 浙江广厦东阳建园园林工程有限公司，注册资本：2000万元；法定代表人：王丽亚；住所：东阳市吴宁东路98号；经营范围：园林古建筑工程施工、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。

与本公司关联关系：本公司控股股东控制的企业，为本公司关联法人。  
6. 浙江广厦物业管理有限公司，注册资本：500万元；法定代表人：汤红莺；住所：杭州市朝晖区68号绿洲花园12号楼2楼；经营范围：物业管理、家政服务、园林绿化。

与本公司关联关系：本公司控股股东控制的企业，为本公司关联法人。  
7. 浙江广厦建筑设计研究院有限公司，注册资本：600万元；法定代表人：蒋未名；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。

与本公司关联关系：本公司控股股东控制的企业，为本公司关联法人。  
8. 上海飞轮实业有限公司，注册资本：2941万元；法定代表人：杜承亮；住所：上海市老沪湾路809号；经营范围：有色金属制造、销售，金属和非金属原料、金属和非金属矿产品、建筑材料销售，有色金属加工机械和设备制造，自营和代理各类商品及技术的进出口业务等。

与本公司关联关系：本公司控股股东控制的企业，为本公司关联法人。  
9. 浙江青年传媒集团有限公司，注册资本：2000万元；法定代表人：楼忠福；住所：杭州市中河北路73-77号意盛花苑商务楼；经营范围：设计、制作、代理、发布国内各类广告；国内版、港澳版、图报报刊批发零售，房屋中介服务，汽车中介服务。

与本公司关联关系：本公司控股股东的控股子公司，为本公司关联法人。  
10. 杭州环大酒店有限公司，注册资本：934.9万元；法定代表人：楼忠福；住所：杭州市上城区延安路209号；经营范围：服务：住宿、照相、美发等；出租：结婚礼服，自行车；批发、零售：视频、百货等。

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。  
11. 陕西广厦物业管理有限公司，注册资本：300万元；法定代表人：陈明；住所：西安市未央区凤城路10号；经营范围：物业管理、房地产信息咨询及配套服务；家政服务。

与本公司关联关系：本公司控股股东的控股子公司，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，具备持续经营和履约的能力，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。

六、独立董事意见  
独立董事就公司上述日常关联交易事项进行了认真审查，并发表了独立意见，认为公司第七届董事会第五次会议审议通过的《关于对2012年度日常关联交易预测的提案》的程序符合《公司章程》和《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，公司日常关联交易客观公允，交易条件公平、合理，有利于公司的发展，未损害公司及其中股东、特别是中小股东的利益。

七、其他  
关于对2012年度日常关联交易预测的提案》尚需提交公司2011年年度股东大会审议。

## 八、备查文件目录

1. 浙江广厦股份有限公司七届五次董事会会议决议

价环比开始下降，投资性和投机性需求得到有效遏制。2011年，全国房地产开发投资61,740亿元，同比增长27.9%，但增速前高后低，逐季回落。全年商品房销售总额5.9万亿，小幅上涨12.1%，商品房销售面积11.0亿平米，同比增长仅为4.9%。全年新开工面积19.0亿平方米，同比增长16.2%，新开工面积增幅回落明显，且12月份出现一年以来的首次负增长。

本轮调控至此，行业整体已逐步呈现三大特征：一、存货压力不容小觑，房企存货周转率呈现明显下降，各大城市住房存量攀升；二、利润空间不断压缩，行业定价由成本导向转向市场导向，销售价格的逐步回归与原材料、人工、融资等各项成本显著提高形成鲜明对比；三、房企现金流量的日益萎缩，销售回笼整体放缓，融资难度不断加大将对房企现金流提出严峻考验。

二、报告期内公司总体经营情况  
2011年，面对复杂多变的市场经济环境和严峻的行业竞争，公司始终以稳健发展为原则，以董事会的科学决策为指导，一方面，结合市场形势，合理把握开发节奏；另一方面，抓品质重服务，全面提升各项目产品品质，稳步推进专业化、品牌化建设工作。

2011年，公司实现营业收入181,239万元，利润总额36,658万元，归属于上市公司股东的净利润28,601万元，每股收益0.33元。2011年，公司房地产开发项目新增投资额217,658万元，新开工面积790,992平方米，竣工面积194,374平方米，合同销售金额141,251万元。

报告期内，公司竣工交付的项目主要有南京长江路九号项目二期部分、西安水岸东方项目二期部分、天都城项目望湖山庄别墅部分、通和南岸花城湖湘排屋部分等。2011年，公司主营业务收入179,138万元，其中房地产销售收入159,825万元。子公司南京投资销售收入56,451万元，天都实业销售收入20,560万元，陕西广福销售收入36,813万元，通和置业销售收入35,478万元。

三、公司主营业务及其经营状况分析  
1. 公司主营业务及其经营状况  
4) 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	营业收入	营业成本	营业利润率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	营业利润率比上年增减（%）
房地产行业	1,598,254,320.00	987,474,455.36	38.22	-18.01	-27.13	增加 7.73 个百分点
旅游服务	105,666,439.90	34,318,839.86	67.52	10.07	12.41	减少 0.68 个百分点
销售材料	86,781,595.96	85,142,976.41	1.89	-46.92	-46.96	增加 0.06 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	872,723,198.86	-48.90
浙江省外	918,660,365.00	82.85

## 2、报告期公司主要财务数据发生重大变动的原因说明

## ①资产构成情况与上年比发生重大变化的原因说明

货币资金	422,908,167.07	1,062,903,498.04	-60.21%	归还华润信托贷款所致
应收账款	7,126,448.37	3,445,544.31	106.83%	主要系本期房产公司交付结转楼盘应收账款增加所致
预付款项	722,430,606.38	233,830,595.88	208.95%	主要系本期子公司益康房产交付土地出让金所致
其他应收款	243,523,042.13	77,901,009.50	212.61%	主要系本期应收监天置业股权转让款较多所致
应付账款	746,994,954.59	446,809,753.01	67.18%	主要系本期子公司广福置业公司新交付楼盘引起的应付工程款增加所致
应付利息	125,315,972.03	5,305,549.20	2261.98%	主要系本期计提的应付华澳贷款利息增加所致
预计负债	4,189,739.27	1,420,683.27	194.91%	主要系子公司润和置业房屋维修补设增加所致