万泽实业股份有限公司

证券代码:000534　证券简称:万泽股份　公告编号:2014-021

2013年度报告摘要

一、重要提示

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。

公司简介

股票简称	万泽股份	股票代码	000534
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	黄曼华	整岳雄	
电话	(0754)88857191	(0754)88857179	
传真	(0754)88857199	(0754)88857179	
公司网址	http://www.wedgeind.com		
电子信箱	wzgf0534@163.com	wzgf0534@163.com	

二、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

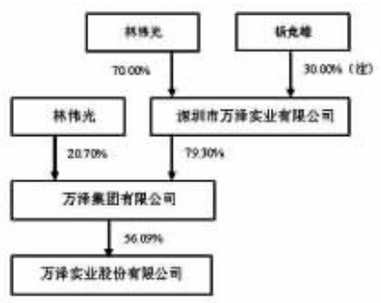
□ 是 √ 否

	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年	
				调整前	调整后
营业收入(元)	1,122,349,637.90	636,590,486.83	76.31	199,209,139.22	316,473,617.91
归属于上市公司股东的净利润(元)	151,507,148.11	131,374,752.37	15.32	12,184,495.30	23,496,771.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	143,577,401.07	117,110,164.60	22.60	−2,207,964.92	−3,584,053.95
经营活动产生的现金流量净额(元)	573,042,532.75	234,995,591.42	143.85	−1,378,164.70	−453,447,919.65
基本每股收益(元/股)	0.31	0.27	14.81	0.05	0.05
稀释每股收益(元/股)	0.31	0.27	14.81	0.05	0.05
加权平均净资产收益率(%)	12.33%	12.42%	减少0.09个百分点	2.12%	2.62%
	2013年末	2012年末	本年比上年末增减(%)	2011年末	
				调整前	调整后
总资产(元)	3,198,794,922.67	2,976,326,678.86	7.47	1,332,030,036.41	2,934,783,309.06
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,292,535,184.61	1,150,448,941.30	12.35	563,871,458.18	897,920,798.19

(2)前10名股东持股情况表

报告期末股东总数		36,916	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		34,141	
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	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
万泽集团有限公司	境内非国有法人	56.09	278,501,429	27,822,892	质押	277,180,000
汕头市电力开发公司	国家	1.35	6,706,517	0		
汕头市城市建设开发总公司	境内非国有法人	0.81	4,023,000	0		
汪锡新	境内自然人	0.61	3,009,868	0		
是晓东	境内自然人	0.31	1,536,642	0		
深圳市东大投资发展有限公司	境内非国有法人	0.27	1,351,176	0		
黄振光	境内自然人	0.24	1,200,000	900,000		
毕天晓	境内自然人	0.24	1,200,000	900,000		
王琼兰	境内自然人	0.22	1,116,505	0		
深圳市博盈投资发展有限公司	境内非国有法人	0.22	1,100,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前10名股东中1、2、3名股东之间不存在关联关系,也不存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人,未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知无限售条件股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



注:林伟光先生和杨克雄女士为配偶关系。

三、管理层讨论与分析

(一)概述

2013年,房地产行业调控政策在坚持"限购、限贷、限价"的基础上,出现了较为明显的思路转向,调控的重心从以抑制房价、抑制需求为主,转向以加大保障房建设、健全住房供应体系为主。基于十八大关于城镇化的发展构想,地产行业发展出现新的支撑点。但随着"国五条"的出台以及政府预售价格限制、按揭政策全面收缩,政策压力依然严峻。

公司沉着应对激烈的市场竞争,适时调整经营策略,大力推进项目开发销售,加强资源储备,进一步强化企业管理,实现了各项工作目标,业绩再创新高。可持续发展能力进一步提高,综合管理水平稳步提升,"万泽"品牌的市场知名度和社会影响力不断增强,报告期荣登中国责任地产TOP100榜单。

(二)主营业务分析

1、概述

2013年,房地产行业调控政策在坚持"限购、限贷、限价"的基础上,出现了较为明显的思路转向,调控的重心从以抑制房价、抑制需求为主,转向以加大保障房建设、健全住房供应体系为主。基于十八大关于城镇化的发展构想,地产行业发展出现新的支撑点。但随着"国五条"的出台以及政府预售价格限制、按揭政策全面收缩,政策压力依然严峻。

公司沉着应对激烈的市场竞争,适时调整经营策略,大力推进项目开发销售,加强资源储备,进一步强化企业管理,实现了各项工作目标,业绩再创新高。可持续发展能力进一步提高,综合管理水平稳步提升,"万泽"品牌的市场知名度和社会影响力不断增强,报告期荣登中国责任地产TOP100榜单。

2、主营业务分析

(1)概述

公司通过重大资产重组注入的优质资产业绩显著,为公司做强做大开创了新的局面。公司全年实现营业收入11.22亿元,利润总额2.41亿元,归属于上市公司股东的净利润1.52亿元,分别较去年增长76.31%、26.13%、15.32%,净资产收益率达11.72%,归属上市公司股东的基本每股收益0.31元/股,扣除非经常性损益后的基本每股收益0.29元/股;年末总资产31.99亿元,归属于母公司的所有者权益12.93亿元,每股净资产2.60元/股。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期公司的发展战略是以房地产开发为主业,依托各类资源,大力推进主业发展;以住宅项目开发为主,带动商业地产、写字楼开发等业务的拓展,构建以深圳、珠三角为中心,辐射至长三角、北京、西北、内蒙等区域的业务布局;发挥企业优势,塑造万泽品牌;增强企业整体盈利能力,全面提升管理水平,迅速扩大主业经营规模和提高经营效益。

按照年初制定的经营计划,报告期内公司围绕促进推广销售、拓展投资项目、开拓融资渠道,加强内部管理的工作重点,顺利完成年度的经营目标。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于20%以上的差异原因

□ 适用 √不适用

(2)收入

说明

2013年度,公司实现主营业务收入111,681.15万元,其中地产销售收入111,529.61万元,其他业务收入 553.81万元。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

公司重大的在手订单情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	39,864,766.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	3.55

公司前5大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例(%)
1	购房客户	9,427,600.00	0.84
2	购房客户	7,648,814.00	0.68
3	购房客户	7,647,340.00	0.68
4	购房客户	7,633,622.00	0.68
5	购房客户	7,507,390.00	0.67
合计	--	39,864,766.00	3.55

(3)成本

行业分类

单位:元

行业分类	项目	2013年		2012年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
商业	商业			28,077,639.38	8.99	−8.99
酒店业	酒店	398,846.00	0.07			0.07
房地产业	房地产项目	572,026,146.79	99.93	284,173,887.51	91.01	8.92
合计		572,424,992.79	100	312,251,526.89	100	

产品分类

单位:元

产品分类	项目	2013年		2012年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
商业	电力			28,077,639.38	8.99	−8.99
酒店业	商业	398,846.00	0.07			0.07
深圳云顶香蜜湖项目销售	深圳万泽·云顶香蜜湖项目销售	557,941,139.61	97.47	252,597,163.11	80.90	16.57
常州太湖庄园项目销售	常州太湖庄园项目销售	2,510,004.88	0.44	3,589,979.26	1.15	−0.71
常州万泽大厦项目销售	常州万泽大厦项目销售	11,575,002.30	2.02	27,986,745.14	8.96	−6.94
合计		572,424,992.79	100.00	312,251,526.89	100	

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	240,579,067.61
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例(%)	46.01

公司前5名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例(%)
1	中兴建设有限公司	186,680,636.68	35.70
2	江苏华宇装饰工程有限公司	28,222,584.92	5.40
3	揭阳东美石业有限公司	9,001,506.46	1.72
4	深圳市胜鹏居家用品有限公司	8,490,315.19	1.62
5	深圳金粤幕墙装饰工程有限公司	8,184,024.36	1.57
合计	--	240,579,067.61	46.01

(4)费用

(5)研发支出

(6)现金流

单位:元

项目	2013年	2012年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	1,010,309,205.94	676,757,449.81	49.29
经营活动现金流出小计	437,266,673.19	441,761,858.39	−1.02
经营活动产生的现金流量净额	573,042,532.75	234,995,591.42	143.85
投资活动现金流入小计	15,603,241.47	343,450,622.11	−95.46
投资活动现金流出小计	109,992,679.79	251,314,560.66	−56.23
投资活动产生的现金流量净额	−94,389,438.32	92,136,061.45	−202.45
筹资活动现金流入小计	1,183,313,200.00	603,643,300.00	96.03
筹资活动现金流出小计	1,431,502,369.48	890,126,446.48	60.82
筹资活动产生的现金流量净额	−248,189,169.48	−286,483,146.48	13.37
现金及现金等价物净增加额	230,463,924.95	40,648,506.39	466.97

相关数据同比发生变动30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入小计:主要系本期销售回款增加所致。

经营活动产生的现金流量净额:主要系本期销售回款增加所致。

投资活动现金流入小计:主要系本期处置子公司及其他营业单位收到的现金净额减少所致。

投资活动现金流出小计:主要系本期对外投资支付的现金减少所致。

投资活动产生的现金流量净额:主要系本期投资活动现金流出大于投资活动现金流入所致。

筹资活动现金流入小计:主要系本期借款收到的现金增加所致。

筹资活动现金流出小计:主要系本期偿还债务支付的现金增加所致。

现金及现金等价物净增加额:主要系本期经营活动产生的现金流量净额增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、主营业务构成情况

单位:元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
商业				−100.00	−100.00	
酒店业	1,515,433.87	398,846.00	73.68			
房地产业	1,115,296,094.49	572,026,146.79	48.71	85.37	101.29	减少4.06个百分点
分产品						
商业				−100.00	−100.00	
酒店业	1,515,433.87	398,846.00	73.68			
深圳云顶香蜜湖项目销售	1,098,196,718.00	557,941,139.61	49.19	93.25	120.88	减少6.36个百分点
常州太湖庄园项目销售	3,012,922.49	2,510,004.88	16.69	−36.68	−30.08	减少7.87个百分点
常州万泽大厦项目销售	14,086,454.00	11,575,002.30	17.83	−50.81	−58.64	增加15.56个百分点
分地区						
汕头地区				−100.00	−100.00	
深圳地区	1,098,196,718.00	557,941,139.61	49.19	89.42	112.32	减少5.49个百分点
常州地区	18,614,810.36	14,483,853.18	22.19	−44.26	−54.13	增加16.74百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下,公司最近1年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

(四)资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位:元

	2013年末		2012年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	348,167,428.07	10.88	157,690,893.41	5.30	5.58	主要系本期销售回款增加所致
应收账款	279,600,783.47	8.74	133,451,772.68	4.48	4.26	主要系本期房产销售收入大幅上升相应应收购房款上升所致
存货	1,374,354,356.83	42.96	1,740,864,359.22	58.49	−15.53	主要系本期存货大幅结转销售成本所致
固定资产	308,270,506.94	9.64	23,138,271.90	0.78	8.86	主要系常州万泽国际酒店新增固定资产所致
无形资产	1,744,492.48	0.05	14,416.76	0.00	0.05	主要系常州万泽国际酒店新增无形资产所致
长期待摊费用			1,166,930.56	0.04		主要系常州万泽国际酒店开业结转开办费所致

2、负债项目重大变动情况

单位:元

	2013年		2012年		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
应付票据	40,000,000.00	1.25	140,000,000.00	4.70	−3.45	主要系本期使用银行承兑汇票减少所致
应交税费	509,255,991.29	15.92	313,997,289.41	10.55	5.37	主要系与房产销售相关的应交税费增加所致
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	0.31	700,000,000.00	23.52	−23.21	主要系一年内到期的长期借款还款所致
长期借款	695,000,000.00	21.73	35,000,000.00	1.18	20.55	主要系本期新增长期借款所致

3、以公允价值计量的资产和负债

单位:元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	568,393.19	−39,965.99					528,427.20
2.衍生金融资产							
3.可供出售金融资产							
金融资产小计	568,393.19	−39,965.99					528,427.20
投资性房地产							
生产性生物资产							
其他							
上述合计	568,393.19	−39,965.99					528,427.20
金融负债							

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

(五)核心竞争力分析

公司积极培育优秀的企业文化作为核心竞争力,"诚信、和谐、认真、创新"的企业精神、"智慧经营生活"的企业理念、秉承"依自然而生"的品牌创新、努力践行"中国生态人居倡导者"的品牌愿景,目前万泽的品牌产品已经形成了以环境、养生、空间、科技、人文、物管六大价值为规划出发点的"6S生态人居价值体系",并逐步发展成为集房地产开发、建材经营、装饰装修、物业管理于一体的企业,坚持用行动践行"生态人居"的价值承诺,形成了共生、共荣、共享的良性发展环境,为公司健康、可持续发展奠定了坚实基础。公司将继续倡导和实践绿色低碳的发展理念,不断创新,提升企业自身的核心竞争力。

(六)投资状况分析

1、对外股权投资情况

证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
股票	601857	中国石油	126,560.00	14,000	27.01	14,000	20.43	107940.00	−18,620.00	交易性金融资产	认购新股中签
股票	601137	博威合金	140,220.00	9,000	29.93	9,000	25.53	134910.00	−5,310.00	交易性金融资产	认购新股中签
股票	002543	万和电气	72,040.00	4,000	15.38	8,000	19.26	101760.00	29,720.00	交易性金融资产	认购新股中签
股票	601558	华锐风电	42,080.00	8,000	8.98	8,000	6.22	32880.00	−9,200.00	交易性金融资产	认购新股中签
股票	300165	天瑞仪器	36,972.00	3,120	7.89	3,120	12.58	66487.20	29,515.20	交易性金融资产	认购新股中签
股票	601700	风范股份	30,380.00	2,000	6.48	4,000	9.79	51720.00	21,340.00	交易性金融资产	认购新股中签
股票	002614	蒙发利	8,950.00	1,000	1.91	1,000	4.66	24650.00	15,700.00	交易性金融资产	认购新股中签
股票	601677	明泰铝业	11,290.00	1,000	2.41	1,000	1.53	8080.00	−3,210.00	交易性金融资产	认购新股中签
期末持有的其他证券投资				--		--			0.00	--	--
合计			468,492.00	--		--		528,427.20	59,935.20	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)											

持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 不适用

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位:元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	子公司	房地产业	房地产	80,220,000	657,056,620.30	157,502,648.47	5,513,941.54	−3,352,461.35	−9,492,691.81
常州万泽天海置业有限公司	子公司	房地产业	房地产	310,619,547	2,393,187,959.25	725,281,705.70	1,101,209,640.49	321,348,476.58	231,404,983.73
常州万泽置地房产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产	70,000,000	449,334,795.01	73,448,191.77	15,601,887.87	−16,297,452.63	−16,379,403.46
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	子公司	商业	商贸	80,000,000	429,859,861.95	70,509,622.66	70,691,100.89	2,178,455.70	2,178,455.70
西安新鸿业投资发展有限公司	参股公司	房地产业	房地产	200,000,000	1,438,302,738.66	110,880,523.79	815,093,130.50	1,735,824.31	−6,508,925.44
万泽实业股份有限公司热电一厂	子公司	制造业	电力、蒸汽	52,000,000	102,981,083.53	69,252,431.96	24,168.00	−1,362,213.99	−1,360,917.46

主要子公司、参股公司情况说明

公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

1、深圳市万泽房地产开发集团有限公司,注册资本8,022万元,法定代表人:林伟光。公司持股比例100%。报告期实现营业收入551.39万元,净利润−949.27万元。

2013年是公司成立并正式按集团化管控方式运行的第一年,也是公司实施战略转型的开局之年,大力推动和管理各城市公司项目的销售、开发和拓展工作。主要项目情况如下

(1)关于北京天实和华数码办公及配套设施项目的进展情况。2013年11月份,先后取得北京经济技术开发区管委会京技管项函字【2013】71号《关于天实和华数码办公及配套设施项目内容调整的函》和北京市规划委员会经济技术开发区分局2013规(开)复函字0123号《关于路东区D3地块天实和华办公及配套项目方案设计的审定意见》,完成了本项目的方案审定等工作。截止目前,关于项目的立项相关工作以及与北京经济技术开发区管委会签订入区协议等已经取得较大的进展,并正加快申请办理开工的相关证件及前施工现场的前期整理工作。

(2)关于列入深圳城市更新的鑫龙海项目进展情况。该项目位于龙岗区龙城街道办,爱联社区石火水泥厂辖区(深惠路段南侧),面积为39,490.6平方米,宗地号为(G01062−5152),该地块已被龙岗区纳入2013年度更新单元改造计划。目前该项目的更新改造的相关用地手续正在龙岗区规划国土管理局办理之中,龙岗区城市更新办公室已发函至龙岗规划国土局,对改造的必要性和合理性进行了阐述,这对项目立项有着积极促进意义。

(3)关于呼和浩特市玉泉区3800亩房地产开发项目的进展情况情况。2013年5月万泽地产集团在内蒙古·广东科技活动周上与内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区政府签订了项目合作意向框架协议,拟在呼和浩特市玉泉区后八里庄村3800亩合作投资万泽新城,万泽地产集团在呼和浩特市专门成立了项目投资筹备组,就项目的合作模式、优惠政策、土地整理、旧村改造拆迁、拆迁安置补偿、土地利用规划等问题进行了大量的协调和沟通工作。近一年来,因此项目体量大,涉及面较广,涉及各方的利益,虽然公司积极配合政府努力推动上述事项的解决,但推进速度未如能达到预期目标。目前,仍积极与政府、企业和村民等各方协调勾通,加快推进项目前期各项事务的处理。

(4)关于汕头市热电一厂片区列入"三旧"改造计划项目的进展情况。热电厂"三旧"改造项目于2012年7月已获得汕头市政府批准列入2012年度的改造计划(文号为汕府[2012]81号文),公司高度重视项目的控制性规划,曾多次向有关部门提出优化控制方案的意见和建议,万泽地产集团认真配合推进相关方案。经过多方努力,片区的控制性规划(草案)政府有关部门已在原来2002年版汕头市总体规划的基础上作了重大的修改和优化,2013年12月3日,汕头市城乡规划局已按程序将该区控制性规划(草案)进行批前公示,使片区"三旧"改造项目取得了实质性的进展。目前公司正积极配合相关部门根据草案公示过程同集思见和建议进行评议、论证和完善,认真做好热电厂员工的安置分流工作,切实促进项目的有效进展。

2、常州万泽天海置业有限公司,注册资本31,062万元。法定代表人:林伟光。公司持股比例100%。报告期实现营业收入110,120.96万元,净利润23,140.50万元。

(1)关于深圳"万泽·云顶香蜜湖"项目的销售情况。2013年4月27日,公司深圳"万泽·云顶香蜜湖二期"在众盼之中盛大开盘,销售现场异常火爆,开盘当日,首推的八十余套劲销七成。截止年底,云顶香蜜湖项目完成住宅竣工面积2.5万平米,销售额109,819.67万元,回款93,961.49万元。

(2)关于"万泽·太湖庄园"项目的进展情况。公司太湖庄园项目于2008年9月取得土地证,面积为491,460平米(737亩),其中一期用地面积221,600平米(332亩),规划总计容面积80,517平米,分为公建区、A、B、C、D、E、F岛。公建区包括公寓216套、会所和商铺,A岛包括联排15栋和独栋24套,BCDEF岛全为独栋别墅计71套。目前一期的公建区及A岛已全部竣工,于2010年开始预售;BC岛主体已基本完工,已取得预售许可证,目前正在进行外管网和绿化工程施工;DEF岛尚未动工。在持续调控的房地产政策等大环境影响下,加上太湖庄园项目周边市政配套不全等诸原因,目前该项目的销售情况和经营业绩均不理想。太湖庄园项目一期剩下的D、E、F岛及二期项目均未有具体的开工计划。

3、常州万泽置地房产开发有限公司,注册资本7,000万元,法定代表人:方旭。公司持股比例100%。报告期实现营业收入1,560.19万元,净利润−1,637.94万元。

(1)公司的万泽大厦项目的销售情况。常州万泽大厦项目占地11545平米(17.32亩),计容总建筑面积44212平米,其中公寓24917平米,共498套对外销售;酒店17475平米,为自持物业,规划219间客房;另有配套商铺1820平米,为自持物业。2013年度万泽大厦公寓实现销售回款1359万,截止到报告期末,该项目累计实现销售回款14759万。常州万泽玛丽蒂姆酒店已于2013年11月8日正式开业,此次携手欧洲排名第二的德国玛丽蒂姆酒店集团创建常州第一家"纯正德系酒店",将具有异国特色的居住体验和玛丽蒂姆宾至如归的服务理念带到常州。

(2)公司另储备有两块土地:一块位于武进区雪堰镇潄陇湾,面积60亩,于2011年11月取得土地证,规划用途为商业和住宅用地;一块位于武进区雪堰镇小城湾,面积43.16亩,于2012年6月取得土地证,规划用途为商业用地。上述两个地块目前均未计划开发,政府有关部门也已向公司出具相关证明文件,允许公司推迟开发上述地块。

4、深圳市万泽碧轩贸易有限公司,注册资本8,000万元,法定代表人:毕天晓。公司持有比例100%。报告期实现营业收入7,069.11万元,净利润217.85万元。

5、西安新鸿业投资发展有限公司,注册资本20,000万元,法定代表人:关振芳。公司持股比例50%。报告期实现营业收入81,509.31万元,净利润−650.89万元。

西安新鸿业公司的"鸿基新城"项目拟分三大期开发建设,其中一大期开发拟用地1033亩,包括26#、20#、23#、24#、27#五个地块,其中26#—、二期已于2013年9月取得《竣工验收备案表》。目前正在开工建设的是26#三期、20#、23#及24#地块。

6、万泽实业股份有限公司热电一厂,注册资本5,200万元,法定代表人:杨克雄。公司持股比例100%。报告期实现营业收入2.42万元,净利润−136.10万元。目前热电厂土地的三旧改造正着力加强与地方政府及规划部门的沟通和配合,推进项目的进展。

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

(七)2014年1−3月经营业绩的预计

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原因说明

□ 适用 √ 不适用

(八)公司控股的特殊目的主体情况

不适用

(九)公司未来发展的展望

1、对未来宏观发展形势的看法

2014年,党的十八大以及十八届三中全会的召开将引领中国经济领域改革走向深入,新一届政府在房地产调控上已经出现思路和方法的调整,政府进一步转变职能,市场将在资源配置中发挥决定性作用。房地产调控向市场化和区域差异化方向转变,土地改革和城镇化建设为房地产发展打开空间,为企业做大做强创造了条件。但流动性趋紧、资金成本高企的态势难以改变,房地产行业跑步进入规模化竞争时代。审慎乐观是公司在新一年应有的基本态度。

2、2014年工作的指导思想

2014年公司将积极应对竞争和挑战,把握当下、着眼未来,精打细算强化成本管控,精益求精提升管控水平,把握机遇,顺势而为,加快发展,力促盈利水平再上新台阶。

3、公司面临的风险

政策风险:2014年,房价上涨压力较大的一线城市和部分二线城市的房地产调控政策可能进一步升级,限购限贷政策在短期内难以取消,房产税全面开征的时间越来越近,房地产行业依旧是重点调控领域。

市场风险:2014年,伴随调控政策影响的加深,市场预期可能发生改变,从而导致市场成交量下滑,这将给公司销售工作带来直接压力,土地市场将继续保持激烈竞争的局面。新产业的投资,同样面临着市场风险、经营风险。

资金风险:2014年,房地产行业间接融资环境难有实质性改善,资金成本仍将偏高。销售资金回笼难度加大,上市房企再融资四年后重新开闸使房企直接融资扎堆,资本市场面临考验,可能推高再融资审核标准。

4、未来发展的展望

公司继续以房地产开发为主业,深入演绎"人、自然、建筑和谐共生"的建筑思想,有计划、有步骤的实施"住宅+商业"的产品战略,不断探索"绿色节能低碳产业园"的开发,打造强大的万泽品牌。

加强资本运作,依托各类资源,发挥企业品牌效应,大力推进公司创新发展。尝试新产业的投资,促进公司多元化的发展,实现企业跨越式发展。

全面提升管理水平,加强人力资源系统建设,完善人才梯队,提高组织效能;打造开放式的学习平台,激发企业创造力,打造适应时代变化的领导力。时代的发展既对企业的开发经营能力提出了更为全面的要求,也为企业的成长提供了更加广阔的空间。未来公司将在巩固传统业务的基础上,争取在新行业有一定的突破,在项目运营模式上创新和关注新的细分市场机会。积极探索和培养新业务能力,持续为企业的成长注入动力。

四、涉及财务报告的相关事项

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情况说明

无

2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

3、与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

(1)与上期相比本期无新增合并单位。

(2)本期减少合并单位1家,原因为:

公司全资子公司常州万泽置地房产开发有限公司与其全资子公司常州万泽国际酒店有限公司于2013年度进行了吸收合并,常州万泽国际酒店有限公司于2013年9月30日办理了工商注销登记手续。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

无

万泽实业股份有限公司董事会
董事长(签名):林伟光
二〇一四年四月二十四日

证券代码:000534　证券简称:万泽股份　公告编号:2014-019

万泽实业股份有限公司 第八届董事会第二十七次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

万泽实业股份有限公司第八届董事会第二十七次会议于2014年4月24日在深圳召开。会议通知于2014年4月14日以传真或电子邮件方式送达各位董事。公司董事9人,实际参会董事9人,公司监事及高管等相关人员列席会议,会议由林伟光董事长主持。会议召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。会议决议事项如下:

一、审议通过《2013年度总经理工作报告》;

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

二、审议通过《2013年度董事会工作报告》;

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

三、审议通过《2013年度独立董事述职报告》;

内容详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

四、审议通过《2013年度财务决算报告》(详见附件);

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

五、审议通过《2013年度利润分配预案》;

经立信会计师事务所审计,2013年公司实现的归属母公司所有者的净利润为151,507,148.11 元,加上以前年度未分配利润198,034,181.32元,至2013年末累计可供股东分配利润为349,541,329.43元。

以公司2013年底总股本496,552,096股为基数,向全体股东每10股派发现金股利1.00元(含税)。本年度不进行公积金转增股本。

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

六、审议通过《关于 2013年内部控制自我评价报告的议案》;

内容详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

七、审议通过《2013年年度报告》及报告摘要;

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

八、审议通过《关于续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2014年度审计机构的议案》;

公司聘请的审计机构立信会计师事务所,是目前国内较为权威及规模较大的会计师事务所之一,是2000年6月由合伙人发起设立,经国家批准,依法独立承办注册会计师业务,具有从事证券期货相关业务资格的审计机构。从2001年至今12年一直为公司提供审计服务,公司认为,该事务所在审计中,能够严格执行国家法律、法规和有关财务会计制度的规定,独立、客观、公正、如实地反映公司的经营成果和财务状况,切实履行审计机构应尽的职责。2013年度立信会计师事务所对本公司的各项财务审计的费用为100万元。

同意续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)作为本公司2014年度财务审计机构

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

九、审议通过《董事会秘书履职报告》

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

十、审议通过《万泽实业股份有限公司投资者投诉处理工作制度》。

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

以上决议二、三、四、五、七、八项尚需提交公司2013年度股东大会审议,召开2013年度股东大会的通知另行安排及公告。

特此公告

万泽实业股份有限公司董事会
2014年4月25日

附件:2013年度财务决算报告

万泽实业股份有限公司
2013年度财务决算报告

万泽实业股份有限公司2013年度财务报告已经立信会计师事务所审计完毕,并出具了标准无保留意见审计报告【信会师报字(2014)第112768 号】。现将2013年度公司财务决算情况概述报告如下:

一、2013年度公司总体经营情况

2013年度,本公司坚持生态人居理念,紧紧围绕年度经营目标,面对起伏不定的市场环境,抓住一线城市房地产出现的短暂上升间隙期,克服宏观政策面紧缩所带来的不利影响,充分利用注入资产的优质盈利能力,实行两手抓。一面加快开发进度,提升物业品质,另一方面加速销售货款回笼,保障公司快速平稳运转,勇创公司销售新佳绩。本年度,公司共实现营业收入112,234.96万元,比上年度增长了76.31%

本年度公司实现利润总额为 24,092.70万元,比上年增长了26.13%;计提所得税8,941.99万元,比上年增长了50.21%。归于公司股东净利润15,150.71万元,较上年增长了15.32%。本年度公司主要利润贡献来自公司下属深圳市玉龙宫实业发展有限公司,该公司本年度共结转销售收入109,819.67万元,