

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	董秘会秘书	证券事务代表	
姓名	黄建华	蔡晶晶	
电话	(0754)88857191	(0754)88857179	
传真	(0754)88857199	(0754)88857179	
公司网址	http://www.wedgrid.com		
电子邮箱	wzgf534@163.com	wzgf534@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
营业收入(元)	1,123,499,637.90	636,590,486.83	76.31	199,209,139.22
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
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	-2,07,964.92
经营活动产生的现金流量净额(元)	573,042,532.75	234,995,591.42	144.85	-1,378,164.70
基本每股收益(元/股)	0.31	0.27	14.83	0.05
稀释每股收益(元/股)	0.31	0.27	14.83	0.05
扣加权平均净资产收益率(%)	12.33%	12.42%	减少0.09个百分点	2.12%
	2013年末	2012年末	本年比上年末增减(%)	2011年末
总资产(元)	3,196,794,923.67	678.86	2,976,336	7,471,3,132,030,054.41
归属上市公司股东的净资产(元)	1,292,535,846.61	1,150,448.61	941.30	563,871,458.18
每股净资产(元)	1.00	0.98	12.35	0.97

(2) 前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	36,914	年度报告披露前第5个交易日股东总数	34,141
前十名股东持股情况			
股东名称 股东性质 持股比例(%) 持股数量			
万泽集团有限公司	境内非国有法人	56.09	278,501,429
汕头市热电开发公司	国家	1.35	6,706,517
汕头市城市建设开发公司	境内非国有法人	0.81	4,023,000
江源新	境内自然人	0.63	3,009,868
陈晓东	境内自然人	0.31	1,536,642
深圳向东投资发展有限公司	境内非国有法人	0.27	1,351,176
黄振光	境内自然人	0.24	1,200,000
邹天威	境内自然人	0.24	1,200,000
王耀兰	境内自然人	0.22	1,116,505
深圳向东投资发展有限公司	境内非国有法人	0.22	1,100,000

上述股东关联关系或一致行动的说明：报告期内不存在关联股东，也不存在属于上市公司股东的控股股东或实际控制人的一致行动人。



(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



三、管理层讨论与分析

(一) 概述

2013年, 房地产业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, 进一步强化企业治理, 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, 报告期荣登中国房地产TOP100榜单。

(二) 主营业务分析

(1) 概述

2013年, 房地产业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, 进一步强化企业治理, 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, 报告期荣登中国房地产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6.31%、26.13%, 净资产收益率达11.72%, 归属于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。

公司回顾前期战略布局和经营计划在报告期的进展情况

报告期公司的发展战略是以房地产业开发为主, 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, 报告期内公司顺利促进推广销售、拓展投资项目、开拓融资渠道, 公司实际经营业绩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563.81万元。

公司销售总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5名客户合计销售额(元)	39,864,766.00
前5名客户合计销售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(%)
商业	营业收入	28,077,699.38	8,99	-8.99
酒店业	酒店	398,846.00	0.07	0.07
房地产业	房地产	572,020,146.79	99.93	284,173,887.51
合计	--	312,251,526.89	90.00	8.92

产品分类

单位:元

产品分类	项目	2013年	2012年	同比增减(%)
商业	营业收入	28,077,699.38	8,99	-8.99
酒店业	营业收入	398,846.00	0.07	0.07
房地产业	营业收入	572,020,146.79	99.93	284,173,887.51
合计	--	312,251,526.89	90.00	8.92

说明

无

公司主要供应商情况

前5名供应商合计采购金额(元)	240,579,067.61
前5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		