

# 信息披露 Disclosure

## 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或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	黄建华	曹德福	
电话	10754108857191	10754188857179	
传真	10754108857199	10754188857179	
公司网址	http://www.wzsf.com.cn		
电子邮箱	wzsf@54163.com	wzsf@54163.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	
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	234,995,951.42	143.85	-1,379,164.70	-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%
总资产(元)	3,198,734,922.67	2,976,386,678.96	7.47	1,332,030,036.41	2,934,783,309.06
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,292,535,184.61	1,150,448,941.36	12.35	563,871,488.18	897,520,798.19

### (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
万泽集团有限公司	境内非国有法人	56.09	278,501,429
汕头市电力开发有限公司	国家	1.35	6,706,517
汕头市城市建设投资有限公司	境内非国有法人	0.81	4,022,000
王耀辉	境内自然人	0.63	3,069,868
吴楚东	境内自然人	0.31	1,536,642
深圳市东大投资管理有限公司	境内非国有法人	0.27	1,351,176
黄振先	境内自然人	0.24	1,200,000
王耀忠	境内自然人	0.24	1,200,000
深圳市德胜投资有限公司	境内非国有法人	0.22	1,116,568
上述股东关联关系或一致行动的说明			

前10名股东中,1,2,3,8号股东之间不存在关联关系,也不存在属于上市公司股东持有表决权超过该股份5%的情况;一致行动人:本公司控股股东万泽集团持有表决权超过该股份5%的情况;其他股东之间不存在关联关系,也未与他人存在共同持有上市公司股份表决权超过该股份5%的情况。

### (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。但随著“国五条”的出台以及政府预期价格限制,按揭政策全面收紧,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,报告期荣获中国责任地产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。但随著“国五条”的出台以及政府预期价格限制,按揭政策全面收紧,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,报告期荣获中国责任地产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,分别较去岁增长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,归属母公司所有者权益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

报告期内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房产“销售、拓展投资项目、开拓融资渠道,加强内部管理工作重点,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)	占年度销售额比例(%)
1	购房者	9,427,600.00	0.84
2	购房者	7,648,814.00	0.68
3	购房者	7,047,260.00	0.63
4	购房者	7,633,622.00	0.68
5	购房者	7,507,390.00	0.67
合计	—	39,864,766.00	3.55

### (3) 成本

#### 行业分类

					单位	
行业分类	项目	2013年		2012年		同比增减(%)
		金额	占营业收入比重(%)	金额	占营业收入比重(%)	
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: 万元

产品分类	项目	2013年		2012年		同比增减(%)
		金额	占营业收入比重 (%)	金额	占营业收入比重 (%)	
商业	电力			28,077,639.38	8.99	-8.99
酒店业		398,846.00	0.07			0.07
房地产业	深圳万泽·云筑香港项目销售	557,941,139.61	97.47	252,597,163.11	80.90	16.57

#### 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)	占年度采购额比例(%)
1	中兴建设装饰工程有限公司	186,880,636.68	35.70
2	江苏华宇装饰工程有限公司	28,222,584.92	5.40
3	湖南东泰石业有限公司	9,001,206.46	1.72
4	深圳市胜家家居用品有限公司	8,490,315.19	1.62
5	深圳金泰泰装饰工程有限公司	8,184,024.36	1.57
合计	—	240,579,067.61	46.01

### (4) 费用

#### (5) 研发投入

#### (6) 现金流

证券代码:000534

证券简称:万泽股份

公告编号:2014-021

# 万泽实业股份有限公司 2013年度报告摘要

项目	2013年	2012年	同比增减(%)
经营活动现金流流入小计	1,010,309,205.94	676,757,449.81	49.29
经营活动现金流流出小计	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	234,995,951.42	143.85
投资活动现金流流入小计	15,603,241.47	343,450,622.11	-95.46
投资活动现金流流出小计	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
筹资活动现金流流入小计	1,183,313,200.00	603,643,300.00	96.03
筹资活动现金流流出小计	1,431,502,369.48	896,126,446.48	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	230,464,924.95	40,404,506.39	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流出大于投资活动现金流入所致。

筹资活动现金流流入小计: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

	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	1,115,296,994.49	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			
房地产业	1,098,196,718.00	557,941,139.61	49.19	93.25	120.88	减少6.36个百分点
其他房地产业	3,012,922.49	2,510,004.88	16.69	-36.68	-30.88	减少7.87个百分点
常州万泽大厦项目销售	14,086,454.10	11,575,002.30	17.83	-50.81	-58.64	增加15.86个百分点
分地区						
华北地区				-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
其他地区	18,614,870.36	14,483,883.18	22.19	-44.26	-54.13	增加16.74个百分点

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. 资产负债重大变动情况

2013年末				2012年末		比重增减 (%)	重大变动说明
货币资金	388,167,428.07	占总资产比重 (%)	10.88	157,000,893.41	4.30	5.58	主要系本报告期内增加借款所致
应收账款	279,600,783.47	8.74	13,451,722.68	5.38	4.26	4.26	主要系报告期内应收账款大幅上升所致
存货	1,374,354.36	42.96	1,740,864.39	58.49	-15.53	-15.53	主要系本期存货大幅转销所致
固定资产	308,270,566.94	9.64	23,381,277.90	0.78	8.86	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	1,744,492.48	0.00	0.05	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			1,166,790.56	0.04			主要系常州万泽国际酒店开业摊销开办费所致

#### 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	140,000.00	0.00	4.70	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 长期借款	10,000,000.00	0.31	700,000.00	0.00	23.52	主要系一年内到期的长期借款还款所致

### 3. 以公允价值计量的资产和负债

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.持有至到期投资							
3.可供出售金融资产							
金融资产小计	568,393.19	-39,965.99					528,427.20
负债项目							
应付账款							
应付票据							
应付利息							
应付股利							
其他应付款							
其他流动负债							
其他非流动负债							
负债合计	568,393.19	-39,965.99					528,427.20

### 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”的品牌观,努力践行“中国生态人居倡导者”的品牌愿景,目前万泽的品牌价值已经形成了以环境、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。公司将继续倡导和践履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) 投资风险分析

#### 1. 对外投资股权投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股比例(%)	期末持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计科目	股份来源
股票	601887	中国神华	126,560.00	14.00%	27.01%	14,000	20.43%	107,940.00	-18,620.00	交易性金融资产	认购新股
股票	601137	博威合金	140,220.00	9.00%	29.93%	9,000	25.53%	134,910.00	-5,310.00	交易性金融资产	认购新股
股票	002543	万和电气	72,040.00	4.00%	15.38%	8,000	19.26%	107,760.00	29,720.00	交易性金融资产	认购新股