证券代码:000534　　证券简称:万泽股份　　公告编号:2013—013

广东万泽实业股份有限公司

【2012】年度报告摘要

1、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	蔡岳雄	
电话	(0754)88857191	(0754)88857179	
传真	(0754)88857199	(0754)88857179	
电子信箱	wzgf0534@163.com	wzgf0534@163.com	

2、主要财务数据和股东变化

①主要财务数据

	2012年	2011年		本年比上年增减(%)	2010年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入(元)	636,590,486.83	199,209,139.22	316,473,617.91	101.15	310,942,518.76	467,663,583.85
归属于上市公司股东的净利润(元)	131,374,752.37	12,184,495.30	23,496,771.56	459.12	12,544,079.39	43,436,615.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	117,110,164.60	-2,207,964.92	-3,584,053.95	3367.53	3,104,325.83	2,950,245.62
经营活动产生的现金流量净额(元)	234,995,591.42	-1,378,164.70	-453,447,919.65	151.82	25,220,853.17	-444,865,830.71
基本每股收益(元/股)	0.27	0.05	0.05	440	0.05	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.27	0.05	0.05	440	0.05	0.09
净资产收益率(%)	12.42%	2.12%	2.62%	增加9.8个百分点	2.14%	4.83%
	2012年末	2011年末		本年末比上年末增减(%)	2010年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	2,976,326,678.86	1,332,030,036.41	2,934,783,309.06	1.42	1,222,113,968.07	2,437,794,249.65
归属于上市公司股东的净资产(归属于上市公司股东的所有者权益)(元)	1,150,448,941.30	563,871,458.18	897,920,798.19	28.12	577,198,072.48	899,935,136.23

②前10名股东持股情况表

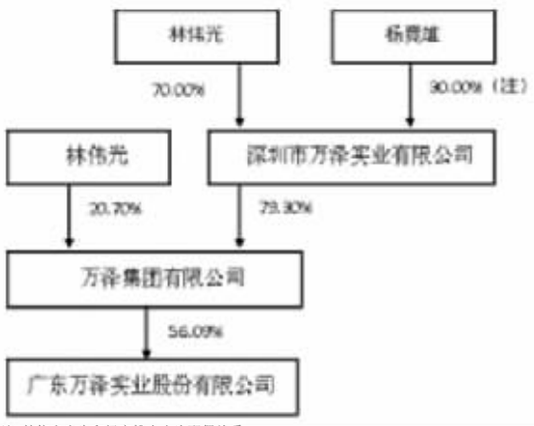
报告期股东总数	40,276	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	40,330

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	278,228,929	质押	278,000,000
汕头市电力开发公司	国有法人	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		
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	0.6%	2,999,933	0		
汪锡新	境内自然人	0.48%	2,384,000	0		
崔嘉华	境内自然人	0.41%	2,026,824	0		
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.29%	1,448,956	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		
聂晓东	境内自然人	0.25%	1,239,813	0		
黄振光	境内自然人	0.24%	1,200,000	1,200,000		

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:林伟光先生和杨竞雄女士为配偶关系。

3、管理层讨论与分析

一、概述

(一)主营业务政策导向和市场需求

2012年,国家坚持房地产调控不动摇,继续通过采取限购、房产税试点等方式抑制商品住宅投资、投机性需求。同时,国家通过差别化信贷政策、增加住房供应、推进保障房建设等方式,满足居民的自住性居住需求,促进房地产市场长期平稳健康发展。近年房地产调控形成的供求两旺态势有望持续,开发商推盘积极,购房者入市积极,刚需仍然是市场的需求主力,投资仍然受到压制。

(二)积极应对政策调整和市场变化,实现持续发展

公司加强对政策形势的学习研究,提高风险控制能力、科学合理决策。2012年是公司标志性的一年,定向增发股份购买资产的重大重组在经历2年多的等待后终于获得核准文件并实施完成,标志着公司房地产方面的发展上升另一个台阶,为进一步做大做强提供坚实的基础。主营业务房地产开发在报告期内取得了良好的经营业绩,资产重组带来的业绩提升较为突出:土地储备方面,公司在报告期积极开展了新项目竞拍和收购工作,对原有尚未成熟的项目加大力度推进;内部管理方面,公司规范运作,完善内控体系建设,在管理制度、组织机构等方面得到了进一步完善,公司管理水平得到有效提升。

第四季度,通过证监会股权激励计划的审批,公司成功实施了公司股权激励政策,管理层及核心人员持股对未来公司的经营管理增强了凝聚力,对公司的发展壮大提供人力资源方面的保障。

二、主营业务分析

1、概述

截止2012年12月31日,公司总资产297,632.67万元,归属于上市公司股东的净资产115,044.89万元;2012年公司实现营业收入63,659.05万元,较2011年增加101.15%;实现利润总额19,101.63万元,比2011年增加326.37%;实现归属于上市公司股东的净利润13,137.48万元,较2011年增加459.12%;扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润11,711.02万元,较 2011年增加了3367.53%。

归属上市公司股东的基本每股收益0.27元/股,扣除非经常性损益后的基本每股收益0.25元/股;以合并报表计算的归属上市公司股东的净资产115,044.89万元,每股净资产2.32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

公司在2011年年度董事会工作报告中提出了2012年的经营发展计划:

①加大产品开发力度,确保年度经营目标的顺利实现。公司经营团队乘着重大重组完成的东风,带领员工积极努力推动各经营项目,克服了重重困难,重点促进深圳万泽·云顶香蜜湖项目的进度,实现了年初确定的经营目标。

②优化组织机构,为公司持续发展提供动力。在宏观调控持续的形势下、公司主营业务组织结构优化,在品牌开发、拓展理念、经营格局、人力资源各方面有着新的突破和创新、融资能力、治理结构、成本控制、地方政府支持等多方面的竞争优势明显,为确保持续发展打下了坚实的基础。

③积极拓展融资渠道,为公司经营发展获取更多资金支持。在宏观调控持续、货币环境紧缩的背景下,现金流成为衡量房企开发实力的重要标准。报告期内,公司顺应市场变化,加大了对融资渠道和金融创新产品的研究力度;加强与金融机构合作伙伴的良好业务关系,积极探索和尝试多元化的金融创新模式,多渠道筹集资金,控制债务综合成本,保证了公司经营和发展的资金需求。

④充分发挥资产重组优势,加大整合力度,发展利润增长点;探索有效的对外战略投资方式,培育业绩增长点。 随着2012年重大优质资产的注入,公司房地产方面将开创新的局面。目前公司在建和拟建项目具备一定的成本优势,区域布局和产品结构合理,预期投资回报率较高,报告期已取得较好的业绩。同时,公司还在北京亦庄也开拓了新项目,并对该项目的未来充满信心。

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

2012 年度,公司实现主营业务收入63,115.58万元,其中地产销售收入60,166.30万元,其他业务收入2,949.28万元。

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(万元)	5,325.81
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	8.37%

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	江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	24,736,238.32	3.89%
2	购房客户	7,212,897.00	1.13%
3	购房客户	7,122,000.00	1.12%
4	购房客户	7,105,000.00	1.12%
5	购房客户	7,082,000.00	1.11%
合计	——	53,258,135.32	8.37%

3、成本

行业分类

单位:元

行业分类	项目	2012年		2011年		同比增减(%)
(1)工　业	电力			34,289,541.39	18.64%	-18.64%
(2)商　业	商业	28,077,639.38	8.99%	44,470,971.18	24.18%	-15.19%
(3)房地产业	深圳万泽·云顶香蜜湖项目销售	252,597,163.11	80.9%	42,388,113.50	23.05%	57.85%
房地产业	常州太湖庄园项目销售	3,589,979.26	1.15%	22,028,704.70	11.98%	-10.83%
房地产业	常州万泽大厦项目销售	27,986,745.14	8.96%	40,743,800.31	22.15%	-13.19%
合计		312,251,526.89	100%	183,921,131.08	100%	

产品分类

单位:元

产品分类	项目	2012年		2011年		同比增减(%)
电力	电力			34,289,541.39	18.64%	-18.64%
商业	商业	28,077,639.38	8.99%	44,470,971.18	24.18%	-15.19%
房地产	深圳万泽·云顶香蜜湖项目销售	252,597,163.11	80.9%	42,388,113.50	23.05%	57.85%
房地产	常州太湖庄园项目销售	3,589,979.26	1.15%	22,028,704.70	11.98%	-10.83%
房地产	常州万泽大厦项目销售	27,986,745.14	8.96%	40,743,800.31	22.15%	-13.19%
合计		312,251,526.89	100%	183,921,131.08	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 (万元)	17,811.21
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例(%)	

公司前5名供应商资料

√ 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	泰兴市第一建筑安装工程有限公司	11,868,053.09	
2	深圳市齐心共赢办公用品有限公司	17,897,857.89	
3	深圳华典装饰工程有限公司	19,350,395.36	
4	江苏华宇装饰工程有限公司	24,310,000.00	
5	江苏中兴建设有限公司	104,685,789.53	
合计	——	178,112,095.87	

4、费用

单位:元

科目	本期金额	上期金额	增减比例	增减原因
营业税金及附加	75,685,852.69	29,391,516.82	157.51%	随回收入上升而上升
销售费用	13,855,831.33	19,874,958.74	-30.28%	主要系本公司的部分房产开发项目于2011年开盘时广告、促销力度较大,本期无新开盘项目相应销售费用下降所致
财务费用	-5,405,428.64	-4,177,313.51	-29.40%	--
所得税费用	59,530,976.96	18,836,694.18	216.04%	主要系本期结转的房产销售收入大幅增加所致

5、研发支出

6、现金流

单位:元

项目	2012年	2011年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	676,757,449.81	382,154,219.03	77.09%
经营活动现金流出小计	441,761,858.39	835,602,138.68	-47.13%
经营活动产生的现金流量净额	234,995,591.42	-453,447,919.65	151.82%
投资活动现金流入小计	343,450,622.11	17,501,121.43	1,862.45%
投资活动现金流出小计	251,314,560.66	128,352,456.80	95.8%
投资活动产生的现金流量净额	92,136,061.45	-110,851,335.37	183.12%
筹资活动现金流入小计	603,643,300.00	979,469,953.07	-38.37%
筹资活动现金流出小计	890,126,446.48	517,591,005.36	71.97%
筹资活动产生的现金流量净额	-286,483,146.48	461,878,947.71	-162.03%
现金及现金等价物净增加额	40,648,506.39	-102,420,307.31	139.69%

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同比增加77.09%,主要为销售收入增加所致;

经营活动现金流出小计同比减少47.13%,主要为上期项目投入较大所致;

经营活动产生的现金流量净额同比增加151.82%,主要为本期销售收入增加所致;

投资活动现金流入小计同比增加1,862.45%,主要为转让子公司收到的现金所致;

投资活动现金流出小计同比增加95.8%,主要为购买子公司所致;

投资活动产生的现金流量净额同比增加183.12%。主要为本期转让子公司收到的现金所致;

筹资活动现金流入小计同比减少38.37%,主要为上期项目投入筹资较大所致;

筹资活动现金流出小计同比增加71.97%,主要为偿还上期项目筹资款增加所致;

筹资活动产生的现金流量净额同比减少162.03%,主要为支付上期项目筹资款所致;

现金及现金等价物净增加额同比增加139.69%, 主要为销售收入增加及转让子公司收到的现金增加所致。

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						
(1)工　业	--	--	--	--	--	--
(2)商　业	29,492,806.29	28,077,639.38	4.80%	-35.97%	-36.86%	增加1.36个百分点
(3)房地产业	601,662,900.00	284,173,887.51	52.77%	150.68%	170.23%	减少3.42个百分点
分产品						
电力	--	--	--	--	--	--
商业	29,492,806.29	28,077,639.38	4.80%	-35.97%	-36.86%	增加1.36个百分点
深圳万泽·云顶香蜜湖项目销售	568,266,710.00	252,597,163.11	55.55%	412.82%	495.92%	减少6.2个百分点
常州太湖庄园项目销售	4,758,418.00	3,589,979.26	24.56%	-80.54%	-83.70%	增加14.67个百分点
常州万泽大厦项目销售	28,637,862.00	27,986,745.14	2.27%	-72.66%	-31.31%	减少58.83个百分点
分地区						
北京地区	--	--	--	--	--	--
汕头地区	17,994,479.38	17,897,857.89	0.54%	-27.72%	-47.80%	增加38.28个百分点
深圳地区	579,765,036.91	262,776,944.60	54.68%	269.58%	202.53%	增加10.04个百分点
常州地区	33,396,280.00	31,576,724.40	5.45%	-74.15%	-49.70%	减少45.96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

□ 是 √ 否

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位:元

	2012年末		2011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	157,690,893.41	5.30%	65,361,103.59	2.23%	3.07%	主要系本期银行承兑汇票保证金存款增加所致
应收账款	133,451,772.68	4.48%	42,034,572.30	1.43%	3.05%	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
预付款项	220,189,301.07	7.40%	364,006,908.85	12.40%	-5.00%	主要系开发项目完工结算转入开发成本所致
应收利息	15,347,250.00	0.52%	4,565,750.00	0.16%	0.36%	主要系应收西安新鸿业投资发展有限公司资金占用费增加所致
存货	1,740,864,359.22	58.49%	1,912,128,836.55	65.15%	-6.66%	主要系本期存货大幅结转销售成本所致
长期股权投资	440,704,092.70	14.81%	200,531,452.54	6.83%	7.98%	主要系汕头"三旧改造"项目进入开发前期,相应土地使用权转入拟开发土地所致
无形资产	14,416.76	0.00%	26,285,726.52	0.90%	-0.90%	

2、负债项目重大变动情况

单位:元

	2012年		2011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	140,000,000.00	4.70%	39,500,000.00	1.35%	3.35%	主要系本期使用银行承兑汇票增加所致
预收款项	232,365,221.37	7.81%	121,871,202.85	4.15%	3.66%	主要系系预收房款增加所致
应交税费	313,997,289.41	10.55%	214,748,619.38	7.32%	3.23%	主要系与房产销售相关的应交税费增加所致
其他应付款	156,203,654.63	5.25%	401,560,573.76	13.68%	-8.43%	主要系本期归还部分万泽集团有限公司往来款所致
长期借款	35,000,000.00	1.18%	758,700,000.00	25.85%	-24.67%	主要系本期长期借款重分类至一年内到期的长期借款所致

3、以公充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)	651,136.00	-44,903.04					568,393.19
2.衍生金融资产							
3.可供出售金融资产							
金融资产小计	651,136.00	-44,903.04					568,393.19
投资性房地产							
生产性生物资产							
其他							
上述合计	651,136.00	-44,903.04					568,393.19
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

随着重大资产重组的实施完成,优质资产的注入为公司开创了新的局面,深圳万泽·云顶香蜜湖、常州万泽太湖庄园等优质资产项目已逐步形成利润增长点,公司"万泽"品牌产品未来将具备更高的市场知名度和竞争力,每个项目都贯穿了绿色生态人居的理念,秉承"建筑、自然、人三者之间和谐一体化"的建筑思想,这些因素对公司未来的发展将起到积极的作用。目前公司项目储备良好,在建的北京天实和华亦庄项目、西安鸿基新城和部分拟建项目具备一定的优势,区域布局和产品结构合理,预期投资回报率较高,是公司未来几年持续发展的坚实保障。

目前,公司主业明确,现有项目运营稳定,能够为公司提供良好的业绩支撑;公司财务状况良好,公司主要股东和关联方在资金等方面给予了公司有力的支持, 为公司在建项目的顺利推进提供了有力支撑;公司拥有完善的治理结构和决策议事的内部管理制度,运营规范,为公司经营活动的有序开展提供了有力保障。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

①股权投资

投资方	被公司名称	占被投资公司权益比例	主要业务
深圳市万泽房地产开发集团有限公司(本公司全资子公司)	深圳市中住房地产开发有限公司	39%	从事房地产开发经营
同上	天实和华置业(北京)有限公司	30%	房地产开发,投资管理,销售目行开发商品房,物业管理,经济信息咨询

②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)	股份来源
股票	601857	中国石油	136,360.00	14,000	26.5%	14,000	22.27%	126560.00	-9,800.00	认购新股中签
股票	601137	博威合金	136,260.00	9,000	26.48%	9,000	24.67%	140220.00	3,960.00	认购新股中签
股票	002543	万和电气	72,560.00	4,000	14.1%	4,000	12.67%	72040.00	-520.00	认购新股中签
股票	601558	华锐风电	62,560.00	4,000	12.16%	8,000	7.40%	42080.00	-20,480.00	认购新股中签
股票	300165	天瑞仪器	49,992.00	2,400	9.72%	3,120	6.50%	36972.00	-13,020.00	认购新股中签
股票	601700	风范股份	31,520.00	2,000	6.13%	2,000	5.34%	30380.00	-1,140.00	认购新股中签
股票	002614	蒙发利	13,370.00	1,000	2.6%	1,000	1.57%	8950.00	-4,420.00	认购新股中签
股票	601677	明泰铝业	11,860.00	1,000	2.31%	1,000	1.99%	11290.00	-570.00	认购新股中签
期末持有的其他证券投资				0	--	0	--	99901.19	1,086.96	--
合计			514,482.00		--		--	568393.19	-44,903.04	--

持有其他上市公司股权情况的说明

以上为中签新股。

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本(元)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)
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	1,026,888,201.06	166,995,340.28	5,434,690.54	-204,151.84	-487,325.66
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	2,251,001,006.18	493,876,721.97	573,025,128.00	220,599,192.10	158,296,020.80
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	349,104,687.02	89,829,612.15	28,637,862.00	-5,197,269.32	-5,871,930.12
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	子公司	商业	商贸	80,000,000	507,523,829.96	68,331,166.96	33,090,882.43	-6,156,503.01	-6,156,503.01
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	1,886,892,188.13	117,389,449.23	672,840.00	-7,818,552.42	-6,365,965.68
广东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	93,787,948.81	70,613,349.42		7,174.49	7,174.49

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 (原名为深圳市万泽房地产开发有限公司),注册资本8022万元,法定代表人:林伟光。公司持股比例100%。报告期内,该公司参加深圳中住房地产开发有限公司39%股权竞拍。6月21日,该公司在深圳市大恒拍卖有限公司举办的拍卖会上,以4000万元成交竞得标的股权,持有的深圳市中住房地产开发有限公司共39%的股权。目前中住公司项目已经获得深圳市发改委的立项批文,项目后期进展顺利,在项目补偿上补偿面积为8000平方米。2012年12月4日,公司以2.46亿元受让万泽集团持有的天实和华30%的股权, 天实和华项目建设地点位于北京经济技术开发区路东区D3号街区D3C1、D3C2、D3F1地块,项目总用地面积53736.84平方米,总建筑面积363000平方米,目前项目正积极推进中。该公司属下鑫龙海项目,正在申办深圳市城市更新单元规划,目前深圳龙岗区城市更新办公室向龙岗规划国土管理局发出"关于龙城街道爱联社区石火水泥厂配套生活片区更新单元核定意见的函",对于计划申报主体和更新意愿等给出了核定意见。

报告期实现营业收入543.47万元,净利润-48.73万元。

2、常州万泽天海置业有限公司,注册资本31062万元。 法定代表人:林伟光。公司持股比例100%。该公司全资子公司深圳市玉龙宫实业发展有限公司在深圳开发的"万泽·云顶香蜜湖"项目,去年底已竣工验收,并进行销售,A地块签约可售187套,销售面积30000平方米,签约收入约11.5亿元。该公司在常州开发的万泽太湖庄园项目2012年实现销售收入1419万元,销售面积533平方米。

报告期实现营业收入57,302.51万元,净利润15,829.60元。

3、常州万泽置地房产开发有限公司,注册资本7000万元,法定代表人:林伟光。公司持股比例100%。万泽大厦主体已竣工,公寓部分报告期实现销售收入2,863.79万元,该项目累计实现预售收入13,401万;酒店部分正在进行精装修,本期暂无结转收入。

报告期实现营业收入2,863.79万元,净利润-587.19万元。

4、深圳市万泽碧轩贸易有限公司,注册资本8000万元,法定代表人:黄振光。公司持有比例100%。

报告期实现营业收入3,309.09万元,净利润-615.65万元。

5、西安新鸿业投资发展有限公司,注册资本20000万元,法定代表人:关振芳。公司持股比例50%。西安新鸿业公司开发的"鸿基新城"项目一大期五个地块(即26#、20#、23#、24#、27#)现均已取得土地证,共计824亩,其中已开工和正在开工的是26#、20#和23#。目前主要是26#地块一、二期尾盘及20#地一期在销售;24#地块尚在等待施工图纸阶段;27#地块主要以大型商业为主,尚处策划阶段。

报告期实现营业收入67.28万元,净利润-636.60万元。

6、广东万泽实业股份有限公司热电一厂。注册资本5200万元。法定代表人:黄振光。公司持股比例100%。目前正积极推进所属地块的三旧改造地产项目。

报告期实现营业收入0万元,净利润0.72万元。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
常州万泽天海置业有限公司(取得)	资产重组	定向发行股票购买资产	提高业绩水平
深圳市安业房地产开发公司(置出)	保障中小股东利益	大股东以等额现金置换	不影响
北京万泽宏润房地产有限公司(置出)	保障中小股东利益	大股东以等额现金置换	不影响

3、非募集资金投资的重大项目情况

无

七、公司未来发展的展望

行业发展趋势和竞争格局

1、调控常态化

2012年,房地产调控政策整体延续了2011年的调控思路,限购、限贷政策继续实施,抑制房价上涨和加快保障性安居工程建设依然是房地产调控的重心。展望未来楼市政策走向,国家继续强调坚持房地产调控政策不动摇,通过限购、限贷、交易税、房产税、增加保障住房等多种手段抑制投资、投机性购房,并支持自住性需求,促进房地产市场长期、平稳、健康发展。

2、市场资金相对充裕

2012年央行先后两次降息和降准,大大舒缓了市场的资金压力,同时,2012年的成交量大幅增加,开发商回笼了大量的资金。因此,预计2013年房地产行业的资金相对较充裕。

3、库存充足,新增巨大

深圳市场,由于深圳连续3年供大于求,市场的库存量大幅增加,根据深圳房地产信息网的统计,截至2013年1月8日,深圳住宅的库存量达627万平方米,同时,2013年预计有超过40个新项目入市,新增供应量预计超1000万平米,剔除其中的商业部分和分期开发因素,参考2012年的预售量490万平方米),预计2013年入市的有500万平方米左右,加上627万平方米的库存量,2013年的有效供应量在1100万左右,按2012年的销售进度(868万平方米),可供销售约3年。全国其他城市也呈现这种状况,房价高企、房源供应充足、成交相对稀少。

4、成交活跃,房价稳定

2012年形成的供求两旺态势有望持续,开发商推盘积极,购房者入市积极,刚需仍然是市场的需求主力,投资仍然受到压制,2013年,深圳市场的成交量预计在400万平方米左右。房价则保持稳定,预计在20000元/平方米上下。以下因素决定了2013年房价不会大涨:一是宏观调控持续压顶;二是供大于求,销售有压力和风险;三是以刚需产品为主导的供应结构决定了房价不会太高;四是投资仍然受到强力压制。

公司的发展战略

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。

2013年经营计划

1、做好现有在建项目管理工作,确保在建项目有效推进,维持公司业绩稳定;

2、积极推进各未成熟的地块项目的培育、理顺、报批、报建工作,尽快完善各项开发的准备工作;

3、为保障公司主营业务的健康发展,将继续加快对新项目的考察,加大土地储备力度,采取多种方式积极开拓新的项目;

4、做好资金规划及融资工作,拓展资本市场融资渠道,保证在建项目及新项目排拓展的资金需求。

可能面对的风险

1、政策风险:预计未来较长一段时间内房地产调控政策都不会放松,房地产市场发展存在较大不确定性。

应对措施:认真调研,正确定位,合理安排,积极创新,理性应对政策调控。

2、土地储备风险:公司土地储备有限,需要后续新增储备,才能确保公司持续发展总体目标。

应对措施:组织专业队伍,进行市场考察及项目调研。

4、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

本期发生的同一控制下企业合并新增子公司常州万泽天海置业有限公司, 其合并财务报表从报告期初即已纳入本公司合并范围,视同比较报表期间一直存在。

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

广东万泽实业股份有限公司董事会

董事长(签名):林伟光

二O一三年四月 二十五日

证券代码:000534　　证券简称:万泽股份　　公告编号:2013-011

广东万泽实业股份有限公司第八届董事会第十一次会议决议公告

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。

广东万泽实业股份有限公司第八届董事会第十一次会议于2013年4月25日在深圳召开。会议通知于2013年4月15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、审议通过公司《2012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、审议通过公司《2012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、审议通过公司《2012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、审议通过公司《2012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、审议通过公司《2012年度利润分配预案》;

经立信会计师事务所审计,2012年公司实现的归属母公司所有者的净利润为131,374,752.37 元,加上以前年度未分配利润91,487,033.75元,至2012年末累计可供股东分配利润为222,861,786.12元。

以公司2012年底总股本49,655.2096万股为基数,向全体股东每10股派发现金股利0.50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、审议通过公司《关于 2012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、审议通过公司《2012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、审议通过公司《关于续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2013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。2012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2013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《2013年第一季度报告》;

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

十一、审议通过《关于公司向华融信托贷款人民币3亿元的议案》。

同意公司接受华融国际信托有限责任公司以设立的"华融?万泽股份信托贷款集合资金信托计划"募集的信托资金向公司发放信托贷款人民币3亿元,融资成本为14%年,用于子公司开发建设的常州市万泽国际大厦酒店的装修工程及配套设施采购,以及经贷款人同意的其他用途。贷款期限:1+1年,满一年可提前还款。

万泽集团和实际控制人林伟光为本次贷款提供担保,全资子公司常州万泽天海置业有限公司开发的常州太湖庄园二期土地为贷款抵押物。

同意授权林伟光先生签署上述信托贷款的相关法律文件。

表决结果:同意票9票,反对票0票,弃权票0票

以上决议二、四、五、七、八项尚需提交公司2012年度股东大会审议,召开2012年度股东大会的通知另行安排及公告。

特此公告

广东万泽实业股份有限公司董事会

2013年4月27日

附件:2012年度财务决算报告

**广东万泽