

证券代码：000573

证券简称：粤宏远 A

公告编号：2020-054

## 东莞宏远工业区股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

适用  不适用

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	粤宏远 A	股票代码	000573
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	鄢国根	朱玉龙	
办公地址	广东省东莞市宏远工业区宏远大厦 16 楼	广东省东莞市宏远工业区宏远大厦 16 楼	
电话	(0769) 22412655	(0769) 22412655	
电子信箱	0573@21cn.com	0573@21cn.com	

#### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	302,935,201.46	221,866,824.52	36.54%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-7,913,873.04	48,300,623.22	-116.38%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-6,794,920.20	47,921,301.62	-114.18%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-31,803,835.96	-30,990,625.51	-2.62%
基本每股收益（元/股）	-0.0124	0.0776	-115.98%
稀释每股收益（元/股）	-0.0124	0.0776	-115.98%
加权平均净资产收益率	-0.46%	2.80%	-3.26%

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,798,060,508.91	2,932,765,818.93	-4.59%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,680,344,864.87	1,725,853,343.37	-2.64%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	46,927		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0		
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
广东宏远集团有限公司	境内非国有法人	19.63%	127,359,707	0	质押	101,920,000
东莞市振兴工贸发展有限公司	境内非国有法人	2.97%	19,280,079	0		
方国宝	境内自然人	1.79%	11,597,003	0		
陆生华	境内自然人	1.63%	10,559,651	0		
易敏珠	境内自然人	0.85%	5,530,800	0		
周明轩	境内自然人	0.62%	4,050,000	3,037,500		
杨泽敏	境内自然人	0.59%	3,819,600	0		
江雪贞	境内自然人	0.54%	3,500,000	0		
张林	境内自然人	0.52%	3,360,000	0	质押	3,360,000
钟振强	境内自然人	0.51%	3,302,696	3,302,696		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述前 10 名股东中，广东宏远集团有限公司与东莞市振兴工贸发展有限公司之间不存在关联关系，周明轩、钟振强与东莞市振兴工贸发展有限公司之间不存在关联关系，广东宏远集团有限公司、东莞市振兴工贸发展有限公司、周明轩及钟振强与上述前 10 名股东中的其他股东之间不存在关联关系；没有充足的确定性信息对上述前 10 名股东中的其余股东之间的关联关系及是否属于一致行动人情况作出判断。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	东莞市振兴工贸发展有限公司通过信用证券账户持有公司 8,787,279 股；杨泽敏通过信用证券账户持有公司 3,819,600 股。					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

### 5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## 6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2020年上半年，公司实现营业收入302,935,201.46元，比上年同期增加36.54%，营业利润-1,730,298.17元，比上年同期减少104.20%，归属于母公司股东的净利润-7,913,873.04元，比上年同期减少116.38%。公司2020年半年度业绩亏损，主要是因为受疫情影响，房地产自营项目帝庭山花园销售较为缓慢，且前期公司的合营企业东莞万科置地翡丽山项目现正处于项目收尾阶段，本期可确认的投资收益同比大幅减少；其他与万科的合作项目包括南城翡翠东望、寮步金域东方花园、麻涌江岸花园及江湾花园、惠州小金口项目，部分在售、多数仍处于在建阶段，其在本期均未能达到收入确认条件，本期均不能确认其投资收益。另外，环保再生铅业务自第一季度受疫情和铅价持续低迷的影响，第二季度影响尚未完全消散。

#### （一）房地产业务

上半年，新冠疫情对我国经济带来了较大冲击，而对依赖于线下交易的房地产市场，一季度在疫情影响下陷入低谷，成交量萎靡。随着疫情在二季度逐步缓解，复工复产有序推进，经济秩序正重回发展轨道，大湾区经济表现尤显韧性。在货币宽松政策背景下，房地产行业资金面改善明显，前期积压需求也迎来快速释放，市场渐见回暖，热点城市反弹较快。作为大湾区珠江东岸重要的节点城市，东莞近年来蝉联新一线城市、被纳入大深圳都市圈，经历转型升级后，东莞市场愈受青睐，报告期内，东莞土拍市场火热，多宗热门地块楼面单价破区域历史成交记录。受土地市场带动，加上中心城区、松山湖片区、临深片区等可供开发土地稀缺的镇街新房供应不足、深圳购房需求外溢等因素影响下，东莞局部楼市交投燥热，二手房市场尤其突出。就新建商品房方面，东莞统计局公布数据显示，2020年上半年，全市新建商品房网上签约销售面积298.30万平方米，下降7.0%；新建商品房网上签约销售金额630.95亿元，增长7.1%，总体表现为量缩价涨。

报告期内，宏远地产主要销售项目为东莞桥头帝庭山花园，苏州昆山宏远商务中心已竣工未推售；新增储备项目惠州惠城魅力花园、东莞麻涌江岸花园和江湾花园，均为与万科方开展的合作项目；其他合作项目中，东莞南城翡翠东望在建、在售，寮步金域东方花园在建未推售。上半年受新冠疫情影响，房地产项目开工建设和推售等均有所推迟。公司房地产业务各具体情况如下各表。

#### 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
惠州魅力花园	惠州市惠城区	R2/B(二类居住用地/商业服务业设施用地)	41,895.38	117,059.00	地块由科荟实业、京万实业竞得，宏远投资以参与该项目公司惠州万旭地产增资扩股的形式，获取项目 10%股权	10.00%	64,520	200
东莞麻涌江岸花园	东莞市麻涌镇	R2 住宅用地	36214.73	106,956.12	地块由东莞万科、科卓实业竞得，宏远投资以参与该项目公司东莞万裕地产增资扩股的形式，获取项目 10%股权	10.00%	78,910	125
东莞麻涌江湾花园	东莞市麻涌镇	R2 住宅用地	28751.59	88,189.47	地块由东莞万科、科普实业竞得，宏远投资以参与该项目公司东莞万珩地产增资扩股的形式，获取项目 10%股权	10.00%	68,066	12.5

#### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
苏州昆山宏远商务中心	2.07973	7.88	0
东莞南城翡翠东望	6.747665	33.7475	33.7475
东莞南城时代国际	0.897482	2.8	2.8

东莞寮步金域东方花园	5.776578	23.4263	23.4263
惠州惠城魅力花园	4.189538	16.3728	16.3728
东莞麻涌江岸花园	3.621473	14.134175	14.134175
东莞麻涌江湾花园	2.875159	11.8463	11.8463

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
东莞	帝庭山	东莞市桥头镇	洋房、别墅	100.00%	2015年01月15日	竣工	100.00%	118,800.90	211,465.00	0	272,570.83	166,761	162,381.85
昆山	宏远商务中心	江苏省昆山市	公寓、写字楼	70.00%	2015年12月09日	竣工	100.00%	20,797.30	61,792.69	78,832.73	78,832.73	51,000	43,266.75
东莞	翡丽山	东莞市南城区	洋房、别墅	50.00%	2010年07月10日	竣工	100.00%	249,534.00	374,302.00	0	374,302.00	372,460.89	372,460.89
东莞	翡翠东望	东莞市南城区	洋房、别墅	17.00%	2018年10月01日	在建	80.00%	67,476.65	235,910.57	0	0	411,580	337,048.14
东莞	金域东方花园	东莞市寮步镇	洋房、商铺	10.00%	2020年04月01日	在建	8.00%	57,765.78	173,297.34	0	0	330,317	271,855
惠州	魅力花园	惠州市惠城区	洋房、商铺	10.00%	2020年01月01日	在建	20.00%	41,895.38	117,059.00	0	0	126,126	57,692
东莞	江岸花园	东莞市麻涌镇	洋房、商铺	10.00%	2020年03月01日	在建	10.00%	36214.73	106,956.12	0	0	139,811	86,899
东莞	江湾花园	东莞市麻涌镇	洋房、商铺	10.00%	2020年01月01日	在建	20.00%	28751.59	88,189.47	0	0	117,491	98,201

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
东莞	帝庭山	东莞市桥头镇	洋房、别墅	100.00%	211,465.00	230,114.00	138,467.71	8,500.80	11,818.74	125,579.15	9,621.24	11,839.75
东莞	御庭山	东莞市寮步镇	洋房、别墅	100.00%	95,930.35	96,815.56	96,608.75	0	0	96,608.75	0	0
东莞	翡丽山	东莞市南城区	洋房、别墅	50.00%	374,302.00	390,613.77	385,905.17	6,066.57	8,149.06	385,905.17	5,978.31	7,578.68
东莞	翡翠东望	东莞市南城区	洋房、别墅	17.00%	235,910.57	156,675.80	113,304.14	27,583.1	90,937.2	0	0	0
东莞	金域东方花园	东莞市寮步镇	洋房、商铺	10.00%	173,296.44	154,698.98	0	0	0	0	0	0
惠州	魅力花园	惠州市惠城区	洋房、商铺	10.00%	117,059.00	114,030.00	47,293.00	47,293.00	59,404	0	0	0

东莞	江岸花园	东莞市麻涌镇	洋房、商铺	10.00%	106,956.12	96,550.00	0	0	0	0	0	0
东莞	江湾花园	东莞市麻涌镇	洋房、商铺	10.00%	88,189.47	83,731.00	4,107.95	4,107.95	6,594	0	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
虎门华远厂房	东莞市虎门镇	厂房	100.00%	28,604.11	28,604.11	100.00%
南城宏远工业区	东莞市南城区	厂房、商铺	100.00%	185919.46	167,401.96	90.04%

土地一级开发情况

适用  不适用

融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	66,175.00	5.0025%-6.5%	25,375.00	36,075.00	4,725.00	--
合计	66,175.00	5.0025%-6.5%	25,375.00	36,075.00	4,725.00	--

(二) 煤炭业务

煤炭沟煤矿在前期已陆续完成兼并重组实施方案及批复、储量核实备案、矿区划定范围批复、环评报告批复等相关批复手续，2020年上半年，煤炭沟煤矿主要着手办理45万吨矿井新采矿证、工业广场征地、河道治理等工作，未开展采掘生产。

核桃坪煤矿方面，上半年因威宁县工信局及县政府根据《贵州省煤矿优化布局及资源整合方案》要求，对结里片区煤矿资源整合政策和方案进行了调整，在明确性指导文件未出台的情况下，暂缓了核桃坪煤矿技改推进工作，仅开展井下通风排水工作，未开展采掘生产。

(三) 再生铅业务

上半年受疫情因素影响，电池企业等铅终端市场需求减少或延后，报告期内铅价下挫后触底回稳，整体表现仍偏弱。英德新裕公司于2月中旬复工，受交通运输效率所限，原材料废电池采购周期延长，加上初期拆池、冶炼车间人员尚未完全返岗，产能有所下降，生产计划延迟。报告期内，英德新裕公司合计回收废铅酸蓄电池14752.343吨，其他废物废渣12435.2吨，生产粗铅10763.167吨，精铅9544.813吨，销售粗铅11727.838吨，精铅9319.73吨，期末库存粗铅3779.604吨，精铅169.373吨。

发展战略和未来一年经营计划

公司发展战略与年度经营计划无变化，与于2020年4月披露的《2019年度报告》中“第四节经营情况讨论与分析”之“九、公司未来发展的展望”之“(二) 公司发展战略与经营计划”无变化，详情请参看公司《2019年度报告》。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

本公司下属子公司广东宏远集团房地产开发公司按房地产经营惯例，在承购人提供住房抵押担保的基础上为商品房承购人提供连带责任担保，截至2020年6月30日止累计担保余额为人民币5,545.00万元，均为阶段性担保，阶段性担保期限为自借款合同签订之日起至借款人取得房产证书，办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司根据财政部发布的《关于修订印发〈企业会计准则第14号-收入〉的通知》，自2020年1月1日起执行新收入准则。执行变更无需对2019年度以及可比期间的比较报表进行追溯调整，仅需根据首次执行该准则的累积影响数调整2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

**(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**

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

**(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

东莞宏远工业区股份有限公司  
法定代表人：周明轩  
2020 年 8 月 27 日