

# 东莞宏远工业区股份有限公司董事会工作报告

2020 年度公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规以及《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定，本着对公司股东负责的态度，认真行权，依法履职，维护公司利益，保障公司的良好运作和可持续发展。现就董事会 2020 年度工作重点和 2021 年度主要工作报告如下：

## 第一部分：董事会会议召开情况

2020 年度，第十届董事会共召开 13 次会议，全体董事均出席了董事会会议，无委托出席和缺席的情况，董事会按程序审议了定期报告、临时公告及其相关议案。

## 第二部分：股东大会召开情况

2020 年公司共召开 3 次股东大会，即 2019 年度股东大会、2020 年第一次临时股东大会、2020 年第二次临时股东大会。股东大会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录均严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》等要求规范运作。

## 第三部分：2020 年度经营情况

### 一、总体经营情况

公司 2020 年全年实现营业收入 826,058,865.27 元，比上年同期减少 9.48%，营业利润-125,751,060.41 元，比上年同期减少 234.91%，归属于母公司股东的净利润-116,235,602.31 元，比上年同期减少 278.43%。公司 2020 年度经营业绩变动，主要受主营业务房地产业收入

和投资收益影响。自营项目帝庭山花园本期已售商品房大部分尚未交付，未达到收入确认条件，本期销售收入同比减少。合营项目翡翠山已处于清盘阶段，确认投资收益减少；其他与万科合作的房地产项目建设和销售进度顺利，但其已售商品房在本期绝大部分未能达到收入确认条件，故相较之下，本期房地产项目的投资收益同比大幅减少。另外，公司自营的已竣工房地产项目和万科置地翡翠山项目在本期均进行了土地增值税汇算清缴，补计了较大金额的土地增值税。

## 二、主营业务概述

### （一）房地产业务

2020年，我国经济在新冠疫情冲击、全球经济衰退以及美国遏制加剧等多种压力之下，仍展现出较强的韧性，经济逐季好转，经济社会发展主要目标完成好于预期，“十三五”实现圆满收官。在房地产业方面，全国销售面积及销售额均创历史新高。上半年，适度宽松的货币政策和信贷环境，为房地产市场在疫情背景下企稳提供了支撑，行业资金面改善明显，使前期积压需求迎来快速释放，市场回暖，热点城市反弹较快，局部城市区域过热，以致触发了下半年的楼市调控政策收紧。2020年7月以来，多地限购、限贷、限售政策纷纷加码。

东莞市作为大湾区珠江东岸重要的节点城市，也是近年来接连入选的新一线城市，其毗邻广深，区位优势明显，人口吸引力更是排名全国前列。在加快产业转型升级、争创一流的营商环境之下，东莞市凭借多年积淀的制造业底蕴，乘着方兴未艾的产业变革浪潮，正围绕

着“湾区都市，品质东莞”为目标，发力建设宜居、宜业的高品质现代都市。城市品质的不断提升，使得东莞市场愈发青睐，除了品牌房企的竞相角逐，还引得投资客和刚需客的热捧。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，地王频现。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，2020年上半年东莞局部楼市交投燥热。至7月份，东莞“7.25”楼市新政出台，在原有调控政策的基础上再升级，增加对非莞籍居民家庭的二手房限售、延长限售年限等政策。新政的出台使得成交量迅速回落，但在房价的高预期下，二手房报价仍维持较高水平，热门片区的一二手房价倒挂，催生了楼市“打新”热潮，新房热销，总体表现为量价齐升。

公司地产项目主要集中在东莞，惠州和苏州昆山亦有个别项目。报告期内，宏远地产主要销售项目为东莞桥头帝庭山花园，本期预售面积约5.54万m<sup>2</sup>，预售金额约7.76亿元；苏州昆山宏远商务中心已竣工未推售，本期竣工面积7.88万m<sup>2</sup>；宏远投资公司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、东莞洪梅万科星晨花园、惠州惠阳文瀚花园，新增项目均为与万科方开展的合作项目；其他合作项目中，东莞南城翡翠东望和寮步金域东方花园均在建、在售。

## （二）煤矿业务

报告期内，公司下属两矿均以推进45万吨煤矿扩建工作为重点，

未进行采掘生产。报告期内，煤炭沟煤矿于 12 月正式取得 45 万吨/年新采矿许可证，接下来，还需继续开展独立法人公司的办理、新工业广场征地以及配备完善组织机构管理人员等工作。核桃坪煤矿目前处于 45 万吨/年产能新矿井建设前期阶段，报告期内陆续完成煤矿拟预留矿区范围审批工作、煤矿预留矿区范围储量核实和勘探、备案工作，煤矿 45 万吨扩建《初步设计》和《安全设施设计》亦已上报评审单位。

### （三）再生铅业务

报告期内，因疫情影响致铅下游消费疲软，加上再生铅新扩建产能在 2020 年陆续投产，短期内铅供应过剩，铅价整体走势偏弱，2020 年铅现货均价 14770 元/吨，同比下跌 11.3%。英德新裕公司全年合计回收废铅酸蓄电池约 2.52 万吨，产出粗铅约 1.46 万吨，精铅约 2.04 万吨；销售粗铅 0.26 万吨，精铅 2.05 万吨；期末库存粗铅约 763 吨，精铅 33 吨。全年生产及配套设施运行良好，渣含铅率、焦耗、烟尘率均有效下降。

## 第四部分：公司 2021 年经营计划

### 一、房地产业务

2021 年，在国家坚持“房住不炒”的大原则下，新型城镇化、国家下放土地审批权、完善生产要素市场化配置、城市更新、老旧小区改造等举措被视为中长期发展利好。各城市地产分化显著。东莞房地产在粤港澳大湾区建设的背景下仍有较大改善发展空间，预计维持平稳健康发展态势。

新的一年，自有项目帝庭山花园做好已售物业的收入确认和剩余存货的销售，昆山项目争取达到预售条件，实现销售；时代国际年内推盘；在建合作项目应密切跟进营销和利润情况，确保销售回款稳定和现金流安全；关注企业“三条红线”融资规则警示；继续巩固与龙头房企的合作，保证股权投资项目有序接替，进一步提高资金使用效率；在稳定现有合作的基础上探索项目开发新模式；跟上东莞新一轮城市更新节奏，利用本地化优势，尝试开展土地整理前期服务，力求在就地转型的基础上每年有新的提高。

## 二、煤矿业务

新的一年，妥善解决煤矿诉讼纠纷；保持矿井安全检查、监督，维护自有资产安全。核桃坪煤矿争取在年内尽快拿到新的45万吨/年采矿权证；积极推进煤炭沟煤矿和核桃坪煤矿两矿尽快成立独立法人公司，破除矿山资产整理难题。

## 三、再生铅业务

新的一年，预计国内铅价仍将维持在弱势区间运行，新裕公司务必迎难而上开新局，多措并举增效益。废铅电池处置业务，要拓展工业源，稳定社会源，用好代加工；含铅物料处置业务，要充分发掘含铅全类目牌照的价值，丰富采购渠道和废料种类，降低成本、精益生产，保证全年开炉时间持续、稳定、高效；争取拿下清远总部经济企业工业用地指标；探讨外部股权合作的可行性。

废铅电池回收体系要抓好服务质量，规范危废转移管理，降低运输成本；拓展知名客户；完善营销激励机制；各收集点力争拿到省内

首批电池收集牌照。

以上为公司2020年董事会工作报告。

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

2021年4月12日