

# 东莞宏远工业区股份有限公司

## 2022 年董事会工作报告

2022 年，东莞宏远工业区股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等的规定，切实履行公司及股东大会赋予董事会的各项职责，严格执行股东大会各项决议，勤勉尽责地开展年度工作，积极推进决议实施，不断规范公司治理，确保董事会科学决策和规范运作。现将工作情况报告如下：

### 一、2022 年度公司经营分析

#### 概述：

2022 年公司实现营业收入 947,381,778.01 元，比上年同期减少 21.81%，归属于母公司股东的净利润 41,552,025.96 元，比上年同期减少 70.45%。公司本期业绩与 2021 年度相比有较大降幅，主要是因为本期公司在售的自营房地产项目较少、在建项目时代国际尚未达到销售条件，且市场环境未见明显好转，致本期地产销售收入和利润同比下降较大；另一方面，贵州宏泰矿业煤炭沟煤矿股权及债权出让因合同成就先决条件尚未达成，在本期未能确认收益。

#### （一）房地产

2022 年，我国经济在面对公共卫生领域事件超预期冲击影响下，经济发展经受挑战。2022 年广东地区生产总值同比增长仅 1.9%，东莞地区同比增长 0.6%。经济下行压力之下，房地产投资端投资放缓明显，广东省房地产开发投资全年同比下降 14.3%。其中，珠三角核心区下降 9.9%，东莞区域下降 7.9%。

回首 2022 年，面对新形势下的市场调整压力，东莞方面适时作出了政策优化，相关利好政策频出。3 月，东莞首批集中土拍释放积极信号，取消新房销售限价和无偿配建安居房要求等；5 月起，恢复个税购房政策、优化人才购房和新入户购房政策，同月，《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（东建〔2022〕4 号）发布，政策主要在放松多孩家庭限购、解决“一房多证”历史遗留问题、支持合理的房贷首付款比例和利率、降低限售年限、降低个人住房转让增值税征免年限等方面作出优化调整；7 月，《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》（东建〔2022〕7 号）发布，政策旨在加强分类指导、分区施策，实施区域差异化限购新举措；11 月，《关于优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》（东建房〔2022〕22 号）发布，限价政策调整规范新建商品住房销售行为，引导开发企业合理定价；12 月，《关

于进一步优化房地产调控政策的通知》（东建房〔2022〕23号）发布，东莞市全域放开住房限购。根据东莞住建局发布的新建商品房网签数据，2022年呈量跌价稳态势，全年新房网上签约销售累计约343.85万m<sup>2</sup>，同比下降32.74%，其中，得益于下半年房地产调控政策的再优化，全年销售面积同比降幅较上半年度（-52.69%）收窄明显。

在市场低迷、业内普遍承压的情况下，公司持续强化风险管理，在坚持稳健经营的原则下，扎实推进自有项目施工建设，并同时审慎拓展优质合作项目。报告期内，在建项目公共卫生防护、施工两手抓，逐步恢复正常施工建设，公司自营项目中在建项目为时代国际，报告期内顺利施工但进度稍慢于预期；在售项目主要为东莞桥头帝庭山花园，尚剩余少量别墅和洋房，昆山项目目前尚处于销售证办理阶段，未推售，因此房地产自营业务全年整体销售量较少。合作项目方面，报告期内新增东莞南城万科臻湾汇花园项目，宏远投资持股10%。截至报告期末，公司投资的参股地产合作项目共10个。报告期内，自营地产业务（售楼）收入147,906,836.53元，合作地产项目投资收益85,025,493.37元。

## （二）环保产业

1. 再生铅：英德新裕公司是广东省内再生铅行业较大型企业之一，属清远市总部企业、广东省高新技术企业，其在废铅酸电池回收渠道建设、拆解利用等方面拥有相较深厚的经验积累和成熟的技术储备。2022年，受公共卫生领域事件频发影响，供需两端间歇性生产，市场需求恢复滞后。报告期内，由于废电瓶供应增速不及再生铅新增产能释放、废电瓶回收抬价抢货严重，叠加“财税40号文”实施的短期影响以及年内焦炭和铁粉等辅料价格高企，再生铅行业利润进一步被挤占。据国家统计局数据，1-12月我国铅金属产量781.1万吨，同比增长4.0%，价格呈区间震荡，铅现货均价15260元/吨，同比涨幅仅0.1%。英德新裕公司主要业务为开展含铅废物的回收利用，以及再生铅精炼和深加工，报告期内，英德新裕公司按需调整产品结构，高价值产品有所增加，全年营收750,721,113.76元，同比增加82.31%，但效益情况尚未扭转。2022全年合计回收废铅酸蓄电池7497.1331吨，其他废物废渣3508.671吨；新裕公司报告期按需调整产品结构，且新增回收处理富含稀贵金属的废渣，高价值产品增加，主要产品销售情况：粗铅162.06吨，精铅19571.641吨，合金铅1799.49吨，含钡粗银22.254吨，粗金0.6695，其中含钡粗银和粗金为本期新增产品。

2022年8月，新裕公司按照续证计划着手推进《危险废物经营许可证》到期续证工作，于2022年12月取得新的5年期《危险废物经营许可证》，核准经营收集、贮存、利用含铅废物（HW31类中的384-004-31、900-052-31）和有色金属采选和冶炼废物（HW48类中的321-004-48、321-010-48、321-013-48、321-014-48、321-016-48、321-019-48、321-022-48、321-027-48、

321-029-48)共 13.7 万吨/年(其中废铅蓄电池 10 万吨/年),有效期自 2022 年 12 月 26 日至 2027 年 12 月 25 日。

2. 其他环保产业:随着新能源汽车市场渗透率的不断攀升以及动力电池退役潮来袭,新能源电池回收及伴随而来的环境治理市场空间日益突显,公司持续关注和挖掘潜在的投资机会,已加强对新能源电池回收及相关的环境治理业务的前期项目调研和论证工作,以期作为铅酸电池回收业务基础上的项目延伸,推动公司废旧电池回收产业链条日益完善。报告期内,公司新设立英德市新裕电源科技有限公司、广东宏远新材料科技有限公司、广东宏远生态环境科技有限公司,规划的业务范围主要涉及新能源汽车废旧动力蓄电池回收、利用,资源再生利用技术、新材料技术研发,以及固废治理、生态修复等,目前上述项目仍处于前期筹备阶段,未开展经营。

### (三) 煤炭

公司煤矿前期根据贵州省煤矿兼并重组政策要求进行整合,技改扩能,下属煤矿的矿区范围和煤炭储量均有大幅增加,煤矿资产价值得到提升。但期间受限于煤矿合作方失信违约致公司煤矿涉诉被拖累,加上当地煤炭行业监管政策变化和审批手续的繁复、矿山项目建设的繁琐性和特殊性等因素,煤矿整合工作进度稍缓。其中,核桃坪煤矿于 2022 年初取得年产 45 万吨新采矿权证,年内陆续完成煤矿《初步设计》《安全设施设计》《环境评估影响书》《水土保持报告》《水资源论证报告》批复工作,于年末完成煤矿 45 万吨设计产能开工备案手续,并启动了孔家沟煤矿采矿权注销工作和关闭矿井闭坑报告、矿山环境恢复治理实施方案报告的编制工作。煤炭沟煤矿方面,2021 年 1 月,公司根据《贵州省煤矿企业规范管理暂行办法》《关于保留煤矿设立独立法人公司(子公司)有关事宜的通知》等规定设立贵州宏泰公司,专用于承接煤炭沟煤矿的采矿权和所有资产权益,使煤炭沟煤矿能从原挂靠主体鸿熙公司中脱离,成为独立法人公司。

煤矿项目建设生产事关能源安全、经济社会发展及生态环境保护,公司在煤矿建设工作上始终坚持不侥幸、不冒进,各流程依法依规依程序推进。除继续推进建设外,公司亦根据当地煤炭政策的导向和影响情况,适时选择其他更有利于公司和股东的方式盘活煤矿资产。2022 年 10 月,为盘活煤矿资产,适应公司加快探索企业转型发展的需要,公司与贵州富能能公司达成协议,以 26144.66 万元的价格向贵州富能能公司转让贵州宏泰公司 70%股权及应收贵州宏泰公司的全部债权(贵州宏泰公司的核心资产权益为煤炭沟煤矿)。但本次交易的成就还需满足先决条件:即贵州宏泰公司在合同签署日后的 5 个月内需通过招拍挂程序竞得煤炭沟煤矿“工业广场土地”使用权,如未满足上述条件,受让方有权解除合同,也有权决定是否放弃先决条件的满足。目前上述先决条件尚未成就,股权也未办理过户。2023 年 2 月

26日，公司收到贵州富能能公司签署的《沟通函》，贵州富能能公司承诺：“《收购合同》中约定先决条件（即，工业广场土地取得‘土地成交确认书’）未能在合同约定的5个月内完成，可将本先决条件履行期限自动顺延，我司承诺不行使单方解除权”，即上述交易合同继续有效，仍在履行中。

## 二、公司未来发展的展望

### （一）行业格局和趋势，发展战略

公司业务主要涵盖房地产、煤炭及再生铅三方面，预期相关行业发展格局和趋势如下：

#### 1. 房地产方面：

（1）房地产业是我国国民经济的支柱产业之一，在经济社会发展中具有显著的带动作用，特别是在经历三年公共卫生领域事件后，房地产业的平稳健康发展将成为支撑经济复苏的重要力量，新形势下，房地产业的发展离不开与经济社会发展的相适应、相协调，要回归良性循环和健康发展，必须摆脱过往盲目的粗放型规模化扩张发展路径，让房子真正回归居住属性的本源，向新发展模式过渡。

（2）头部企业凭借品牌、经验、技术、资金等优势强者恒强，行业集中度再提升；由于行业开发门槛的提高以及出于稳健经营的需要，将促进企业间的合作开发。

（3）热点城市享受人口、技术和资金的持续流入，刚性需求与投资需求为房地产市场提供有力支撑，区域分化加剧。

#### 2. 环保产业方面：

##### （1）再生铅：

随着产业结构优化和环保政策落实到位，产能向低耗能、低污染持证再生铅企业集中，再生铅替代原生铅进程加快，推高国内铅再生率。

行业废旧铅酸电池回收体系构建后规模化、规范化运营，废旧铅酸电池规范回收率逐步提高。

产业链上下游企业间协同合作加强，加快资源综合利用，提升绿色发展水平。

##### （2）新能源电池回收利用：

受益于国家政策支持 and 积极推广，新能源汽车行业预期将保持快速发展趋势，作为新能源汽车的核心组成部分，动力电池包产业的发展影响着整个产业的发展。随着新能源汽车市场渗透率的不断攀升以及动力电池退役潮来袭，新能源电池回收市场空间日益突显，伴随的环境治理需求亦十分突出。回收政策在环保性和安全性等方面逐步规范，具有渠道优势、客户优势和工艺优势的头部企业有望胜出。

#### 3. 煤炭方面：

(1) 能源消费结构持续优化，煤炭消费总量下降但仍将占据能源消费主导地位。

(2) 煤炭去产能和供给侧改革推进，煤矿企业走向规模化、集团化。

公司是一家以房地产开发为主营业务，同时经营含铅废物回收与利用、原煤开采与销售、工业区厂房租赁、水电工程建设的上市公司，其中，房地产业务为公司近年来主要的业绩贡献利润来源。公司房地产业务主要集中在东莞地区，经营模式包含自主开发及合作开发，历来坚持稳健经营、规范管理，在区域市场有较好的品牌形象和信誉优势。当前全球经济增长放缓、地缘政治不稳定因素增多，需求面临收缩，经济预期偏弱的情况下，我国经济发展面对的不确定性因素增多，预期未来房地产市场存在居民收入和财富预期受影响致住房需求面临收缩的可能，但放眼于中长期格局和具体的区域价值前景，以大湾区城市群等为代表的热点区域，预期仍将有较大的发展空间。寄望于“新一线”城市、“双万”城市的经济发展以及制造业之都的人口、人才持续流入红利，预期东莞房地产市场将愈加稳健。但公司在企业规模发展上的劣势在一定程度上限制了业务的可持续发展。鉴于此，公司在坚持做好主业的前提下，将结合宏观经济环境、行业发展、产业政策等情况持续开展对企业转型升级的研判、探索和尝试。

## **(二) 经营计划**

### **1. 回顾经营计划在报告期内的进展情况**

2022 年房地产市场低迷，房地产销售下滑较大。宏远地产公司整体业绩表现欠佳，自营房地产业务营业收入 1.48 亿元，同比减少 79.13%。其中，帝庭山花园主要是剩余少量别墅和洋房，全年整体销售量较少；时代国际项目顺利施工，但进度慢于预期，预计 2023 年中达到预售条件；昆山项目尚处于销售证办理阶段，暂未推售。股权合作项目整体投资效益保持稳定，报告期内新增合作项目东莞南城万科臻湾汇花园。新裕公司危废证顺利换证，全年实现营业收入 7.51 亿元，同比增加 82.31%，但效益情况未改善。核桃坪煤矿 2022 年初取得年产 45 万吨新采矿权证，并陆续完成煤矿《初步设计》《安全设施设计》等批复工作，于年末完成煤矿 45 万吨设计产能开工备案手续，启动了孔家沟煤矿采矿权注销工作和关闭矿井闭坑报告、矿山环境恢复治理实施方案报告的编制工作。煤炭沟煤矿开启资产盘活工作，于 2022 年 10 月达成转让协议，截至报告期末，该交易成就的先决条件尚未达成，股权未办理过户。

### **2. 经营计划**

#### **(1) 房地产业务**

2023 年加快帝庭山 72 栋等尾盘的营销以及已售物业的销售确认工作；时代国际项目加快建设进度，尽早推盘；昆山项目争取早日完成销售证手续；密切跟进在建合作项目臻湾汇等

项目的开发销售以及其他在售项目的去货情况，确保回款稳定与现金流安全；在稳定现有股权合作的基础上寻找储备土地、自主开发项目或其他整合并购机会。

## **(2) 再生铅业务**

新裕公司加强废铅电池处置成本管理，降本增效；充分利用牌照优势，广泛拓展含铅废料业务；加快项目调研论证工作，积极拓展其他合适的再生资源项目；电池回收体系各收集点继续完善综合危废收集牌照申领工作，加强渠道开拓，坚持效益优先，灵活经营。

## **(3) 新能源电池回收利用**

公司结合英德新裕在废旧铅酸电池回收利用方面的成熟经验，通过协同外部专业机构在动力电池梯级利用上的技术技能积累，计划新开拓新能源车用动力电池包梯级利用与拆解示范线；积极探讨在动力电池回收领域的上下游合作，逐步构建动力电池循环利用产业链。

## **(4) 煤矿业务**

核桃坪煤矿：继续推进孔家沟煤矿采矿权注销工作和关闭矿井闭坑报告、矿山环境恢复治理实施方案报告的编制工作；做好煤矿供电“双回路”改造验收、供电线路及监控系统改造、煤矿建设单位招投标、取得开工建设许可文件批复等井巷施工前的准备工作；结合施工前准备工作的实际开展情况，争取进入实质性的井巷施工。煤炭沟煤矿：切实跟进新工业广场征地手续以及《水土保持方案》方案调整及批复，落实与贵州富能公司的煤矿交接工作。

## **(三) 业务及项目资金需求、资金来源情况**

公司预计 2023 年项目资金支出约 8.4 亿元，主要用于时代国际、帝庭山花园和房地产股权合作项目，再生铅项目，煤矿的整合扩建工作以及新能源电池回收利用项目。上述支出资金主要来源于公司自有资金、银行借贷、其他金融机构融资及已开发房地产项目销售回笼资金。

## **(四) 2023 年公司面临的主要风险**

公司面临的主要风险包括：外部环境不确定性下的宏观经济风险、行业政策风险、安全生产风险、商业信用风险、技术替代风险、市场风险。

## **三、日常工作及其他事项**

2022 年，公司董事会共召开了 11 次董事会会议，各位董事均出席了会议，审议的议案均获得通过和执行。董事会作为会议召集人，本年召开了 3 次股东大会，会后认真执行股东大会各项决议。公司董事会、股东大会按照《公司法》、《公司章程》及《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》等相关规定的要求得到规范运行。报告期内，董事会严格执行信息披露要求，重视和强化了投资者关系管理工作。

未来，董事会将进一步优化公司的治理机制，建立更符合公司高质量发展的运作体系，促进公司董事会、管理层提升管理水平，为公司的发展提供基础保障，使公司健康、稳定、可持续发展。

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

2023年3月30日