

# 东莞宏远工业区股份有限公司

## 2023 年董事会工作报告

2023 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、2023 年度公司经营分析

2023 年，公司实现营业收入 352,249,483.63 元，同比减少 62.82%，归属于母公司股东的净利润 66,085,698.17 元，同比增加 59.04%。公司本年度业绩增长主要源于报告期内贵州宏泰矿业煤炭沟煤矿股权及债权转让事项转让收益。公司本期扣除非经常性损益后的净利润为-63,426,849.62 元，同比减少 265.68%，主要是因为本期商品房销售收入、再生铅销售收入减少，以及股权合作项目已售商品房本期达到收入确认条件的情形较少致公司相应的投资收益同比减少所致。公司主要业务情况如下：

#### （1）房地产业务

2023 年东莞市经济运行回升态势持续巩固，但受外需低迷和严峻的国际环境影响，规上工业和外贸疲软，经济增长未达预期，地区生产总值同比增长仅 2.6%，其中，房地产开发投资与上年持平。报告期内，东莞市房地产市场政策延续去年的宽松基调，以促进房地产市场平稳健康发展为目标，多措并举激发市场活力：自 2022 年底东莞全域解除限购；2023 年 1 月，对符合条件的居民家庭，适度放宽首付比例和下调利率下限；3 月，公积金贷款首付比例降低、可贷额度上浮；6 月，LPR 利率下调，东莞房贷利率普遍下调；9 月，执行“认房不认贷”政策等，然而由于经济预期未明和需求收缩，即使政策暖风频吹之下，刺激作用短暂起效后仍有待扩散。纵观 2023 年东莞房地产市场，商住土地供应和成交缩量，房企拿地更趋谨慎；楼市延续

供大于求态势，以南城和松山湖豪宅项目入市推新为主，其他项目多为去库存，整体成交呈现先回暖后下探的走势。据东莞住建局发布的新建商品房网签数据，2023年全年新房网上签约销售累计约303万m<sup>2</sup>，同比下降11.97%。

报告期内，公司自营房地产业务方面，主要是推售帝庭山花园项目剩余存货，以小户型、车位和商铺为主，但总体去货速度较缓慢；时代国际雍雅台项目顺利施工，截至报告期末已基本达到预售条件，正在进行住宅精装修和预售前期的营销策划准备工作；昆山天骏项目销售许可证仍在协调办理中。

合作项目方面，2023年主要销售项目为东莞南城臻湾汇、厚街臻山悦、洪梅星辰花园以及惠州惠阳文瀚花园，其余合作项目基本为清盘阶段。在售项目中，本年度开盘的南城臻湾汇项目受到市场较大关注和认可，销售良好。2023年，公司合作项目投资收益主要来自南城翡翠东望项目。

## **(2) 环保产业**

### **①再生铅业务**

2023年，再生铅冶炼行业整体面临产能过剩问题，供需失衡，加上废旧电池采购价格与铅价倒挂，利润空间受挤压，再生铅行业经营举步维艰，成本压力之下，部分企业选择减停产。2023年，受铅市场行情影响，英德新裕公司适时开展停产检修，开工量严重不足。至第四季度，公司通过对英德新裕公司引入新的经理人团队，在现有工艺基础上进行技术提升，清理富余人员、同时拓展采购和销售渠道，在一定程度上改善了企业效益。2023年英德新裕公司全年合计回收废铅酸蓄电池20279.69吨，其他废物废渣2901.19吨，生产粗铅11351.443吨，精铅13182.393吨，合金铅661.64吨，高铋铅968.446吨；销售粗铅938.11吨，精铅11671.203吨，合金铅661.64吨，高铋铅968.446吨；期末库存粗铅201.285吨，精铅1480.14吨。

2023年7月，公司成立广东宏远环保再生资源科技有限公司，经营范围包括危险废物经营、再生资源回收、加工和销售；有色金属压延加工；有色金属合金制造、销售；电池销售等。宏远环保公司

拟建项目为 10 万吨废铅酸蓄电池及 3.7 万吨含铅废料综合处置利用项目，该项目尚处于前期筹备阶段，目前未开工建设。后续在项目推进过程中，公司或将根据政策或发展战略进行必要的调整和优化。

## ②新能源汽车废旧动力蓄电池回收利用

报告期新能源锂电池及其综合回收市场发生重大变化，碳酸锂价格持续下滑，锂电行业从原材料到终端储能全产业链行情波动剧烈、回收行业利润空间极度压缩，宏远新材料回收项目拟建地的园区结合现有产业发展情况，对原有锂电产业发展定位及产业结构进行了调整和优化，目前该项目建设已停止。

报告期内，宏远新材料投资设立的广东宏途新能源公司主要开展动力电池贸易、储能设备设计和生产等业务。当前宏途新能源公司经营业务量较小。

## （3）煤矿业务

①煤矿资产盘活：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，公司向贵州富能能公司转让贵州宏泰公司（即煤炭沟煤矿）70%股权及应收贵州宏泰公司的全部债权，报告期内已经完成股权和资产交割手续，截止本次年报披露日，本次交易已经完成。

②煤矿的扩建工作：报告期内，核桃坪煤矿以设立独立法人公司和煤矿扩建工作为重点，未进行采掘生产。公司于 2023 年 7 月设立贵州宏途鑫业矿业有限公司为核桃坪煤矿独立法人公司，于 2023 年 11 月完成了采矿权转让变更，取得了独立法人公司贵州宏途鑫业矿业有限公司威宁县炉山镇核桃坪煤矿《采矿许可证》，于 2023 年 12 月变更了贵州宏途鑫业矿业有限公司新《营业执照》。此外，孔家沟煤矿采矿权已于 2023 年 5 月经贵州省自然资源厅批准作为核桃坪煤矿兼并重组关闭指标予以注销，2023 年 10 月，核桃坪煤矿年产 45 万吨建设项目正式开工建设。

## 二、公司未来发展的展望

公司是一家以房地产开发为主营业务，同时经营含铅危废物回收与利用、原煤开采与销售、工业区厂房租赁、水电工程建设、新能

源汽车废旧动力蓄电池回收利用的上市公司。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，在经济预期不明和需求收缩的背景下，我国经济发展面对的不确定性因素增多，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，而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，仍会保持应有价值。东莞作为“新一线”城市和“双万”城市，制造业实力雄厚，城市转型升级成效显著，享受人口、人才持续流入红利，楼市具备有力的需求支撑，预期东莞房地产市场保持一定的韧性。公司精耕东莞房地产市场多年，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。

公司 2024 年经营计划如下：

### （1）房地产

时代国际雍雅台项目择机推盘、达成预期销售；帝庭山项目加快尾盘去货变现；昆山花桥项目争取尽快取得销售证。股权合作项目方面，密切跟进臻湾汇及其他项目的销售去货情况，保证投资收益的实现。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）环保产业

英德新裕公司确保生产经营的安全、环保和税务规范性，并争取加入危险废物全国跨省转移白名单；稳步推进异地项目的申请，争取落实政策支持和探索引入新的合作伙伴；积极探讨在回收领域的上下游合作。

### （3）煤矿

积极推进核桃坪煤矿矿井建设，严格控制成本、把好质量关，加快建设速度；结合公司发展战略和效益考虑需要，适时选择更灵活的方式盘活煤矿资产。

### 三、日常工作及其他事项

2023年，公司董事会共召开了7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1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。

2024年，董事会将继续本着对公司和全体股东负责的态度，严格遵守相关法律法规的规定，进一步发挥董事会在公司治理中的核心作用，并扎实做好董事会日常工作，不断完善公司的治理水平和持续提高规范运作能力，为公司持续、稳定、健康发展添砖加瓦。

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

2024年4月11日