

# 东莞宏远工业区股份有限公司

## 2008 年第三季度季度报告全文

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席

1.4 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 本公司董事长周明轩先生、主管会计工作负责人兼董事王连莹先生、会计机构负责人鄢国根先生声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况

#### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	2,471,614,641.45	2,230,879,906.50	10.79%
所有者权益（或股东权益）	1,460,227,907.13	1,473,224,314.21	-0.88%
每股净资产	2.345	2.366	-0.89%
	年初至报告期期末		比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额	-94,957,301.48		-257.33%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.152		-256.70%
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	-16,848,535.28	-12,996,407.08	-189.19%
基本每股收益	-0.0271	-0.0209	-189.44%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-	-0.0199	-
稀释每股收益	-0.0271	-0.0209	-189.44%
净资产收益率	-1.15%	-0.89%	-2.44%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	-1.15%	-0.85%	-2.44%

非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
营业外收支净额	-629,535.64
合计	-629,535.64

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	140,333	
前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
东莞市城宝综合贸易公司	26,390,000	人民币普通股
东莞市振兴工贸发展公司	10,231,390	人民币普通股
东莞市南城区经济联合总社	7,075,432	人民币普通股
宋苗方	3,133,340	人民币普通股
黄木秀	1,967,218	人民币普通股
深圳市崇电科技有限公司	1,800,000	人民币普通股
张汉武	1,629,093	人民币普通股
梁锦辉	1,425,698	人民币普通股
石政民	1,140,230	人民币普通股
黄少粧	1,059,901	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

<p>1、货币资金较年初减少 90.30%，是因为购买土地至使货币资金减少。</p> <p>2、应收账款较年初减少 78.75%，是因为收回租金所致。</p> <p>3、预付款项较年初增加 1907.41%，是因为预付工程项目款增加。</p> <p>4、其他应收款较年初增加 318.32%，是因为向东莞市万科置地有限公司提供借款所致。</p> <p>5、其他应付款较年初增加 841.21%，是因为向广东宏远集团有限公司借款所致。</p> <p>6、应交税费较年初减少 85.81%，是因为清缴了年初未缴税款。</p> <p>7、营业收入较去年同期下降 61.57%、营业利润较去年同期下降 178.51%、净利润较去年同期下降 189.19%，是因为由于受国家对房地产行业宏观调控政策的影响，公司房地产项目的销售在第三季度持续低迷，销售量与销售价格较去年同期出现大幅度的下降。</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8、营业成本较去年同期下降 48.71%，是因为营业收入减少导致结转成本减少。

9、营业税金及附加较去年同期下降 64.96%，是因为营业收入减少导致税金减少。

10、销售费用较去年同期下降 60.04%，是因为费用归集内容不一致，原计入销售费用中的部分费用本期计入管理费用中。

11、管理费用较去年同期增加 81.90%，是因为费用归集内容不一致，原计入销售费用中的部分费用本期计入管理费用中。

12、资产减值损失较去年同期减少 258.95%，是因为本期应收款项结构及账龄变化所致。

13、所得税费用较去年同期减少 117.85%，是因为经营亏损，导致应交企业所提税减少。

14、经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 257.33%，是因为购买土地致使现金流出量增加。

15、投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少 1073.29%，是因为借给东莞市万科置地有限公司资金致使现金流出量增加。

16、筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 257.14%，是因为借款增加所致。

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

1、2007 年 5 月 31 日，公司下属全资房地产公司与东莞市盈兴实业投资有限公司签订了收购位于东莞市寮步镇上屯村春花岭一商住用地的合同，地块面积 41,688.89 平方米，成交价格 20,000 万元。2008 年初已完成了土地价款的支付和土地移交手续，此次交易未对公司报告期内的经营成果与财务状况产生重大影响。

2、2008 年 05 月 14 日，公司与北京万信投资发展有限公司签订《股权转让合同》，以 500 万元的价格受让其持有的东莞市万科置地有限公司 50%的股权。目前东莞市万科置地有限公司 50%股权已完成过户，收购该项股权对公司报告期内的经营成果与财务状况未造成重大影响。

3、2008 年 5 月 30 日，公司董事会召开会议，同意按对等的原则由下属全资房地产公司与东莞市万科置地有限公司、东莞市万科房地产有限公司签订《股东借款合同》，房地产公司向东莞市万科置地有限公司提供股东借款人民币 47,040 万元。借款相关事项均已完成，提供该借款未对公司报告期内的经营成果与财务状况产生重大影响。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用  不适用

### 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

由于受国家对房地产行业宏观调控政策的影响，公司房地产项目的销售持续低迷，销售量及销售价格出现了大幅下降，预计 2008 年公司净利润将出现亏损。

### 3.5 其他需说明的重大事项

- 1、公司持股 30%以上股东未提出股份增持计划。
- 2、公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。

#### 3.5.1 证券投资情况

适用  不适用

#### 3.5.2 持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

#### 3.5.3 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

本报告期没有接待投资者实地调研、电话沟通和书面问询。

## § 4 附录

### 4.1 资产负债表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司      2008 年 09 月 30 日      单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	28,727,288.94	5,042,918.22	296,062,281.87	174,985,032.39
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	13,299,101.09	1,606,993.02	62,590,920.61	54,015,498.16
预付款项	5,420,000.00		270,000.00	
应收保费				
应收分保账款				

应收分保合同准备金				
应收利息				70,000,000.00
其他应收款	484,094,432.82	1,707,017,808.09	115,722,910.85	1,103,371,446.26
买入返售金融资产				
存货	1,270,504,068.42		1,095,495,737.50	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,802,044,891.27	1,713,667,719.33	1,570,141,850.83	1,402,371,976.81
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	25,017,996.89	101,440,053.10	21,244,309.03	102,470,559.03
投资性房地产	455,707,125.79	286,668,823.10	465,270,231.65	301,559,366.50
固定资产	25,669,124.51	925,871.18	27,929,128.01	955,222.26
在建工程	75,390,416.73	47,397,269.02	53,526,145.25	34,018,942.08
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	68,240,154.59	48,612,971.89	69,352,499.96	49,469,680.99
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	899,916.30		1,118,814.84	
递延所得税资产	18,645,015.37	10,876,065.90	22,296,926.93	13,644,543.33
其他非流动资产				
非流动资产合计	669,569,750.18	495,921,054.19	660,738,055.67	502,118,314.19
资产总计	2,471,614,641.45	2,209,588,773.52	2,230,879,906.50	1,904,490,291.00
流动负债：				
短期借款	455,620,000.00	405,000,000.00	444,610,000.00	362,500,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	11,423,782.09		11,760,491.82	
预收款项	29,474,887.73	3,282,148.00	23,963,787.78	66,690.00

卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	563,150.37	53,132.16	371,802.87	65,246.77
应交税费	763,345.97	381,242.69	5,380,253.14	521,210.49
应付利息				
其他应付款	210,541,568.16	197,490,045.11	22,369,256.68	2,607,184.27
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	708,386,734.32	606,206,567.96	508,455,592.29	365,760,331.53
非流动负债：				
长期借款	303,000,000.00	200,000,000.00	249,200,000.00	140,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	303,000,000.00	200,000,000.00	249,200,000.00	140,000,000.00
负债合计	1,011,386,734.32	806,206,567.96	757,655,592.29	505,760,331.53
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	622,755,604.00	622,755,604.00	622,755,604.00	622,755,604.00
资本公积	554,598,409.91	554,598,409.91	554,598,409.91	554,598,409.91
减：库存股				
盈余公积	198,525,998.54	198,525,998.54	198,525,998.54	198,525,998.54
一般风险准备				
未分配利润	84,347,894.68	27,502,193.11	97,344,301.76	22,849,947.02
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,460,227,907.13	1,403,382,205.56	1,473,224,314.21	1,398,729,959.47
少数股东权益				
所有者权益合计	1,460,227,907.13	1,403,382,205.56	1,473,224,314.21	1,398,729,959.47
负债和所有者权益总计	2,471,614,641.45	2,209,588,773.52	2,230,879,906.50	1,904,490,291.00

## 4.2 本报告期利润表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

2008 年 7-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	62,187,010.23	14,208,337.22	161,805,527.380	9,750,679.320
其中：营业收入	62,187,010.23	14,208,337.22	161,805,527.380	9,750,679.320
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	78,892,549.39	15,594,897.46	139,712,153.98	11,364,934.84
其中：营业成本	52,545,515.00	5,148,399.00	102,452,573.540	5,583,829.150
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	3,005,560.52	781,458.55	8,577,463.440	536,287.380
销售费用	5,786,225.32		14,479,321.100	
管理费用	11,699,365.72	4,487,288.23	6,431,922.120	1,826,917.740
财务费用	7,214,484.19	5,973,130.98	6,916,135.500	2,798,580.060
资产减值损失	-1,358,601.36	-795,379.30	854,738.280	619,320.510
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-” 号填列)	-720,629.04	-524,822.83	102,700.530	102,700.530
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	-17,426,168.20	-1,911,383.07	22,196,073.930	-1,511,554.990
加：营业外收入				
减：营业外支出	375.00		68,538.000	
其中：非流动资产处置 损失				

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,426,543.20	-1,911,383.07	22,127,535.930	-1,511,554.990
减：所得税费用	-578,007.92	197,911.37	3,237,829.700	560,916.820
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-16,848,535.28	-2,109,294.44	18,889,706.230	-2,072,471.810
归属于母公司所有者的净利润	-16,848,535.28	-2,109,294.44	18,889,706.230	-2,072,471.810
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.0271	-0.0034	0.0303	-0.0033
（二）稀释每股收益	-0.0271	-0.0034	0.0303	-0.0033

### 4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

2008 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	235,329,613.99	33,503,460.40	371,232,970.710	29,465,179.860
其中：营业收入	235,329,613.99	33,503,460.40	371,232,970.710	29,465,179.860
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	242,692,268.87	25,052,230.95	334,828,532.02	38,117,944.66
其中：营业成本	170,014,282.59	16,089,760.83	235,169,404.690	14,917,301.150
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	11,851,687.45	1,842,690.32	19,540,104.080	1,620,584.900
销售费用	22,601,366.61		34,589,342.860	
管理费用	28,481,940.36	11,902,186.99	20,871,352.980	9,343,791.760
财务费用	16,034,620.57	6,570,055.70	21,547,380.520	9,488,957.190
资产减值损失	-6,291,628.71	-11,352,462.89	3,110,946.890	2,747,309.660
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,226,312.14	-1,030,505.93	-388,960.860	-388,960.860

其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,588,967.02	7,420,723.52	36,015,477.830	-9,041,725.660
加：营业外收入				
减：营业外支出	629,535.64		2,068,538.000	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,218,502.66	7,420,723.52	33,946,939.830	-9,041,725.660
减：所得税费用	3,777,904.42	2,768,477.43	4,618,435.680	-760,388.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,996,407.08	4,652,246.09	29,328,504.150	-8,281,337.440
归属于母公司所有者的净利润	-12,996,407.08	4,652,246.09	29,328,504.150	-8,281,337.440
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.0209	0.0075	0.0471	-0.0133
（二）稀释每股收益	-0.0209	0.0075	0.0471	-0.0133

#### 4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

2008 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	292,979,836.04	92,429,547.69	319,036,801.97	13,934,516.46
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	3,172,926.12	3,132,442.02	90,751.66	

经营活动现金流入小计	296,152,762.16	95,561,989.71	319,127,553.63	13,934,516.46
购买商品、接受劳务支付的现金	324,808,341.53		173,307,209.50	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	11,040,673.34	3,566,877.33	9,471,308.27	3,010,447.90
支付的各项税费	17,575,139.99	2,128,227.89	39,970,296.82	1,771,017.03
支付其他与经营活动有关的现金	37,685,908.78	7,647,677.33	36,025,026.34	4,729,423.89
经营活动现金流出小计	391,110,063.64	13,342,782.55	258,773,840.93	9,510,888.82
经营活动产生的现金流量净额	-94,957,301.48	82,219,207.16	60,353,712.70	4,423,627.64
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	106,871,788.50	106,871,788.50		
投资活动现金流入小计	106,871,788.50	106,871,788.50		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,684,296.65	8,481,151.97	33,002,200.40	20,636,432.20
投资支付的现金	5,000,000.00			
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	470,400,000.00	634,107,780.05		92,597,009.14
投资活动现金流出小计	494,084,296.65	642,588,932.02	33,002,200.40	113,233,441.34
投资活动产生的现金流量净额	-387,212,508.15	-535,717,143.52	-33,002,200.40	-113,233,441.34
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金				
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	472,000,000.00	467,000,000.00	521,700,000.00	394,300,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	188,100,000.00	188,100,000.00		
筹资活动现金流入小计	660,100,000.00	655,100,000.00	521,700,000.00	394,300,000.00
偿还债务支付的现金	407,190,000.00	364,500,000.00	583,780,181.47	370,180,181.47

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,075,183.30	7,044,177.81	27,360,989.34	12,264,054.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金			47,277,754.26	
筹资活动现金流出小计	445,265,183.30	371,544,177.81	658,418,925.07	382,444,235.96
筹资活动产生的现金流量净额	214,834,816.70	283,555,822.19	-136,718,925.07	11,855,764.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-267,334,992.93	-169,942,114.17	-109,367,412.77	-96,954,049.66
加：期初现金及现金等价物余额	296,062,281.87	174,985,032.39	343,520,120.46	286,626,562.29
六、期末现金及现金等价物余额	28,727,288.94	5,042,918.22	234,152,707.69	189,672,512.63

#### 4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

董事长：周明轩

二 00 八年十月二十二日