

证券代码: 000573

证券简称: 粤宏远 A

公告编号: 2012-006

东莞宏远工业区股份有限公司 2012 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文, 投资者欲了解详细内容, 应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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	
电话	(0769) 22412655	(0769) 22412655	
传真	(0769) 22412655	(0769) 22412655	
电子信箱	0573@21cn.com	0573@21cn.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

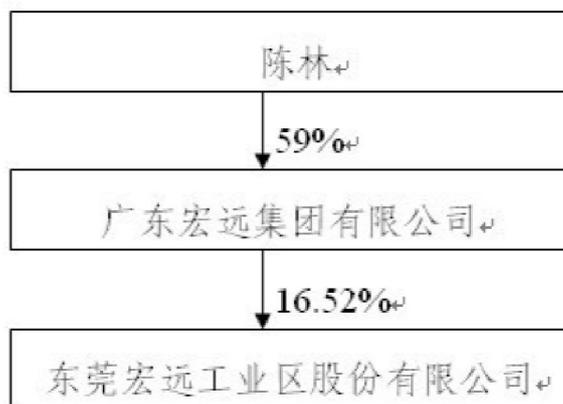
	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	797,461,450.50	827,640,146.87	-3.65%	528,657,813.43
归属于上市公司股东的净利润(元)	63,508,694.85	56,954,086.97	11.51%	39,795,791.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	64,267,405.19	61,157,454.29	5.09%	39,840,300.55
经营活动产生的现金流量净额(元)	12,542,572.85	309,543,104.10	-95.95%	47,190,361.31
基本每股收益(元/股)	0.102	0.0915	11.48%	0.0639
稀释每股收益(元/股)	0.102	0.0915	11.48%	0.0639
加权平均净资产收益率(%)	4.36%	4.08%	0.28%	2.95%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	2,600,231,693.51	2,511,219,848.73	3.54%	2,537,044,404.84
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,463,475,100.90	1,424,601,416.12	2.73%	1,368,006,500.54

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期股东总数	85,412	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	82,020			
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	16.52%	102,856,241	0	质押	102,820,000
罗寿英	境内自然人	1.47%	9,158,199	0		
东莞市振兴工贸发展公司	境内非国有法人	1.17%	7,287,279	0		
东莞市南城经济联合总社	境内非国有法人	1.14%	7,075,432	0		
叶丽兴	境内自然人	0.96%	5,990,573	0		
许五华	境内自然人	0.94%	5,875,168	0		
中国银行-金鹰行业优势股票型证券投资基金	其他	0.89%	5,536,796	0		
张维	境内自然人	0.57%	3,527,300	0		
江西富山惠田实业有限公司	境内非国有法人	0.54%	3,343,515	0		
海南裕景环境艺术工程有限公司	境内非国有法人	0.52%	3,224,075	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	无					

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

报告期内，公司认真贯彻落实股东大会、董事会制定的发展方针，抓好项目经营与销售，积极稳健地实施产业优化和开拓，取得了一定进展。总体而言，房地产整体销售与上年相比保持平稳；核桃坪煤矿原煤生产基本正常进行，因受经济大环境影响，原煤销售价跌量缩；煤炭沟煤矿地面及井下建设基本完成，可进行正式生产；水电公司业务平稳，但对外拓展不甚理想；本部工业区租赁业务维持稳定。

2012年公司实现营业收入79,746.15万元，比上年同期减少3.65%，营业利润9,850.24万元，比上年同期增长7.11%，归属于母公司股东的净利润6,350.87万元，比上年同期增长 11.51%。

报告期内，公司紧紧围绕经营目标，以年度经营计划为指引，基本完成了年度工作任务。在房地产方面，通过有效的营销策略，商品房销售状况良好，快速销售加快了资金周转，保证了资金运作稳健；通过深入的考查论证，增加了项目土地储备，积极布局城市发展趋势所在，抢占了市场先机。在矿业资源开发方面，公司属下煤矿企业内部管理制度逐渐完善，人员业务素质整体提高，矿级领导班子建设工作全面推进，生产管理规程和技术监督机制落实执行，井下管理的水平有了较大的提高，全年安全生产情况良好。

(1) 外部环境（宏观环境、行业政策、区域市场地位）分析

①房地产开发产业

2012年，在“稳增长”的背景下，国家对房地产行业调控政策依然从紧，调控大方向未变，继续坚持既有政策，严防房价反弹，稳定调控成果。围绕调控基调，从2012年初，国家和住建部等相关部委多次强调坚持房地产调控不动摇，保护合理自住需求，到七、八月份国务院向主要省市派出督察组开展专项督察，监控地方楼市调控，以确保政策落实到位，抑制投机、投资性需求。货币政策层面，年内两次降息、两次降准释放了部分流动性，但银行普遍执行差异化的行业信贷政策，对市场成交作用不大，随着多地调整公积金制度、提高购置首套房贷款额度等政策浮现，随着国家进一步打压房地产的预期落空，市场观望平衡打破，刚性需求得以释放，住房消费势头重燃，三四季度区域市场回暖升温。

2012年东莞房地产市场基本维持在相对高位运行，在经历公积金收紧政策、普通住宅价格标准上调等政策调整后，房价依然持续平稳，同时商品房供应量创下2007年以来的五年新高，供应激增使成交持续释放。面对激烈的市场竞争，宏远地产采取多种措施吸引刚需客户，加推适销对路的户型满足市场，且针对不同的产品特点采取差异化营销策略，有效回笼了资金，为后续循环运作奠定了基础。

在东莞区域市场内，公司始终保持着良好的创业作风和创新精神，把握了居住升级融于城市变迁的精髓，基于建筑质量、宜居风格、体育特色以及企业文化产生的美誉度的积淀，宏远地产在行业内享有较高的知名度和品牌影响力。

②矿业资源开发产业

受国内经济增速放缓、煤炭行业产能释放以及煤炭净进口增加等因素影响，煤炭市场供求形势骤然逆转，市场持续疲软，煤炭行业遭遇着近些年来的最严峻考验。

公司现有两个开发中的煤矿位于贵州，该省煤炭产业在我国西南地区处于重要地位，是西南最大的优质无烟煤和炼焦用煤基地。受限于自然地理条件，该省煤矿企业呈现出“多、小、散”的特点，在2012年煤炭需求下滑后，贵州省富余的煤炭供应陷入销售困境。此外，当地政策不连贯等因素对公司煤矿的生产、经营、建设造成一定程度的不良影响。

面对煤炭市场上的不利局面，公司不断提高风险管控能力，把握市场发展趋势，将困难转化为机遇，紧跟国家政策导向，合规经营，以长远发展为目标，积极落实好安全生产和矿建工作，以期在不断提高效益的前提下逐步壮大规模。

(2) 内部条件（业务规模、经营区域等）分析

公司房地产业务和煤矿业务目前规模不大、经营区域相对集中，盈利能力仍有待提高，销售规模偏小导致总体利润率偏低。公司矿业资源开发当前处于起步阶段，为进一步扩大企业收入和利润规模，本年度继续推进矿产资源类项目的拓展工作。

报告期内，为改善房地产项目区域分布单一的不利局面，提高整体市场占有率，公司土地储备中新增寮步石步村地块（命名为康城假日项目）。按东莞市主城区规划，原来的“三位一体”向“四位一体”扩容，并将寮步镇放到“中心提升”的重要位置，东莞城市价值的“东拓”趋势明显，公司的寮步项目“御庭山”、“康城假日”预期受城市趋向经济之益。但房地产企业的盈利空间在地价成本占比高、政策调控下被压缩是行业大势所趋，公司一方面需积极做好成本控制，扩大销售规模，凭借充足的货源以及灵活快速的市场反应，方能提高抗风险能力，实现销售增长快速开发滚动的运作；另一方面需增强跨区域复制能力，进一步建立跨地区发展的项目开发平台。

针对公司开发规模小，周转效率较低的弱点，公司将积极推行项目公司管理制，细开发节点，建立标准化流程，并制定适合项目管理的团队激励机制，使开发流程化、标准化，压缩开发周期，提升周转效率和盈利能力。

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用。

(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

不适用。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期内新增合并单位1家，原因为通过设立方式取得的孙公司1家；减少合并单位1家，原因为注销子公司。

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

东莞宏远工业区股份有限公司董事会
董事长：周明轩
二〇一三年四月十七日