

东莞宏远工业区股份有限公司

董事会工作报告

2021 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 2021 年度工作重点和 2022 年度主要工作报告如下：

第一部分：董事会会议召开情况

2021 年度，第十届董事会共召开 6 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

2021 年公司共召开 1 次股东大会，即 2020 年度股东大会。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：2021 年度经营情况

一、总体经营情况

公司 2021 年全年实现营业收入 1,211,711,620.31 元，比上年同期增加 46.69%，归属于母公司股东的净利润 140,619,189.57 元，比上年同期增加 220.98%。公司 2021 年度经营业绩同比扭亏为盈实现增长，主要受益于自营房地产项目收入和合作项目投资收益：自营项目东莞帝庭山花园前期已售商品房陆续交付，达到收入确认条件，本期收入同比增长；同时房地产股权合作项目前期已售产品陆续结算，投资收益亦有所增加。

二、主营业务概述

（一）房地产业务

2021 年，地缘政治风险延续叠加新冠疫情起伏变化，外部环境更趋严峻复杂。在坚持科学统筹推进疫情防控与经济社会协调发展之下，我国经济整体呈现良好的复苏势头，国内生产总值同比增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。房地产行业主

要的业绩驱动因素为城市经济的发展、城市人口流向情况、房地产调控政策的走向等。2021年东莞跻身万亿GDP与千万人口的“双万”城市行列，全年经济发展保持稳中向好、稳步复苏态势，地区生产总值同比增长8.2%，两年平均增长4.6%。其中，房地产开发投资增长11.7%，两年平均增长10.5%。作为前期的房地产热点城市之一，2021年东莞市认真落实城市主体责任，系列政策陆续出台，全面收紧房地产政策。2月，东莞市“227”新政《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（东建〔2021〕6号）出台，政策从延长社保年限、提高首付比例、加强新房备案价格指导等方面进一步收紧对房地产市场的调控。3月，高价房源开启预约排队网签；优化商品房预售许可申办条件，加快商品房供应。4月，《关于进一步加强新建商品住房销售价格指导的通知》（东建房〔2021〕4号）出台，旨在积极引导企业科学合理定价，从严控制在售项目价格涨幅。8月，《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》（东建〔2021〕11号）出台，政策针对房地产市场出现的新情况新问题，从土地竞拍规则、住房限购措施、地产金融管理、税收调节等多方面加大调控力度。10月，东莞市二手住房交易参考价格发布机制颁布施行，规范二手住房市场交易秩序。在系列调控政策出台后，东莞市房价上涨刚性预期减弱，市场降温明显，新房及二手房市场成交规模均有所萎缩，其中，全年新建商品房网上签约销售面积666.73万平方米，同比下降25.5%。

鉴于东莞市本轮调控政策持续加码，报告期内，公司坚定走好稳健经营、可持续发展的经营策略。销售上，做好在售项目盘活去库存，加速资金回笼，年内帝庭山项目销售进展良好；开发上，推进时代国际项目开工建设，保障公司在本区域市场的持续发展能力。另外，公司加强房地产企业间的合作，报告期内，由宏远投资公司参与东莞厚街万科臻山悦花园项目增资扩股，进行合作开发。

（二）再生铅业务

报告期内，再生铅行业前期新扩建产能陆续释放，但下游市场消费不足，产能过剩致铅价上涨乏力，加之原材料和燃料年内价格走高，毛利率承压，再生铅行业低利润成常态。据工信部原材料工业司信息，2021年，我国铅产量为736.5万吨，同比增长11.2%，铅现货均价为15278元/吨，同比增长3.4%。报告期内，英德新裕公司持续优化车间工艺和流程，积极推行技术改造，努力兼顾经济效益与环保效益；销售端灵活运用期货套保手段，有效对冲现货生产价格风险。2021

年，英德新裕公司合计回收废铅酸蓄电池13393.3467吨，其他废物废渣9118.929吨，生产粗铅8277.475吨，精铅19833.868吨，销售粗铅1891.77吨，精铅19,584.658吨，期末库存粗铅352.329吨，精铅281.97吨。

报告期内，英德新裕公司危险废物收集体系布局建设取得阶段性成效。其中，英德新裕惠州分公司取得1年期危险废物经营许可证，核准经营范围为收集、贮存含铅废物（HW31类中的900-052-31，仅限废铅蓄电池）3.83万吨/年（最大贮存量153.3吨）；湛江新裕晟睿公司取得1年期废矿物油危废经营许可证，经营范围：收集、贮存机动车及其他机械维修活动中产生的废矿物油（HW08类900-214-08、900-199-08、900-249-08）1万吨/年；供联新裕公司取得1年期危险废物经营许可证，核准经营：收集、贮存含铅废物（HW31类中的900-052-31，仅限废铅蓄电池）50000吨/年（最大贮存能力300吨）；阳江新裕铭宸公司1年期危险废物经营许可证申请经阳江生态环境局审核通过，已公示待签发，核准经营危险废物类别：收集、贮存、中转机动车维修活动中产生的废矿物油与含矿物油废物（HW08类中的900-214-08）9000吨/年。

（三）煤矿业务

2021年，我国煤炭行业经济总体表现稳中向好，煤价逐渐回归合理水平，原煤产量达40.7亿吨，同比增长4.7%。公司下属两煤矿煤炭沟煤矿、核桃坪煤矿原为15万吨/年煤矿，我司遵从贵州省煤矿兼并重组政策推进煤矿整合，报告期内，两矿以45万吨/年煤矿扩建工作为重点，未进行采掘生产。核桃坪煤矿处于45万吨/年采矿证申报阶段，年内主要完成煤矿矿产资源绿色开发利用方案评审和备案、煤矿《安全设施设计》和《初步设计》“两设”报告专家组评审、45万吨/年采矿证变更报件等工作。煤炭沟煤矿已于2020年底取得45万吨/年采矿证，报告期内主要跟进该煤矿新工业广场土地租用及办理独立法人事项，2022年1月煤炭沟煤矿已完成独立法人事项办理，该煤矿采矿权证转至贵州宏泰矿业有限公司名下，矿山名称变更为：贵州宏泰矿业有限公司威宁县新发乡煤炭沟煤矿，原贵州鸿熙矿业有限公司威宁县新发乡煤炭沟煤矿于2022年1月29日办理完毕注销登记。

第四部分：公司 2022 年经营计划

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。寄望于“新一线”城市、“双万”城市的经济发展及人口流入红利，预期未来东莞市房地产业将愈加健康稳定发展。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。此外，面对持续收紧的行业调控，且行业规模逐渐见顶，预期未来房地产行业利润空间或将收窄。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、自身条件等情况，开展对转型升级的研判、探索和尝试。

公司预计 2022 年项目资金支出约 6.23 亿元，主要用于帝庭山、宏远商务中心、时代国际和房地产股权合作项目，公司下属再生铅项目以及煤矿的整合扩建工作。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。主要业务经营计划如下：

一、房地产业务

自有项目帝庭山花园做好存货销售，昆山项目争取早日取得预售证，时代国际预计年度内进入工程收尾阶段，根据市场情况适时推盘，其它项目未售的物业资产尽快盘活；股权投资项目应密切跟进营销和利润实现情况，确保回款稳定和现金流入；继续巩固与龙头房企的合作，保证股权投资项目有序接替，提高资金周转效率。

二、再生铅业务

新裕公司应确保危废证顺利换证，并力求精益生产，稳产增产，扩大火法铅销量；取得清远市总部企业工业用地指标，完成新项目的立项；拓宽思路，多渠道创收盈利。前端收集体系已持证的东莞、惠州公司应快速切入市场，抢占市场份额，规范危废转移管理，实现盈利；尚在建设的收集点要抓紧工程建设和办证资料的准备，争取尽快拿证。

三、煤矿业务

煤矿方面继续推进资产整理，核桃坪煤矿争取早日取得新的 45 万吨采矿权证；煤炭沟煤矿推进矿井建设、完成矿场土地租用等工作。

以上为公司2021年董事会工作报告。

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

2022年4月12日