

证券代码：000573

证券简称：粤宏远 A

公告编号：2018-018

东莞宏远工业区股份有限公司 2017 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明：不适用。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议：不适用。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、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	
办公地址	广东省东莞市宏远工业区宏远大厦 16 楼	广东省东莞市宏远工业区宏远大厦 16 楼	
传真	(0769) 22412655	(0769) 22412655	
电话	(0769) 22412655	(0769) 22412655	
电子信箱	0573@21cn.com	0573@21cn.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(一) 主要业务

公司位于广东省东莞市，是一家以房地产开发为主营业务，同时配套水电工程建设，以及经营工业区厂房租赁、原煤开采与销售、含铅废物回收与利用的上市公司。报告期内公司所从事的主要业务、经营模式没有发生重大变化，经营平稳。

公司在巩固基础产业的前提下，积极探索产业转型以及考察其它行业的投资机会。报告期内，公司以全资子公司宏远投资收购英德新裕公司 51% 股权，开始涉足再生铅产业。公司进入再生铅行业，是公司在产业转型升级上新的尝试。未来，我司将依托该项目，积极探索适合于公司发展的新模式，进一步开拓上下游产业链，着力打造新的产业支柱。

(二) 所属行业发展阶段、特点以及公司行业地位

1、房地产业

房地产经济占据着我国国民经济的重要位置，房地产行业的健康发展有助于带动我国城市化进程和国家经济增长，但过热的房地产投资除了对宏观经济带来诸多负面影响外，也关系到我国人民的生活水平和幸福指数。近年来，为解决我国房地产市场面临的结构性过剩的问题，在经历了“去库存”与“涨价格”齐飞后，购房热不再，房地产市场已然迈入新阶段，为促进房地产市场的平稳健康发展，多地采取因城施策方针进行差异化调控，重点城市政策持续收紧，住宅销售走向疲软。

房地产业作为城市经济的重要组成部分，是城市经济发展的重要倚靠之一，两者相辅相成。东莞市毗邻广深，居于粤

港澳大湾区中的核心区域，有着坚实的制造业基础和完善的产业链，在自身原有的独立产业基础上，在承接广深产业转移和资源外溢方面，坐拥着得天独厚的优越条件。未来，广深的辐射效应越益明显，东莞料将迎来更广阔的发展前景。从长远角度看，在东莞城市升级发展的推动和支撑下以及粤港澳大湾区的规划的出台，东莞房地产市场的前景明朗，但由于其固有的行业特性，短期内受政策左右而出现波动在所难免。潮起潮落，大浪淘沙，唯有靠实力与品牌取胜，才能经受得住市场的考验，历经调整阶段后，行业集中度不断提升是大势所趋。

公司精耕东莞房地产市场多年，历年来推出宏远花园、金丰花园，江南世家、江南雅筑、江南第一城，活力康城、康城假日，御庭山、帝庭山等一系列品质优良、具有较高知名度的房地产项目，连续多年被评为房地产综合开发先进企业单位，品牌享誉东莞房地产市场，近年来更是逐步走出东莞，进入昆山房地产市场，实现跨区域发展突破。除了不断塑造内生发展动力，公司还加强与行业龙头企业的合作互补，翡丽山项目正是宏远地产与东莞万科合作推出的优秀产品。

2、煤炭行业

2017年，随着供给侧改革以及贵州省煤矿兼并重组的深入推进，落后产能得到淘汰，贵州省煤炭行业规模以上企业数逐步下降，但户均资产稳步提升，行业集中度持续提高。在去产能的推动下，煤炭市场供给状况有效扭转，供需趋于平衡，煤价维持在合理区间内波动。

公司煤矿业务位于有“江南煤海”之称的贵州省，下属有核桃坪煤矿和煤炭沟煤矿两个煤矿。煤炭沟煤矿现时生产能力为15万吨/年，可采煤层原煤以低~中灰、特低~中硫、低至特低磷烟煤为主，各可采煤层可分别作炼焦、工业动力、民用取暖、一般工业锅炉、汽化等用煤。目前，煤炭沟煤矿已完成兼并重组工作，正申报45万吨/年采矿权证。根据贵州省国土厅下发的划定煤炭沟煤矿矿区范围的通知，煤炭沟煤矿矿区面积由4平方公里扩至5.9731平方公里，已探明并备案的保有焦煤资源储量由771万吨增至9941万吨。核桃坪煤矿生产能力为15万吨/年，煤种为低灰、特低硫、中挥发份、中热值的主焦煤，是适用于炼焦的优质煤种。报告期内，因受孔家沟煤矿合同违约影响，核桃坪煤矿兼并重组进程受阻，全年处于整合停矿技改阶段，未进行生产。根据贵州省国土资源厅《关于〈贵州省威宁县炉山镇核桃坪煤矿资源储量核实及勘探报告〉矿产资源量评审备案证明》（黔国土资源备字[2013]128号）文件，截止资源储量基准日2012年12月31日，核桃坪煤矿评审备案保有资源储量为1043.97万吨。报告期内，煤矿方面无矿产勘探活动，无资本化金额和费用化金额。

3、再生铅行业

铅酸蓄电池作为铅的主要应用领域，铅酸蓄电池在未来较长一段时期内仍将在传统汽车和电动车、储能设备、储能电站等领域的应用中起着关键作用，伴随着传统汽车和电动车行业产能以及储能需求的增长，铅酸蓄电池的需求同步放大，由此产生的铅资源再生循环量亦将呈攀升趋势。虽然现时我国废铅酸蓄电池每年报废量不少，但真正能被持有危险废物经营许可证的经营单位回收的量却占比甚少，大量的废铅酸蓄电池流向了非法回收窝点和小冶炼企业，因缺少专业的处理技术，对废铅酸蓄电池随意运输、拆解，潜在着巨大的环境污染风险。随着近年来有关部门对废铅酸蓄电池回收拆解领域的整顿和规范，以及对非法小冶炼企业的打击，正规回收量将持续提升，为合规回收企业和再生铅企业提供稳定的原料保障。在国家对发展循环经济的大力支持下，我国再生铅产量不断提升，其在铅总产量中所占比重日益增加。

公司下属控股公司英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司持有由广东省环境保护厅核发的《危险废物经营许可证》及英德市环境保护局核发的《广东省污染物排放许可证》，合法生产资质证照齐全，其主要经营含铅废物回收利用和再生铅生产，核发处理能力：含铅废物（HW31类中的384-004-31、421-001-31）和有色金属冶炼废物（HW48类中的321-004-48、321-010-48、321-013-48、321-014-48、321-016-48、321-019~022-48、321-027-48、321-029-48）3.7万吨/年，其他废物（HW49类中的900-044-49，仅限废铅蓄电池）10万吨/年，是目前广东省内合法产能最大的再生铅企业。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	565,735,321.00	1,125,338,980.84	-49.73%	309,567,400.26
归属于上市公司股东的净利润	35,465,406.81	197,166,544.77	-82.01%	-92,062,660.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	36,972,813.16	205,905,055.15	-82.04%	-93,882,234.59
经营活动产生的现金流量净额	-154,177,648.86	593,281,849.52	-125.99%	129,076,070.61
基本每股收益（元/股）	0.0569	0.3166	-82.03%	-0.1478
稀释每股收益（元/股）	0.0569	0.3166	-82.03%	-0.1478
加权平均净资产收益率	2.10%	12.30%	-10.20%	-5.94%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	2,939,154,644.59	2,760,454,790.11	6.47%	3,186,728,475.43

归属于上市公司股东的净资产	1,677,570,934.49	1,701,492,602.09	-1.41%	1,503,988,365.25
---------------	------------------	------------------	--------	------------------

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	70,951,814.15	247,353,468.99	71,520,808.06	175,909,229.80
归属于上市公司股东的净利润	8,086,044.15	61,542,728.18	-13,422,441.80	-20,740,923.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,733,179.22	61,387,175.52	-13,259,545.92	-18,887,995.66
经营活动产生的现金流量净额	-34,691,623.83	-41,084,309.86	-14,096,362.43	-64,305,352.74

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	54,612	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	53,591	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
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	16.55%	103,056,241	0	质押	102,818,800	
华宝信托有限责任公司—华宝—丰利 27 号单一资金信托	其他	1.85%	11,547,400	0			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·阳明 2 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.70%	10,555,800	0			
易敏珠	境内自然人	1.40%	8,749,562	0			
东莞市振兴工贸发展有限公司	境内非国有法人	1.25%	7,800,079	0			
蒋锡才	境内自然人	0.92%	5,703,117	0			
胡小燕	境内自然人	0.74%	4,586,088	0			
高云	境内自然人	0.70%	4,370,700	0			
吴云萍	境内自然人	0.70%	4,366,170	0			
方国宝	境内自然人	0.60%	3,744,441	0			
上述股东关联关系或一致行	公司第一名股东与第五名股东之间不存在关联关系，第一名和第五名股东与前十名中的其他股东之间不存在关联关系；没有充足的确定性信息对前十名股东中的其余股东之间的关联关						

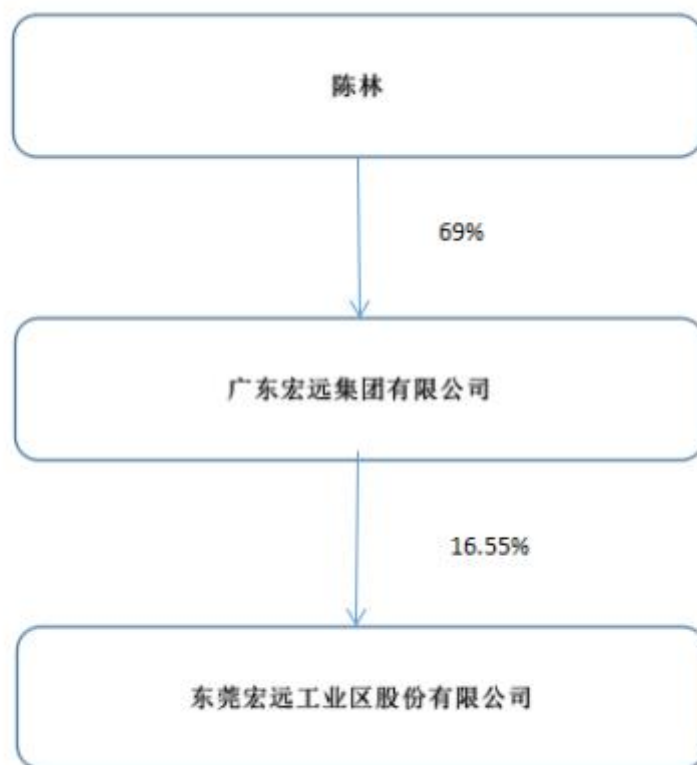
动的说明	系及是否属于一致行动人情况作出判断。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	上述股东中，东莞市振兴工贸发展有限公司通过信用账户持有公司股票 7287279 股，易敏珠通过信用账户持有公司股票 5514867 股。

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(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



①因陈林先生于 2018 年 1 月 9 日因病逝世，其作为公司的实际控制人，为公司的创立、成长和发展做出了巨大的贡献，董事会对陈林先生为公司所作的努力和贡献表示衷心的感谢。陈林先生持有公司控股股东广东宏远集团有限公司 69% 的股权，截止本报告日，新的实际控制人尚未确定，后续相关事宜公司将及时发布公告。

②公司 2017 年限制性股票激励计划增发公司 A 股普通股并于 2018 年 1 月 17 日完成首次授予，公司股份总数由 622,755,604 股增加至 648,205,604 股，导致公司股东持股比例发生变动。宏远集团公司持有公司股份 103,056,241 股，占变动前总股本的比例为 16.55%。本次授予完成后，宏远集团公司持有公司股份数量不变，占公司新总股本比例减至 15.90%。

宏远集团公司于 2018 年 2 月增持公司股票，增持后，其持有公司股份 105,360,085.00 股，占公司总股本的比例约为 16.25%。

5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是，固体矿产资源业;房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 2 号——上市公司从事固体矿产资源相关业务》的披露要求

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

公司2017年全年实现营业收入56573.53万元，比上年同期减少49.73%，营业利润4306.98万元，比上年同期减少80.35%，归属于母公司股东的净利润3546.54万元，比上年同期减少82.01%。公司 2017 年度业绩与上年同期相比同向下降，主要是因为房地产业务在 2017 年度对合营企业万科置地“翡丽山”项目确认的投资收益与去年同期相比大幅减少，另外受限于房地产调控政策收紧，且公司本期房地产可售项目少，故公司业绩同比出现下降。

(一) 房地产业务

在首次开启限购及限购加码的接连影响下，2017年度，东莞市房地产市场经历了较大的起伏变化。自2016年第四季度开始，东莞市开启了首次楼市限购政策，投资投机需求受到抑制，整体供需状况有所回落。至2017年3月份，在粤港澳大湾区、东莞轨道交通建设等多重利好消息影响下，楼市渐见回暖，量价纷纷回升。4月份，在多个热点城市因城施策继续深化楼市调控政策的背景下，东莞市继续加码调控政策，实施限制转让以及加强对外地户口居民限购政策等，较大地遏制了来自深圳的投资投机需求。5至7月份东莞楼市进入低潮期，供需维持在较低水平。在多重调控政策的叠加影响下，下半年，东莞楼市出现供过于求局面，房价趋于稳定，维持高位滞涨态势，全年涨幅较去年略有收窄。

公司房地产业务开发及销售情况如下：

1. 公司的房地产储备情况

报告期，公司无新增土地储备。

公司累计持有的待开发项目为时代国际，土地面积8,974.82平方米、计容建筑面积28,000.00平方米、区域分布在东莞。项目不涉及一级土地开发。

2. 公司的房地产开发情况

(1) 报告期，房地产公司无新开工项目。在建项目、竣工项目，区域分布在东莞、江苏苏州。项目权益比例、占地面积、计容建筑面积、已完工建筑面积等情况如下：

(面积单位：平方米)

在建项目	帝庭山	苏州天骏	翡丽山
权益比例	100%	70%	50%
占地面积	118,800.90	20,797.30	249,534.00
计容建筑面积	211,465.00	61,792.69	373,700.00
已完工建筑面积	57,946.08	0	328,300.00
主要项目的开工时间	2015.1.15	2015.12.9	2010.7.10
实际进度与计划进度在金额、周期等方面出现50%以上差异的情况及原因(如适用)	不适用	不适用	不适用
是否存在停工可能	否	否	否
竣工项目	康城假日	御庭山	--
权益比例	100%	100%	--
占地面积	52,964.94	57,036.00	--
计容建筑面积	111,213.24	95,930.35	--
已完工建筑面积	128,591.98	116,845.00	--

(2) 项目的预计总投资金额、实际投资金额等情况如下：

(单位：元)

项目名称	预计总投资金额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额
御庭山	730,000,000.00	11,856,471.05	723,189,336.67
康城假日	660,000,000.00	40,007,227.79	663,049,037.26

帝庭山	1,100,000,000.00	367,180,482.5	1,175,129,616.73
苏州天骏	510,000,000.00	109,872,542.9	225,028,551.79
翡丽山	3,711,010,000.00	172,550,319.16	3,506,556,165.59

注：项目均未涉及一级土地开发。

3. 公司的房地产销售情况

截至报告期末主要在售项目的权益比例、可供出售面积、预售面积、结算面积情况：

(面积单位：平方米)

在售项目	帝庭山	御庭山	翡丽山
权益比例	100%	100%	50%
可供出售面积(总)	230,114	96,815.56	390,200.00
本报告期初可供出售面积	57,792.38	13,896.49	35,541.85
本报告期的预售面积	36,823.72	0	49,900.00
本报告期的结算面积	34,402.57	7,563.71	33,748.99
竣工时间	2019.06	2013.2	2018.11

注：项目区域分布都在东莞，不涉及一级土地开发。

4. 公司的房地产出租情况。报告期主要出租项目位于东莞，项目权益比例、楼面面积、出租率情况如下：

(面积单位：平方米)

出租项目	虎门华远厂房	宏远工业区
权益比例	100%	100%
楼面面积	28,604.11	181,136.46
出租率	100%	99.4%

5. 报告期末各类融资余额、融资成本区间、期限结构情况：

融资途径		融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	短期借款	16300万元	5.0025%	1年内
	长期借款	55000万元	6.4%	5年

(二) 煤炭业务

2017年，随着国民经济稳中向好的发展态势以及煤炭行业供给侧结构性改革不断深化，煤炭需求回暖，煤炭行业产业结构调整 and 布局优化取得积极进展，原煤生产呈现恢复性增长，从整体上看，报告期内煤炭市场供需基本处于紧平衡状态，煤价维持高位震荡。

根据贵州省煤炭去产能工作进度安排《省人民政府关于煤炭工业淘汰落后产能加快转型升级的意见》黔府发[2017]9号文，为达到生产供给结构显著优化的目标，贵州省2017年全部淘汰退出9万吨/年煤矿，2019年底前全部淘汰退出15万吨/年煤矿和21万吨/年煤矿，到2020年，全省煤矿全部为30万吨/年及以上。

报告期内，地方监管部门对其下辖煤矿的检查频率提高，在频繁的监督检查环境下，为配合多部门的检查工作和后续落实整改等方面工作，煤矿企业的生产计划和节奏不得被打乱。报告期内，核桃坪煤矿处于整合停矿技改阶段，2017年内未进行生产；煤炭沟煤矿现处于正常生产阶段，挂靠在我司参股的贵州鸿熙矿业有限公司名下(鸿熙矿业具备兼并重组主体企业资格，根据相关政策规定，贵州省内所有煤矿企业必须加入到具备兼并重组资格的主体企业名下，否则必须无条件关闭)，如果鸿熙矿业名下其他煤矿或贵州省内的其他煤矿发生安全生产事故，则会影响到各煤矿的正常生产，各煤矿会被要求进行停产自检和整改。

为应对这些外部不利影响因素，煤炭沟煤矿在做好安全生产的同时，做好采掘衔接，只要政策允许，尽可能地多出煤，出好煤。另外，煤炭沟煤矿也在加快办理并争取尽早取得产能45万吨/年的采矿许可证，根据《关于划定贵州鸿熙矿业有限公司威宁县新发乡煤炭沟煤矿(兼并重组)矿区范围的通知》(黔国土资审批函[2018]127号)，煤炭沟煤炭矿区面积由4平方公里增加至5.9731平方公里，煤炭保有资源储量由771万吨增加至9941万吨，规划生产能力为45万吨/年，煤矿目前正在办理相关采矿权证的申领手续，预计2018年可正式取得45万吨/年的采矿许可证。

在贵州煤矿兼并重组政策及地方部门监管加强等外在因素的影响下，加上现采区煤层地质构造复杂等情况，煤炭沟煤矿年内间歇性停产较多，年产量未达预期，报告期内采煤约4.07万吨，掘进1063米，实现销售收入1627.07万元。核桃坪煤矿于2017年下半年积极开展了复产复工准备工作，但由于受孔家沟煤矿方面合同违约的影响，兼并重组工作年内未取得实质性进展。

(三) 再生铅业务

2017年10月18日，公司全资子公司宏远投资收购英德新裕公司51%股权，开始涉足再生铅行业；至2018年1月24日，宏远投资完成对英德新裕公司的第二期股权收购，经两次股权收购后，宏远投资共持有英德新裕公司78%股权。收购新裕公司

股权，符合公司寻求新项目以完成转型，形成新的产业支柱的战略目标。

新裕公司进入再生铅行业较早，经过多年积累，具有一定的业务基础和技术实力，目前为广东省内合法产能最大的再生铅企业，其所持有的经营许可资质及行业技术具有较高的进入壁垒，随着未来再生铅行业规范化推进，环保监管形势的好转，该企业在广东区域存在较大的市场空间。

(四) 其他业务

为贯彻落实东莞民营资本发展的会议精神，积极响应东莞推动社会金融组织建设的要求，整合民营资本相互促进、共同发展，助推企业转型升级，积极探索以资本为纽带驾驭发展资源的新模式，2017年8月，全资子公司宏远投资以自有资金5亿元参与东莞民营投资集团有限公司增资扩股项目，增资完成后，宏远投资持有莞民投公司5%股权，标志着公司从传统的工业区及房地产开发向投资管理型企业迈出转型的一大步。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业（出租）	35,663,355.92	16,238,965.34	45.53%	1.95%	-21.24%	-13.41%
房地产业（售楼）	493,578,077.49	112,862,907.40	22.87%	-53.35%	-60.71%	-4.28%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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

适用 不适用

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
执行《企业会计准则第16号——政府补助》	财政部2017年5月10日发布的《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》（财会〔2017〕15号）	适用于2017年1月1日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响：利润表中新增的“其他收益”项目。

<p>执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》</p>	<p>财政部2017年4月28日发布的《关于印发修订〈企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》（财会〔2017〕13号）</p>	<p>适用于2017年5月28日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响：资产负债表新增“持有待售资产”及“持有待售负债”。</p>
<p>执行《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》</p>	<p>财政部2017年12月25日发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号）</p>	<p>本公司执行该规定的主要影响：资产负债表新增“持有待售资产”及“持有待售负债”；利润表新增“资产处置收益”、“其他收益”。</p>

(2) 重要会计估计变更

报告期公司无重要会计估计变更。

(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

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(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

适用 不适用

本期发生的非同一控制下企业合并：以现金购买方式取得控股孙公司英德市新裕有色金属再生资源制品有限公司。

东莞宏远工业区股份有限公司

法定代表人：周明轩

2018年4月12日