

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 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经广东正中珠江会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人周明轩、主管会计工作负责人王连莹及会计机构负责人(会计主管人员)鄢国根声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	粤宏远 A
股票代码	000573
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 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	
传真	0769-22412655	
电子信箱	0573@21cn.com	
联系地址	广东省东莞市宏远工业区宏远大厦 16 楼	

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入（元）	827,640,146.87	528,657,813.43	56.55%	496,210,895.97
营业利润（元）	91,960,554.31	60,307,804.57	52.49%	20,247,714.31
利润总额（元）	84,934,132.05	57,434,394.58	47.88%	25,076,157.13
归属于上市公司股东的净利润（元）	56,954,086.97	39,795,791.23	43.12%	19,685,891.18

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	61,157,454.29	39,840,300.55	53.51%	18,713,000.16
经营活动产生的现金流量净额（元）	309,543,104.10	47,190,361.31	555.95%	219,627,876.72
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	2,511,219,848.73	2,537,044,404.84	-1.02%	2,562,475,763.68
负债总额（元）	1,029,920,768.54	1,110,812,585.36	-7.28%	1,147,596,695.85
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,424,601,416.12	1,368,006,500.54	4.14%	1,327,712,119.36
总股本（股）	622,755,604.00	622,755,604.00	0.00%	622,755,604.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	0.0915	0.0639	43.19%	0.0316
稀释每股收益（元/股）	0.0915	0.0639	43.19%	0.0316
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.0982	0.0640	53.44%	0.0300
加权平均净资产收益率（%）	4.08%	2.95%	1.13%	1.49%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.38%	2.96%	1.42%	1.42%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.4971	0.0758	555.80%	0.3527
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.288	2.197	4.14%	2.132
资产负债率（%）	41.01%	43.78%	-2.77%	44.78%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-156,994.18		-6,959,578.49	2,828,738.59
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00		4,242,168.50	1,999,666.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,869,428.08		-200,000.00	37.50
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00		25,670.99	-3,861,874.01
所得税影响额	1,320.58		37,803.20	6,322.21
少数股东权益影响额	2,821,734.36		2,809,426.48	0.00
合计	-4,203,367.32	-	-44,509.32	972,891.02

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	93,803	本年度报告公布日前一个月末股东总数		91,098	
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广东宏远集团有限公司	境内非国有法人	16.52%	102,856,241	0	34,000,000
罗寿英	境内自然人	1.46%	9,067,900	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	
东莞市南城区经济联合总社	境内非国有法人	1.14%	7,075,432	0	
叶丽兴	境内自然人	0.96%	5,994,414	0	
许五华	境内自然人	0.94%	5,841,034	0	
江西富山惠田实业有限公司	境内非国有法人	0.53%	3,311,915	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	
黄建政	境内自然人	0.50%	3,143,799	0	
黄金秀	境内自然人	0.43%	2,669,319	0	
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	
广东宏远集团有限公司		102,856,241		人民币普通股	
罗寿英		9,067,900		人民币普通股	
东莞市振兴工贸发展公司		7,287,279		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	
叶丽兴		5,994,414		人民币普通股	
许五华		5,841,034		人民币普通股	
江西富山惠田实业有限公司		3,311,915		人民币普通股	
海南裕景环境艺术工程有限公司		3,224,075		人民币普通股	
黄建政		3,143,799		人民币普通股	
黄金秀		2,669,319		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	无				

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

（一）报告期内公司经营情况的回顾

1、报告期内公司总体经营情况

2011 年公司实现营业收入 82,764.01 万元，比上年同期增长 56.55%，营业利润 9196.05 万元，比上年同期增长 52.49%，归属于母公司股东的净利润 5695.41 万元，比上年同期增长 43.12%。报告期内，面对多重楼市调控政策的影响，房地产公司灵活调整营销策略，加大商业地产的销售力度，积极盘活存量资产，使得公司房地产业务在从紧的大环境下仍取得较好的业绩，销售收入较往年有较大增长。

（1）公司主营业务发展面临的宏观政策影响和外部经营环境分析

在房地产业务方面，2011 年国家房地产行业延续了 2010 年严厉的调控政策，在“调结构、稳物价”的大背景下，国家政府继续加强房地产调控，新一轮调控政策在 2011 年不断细化和落实。2011 年 1 月“国八条”出台，确定了全年房地产调控基调的同时也拉开了全国范围内继续从严调控房地产市场的序幕。随后，“限购”、“限价”、“限贷”等政策全面升级，所有调控要求范围内的城市均先后出台了相关细则，限购城市从 2010 年的不足 20 个增加到 40 多个；七月初，国务院常务会议明确“二三线城市也要限购”，限购城市数量遂增加到近 50 个；另外，货币环境全面收紧，截至 2011 年 7 月，央行共上调 6 次存款准备金率，合计上调 300 个基点，并达到 21.5%的历史高点。

2011 年东莞房价虽然有个别月份的房价数据偏高一些，但整体房价仍处于政府部门认可的可控范围之内，涨幅在警戒线附近徘徊，报告期内楼市未出现限购政策。2011 年 5 月，东莞实施了鼓励贷款的住房公积金新政，加上低利率政策作用，公积金贷款成为了购房贷款的有效助力，与收紧的商业贷款形成对冲，对东莞楼市的成交起到了重要的拉动作用。

总体而言，报告期内国家及地方政府对商品房调控和保障房建设双管齐下，房地产调控从严政策频繁出台，抑制房价的细化举措陆续实施，很大程度上冻结了商品房投资与投机需求，多数城市房价涨幅明显趋缓，一线城市行情较为低迷。虽然东莞楼市也未能脱离全国楼市调整的大环境，但相对而言，东莞房价较之周边城市仍呈洼地状态，楼市供求较为均衡，成交较为活跃。面对行业的调整，公司一是始终坚持以品质为基础，加强经营活动的细节管理，注重产品硬件升级的同时，更注重社区文化等软环境的营造，有效结合客户需求形成产品差异化优势，使置业者的居住品质得到明显的提升；二是进一步提高开发能力，加快消化存货，着力打造成熟的产品线，力争以复制开发模式促进企业发展。

在煤炭业务方面，“十二五”期间贵州省将加快推进煤矿企业兼并重组，提高产业集中度。2011 年 5 月，贵州省召开的煤矿企业兼并重组工作会明确表示，该省计划通过调整产业结构、淘汰落后产能、转变发展方式等减少小煤矿数量，扩大企业规模，提高煤矿安全生产保障程度，提升煤矿整体开发水平。公司顺应贵州煤炭行业整合日益深入的趋势，紧跟政策导向，同时基于长远发展的考虑，报告期内设立了全资子公司威宁县宏远矿业有限公司。在煤炭行业政策不断变化带来的挑战面前，公司属下威宁县结里煤焦有限公司和威宁县煤炭沟煤矿，紧抓安全生产和安全建设，努力打造稳定的专业技术人才队伍，提高内部管理水平与运营效率，致力于地化挑战为机遇。

（2）公司的区域市场地位，存在的主要优势和困难

公司所开发的房地产项目均立足于东莞区域，多年来始终把诚信经营作为企业的立业之道、兴业之本，宏远地产先后开发了宏远沿河路商住区、宏明花园、宏远花园、天景居、活力康城、江南世家、江南雅筑、江南第一城等多个楼盘，在东莞地区享有较高的知名度和品牌影响力，得到了市场的广泛认可。

公司房地产业务发展面临的主要问题是土地储备问题。公司现有的地块主要为水濂地块与寮步地块，预计可持续 3 到 4 年的开发周期。面对土地市场竞争激烈、外地开发商的涌入等问题，土地储备成本将越来越高，公司一直密切关注土地市场信息与态势，并择时择机对项目进行可行性研究，未来将继续结合自身实际，综合考虑行业政策、市场形势等多方面因素，

积极考查论证新项目，物色合适的土地资源以备持续开发之需。

(3) 公司经营和盈利能力的连续性与稳定性分析

公司在房地产开发业务方面保持了稳定的发展态势。2011 年，公司开发的楼盘为江南第一城，该楼盘分三期开发，2011 年主要在售项目为江南第一城二期和三期一标。与万科的合作项目翡丽山在 2011 年 4 月份开售。2012 年公司将重点做好江南第一城三期二标和御庭山如期开发、推盘。公司在未来 3 到 4 年内房地产业务能力将保持相对连续和稳定。

在煤炭资源开发方面，核桃坪煤矿主要可开采煤层为 C401 和 C505，报告期内该煤矿生产能力为 15 万吨/年，目前正在开采的 C401 煤层，C505 煤层还未开采。煤炭沟煤矿为在建矿，设计生产能力 15 万吨/年，可采煤层主要是 K3、K18、K19 三层。公司未来在煤炭业务方面的经营和盈利可保持连续性与稳定性。

(二) 公司未来发展的展望

1、公司所处行业的发展趋势、面临的市场竞争格局

从行业政策环境来看，2011 年 12 月召开的中央经济工作会议指出，要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，加快普通商品住房建设，扩大有效供给，促进房地产市场健康发展，深化重点领域和关键环节改革，推进房产税改革试点。中央经济工作会议的基调预示着 2012 年房地产调控政策依然从紧，国家调控本质是为了促使房价回归合理水平，最终有利于地产行业的平稳健康发展。

从行业发展的内在驱动力来看，国家正处于城市化进程中，居民住房的刚性需求和改善性需求长期存在，随着国家经济的稳步发展，居民可支配收入的提升，房价的理性回归，房地产行业依然是持续向前发展的态势，只不过这过程中市场会有短期波动和反复调整。

地产行业经过多年的发展，房企“强者恒强”的马太效应将更加明显，企业分化也会进一步加快。当前形势下，规模大、实力强的开发商在拿地、融资等方面存在一定的优势，较易赢得更多的市场空间，而中小房企在残酷的市场竞争和严峻的外部环境面前，生存空间必然受到挤压。任何房企，唯有在时间上是平等的，不进则退，所以公司要取得长足发展关键在于竭力提高自身竞争力，向行业标杆学习。

在煤炭行业方面，国家鼓励和推进资源整合和兼并重组，提升产业集中度，提高资源利用效率和煤炭企业的现代化开采水平，这是我国煤炭行业实现稳定、可持续发展的必然选择。在国家经济保增长的预期下，被称为“经济动力”的煤炭行业产销保持了较快增长，市场价格稳定上行。公司将紧盯行业形势，不断提高煤矿管理水平，稳扎稳打，加强总结，为后续项目积累可借鉴可复用的指导经验。

2、公司未来发展的机遇与挑战以及 2012 年经营计划

公司房地产经营目前主要在东莞，报告期受政策调控影响，东莞住宅开发投资有所降温，附近城市广州、深圳限购使得需求外溢，由于投资渠道缺乏同时在通货膨胀、人民币升值预期的作用下，商业物业保值效应凸显，这些因素对东莞 2012 年的地产业影响具有一定的延续性。2012 年房价更趋于回归理性，成交量和价格存在轻微下调的可能性，东莞楼市行进速度将可能减缓。但东莞城市发展和经济转型升级的大趋势未变，而外来开发商近些年也持续入莞，品牌开发商对市场的号召力与吸引力相当明显，公司在打造好产品的同时需要在企业品牌的构筑上加大力度。报告期东莞镇区的成交面积、增长速度均高于市区，地产市场重心出现由城市中心区向发达镇区偏移的迹象；未来随着广深莞惠经济圈城际高快速路的建成以及东莞各镇本身的崛起，镇区市场或为下一轮热点，加之已有品牌开发商提前布局，公司应进一步加强对镇区板块调查和项目论证，适时做好土地储备，巩固房地产发展的基础。

展望 2012 年，国家对房地产行业的调控仍将从紧，公司将面临更多未知的困难挑战，宏远地产将保持对管理细节、产品规划设计和施工质量的不追求，提升资金统筹调配能力以及使用效率，加快周转，进一步优化资产结构，力求取得新的突破。在煤炭业务方面，近年来国家政策鼓励煤企整合，公司经过收购结里煤焦公司以及煤炭沟煤矿积累了一定的行业经验，未来会在内部管理、人力资源建设等环节打好根基，2012 年将继续加大安全生产管理力度，不断提高员工的技能和安全意识，杜绝安全事故发生，在安全的前提下，提高产量、提高效益。

公司 2012 年经营计划为：

(1) 房地产业务

2012 年，在预计销售难度和资金压力将持续加大的情况下，房地产公司将加强对形势与政策的研究，提前作出策略应对，继续贯彻以缩短投资回收期为目标的工作思路，重点做好：继续强化资金统筹管理，保证资金运作稳健，确保江南第一城三期二标和御庭山如期开发、推盘；制定合理的营销策略，做好江南第一城三期一标、二标的销售，力争销售时间短，资金回收速度快；适时增加土地储备，确保房地产的后续开发，提高项目前期准备效率，并建立自身的项目投资管理模式，前期可行性分析和资金计划要求精确，产品设计上争取推出自己的标杆性产品。

(2) 煤炭开发业务

结里煤焦公司核桃坪煤矿在 2012 年的经营工作将继续以安全生产为首要任务，夯实安全基础工作，着力提高人员业务素质，加强矿级领导班子建设，建立相关生产管理规程与技术监督机制，提高安全技术管理水平；以“规范管理、团队和谐”为企业内部管理的目标，加强制度建设，提升企业向心力。2012 年煤炭沟煤矿将按计划通过联合试运行的验收并取得安全生产许可证和煤炭生产许可证，同时引进各类专业技术人才，进一步完善管理组织结构。

宏远矿业有限公司在 2012 年将关注贵州煤炭资源整合机遇，以行业政策为导向，结合公司的计划部署，对新项目开展科学的考察论证，审慎投资。

(3) 工业区管理

继续提高工业区的服务管理水平，加强与主要租赁客户的联系，及时进行信息沟通和反馈，主动对厂房宿舍等物业资产进行维护保养。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产业(出租)	6,007.66	2,760.82	54.05%	2.95%	-9.16%	6.12%
房地产业(售楼)	68,313.49	44,121.94	35.41%	83.32%	88.44%	-1.75%
公用事业（水电）	1,729.83	1,242.70	28.16%	19.70%	43.45%	-11.89%
产品销售（煤）	6,713.03	2,991.50	55.44%	-4.85%	10.49%	-6.19%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
商品房	68,313.49	44,121.94	35.41%	83.32%	88.44%	-1.75%
煤	6,713.03	2,991.50	55.44%	-4.85%	10.49%	-6.19%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

√ 适用 □ 不适用

项目名称	变动额	变动率（%）	变动原因
交易性金融资产	-1,000,000.00	-100.00	是本期出售建设银行“乾元-元旦理财”理财产品所致
应收账款	16,643,683.20	112.92	主要是本期应收未收的收入增加所致
预付款项	14,646,177.67	648.51	主要是预付工程款及设备款增加所致
投资性房地产	-109,983,121.16	-23.14	主要是物业不再出租转回至存货所致
在建工程	20,474,414.50	363.28	主要是煤矿建设，导致在建工程增加
长期待摊费用	-1,541,563.74	-69.86	主要是装修费摊销所致
短期借款	-128,150,000.00	-37.49	主要是偿还借款多于新增借款所致
应付账款	48,483,440.91	63.12	主要是楼盘工程款的结算所致
预收款项	47,240,643.17	54.61	主要是预收售楼款所致
应交税费	34,421,440.63	391.42	主要是收入和利润增加导致相关税费增加
一年内到期的非流动负债	39,150,000.00	100.00	主要是有部分长期借款在 2012 年到期所致
递延所得税负债	-2,240,917.57	-28.33	主要是应纳税差异项目金额减少所致
其他非流动负债	4,025,397.64	37.21	主要是确认长期股权投资的超额亏损所致
未分配利润	54,141,369.99	618.39	主要是本年度利润增加所致
营业收入	298,982,333.44	56.55	主要是售楼收入增加所致
营业成本	210,894,289.07	70.23	主要是售楼成本增加所致
营业税金及附加	34,005,016.38	82.41	主要是售楼收入增加导致相关税费增加
销售费用	16,449,090.82	58.44	主要是广告促销费用增加所致
财务费用	-10,519,963.07	-24.92	主要是利息支出减少所致
资产减值损失	2,797,923.21	58.77	主要是坏账准备增加所致
投资收益	-3,457,888.11	-530.83	主要是按权益法确认对东莞市万科置地有限公司的投资损失所致
营业外收入	-3,849,610.05	-88.49	主要是 2010 年度确认了负商誉收入所致
所得税费用	13,625,127.63	130.47	主要是按税法及相关规定计算的当期所得税增加所致

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 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

二〇一二年四月十二日