

东莞宏远工业区股份有限公司

2024 年度董事会工作报告

2024 年，东莞宏远工业区股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等的规定，切实履行公司及股东大会赋予董事会的各项职责，严格执行股东大会各项决议，勤勉尽责地开展年度工作，积极推进决议实施，不断规范公司治理，确保董事会科学决策和规范运作。现将工作情况报告如下：

一、2024 年度公司经营分析

2024 年，公司实现营业收入 489,555,332.19 元，同比增加 38.98%，归属于母公司股东的净利润-47,698,354.96 元，同比下降 172.18%。公司 2024 年度业绩净利润为负值，主要是因为本期公司房地产业务方面的营业收入不高和投资收益同比下降所致，自营房地产在售项目为东莞桥头帝庭山花园，而东莞南城时代国际雍雅台项目尚未开盘销售，江苏昆山花桥项目待推售；同时，股权合作项目方面本期销售亦下降，已售商品房本期达到收入确认条件的情形也较少，公司相应投资收益同比减少。报告期公司主要业务情况如下：

（一）房地产业务

2024 年东莞经济运行回升向好，全年地区生产总值同比增长 4.6%，其中，新动能投资较快增长，先进制造业投资增长 9.4%，但房地产开发投资下降 23%。为促进房地产市场平稳健康发展，2024 年东莞房地产市场调控政策在延续前期宽松政策的基础上，继续跟进和落实中央层面政策，同时因城施策，稳定市场预期。1 月，东莞市阶段性取消首套住房商贷利率下限；5 月，新“莞八条”楼市新政发布，新政从调整最低首付比例、取消首套及二套商贷利率下限以及提高住房公积金贷款额度等方面降低购房成本，购房门槛降低叠加房企多措并举加强营销力度，刚性和改善型需求迎来宽松友好的购房环境。然而，在总需求偏弱和房价主观预期多变等因素影响下，市场观望情绪尚待退散，上半年楼市整体表现依然平淡。9 月，东莞统一首套及二套房最低首付比例为 15%；11 月，契税调降；此外，东莞市年内两次出台新规放宽入户条件，为城市未来发展释放活力。下半年，特别是进入四季度后，随着政策红利向销售端逐渐传导到位，市场成交呈现止跌回稳走势，新房销售降幅收窄，据东莞住建局发布数据，全年新建商品房签约销售面积约 297 万 m^2 ，同比下降 1.91%，降幅比前三季度收窄 31.2 个百分点，纵观全年楼市成交表现，整体呈现先抑后扬。

报告期内公司自营地产业务方面,时代国际雍雅台项目主要进行精装修升级改造和预售前期的营销策划准备工作、昆山花桥项目尚处于销售证协调办理工作中,2024 年度公司主要推售的自营项目还是以帝庭山花园剩余小户型存货为主,总体去货速度较缓慢;2024 年度,公司自营售楼业务收入 14,863,198.10 元,出租业务收入 36,324,183.48 元。合作开发项目方面,大部分处于尾盘清货阶段,为尽快回笼资金,臻湾汇、文瀚花园、星辰花园多采取以价换量等促销策略,提升了去货效果,但投资收益逊于预期。

(二) 环保产业

1. 再生铅业务-英德新裕

2024 年,铅金属行业主要受宏观经济与产业链多重因素交织影响:全球再通胀预期增强,推升工业金属价格中枢,叠加国内新国标实施刺激铅酸蓄电池技术升级以及再生铅产能扩张加剧废电瓶短缺等因素,上半年铅价创近几年来的新高。进入三季度后因供应恢复与需求调整,全年呈现“冲高回落-弱反弹-震荡徘徊”的宽幅波动走势。报告期内铅价上涨对再生铅企业有一定的积极影响,但由于废电瓶回收市场和体系仍存在规范化不足的突出问题,流向正规回收渠道的废电瓶不足、回收周期不稳定,与再生铅行业产能扩张形成供需错配,导致废电瓶供给结构性短缺,仍将是中长期内制约再生铅企业利润空间的重要因素。

报告期内,英德新裕公司围绕降本增效目标,对老旧生产设备进行了升级改造,同时通过增资入股引入了新股东广州市创盛环保科技有限公司,加强了产业链协同,全年生产安全有序进行。2024 年度,英德新裕公司回收废铅酸蓄电池 28630.8622 吨,其他废物废渣 3189.95 吨,生产精铅 25080.93 吨、合金铅 275.99 吨、高铋铅 445.66 吨,销售精铅 26369.10 吨、合金铅 275.99 吨、高铋铅 443.85 吨,2024 年度,英德新裕公司实现营业收入 428,807,904.37 元,净利润 -1,832,218.85 元。

2. 其他环保产业

报告期内,公司对部分经营未达预期、或尚未营业的环保业务进行了调整,相关调整事项对本公司无重大影响。主要包括:

鉴于新能源锂电池及其综合回收市场发生重大变化,锂电行业从原材料到终端储能全产业链行情波动剧烈、回收行业利润空间极度压缩,公司于报告期内对新能源锂电池相关业务布局进行了优化调整,包括停止对新能源汽车废旧动力蓄电池回收及再生业务的筹建,于 2024 年上半年完成了广东宏远新材料公司位于韶关市仁化县产业转移工业园工业用地退回工作并收回款项;注销了处于筹备阶段、尚未营业的新裕电源科技公司;基于整体发展战略和效益的考虑,转让了经营未达预期的宏途新能源公司股权,于 2024 年 7 月完成了股权变更登记手续。

另外，因对下属公司的业务调整需要，公司于报告期内注销了广东宏远生态环境科技有限公司、湛江市新裕晟睿环保科技有限公司、阳江市新裕铭宸环保科技有限公司，转让了惠州市宏裕晟环境科技有限公司股权，终止了广东宏远环保再生资源科技有限公司拟建项目。

（三）煤矿业务

2024 年，核桃坪煤矿主要工作为建设年产 45 万吨煤矿项目，未进行生产。报告期内，核桃坪煤矿保障巷道掘进，强化安全管理，期内未发生安全生产事故；除了推进矿井建设，公司基于战略调整和效益优化的考虑，亦推动煤矿资产进行盘活变现。

本报告期后，2025 年 1 月公司及全资下属公司东莞宏泰与贵州聚祥签署《关于贵州宏途鑫业矿业有限公司之股权及债权转让合同》，贵州聚祥购买和受让本公司及东莞宏泰所持有的宏途鑫业 100%股权及公司应收宏途鑫业的全部债权，《转让合同》约定合同项下宏途鑫业股权及债权转让价格合计为人民币 2.08 亿元。转让事项经 2025 年第一次临时股东大会审议通过后，目前交易各方已按协议推进实施。截至本报告披露日，公司已收到交易对方所付首期转让款（即转让价格金额的 70%），标的股权、债权已经过户；交易双方已建立银行共管账户，交易对方已向共管账户存入第二期转让款（即转让价格金额的 30%）。

（四）企业转型

公司主要业务以房地产、再生铅等传统业务为主，近年来为突破企业发展瓶颈、实现高质量发展，公司积极探索企业转型之路。报告期内，公司在经营好现有业务的基础上，结合宏观经济环境、行业发展态势、产业政策导向、自身条件等情况，不断加强项目考察，加大对产业转型升级的探索力度，寻求第二增长曲线。

本报告期后，公司董事会于 2025 年 1 月 2 日审议通过《关于筹划重大资产重组暨签署〈股份转让之意向协议〉的议案》，拟通过支付现金方式购买博创智能装备股份有限公司约 60%股份。此次签署的《股份转让之意向协议》目前为意向性协议，最终收购股权比例、交易对方及交易价格等交易方案，尚需在完成审计、评估等工作后，由交易各方进一步协商确定，并以各方签署的正式协议为准。标的公司博创智能，企业住所为广州市增城区新塘镇新祥路 9 号，注册资本 16,500 万元人民币，主营具有独立功能专用机械制造和销售、塑料加工专用设备制造和销售、日用化工专用设备制造和销售等，主要产品为智能注塑成型装备。截至本报告披露日，各方已按意向协议及其补充协议推进交易，进展包括：交易对方已将其持有的标的公司 30%股份质押给本公司并办理完毕相关质押登记手续，公司已按照意向协议的约定向交易对方支付了人民币 1.3 亿元诚意金；博创

智能向中国银行广州白云支行申请开具了以本公司为受益人的、不可撤销的、担保金额为人民币 1.3 亿元的《见索即付履约保函》，对公司已支付诚意金进一步保障，也推进了意向协议的履行。

二、公司未来发展的展望和经营计划

（一）未来发展战略

公司是一家以房地产开发为主营业务，同时经营含铅危险废物回收与利用、工业区厂房租赁、水电工程建设等业务的上市公司，其中，房地产业务为公司近年来主要的利润来源，再生铅业务在公司营收中亦占有较大比例。当前全球经济增长放缓、地缘政治不稳定因素增多，在需求收缩的背景下，房地产市场整体上存在因居民收入和财富预期受影响致住房需求收缩的可能。放眼于中长期格局和具体的区域价值前景，大湾区城市群为代表的热点区域，倚靠湾区建设和先进制造业的崛起，具备经济与产业升级的基础，保持着一定的人口、人才和技术流入的吸引力，楼市保有一定的需求刚性。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，但企业在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。再生铅业务方面，公司再生铅企业英德新裕公司是广东省内再生铅行业较大型企业之一，合法生产资质证照齐全，在含铅废物回收利用方面拥有丰富的技术沉淀和经验积累，但面对市场上废电瓶回收体系规范化不足、废电瓶荒短期不变的局面，原材料限制下企业利润空间难有较大提升。公司作为根植于大湾区的传统企业，未来将在坚持做好基础主业的前提下，借力粤港澳大湾区区位及产业集群优势，加快推进企业转型。

为推动公司业务转型升级、寻求第二增长曲线，报告期后 2025 年 1 月公司披露《关于筹划重大资产重组暨签署〈股份转让之意向协议〉的提示性公告》，拟以支付现金方式收购博创智能装备股份有限公司约 60%股份。

本次交易尚处于筹划阶段，交易需进一步协商论证，交易各方须履行必要的决策、审批程序，具体的交易方案及交易条款待各方签署的正式协议为准。相关事项尚存在不确定性。如交易完成，博创智能将成为公司的控股子公司，公司将从传统房地产业务向装备制造领域转型，有利于上市公司寻求新的利润增长点和第二增长曲线，加快向新质生产力转型步伐，提高上市公司发展质量。

（二）2025 年公司主要业务经营计划

1、地产业务方面，重点推售雍雅台项目，同时做好帝庭山花园尾盘去化及昆山花桥项目的加快变现；加强与合作方的沟通协调，保证合作项目尾盘资产清理和资金回笼。

2、再生铅业务方面，严格保证生产经营的安全性、环保的合法性和规范性，尽可能拓展产品品类，深挖产业链价值。

3、煤矿方面，确保煤矿股权交易事项顺利完成，做好相应的资产交接工作。

4、企业转型方面，积极稳步推进并购重组事项各项工作，促成交易方案落实。

公司预计 2025 年项目资金支出约 0.8 亿元，主要用于房地产项目、再生铅项目、煤矿股权转让相关的清理费用等。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。

三、日常工作及其他事项

2024 年，公司董事会共召开了 7 次董事会会议，各位董事均出席了会议，审议的议案均获得通过和执行。董事会作为会议召集人，本年召开了 1 次股东大会，会后认真执行股东大会各项决议。公司董事会、股东大会按照《公司法》《公司章程》及《董事会议事规则》《股东大会议事规则》等相关规定的要求得到规范运行。报告期内，董事会严格执行信息披露要求，重视和强化了投资者关系管理工作。

2025 年，董事会将继续本着对公司和全体股东负责的态度，严格遵守相关法律法规的规定，进一步发挥董事会在公司治理中的核心作用，并扎实做好董事会日常工作，不断完善公司的治理水平和持续提高规范运作能力，为公司持续、稳定、健康发展添砖加瓦。

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

2025 年 4 月 17 日