

## 东莞宏远工业区股份有限公司

### 2009 年第一季度季度报告全文

#### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人周明轩、董事兼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：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

#### § 2 公司基本情况

##### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产	2,437,697,426.77	2,430,419,266.40	0.30%
归属于母公司所有者权益	1,363,126,902.27	1,358,192,517.29	0.36%
股本	622,755,604.00	622,755,604.00	0.00%
归属于母公司所有者的每股净资产	2.189	2.181	0.37%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入	105,704,967.07	60,644,960.21	74.30%
归属于母公司所有者的净利润	4,934,384.98	1,120,982.52	340.18%
经营活动产生的现金流量净额	46,677,658.87	-242,315,202.11	119.26%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.075	-0.389	119.28%
基本每股收益	0.0079	0.0018	338.89%
稀释每股收益	0.0079	0.0018	338.89%
净资产收益率	0.36%	0.08%	增加了 0.28 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.36%	0.08%	增加了 0.28 个百分点

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	137,081	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
东莞市城宝综合贸易公司	26,390,000	人民币普通股
东莞市振兴工贸发展公司	10,231,390	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
宋苗方	3,133,340	人民币普通股
深圳市崇电科技有限公司	1,800,000	人民币普通股
张汉武	1,629,093	人民币普通股
黄木秀	1,133,000	人民币普通股
黄木秀（与前者股东代码不同）	1,050,700	人民币普通股
李淑云	967,500	人民币普通股
张静亮	965,100	人民币普通股

## §3 重要事项

### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	本报告期末	上年度末	增减变动	变动原因
货币资金	38,861,481.06	29,419,132.26	32.10%	公司房地产销售收入增加所致
应收账款	33,020,477.65	20,989,049.99	57.32%	公司房地产销售收入增加所致
预收款项	112,058,283.73	86,716,078.73	29.22%	公司预收售楼款增加所致
	本报告期	上年同期	增减变动	变动原因
营业收入	105,704,967.07	60,644,960.21	74.30%	公司房地产楼盘成交量增加使收入增加
营业税金及附加	5,592,639.55	3,053,556.96	83.15%	公司房地产销售收入增加所致
财务费用	5,083,774.51	3,215,632.22	58.10%	公司银行借款增加，导致利息支出增加
投资收益	-1,552,413.16	-117,810.22	1217.72%	公司对投资的广东联发毛纺织有限公司按权益法确认了亏损
所得税费用	-1,103,247.73	1,147,184.22	-196.17%	由于递延所得税负债减少所致
净利润	4,934,384.98	1,120,982w.52	340.18%	公司房地产销售收入增加所致
经营活动产生的现金流量净额	46,677,658.87	-242,315,202.11	119.26%	由于公司房地产销售收入增加且减少了土地购置成本的支出

### 3.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、2008 年 5 月 14 日，公司下属全资子公司广东宏远集团房地产有限开发公司与北京万信投资发展有限公司签订了《股权转让合同》，以 500 万元的价格受让其持有的东莞市万科置地有限公司 50%的股权。公司签订此合同的目的是与东莞市万科房地产有限公司合作开发水濂山地块项目。

水濂山地块位于东莞市城市中心规划版图中的中央生态居住区，也是东莞市大城区范围内的豪宅板块，该板块通过市区交通大动脉--东莞大道与市行政文化商业中心紧密相连；周边密布水濂山森林公园、水濂水库公园等市政公共配套；今后拟将该地块规划建设为联排别墅、情景美墅为主的高端住宅项目。

在取得该地块后恰逢罕见的全球金融风暴，而且国内房地产行业更是因 2007 年一系列严厉宏观调控政策在 2007 年国庆后成交量和成交价格均出现明显下降，珠三角城市的房地产行业也从此进入了调整轨道中。今年一季度开始，房地产行业成交量明显上升，但销售较好的基本为性价比较高的 100 平方米左右的三房产品，作为改善居住型和投资的高端住宅产品高层未见起色。但随着各国政府实施了积极的财政政策的宽松的货币政策后，全球对未来经济回暖的信心逐渐增强，房地产业再次步入稳步上升的通道可能性也逐步加大。

目前，东莞商品房存量较大，供大于求的矛盾还比较突出，因此，立即开发建设该地块并不是最佳时机。公司正在进行该地块开发前期的相关工作，根据宏观经济走势和该项目周边发展情况，预计将在 2010 年启动该项目。

2、2007 年 5 月 31 日，本公司下属子公司广东宏远集团房地产开发有限公司与东莞市盈兴实业投资有限公司签订合同，购买位于东莞市寮步镇上屯村春花岭的商住用地。

目前，寮步镇政府仍在对该地块周边的区域进行控制性规划调整，待政府有关部门最终审定后我公司即可办理该地块的报建手续。

在房地产市场出现回暖的情况下，我公司预计在 2010 年初开始开发建设该项目。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

□适用 √不适用

### 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

业绩预告情况	同向大幅上升			
	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动(%)	
累计净利润的预计数(万元)	600-750.00	385.21	增长	50%-100%
基本每股收益(元/股)	0.009-0.012	0.0062	增长	50%-100%
业绩预告的说明	本次业绩预告未经过注册会计师预审计。 由于国家出台了多项稳定、扶持房地产市场发展的政策，在相关政策的刺激下，东莞的房地产市场初步出现了回暖迹象，公司楼盘成交量也有较明显回升，使公司净利润均去年同期出现了较大增长。			

### 3.5 其他需说明的重大事项

#### 3.5.1 证券投资情况

适用  不适用

#### 3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

本报告期没有接待投资者实地调研、电话沟通和书面问询。

#### 3.5.3 其他重大事项的说明

适用  不适用

## §4 附录

### 4.1 资产负债表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

2009年03月31日

单位：(人民币)元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	38,861,481.06	5,925,102.95	29,419,132.26	2,813,799.22
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				

应收账款	33,020,477.65	1,606,993.02	20,989,049.99	1,606,993.02
预付款项	533,000.00		352,000.00	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	17,272,797.30	1,705,936,567.06	14,123,537.73	1,607,606,985.59
买入返售金融资产				
存货	1,181,563,737.26		1,188,323,318.26	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,271,251,493.27	1,713,468,663.03	1,253,207,038.24	1,612,027,777.83
非流动资产:				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	470,400,000.00		470,400,000.00	
长期股权投资	9,977,687.77	88,172,573.34	11,530,100.93	89,661,874.01
投资性房地产	546,492,233.51	398,778,212.50	554,425,812.97	401,785,889.67
固定资产	35,829,673.22	1,069,525.81	36,791,833.31	1,099,827.06
在建工程	1,314,085.78		1,289,500.00	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	67,904,106.71	48,447,348.19	68,193,785.39	48,651,814.78
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	753,983.94		826,950.12	
递延所得税资产	33,774,162.57	13,352,975.89	33,754,245.44	13,459,236.56
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,166,445,933.50	549,820,635.73	1,177,212,228.16	554,658,642.08
资产总计	2,437,697,426.77	2,263,289,298.76	2,430,419,266.40	2,166,686,419.91
流动负债:				
短期借款	540,570,000.00	495,000,000.00	443,870,000.00	395,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				

拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	19,909,162.85		18,889,086.98	
预收款项	112,058,283.73		86,716,078.73	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	816,723.21	38,962.56	682,610.19	40,216.16
应交税费	6,900,822.76	246,044.82	7,598,970.45	700,558.59
应付利息				
应付股利				
其他应付款	145,801,249.67	140,780,790.61	200,960,073.10	180,871,836.99
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			103,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	826,056,242.22	636,065,797.99	861,716,819.45	576,612,611.74
非流动负债:				
长期借款	238,580,000.00	238,580,000.00	198,580,000.00	198,580,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	6,676,074.28		8,671,721.66	
其他非流动负债	3,258,208.00	3,258,208.00	3,258,208.00	3,258,208.00
非流动负债合计	248,514,282.28	241,838,208.00	210,509,929.66	201,838,208.00
负债合计	1,074,570,524.50	877,904,005.99	1,072,226,749.11	778,450,819.74
所有者权益 (或股东权益):				
实收资本 (或股本)	622,755,604.00	622,755,604.00	622,755,604.00	622,755,604.00
资本公积	554,598,409.91	554,598,409.91	554,598,409.91	554,598,409.91
减: 库存股				
盈余公积	198,525,998.54	198,525,998.54	198,525,998.54	198,525,998.54
一般风险准备				
未分配利润	-12,753,110.18	9,505,280.32	-17,687,495.16	12,355,587.72
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,363,126,902.27	1,385,385,292.77	1,358,192,517.29	1,388,235,600.17

少数股东权益				
所有者权益合计	1,363,126,902.27	1,385,385,292.77	1,358,192,517.29	1,388,235,600.17
负债和所有者权益总计	2,437,697,426.77	2,263,289,298.76	2,430,419,266.40	2,166,686,419.91

#### 4.2 利润表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

2009 年 1-3 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	105,704,967.07	12,842,393.60	60,644,960.21	9,530,371.14
其中：营业收入	105,704,967.07	12,842,393.60	60,644,960.21	9,530,371.14
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	100,321,416.66	14,097,139.66	58,194,276.11	13,332,416.66
其中：营业成本	75,262,915.09	6,635,869.63	38,661,894.98	5,883,884.58
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	5,592,639.55	706,331.65	3,053,556.96	524,170.40
销售费用	4,997,729.14		4,780,655.84	
管理费用	9,304,689.92	3,175,537.22	8,737,291.28	4,477,578.27
财务费用	5,083,774.51	4,004,443.87	3,215,632.22	2,350,425.27
资产减值损失	79,668.45	-425,042.71	-254,755.17	96,358.14
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-” 号填列)	-1,552,413.16	-1,489,300.67	-117,810.22	-117,810.22
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	3,831,137.25	-2,744,046.73	2,332,873.88	-3,919,855.74
加：营业外收入				

减：营业外支出			64,707.14	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,831,137.25	-2,744,046.73	2,268,166.74	-3,919,855.74
减：所得税费用	-1,103,247.73	106,260.67	1,147,184.22	-20,597.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,934,384.98	-2,850,307.40	1,120,982.52	-3,899,258.29
归属于母公司所有者的净利润	4,934,384.98		1,120,982.52	
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0079		0.0018	
（二）稀释每股收益	0.0079		0.0018	

#### 4.3 现金流量表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

2009 年 1-3 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	116,545,745.18	12,840,472.60	40,892,818.03	7,763,211.49
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	7,835.00		4,271.12	

经营活动现金流入小计	116,553,580.18	12,840,472.60	40,897,089.15	7,763,211.49
购买商品、接受劳务支付的现金	48,118,433.81		246,244,309.10	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	3,286,258.28	1,000,617.88	3,779,740.18	1,445,214.12
支付的各项税费	7,419,955.15	1,211,551.31	2,409,688.72	815,566.50
支付其他与经营活动有关的现金	11,051,274.07	2,792,494.37	30,778,553.26	4,142,029.66
经营活动现金流出小计	69,875,921.31	5,004,663.56	283,212,291.26	6,402,810.28
经营活动产生的现金流量净额	46,677,658.87	7,835,809.04	-242,315,202.11	1,360,401.21
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	467,889.94	443,304.16	9,471,501.65	4,942,023.97
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		100,545,830.15		193,242,416.90
投资活动现金流出小计	467,889.94	100,989,134.31	9,471,501.65	198,184,440.87
投资活动产生的现金流量净额	-467,889.94	-100,989,134.31	-9,471,501.65	-198,184,440.87
三、筹资活动产生的现金流				

量:				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	147,000,000.00	147,000,000.00	79,000,000.00	79,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	147,000,000.00	147,000,000.00	79,000,000.00	79,000,000.00
偿还债务支付的现金	113,300,000.00	7,000,000.00	12,750,000.00	11,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,464,901.36	3,735,371.00	6,621,690.30	2,504,432.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	58,002,518.77	40,000,000.00		
筹资活动现金流出小计	183,767,420.13	50,735,371.00	19,371,690.30	14,004,432.29
筹资活动产生的现金流量净额	-36,767,420.13	96,264,629.00	59,628,309.70	64,995,567.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	9,442,348.80	3,111,303.73	-192,158,394.06	-131,828,471.95
加：期初现金及现金等价物余额	29,419,132.26	2,813,799.22	296,062,281.87	174,985,032.39
六、期末现金及现金等价物余额	38,861,481.06	5,925,102.95	103,903,887.81	43,156,560.44

#### 4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

董事长：周明轩

二 00 九年四月二十八日