

证券代码：000020、200020

证券简称：深华发 A、深华发 B

公告编号：2020-29

深圳中恒华发股份有限公司 2020 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人李中秋、主管会计工作负责人杨斌及会计机构负责人(会计主管人员)吴爱洁声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减	
总资产（元）	629,862,182.02	614,163,899.86	2.56%	
归属于上市公司股东的净资产 （元）	334,384,583.96	329,428,049.89	1.50%	
	本报告期	本报告期比上年同 期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	200,183,800.78	-4.59%	500,887,222.16	-8.77%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	1,685,488.94	111.67%	4,851,086.49	43.66%
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润（元）	1,108,517.51	634.45%	4,276,413.97	114.84%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	-7,509,489.19	-187.24%	13,690,723.05	-74.55%
基本每股收益（元/股）	0.0060	114.29%	0.0171	43.70%
稀释每股收益（元/股）	0.0060	114.29%	0.0171	43.70%
加权平均净资产收益率	0.52%	0.27%	1.46%	0.42%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-93,373.67	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	574,800.00	
委托他人投资或管理资产的损益	103,172.15	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	99,775.23	
减：所得税影响额	109,701.19	
合计	574,672.52	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公

开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		21,195	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		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
武汉中恒集团	境内非国有法人	42.13%	119,289,894	0	质押	116,100,000
					冻结	119,289,894
赛格（香港）有限公司	境外法人	5.85%	16,569,560	0	质押	0
					冻结	0
GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS LTD.	境外法人	3.15%	8,919,600	0	质押	0
					冻结	0
长江证券经纪（香港）有限公司	境外法人	1.89%	5,355,249	0	质押	0
					冻结	0
国元证券经纪（香港）有限公司	境外法人	1.37%	3,870,117	0	质押	0
					冻结	0
李中秋	境外自然人	1.00%	2,830,000	0	质押	0
					冻结	0
LI SHERYN ZHAN MING	境外自然人	0.51%	1,446,100	0	质押	0
					冻结	0
勝銀投資有限公司	境外法人	0.50%	1,408,600	0	质押	0
					冻结	0
招商证券香港有限公司	国有法人	0.47%	1,328,288	0	质押	0
					冻结	0

李森壮	境内自然人	0.37%	1,041,073	0	质押	0
					冻结	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				
		股份种类	数量			
武汉中恒集团	119,289,894	人民币普通股	119,289,894			
赛格（香港）有限公司	16,569,560	境内上市外资股	16,569,560			
GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS LTD.	8,919,600	境内上市外资股	8,919,600			
长江证券经纪（香港）有限公司	5,355,249	境内上市外资股	5,355,249			
国元证券经纪（香港）有限公司	3,870,117	境内上市外资股	3,870,117			
李中秋	2,830,000	境内上市外资股	2,830,000			
LI SHERYN ZHAN MING	1,446,100	境内上市外资股	1,446,100			
勝銀投資有限公司	1,408,600	境内上市外资股	1,408,600			
招商证券香港有限公司	1,328,288	境内上市外资股	1,328,288			
李森壮	1,041,073	境内上市外资股	1,041,073			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，李中秋系武汉中恒新科技产业集团有限公司的实际控制人，勝銀投資有限公司系武汉中恒新科技产业集团有限公司的境外全资子公司，属一致行动人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

项目	2020年9月30日	2019年9月30日	同比增减	变动原因
应收账款	179,807,950.94	138,755,691.43	29.59%	本期外销业务增加
应收款项融资	25,436,468.30	42,096,834.02	-39.58%	本期内销业务减少
其他应收款	3,837,421.42	6,351,361.16	-39.58%	本期往来款减少
其他流动资产	234,014.36	1,395,071.36	-83.23%	待抵扣税金本期抵扣。
长期待摊费用	135,529.27	309,781.15	-56.25%	云服务费摊销
短期借款	13,660,894.00	24,633,898.20	-44.54%	本期归还银行短期借款。
应付票据	31,742,938.66	16,761,590.51	89.38%	本期开出票据增加。
预收款项	2,575,945.15	356,446.21	622.67%	预收部分客户订金。
其中：应付利息	32,583.49	89,365.28	-63.54%	本期短期借款减少。
递延收益	4,108,410.00	2,331,720.00	76.20%	本期收到与资产相关的财政补贴
项目	2020年1~9月	2019年1月~9月	同比增减	变动原因
资产处置收益	-93,373.67	134,781.12	-169.28%	本期处置资产损失
营业外收入	681,877.61	1,022,432.24	-33.31%	上期企业奖励减少
营业外支出	7,302.38	145,387.86	-94.98%	上期发生违约金
所得税费用	1,333,529.74	688,384.81	93.72%	本期物业利润增加
项目	2020年1~9月	2019年1月~9月	同比增减	变动原因
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	213,913.05	321,800.00	-33.53%	上期处置旧的设备

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,628,023.06	7,773,184.27	-53.33%	上期郑州新车间购买生产设备
投资支付的现金	-	-		
取得借款收到的现金	20,610,902.80	184,128,246.40	-88.81%	本期归还短期借款
偿还债务支付的现金	40,370,812.20	224,996,378.63	-82.06%	本期归还短期借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,089,776.45	8,351,111.69	-27.08%	本期归还短期借款
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-509,270.83	276,036.36	284.49%	本期汇率波动影响

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

(一) 公司与武汉中恒新科技产业集团有限公司（以下简称：“武汉中恒集团”）曾于2009年4月29日签署了《资产置换合同书》（详情请见2009年4月30日的公司公告），其中本公司部分置出资产——位于深圳市光明新区公明镇华发路的两块工业用地（房地产证号为“深房地字第7226760号”与“深房地字第7226763号”、宗地号为“A627-005”与“A627-007”，合计面积约4.82万平方米）系纳入《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》的土地，为便于城市更新项目的推进结合共同合作开发的原则，上述置出地块尚未办理过户手续。

本公司于2015年2月16日召开的董事会2015年第一次临时会议以及2015年3月4日召开的2015年第一次临时股东大会，审议通过了《关于“深圳光明新区公明街道华发片区更新单元”城市更新项目推进实施的议案》，明确在土地开发之前本公司和武汉中恒集团就各自所享有的项目地块及各自出资建造的地上建筑物获取相应的搬迁补偿对价，经测算预计本公司获取的搬迁补偿对价占总对价的50.5%、武汉中恒集团占49.5%。

经公司董事会2015年第六次临时会议及2015年第三次临时股东大会，审议通过了《关于“深圳光明新区公明街道华发片区更新单元”城市更新项目推进实施暨关联交易进展的议案》，公司于2015年8月26日与武汉中恒集团、深圳市万科房地产有限公司（以下简称：“深圳万科”）及深圳市万科光明房地产开发有限公司（以下简称：“万科光明”）签署了《关于“深圳光明新区公明街道华发片区更新单元”城市更新项目合作协议约定书》、《光明新区公明街道华发工业区旧改项目合作经营合同》和《房屋收购及搬迁补偿安置协议》。

2016年9月12日，深圳万科因《光明新区公明街道华发工业区旧改项目合作经营合同》起诉公司及武汉中恒集团，深圳国际仲裁院（华南国际经济贸易仲裁委员会）于2017年8月作出裁决，2018年8月29日，法院受理了深圳万科强制执行申请。2019年10月，因多家案外人向深圳市中级人民法院提出“执行异议”及申请“不予执行”，深圳市中级人民法院于2020年3月20日裁定终结本次执行程序。若案外人提出的“执行异议”及“不予执行”被依法驳回，深圳万科可继续向深圳市中级人民法院申请恢复执行。案件进展详见2016年9月14日、2016年11月01日、2016年11月16日、2017年2月18日、2017年3月24日、2017年4月25日、2017年7月1日、2017年8月18日及2018年2月9日、2018年8月25日、2018年9月7日在巨潮资讯网发布的公告。

(二) 2015年12月31日，武汉中恒集团将其持有公司88,750,047股质押给招商证券资产管理有限公司，到期回购日为2016年12月31日。2016年2月1日，武汉中恒集团将其持有公司27,349,953股质押给招商证券资产管理有限公司，到期回购日为2016年12月31日。武汉中恒集团将前述质押股份办理了延期，质押截止日期为2017年12月31日，回购交易日延期至实际解除质押之日止，截至本报告披露日控股股东尚未解除质押，公司已经函询控股股东，并发布了《关于控股股东股票质押情况的提示性公告》，详见公司于2018年2月2日在巨潮资讯网发布的公司公告。

(三) 控股股东武汉中恒集团所持本公司股份119,289,894股，占本公司总股本的42.13%，其中116,489,894股于2016年9月27日被深圳市中级人民法院（以下简称“深圳中院”）司法冻结，于2018年12月14日被深圳中院轮候冻结，冻结期限36

个月；其余2,800,000股于2019年5月29日被深圳中院冻结，于2019年7月5日被广东省高级人民法院轮候冻结，详见公司于2016年10月27日、2019年1月11日、2019年5月31日及2019年8月7日在巨潮资讯网发布的公司公告。

（四）2016年9月29日，公司及控股股东武汉中恒集团与万商天勤签订了《委托代理合同》，2016年10月8日，三方又签订了《委托代理合同补充协议》，约定由万商天勤代理公司及武汉中恒集团与深圳万科仲裁一案。败诉后因律师费的支付存在分歧，万商天勤将我司及武汉中恒集团诉至深圳国际仲裁院，并向法院申请查封了我司名下的一个银行账户及我司名下部分公司宿舍，详见我司于2018年11月14日及2019年3月6日在巨潮资讯网上发布的《关于其它涉及诉讼、仲裁的进展公告》，公告编号分别为2018-43、2019-02。2019年11月，深圳国际仲裁院裁决公司及武汉中恒集团支付相应费用，根据三方签署的《委托代理合同》及《补充协议》的相关约定，本案裁决之损失由武汉中恒集团全额承担，因此对公司2019年度利润没有影响，详见公司于2019年11月25日在巨潮资讯网发布的《关于其它涉及诉讼、仲裁的进展公告》，公告编号为2019-34。

（五）2009年4月29日，公司与武汉中恒集团签订了一份《资产置换合同书》，依据合同书的约定，公司将位于深圳市宝安区公明镇华发路价值人民币1855万元两块土地，即宗地号A627-0005（不动产登记号8000101219）、A627-0007（不动产登记号8000101218）的土地使用权对深圳市中恒华发科技有限公司（以下简称“华发科技”）进行增资并过户给华发科技，武汉中恒集团以其持有的武汉恒发科技有限公司56%的股权置换公司持有的华发科技100%股权。上述《资产置换合同书》主要内容详见公司于2009年4月30日在巨潮资讯网上发布的《关于与控股股东进行资产置换的关联交易公告》，公告编号：2009-17。武汉中恒集团将《资产置换合同书》项下的义务履行完毕后，公司于2009年12月21日将其持有的华发科技100%股权转让给武汉中恒集团；公司也将上述两块土地交付给华发科技占有、管理、使用，但土地使用权一直未过户到华发科技名下，2020年4月公司收到法院传票，华发科技起诉公司，要求公司将上述两块土地过户并赔偿经济损失5200万元，截至本报告披露日，该案尚未判决。

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、金融资产投资

1、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

五、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

六、对 2020 年度经营业绩的预计

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

七、日常经营重大合同

适用 不适用

八、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	4,500	0	0
合计		4,500	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

九、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020 年 07 月 01 日	华发大厦	电话沟通	个人	个人投资者	了解公司的经营情况、城市更新项目进展情况。	无