

深圳中恒华发股份有限公司 2016 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、误导性陈述或者重大遗漏，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 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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）	604,731,675.16	1,155,089,236.67	-47.65%	
归属于上市公司股东的净资产 （元）	316,219,559.36	311,406,562.20	1.55%	
	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）	147,394,897.89	4.77%	456,933,423.45	17.34%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	-2,763,587.66	-147.51%	4,509,368.56	-77.45%
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润（元）	-3,187,589.84	80.66%	2,994,883.68	112.12%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	--	--	-71,069,383.24	-247.88%
基本每股收益（元/股）	-0.0098	-147.80%	0.0159	-77.48%
稀释每股收益（元/股）	-0.0098	-147.80%	0.0159	-77.48%
加权平均净资产收益率	-0.87%	-2.82%	1.44%	-5.42%

单位：元

项目	年初至报告期末金额	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）	94,452.65	
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）	1,356,969.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	569,325.42	
减：所得税影响额	506,262.19	
合计	1,514,484.88	--

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		27,904	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
武汉中恒新科技产业集团有限公司	境内非国有法人	41.14%	116,489,894		质押	--
					冻结	116,489,894
赛格（香港）有限公司	境外法人	5.85%	16,569,560		质押	0
					冻结	0
GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS LTD	境外法人	4.91%	13,900,000		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		质押	0
					冻结	0
徐东冬	境内自然人	0.60%	1,690,307		质押	0
					冻结	0
江良梧	境内自然人	0.37%	1,059,800		质押	0
					冻结	0
BINGHUA LIU	境外自然人	0.30%	840,113		质押	0
					冻结	0
杨阳	境内自然人	0.25%	706,052		质押	0
					冻结	0
朱雄辉	境内自然人	0.24%	667,180		质押	0
					冻结	0
钟佳潮	境内自然人	0.22%	630,000		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
武汉中恒新科技产业集团有限公司	116,489,894	人民币普通股	116,489,894
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	13,900,000	境内上市外资股	13,900,000
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
徐东冬	1,690,307	人民币普通股	1,690,307
江良梧	1,059,800	人民币普通股	1,059,800
BINGHUA LIU	840,113	境内上市外资股	840,113
杨阳	706,052	人民币普通股	706,052
朱雄辉	667,180	境内上市外资股	667,180
钟佳潮	630,000	人民币普通股	630,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，武汉中恒新科技产业集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《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。本公司未知其他流通股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 名普通股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、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

项目	2016年9月30日	2016年1月1日	同比增减	变动原因
货币资金	42,368,202.33	662,115,464.19	-93.60%	本期偿还长期借款
应收票据	30,520,333.14	54,346,509.74	-43.84%	本期票据背书转让增加
应收账款	186,745,632.65	109,965,992.14	69.82%	销售旺季，应收款相应增加
应收利息	-	1,838,752.40	-100.00%	本期收回年初应收利息
其他应收款	22,705,383.18	9,411,791.40	141.24%	积方投资的租金本期尚未收回
存货	36,327,256.72	27,132,125.91	33.89%	销售旺季，存货备货增加
递延所得税资产	8,694,221.49	6,400,271.29	35.84%	本期产生可抵扣亏损
短期借款	161,192,303.22	119,479,107.41	34.91%	本期增加短期银行借款
应付票据	14,320,045.41	53,614,420.20	-73.29%	本期票据背书转让增加
预收款项	2,444,670.02	1,147,469.52	113.05%	本期预收的水电费增加
长期借款	-	554,700,000.00	-100.00%	本期偿还银行长期借款
项目	2016年1~9月	2015年1月~9月	同比增减	变动原因
营业税金及附加	2,543,023.16	4,920,188.37	-48.31%	营改增后物业租赁业务税金及附加减少
财务费用	4,602,555.08	43,199,943.80	-89.35%	本期银行借款减少
投资收益	-	42,833,976.84	-100.00%	上期产生理财产品收益
营业外支出	67,871.14	313,562.80	-78.35%	上期发生出口附加税滞纳金
所得税费用	1,532,808.42	79,073.46	1838.46%	上期有未确认递延所得税资产的可抵扣亏损
项目	2016年1~9月	2015年1月~9月	同比增减	变动原因
收到其他与经营活动有关的现金	7,503,048.25	104,728,770.98	-92.84%	上期收回公司间往来款
支付其他与经营活动有关的现金	39,836,581.63	22,027,295.69	80.85%	支付的公司间往来款较上期增加
收回投资收到的现金	-	500,000,000.00	-100.00%	上期赎回理财产品
取得投资收益所收到的现金	-	42,833,333.35	-100.00%	上期产生理财产品收益
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	202,772.00	20,000.00	913.86%	本期处置固定资产收回款项
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,739,000.50	14,542,977.61	-67.41%	上期购买幸福海商铺
支付其他与投资活动有关的现金	-	500,099,356.51	-100.00%	上期支付公明旧改项目往来款
取得借款收到的现金	183,246,761.70	273,598,564.67	-33.02%	本期借款减少
偿还债务支付的现金	696,946,397.73	303,673,954.40	129.50%	本期提前偿还长期借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,028,536.77	39,318,168.08	-82.12%	本期借款减少
支付其他与筹资活动有关的现金	2,185,000.00	-		本期支付银行资产管理费、贷款担保费
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-384,943.38	31,906.89	1306.46%	汇率波动

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%。

经公司于2015年6月15日召开的董事会2015年第五次临时会议以及2015年7月2日召开的2015年第二次临时股东大会, 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的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理“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相关事宜的议案》。公司与深圳市前海中证城市发展管理有限公司(以下简称“前海中证”)、深圳中证誉天置地有限公司(以下简称“中证誉天”)及武汉中恒集团签署了《关于“深圳光明新区公明街道华发片区更新单元”城市更新项目合作框架协议约定书》、《公明华发旧改项目合作框架协议书》、《光明新区公明街道华发城市更新项目拆迁补偿协议书》及《公明华发城市更新项目合作协议》。公司第八届董事会第七次会议审议通过《关于“关于公司与深圳市前海中证城市发展管理有限公司就“深圳光明新区公明街道华发片区更新单元”城市更新项目终止合同的议案》, 公司于2015年8月25日与前海中证、中证誉天及武汉中恒集团签署了《公明华发城市更新项目终止合作协议书》, 前期签署的相关协议不再对任何一方具备法律约束力。

经公司董事会2015年第六次临时会议及2015年9月11日召开的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日与武汉中恒新科技产业集团有限公司(以下简称:“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, 公司及武汉中恒集团收到华南国际经济贸易仲裁委员会《SHEN DP20160334号案仲裁通知》(华南国仲深发[2016]D4715号), 华南仲裁委已受理深圳万科提出的就与武汉中恒集团及公司于2015年8月21日签订的《光明新区公明街道华发工业区旧改项目合作经营合同》引起的争议而提出的仲裁申请, 相关情况详见公司于2016年9月14日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn/>)披露的《关于公司涉及仲裁、诉讼的公告》及《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公告》。

(二) 为进一步优化公司资本结构、改善财务状况以及为公司工业业务转型升级、物业经营业务专业化与规模化发展提供必要的资本条件和流动性支持, 公司拟非公开发行A股股票, 控股股东武汉中恒新科技产业集团有限公司以现金认购不超过8760万股, 募集资金总额不超过59,918.40万元(含发行费用), 所募资金用于偿还借款和补充流动资金, 为公司的可持续发展奠定坚实基础。本次非公开发行A股股票相关事项已获得公司董事会2015年第三次临时会议及2014年年度股东大会审议通过, 详见公司于2015年3月20日及5月20日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布的公司公告。为确保公司非公开发行A股股票有关事宜的持续、有效、顺利进行, 2016年第一次临时股东大会审议通过延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期12个月。详见公司于2016年5月18日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布的公告。

(三) 2015年12月29日, 武汉中恒集团将其质押给中信银行股份有限公司武汉分行的本公司无限售流通股116,489,894股(占其所持本公司股份的100%, 占公司总股本的41.14%)在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了解除质押登记手续, 并于2015年12月31日及2016年2月1日分两次将其中的116,100,000股(占公司总股本的41%), 招商证券资产管理有限公司办理了质押登记手续, 详见公司于2016年1月13日及2月19日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布的公司公告。

(四) 公司于2016年1月18日收到中国证券监督管理委员会立案调查的通知, 因涉嫌信息披露违法违规, 决定对公司立案调查, 详见公司于2016年1月19日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布的公告。2016年9月18日, 公司收到了中国证监会深圳监管局《行政处罚事先告知书》【2016】6号。中国证监会深圳监管局拟作出以下决定: 责令公司改正, 给予警告, 并处以40万元罚款; 对李中秋给予警告, 并处以25万元罚款; 对陈志刚给予警告, 并处以8万元罚款; 对唐敢于给予警告, 并处以5万元罚款; 对翁小珏、曹丽给予警告, 并分别处以3万元罚款。有关内容详见2016年9月19日巨潮资讯网披露的《关于收到中国证监会行政处罚事先告知书的公告》。截至2016年9月30日, 公司尚未收到处罚决定书。

(五) 公司第八届董事会于2016年8月任期届满。公司于2016年8月29日召开第八届董事会第十次会议、2016年9月7日召开董事会2016年第一次临时会议以及2016年9月19日召开2016年第二次临时股东大会审议通过《关于董事会换届选举的议案》，选举李中秋、李永平、杨斌、李定安、徐锦文、张兆国为第九届董事会董事。公司于2016年9月7日召开第九届董事会第一次会议审议《关于选举公司董事长的议案》、《关于第九届董事会下属各专门委员会人员组成的议案》等议案，完成了董事会换届选举。

公司第八届监事会于2016年8月任期届满。公司于2016年8月29日召开第八届监事会第十次会议以及2016年9月19日召开2016年第二次临时股东大会审议通过《关于监事会换届选举的议案》，选举黄雁波、陈琴为第九届监事会监事。经公司职工代表大会选举耿曲为第九届监事会职工代表监事。2016年9月7日，第九届监事会第一次审议通过《关于选举监事会主席的议案》，选举黄雁波为监事会主席。

(六) 公司控股股东武汉中恒集团所持有的公司股份中116,489,894股（均为无限售流通股份）被深圳市中级人民法院2016粤03财保53号司法冻结，冻结期限自2016年9月27日至2018年9月26日止，本次司法冻结为深圳市万科房地产有限公司因仲裁案件申请的财产保全。详见公司于2016年10月26日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）发布的公司公告。

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	武汉中恒新科技产业集团有限公司		本公司和子公司将不会直接或间接参与经营任何与深华发及其控股子公司有竞争的业务，也不会利用深华发的潜在控股关系做出任何有损深华发及其控股子公司的行为。	2007年03月29日	自2007年4月12日起常年履行	正常履行中
	武汉中恒新科技产业集团有限公司		本公司及其下属企业与深华发及其控股子公司之间尽可能避免发生关联交易，对	2007年03月29日	自2007年4月12日起常年履行	正常履行中

			于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签定协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深圳证券交易所《上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害深华发及其他股东的合法权益。			
	武汉中恒新科技产业集团有限公司		在收购及资产重组后，将保证与深华发做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。	2007 年 03 月 29 日	自 2007 年 4 月 12 日起常年履行	正常履行中
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						

承诺是否按时履行	是
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无

四、对 2016 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

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、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。

七、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 07 月 01 日-2016 年 9 月 30 日	电话沟通	个人	沟通公司生产经营情况、资产状况、城市更新项目进展情况等

八、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。

九、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。