

证券代码：000020、200020

证券简称：深华发 A、深华发 B

公告编号：2019-06

# 深圳中恒华发股份有限公司 2019 年第一季度报告正文

## 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
徐锦文	独立董事	个人原因	李定安

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	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入（元）	143,921,648.63	171,620,013.62	-16.14%
归属于上市公司股东的净利润（元）	258,233.98	307,367.89	-15.99%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	190,686.95	5,469.74	3,386.22%
经营活动产生的现金流量净额（元）	19,403,902.99	337,819.42	5,643.87%
基本每股收益（元/股）	0.0009	0.0011	-18.18%
稀释每股收益（元/股）	0.0009	0.0011	-18.18%
加权平均净资产收益率	0.08%	0.10%	-0.02%
	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）	579,621,386.06	617,090,153.46	-6.07%
归属于上市公司股东的净资产（元）	324,226,234.72	323,968,000.74	0.08%

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）	-3,018.00	
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）	6,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	30,941.58	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	38,696.99	
减：所得税影响额	5,073.54	
合计	67,547.03	--

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、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	24,818	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	41.69%	118,044,194	0	质押	116,489,894
					冻结	116,489,894
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	4.49%	12,700,000	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
LI SHERYN ZHAN MING	境外自然人	0.39%	1,092,000	0	质押	0
					冻结	0
李森壮	境内自然人	0.36%	1,022,260	0	质押	0
					冻结	0
韩亚明	境内自然人	0.31%	864,200	0	质押	0
					冻结	0
钟佳潮	境内自然人	0.30%	857,994	0	质押	0
					冻结	0
BINGHU LIU	境外自然人	0.30%	840,313	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	118,044,194	人民币普通股	118,044,194
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	12,700,000	境内上市外资股	12,700,000
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
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
LI SHERYN ZHAN MING	1,092,000	境内上市外资股	1,092,000
李森壮	1,022,260	境内上市外资股	1,022,260
韩亚明	864,200	境内上市外资股	864,200
#钟佳潮	857,994	人民币普通股	857,994
BINGHU LIU	840,313	境内上市外资股	840,313
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，武汉中恒集团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）	前十名股东中，#钟佳潮持有公司股份 857,994 股，其中通过信用账户持股 369,000，占其所持公司股份的 43%。		

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、公司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	2019年3月31日	2018年1月1日	同比增减	变动原因
预付款项	11,506,518.47	31,348,429.54	-63.29%	去年末预付了部分材料款
其他应收款	7,731,577.17	5,777,179.08	33.83%	公司间往来款增加
预收款项	246,190.47	159,528.60	54.32%	预收部分小客户货款
项目	2019年1~3月	2018年1月3月	同比增减	变动原因
税金及附加	628,766.00	1,117,886.20	-43.75%	本期销售减少，税款减少
投资收益	30,941.58	110,910.67	-72.10%	本期购买银行理财减少
营业外收入	44,300.00	512,000.00	-91.35%	去年同期收到政府补贴款
营业外支出	4,118.80	267,736.37	-98.46%	去年同期产生资产处置损失
所得税费用	84,349.95	158,156.45	-46.67%	去年同期递延所得税冲回
项目	2019年1~3月	2018年1月3月	同比增减	变动原因
支付的各项税费	2,076,195.55	7,128,845.32	-70.88%	本期销售减少，缴纳的税款减少
取得投资收益所收到的现金	30,941.58	110,910.67	-72.10%	本期购买银行理财减少
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	412,682.00	-100.00%	上期更换旧的生产设备
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,991,100.36	3,851,816.62	-48.31%	上期新车间购买生产设备
取得借款收到的现金	39,255,469.21	131,532,341.95	-70.16%	本期短期借款减少
偿还债务支付的现金	51,413,400.63	131,560,722.31	-60.92%	本期偿还短期借款减少
汇率变动对现金及现金等价物的影响	65,528.58	-200,355.12	132.71%	汇率波动影响

## 二、重要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

(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, 公司收到华南国际经济贸易仲裁委员会送达的《SHEN DP20160334号案仲裁通知》, 深圳万科因《光明新区公明街道华发工业旧改项目合作经营合同》起诉公司及武汉中恒集团, 仲裁庭已于2016年11月12日及2017年5月13日对本案进行开庭审理, 深圳国际仲裁院(华南国际经济贸易仲裁委员会)已于2017年8月作出裁决, 公司于2018年2月向深圳市中级人民法院提出撤裁申请, 深圳市中级人民法院于2018年8月16日作出判决, 驳回了公司的诉讼请求, 2018年8月29日, 法院受理了深圳万科强制执行申请, 目前控股股东在和相关方积极沟通解决方案。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([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn))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。武汉中恒集团将前述股份办理了股份质押延期回购业务, 回购交易日延期至2017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股份办理了股份质押延期回购业务, 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([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn))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116,489,894股, 占本公司总股本的41.14%, 于2016年9月27日被司法冻结, 冻结期限自2016年9月27日至2021年9月13日止; 于2018年12月14日被深圳中院轮候冻结, 冻结期限36个月, 详见公司于2016年10月27日、2019年1月11日在巨潮资讯网([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn))发布的公司公告。

(四) 2014年3月21日, 华发物业与深圳市积方投资有限公司(以下简称“积方投资”)签订《深圳市房屋租赁合同书》及《租赁合同补充协议》, 该协议已于2016年2月5日解除。由于积方投资占用场地, 长期拖欠租金、管理费及水电费, 为了维护合法权益, 华发物业于2016年3月8日向深圳仲裁委员会提交了仲裁申请, 并于2016年11月收到深圳仲裁委员会(2016)深仲裁字346号裁决书, 裁决华发物业胜诉, 详见公司于2016年11月8日在巨潮资讯网([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn))发布的公告。被积方霸占的场地已于2018年5月份收回。

### (五) 大股东增持承诺

控股股东于2017年11月20日及28日分别作出增持公司B股股票283万股及A股股票不少于280万股的承诺, 承诺期限为6个月内, 后控股股东申请两次延期, 截至本报告披露日处于承诺履行期内, 承诺尚未履行。

(六) 公司董事、副董事长张光柳先生因工作调动, 申请辞去公司董事、副董事长及董事会下设专门委员会委员职务, 经公司第二大股东赛格(香港)有限公司推荐, 选举高建柏先生为公司第九届董事会董事, 任期至本届董事会届满日止。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
--------	------	--------------

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

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	武汉中恒集团		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利益的行为。	2007年03月29日	自2007年4月12日起常年履行	正常履行中
	武汉中恒集团		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。	2007年03月29日	自2007年4月12日起常年履行	正常履行中
	武汉中恒集团		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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
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	武汉中恒 集团		关于与深圳万科诉讼案件：1.若仲裁判 深圳万科胜诉，则因合同纠纷导致的仲 裁损失由武汉中恒集团全额承担；2.因 解除相关合同产生的或有损失和风险， 由武汉中恒集团先行承担。	2016 年 12 月 20 日	自 2016 年 12 月 20 日 起履行	正常履行中
	武汉中恒 集团		承诺将于发函之日起 6 个月内增持公司 B 股股票 283 万股	2017 年 11 月 20 日	自通知之日 起 6 个月内	截至本报告披 露日处于履行 期限内的尚未 履行
	武汉中恒 集团		承诺将于发函之日起 6 个月内增持公司 A 股股票不少于 280 万股	2017 年 11 月 28 日	自通知之日 起 6 个月内	截至本报告披 露日处于履行 期限内，部分 履行
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	不适用					

#### 四、对 2019 年 1-6 月经营业绩的预计

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
2019 年 01 月 03 日	电话沟通	个人	无

## 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。