
证券代码：000020、200020

证券简称：深华发 A、深华发 B

公告编号：2014-49

深圳中恒华发股份有限公司

2014 年第三季度报告正文

2014 年 10 月

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曹丽及会计机构负责人(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）	1,126,836,165.80	731,348,499.86	54.08%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	274,654,345.47	273,663,649.47	0.36%	
	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）	208,177,270.86	38.21%	574,799,097.22	26.79%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-465,240.93	59.89%	990,696.00	22.60%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-675,588.63	43.73%	363,979.24	-77.49%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-383,919,788.32	-860.38%
基本每股收益（元/股）	-0.0016	60.98%	0.0035	20.69%
稀释每股收益（元/股）	-0.0016	60.98%	0.0035	20.69%
加权平均净资产收益率	-0.17%	增加 0.24 个百分点	0.36%	增加 0.07 个百分点

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）	54,775.18	
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）	200,695.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	580,152.17	
减：所得税影响额	208,905.59	
合计	626,716.76	--

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、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		24,827（其中 A 股股东人数为：16,340）				
前 10 名普通股股东持股情况						
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	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	0	质押/冻结	0
GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS LTD.	境外法人	4.91%	13,900,000	0	质押/冻结	0
BINGHUA LIU	境内自然人	0.31%	876,213	0	质押/冻结	0
谢德庆	境内自然人	0.28%	780,100	0	质押/冻结	0
时锋	境内自然人	0.25%	714,273	0	质押/冻结	0
王建光	境内自然人	0.23%	651,849	0	质押/冻结	0
李剑峰	境内自然人	0.23%	637,600	0	质押/冻结	0
朱明	境内自然人	0.22%	611,348	0	质押/冻结	0
贾文军	境内自然人	0.20%	557,232	0	质押/冻结	0
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量			股份种类		
				股份种类	数量	
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	
BINGHUA LIU	876,213			境内上市外资股	876,213	
谢德庆	780,100			境内上市外资股	780,100	
时锋	714,273			人民币普通股	714,273	
王建光	651,849			境内上市外资股	651,849	
李剑峰	637,600			境内上市外资股	637,600	
朱明	611,348			境内上市外资股	611,348	
贾文军	557,232			人民币普通股	557,232	
吴敬民	491,786			人民币普通股	491,786	

上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，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 名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	截止本报告期末，前 10 大股东中，时锋通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份 714,273 股，占其所持本公司全部股份的 100%。

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

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、报告期末优先股股东总数及前十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	2014年9月30日	2014年1月1日	同比增减	变动原因
货币资金	31,637,263.02	54,251,456.20	-41.68%	淡旺季交替，销售回款减少，采购付款增加
应收票据	76,943,566.42	154,375,936.49	-50.16%	本期发生票据背书转让
应收账款	392,228,009.22	162,278,705.83	141.70%	本期营业收入增加
预付款项	289,183,823.35	13,483,243.19	2044.76%	本期新增贸易预付款
其他应收款	13,757,672.85	9,623,767.78	42.96%	本期应收租户水电费等增加
长期待摊费用	984,299.90	1,773,524.86	-44.50%	本期发生高尔夫球会籍转让
应付票据	56,081,649.22	34,646,052.79	61.87%	本期票据付款增加
应付账款	28,991,115.66	52,206,342.81	-44.47%	本期票据付款增加
预收款项	2,124,969.90	1,572,324.29	35.15%	本期预收部分租户水电费
其他应付款	30,283,261.48	22,392,413.99	35.24%	本期收取物业租赁保证金增加
长期借款	592,800,000.00	162,418,800.00	264.98%	公司因经营发展需要新增银行贷款
项 目	2014年1~9月	2013年1~9月	同比增减	变动原因
财务费用	26,200,025.63	16,882,403.45	55.19%	本期新增银行贷款产生利息支出
资产减值损失	-140,992.99	-869,044.62	83.78%	上期发生坏账转回
营业外支出	99,726.04	2,051,124.98	-95.14%	上期计提诉讼费
所得税费用	526,828.04	-169,257.95	411.26%	子公司盈利计提所得税费用
销售商品、提供劳务收到的现金	254,875,585.83	379,887,983.19	-32.91%	本期票据结算增加
购买商品、接受劳务支付的现金	579,317,407.91	361,047,890.28	60.46%	本期预付货款增加
取得借款所收到的现金	889,576,740.81	372,867,761.34	138.58%	公司因经营发展需要新增银行贷款
偿还债务所支付的现金	503,617,245.56	349,936,294.48	43.92%	本期部分新增贷款用于归还到期贷款
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	23,616,708.26	15,568,339.32	51.70%	本期利息支出增加
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,762,391.19	-3,616,808.99	51.27%	本期汇率波动影响相对减小
期初现金及现金等价物余额	50,704,319.86	112,834,841.39	-55.06%	票据结算增加
期末现金及现金等价物余额	24,226,727.34	73,958,944.04	-67.24%	采购付款增加

国家财政部于2014年修订了《企业会计准则第2号-长期股权投资》、《企业会计准则第9号-职工薪酬》、《企业会计准则第30号-财务报表列报》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》，以及颁布了《企业会计准则第39号-公允价值计量》、《企业会计准则第40号-合营安排》、《企业会计准则第41号-在其他主体中权益的披露》等具体准则，并自2014年7月1日起施行；修订了《企业会计准则-基本准则》，并从修订公布之日7月23日起施行；修订了《企业会计准则第37号-金融工具列报》，并从2014年年度及以后期间财务报告中施行。根据规定，本公司于上述对应时间点起执行上述企业会计准则。上述会计准则的变动，对本公司合并财务报表无影响，无需进行追溯调整。

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

1、公司自有物业华发大厦一至三层场地因租赁合同于 2012 第三季度到期而重新装修调整和招租引商，截至目前招商工作仍在持续推进中，但已取得较大进展，大部分场地获承租签约，商铺陆续开业，闲置场地大幅减少。虽然平均租金价格较过去有一定幅度增长，但因新租约存在免租期，预计 2014 年该处物业的整体租赁收入与重新调整以前正常年景的水平相近。

2、为优化产业格局，拓展收入渠道，改善财务结构，提升盈利水平，公司于报告期内积极筹划非公开发行股票事宜，控股股东以武汉土地资产认购，其他特定对象以现金认购，目前本次非公开发行股票事项涉及的各项前期工作正在有序开展中。

三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无			
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	计划在本次收购的股权过户完成后一年内： 1、将注塑业务相关资产注入本公司； 2、将所持有武汉恒生光电产业有限公司 70%的股权注入本公司。	2007 年 3 月 29 日	2007 年 4 月 12 日至 2008 年 4 月 11 日； 2014 年 5 月 13 日至 2015 年 5 月 12 日	履行中
资产重组时所作承诺	无	无			
首次公开发行或再融资时所作承诺	无	无			
其他对公司中小股东所作承诺	无	无			
承诺是否及时履行	否				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	1、2008 年 6 月 5 日，经本公司董事会 2008 年第三次临时会议审议通过，本公司以 2700 万元现金向武汉中恒新科技产业集团有限公司购买了从事注塑产品生产的相关资产，由此完成了此项承诺。 2、2008 年 5 月上旬，本公司正式启动收购武汉恒生光电产业有限公司 70%股权的重大资产重组事项，聘请了财务顾问和法律顾问对可能涉及的重组资产开展了尽职调查，并与有关主管部门进行了沟通，但因武汉中恒新科技产业集团有限公司与武汉恒生光电产业有限公司之间存在大额往来款项在短期内难以清偿完毕，重大资产重组事项存在重大障碍而中止。 2014 年 4 月，鉴于武汉恒生光电产业有限公司近年经营状况不理想，为避免因强行履行承诺而给上市公司造成损失，控股股东武汉中恒新科技产业集团有限公司从切实维护上市公司长远利益角度出发提出了变更承诺的解决方案，将武汉恒生光电产业有限公司资产注入承诺变更为：自股东大会审议通过日起一年内，武汉中恒新科技产业集团有限公司将旗下“誉天·幸福海”地产项目一期底层沿街商铺以现金方式售予本公司。变更后的承诺已经 2014 年 5 月 13 日召开的公司 2013 年年度股东大会审议通过。				

四、对 2014 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。

持有其他上市公司股权情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

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
2014 年 7 月~9 月	公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	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

深圳中恒华发股份有限公司

董 事 会

二〇一四年十月二十五日