

证券代码：000020、200020

证券简称：深华发 A、深华发 B

公告编号：2023-04

深圳中恒华发股份有限公司 2022 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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
杨洪宇	董事	因工作原因	牛卓

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	深华发 A 、 深华发 B	股票代码	000020、200020
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	牛卓		
办公地址	深圳市福田区华发北路 411 栋华发大厦东座 6 楼 618		
传真	0755-86360201		
电话	0755-86360201		
电子信箱	huafainvestor@126.com.cn		

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司主要业务为物业租赁业务及工业生产业务。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：元

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	608,823,843.28	659,933,225.57	-7.74%	627,779,621.06
归属于上市公司股东的净资产	353,578,406.08	343,450,639.31	2.95%	336,248,737.29
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	664,435,128.12	765,611,248.70	-13.22%	691,742,269.12

归属于上市公司股东的净利润	10,127,766.77	7,201,902.02	40.63%	6,830,187.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,589,077.43	6,379,384.96	-28.06%	4,103,393.55
经营活动产生的现金流量净额	82,391,240.64	-12,323,760.07	768.56%	59,719,269.60
基本每股收益（元/股）	0.0358	0.0254	40.94%	0.0241
稀释每股收益（元/股）	0.0358	0.0254	40.94%	0.0241
加权平均净资产收益率	2.91%	2.12%	0.79%	2.03%

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	171,781,149.77	182,365,771.04	163,496,024.99	146,792,182.32
归属于上市公司股东的净利润	5,905,981.47	2,900,803.63	-282,038.65	1,603,020.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,364,000.25	2,786,928.69	-5,230,844.65	5,668,993.14
经营活动产生的现金流量净额	57,197,294.76	-7,477,072.38	28,316,342.48	4,354,675.78

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

（1）普通股股东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	20,555	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	19,630	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
武汉中恒集团	境内非国有法人	42.13%	119,289,894.00	0	冻结	119,289,894.00	
赛格（香港）有限公司	境外法人	5.85%	16,569,560.00	0			
GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS LTD.	境外法人	2.50%	7,072,000.00	0			
长江证券经纪（香港）有限公司	境外法人	1.89%	5,355,249.00	0			

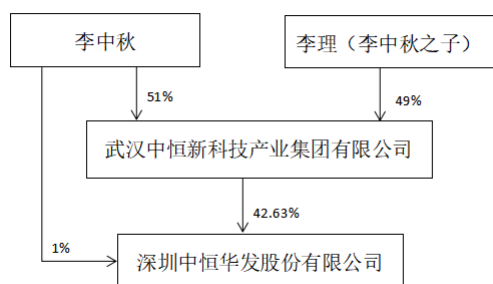
国元证券经纪（香港）有限公司	境外法人	1.37%	3,870,117.00	0	
李中秋	境外自然人	1.00%	2,830,000.00	0	
何炜	境内自然人	0.97%	2,750,419.00	0	
姚明	境内自然人	0.68%	1,911,405.00	0	
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	境外法人	0.54%	1,536,098.00	0	
胜银投资有限公司	境外法人	0.50%	1,408,600.00	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，李中秋系武汉中恒集团的实际控制人；胜银投资有限公司系武汉中恒集团的境外全资子公司。除此以外，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。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无				

（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

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

（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；2020 年 4 月中恒半导体向深圳市中级人民法院起诉公司，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，二审维持一审判决，公司不用承担赔偿责任。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、2020 年 4 月 21 日、2021 年 6 月 3 日及 2021 年 7 月 22 日、2022 年 7 月 14 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。

武汉中恒集团于 2021 年 3 月收到广东省高级人民法院对招商证券资产管理有限公司起诉其“质押式证券回购纠纷”案的一审判决，武汉中恒集团不服该判决，已上诉至最高人民法院，最高人民法院判决为发回广东省高级人民法院重审，详见公司于 2022 年 8 月 17 日在巨潮资讯网发布的《关于控股股东重大诉讼、仲裁的进展公告》。

（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》。

（五）公司第十届董事会、第十届监事会于 2022 年 9 月份任期届满，公司于 2022 年 10 月 1 日召开第十届董事会第十一次会议、第十届监事会第十一次会议及 2022 年 10 月 21 日召开的 2022 年第一次临时股东大会审议通过了关于公司董事会、监事会换届选举的相关议案。

（六）公司于 2022 年 11 月收到中国证券监督管理委员会深圳监管局下发的《深圳证监局关于对深圳中恒华发股份有限公司采取责令改正措施的决定》（【2022】181 号），公司已经按要求整改。

深圳中恒华发股份有限公司

2023 年 4 月 25 日