

证券代码：000020 200020

证券简称：深华发 A、深华发 B

公告编号：2025-14

# 深圳中恒华发股份有限公司

## 2025 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 |        |               |
| 电话       | 0755-86360201                  |        |               |
| 电子信箱     | huafainvestor@126.com.cn       |        |               |

2、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）                   | 456,179,344.73 | 408,182,515.91 | 11.76%       |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 14,339,974.11  | 10,054,579.80  | 42.62%       |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 10,855,611.29  | 9,543,356.08   | 13.75%       |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | -60,418,371.46 | -613,862.75    | -9,742.33%   |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.0506         | 0.0355         | 42.54%       |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.0506         | 0.0355         | 42.54%       |
| 加权平均净资产收益率                | 3.49%          | 2.70%          | 0.79%        |
|                           | 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）                    | 745,729,920.18 | 680,192,681.50 | 9.64%        |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 417,998,982.04 | 403,659,007.93 | 3.55%        |

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数                       |         | 28,422                                                                                                        | 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（不含通过转融通出借股份）         |         |                                                                                                               |                       |              |            |             |
| 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           | 0            | 冻结         | 119,289,894 |
| 赛格（香港）有限公司                        | 境外法人    | 5.85%                                                                                                         | 16,569,560            | 0            | 不适用        | 0           |
| 姚明                                | 境内自然人   | 2.78%                                                                                                         | 7,858,196             | 0            | 不适用        | 0           |
| GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS LTD. | 境外法人    | 2.50%                                                                                                         | 7,072,000             | 0            | 不适用        | 0           |
| 长江证券经纪（香港）有限公司                    | 境外法人    | 1.89%                                                                                                         | 5,355,249             | 0            | 不适用        | 0           |
| 国元证券经纪（香港）有限公司                    | 境外法人    | 1.40%                                                                                                         | 3,960,117             | 0            | 不适用        | 0           |
| 李中秋                               | 境外自然人   | 1.00%                                                                                                         | 2,830,000             | 0            | 不适用        | 0           |
| 勝銀投資有限公司                          | 境外法人    | 0.50%                                                                                                         | 1,408,600             | 0            | 不适用        | 0           |
| 刘理彬                               | 境内自然人   | 0.37%                                                                                                         | 1,060,742             | 0            | 不适用        | 0           |
| 招商证券（香港）有限公司                      | 境外法人    | 0.35%                                                                                                         | 978,873               | 0            | 不适用        | 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；勝銀投資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                                                                                                             |                       |              |            |             |

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、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。

## 6、在半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，现一审法院判决结果为驳回招商证券资产管理有限公司的诉讼请求，详见公司于 2022 年 8 月 17 日及 2025 年 2 月 12 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。

深圳中恒华发股份有限公司

2025 年 8 月 19 日