证券代码：000020　200020　　证券简称：深华发 A　深华发 B　　公告编号：2026-38

深圳中恒华发股份有限公司
2026 年第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

1.董事会及董事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3.第三季度财务会计报告是否经过审计

☐是 ☑否

一、主要财务数据

（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	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）	181,125,139.22	-20.13%	492,109,077.81	-27.94%
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,897,777.72	-58.17%	11,303,728.10	-46.85%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,606,089.93	-61.84%	10,569,049.82	-40.24%
经营活动产生的现金流量净额（元）	—	—	-18,726,002.84	58.08%
基本每股收益（元/股）	0.0102	-58.23%	0.0399	-46.87%
稀释每股收益（元/股）	0.0102	-58.23%	0.0399	-46.87%
加权平均净资产收益率	0.65%	-61.35%	2.54%	-50.46%
	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）	700,962,220.31	719,475,048.61	-2.57%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	450,403,599.13	439,099,871.03	2.57%	

（二） 非经常性损益项目和金额

☑适用 □不适用

单位：元

项目	本报告期金额	年初至报告期期末金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	132,449.08	444,104.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	201,759.77	319,781.42	
理财收益	10,909.13	117,707.71	
减：所得税影响额	53,430.19	146,914.88	
合计	291,687.79	734,678.28	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

□适用 ☑不适用

公司不存在将《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的情形。

（三） 主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

☑适用 □不适用

项目	2026 年 9 月 30 日	2026 年 1 月 1 日	变动比率	变动原因
应收票据	6,153,899.39	2,165,561.63	184.17%	票据结算同比增加
预付款项	21,213,339.01	31,330,124.82	-32.29%	预付采购减少
其他应收款	4,824,891.83	3,475,589.89	38.82%	借款增加
其他流动资产	1,064,396.77	6,273,392.36	-83.03%	增值税留抵减少
应付票据	52,669,868.93	78,762,931.46	-33.13%	采购额减少，对应应付票据减少
应付职工薪酬	5,606,672.59	9,604,968.37	-41.63%	人员精简，利润下滑导致工资降低
应交税费	11,673,258.50	16,942,217.60	-31.10%	订单减少，人员精简
其他应付款	43,284,387.01	31,864,180.93	35.84%	预提售后费用
其他流动负债	8,437,416.33	14,724,338.55	-42.70%	票据背书减少
项目	2026 年 1-9 月	2025 年 1-9 月	变动比率	变动原因
其他收益	450,196.29	4,090,206.03	-88.99%	本期政府补贴减少
投资收益	117,707.71	554,508.88	-78.77%	理财减少
支付其他与经营活动有关的现金	21,366,437.77	47,002,253.44	-54.54%	本期出口退税减少
取得投资收益所收到的现金	117,707.71	554,508.88	-78.77%	理财减少
收到其他与投资活动有关的现金	153,000,000.00	305,000,000.00	-49.84%	本期购买理财减少
支付其他与投资活动有关的现金	153,000,000.00	305,000,000.00	-49.84%	本期购买理财减少

二、股东信息

（一） 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		29,443	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
武汉中恒新科技产业集团有限公司	境内非国有法人	41.00%	116,100,000	0	冻结	116,100,000
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	2.76%	7,816,044	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	1.37%	3,870,117	0	不适用	0
高盛公司有限责任公司	境外法人	1.12%	3,176,592	0	不适用	0
李中秋	境外自然人	1.00%	2,830,000	0	不适用	0

UBS AG	境外法人	0.53%	1,508,955	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

前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类及数量	
		股份种类	数量
武汉中恒新科技产业集团有限公司	116,100,000	人民币普通股	116,100,000
赛格（香港）有限公司	16,569,560	境内上市外资股	16,569,560
姚明	7,816,044	境内上市外资股	7,816,044
GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS LTD.	7,072,000	境内上市外资股	7,072,000
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
高盛公司有限责任公司	3,176,592	人民币普通股	3,176,592
李中秋	2,830,000	境内上市外资股	2,830,000
UBS AG	1,508,955	人民币普通股	1,508,955
勝銀投資有限公司	1,408,600	境内上市外资股	1,408,600
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。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（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

（二） 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

三、其他重要事项

☑适用 □不适用

（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，深圳万科因《光明新区公明街道华发工业区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。截至该报告披露日，经深圳万科申请该案件已恢复执行。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、2026 年 2 月 26 日、2026 年 4 月 29 日、2026 年 6 月 4 日、2026 年 7 月 4 日及 2026 年 9 月 16 日在巨潮资讯网发布的公告。

2026 年 5 月，深圳万科因《光明新区公明街道华发工业区旧改项目合作经营合同》再次起诉公司及武汉中恒集团，详见公司于 2026 年 5 月 8 日在巨潮资讯网发布的《关于涉及诉讼、仲裁的公告》。

（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，现一审法院判决及二审法院判决已出，详见公司于 2022 年 8 月 17 日及 2025 年 2 月 12 日、2026 年 10 月 22 日在巨潮资讯网发布的《关于控股股东重大诉讼、仲裁案的进展公告》。

（三）控股股东武汉中恒集团原持本公司股份 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，于 2026 年 3 月 10 日被湖北省武汉市中级人民法院轮候冻结；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；上述股票于 2026 年 5 月被深圳市福田区法院轮候冻结。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、2026 年 3 月 20 日及 2026 年 5 月 8 日在巨潮资讯网发布的公告。因与深圳万科合同纠纷，控股股东武汉中恒集团持有的部分股票 3,189,894 股，已通过京东网司法拍卖网络平台分 5 次变卖完成，现控股股东武汉中恒集团持有公司股票 116,100,000 股，详见公司于 2026 年 9 月 16 日发布的《关于控股股东所持部分股份被司法变卖的公告》。

四、季度财务报表

（一） 财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	147,670,620.30	196,877,984.92
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	6,153,899.39	2,165,561.63
应收账款	205,085,679.21	158,543,132.99
应收款项融资		135,000.00
预付款项	21,213,339.01	31,330,124.82

应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,824,891.83	3,475,589.89
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	76,273,942.87	76,812,310.06
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,064,396.77	6,273,392.36
流动资产合计	462,286,769.38	475,613,096.67
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	37,772,263.16	39,068,510.86
固定资产	158,289,179.90	160,632,054.04
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	31,111,274.89	32,397,163.65
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	500,938.00	663,862.63
递延所得税资产	9,882,936.48	9,936,720.48
其他非流动资产	1,118,858.50	1,163,640.28
非流动资产合计	238,675,450.93	243,861,951.94
资产总计	700,962,220.31	719,475,048.61
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	52,669,868.93	78,762,931.46
应付账款	122,230,698.91	120,930,767.76
预收款项	1,557,943.91	1,716,702.91
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	5,606,672.59	9,604,968.37
应交税费	11,673,258.50	16,942,217.60
其他应付款	43,284,387.01	31,864,180.93

其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	8,437,416.33	14,724,338.55
流动负债合计	245,460,246.18	274,546,107.58
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,803,695.00	4,175,830.00
递延收益	1,294,680.00	1,653,240.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,098,375.00	5,829,070.00
负债合计	250,558,621.18	280,375,177.58
所有者权益：		
股本	283,161,227.00	283,161,227.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	146,577,771.50	146,577,771.50
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	77,391,593.25	77,391,593.25
一般风险准备		
未分配利润	-56,726,992.62	-68,030,720.72
归属于母公司所有者权益合计	450,403,599.13	439,099,871.03
少数股东权益		
所有者权益合计	450,403,599.13	439,099,871.03
负债和所有者权益总计	700,962,220.31	719,475,048.61

法定代表人：李中秋　　主管会计工作负责人：曹丽　　会计机构负责人：李艳

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	492,109,077.81	682,950,220.46
其中：营业收入	492,109,077.81	682,950,220.46
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	481,461,485.68	661,952,590.78
其中：营业成本	442,152,549.96	599,238,313.82
利息支出		
手续费及佣金支出		

退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,816,576.12	3,034,448.77
销售费用	4,831,442.75	22,031,245.89
管理费用	18,594,697.15	26,844,675.09
研发费用	10,342,082.81	11,702,664.62
财务费用	2,724,136.89	-898,757.41
其中：利息费用	-13,864.49	-35.38
利息收入	2,175,282.20	1,243,736.39
加：其他收益	450,196.29	4,090,206.03
投资收益（损失以“－”号填列）	117,707.71	554,508.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,369,680.61	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,535,341.37	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	14,049,835.37	25,642,344.59
加：营业外收入	323,383.10	130,095.07
减：营业外支出	3,601.68	118,554.55
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	14,369,616.79	25,653,885.11
减：所得税费用	3,065,888.69	4,386,953.68
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	11,303,728.10	21,266,931.43
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	11,303,728.10	21,266,931.43
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	11,303,728.10	21,266,931.43
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	11,303,728.10	21,266,931.43
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0399	0.0751
（二）稀释每股收益	0.0399	0.0751

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：李中秋　　主管会计工作负责人：曹丽　　会计机构负责人：李艳

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	466,045,956.77	608,762,225.37
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	4,464,156.13	5,963,591.92

收到其他与经营活动有关的现金	2,645,724.09	27,430,971.04
经营活动现金流入小计	473,155,836.99	642,156,788.33
购买商品、接受劳务支付的现金	419,794,559.99	586,372,676.34
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	39,929,081.69	43,800,591.31
支付的各项税费	10,791,760.38	9,657,292.61
支付其他与经营活动有关的现金	21,366,437.77	47,002,253.44
经营活动现金流出小计	491,881,839.83	686,832,813.70
经营活动产生的现金流量净额	-18,726,002.84	-44,676,025.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	117,707.71	554,508.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	929,206.75	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	153,000,000.00	305,000,000.00
投资活动现金流入小计	154,046,914.46	305,554,508.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,048,743.50	1,989,091.80
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	153,000,000.00	305,000,000.00
投资活动现金流出小计	155,048,743.50	306,989,091.80
投资活动产生的现金流量净额	-1,001,829.04	-1,434,582.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,386,470.21	378,230.51
五、现金及现金等价物净增加额	-23,114,302.09	-45,732,377.78
加：期初现金及现金等价物余额	117,856,033.09	113,151,528.93
六、期末现金及现金等价物余额	94,741,731.00	67,419,151.15

（二） 2026 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☑不适用

（三） 审计报告

第三季度财务会计报告是否经过审计
☐是 ☑否
公司第三季度财务会计报告未经审计。

深圳中恒华发股份有限公司董事会
2026 年 10 月 26 日