

证券代码:000020

证券简称:ST 华发 A ST 华发 B

公告编号:2008-07

深圳中恒华发股份有限公司 2007 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席

1.4 信永中和会计师事务所为本公司 2007 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司负责人李中秋先生、主管会计工作负责人石诚先生及会计机构负责人张智勇先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	ST 华发 A、ST 华发 B
股票代码	000020、200020
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市福田区华发北路 411 栋
注册地址的邮政编码	518031
办公地址	深圳市福田区华发北路 411 栋东座六层
办公地址的邮政编码	518031
公司国际互联网网址	http://www.hwafa.com
电子信箱	hwafainvestor@126.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	石诚	翁小珏
联系地址	深圳市福田区华发北路 411 栋东座六层	深圳市福田区华发北路 411 栋东座六层
电话	0755-83352207	0755-83352206
传真	0755-83323160	0755-83323160
电子信箱	hwafainvestor@126.com	hwafainvestor@126.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	193,244,882.85	161,208,668.37	201,883,363.71	-4.28	114,421,667.78	153,505,946.98
利润总额	25,163,249.89	-19,554,248.65	-23,262,805.55	208.17	6,622,306.73	6,622,306.73
归属于上市公司股东的净利润	25,864,037.18	-19,554,248.65	-23,262,805.55	211.18	6,622,306.73	6,622,306.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,984,797.94	-19,610,828.58	-23,319,385.48	105.51	6,291,825.58	6,291,825.58
经营活动产生的现金流量净额	14,843,814.16	26,649,992.33	26,649,992.33	-44.30	27,577,022.56	27,577,023.56
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年 末增减（%）	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	377,755,155.15	377,755,155.15	376,031,844.21	0.46	389,185,291.70	389,185,291.70
所有者权益（或股东权益）	245,998,316.81	223,842,836.53	220,134,279.63	11.75	238,858,928.26	238,858,928.26

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益	0.09	-0.0691	-0.08	211.07	0.0234	0.0234
稀释每股收益	0.09	-0.0691	-0.08	211.07	0.0234	0.0234
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.007	-0.069	-0.082	1.09	0.022	0.022
全面摊薄净资产收益率	10.51%	-8.74%	-10.57%	增加 21.08 个百分点	2.77%	2.77%
加权平均净资产收益率	11.10%	-8.54%	-10.24%	增加 21.34 个百分点	2.81%	2.81%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	0.81%	-8.76%	-10.59%	增加 11.40 个百分点	2.63%	2.63%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	0.85%	-8.56%	-10.26%	增加 11.11 个百分点	2.87%	2.87%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.05	0.09	0.09	-44.44	0.10	0.10
	2007 年末	2006 年末		本年末比上	2005 年末	

				年末增减 (%)		
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	0.87	0.79	0.78	11.54	0.84	0.84

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
因股改所获武汉中恒捐赠利得	19,554,224.24
无法支付的款项	1,009,706.51
已转让产权之华发大院租赁净收益	3,523,045.69
其他	-207,737.20
合计	23,879,239.24

采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	124,956,261	44.13%				-8,440,119	-8,440,119	116,516,142	41.15%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	124,956,261	44.13%				-8,440,119	-8,440,119	116,516,142	41.15%
其中：境内非国有法人持股	124,925,828	44.12%				-8,435,934	-8,435,934	116,489,894	41.14%
境内自然人持股	30,433	0.01%				-4,185	-4,185	26,248	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	158,204,966	55.87%				8,440,119	8,440,119	166,645,085	58.85%
1、人民币普通股	56,209,130	19.85%				8,440,119	8,440,119	64,649,249	22.83%
2、境内上市的外资股	101,995,836	36.02%				0	0	101,995,836	36.02%
3、境外上市的外资									

股									
4、其他									
三、股份总数	283,161,227	100.00%				0	0	283,161,227	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
武汉中恒新科技产业集团公司	116,489,894	0	0	116,489,894	承诺所持有的本公司非流通股股份自获得上市流通权之日起，三十六个月内不上市交易	2010 年 05 月 18 日
合计	116,489,894	0	0	116,489,894	—	—

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	23,372				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
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	0
赛格（香港）有限公司	境外法人	5.85%	16,569,560	0	未知
GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS LTD	境外法人	4.91%	13,900,000	0	未知
周再明	境内自然人	0.50%	1,432,985	0	未知
湖南瑞和投资控股集团有限公司	境内非国有法人	0.45%	1,291,031	0	未知
聂 萍	境内自然人	0.44%	1,266,755	0	未知
仁俊发展有限公司	境外法人	0.42%	1,200,000	0	未知
吴为民	境内自然人	0.34%	965,600	0	未知
江阴市电力发展中心	境内非国有法人	0.31%	880,000	0	未知
BINGHUA LIU	境外自然人	0.31%	876,213	0	未知
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	
赛格（香港）有限公司	16,569,560			境内上市外资股	
GOOD HOPE CORNER INVESTMENTS LTD	13,900,000			境内上市外资股	
周再明	1,432,985			人民币普通股	
湖南瑞和投资控股集团有限公司	1,291,031			人民币普通股	
聂 萍	1,266,755			人民币普通股	
仁俊发展有限公司	1,200,000			境内上市外资股	
吴为民	965,600			人民币普通股	

江阴市电力发展中心	880,000	人民币普通股
BINGHUA LIU	876,213	境内上市外资股
罗 雅	756,620	境内上市外资股
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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

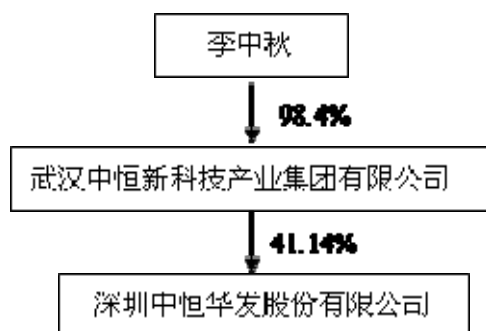
√ 适用 □ 不适用

新控股股东名称	武汉中恒新科技产业集团有限公司
新控股股东变更日期	2007 年 04 月 12 日
新控股股东变更情况刊登日期	2007 年 04 月 13 日
新控股股东变更情况刊登报刊	《中国证券报》、《证券时报》、香港《文汇报》
新实际控制人名称	李中秋
新实际控制人变更日期	2007 年 04 月 12 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2007 年 04 月 13 日
新实际控制人变更情况刊登报刊	《中国证券报》、《证券时报》、香港《文汇报》

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

控股股东名称：武汉中恒新科技产业集团有限公司
 法定代表人：李中秋
 成立日期：1996 年 3 月 21 日
 注册资本：13,800 万元
 经营范围：生产、销售电脑、电视机、显示器和其它硬件、电脑软件销售；内部数据通信网络开发、包装材料及包装用轻型建材制造；五金金属制品、塑料制品；音响产品、电子器材；纺织、服装；建筑材料销售；经营本企业和成员企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业和成员企业科研生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）、房地产开发及商品房销售。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
										可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
李中秋	董事长、总经理	男	45	2007 年 07 月 18 日	2010 年 07 月 18 日	0	0	—	0.00	0	0	0.00	0.00	是
唐崇银	副董事长	男	47	2007 年 07 月 18 日	2010 年 07 月 18 日	0	0	—	0.00	0	0	0.00	0.00	是
陈志刚	董事	男	34	2007 年 07 月 18 日	2010 年 07 月 18 日	0	0	—	0.00	0	0	0.00	0.00	是
石诚	董事、副总经理	男	44	2007 年 07 月 18 日	2010 年 07 月 18 日	0	0	—	12.03	0	0	0.00	0.00	否
闫海忠	独立董事	男	62	2007 年 07 月 18 日	2010 年 07 月 18 日	0	0	—	1.80	0	0	0.00	0.00	否
宋萍萍	独立董事	女	40	2007 年 07 月 18 日	2010 年 07 月 18 日	0	0	—	1.80	0	0	0.00	0.00	否
曹丽	监事会主席	女	37	2007 年 07 月 18 日	2010 年 07 月 18 日	0	0	—	9.27	0	0	0.00	0.00	否
唐敢于	监事	女	30	2007 年 07 月 18 日	2010 年 07 月 18 日	0	0	—	0.00	0	0	0.00	0.00	是
翁小珏	监事	女	27	2007 年 07 月 18 日	2010 年 07 月 18 日	0	0	—	4.73	0	0	0.00	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	29.63	0	0	-	-	-

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2007 年度，公司经历了国有股东退出、民营股东进驻的重大体制变革，产供销、人财物各方面均展开了大刀阔斧的治理整顿，新旧体制的差异、不同文化的碰撞、人员的大幅更替、岗位的变动调整等使企业的生产经营和管理在短期内面临着各种不稳定因素及深层次矛盾，印制电路板和注塑件加工业务曾一度处于部分停顿的状态，企业陷入并购重组所带来的磨合困境，经受了复杂局面的严峻考验。由于控股股东武汉中恒集团在股权分置改革中向公司赠与了保丽龙和液晶显示器整机组装业务相关资产，公司全年实现净利润 2586 万元，与去年同期相比达成扭亏，其中：注塑业务经营盈利 64 万元；作为收购重组后新增项目的液晶显示器整机业务因处起步阶段，客户群体尚待培育，报告期内毛利 100 万元左右；而作为公司主要利润来源的物业租赁业务在报告期内维持平稳发展，物业出租率达 98%，租赁收入 3395 万元，租赁利润 2205 万元，租金回收率

约 98%。

1、从易而难，改善经营，促成效益好转。客户观望、订单不足、设备陈旧、产效低下、人员进出频繁等环环相扣的不利因素使企业在控股股东易主移交、衔接过渡的初期面临了艰巨考验，公司积极借助新控股股东在注塑、液晶方面的生产经验和人员储备资源，向集团公司借调了部分管理和技术类人才，参照并引用了部分集团公司的管理模式，重新理顺和攻克生产经营中的瓶颈环节，逐步改善客户关系，盘活利用库存呆料，严格控制生产物耗，经营渐入正轨，注塑事业部在 8 月份即首告扭亏，产能有了一定程度的提升。

2、降耗挖潜，开源节流，提升物业收入。公司抓住部分自有物业地处深圳商贸中心区的优势，在租金和场地两方面挖掘潜力，及时按照市场行情调升了新签合同的租赁价格，扩大可出租范围，增设临街商铺，并通过多种渠道招租引租，有偿使用广告牌位，创新物业经营手法；同时，严格控制各类装修、维修、改造等租赁管理费用，缩减人力成本，层层把控，精打细算。

3、清理账款，堵塞漏洞，促进资金回笼。针对应收账款金额较大、回收困难、管控缺位的现象，公司制定了收款考核奖惩办法、销售合同评审制度、客户实地调查制度等，从源头上把控和防范应收款呆账坏账的产生，并促使业务人员能长期积极主动地催收账款；采取总部集中管理的方式，每月定期梳理应收款账目，将收款任务分解并具体落实至业务员和事业部负责人；通过法律诉讼、对外委托等途径清理了部分历史遗留的应收款项。经过半年的努力，公司对应收账款的管理取得了显著成效，6 月至 12 月共回收款项将近 5000 万元，彻底改变了以往销售越多欠款越多的状况，有效地控制了应收账款的增加，确保了日常营运资金的流转。

4、建章立制，理顺流程，完成队伍建设。面对人员变动较大、企业运作散乱的局面，公司陆续展开了业务重整、制度重建、流程完善等促使企业运作有序化的工作：重新理顺了采购招标、合同评审、应收账款回款、人员物资出入等重要经济环节的审批程序及管理办法；与各经济部门负责人签订目标责任书，建立年度和月度考核制度，订立员工职级和相应基本薪酬，形成“职务能上能下、收入能高能低、人员能进能出”的激励和淘汰机制，奖优罚劣，奖勤罚懒；创立工作交办督办制度，将工作事项具体落实至人，从计划进度、督办记录、结果评价、扣罚办法等各方面全方位监控工作落实情况，防范杜绝了延误推诿现象，大大提高了工作执行力和质量效率；控制人员编制，严格人事劳资纪律，建立全员岗位工作责任承诺制，通过多种渠道广纳人才，实现了员工队伍的有效配置和更新换代，有效控制了经营成本，维持了正常人力资源和劳资工作秩序。

5、关怀员工，多办实事，建设企业文化。为迅速培养公司员工的集体归属感，加强团队凝聚力，公司启动了“公司为您办实事”主题活动，划拨一定经费从就餐、住宿、环境、娱乐、安全等多方面入手改善员工生活、关心员工需求、倾听员工心声，创办了内刊《华发人》，对公司的重要新闻、生产经营、员工面貌等进行跟踪报道，举办了全员参与的大型文艺联欢会，努力营造和谐团结的企业氛围，逐步建立起公司崭新的企业文化。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
注塑件	1,584.97	1,430.84	9.72	-6.17%	-6.78%	增加 0.59 个百分点
电路板	6,465.10	6,569.53	-1.62	-35.88%	-33.24%	减少 4.03 个百分点
液晶显示器	5,879.89	5,874.40	0.09	35.22%	35.85%	减少 0.46 百分点
彩电加工	188.46	125.75	33.27	—	—	—
合 计	14,118.42	14,000.51	0.84	-12.42%	-10.82%	减少 1.78 个百分点
主营业务分产品情况						
注塑件	1,584.97	1,430.84	9.72	-6.17%	-6.78%	增加 0.59 个百分点
电路板	6,465.10	6,569.53	-1.62	-35.88%	-33.24%	减少 4.03 个百分点
液晶显示器	5,879.89	5,874.40	0.09	35.22%	35.85%	减少 0.46 百分点
彩电加工	188.46	125.75	33.27	—	—	—
合 计	14,118.42	14,000.51	0.84	-12.42%	-10.82%	减少 1.78 个百分点

6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
华南	12,838.25	-28.93
香港	5,046.29	480.19
西南	1,439.95	14.87

6.4 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

7.3 重大担保

☐ 适用 ☒ 不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
武汉中恒集团	0.00	0.00%	1,857.80	12.26%
武汉恒生光电产业有限公司	0.00	0.00%	3,031.81	20.01%
合计	0.00	0.00%	4,889.61	32.27%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 4,889.61 万元

7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
武汉中恒集团	89.97	88.99	842.98	981.86
合计	89.97	88.99	842.98	981.86

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元

7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

2007 年新增资金占用情况

□ 适用 √ 不适用

截止 2007 年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

□ 适用 √ 不适用

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

公司控股股东武汉中恒新科技产业集团公司的承诺事项：

- 1、承诺所持有的本公司非流通股股份自获得上市流通权之日起，三十六个月内不上市交易。该承诺事项正在履行中。
- 2、计划将注塑业务相关资产及所持有恒生光电 70% 的股权注入本公司。该承诺事项正在履行中。

7.7 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）元

	股份名称	期初股份数量	报告期买入/卖出股份数量	期末股份数量	使用的资金数量	产生的投资收益
买入	中海集运	0	3,000	0	19,860	—
	中国太保	0	1,000	0	30,000	—
卖出	中海集运	0	3,000	0	34,196	14,336.29
	中国太保	0	1,000	0	47,709	17,708.75

§ 8 监事会报告

☒ 适用 ☐ 不适用

一、监事会工作情况

报告期内，公司监事会共召开了 11 次会议，具体情况如下：

- （一）2007 年 2 月 12 日，公司以现场方式召开了第五届监事会第七次会议，详情见 2007 年 2 月 14 日的公司公告；
- （二）2007 年 4 月 3 日，公司以通讯方式召开了第五届监事会第五次临时会议，详情见 2007 年 4 月 6 日的公司公告；
- （三）2007 年 4 月 5 日，公司以通讯方式召开了第五届监事会第六次临时会议，详情见 2007 年 4 月 10 日的公司公告；
- （四）2007 年 4 月 17 日，公司以现场方式召开了第五届监事会第八次会议，详情见 2007 年 4 月 20 日的公司公告；
- （五）2007 年 4 月 27 日，公司以通讯方式召开了第五届监事会第七次临时会议，详情见 2007 年 5 月 8 日的公司公告；
- （六）2007 年 5 月 28 日，公司以现场方式召开了第五届监事会第九次会议，详情见 2007 年 5 月 29 日的公司公告；
- （七）2007 年 6 月 29 日，公司以现场方式召开了第五届监事会第八次临时会议，详情见 2007 年 7 月 3 日的公司公告；
- （八）2007 年 7 月 18 日，公司以现场方式召开了第六届监事会第一次会议，详情见 2007 年 7 月 19 日的公司公告；
- （九）2007 年 8 月 24 日，公司以现场方式召开了第六届监事会第二次会议，审议通过了《公司 2007 年半年度报告》；
- （十）2007 年 10 月 22 日，公司以现场方式召开了第六届监事会第一次临时会议，详情见 2007 年 10 月 24 日的公司公告；
- （十一）2007 年 12 月 14 日，公司以现场方式召开了第六届监事会第二次临时会议，详情见 2007 年 12 月 15 日的公司公告。

二、监事会对公司经营情况的独立意见

（一）公司依法运作情况

报告期内，公司监事会成员列席了公司各次董事会和股东大会会议，并依照有关法律法规和公司章程的有关规定，对公司股东大会、董事会的召开程序、议案事项、决议执行情况等进行了监督。监事会认为：公司在报告期内各项决策程序合法，并进一步完善了内部控制制度，公司董事和其他高管人员在执行公司职务时没有违反法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（二）检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真的检查，监事会认为，信永中和会计师事务所对公司 2007 年度财务报告

出具的审计意见客观真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

(三) 出售资产情况

公司本年度出售资产交易事项，交易程序合法，交易价格以中介机构出具的资产评估价值为依据确定，交易价格公平合理，未发现内幕交易和损害公司或股东利益的行为。

(四) 关联交易情况

公司本年度进行的日常关联交易是为满足公司日常生产经营需要，交易价格公平合理，未发现内幕交易和损害公司或股东利益的行为。

(五) 公司治理情况

监事会审查了公司关于“加强上市公司治理专项活动”的自查报告和整改计划、整改报告，认为上述文件实事求是地反映了公司目前治理的基本情况、存在问题、整改情况以及接受证监局检查和社会公众评议的情况，整改措施清晰明确，符合公司实际，有利于提高法人治理水平、保障公司健康稳定地发展。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
XYZH/2007SZATS018-1 深圳中恒华发股份有限公司全体股东： 我们审计了后附的深圳中恒华发股份有限公司（以下简称“中恒华发公司”）合并及母公司财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日的资产负债表，2007 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表及财务报表附注。 一、 管理层对财务报表的责任 按照企业会计准则的规定编制财务报表是中恒华发公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。 二、 注册会计师的责任 我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。 审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。 我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。 三、 审计意见 我们认为，中恒华发公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了中恒华发公司 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。 信永中和会计师事务所 中国 北京 中国注册会计师：郭晋龙 中国注册会计师：潘传云 二〇〇八年四月二十七日	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	18,308,223.25	17,175,103.18	19,610,336.01	17,579,528.19
应收票据	3,949,751.05	3,949,751.05	3,965,810.00	3,965,810.00
应收账款	57,501,749.38	57,474,744.38	88,757,569.38	88,730,872.11
预付款项	2,469,127.52	2,469,127.52	363,575.68	363,575.68
其他应收款	17,885,097.37	20,338,083.04	11,744,468.19	13,622,750.77
存货	32,595,773.55	32,595,773.55	14,400,324.64	14,400,324.64
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	132,709,722.12	134,002,582.72	138,842,083.90	138,662,861.39
非流动资产：				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	49,617,510.58	49,617,510.58	48,409,227.51	48,409,227.51
固定资产	187,238,973.29	187,148,677.44	188,619,721.35	188,464,475.30
在建工程	1,036,612.52	1,036,612.52	160,811.45	160,811.45
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	6,451,549.35	6,451,549.35		
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	700,787.29			
其他非流动资产				
非流动资产合计	245,045,433.03	244,254,349.89	237,189,760.31	237,034,514.26
资产总计	377,755,155.15	378,256,932.61	376,031,844.21	375,697,375.65
流动负债：				
短期借款	60,400,000.00	60,400,000.00	67,300,000.00	67,300,000.00
应付票据	2,812,914.35	2,812,914.35		
应付账款	42,777,941.82	42,668,092.72	74,524,574.49	74,414,725.39
预收款项	666,261.81	655,415.81	1,079,361.39	1,079,361.39
应付职工薪酬	1,028,977.77	974,636.79	200,183.08	36,697.58
应交税费	1,870,755.16	1,836,152.65	2,142,725.88	2,105,319.12
应付利息				
其他应付款	22,199,987.43	22,911,403.48	6,942,162.84	6,918,435.64
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				

流动负债合计	131,756,838.34	132,258,615.80	152,189,007.68	151,854,539.12
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
预计负债			3,708,556.90	3,708,556.90
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计			3,708,556.90	3,708,556.90
负债合计	131,756,838.34	132,258,615.80	155,897,564.58	155,563,096.02
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	283,161,227.00	283,161,227.00	283,161,227.00	283,161,227.00
资本公积	106,032,173.92	106,032,173.92	106,032,173.92	106,032,173.92
减：库存股				
盈余公积	77,391,593.25	77,391,593.25	77,391,593.25	77,391,593.25
未分配利润	-220,586,677.36	-220,586,677.36	-246,450,714.54	-246,450,714.54
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	245,998,316.81	245,998,316.81	220,134,279.63	220,134,279.63
少数股东权益				
所有者权益合计	245,998,316.81	245,998,316.81	220,134,279.63	220,134,279.63
负债和所有者权益总计	377,755,155.15	378,256,932.61	376,031,844.21	375,697,375.65

9.2.2 利润表

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	193,244,882.85	191,291,959.85	201,883,363.71	199,808,390.71
其中：营业收入	193,244,882.85	191,291,959.85	201,883,363.71	199,808,390.71
二、营业总成本	192,086,257.70	189,432,101.91	225,202,749.19	223,127,776.19
其中：营业成本	163,337,281.82	163,337,281.82	178,104,866.99	176,588,955.44
营业税金及附加	1,625,087.63	1,522,922.00	1,950,563.68	1,842,665.06
销售费用	3,733,724.38	3,733,724.38	3,445,845.36	3,445,845.36
管理费用	17,100,889.55	16,348,632.48	18,175,239.26	18,175,239.26
财务费用	4,227,096.85	4,235,993.77	5,203,253.28	5,208,899.09
资产减值损失	2,062,177.47	253,547.46	18,322,980.62	17,866,171.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	32,045.04	32,045.04		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				

委托经营收益	93,340.46	93,340.46		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,284,010.65	1,985,243.44	-23,319,385.48	-23,319,385.48
加：营业外收入	24,122,046.44	24,121,600.94	57,147.98	57,147.98
减：营业外支出	242,807.20	242,807.20	568.05	568.05
其中：非流动资产处置损失	58,846.35	58,846.35		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,163,249.89	25,864,037.18	-23,262,805.55	-23,262,805.55
减：所得税费用	-700,787.29			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,864,037.18	25,864,037.18	-23,262,805.55	-23,262,805.55
归属于母公司所有者的净利润	25,864,037.18	25,864,037.18	-23,262,805.55	-23,262,805.55
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.09		-0.08	
（二）稀释每股收益	0.09		-0.08	

9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
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	271,575,256.33	269,907,729.33	125,414,469.88	123,386,589.88
收到的税费返还	126,229.25	126,229.25	415,206.90	415,206.90
收到其他与经营活动有关的现金	15,142,720.30	14,934,496.20	16,744,509.30	16,089,352.47
经营活动现金流入小计	286,844,205.88	284,968,454.78	142,574,186.08	139,891,149.25
购买商品、接受劳务支付的现金	215,292,129.67	215,292,129.67	45,958,017.08	45,958,017.08
支付给职工以及为职工支付的现金	26,819,335.17	26,292,033.39	26,726,083.74	25,840,837.00
支付的各项税费	5,628,339.10	5,526,173.47	9,712,807.91	9,585,363.52
支付其他与经营活动有关的现金	24,260,587.78	22,116,616.34	33,527,285.02	32,666,010.38
经营活动现金流出小计	272,000,391.72	269,226,952.87	115,924,193.75	114,050,227.98
经营活动产生的现金流量净额	14,843,814.16	15,741,501.91	26,649,992.33	25,840,921.27
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,500,000.00	2,500,000.00		
取得投资收益收到的现金	32,045.04	32,045.04		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	358,200.00	358,200.00	10,221,724.56	10,221,724.56
收到其他与投资活动有关				

的现金				
投资活动现金流入小计	2,890,245.04	2,890,245.04	10,221,724.56	10,221,724.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,792,032.25	6,792,032.25	2,010,385.00	2,006,397.00
投资支付的现金	2,500,000.00	2,500,000.00		
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				
投资活动现金流出小计	9,292,032.25	9,292,032.25	2,010,385.00	2,006,397.00
投资活动产生的现金流量净额	-6,401,787.21	-6,401,787.21	8,211,339.56	8,215,327.56
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	71,000,000.00	71,000,000.00	104,230,000.00	104,230,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	71,000,000.00	71,000,000.00	104,230,000.00	104,230,000.00
偿还债务支付的现金	77,900,000.00	77,900,000.00	131,030,000.00	131,030,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,471,829.59	4,471,829.59	5,185,881.05	5,185,881.05
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	82,371,829.59	82,371,829.59	136,215,881.05	136,215,881.05
筹资活动产生的现金流量净额	-11,371,829.59	-11,371,829.59	-31,985,881.05	-31,985,881.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-407,899.95	-407,899.95	-355,806.03	-355,806.03
五、现金及现金等价物净增加额	-3,337,702.59	-2,440,014.84	2,519,644.81	1,714,561.75
加：期初现金及现金等价物余额	19,610,336.01	17,579,528.19	17,090,691.20	15,864,966.44
六、期末现金及现金等价物余额	16,272,633.42	15,139,513.35	19,610,336.01	17,579,528.19

9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	283,161,227.00	106,032,173.92		77,391,593.25		-242,742,157.64			223,842,836.53	283,161,227.00	101,494,017.00		77,391,593.25		-223,187,908.99			238,858,928.26
加：会计政策变更						-3,708,556.90			-3,708,556.90									
前期差错更正																		
二、本年初余额	283,161,227.00	106,032,173.92		77,391,593.25		-246,450,714.54			220,134,279.63	283,161,227.00	101,494,017.00		77,391,593.25		-223,187,908.99			238,858,928.26
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)						25,864,037.18			25,864,037.18		4,538,156.92				-19,554,248.65			-15,016,091.73
(一) 净利润						25,864,037.18			25,864,037.18						-19,554,248.65			-19,554,248.65
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失											4,538,156.92							4,538,156.92
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额																		
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																		
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响																		
4. 其他											4,538,156.92							4,538,156.92

上述（一）和（二）小计						25,864,037.18			25,864,037.18		4,538,156.92				-19,554,248.65			-15,016,091.73
（三）所有者投入和减少资本																		
1.所有者投入资本																		
2. 股份支付计入所有者权益的金额																		
3. 其他																		
（四）利润分配																		
1. 提取盈余公积																		
3. 对所有者（或股东）的分配																		
4. 其他																		
（五）所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本（或股本）																		
2. 盈余公积转增资本（或股本）																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 其他																		
四、本期期末余额	283,161,227.00	106,032,173.92		77,391,593.25		-220,586,677.36			245,998,316.81	283,161,227.00	106,032,173.92		77,391,593.25		-242,742,157.64			223,842,836.53

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

公司自有物业华发大厦的使用年限原为 30 年，即 1981 年 11 月 21 日至 2011 年 11 月 20 日，折旧年限亦为 30 年。2007 年，经相关部门批准，该房产使用期限延长至 2031 年 11 月 20 日，合计使用年限变更为 50 年，房产折旧年限相应由 30 年变更为 50 年，本次会计估计变更将减少公司 2007 年度的折旧额 5,058,422.25 元，相应增加 2007 年度利润 5,058,422.25 元。

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

深圳中恒华发股份有限公司

董 事 会

二 00 八年四月二十九日

董事长签名： 李 中 秋