

深圳中恒华发股份有限公司 关于更正部分财务信息的公告

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。

一、更正事项及其原因

公司于2008年4月27日召开的第六届董事会第三次会议审议通过了《关于会计估计变更的议案》，决定将公司自有物业华发大厦的折旧年限依据使用期限的延长而相应延长，由30年变更为50年，会计估计变更日确定为2007年1月1日，但由于华发大厦使用年限的延长是于2007年第四季度才取得相关部门的批准，因此，上述事项的会计估计变更日应确定为2007年10月1日。

二、更正事项对2007年度公司财务状况和经营成果的影响及更正后的财务指标

1、会计估计重新变更前后华发大厦2007年度折旧差异

单位：元

项 目	原值	计提的折旧金额		
		变更前	变更后	差异额
2007年1月1日起变更	90,188,800.85	6,091,479.18	1,033,056.93	5,058,422.25
2007年10月1日起变更	90,188,800.85	6,091,479.18	4,831,173.14	1,260,306.04
重新变更后比变更前多提折旧金额	——	——	3,798,116.21	3,798,116.21

2、会计估计重新变更后对 2007 年度财务状况与经营成果的影响

单位：元

项 目		2007 年 1 月 1 日起变更	调整数	2007 年 10 月 1 日起变更
财务状况	投资性房地产	49,617,510.58	-3,798,116.21	45,819,394.37
	总资产	377,755,155.15	-3,798,116.21	373,957,038.94
	股东权益合计	245,998,316.81	-3,798,116.21	242,200,200.60
经营成果	营业成本	163,337,281.82	3,798,116.21	167,135,398.03
	利润总额	25,163,249.89	-3,798,116.21	21,365,133.68
	归属于上市公司股东的净利润	25,864,037.18	-3,798,116.21	22,065,920.97
	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	-3,798,116.21	-1,813,318.27

3、会计估计重新变更后的各项 2007 年度财务指标

项 目			2007 年 1 月 1 日起变更	2007 年 10 月 1 日起变更
归属于上市公司股东的净利润	净资产收益率	全面摊簿（%）	10.51	9.11
		加权平均（%）	11.1	9.55
	每股收益	基本每股收益（元）	0.0913	0.0779
		稀释每股收益（元）	0.0913	0.0779
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	净资产收益率	全面摊簿（%）	0.81	-0.75
		加权平均（%）	0.85	-0.78
	每股收益	基本每股收益（元）	0.007	-0.0064
		稀释每股收益（元）	0.007	-0.0064
归属于上市公司股东的每股净资产（元）			0.87	0.86

三、更正后经审计的 2007 年度财务报表及涉及更正事项的相关财务报表附注

(一) 更正后经审计的年度财务报表

资产负债表（2007年12月31日）

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	附注	合 并		母公司	
		2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动资产：					
货币资金	八.1	18,308,223.25	19,610,336.01	17,175,103.18	17,579,528.19
交易性金融资产		-	-	-	
应收票据	八.2	3,949,751.05	3,965,810.00	3,949,751.05	3,965,810.00
应收账款	八.3	57,501,749.38	88,757,569.38	57,474,744.38	88,730,872.11
预付款项	八.4	2,469,127.52	363,575.68	2,469,127.52	363,575.68
应收利息		-	-	-	
应收股利		-	-	-	
其他应收款	八.5	17,885,097.37	11,744,468.19	20,338,083.04	13,622,750.77
存货	八.6	32,595,773.55	14,400,324.64	32,595,773.55	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	138,842,083.90	134,002,582.72	138,662,861.39
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	八.7				
投资性房地产	八.8	45,819,394.37	48,409,227.51	45,819,394.37	48,409,227.51
固定资产	八.9	187,238,973.29	188,619,721.35	187,148,677.44	188,464,475.30
在建工程	八.10	1,036,612.52	160,811.45	1,036,612.52	160,811.45
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	八.11	6,451,549.35		6,451,549.35	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产	八.12	700,787.29			
其他非流动资产					
非流动资产合计		241,247,316.82	237,189,760.31	240,456,233.68	237,034,514.26
资产总计		373,957,038.94	376,031,844.21	374,458,816.40	375,697,375.65

资产负债表续（2007年12月31日）

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司

位：（人民币）元

项 目	附注	合 并		母 公 司	
		2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动负债：					
短期借款	八.13	60,400,000.00	67,300,000.00	60,400,000.00	67,300,000.00
交易性金融负债					
应付票据	八.14	2,812,914.35		2,812,914.35	
应付账款	八.15	42,777,941.82	74,524,574.49	42,668,092.72	74,414,725.39
预收款项	八.16	666,261.81	1,079,361.39	655,415.81	1,079,361.39
应付职工薪酬	八.17	1,028,977.77	200,183.08	974,636.79	36,697.58
应交税费	八.18	1,870,755.16	2,142,725.88	1,836,152.65	2,105,319.12
应付利息					
应付股利					
其他应付款	八.19	22,199,987.43	6,942,162.84	22,911,403.48	6,918,435.64
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债小计		131,756,838.34	152,189,007.68	132,258,615.80	151,854,539.12
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债	八.20		3,708,556.90		3,708,556.90
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债小计			3,708,556.90		3,708,556.90
负债合计		131,756,838.34	155,897,564.58	132,258,615.80	155,563,096.02
股东权益：					
股本	八.21	283,161,227.00	283,161,227.00	283,161,227.00	283,161,227.00
资本公积	八.22	106,032,173.92	106,032,173.92	106,032,173.92	106,032,173.92
减：库存股					
盈余公积	八.23	77,391,593.25	77,391,593.25	77,391,593.25	77,391,593.25
未分配利润	八.24	-224,384,793.57	-246,450,714.54	-224,384,793.57	-246,450,714.54
外币报表折算差额		-	-	-	-
归属于母公司股东权益小计		242,200,200.60	220,134,279.63	242,200,200.60	220,134,279.63
少数股东权益		-	-	-	-
股东权益合计		242,200,200.60	220,134,279.63	242,200,200.60	220,134,279.63
负债和股东权益总计		373,957,038.94	376,031,844.21	374,458,816.40	375,697,375.65

利 润 表

(2007 年 1-12 月)

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司

单位：(人民币)元

项 目	附注	合 并		母 公 司	
		2007 年	2006 年	2007 年	2006 年
一、营业收入	八.25	193,244,882.85	201,883,363.71	191,291,959.85	199,808,390.71
减：营业成本	八.25	167, 135, 398. 03	178,104,866.99	167, 135, 398. 03	176,588,955.44
营业税金及附加	八.26	1,625,087.63	1,950,563.68	1,522,922.00	1,842,665.06
销售费用		3,733,724.38	3,445,845.36	3,733,724.38	3,445,845.36
管理费用		17,100,889.55	18,175,239.26	16,348,632.48	18,175,239.26
财务费用	八.27	4,227,096.85	5,203,253.28	4,235,993.77	5,208,899.09
资产减值损失	八.28	2,062,177.47	18,322,980.62	253,547.46	17,866,171.98
加：公允价值变动收益					
投资收益	八.29	32,045.04		32,045.04	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				-	
委托经营收益	八.30	93,340.46		93,340.46	
二、营业利润		-2, 514, 105. 56	-23,319,385.48	-1, 812, 872. 77	-23,319,385.48
加：营业外收入	八.31	24,122,046.44	57,147.98	24,121,600.94	57,147.98
减：营业外支出	八.32	242,807.20	568.05	242,807.20	568.05
其中：非流动资产处置损失		58,846.35		58,846.35	
三、利润总额		21, 365, 133. 68	-23,262,805.55	22, 065, 920. 97	-23,262,805.55
减：所得税费用	八.33	-700,787.29	-	-	-
四、净利润		22, 065, 920. 97	-23,262,805.55	22, 065, 920. 97	-23,262,805.55
其中：归属于母公司股东的净利润		22, 065, 920. 97	-23,262,805.55	22, 065, 920. 97	-23,262,805.55
同一控制下企业合并合并日前净利润		-	-	-	-
少数股东损益		-	-	-	-
五、每股收益					
(一) 基本每股收益		0. 0779	-0.0822		
(二) 稀释每股收益		0. 0779	-0.0822		

股东权益变动表（2007年度）

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司

单位：（人民币）元

项目	本期金额							
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益
	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	-	-
加：会计政策变更						-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	-	-
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	22,065,920.97	-	-
（一）净利润						22,065,920.97		
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动的影响						-	-	-
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响						-	-	-
4.其他						-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	22,065,920.97	-	-
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入资本						-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额						-	-	-
3.其他						-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积						-	-	-
2.对股东的分配						-	-	-
3.提取一般风险准备						-	-	-
4.其他						-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-

（二）涉及更正事项的相关财务报表附注

1、附注八.8 投资性房地产

采用成本模式计量的投资性房地产：

项目	2006 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2007 年 12 月 31 日
原价	103,237,287.63	4,202,627.31	—	107,439,914.94
其中：房屋、建筑物	103,237,287.63	4,202,627.31	—	107,439,914.94
土地使用权	—	—	—	—
累计折旧和累计摊销	54,828,060.12	6,792,460.45	—	61,620,520.57
其中：房屋、建筑物	54,828,060.12	6,792,460.45	—	61,620,520.57
土地使用权	—	—	—	—
投资性房地产减值准备累计金额	—	—	—	—
其中：房屋、建筑物	—	—	—	—
土地使用权	—	—	—	—
投资性房地产账面价值	48,409,227.51	—	—	45,819,394.37
其中：房屋、建筑物	48,409,227.51	—	—	45,819,394.37
土地使用权	—	—	—	—

2、附注八.24 未分配利润

项目	2007 年度	2006 年度
期初未分配利润	-246,450,714.54	-223,187,908.99
加：本年净利润	22,065,920.97	-23,262,805.55
减：提取盈余公积金	—	—
分配普通股股利	—	—
期末未分配利润	-224,384,793.57	-246,450,714.54
其中：拟分配现金股利		

3、附注八.25 营业收入、营业成本

(2) 营业成本

项目	2007 年度	2006 年度
主营业务成本	140,005,093.93	156,991,380.02
其他业务成本	27,130,304.10	21,113,486.97
合计	167,135,398.03	178,104,866.99

(4) 其他业务收入成本—按类别分类

项目	2007 年度	2006 年度
其他业务收入		
其中：出租房产	35,900,627.50	37,987,727.91
销售材料	15,480,038.10	2,100,162.43
出租设备	680,000.00	540,725.00
其他		46,080.00
合计	52,060,665.60	40,674,695.34
其他业务成本		
其中：出租房产	12,969,103.08	18,583,640.19
销售材料	13,736,661.96	1,961,773.30
出租设备	424,539.06	568,073.48
其他	—	
合计	27,130,304.10	21,113,486.97
其他业务毛利		
其中：出租房产	22,931,524.42	19,404,087.72
销售材料	1,743,376.14	138,389.13
出租设备	255,460.94	-27,348.48
其他	—	46,080.00
合计	24,930,361.50	19,561,208.37

4、附注八.34 现金流量表

(3) 合并现金流量表补充资料

项目	2007 年度	2006 年度
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	22,065,920.97	-23,262,805.55
加：计提的资产减值准备	2,062,177.47	
		18,322,980.62
固定资产折旧	23,990,813.16	23,722,965.80
无形资产摊销	64,922.35	
长期待摊费用摊销		

		1,697,541.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	58,846.35	-30,660.00
固定资产报废损失		
财务费用	4,879,729.54	
		5,541,687.08
投资损失（减：收益）	-32,045.04	
递延所得税资产的减少（减：增加）	-700,787.29	
递延所得税负债的增加（减：减少）		
存货的减少（减：增加）	-18,391,840.17	
		4,360,100.71
经营性应收项目的减少（减：增加）	19,039,321.89	
		-33,068,404.06
经营性应付项目的增加（减：减少）	-20,019,613.97	28,795,662.32
其他（见备注）	-18,173,631.10	
		570,923.45
经营活动产生的现金流量净额	14,843,814.16	26,649,992.33

5、附注九.4 营业收入、营业成本
(2) 营业成本

项目	2007 年度	2006 年度
主营业务成本	140,005,093.93	156,991,380.02
其他业务成本	27,130,304.10	19,597,575.42
合计	167,135,398.03	176,588,955.44

(4) 其他业务收入成本—按业务类别分类

项目	2007 年度	2006 年度
其他业务收入		
其中：出租房产	33,947,704.50	35,958,834.91
销售材料	15,480,038.10	2,100,162.43
出租设备	680,000.00	540,725.00
其他		
合计	50,107,742.60	38,599,722.34
其他业务成本		
其中：出租房产	12,969,103.08	17,067,728.64
销售材料	13,736,661.96	1,961,773.30
出租设备	424,539.06	568,073.48
其他	-	
合计	27,130,304.10	19,597,575.42

其他业务毛利		
其中：出租房产	20,978,601.42	18,891,106.27
销售材料	1,743,376.14	138,389.13
出租设备	255,460.94	-27,348.48
其他	-	
合计	22,977,438.50	19,002,146.92

四、更正后未经审计的 2008 年第一季度财务报表

资产负债表

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司 2008 年 03 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	16,169,352.86	15,853,743.15	18,308,223.25	17,175,103.18
应收票据	970,530.09	970,530.09	3,949,751.05	3,949,751.05
应收账款	38,386,406.14	38,360,883.14	57,501,749.38	57,474,744.38
预付款项	7,085,618.04	7,085,618.04	2,469,127.52	2,469,127.52
应收利息				
其他应收款	12,777,808.24	14,556,169.18	17,885,097.37	20,338,083.04
存货	50,822,365.39	50,822,365.39	32,595,773.55	32,595,773.55
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	126,212,080.76	127,649,308.99	132,709,722.12	134,002,582.72
非流动资产：				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	45,128,814.98	45,128,814.98	45,819,394.37	45,819,394.37
固定资产	183,896,499.32	183,825,521.07	187,238,973.29	187,148,677.44
在建工程	746,014.20	746,014.20	1,036,612.52	1,036,612.52
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	6,447,080.25	6,447,080.25	6,451,549.35	6,451,549.35
商誉				
长期待摊费用	1,042,093.26	1,042,093.26		
递延所得税资产	700,787.29		700,787.29	
其他非流动资产				
非流动资产合计	237,961,289.30	237,189,523.76	241,247,316.82	240,456,233.68
资产总计	364,173,370.06	364,838,832.75	373,957,038.94	374,458,816.40
流动负债：				
短期借款	49,200,000.00	49,200,000.00	60,400,000.00	60,400,000.00
应付票据	2,899,063.90	2,899,063.90	2,812,914.35	2,812,914.35
应付账款	47,469,985.80	47,360,136.70	42,777,941.82	42,668,092.72
预收款项	598,951.59	598,951.59	666,261.81	655,415.81

应付职工薪酬	823,260.47	830,045.33	1,028,977.77	974,636.79
应交税费	933,336.08	915,509.20	1,870,755.16	1,836,152.65
应付利息				
其他应付款	18,524,964.57	19,311,318.38	22,199,987.43	22,911,403.48
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	120,449,562.41	121,115,025.10	131,756,838.34	132,258,615.80
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计	120,449,562.41	121,115,025.10	131,756,838.34	132,258,615.80
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	-222,861,186.52	-222,861,186.52	-224,384,793.57	-224,384,793.57
归属于母公司所有者权益合计	243,723,807.65	243,723,807.65	242,200,200.60	242,200,200.60
少数股东权益				
所有者权益合计	243,723,807.65	243,723,807.65	242,200,200.60	242,200,200.60
负债和所有者权益总计	364,173,370.06	364,838,832.75	373,957,038.94	374,458,816.40

利 润 表

编制单位：深圳中恒华发股份有限公司

2008 年 1-3 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	42,328,434.23	41,842,186.23	27,647,381.05	27,138,424.05
其中：营业收入	42,328,434.23	41,842,186.23	27,647,381.05	27,138,424.05
二、营业总成本	42,940,270.50	42,454,270.40	28,534,308.83	28,025,351.83
其中：营业成本	34,131,325.38	34,131,325.38	23,607,097.31	23,366,978.09
营业税金及附加	477,565.00	452,280.11	26,444.97	
销售费用	1,011,006.23	1,011,006.23	587,384.67	587,384.67
管理费用	5,041,632.79	4,580,872.02	3,054,532.06	2,811,576.55
财务费用	2,278,741.10	2,278,786.66	1,258,849.82	1,259,412.52
资产减值损失				
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
委托经营收益	951,043.53	951,043.53		
汇兑收益				

三、营业利润	339,207.26	338,959.36	-886,927.78	-886,927.78
加：营业外收入	1,245,349.09	1,245,349.09	1,066,626.20	1,066,626.20
减：营业外支出	60,949.30	60,701.40	60,778.79	60,778.79
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额	1,523,607.05	1,523,607.05	118,919.63	118,919.63
减：所得税费用				
五、净利润	1,523,607.05	1,523,607.05	118,919.63	118,919.63
归属于母公司所有者的净利润	1,523,607.05	1,523,607.05	118,919.63	118,919.63
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.00513	0.00513	0.00042	0.00042
（二）稀释每股收益	0.00513	0.00513	0.00042	0.00042

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》（证监会计字【2003】16 号），公司更正后的 2007 年年度报告已经信永中和会计师事务所审计并于 2008 年 5 月 25 日重新出具了标准无保留意见的《2007 年度财务报表审计报告》（XYZH/2007SZATS018-1），更正后的公司 2007 年年度报告全文及 2008 年第一季度报告全文详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

特此公告。

深圳中恒华发股份有限公司
董 事 会
2008 年 5 月 27 日