

深圳市赛格达声股份有限公司
2008 年度财务报表
审计报告

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
合并资产负债表	3-4
合并利润表	5
合并股东权益变动表	6
合并现金流量表	7
母公司资产负债表	8-9
母公司利润表	10
母公司股东权益变动表	11
母公司现金流量表	12
财务报表附注	13-80
三、会计师事务所执业许可证	

审 计 报 告

深鹏所股审字[2009]088 号

深圳市赛格达声股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市赛格达声股份有限公司的财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2008 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

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深圳市赛格达声股份有限公司管理层的责任。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，深圳市赛格达声股份有限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深圳市赛格达声股份有限公司合并及母公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十四.（六）. 6 所述，深圳市赛格达声股份有限公司 2008 年 12 月 31 日净资产为-74,874,707.08 元，借款 363,892,639.74 元已逾期，涉及诉讼的金额为 402,707,073.55 元。深圳市赛格达声股份有限公司已在财务报表附注十六披露拟采取的改善措施。但可能导致对持续经营能力产生疑虑的事项或情况仍然存在不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国 • 深圳

2009 年 4 月 23 日

王 培

中国注册会计师

文爱凤

深圳市赛格达声股份有限公司
 合并资产负债表
 2008年12月31日

金额单位：人民币元

资 产	附注八	2008-12-31	2007-12-31
流动资产：			
货币资金	1	196,718,332.12	182,944,210.91
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2、15	4,070,911.77	2,561,249.82
预付款项	3	11,176,052.81	50,350,509.71
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	4、15	55,671,344.26	45,147,168.41
存货	5、15	20,974,759.23	21,405,509.24
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	6	713,721.18	685,755.18
流动资产合计		289,325,121.37	303,094,403.27
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	7、15	3,216,800.00	3,216,800.00
投资性房地产	8	125,017,555.02	137,531,886.47
固定资产	9、15	104,585,099.25	173,536,919.45
在建工程	10、15	-	-
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	11	155,153.00	10,021,119.81
开发支出		-	-
商誉	12、15	13,965,843.32	13,965,843.32
长期待摊费用	13	73,980,065.06	95,613,123.04
递延所得税资产	14	404,752.62	202,832.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		321,325,268.27	434,088,524.33
资产总计		610,650,389.64	737,182,927.60

深圳市赛格达声股份有限公司
合并资产负债表（续）
2008年12月31日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注八	2008-12-31	2007-12-31
流动负债：			
短期借款	17	363,892,639.74	446,489,350.41
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	18	10,954,876.03	23,676,029.70
预收款项	19	4,351,777.99	7,161,335.05
应付职工薪酬	20	2,817,190.83	2,743,795.24
应交税费	21	41,276,892.08	44,334,882.06
应付利息	24	133,852,539.16	106,088,888.37
应付股利		-	-
其他应付款	22	71,323,445.46	68,080,598.38
一年内到期的非流动负债	23	2,530,000.00	2,530,000.00
其他流动负债	25	27,966.00	28,825.16
流动负债合计		631,027,327.29	701,133,704.37
非流动负债：			
长期借款	26	9,750,000.00	-
应付债券		-	-
长期应付款	27	14,154,749.43	10,063,250.34
专项应付款		-	-
预计负债	28	30,593,020.00	34,341,133.25
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		54,497,769.43	44,404,383.59
负债合计		685,525,096.72	745,538,087.96
股东权益：			
股本	29	184,965,363.00	184,965,363.00
资本公积	30	77,539,375.23	77,539,375.23
减：库存股			
盈余公积	31	8,998,897.98	8,998,897.98
未分配利润	32	-356,074,457.66	-294,847,963.73
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司股东权益合计		-84,570,821.45	-23,344,327.52
少数股东权益	33	9,696,114.37	14,989,167.16
股东权益合计		-74,874,707.08	-8,355,160.36
负债及股东权益总计		610,650,389.64	737,182,927.60

(附注系财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

深圳市赛格达声股份有限公司

合并利润表

2008年度

金额单位：人民币元

项 目	附注八	2008年度	2007年度
一、营业总收入	34	158,989,900.85	185,307,680.02
二、营业总成本	34	34,719,755.74	50,989,713.72
营业税金及附加	35	7,637,126.98	9,425,076.78
销售费用		57,550,066.51	64,088,193.65
管理费用		59,670,530.11	52,290,560.81
财务费用	36	49,218,217.89	41,912,770.50
资产减值损失	37	10,358,280.26	15,936,465.66
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-399,281.43
投资收益(损失以“-”号填列)	38	-2,423,855.85	48,782,031.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-62,587,932.49	-952,350.91
加：营业外收入	39	1,026,208.01	14,093,044.45
减：营业外支出	40	3,186,890.25	2,045,697.82
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		-64,748,614.73	11,094,995.72
减：所得税费用	41	258,644.04	2,411,355.12
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-65,007,258.77	8,683,640.60
其中：归属于母公司股东的净利润		-61,226,493.93	11,553,947.37
少数股东损益	42	-3,780,764.84	-2,870,306.77
同一控制下合并前的净利润		-	-
六、每股收益			
(一) 基本每股收益		-0.3310	0.0625
(二) 稀释每股收益		-0.3310	0.0625

(附注系财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

深圳市赛格达声股份有限公司
合并股东权益变动表

金额单位：人民币元

项目	2008年度							2007年度						
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	归属于母公司股东权益						少数股东权益
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	股东权益合计		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	股东权益合计	
一、上年年末余额	184,965,363.00	77,539,375.23	8,998,897.98	-294,847,963.73	-	14,989,167.16	-8,355,160.36	184,965,363.00	77,539,375.23	8,998,897.98	-306,401,911.10	-	27,631,786.75	-7,266,488.14
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	184,965,363.00	77,539,375.23	8,998,897.98	-294,847,963.73	-	14,989,167.16	-8,355,160.36	184,965,363.00	77,539,375.23	8,998,897.98	-306,401,911.10	-	27,631,786.75	-7,266,488.14
三、本年增减（减少以“-”填列）	-	-	-	-61,226,493.93	-	-5,293,052.79	-66,519,546.72	-	-	-	11,553,947.37	-	-12,642,619.59	-1,088,672.22
（一）净利润	-	-	-	-61,226,493.93	-	-3,780,764.84	-65,007,258.77	-	-	-	11,553,947.37	-	-2,870,306.77	8,683,640.60
（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所有者权益变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-61,226,493.93	-	-3,780,764.84	-65,007,258.77	-	-	-	11,553,947.37	-	-2,870,306.77	8,683,640.60
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-1,512,287.95	-1,512,287.95	-	-	-	-	-	-9,772,312.82	-9,772,312.82
1、股东投入资本	-	-	-	-	-	-1,512,287.95	-1,512,287.95	-	-	-	-	-	-	-
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、转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）外币报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	184,965,363.00	77,539,375.23	8,998,897.98	-356,074,457.66	-	9,696,114.37	-74,874,707.08	184,965,363.00	77,539,375.23	8,998,897.98	-294,847,963.73	-	14,989,167.16	-8,355,160.36

（附注系财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

深圳市赛格达声股份有限公司

合并现金流量表

2008年度

金额单位：人民币元

项 目	附注八	2008年度	2007年度
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		155,618,505.15	198,591,496.53
收到的税费返还		3,596.31	-
收到的其他与经营活动有关的现金	43	30,057,110.69	32,168,898.93
经营活动现金流入小计		185,679,212.15	230,760,395.46
购买商品、接受劳务支付的现金		36,563,122.59	36,472,675.38
支付给职工以及为职工支付的现金		27,265,333.26	32,143,512.37
支付的各项税费		13,369,218.76	15,794,809.99
支付的其他与经营活动有关的现金	44	70,266,534.62	59,318,292.19
经营活动现金流出小计		147,464,209.23	143,729,289.93
经营活动产生的现金流量净额		38,215,002.92	87,031,105.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		33,000,000.00	300,000.00
取得投资收益收到的现金		1,142,416.56	1,732,846.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	1,053,248.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,410,728.00	94,315,427.39
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		35,553,144.56	97,401,522.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,248,738.69	6,579,908.69
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		4,248,738.69	6,579,908.69
投资活动产生的现金流量净额		31,304,405.87	90,821,614.20
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		12,000,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		12,000,000.00	-
偿还债务支付的现金		49,565,423.52	13,382,293.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,076,876.22	1,210,016.24
其中：子公司支付给少数股东的现金		-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		64,642,299.74	14,592,309.47
筹资活动产生的现金流量净额		-52,642,299.74	-14,592,309.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额		6,762.92	16,552.49
五、现金及现金等价物净增加额		16,883,871.97	163,276,962.75
加：年初现金及现金等价物余额	45	178,983,595.31	15,706,632.56
六：年末现金及现金等价物余额		195,867,467.28	178,983,595.31

(附注系财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

深圳市赛格达声股份有限公司

资产负债表

2008年12月31日

金额单位：人民币元

资 产	附注九	2008-12-31	2007-12-31
流动资产：			
货币资金		207,211.54	170,846,227.72
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		500.00	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	1	259,481,325.89	154,053,308.90
存货		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		259,689,037.43	324,899,536.62
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	2	123,991,137.78	192,994,137.78
投资性房地产		125,017,555.02	128,580,854.28
固定资产		35,557,319.92	35,169,521.95
在建工程		-	-
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		116,999.79	142,999.83
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		284,683,012.51	356,887,513.84
资产总计		544,372,049.94	681,787,050.46

深圳市赛格达声股份有限公司
资产负债表（续）

2008年12月31日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	2008-12-31	2007-12-31
流动负债：		
短期借款	295,899,588.70	363,480,908.37
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	66,460.00	66,460.00
预收款项	570,000.00	2,325,866.50
应付职工薪酬	3,884.65	3,884.65
应交税费	373,448.33	397,068.42
应付利息	107,597,499.97	86,092,318.99
应付股利	-	-
其他应付款	254,015,256.80	258,841,389.72
一年内到期的非流动负债	2,530,000.00	2,530,000.00
其他非流动负债	-	-
流动负债合计	661,056,138.45	713,737,896.65
非流动负债：		
长期借款	9,750,000.00	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	30,593,020.00	34,341,133.25
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	40,343,020.00	34,341,133.25
负债合计	701,399,158.45	748,079,029.90
股东权益：		
股本	184,965,363.00	184,965,363.00
资本公积	3,653,353.28	3,653,353.28
减：库存股	-	-
盈余公积	8,998,897.98	8,998,897.98
未分配利润	-354,644,722.77	-263,909,593.70
外币报表折算差额	-	-
股东权益合计	-157,027,108.51	-66,291,979.44
负债及股东权益总计	544,372,049.94	681,787,050.46

(附注系财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

深圳市赛格达声股份有限公司

利润表

2008年度

金额单位：人民币元

项 目	附注九	2008年度	2007年度
一、 营业收入	3	25,469,432.16	16,614,465.68
减：营业成本	3	1,839,939.96	895,489.07
营业税金及附加		1,268,202.50	863,952.17
销售费用		-	-
管理费用		19,923,065.77	14,742,765.95
财务费用		38,330,337.06	31,139,886.04
资产减值损失		11,960,995.76	-2,408,578.57
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)		-47,164,526.26	54,841,880.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、 营业利润(亏损以“-”号填列)		-95,017,635.15	26,222,831.41
加：营业外收入		534,392.83	13,422,925.85
减：营业外支出		-3,748,113.25	3,723.06
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、 利润总额(亏损以“-”号填列)		-90,735,129.07	39,642,034.20
减：所得税费用		-	-
四、 净利润(净亏损以“-”号填列)		-90,735,129.07	39,642,034.20

(附注系财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

深圳市赛格达声股份有限公司

股东权益变动表

2008年度

金额单位：人民币元

项 目	2008年度						2007年度					
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	股东权益合计
一、上年年末余额	184,965,363.00	3,653,353.28	8,998,897.98	-263,909,593.70	-	-66,291,979.44	184,965,363.00	3,653,353.28	8,998,897.98	-303,551,627.90	-	-105,934,013.64
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	184,965,363.00	3,653,353.28	8,998,897.98	-263,909,593.70	-	-66,291,979.44	184,965,363.00	3,653,353.28	8,998,897.98	-303,551,627.90	-	-105,934,013.64
三、本年增减（减少以“-”填列）	-	-	-	-90,735,129.07	-	-90,735,129.07	-	-	-	39,642,034.20	-	39,642,034.20
（一）净利润	-	-	-	-90,735,129.07	-	-	-	-	-	39,642,034.20	-	39,642,034.20
（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所有者权益变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-90,735,129.07	-	-90,735,129.07	-	-	-	39,642,034.20	-	39,642,034.20
（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、转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）外币报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	184,965,363.00	3,653,353.28	8,998,897.98	-354,644,722.77	-	-157,027,108.51	184,965,363.00	3,653,353.28	8,998,897.98	-263,909,593.70	-	-66,291,979.44

（附注系财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

深圳市赛格达声股份有限公司

现金流量表

2008年度

金额单位：人民币元

项 目	2008年度	2007年度
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	28,854,196.74	3,711,101.40
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	9,151,628.93	142,647,215.08
经营活动现金流入小计	38,005,825.67	146,358,316.48
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	4,339,310.17	2,253,184.59
支付的各项税费	3,025,060.43	2,871,409.84
支付的其他与经营活动有关的现金	184,130,527.07	62,234,499.85
经营活动现金流出小计	191,494,897.67	67,359,094.28
经营活动产生的现金流量净额	-153,489,072.00	78,999,222.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	33,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	1,142,416.56	1,055,609.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	344,160.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,410,728.00	102,000,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	35,553,144.56	103,399,769.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,789.00	21,230.00
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	60,789.00	21,230.00
投资活动产生的现金流量净额	35,492,355.56	103,378,539.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	12,000,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	12,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	49,565,423.52	13,382,293.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,076,876.22	1,210,016.24
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	64,642,299.74	14,592,309.47
筹资活动产生的现金流量净额	-52,642,299.74	-14,592,309.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额	-	-1,287.36
五、现金及现金等价物净增加额	-170,639,016.18	167,784,164.79
加：年初现金及现金等价物余额	170,846,227.72	3,062,062.93
六、年末现金及现金等价物余额	207,211.54	170,846,227.72

(附注系财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

2008 年度

金额单位：人民币元

一、公司简介

（一）公司概况

深圳市赛格达声股份有限公司（以下简称“本公司”）系根据国家有关的法律规定，经深圳市人民政府办公厅深府办（1988）1594号文批准，于1988年11月21日在深圳赛格集团所属的达声电子有限公司基础上改制成立；1992年4月13日经中国人民银行深圳经济特区分行批准，本公司发行人民币普通股票并于深圳证券交易所上市。本公司领取深企法字00332号企业法人营业执照，注册资本人民币184,965,363.00元。

本公司主要的经营范围包括：投资兴办实业（具体项目另外申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业租赁；环保产品的技术开发；信息咨询（不含限制项目）；项目投资（不含限制项目）；房地产开发；酒店经营等。

（二）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告业经本公司 2009 年 4 月 23 日第七届董事会第十一次会议批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》进行确认和计量，基于下述重要会计政策和会计估计进行财务报表编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及合并2008年12月31日的财务状况，以及2008年度的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1.会计年度

本公司会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。

2.记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3.会计确认、计量和报告基础及计量属性

本公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

本公司对除交易性金融资产、可供出售金融资产、符合条件的投资性房地产、非同一控制下企业合并、具有商业目的的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产、交易性金融负债、衍生工具等以公允价值计量外，均以历史成本计量。

4.现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

5.外币业务

本公司年度内发生的非本位币经济业务,按业务发生当月一日中国人民银行公布的市场汇价的中间价(“市场汇价”)折合为人民币记账。年度终了，货币性项目中的外币余额概按近似当日市场汇价进行调整，由此产生的折合人民币差额，计入当期损益。

6.金融资产和金融负债

金融资产和金融负债的分类

本公司的金融资产在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款及应收款项、可供出售金额资产四类。

本公司的金融负债在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）和其他金融负债两类。

金融工具的确认和后续计量

金融资产及金融负债初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但下列情况除外：

- a.持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法按摊余成本进行计量；
- b.在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法按摊余成本对金融负债进行后续计量。但下列情况除外：

- a.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值计量；
- b.与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

金融工具公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产转移的确认和计量

金融资产的转移，指本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，则终止确认该金融资产；本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的，按照因转移而收到的对价，及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

金融资产减值

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- a. 发行人或债务人发生严重的财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- g. 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

（1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款以摊余成本计量的金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值的，确认减值损失，计入当期损益。单项金额不重大的金融资产，可单独进行减值测试，或与经单独测试未发生减值的金融资产一起，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

(2) 应收款项减值损失的计量于坏账准备政策中说明。

(3) 可供出售金融资产减值损失的计量

可供出售金融资产发生减值的，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该等资产发生的减值损失，在以后会计期间不得转回。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

7. 坏账准备

坏账的确认标准

- a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提

本公司对坏账损失采用备抵法核算。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，对预计回收时间可确定的应收款项，按其未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额非重大的应收款项及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起先按类似信用风险特征划分为若干组合，再对这些组合在账龄分析的基础上并结合实际情况按一定比例确认减值损失，计提坏账准备。具体标准如下：

账 龄	计提比例
1年以内（含1年）	5%
1至2年（含2年）	10%
2至3年（含3年）	20%
3年以上	50%

对于预计不能收回或不能全额收回的应收款项，本公司根据实际情况做出估计后提取专项坏账准备；原对关联方的坏账准备为 5%-10%，自 2007 年 1 月 1 日开始改为和其他应收款一样的坏账政策。

坏账准备的细节在附注八.2、八.4、九.1 中表述。

8. 存货

(1) 存货分为原材料、在产品、低值易耗品、在建开发产品、开发产品、库存商品等六大类。各类存货的取得以实际成本计价，发出存货的成本以加权平均法计算确定；

(2) 开发用土地：系本公司购置用于开发房地产的土地，项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目；

(3) 公共配套设施费按实际完工成本计入在建开发产品，房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品；

(4) 公用设施专用基金按开发产品除地价以外的建设总投资百分之二的比例提取；

(5) 质量保证金根据合同约定的金额计入完工开发产品成本同时计入应付账款，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

低值易耗品于领用时采用一次摊销或分次摊销法摊销。

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。计提的存货跌价损失计入当年度损益。

存货及存货跌价准备的细节在附注八.5 中表述。

9. 长期股权投资

长期股权投资的计价

(1) 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

B.非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

a.一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

b.通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

c.购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

d.在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

（2）除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

b.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；如非货币性资产交换不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

e.通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值和应支付的相关税费确定。

收益确认

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回冲减投资的账面价值。

采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

长期股权投资减值

本公司期末检查发现长期股权投资存在减值迹象时，应估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，按可收回金额低于账面价值的差额，计提长期投资减值准备。对于在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，账面价值低于按类似金融资产当时的市场收益率对未来现金流量折现确定现值的数额，确认为减值损失，计入当期损益。对可供出售金融资产以外的长期股权投资，减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回，可供出售金融资产减值损失，可以通过权益转回。

10.投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司的投资性房地产包括已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按照取得的成本初始计量，并采用成本模式进行后续计量（参照附注固定资产及其累计折旧中的房屋及建筑物的折旧方法）

11.固定资产核算方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产，不包括以经营方式出租的建筑物。

固定资产按成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法计算，并根据各类固定资产的原值、预计使用寿命和预计净残值（预计净残值率为原值的5%）确定折旧率。已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产尚可使用年限、预计净残值重新计算确定折旧率。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。现行分类折旧率如下：

类 别	预计使用年限(年)	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	2.38
机器设备	10	9.50
运输工具	6	15.83
电子设备及其他	5	19.00

无法为本公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。按融资租入固定资产的可使用寿命和预计净残值确定折旧率计提折旧。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

固定资产的详细在附注八、9中所述。

12.在建工程

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认固定资产，并截止利息资本化。

在建工程的细节在附注八.10 中表述

13.无形资产核算方法

本公司的无形资产按取得时发生的实际成本或公允价值计价，并按直线法摊销。具体摊销年限如下：

(1)土地使用权，合同或产权证中有规定使用期限的,按规定的受益期限摊销;合同中未规定使用期限的,按十年摊销。

(2)特许经营权，按合同中规定的受益期限摊销。

无形资产的细节在附注八.11 中表述。

14.商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

商誉的细节在附注八.12 中表述。

15.长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用，按形成时发生的实际成本入账。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

16.资产减值准备确定方法和计提依据

本公司对除存货、金融资产、长期股权投资、递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：

资产负债表日，如果有证据表明资产被闲置、有终止使用计划或市价大幅下跌、外部环境发生重大变化时，需对资产进行减值测试，按资产的可收回金额低于其账面价值的差额，确认资产减值损失，计入当期损益，计提相应的资产减值准备。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额，如果难以对单项资产的可回收金额进行估计，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

商誉减值的处理：商誉应结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，将商誉的账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。在进行减值测试时，先按照不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的资产减值损失，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的商誉减值损失。

17 资产组的确定方法

资产组的认定

本公司对资产组的认定是以其产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据，并结合本公司管理生产经营活动的方式和资产的持续使用或者处置方式等。

资产组的减值

- a. 本公司对资产组账面价值的确定基础与其可收回金额的确定方式相一致。
- b. 本公司资产组账面价值包括可直接归属于资产组与可以合理和一致地分摊至资产组的资产账面价值，通常不包括已确认负债的账面价值，但如不考虑该负债就无法确定资产组可收回金额的除外。
- c. 本公司对资产组可收回金额的确定是按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。
- d. 资产负债表日，本公司对资产组进行减值测试。按资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的差额确认资产减值损失；计提资产组的减值准备先抵减分摊至资产组或

资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，并作为各单项资产的减值损失处理计入当期损益；抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额、该资产预计未来现金流量的现值和零，因此而导致的未能分摊的减值准备，按相关资产组或资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

18.借款费用的核算方法

借款费用是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，则予以资本化，计入相关资产成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货（仅指购建和生产过程超过一年的存货）等资产。

借款费用在同时具备下列三个条件时开始资本化：

- a.资产支出已经发生；
- b.借款费用已经发生；
- c.为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过三个月的，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确认为资本化金额。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定资本化金额；资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19.预计负债

确认原则：如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为负债：

- （1）该义务是企业承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量；
- （4）确认的预计负债金额是清偿负债所需支出的最佳估计数。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。

20.收入确认原则

（1）商品销售：公司将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，对该商品不再保留继续管理权和实际控制权，与交易相关的价款可以收到，与收入相关的商品成本能够可靠地计量，确认收入的实现。

（2）房地产销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入基本已经收到或取得了收款的证据，并且该项目相关的成本能够可靠地计量，确认销售收入的实现。

（3）提供劳务：劳务已经提供，相关的成本能够可靠计算，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

（4）物业管理：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入，与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

21.政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

本公司对于与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；与收益相关的政府补助，在其补偿的相关费用或损失发生的期间确认为递延收益或直接进入当期损益。

22.所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

递延所得税资产的确认

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

- a. 该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- b. 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

- a. 商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- b. 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

递延所得税资产减值

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

23. 利润分配方法

本公司的税后利润，在弥补以前年度亏损后按以下顺序分配：

项 目	计提比例
提取法定公积金	10%
提取任意盈余公积金	由股东大会决定
支付普通股股利	由股东大会决定

24.合并财务报表的编制基础和编制方法

合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整母公司对子公司的长期股权投资后，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司合并编制。

同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理，非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

子公司自本公司取得对其实质性控制权开始被纳入合并报表，直至该控制权从本公司内转出。

五、会计政策、会计估计变更及前期差错更正

报告期内，本公司未发生会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

六、税项

本公司主要适用的税种和税率：

税种	计税依据	税率
增值税	产品或者劳务销售收入	17%
营业税	应税劳务收入、转让无形资产及销售不动产收入	3%、5%
城市建设维护税	增值税、营业税额	依据各地税率
教育费附加	增值税、营业税额	依据各地税率
企业所得税	应纳税所得额	18%、25%

七、本公司合并范围及合并范围的确定

（一）本公司合并范围的确定依据

本公司合并财务报表的合并范围按以控制为基础加以确定。

控制，是指一个企业能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从另一个企业的经营活动中获取利益的权利。

(二) 本公司的合并范围

公司名称	注册地点	注册资本	投资金额	直接或间接拥有权益(%)	经营范围
深圳市赛格达声房地产开发有限公司	深圳	28,000,000.00	28,000,000.00	100	在合法取得土地使用权范围内单项开发经营业务
深圳市赛格达声物业管理有限公司	深圳	3,000,000.00	3,000,000.00	100	物业管理，企业信息咨询，机动车停放业务；
深圳市新业典当有限公司	深圳	10,000,000.00	10,000,000.00	100	质押典当；房地产抵押典当；限额内绝当物品的变卖等
深圳市格兰德假日俱乐部有限公司	深圳	20,000,000.00	20,000,000.00	100	旅游饭店管理及游泳项目管理；承包管理酒店类企业等；
深圳市广众投资有限公司	深圳	5,000,000.00	5,000,000.00	100	兴办实业；投资信息咨询；
深圳市格兰德酒店有限公司	深圳	50,000,000.00	50,000,000.00	100	经营旅游业及配套的中西餐、茶艺、美容美发等；
深圳市广博房地产有限公司	深圳	15,000,000.00	13,500,000.00	90	在合法取得土地使用权范围内单项开发经营业务
厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司*1	厦门	40,000,000.00	20,000,000.00	50	对酒店的投资；其他法律法规未禁止或未规定需要审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动。
厦门亚洲海湾大酒店有限公司*2	厦门	51,000,000.00	--	--	从事酒店的建设及经营管理

*1. 本公司之子公司深圳市格兰德假日酒店有限公司系厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司的最大单一股东，拥有控制权，故将其纳入合并报表范围。

*2. 根据厦门海湾酒店投资管理有限公司（以下简称“海湾投资”）与厦门亚洲海湾大酒店（以下简称“厦门酒店”）股东华通实业发展有限责任公司、香港东灵投资有限公司签订的合作协议，海湾投资承包经营厦门酒店，海湾投资负责厦门酒店一期工程的全部投资，厦门酒店股东负责厦门酒店二期工程的全部投资。合作各方约定合作期限为 15 年，合作期满，除非因自然灾害导致协议无法继续履行，则合作期限无条件顺延 5 年，合作期满海湾投资无条件将厦门酒店所有资产及经营权交还给厦门酒店的股东，承包期间海湾投资保证厦门酒店每年向华通实业发展有限责任公司、香港东灵投资有限公司支付一定金额的税后利润作为投资回报，厦门酒店的剩余收益可全部作为海湾投资的投资回报。若厦门酒店当年税后利润不足以支付承包费用，海湾投资对不足部分负有连带责任。根据上述合作协议的约

定，本公司将海湾投资投入厦门酒店的资产以及享有厦门酒店承包期间的所有收益及承担相关的经营费用及其经营中产生的债权债务纳入合并报表范围。

（三）本公司的合并范围的变化

2008 年 11 月 19 日，广东省海丰县人民法院委托广东迅兴拍卖有限公司将本公司所持有的东莞市清溪山水天地渡假村有限公司 76.67%的股权拍卖，本期仅将 2008 年度 1 至 11 月份的利润表及现金流量表合并。

八、合并财务报表主要项目注释

1.货币资金

项目	2008-12-31			2007-12-31		
	原 币	汇率	折合本位币	原 币	汇率	折合本位币
现金						
--人民币	674,308.34	1.0000	674,308.34	1,011,419.71	1.0000	1,011,419.71
--港币	7,669.35	0.8819	6,763.60	8,240.35	0.9400	7,745.93
--美元	1,697.00	6.8346	11,598.32	2,710.00	7.3000	19,783.00
小计			692,670.26			1,038,948.64
银行存款						
--人民币	195,174,270.62	1.0000	195,174,270.62	177,941,270.87	1.0000	177,941,270.86
--港币	585.66	0.8819	516.49	711.31	0.9400	668.63
--美元	1.45	6.8346	9.91	371.34	7.3000	2,707.18
小计			195,174,797.02			177,944,646.67
其他货币资金*				-		-
--人民币	850,864.84	1.0000	850,864.84	3,960,615.60	1.0000	3,960,615.60
合 计			196,718,332.12			182,944,210.91

*其他货币资金为按揭保证金存款。

2.应收账款

(1) 应收账款风险分析:

类 别	2008-12-31			
	金 额	比 例(%)	坏账准备	净 额
单项金额重大的应收账款*1	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收账款*2	51,400.00	1.16	51,400.00	-
其他单项金额不重大的应收账款	4,378,765.53	98.84	307,853.76	4,070,911.77
合 计	4,430,165.53	100.00	359,253.76	4,070,911.77

类 别	2007-12-31			
	金 额	比 例(%)	坏账准备	净 额
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收账款	772,455.00	21.80	772,455.00	-
其他单项金额不重大的应收账款	2,770,249.66	78.20	208,999.84	2,561,249.82
合 计	3,542,704.66	100.00	981,454.84	2,561,249.82

*1 单项金额重大的应收账款是指单笔金额为 1,000 万元（含 1,000 万）的应收款项。

*2 单项金额不重大但按照风险组合后该组合的风险较大的应收账款，该组合的确定依据为有明显特征表明该单项款难以收回。

(2) 账龄分析如下:

账 龄	2008-12-31			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1 年以内	3,789,969.74	85.55	189,498.48	3,600,471.26
1 至 2 年	374,224.07	8.45	37,422.41	336,801.66
2 至 3 年	86,070.53	1.94	17,214.11	68,856.42
3 年以上	179,901.19	4.06	115,118.76	64,782.43
合 计	4,430,165.53	100.00	359,253.76	4,070,911.77

账 龄	2007-12-31			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1 年以内	2,524,130.82	71.25	126,206.55	2,397,924.27
1 至 2 年	89,975.23	2.54	9,233.92	80,741.31
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	928,598.61	26.21	846,014.37	82,584.24
合 计	3,542,704.66	100.00	981,454.84	2,561,249.82

(3) 年末余额中欠款前五名金额合计为 3,190,709.62 元, 占应收账款总额的 72.02%。

详细情况见下:

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容
华通实业发展有限责任公司	2,970,977.85	2008 年	消费款
厦门建发国际旅行社有限公司	75,840.00	2008 年	消费款
厦门旅游集团国际旅行社有限公司	65,296.00	2008 年	消费款
厦门元生天阁生物科技有限公司	55,693.25	2008 年	消费款
中亚燃气有限公司	22,902.52	2008 年	消费款
合 计	3,190,709.62		

(4) 计提坏账准备比例大于 50%的明细情况见下:

单位名称	应收账款余额	坏账比例%	坏账金额	计提原因
李洁连	50,000.00	100.00	50,000.00	预计无法收回
叶镇凤	1,400.00	100.00	1,400.00	预计无法收回
小 计	51,400.00		51,400.00	

(5) 应收账款年末余额中无持本公司 5% (含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

3.预付款项

(1) 账龄分析:

账龄	2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	10,906,432.81	97.59	571,254.42	1.13
1 至 2 年	40,880.00	0.37	49,716,015.29	98.74
2 至 3 年	200,000.00	1.79	28,740.00	0.06
3 年以上	28,740.00	0.25	34,500.00	0.07
合 计	11,176,052.81	100.00	50,350,509.71	100.00

(2) 预付款项主要为预付的工程款，年末余额中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

(3) 预付款项年末余额较年初减少 39,174,456.90 元，减少 77.80%，系将厦门亚洲海湾大酒店有限公司 2006 年预付的工程款转入其他应收款所致，调整的原因为原材料价格上涨，整体经济不景气，公司仅能维持正常经营，公司无充足资金改建，上述转入，本公司按照账龄 2-3 年以 20%的比例计提了坏账准备。

(4) 预付款项的明细如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	款项性质
厦门光惠装修工程有限公司	11,162,791.00	2006 年-2008 年	工程款
厦门市欣海翔制冷设备工程有限公司	13,261.81	2007 年	工程款
合 计	11,176,052.81		

4.其他应收款

(1) 其他应收款风险分析：

类 别	2008-12-31			
	金 额	比 例(%)	坏账准备	净 额
单项金额重大的其他应收款*1	52,324,209.00	52.81	10,465,330.29	41,858,878.61
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的其他应收款*2	27,637,962.65	27.90	27,637,962.65	-
其他单项金额不重大的其他应收款	19,108,967.60	19.29	5,296,501.95	13,812,465.65
合 计	99,071,139.25	100.00	43,399,794.99	55,671,344.26

类 别	2007-12-31			
	金 额	比 例(%)	坏账准备	净 额
单项金额重大的其他应收款	33,000,000.00	42.21	1,650,000.00	31,350,000.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的其他应收款	26,590,801.76	34.01	26,590,801.76	-
其他单项金额不重大的其他应收款	18,583,645.05	23.78	4,786,476.64	13,797,168.41
合 计	78,174,446.81	100.00	33,027,278.40	45,147,168.41

*1 单项金额重大的应收账款是指单笔金额为 500 万元（含 500 万）的其他应收账款。

*2 单项金额不重大但按照风险组合后该组合的风险较大的其他应收账款，该组合的确定依据为有明显特征表明该单项款难以收回。

（2）其他应收款账龄分析如下：

账 龄	2008-12-31			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1 年以内	8,177,845.32	8.25	1,088,101.50	7,089,743.82
1 至 2 年	1,678,707.95	1.69	167,870.79	1,510,837.16
2 至 3 年	53,045,287.98	53.54	10,609,057.59	42,436,230.39
3 年以上	36,169,298.00	36.52	31,534,765.11	4,634,532.89
合 计	99,071,139.25	100.00	43,399,794.99	55,671,344.26

账 龄	2007-12-31			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1 年以内	38,901,624.28	49.76	1,957,182.66	36,944,441.62
1 至 2 年	3,237,826.29	4.14	323,282.40	2,914,543.89
2 至 3 年	2,820,349.39	3.61	564,069.89	2,256,279.50
3 年以上	33,214,646.85	42.49	30,182,743.45	3,031,903.40
合 计	78,174,446.81	100.00	33,027,278.40	45,147,168.41

(3) 年末余额较年初增加 20,896,692.44 元, 增加比例 26.73%, 主要系因为将本公司之子公司厦门海湾投资有限公司承包经营的厦门亚洲海湾大酒店有限公司预付给厦门天厦福装饰工程公司的工程款调整转入。

(4) 计提坏账比例大于 50%的明细情况见下:

单位名称	其他应收款余额	坏账比例%	坏账金额	计提原因
深圳市豪力股份公司	9,121,910.98	100.00	9,121,910.98	预计无法收回
深圳市得运来实业公司	4,375,633.47	100.00	4,375,633.47	预计无法收回
深圳市国元赛格资产管理顾问公司	604,000.00	100.00	604,000.00	预计无法收回
深中浩集团股份公司	12,489,257.31	100.00	12,489,257.31	预计无法收回
叶豪科技开发公司	200,100.00	100.00	200,100.00	预计无法收回
史永辉	708,967.00	100.00	708,967.00	预计无法收回
陈伟	138,093.89	100.00	138,093.89	预计无法收回
小 计	27,637,962.65		27,637,962.65	

(5)年末余额中欠款前五名金额合计为 79,714,318.04 元, 占其他应收款总额的 80.46%, 详细情况见下:

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容
厦门天厦福装饰工程有限公司	52,327,466.28	2006 年	工程款
深中浩(集团)股份有限公司	12,489,257.31	2005 年	往来款
深圳市豪力股份公司	9,121,910.98	2005 年	往来款
深圳市得运来实业公司	4,375,633.47	2005 年	往来款
中旅联合物业有限公司	1,400,050.00	2008 年	往来款
合 计	79,714,318.04		

(6) 年末余额中无持本公司 5% (含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

5. 存货及存货跌价准备

(1) 存货变动情况列示如下:

类别	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
原材料	1,974,364.93	15,661,056.72	15,548,269.37	2,087,152.28
低值易耗品	160,619.23	524,813.04	594,924.47	90,507.80
开发产品	23,971,667.91	527,129.67	5,701,698.43	18,797,099.15
库存商品	96,211.91	-	96,211.91	-
合计	26,202,863.98	16,712,999.43	21,941,104.18	20,974,759.23
减：存货跌价准备	4,797,354.74	-	4,797,354.74	-
存货净额	21,405,509.24			20,974,759.23

(2) 存货跌价准备变动情况列示如下：

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少		2008-12-31
			本年转回数	其他减少	
原材料	11,553.84	-	-	11,553.84	-
低值易耗品	66,540.15	-	-	66,540.15	-
开发产品	4,623,048.84	-	-	4,623,048.84	-
库存商品	96,211.91	-	-	96,211.91	-
合计	4,797,354.74	-	-	4,797,354.74	-

(3) 存货跌价准备减少 4,797,354.74 元，系本公司原子公司东莞市清溪山水天地渡假村有限公司被拍卖时的账面数。

6.其他流动资产

项 目	2008-12-31	2007-12-31
其他流动资产：		
抵押贷款	60,000.00	60,000.00
质押贷款	625,575.18	625,575.18
绝当贷款	180.00	180.00
其他	27,966.00	-
合 计	713,721.18	685,755.18

7.长期股权投资

(1) 长期股权投资明细分类列示如下:

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
按成本法核算之长期股权投资	4,600,000.00	-	-	4,600,000.00
减: 减值准备	1,383,200.00	-	-	1,383,200.00
长期股权投资净额	3,216,800.00	-	-	3,216,800.00

(2) 不具备共同控制或重大影响投资:

被投资单位名称	投资比例	初始投资额	2007-12-31	本年权益调整	累计权益调整	本年增(减)投资额	2008-12-31
长春高斯达生化药业股份有限公司	6.06%	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00

(3) 股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	投资金额	减值准备	净 额
大连北大科技(集团)股份有限公司	法人股	3,802,500	2,600,000.00	1,383,200.00	1,216,800.00

8.投资性房地产

项目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
投资性房产	167,383,403.66	-	9,960,892.86	157,422,510.80
投资性房产的折旧	29,851,517.19	3,563,299.26	1,009,860.67	32,404,955.78
投资性房产的减值准备	-	-	-	-
投资性房产的净值	137,531,886.47			125,017,555.02

本公司的年末投资性房地产的市值均高于成本, 不存在减值情形, 故未计提减值准备。

9.固定资产及累计折旧

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
固定资产原值:				
房屋及建筑物	241,045,358.58	3,771,392.99	132,427,687.22	112,389,064.35
机器设备	19,064,772.87	230,950.50	2,888,176.23	16,407,547.14
运输工具	2,768,622.16	9,160.00	160,000.00	2,617,782.16
电子设备及其他	22,909,080.95	1,859,744.13	4,028,566.74	20,740,258.34
合 计	285,787,834.56	5,871,247.62	139,504,430.19	152,154,651.99

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
累计折旧：				
房屋及建筑物	47,901,866.01	2,914,403.03	29,766,452.22	21,049,816.82
机器设备	9,711,683.80	1,846,930.62	2,741,660.70	8,816,953.72
运输工具	2,117,259.92	225,080.35	158,329.71	2,184,010.56
电子设备及其他	16,534,533.97	2,977,178.86	3,992,941.19	15,518,771.64
合 计	76,265,343.70	7,963,592.86	36,659,383.82	47,569,552.74
固定资产净值	209,522,490.86			104,585,099.25
固定资产减值准备	35,985,571.41	-	35,985,571.41	-
固定资产净额	173,536,919.45			104,585,099.25

上述固定资产原值减少了 139,504,430.19 元，主要系本公司原子公司东莞市清溪山水天地渡假村有限公司被拍卖时的账面数。

固定资产减值准备明细列示如下：

类 别	2007-12-31	本年计提	本年减少	2008-12-31	计提原因
房屋及建筑物	35,864,967.92	-	35,864,967.92	-	陈旧过时
机器设备	45,930.40	-	45,930.40	-	技术落后
电子设备及其他	74,673.09	-	74,673.09	-	技术落后
合 计	35,985,571.41	-	35,985,571.41	-	

固定资产减值准备年末余额较年初减少 35,985,571.41 元，减少 100.00%，系本公司原子公司东莞市清溪山水天地渡假村有限公司被拍卖时的账面数。

10.在建工程

(1) 在建工程的明细情况列示如下：

工程名称	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31	资金来源
麒凤山庄	4,120,043.00	-	4,120,043.00	-	自筹
运动场	1,049,330.00	-	1,049,330.00	-	自筹
学生宿舍	1,114,447.00	-	1,114,447.00	-	自筹
池塘土方回填	1,138,232.19	-	1,138,232.19	-	自筹

工程名称	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31	资金来源
管沟工程	422,433.00	-	422,433.00	-	自筹
游泳池	813,547.00	-	813,547.00	-	自筹
其他零星工程	5,405,936.09	-	5,405,936.09	-	自筹
合 计	14,063,968.28	-	14,063,968.28	-	

上述在建工程原值减少了 14,063,968.28 元，主要系不列入合并范围的东莞市清溪山水天地渡假村有限公司的账面数。

(2) 在建工程减值准备情况见下：

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
麒凤山庄	4,120,043.00	-	4,120,043.00	-
运动场	1,049,330.00	-	1,049,330.00	-
学生宿舍	1,114,447.00	-	1,114,447.00	-
池塘土方回填	1,138,232.19	-	1,138,232.19	-
管沟工程	422,433.00	-	422,433.00	-
游泳池	813,547.00	-	813,547.00	-
其他零星工程	5,405,936.09	-	5,405,936.09	-
合 计	14,063,968.28	-	14,063,968.28	-

上述在建工程减值准备系主要系本公司原子公司东莞市清溪山水天地渡假村有限公司被拍卖时的账面数。

11. 无形资产

项目	原值	取得方式	累计摊销金额	2007-12-31	本年增加	本年摊销	本期其他减少	2008-12-31
土地使用权	12,080,426.99	购入	2,517,580.48	9,809,062.40	-	246,223.89	9,562,838.51	-
安装计价软件	4,683.60	购入	3,903.24	1,795.14	-	1,014.78	-	780.36
用友软件	288,000.00	购入	164,000.36	156,066.39	-	32,066.75	-	123,999.64
办公操作系统	14,298.08	购入	7,822.08	9,599.84	-	3,123.84	-	6,476.00

项目	原值	取得方式	累计摊销金额	2007-12-31	本年增加	本年摊销	本期其他减少	2008-12-31
酒店管理系统	213,496.25	购入	189,599.25	44,596.04	-	20,699.04	-	23,897.00
其他	1,785.75	购入	1,785.75	-	1,785.75	1,785.75	-	-
合 计	12,602,690.67		2,884,699.16	10,021,119.81	1,785.75	304,914.05	9,562,838.51	155,153.00

上述无形资产的其他减少系本公司原子公司东莞市清溪山水天地渡假村有限公司被拍卖时的账面数。

年末，由于各项无形资产的可收回金额均高于其账面价值，故未对其计提减值准备。

12.商誉

项目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
商誉	83,074,375.54	-	-	83,074,375.54
商誉的减值准备	69,108,532.22	-	-	69,108,532.22
商誉的净值	13,965,843.32	-	-	13,965,843.32

系本公司合并深圳市广博房地产有限公司和厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司形成的商誉，经测试年末不存在减值情形。

13.长期待摊费用

项目	2007-12-31	本年增加	本年摊销	本年其他减少	2008-12-31
装修费	95,314,908.79	806,804.63	14,919,506.35	7,512,900.90	73,689,306.17
车位使用权	298,214.25	-	7,455.36	-	290,758.89
合 计	95,613,123.04	806,804.63	14,926,961.71	7,512,900.90	73,980,065.06

上述装修费的本年其他减少金额 7,512,900.90 元，系本公司原子公司东莞市清溪山水天地渡假村有限公司被拍卖时的账面数。

14.递延所得税资产

项 目	2008-12-31	2007-12-31
计提资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异	404,752.62	202,832.24
其中：坏账准备	404,752.62	202,832.24

15.资产减值准备

项 目	2007-12-31	本年计提	本年转回	本年转销	2008-12-31
一、坏账准备	34,008,733.24	10,358,280.26		607,964.75	43,759,048.75
二、存货跌价准备	4,797,354.74	-	-	4,797,354.74	-
三、固定资产减值准备	35,985,571.41	-	-	35,985,571.41	-
四、商誉减值准备	69,108,532.22	-	-	-	69,108,532.22
五、在建工程减值准备	14,063,968.28	-	-	14,063,968.28	-
六、长期股权投资减值准备	1,383,200.00	-	-	-	1,383,200.00
七、贷款呆账准备金	6,926.82	-	-	-	6,926.82
合 计	159,354,286.71	10,358,280.26	-	55,454,859.18	114,257,707.79

上述存货跌价准备、固定资产减值准备和在建工程减值准备全部系本公司原子公司东莞市清溪山水天地渡假村有限公司被拍卖时的账面数。

16.所有权受到限制的资产

本公司将部分资产用于向银行抵押，以取得银行借款，年末所有权受到限制的资产明细如下：

所有权受到限制的 资产类别	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
用于贷款抵押的资产	213,262,387.23	-	16,470,235.20	196,792,152.03
其中：房屋建筑物	213,262,387.23	-	16,470,235.20	196,792,152.03

17.短期借款

借款条件	2008-12-31	2007-12-31
保 证	179,330,102.99	96,400,000.00
抵 押	111,062,536.75	73,500,000.00
质 押	73,500,000.00	276,589,350.41
合 计	363,892,639.74	446,489,350.41

本公司的上述短期借款全部逾期。

(1) 抵押情况说明:

借款类别	金 额	抵押情况说明
抵押借款	111,062,536.75	以原值为人民币 196,792,152.03 元的现代之窗大厦 A 座 20-25 层、裙楼 5 层、赛格达声车库做抵押物

(2) 保证情况说明:

借款类别	金 额	保证情况说明
保证借款	128,837,051.95	新疆宏大房地产有限公司提供保证
保证借款	10,000,000.00	深圳市康达尔有限公司提供保证
保证借款	17,000,000.00	新疆宏大房地产有限公司提供保证
保证借款	9,500,000.00	广州博融投资有限公司、深圳市康达尔集团股份公司提供保证
保证借款	6,000,000.00	广州博融投资有限公司，深圳市赛格达声物业有限公司提供保证
保证借款	7,993,051.04	本公司为深圳市赛格达声地产开发有限公司提供担保
小 计	179,330,102.99	

(3) 质押情况说明:

借款类别	金 额	质押情况说明
质押借款	13,500,000.00	以价值 5130.70 万元的现代之窗地下室的收益权做质押物
质押及保证借款	60,000,000.00	广州博融投资有限公司 50%股权做质押，自然人贾伟提供担保
小 计	73,500,000.00	

18. 应付账款

账 龄	2008-12-31	2007-12-31
1 年以内	4,931,750.67	8,125,953.32
1 至 2 年	354,416.16	446,516.36
2 至 3 年	111,547.04	7,419,938.11
3 年以上	5,557,162.16	7,683,621.91
合 计	10,954,876.03	23,676,029.70

(1) 应付帐款年末余额中无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(2) 应付帐款年末余额较年初余额减少 12,721,153.67 元, 减少比例为 53.73%, 主要系支付了工程款。

19.预收款项

账 龄	2008-12-31	2007-12-31
1 年以内	3,414,691.86	5,865,522.30
1 至 2 年	138,750.63	64,930.84
2 至 3 年	-	945,752.91
3 年以上	798,335.50	285,129.00
合 计	4,351,777.99	7,161,335.05

(1) 预收帐款年末余额中无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(2) 预收账款年末余额较年初减少 2,809,557.06 元, 减少 39.23%, 主要系本公司原子公司东莞市清溪山水天地渡假村有限公司被拍卖时的账面数。

20.应付职工薪酬

项 目	2007-12-31	本年增加	本年支付	2008-12-31
一、 工资、奖金、津贴和补贴	1,874,483.43	26,490,237.08	26,196,791.33	2,167,929.18
二、 职工福利费	-	550,642.76	550,642.76	-
三、 社会保险费	-0.08	2,586,304.33	2,586,304.25	-
其中: 1.医疗保险费	-	707,034.11	707,034.11	-
2.基本养老保险费	-0.08	1,606,495.19	1,606,495.11	-
3.失业保险	-	124,093.88	124,093.88	-
4.工伤保险	-	86,896.23	86,896.23	-
5.生育保险	-	61,784.92	61,784.92	-
四、 住房公积金	168,803.14	154,179.96	290,991.26	31,991.84
五、 工会经费	406,952.56	-	53,688.94	353,263.62

	项 目	2007-12-31	本年增加	本年支付	2008-12-31
六、	职工教育经费	293,556.19	-	-	293,556.19
七、	非货币性福利	-	2,420,629.28	2,420,629.28	-
八、	其他	-	39,389.28	68,939.28	-29,550.00
	合 计	2,743,795.24	32,241,382.69	32,167,987.10	2,817,190.83

21.应交税费

项 目	2008-12-31	2007-12-31
增值税	60,270.48	-37,904.89
房产税	292,636.25	898,157.64
城市维护建设税	58,563.24	174,689.15
所得税	33,202,322.41	31,336,099.46
文化建设费	1,016.43	34,018.78
代征税	-	1,071,587.93
代扣代缴个人所得税	37,549.21	74,898.00
价调基金	2,003,098.89	2,117,887.56
营业税	5,605,537.08	8,552,506.12
教育费附加	15,872.12	107,516.75
其他	25.97	5,425.56
合 计	41,276,892.08	44,334,882.06

22.其他应付款

账 龄	2008-12-31	2007-12-31
1 年以内	32,908,693.99	13,797,863.18
1 至 2 年	8,851,679.41	24,035,877.04
2 至 3 年	19,118,517.97	15,476,186.15
3 年以上	10,444,554.09	14,770,672.01
合 计	71,323,445.46	68,080,598.38

其他应付款年末余额中无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

23.一年到期的非流动负债

贷款单位	2008-12-31			2007-12-31	
	金 额	到期日	借款条件	金 额	借款条件
深圳市财政局、深圳市贸易工业局	2,530,000.00	2001-7-13	保证	2,530,000.00	保证

24.应付利息

类 别	2008-12-31	2007-12-31
利息费用	133,852,539.16	106,088,888.37

25.其他流动负债

类 别	2008-12-31	2007-12-31
水电费等	27,966.00	28,825.16

26.长期借款

项目	2008-12-31	2007-12-31
保证借款	9,750,000.00	-
合 计	9,750,000.00	-

上述借款系本公司向广东发展银行市民中心分行借款，借款期限 2008 年 4 月 17 日至 2012 年 4 月 16 日，由广州博融投资有限公司、深圳市格兰德酒店公司和深圳市广博房地产有限公司提供保证。

27.长期应付款

项目	2008-12-31	2007-12-31
贵宾卡	-	880,422.00
现代之窗大厦本体维修金	9,182,828.34	9,182,828.34
星海华庭设施专用基金	4,971,921.09	-
合 计	14,154,749.43	10,063,250.34

28.预计负债

项目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
对外担保损失	13,560,533.25	-	6,710,533.25	6,850,000.00
违约金	-	2,962,420.00	-	2,962,420.00
赔偿支出	20,780,600.00	-	-	20,780,600.00
合 计	34,341,133.25	2,962,420.00	6,710,533.25	30,593,020.00

(1) 深圳市福田区人民法院民事判决书(2008)深福法民二初字第721号,深圳市财政局企财处诉讼本公司要求偿还借款本金253万元及违约金2,962,420.00万元,本公司新增预计负债2,962,420.00元。

(2) 上述减少的对外担保损失6,710,533.25元,因为深圳市康达尔集团股份有限公司于2008年12月20日前偿还整体债务重组协议的款项,东富资产管理有限公司确认康达尔集团股份有限公司全部履行义务,同意豁免剩余全部债务,本公司将以前年度所形成的预计负债全部冲回。

29.股本

	2007-12-31	本 年 增 (减) 变 动				2008-12-31
		发行新股	送股	其他	小计	
一、有限售条件股份						
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	40,206,226.00	-	-	-	-	40,206,226.00
其中: 境内法人持股	40,206,226.00	-	-	-	-	40,206,226.00
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	40,206,226.00	-	-	-	-	40,206,226.00
二、无限售条件股份						
1. 人民币普通股	144,759,137.00	-	-	-	-	144,759,137.00
无限售条件股份合计	144,759,137.00	-	-	-	-	144,759,137.00
三、股份总额	184,965,363.00	-	-	-	-	184,965,363.00

30.资本公积

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
其他资本公积	77,539,375.23	-	-	77,539,375.23

31.盈余公积

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
法定盈余公积	8,998,897.98	-	-	8,998,897.98

32.未分配利润

项 目	2008 年度	2007 年度
母公司股东未分配利润年初余额	-294,847,963.73	-306,401,911.10
加：归属于母公司股东的净利润	-61,226,493.93	11,553,947.37
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的利润	-	-
母公司股东未分配利润年末余额	-356,074,457.66	-294,847,963.73

33.少数股东权益

股东名称	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
朱培玉	4,030,421.08	22,272.17	-	4,052,693.25
河南心智实业有限公司	1,756,099.20	-	1,756,099.20	-
东莞市清溪经济发展公司	1,317,403.75	-	1,317,403.75	-
李文雯	7,885,243.13	-	2,241,822.01	5,643,421.12
合计	14,989,167.16	22,272.17	5,315,324.96	9,696,114.37

34.营业收入

项 目	2008 年度	2007 年度
营业收入	158,989,900.85	185,307,680.02
其中：主营业务收入	155,314,784.59	181,713,823.29
其他业务收入	3,675,116.26	3,593,856.73
营业成本	34,719,755.74	50,989,713.72
其中：主营业务成本	33,241,882.14	50,715,471.48
其他业务成本	1,477,873.60	274,242.24
营业毛利	124,270,145.11	134,317,966.30

(1) 主营业务收入、成本、毛利按业务内容列示如下：

业 务	2008 年度		
	收入	成本	毛利
房地产行业	8,630,000.00	5,296,158.58	3,333,841.42
停车费	4,258,423.00	-	4,258,423.00
旅游饮食业	106,107,834.88	17,601,412.11	88,506,422.77
物业管理	15,450,906.62	9,330,867.84	6,120,038.78
房屋租赁	20,814,320.04	1,013,443.61	19,800,876.43
典当行	53,300.05	-	53,300.05
合 计	155,314,784.59	33,241,882.14	122,072,902.45

业 务	2007 年度		
	收入	成本	毛利
房地产行业	39,589,519.20	22,861,188.16	16,728,331.04
停车费	4,027,820.40	-	4,027,820.40
旅游饮食行业	110,387,082.22	16,437,811.85	93,949,270.37
物业管理	14,932,195.19	10,520,982.40	4,411,212.79
租赁费	12,586,645.28	895,489.07	11,691,156.21
典当行	190,561.00	-	190,561.00
合 计	181,713,823.29	50,715,471.48	130,998,351.81

(2) 主营业务收入、成本、毛利按地区列示如下:

地 区	2008 年度		
	收入	成本	毛利
广东省	85,683,472.82	18,271,424.62	67,412,048.20
福建省	69,631,311.77	14,970,457.52	54,660,854.25
合 计	155,314,784.59	33,241,882.14	122,072,902.45

地 区	2007 年度		
	收入	成本	毛利
广东省	125,799,768.57	39,268,284.82	86,531,483.75
福建省	55,914,054.72	11,447,186.66	44,466,868.06
合 计	181,713,823.29	50,715,471.48	130,998,351.81

35. 营业税金及附加

项 目	2008 年度	2007 年度
营业税	7,425,530.26	9,139,547.85
城建税	41,331.85	61,799.03
教育费附加	159,316.64	218,086.69
文化建设费	10,948.23	-
其他	-	5,643.21
合 计	7,637,126.98	9,425,076.78

36. 财务费用

项 目	2008 年度	2007 年度
利息支出	49,894,649.48	42,223,609.88
减:利息收入	393,270.32	244,168.54
金融机构手续费	1,319,142.07	1,318,159.18
汇兑损益	-1,602,303.34	-1,384,830.02
合 计	49,218,217.89	41,912,770.50

37.资产减值损失

项 目	2008 年度	2007 年度
一、坏账损失	10,358,280.26	983,290.27
二、存货跌价损失	-	-
三、固定资产减值	-	2,305,557.02
四、商誉减值	-	12,657,300.00
五、其他	-	-9,681.63
合 计	10,358,280.26	15,936,465.66

38.投资收益

项 目	2008 年度	2007 年度
股票投资收益	1,135,288.30	1,055,609.10
股权转让收益	-3,559,144.15	47,049,184.66
基金转让收益	-	677,237.86
合 计	-2,423,855.85	48,782,031.62

39.营业外收入

项 目	2008 年度	2007 年度
处置固定资产收入	284,814.42	13,408,759.67
罚款收入	151,185.90	17,364.99
无法支付的应付款	289,050.00	144,234.00
其他	301,157.69	522,685.79
合 计	1,026,208.01	14,093,044.45

40.营业外支出

项 目	2008 年度	2007 年度
处置固定资产损失	42,604.78	1,545,363.47
罚款支出	6,800.00	7,200.27
滞纳金	109,673.81	156,980.26
赔款支出	1,774,433.00	3,400.00
非常损失	245,642.00	320,945.64
违约金	4,713,371.00	-
担保损失	-3,748,113.25	-
固定资产报废损失	20,978.00	-
其他	21,500.91	11,808.18
合 计	3,186,890.25	2,045,697.82

41.所得税费用

项 目	2008 年度	2007 年度
本年所得税费用	460,564.42	2,390,439.59
递延所得税费用	-201,920.38	20,915.53
合 计	258,644.04	2,411,355.12

42.少数股东损益

少数股东名称	2008 年度	2007 年度
朱培玉	22,272.17	1,048,391.68
河南心智实业有限公司	-892,027.26	-813,350.96
东莞市清溪经济发展公司	-669,187.74	-610,165.76
李文雯	-2,241,822.01	-2,119,165.47
新疆宏大房地产开发有限公司	-	-376,016.26
合 计	-3,780,764.84	-2,870,306.77

43.收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2008 年度
向丽达往来款	3,500,000.00
深圳市旧机动车拍卖公司往来款	3,039,000.00
个人还款往来	1,095,337.46
保证金	659,984.50
北京地平线律师事务所往来款	500,000.00
写字楼维修金	429,166.99
河南心智实业有限公司往来款	245,272.00
东莞清溪发展公司往来	184,000.00
其他往来款	20,404,349.74
合 计	30,057,110.69

44.支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2008 年度
营业租赁费	11,600,866.50
水电费	6,274,421.37
营销推广费	1,851,342.68
差旅费	3,410,453.33
业务招待费	1,876,041.93
中介及诉讼费	5,443,708.00
邮电费	774,909.75
广州汽车城往来款	1,185,000.00
代华南公司付上海塔星石材款	1,170,000.00
福建省万鑫绿化工程有限公司	1,149,285.00
广州天和家园装修材料	1,000,000.00
华南装饰工程公司工程款	3,509,196.00
赛格股份有限公司	3,037,120.14
广仁汽车陪驾服务公司	2,532,500.00

项 目	2008 年度
办公费	448,621.19
清洁卫生费	436,879.87
物业管理费	5,674,584.13
其他费用	18,891,604.73
合 计	70,266,534.62

45.现金的期初、期末余额

现金及现金等价物的期初余额系货币资金期末余额扣除其他货币资金项下的按揭保证金 3,960,615.60 元。

现金及现金等价物的期末余额系货币资金期末余额扣除其他货币资金项下的按揭保证金 850,864.84 元。

九、母公司财务报表主要项目注释

1.其他应收款

(1) 其他应收款风险分析：

类 别	2008-12-31			
	金 额	比 例(%)	坏账准备	净 额
单项金额重大的其他应收款*1	255,371,008.01	83.87	16,209,193.40	239,161,814.61
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款*2	27,637,962.65	9.08	27,637,962.65	-
其他单项金额不重大的其他应收款	21,452,818.94	7.05	1,133,307.66	20,319,511.28
合 计	304,461,789.60	100.00	44,980,463.71	259,481,325.89

类 别	2007-12-31			
	金 额	比 例(%)	坏账准备	净 额
单项金额重大的其他应收款	159,054,834.84	85.02	5,715,346.06	153,339,488.78
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	26,590,801.76	14.22	26,590,801.76	-
其他单项金额不重大的其他应收款	1,427,640.25	0.76	713,820.13	713,820.12
合 计	187,073,276.85	100.00	33,019,967.95	154,053,308.90

*1 单项金额重大的应收账款是指单笔金额为 500 万元（含 500 万）的应收款项。

*2 单项金额不重大但按照风险组合后该组合的风险较大的应收账款，该组合的确定依据为有明显特征表明该单项款难以收回。

(2) 其他应收款账龄分析如下：

账 龄	2008-12-31		2007-12-31	
	金 额	比 例(%)	金 额	比 例(%)
1 年以内	207,875,485.34	68.28	107,800,605.71	57.62
1 至 2 年	68,812,860.02	22.60	51,500,496.17	27.52
2 至 3 年	1,000.00	-	130,982.32	0.07
3 年以上	27,772,444.24	9.12	27,641,192.65	14.79
合 计	304,461,789.60	100.00	187,073,276.85	100.00

2. 长期投资

(1) 长期股权投资分类列示如下：

项 目	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
成本法核算的对参股公司的股权投资	4,600,000.00	-	-	4,600,000.00
成本法核算的对子公司的股权投资	258,885,870.00	-	69,003,000.00	189,882,870.00
合 计	263,485,870.00	-	69,003,000.00	194,482,870.00
减：减值准备	70,491,732.22			70,491,732.22
长期股权投资净额	192,994,137.78			123,991,137.78

(2) 对子公司股权投资明细列示如下：

被投资单位名称	投资比例	初始投资额	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
深圳市赛格达声房地产开发有限公司	100%	28,000,000.00	28,000,000.00	-	-	28,000,000.00
东莞清溪山水天地渡假村有限公司	76.67%	69,003,000.00	69,003,000.00	-	69,003,000.00	-
深圳市赛格达声物业管理有限公司	95%	2,850,000.00	2,850,000.00	-	-	2,850,000.00

被投资单位名称	投资比例	初始投资额	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
深圳市广博房地产有限公司	90%	92,082,870.00	92,082,870.00	-	-	92,082,870.00
深圳市格兰德假日俱乐部有限公司	95%	5,700,000.00	5,700,000.00	-	-	5,700,000.00
深圳市新业典当有限公司	90%	9,000,000.00	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00
深圳市格兰德酒店有限公司		47,500,000.00	47,500,000.00	-	-	47,500,000.00
深圳市格兰德酒店管理有限公司	95%	4,750,000.00	4,750,000.00	-	-	4,750,000.00
合 计			258,885,870.00	-	69,003,000.00	189,882,870.00

(3)不具备共同控制或重大影响的投资

被投资单位名称	投资比例	初始投资额	2007-12-31	本年权益调整	累计权益调整	本年增(减)投资额	2008-12-31
长春高斯达生化药业股份有限公司	6.06%	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00

(4)股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	投资金额	减值准备	净 额
大连北大科技（集团）股份有限公司	法人股	3,802,500	2,600,000.00	1,383,200.00	1,216,800.00

3.营业收入、营业成本

项 目	2008 年度	2007 年度
营业收入	25,469,432.16	16,614,465.68
其中：主营业务收入	24,401,215.04	16,614,465.68
其他业务收入	1,068,217.12	-
营业成本	1,839,939.96	895,489.07
其中：主营业务成本	1,015,297.31	895,489.07
其他业务成本	824,642.65	-
营业毛利	23,629,492.20	15,718,976.61

主营业务收入、成本、毛利按业务内容列示如下：

业 务	2008 年度		
	收入	成本	毛利
停车费	3,586,895.00	-	3,586,895.00
租赁费	20,814,320.04	1,015,297.31	19,799,022.73
合 计	24,401,215.04	1,015,297.31	23,385,917.73

业 务	2007 年度		
	收入	成本	毛利
停车费	4,027,820.40	-	4,027,820.40
租赁费	12,586,645.28	895,489.07	11,691,156.21
合 计	16,614,465.68	895,489.07	15,718,976.61

十、关联方关系及其交易

1.存在控制关系的关联方:

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
广州博融投资有限公司	广州	以自有资金投资，投资策划及咨询顾问	控股股东	有限责任	李成碧

2.存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联公司名称	2007-12-31	本年增加数	本年减少数	2008-12-31
广州博融投资有限公司	180,000,000.00	-	-	180,000,000.00

3.存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联公司名称	2007-12-31		本年增加		本年减少		2008-12-31	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
广州博融投资有限公司	40,206,226.00	21.74	-	-	-	-	40,206,226.00	21.74

4.不存在控制关系的关联方的性质

关联公司名称	与本企业的关系
深圳车路饰投资有限公司	控股股东之关联公司
王蜀	董事长之关联自然人
练卫飞	董事长
广州汽车博览中心	王蜀参股企业
广州发展汽车城有限公司	王蜀参股企业
深圳市博尔实业有限公司	员工持股企业

5.关联公司交易事项

A. 关联公司归还本公司资金

企业名称	2008 年度	2007 年度
广州汽车博览中心	646,460.00	1,300,000.00
深圳市博尔实业有限公司	-	9,779,919.72
练卫飞	3,037,463.25	-

B.本公司向关联公司提供资金

企业名称	2008 年度	2007 年度
深圳车路饰投资有限公司	-	610,000.00
广州汽车博览中心	1,185,000.00	5,515,000.00
深圳市博尔实业有限公司	-	1,433,107.61

C.其他关联交易事项

（一）本公司控股股东广州博融投资有限公司为本公司银行借款 9,875.00 万元提供担保。

（二）本公司董事长之关联自然人王蜀及其参股企业广州汽车博览中心为本公司银行借款 12,606.25 万元提供担保。

6.关联方应收应付款项余额

账 项	关联方名称	金 额		占全部应收（付）款 项余额的比重（%）	
		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
其他应付款	深圳车路饰投资有限公司	679,432.83	679,432.83	0.95	1.51
	广州汽车博览中心	-	538,539.40	-	0.79
	广州发展汽车城有限公司	300,000.00	300,000.00	0.42	0.44
	练卫飞	3,037,463.25	-	4.26	-
	小计	4,016,896.08	1,517,972.23	5.63	2.74

十一、或有事项

1. 1995 年本公司为深圳市中浩（集团）股份有限公司（以下简称“中浩公司”）向深圳市城市合作商业银行华强支行借款 500 万元提供连带责任担保，后因中浩公司未履行还款义务，本公司于 1999 年履行连带清偿责任。因此本公司起诉中浩公司追偿债务，深圳市中级人民法院对此案进行了审理，并于 2004 年 10 月 12 日下达（2004）深中法民二初字第 238 号民事判决书，判决如下：

- （1）中浩公司应于本判决发生法律效力之日起偿还本公司代为偿还的 6,985,305.90 元；
- （2）案件受理费由中浩公司承担。

本公司以前年度已就该代为支付款项计提全额坏帐准备，目前该案仍处于执行之中。

2. 1995 年本公司为中浩公司向深圳发展银行布吉支行 150 万元借款本息提供连带责任担保，后因中浩公司未能履行还款义务，本公司履行连带清偿责任。因此本公司起诉中浩公司追偿债务，深圳市中级人民法院对此案进行了审理，并于 2005 年 1 月 27 日下达（2004）深福法民二初字第 3181 号民事判决书，判决如下：

- （1）中浩公司应于判决生效之日起十日内向本公司支付 2,671,559.01 元；
- （2）中浩公司应在本判决生效之日起 10 日内向本公司支付利息，逾期则应加倍支付延迟履行期间的债务利息；
- （3）中浩公司向本公司支付代偿的评估费 18,000.00 元及其利息；

(4) 案件受理费由中浩公司承担。

本公司以前年度已就支付 267 万元款项全额计提坏帐准备，目前该案仍处于执行之中。

3. 深圳深信扬声器装备厂（以下简称“扬声器厂”）系本公司之非法人分支机构，由于该厂疏于监督和管理，自然人吴勇明利用保管扬声器厂公章的便利条件，假冒该厂负责人的签名并擅自使用该厂公章，先后于 1995 年、1996 年将该厂部分房产分三次用于受吴勇明实际控制的企业（深圳市豪力实业股份有限公司、深圳市得运来实业有限公司）向银行抵押贷款 300 万元、300 万元及 200 万元。由于吴勇明及其实际控制企业到期不归还贷款，致使扬声器厂的部分房产被查封拍卖。

本公司已就本案向深圳市福田区人民法院提起诉讼，深圳市福田区人民法院于 2005 年 2 月 25 日下达（2005）深福法民二初字第 20 号民事判决书，判决如下：深圳市豪力实业股份有限公司自判决生效之日起 10 日内偿还本公司 500 万元（被拍卖房产实际成交价）；深圳市得运来实业有限公司自判决生效之日起 10 日内偿还本公司 428 万元（被拍卖房产成交价为 487 万元），该案仍在执行之中。

本公司起诉扬声器厂为深圳市豪力实业股份有限公司担保 200 万元而被拍卖房产（成交价 385 万元）的案件已于 2006 年 3 月 21 日由深圳市福田区人民法院作出一审判决：

（1）深圳市豪力实业股份有限公司自判决生效之日起十日内向本公司赔偿代偿款项 3,242,900.00 元及违约金（违约金按照万分之五标准自 2004 年 12 月 20 日计算至判决确定的还款日止），逾期则应加倍支付延迟支付履行期间的债务利息；

（2）深圳得运来实业有限公司、吴勇明对上述债务承担连带清偿责任；

（3）驳回本公司其他诉讼请求。

本公司以前年度已经将本案涉及房产净值 14,769,994.48 元确认为损失。

十二、资产抵押情况

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司的资产抵押情况列示如下：

抵押物	账面原值	取得贷款、银行票据的金额
现代之窗 A 座 23、24、25 层	48,188,169.23	20,000,000.00
现代之窗 A 座 20、21、22 层及裙楼 5 层	86,280,490.08	86,062,536.75
赛格达声停车库	62,323,492.72	20,000,000.00
合 计	196,792,152.03	126,062,536.75

十三、资产负债表日后事项

1. 2004 年本公司向深圳市交通银行彩田支行（以下简称“深交行”）申请 4 笔贷款合计 1.4 亿元，分别由深圳市赛格达声房地产开发有限公司、广州发展汽车城有限公司、广州汽车博览中心、上海嘉定汽配科技城有限公司、练卫飞、王蜀提供担保，本公司以现代之窗 A 座 20、21、22、23、24、25 楼的房产及停车库抵押，由于未能到期支付本金及利息，深交行向深圳市中级人民法院（以下简称“深中院”）提起诉讼，深中院于 2007 年 5 月判决本公司败诉，判令本公司偿还本金 1.4 亿元及其利息，判令实现抵押权，担保人履行各自担保责任；2007 年 3 月 6 日深中院发出执行令：查封、冻结、扣押本公司及担保人的财产，拍卖、扣划本公司及担保人的财产；2008 年 10 月 27 日，深中院发布公告：已经委托深圳市土地房产交易中心拍卖本公司所有的现代之窗 A 座 20、21、22、23、24、25 层房产；公告拍卖的现代之窗房产的账面原值为 9,746 万元，2008 年 12 月 9 日，对上述房产的拍卖流拍，再次拍卖的时间为 2009 年 4 月 24 日。由于拍卖价格的不确定性，本公司无法预测该项拍卖最终成交价格，因此亦无法预测对本公司期后利润的影响。

诉讼情况详见附注十四．（二）。

2. 2009 年 1 月 4 日，本公司之子公司深圳市广众投资有限公司有金额为人民币 15,076 万元转至借用的其他公司的账户。

3. 2009 年 3 月 20 日，本公司代全资子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司偿还了深圳农村信用合作社罗湖支社的截止 2008 年 12 月 31 日的所有借款本金和利息，合计 7,993,051.04 元。至此本公司与深圳市农村信用合作联社罗湖支社的贷款及诉讼事项全部结清。诉讼情况详见附注十四．（六）．3。

十四、其他重要事项

(一)本公司与深圳赛格集团有限公司及其控股子公司之间的诉讼

1、广东省高级人民法院终审判决本公司向深圳市赛格集团有限公司（以下简称“赛格集团”）支付2,078.06元；本案一审受理费、反诉案件受理费、财产保全费、二审案件受理费合计14万元，由本公司承担10万元，赛格集团负担4万元。

案情

赛格集团诉讼本公司要求偿还 2000 平米房产或 2,000 万元人民币，并要求新疆宏大房地产开发有限公司（以下简称“宏大地产”）履行担保责任，本公司反诉赛格集团返还人民币 4,000 万元及相应利息一案。

该案于 2005 年 12 月 8 日由广东省深圳市中级人民法院以（2003）深中法民五初字第 233 号民事判决书判决如下：

（1）赛格集团与本公司签署的 1992 年协议、1994 年协议，赛格集团与本公司、宏大地产签署的 2000 年协议均无效；

（2）驳回赛格集团的全部诉讼请求；

（3）赛格集团应于本判决生效之日起十日内返还本公司土地款 3,922 万元及相应利息（利息按中国人民银行同期贷款利率从付款之日起计算至还清之日止）；案件受理费合计 77.6 万元，赛格集团承担 62.1 万元，本公司承担 15.5 万元。

赛格集团不服一审法院判决，于 2006 年 1 月 17 日提出上诉，上诉请求：

（1）依法撤销一审判决的第一、第三项判决内容；

（2）依法支持上诉人（赛格集团）在一审时提起的全部诉讼请求；

（3）本案全部诉讼费用由两被上诉人（即本公司、宏大地产）承担。

广东省高级人民法院于2006年11月13日作出终审判决（2006）粤高法民一终字第93 号民事判决书，判决如下：

（1）撤销广东省深圳市中级人民法院（2003）深中法民五初字第233号民事判决（该判决为本公司胜诉）；

(2) 深圳市赛格集团有限公司与深圳市赛格达声股份有限公司分别于1992年8月15日、1994年7月26日签订的《关于将土地使用权作价投资的协议书》及《关于将土地使用权作价投资的补充协议书》，深圳市赛格集团有限公司与深圳市赛格达声股份有限公司、新疆宏大房地产开发有限公司于2000年12月29日签订的《关于赛格集团有限公司2000平方米房产处理的补充协议》均有效；

(3) 深圳市赛格达声股份有限公司应于本判决生效之日起十日内向深圳市赛格集团有限公司支付人民币2,078.06万元；

(4) 驳回深圳市赛格集团有限公司的其他诉讼请求；

(5) 驳回深圳市赛格达声股份有限公司的反诉请求；

本案一审受理费、反诉案件受理费、财产保全费、二审案件受理费合计14万元，由本公司承担10万元，赛格集团负担4万元。

本公司已向广东省高级人民法院及最高人民法院以申诉的方式要求启动本案再审程序。申诉工作目前尚未有进展。

2、法院二审判决本公司支付深圳赛格集团财务公司（以下简称“赛格财务”）借款本金10,741,799.61元，利息700,000.00元，诉讼费77,229.00元。

2008年10月13日，双方已达成《执行和解协议书》。

案情

1998年9月9日，赛格财务与本公司签订协议，赛格财务公司对本公司提供流动资金借款3,000万元，期限自1998年9月9日至1998年10月8日，深圳市康达尔（集团）股份有限公司（以下简称“康达尔公司”）提供担保，承诺担保期限自主合同债务届满后两年；由于本公司未按期归还本金及利息，2002年8月14日，赛格财务向福田区人民法院起诉，要求本公司及康达尔公司分别承担偿还借款本息义务和连带保证责任。根据深圳市福田区人民法院（2002）深福法经初字第2081号民事判决及深圳市中级人民法院（2003）深中法民二终字第210号判决书，判决本公司向赛格财务支付借款本金人民币5,741,799.61元、利息200,000.00元；案件受理费39,719.00元由本公司承担。驳回了赛格财务对康达尔公司的诉讼请求。

1998年10月26日，赛格财务与本公司签订协议，赛格财务公司对本公司提供流动资金借款500万元，期限自1998年10月26日至1998年12月26日，康达尔公司提供担保，承诺担保期限自主合同债务届满后两年；由于本公司未按期归还本金及利息，2002年8月14日，赛格财务向福田区人民法院起诉，求本公司及康达尔公司分别承担偿还借款本息义务和连带保证责任。根据深圳市福田区人民法院（2002）深福法经初字第2082号民事判决及深圳市中级人民法院（2003）深中法民二终字第211号判决书，判决本公司向赛格财务支付借款本金人民币500万元、利息500,000.00元；案件受理费37,510.00元由本公司承担。驳回了赛格财务对康达尔公司的诉讼请求。

由于赛格财务在其他案件中被判令向中国石化财务有限责任公司支付款项，申请人中国石化财务有限责任公司向法院申请代位强制执行本公司对赛格财务所负的10,741,799.61元及相应利息的债务，深圳市中级人民法院于2003年8月5日签发了（2003）深中法执一查字第31-2067-2070号民事裁定书，裁定：冻结、划拨、查封、扣押第三人本公司银行存款及其他财产，限额人民币10,741,799.61元及利息、诉讼费用。本公司以代位行使强制执行申请权没有法律依据和赛格财务对本公司负有到期债务为由，于2003年8月15日对深圳市中级人民法院的上述裁定提出了异议，请求法院予以撤销，被法院驳回。深圳市中级人民法院于2003年9月8日签发了《查封令》，查封了本公司持有深圳市格兰德酒店有限公司的95%股权及位于罗湖长岭村D栋住宅。

2007年7月27日，罗湖长岭村D栋住宅被拍卖，拍卖价款9,950,000.00元扣除相关费用39,325.00元后偿还赛格财务9,910,675.00元，尚余本金831,124.61元及相应利息未清偿。

3、以往年度，赛格股份为本公司向深圳发展银行福田支行贷款1,000万元提供担保，因本公司未能到期偿还该贷款，赛格股份履行担保责任，被深圳发展银行福田支行扣划本金1,000万元，贷款利息188,052.46元。

赛格股份于2004年8月向本公司及反担保方广州博融投资有限公司提起诉讼追偿债务，并冻结了广州博融投资有限公司持有的本公司股份40,206,226股。本公司、广州博融投资有限公司经与赛格股份协商，在法院的主持达成（2004）深中法民二初字第484号民事调解书，本公司承诺将分批偿还该债务，因本公司未能按协议履行还款义务，深圳市中级人民法院2005年3月28日下达了（2005）深中法执字第276号民事裁定书，裁定：冻结、划拨本公

司的银行存款；查封、扣押、拍卖、变卖本公司的财产；上述两项执行标的以人民币 10,553,226.00 元及其相应利息、诉讼费、执行费为限。同日，深圳市中级人民法院向本公司及广州博融投资有限公司下达了（2005）深中法执字第 276 号执行令。诉讼中赛格股份垫付案件受理费 67,107.34 元，诉讼保全费 51,470.00 元及评估费 270,000.00 元。

2006 年 8 月 4 日，受广东省高级人民法院的指定执行决定，广东省海丰县人民法院以（2006）海法执指字第 7-2 号民事裁定书裁定：拍卖本公司持有的江苏四环生物股份有限公司法人股 2,280,960 股，拍卖所得 1,692,472.32 元，在扣除相关费用 41,540.0 元后偿还赛格股份 1,650,932.32 元。

2008 年 10 月 13 日，本公司、广州博融投资有限公司及赛格股份达成《执行和解协议书》，主要内容如下：

（1）关于（2004）深中法民二初字第 484 号民事调解书确定的本公司、广州博融投资有限公司未履行的还款义务有：本金（含诉讼费、保全费、评估费）为人民币 8,925,697.57 元，迟延履行金（截止 2008 年 8 月 31 日）为人民币 4,533,920.57 元；

（2）本公司、广州博融投资有限公司承诺按如下分期还款约定向赛格股份足额、准时还款本息人民币 1,000 万元：2008 年 10 月 15 日前偿还人民币 350 万元，余款人民币 650 万元于 2008 年 11 月起，连续 13 期等额偿还，每月的时间及金额为：每月月末以前偿还人民币 50 万元；

（3）赛格股份承诺，若本公司、广州博融投资有限公司依据上述还款约定足额、准时履行还款人民币 1,000 万元，赛格股份同意放弃其他利息部分，本案执行终结；

（4）若本公司在履行分期还款义务时，任何一笔还款未能按时、足额履行，则本协议自行终止，赛格股份关于放弃部分利息的承诺失效，本公司仍应向赛格股份支付上述本金及迟延履行金（直到本公司完全清偿为止）；

截止 2008 年 12 月 31 日，本公司已按约定如期向赛格股份还款 450 万元。

(二)本公司与深圳市交通银行彩田支行之间的诉讼

法院判决本公司偿还本金 1.4 亿元及其利息。

案情

本公司于 2004 年期间先后与深圳市交通银行彩田支行签订 014 号、058 号、059 号、060

号借款合同，分别向深圳市交通银行彩田支行贷款 5,000 万元（2004 年 7 月—2004 年 11 月，由深圳市赛格达声房地产开发有限公司、广州发展汽车城有限公司、广州汽车博览中心、上海嘉定汽配科技城有限公司、练卫飞、王蜀提供连带责任担保）、2,000 万元（期限 2004 年 12 月—2005 年 10 月，本公司提供现代之窗 A 座 23、24、25 楼抵押并由深圳市赛格达声房地产开发有限公司、上海嘉定汽配科技城有限公司提供连带责任担保）、2,000 万元（期限 2005 年 1 月—2005 年 11 月，本公司以赛格达声停车库质押并由上海嘉定汽配科技城有限公司提供连带责任担保）、5,000 万元（期限 2004 年 12 月—2005 年 10 月，本公司以现代之窗大厦裙楼 5 层及 A 座 20、21、22 楼质押并由深圳市赛格达声房地产开发有限公司、上海嘉定汽配科技城有限公司提供连带责任担保），合计贷款本金 1.4 亿元。

因本公司未能及时还清本息，深圳市交通银行彩田支行遂向深圳市中级人民法院提出起诉，诉讼请求为：

- （1）本公司偿还上述借款本金 1.4 亿元及尚欠利息 605 万元；
- （2）判令实现抵押权；
- （3）前述担保人履行各自担保责任；
- （4）案件诉讼费用由被告承担；

深圳市中级人民法院以（2005）深中法立裁字第 151 号查封通知书，查封了上述被告广州发展汽车城有限公司所有的位于广州市天河区黄浦大道市人民制革厂的房产（2002 登记字 66787 号）；冻结了被告广州发展汽车城有限公司所持有的广州广博神龙汽车销售有限公司、广州广博红旗汽车销售有限公司、广州得利卡汽车有限公司、广州富利卡汽车贸易有限公司、广州帕萨特汽车销售有限公司、广州广博大众汽车销售有限公司、广州华南顺达汽车销售有限公司、广州广博丰田汽车销售有限公司股权；冻结了被告广州汽车博览中心所持有的广州发展汽车城有限公司、广东金龙汽车有限公司股权；冻结了被告练卫飞所持有的广州汽车博览中心股权；冻结了被告王蜀所持有的广州神龙汽车销售有限公司、广州广博红旗汽车销售有限公司、广州汽车博览中心、广东金龙汽车有限公司的股权。

深圳市中级人民法院于 2006 年 5 月作出（2005）深中法民二初字第 275 号、（2006）深中法民二 46-49 号民事判决书判决如下：

(1) 判令本公司偿还本金 1.4 亿元及其利息；

(2) 判令实现抵押权；

(3) 前述担保人履行各自担保责任；

(4) 案件诉讼费用由被告承担；

深圳市中级人民法院于 2007 年 3 月 6 日作出（2007）深中法恢执字第 264、268、270、271 号民事裁定书并发出相应的执行令；裁定书主要内容如下：

(1) 查封、冻结、扣押被执行人（本公司及担保人）的财产；

(2) 拍卖（变卖）、扣划被执行人（本公司及担保人）的财产；

执行令要求本公司在五日内履行执行生效判决，如逾期不履行，深圳市中级人民法院将依法强制执行，本公司在五日内未能偿还该笔欠款。

2006 年 9 月本公司以银行存款还款人民币 700,000.00 元，2007 年 10 月，本公司归还上述 014 号借款（本金人民币 5,000 万元中的 1,070 万元）；2008 年 10-12 月，贷款担保人练卫飞代为归还借款人民币合计 2,537,463.25 元。

深圳市中级人民法院于 2008 年 10 月 27 日发布公告称：深圳市中级人民法院已经委托深圳市土地房产交易中心拍卖本公司所有的现代之窗 A 座 20、21、22、23、24、25 层房产以用于偿还上述深圳市交通银行彩田支行借款本金及利息。

（三）本公司与中国银行深圳市分行之间的诉讼

法院判决本公司向中国银行深圳市分行偿还本金人民币 12,950 万元及利息 1,007 万元（暂计至 2005 年 8 月 1 日）。

案情

本公司于 2003 年 6 月 27 日、2003 年 10 月 31 日、2003 年 9 月 19 日向中国银行深圳市分行分别借款 2,250 万元、4,000 万元、4,600 万元，于 2003 年 7 月 31 日向中国银行上步支行借款 2,100 万元，合计 12,950 万元，上述借款期限均为 12 个月，全部由本公司原控股股东新疆宏大房地产开发有限公司提供连带责任担保。

由于借款全部逾期，中国银行深圳市分行、中国银行上步支行于 2005 年 9 月 19 日向深圳市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求为：

(1) 本公司偿还上述借款本金 12,950 万元、利息（暂计至 2005 年 8 月 1 日）1,007 万元；

(2) 新疆宏大房地产开发有限公司对此承担连带保证责任；

(3) 案件诉讼费用由本公司及新疆宏大房地产有限公司连带承担。

深圳市中级人民法院于 2006 年 7 月 24 日作出（05）深中法民二 448-451 判决：

(1) 本公司自判决生效之日起十日内向中国银行深圳市分行偿还本金及利息；

(2) 新疆宏大房地产开发有限公司对上述债务承担连带清偿责任，其代偿后有权向本公司追偿。案件受理费由本公司及新疆宏大房地产开发有限公司负担。

本公司于 2008 年 1 月 15 日签收上述的深圳市中级人民法院签发的执行案号为（2007）深中法执字第 433 至 436-3 号的通知书。

深圳市中级人民法院签发执行案号为（2007）深中法执字第 433 至 436-3 号，拍卖现代之窗 B 座 22M 室，成交价 690,000 元，（2007）深中法执字第 433 至 436-4 号，拍卖现代之窗 4A27 商铺，成交价 260,000.00 元（上述拍卖由于标的物是本公司和本公司子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司共同所有，按照比例归还中国银行深圳市分行的借款为 662,884.90 元），查封宏大地产名下宗地号 275-7-1 号、证号乌国用（2002）字第 0004967 号面积为 1473.1 平方米的土地使用权（案外人中国农业银行新疆生产建设兵团分行乌鲁木齐奇台路支行提出异议，深圳中院裁定解封其中 36%的份额）。

2007 年 11 月 19 日，深圳市中级人民法院对本公司发出通知，查封了新疆宏大房地产开发有限公司所有的位于乌鲁木齐市奇台路乌市伟业大厦 1401、1405、1407、1301、1302、1303、1304、1305、1306、1309 宏业大厦 10 层共计 1539.123 平方米的房产，其评估值为 4,615,309.00 元；另中环路 198 号 1 区商贸楼、南湖路宏怡花园房产证号为 0104243、0104242 房产、中环路 198 号幸福山庄别墅九栋房产证号 00487301-00487305、00487307、00487308、00487311、00487312 房产已被查封。

案件余款正在执行中。

（四）本公司与中国工商银行华强支行之间的诉讼（中国东方资产管理公司深圳分公司）

2006 年 4 月 20 日，深圳市中级人民法院以案号（2006）深中法民二初字第 113-115 号的民事裁决书，裁定见下：

- (1) 冻结查封本公司持有的深圳市赛格达声房地产开发有限公司 78.5%的股权。
- (2) 轮候查封本公司持有的深圳市格兰德酒店有限公司 95%的股权。
- (3) 轮候查封本公司持有的深圳市广博房地产开发有限公司 90%的股权。
- (4) 备案查封深圳市康达尔集团股份公司有限公司位于罗湖区东门南路 71 号的东海大厦 3 楼的 3A、3B、3C、3D、3E、3F、3G、3H 号房；
- (5) 查封本公司持有的深圳市福田区华强北现代之窗地下停车场的产权及其他相关财产。

上述财产的金额人民币 4,380 万元为限。

案情

A、本公司 2004 年度欠中国工商银行华强支行（以下简称“华强支行”）贷款 600 万元逾期未能偿还，后华强支行将上述债权转让给中国东方资产管理公司深圳办事处（以下简称“东方公司”），东方公司于 2006 年 2 月 23 日向深圳市福田区人民法院起诉本公司追讨债款，诉讼请求为：

- (1) 本公司偿还 600 万元本息；
- (2) 担保人广州博融投资有限公司、深圳市赛格达声物业管理有限公司承担连带清偿责任。

B、本公司 2004 年度欠华强支行 1,350 万元贷款逾期未能偿还，后华强支行将该债权转让给东方公司，东方公司于 2006 年 2 月 23 日起诉至深圳市中级人民法院，诉讼请求为：

- (1) 本公司偿还人民币本金 1,350 万元及利息 117 万元；
- (2) 担保人广州博融投资有限公司承担连带清偿责任；
- (3) 出质人深圳市赛格达声物业管理有限公司以现代之窗地下室管理权收益承担质押担保责任。

C、本公司 2004 年度欠华强支行 950 万元逾期未能偿还，后华强支行将该债权转让给东方公司，东方公司于 2006 年 2 月 23 日起诉至深圳市中级人民法院，诉讼请求为：

- (1) 本公司偿还本金 950 万元及其利息 57 万元；
- (2) 担保人广州博融投资有限公司、深圳市康达尔（集团）有限公司承担连带清偿责任。

D、本公司 2003 年度向华强支行贷款 1,700 万元逾期未能偿还，后华强支行将该债权转让给东方公司，东方公司于 2006 年 2 月 23 日起诉到深圳中级法院，诉讼请求为：

（1）本公司偿还本金 1,700 万元及利息 172 万元；

（2）担保人新疆宏大房地产开发有限公司承担连带清偿责任。

E、本公司 2004 年向华强支行贷款 1000 万元，担保人深圳市康达尔（集团）股份有限公司，逾期未能偿还；

2006 年 7 月 20 日，深圳市中级人民法院签发（2006）深中法民二初字第 113-115 号协助执行通知书，查封深圳市赛格达声物业管理公司拥有的深圳市福田区华强北现代之窗地下停车场管理收益权，深圳市赛格达物业管理公司不得以处分、承包、租赁等任何行使对收益权进行处分，查封的期限为 2006 年 7 月 20 日至 2008 年 7 月 20 日。

2008 年 5 月 9 日，深圳市中级人民法院签发（2008）深中法民二初字第 113 号、114、115 号民事判决书判决如下：

(1)本公司在判决生效 10 日内偿还本金 950 万元、1,700 万元、1,350 万元及其利息；

(2)担保人深圳市康达尔股份有限公司、广州博融投资有限公司对 950 万元本息承担连带责任，担保人新疆宏大房地产开发有限公司对 1,700 万元本息承担连带责任；

(3)担保人广州博融投资有限公司、深圳市赛格达声物业管理有限公司对 1,350 万元本息承担连带责任；

(4)诉讼费用 35 万、财产保全费 21 万由本公司及担保人承担；

本公司上述逾期借款均被中国工商银行华强支行转让给中国东方资产管理公司深圳办事处后，东富资产管理有限公司（以下简称“东富公司”）与中国东方资产管理公司签署《债权转让协议书》受让了上述债权。

2008 年 12 月 29 日本公司与东富公司签订《债务重组合同》，东富公司与本公司双方确认，截至 2008 年 11 月 20 日东富公司享有对本公司上述 5 笔债权合计人民币 79,310,248.92，其中本金 5,600 万元，利息 23,310,248.92，双方约定本次债务重组的方式为：本公司还款本金 4,965 万元，还款期限截至日为 2009 年 9 月 30 日，具体方案为：签订协议当日本公司向东富公司还款 500 万元，签订协议次日本公司向东富公司还款 1,000 万元，2009 年 4 月-9 月每月 20 日之前本公司均向东富公司支付 577.5 万元及截止还款当日的重组期间的欠款利

息；债务重组期间的利息按照年利率 8.1% 计算（利息起算的基准日为 2009 年 1 月 1 日）。
本公司按债务清偿计划如期偿还债务后，东富公司豁免原借款合同下的本金和利息，合计人民币 79,310,248.92 元。

截止 2008 年 12 月 31 日本公司按债务重组合同还款 1,500 万元。

（五）本公司与深圳市商业银行之间的诉讼（中国信达资产管理公司深圳办事处）

1. 法院判决本公司偿还深圳市商业银行上步支行借款 2,020 万元本息。

案情

本公司于 2004 年 12 月 29 日向深圳市商业银行上步支行贷款 2,020 万元用于借新还旧，因本公司未能按照《借款合同》条款履行义务，上步支行于 2005 年 3 月 14 日向深圳市中级人民法院起诉，要求本公司归还贷款本金及利息并承担诉讼费用；担保人广州博融投资有限公司、深圳市格兰德酒店有限公司、深圳市赛格达声房地产开发有限公司、深圳市车路饰投资有限公司、深圳市广博房地产有限公司、李成碧承担连带担保责任；深圳中院于 2006 年 9 月 1 日作出（2005）深中法民二初字第 214 号判决书，判决如下：

(1) 本公司自判决生效之日起 15 日内偿还借款 2,020 万元本息；

(2) 担保人广州博融投资有限公司、深圳市赛格达声房地产开发有限公司、深圳市格兰德酒店有限公司、深圳市车路饰投资有限公司、深圳市广博房地产有限公司、李成碧对上述债务承担连带清偿责任，在代为清偿后，有权向本公司追偿债务；

(3) 诉讼费 11 万元，保全费 10 万元由本公司承担，前述担保人对此承担连带清偿责任。

2. 法院判决本公司偿还商业银行总行营业部本金 1,053 万元及利息 143 万元。

案情

本公司于 2004 年 12 月 29 日向深圳市商业银行总行营业部贷款 1,250 万元（已还款 197 万元）用于借新还旧，后因本公司未能履行《借款合同》约定之义务，深圳市商业银行总行营业部于 2005 年 3 月 15 日向深圳市中级人民法院起诉，诉讼请求为：

（1）本公司归还贷款本金及利息并承担诉讼费用；

（2）担保人：广州博融投资有限公司、深圳市赛格达声房地产开发有限公司、李成碧、深圳市车路饰投资有限公司、深圳市广博房地产有限公司承担连带担保责任。

深圳中院已于 2006 年 7 月 27 日作出（2005）深中法民二初字第 213 号民事判决书，判决如下：

（1）本公司自判决生效之日起十日内偿还商业银行总行营业部本金 1,053 万元及利息 143 万元；

（2）担保人对前述债务承担连带清偿责任，并在代偿后有权向本公司追偿。该案已经进入执行程序。

上述债权深圳市商业银行转让给中国信达资产管理公司深圳办事处，2008 年 8 月 29 日中国信达资产管理公司深圳办事处与深圳市城市投资发展有限公司签订《债权转让合同》，将所持有的对本公司债权的所有权益转让给深圳市城市投资发展有限公司（以下简称“城市发展公司”），2008 年 9 月 26 日，广东省海丰县人民法院作出民事裁定书：变更案外人城市发展公司为上述债务的申请执行人，原申请执行人中国信达资产管理公司深圳办事处的权利义务由城市发展公司继受；

2008 年 10 月 20 日，广东省海丰县人民法院以（2007）海法执指字第 118—4 号裁定：拍卖本公司及子公司持有的东莞市清溪山水天地渡假村有限公司（以下简称“山水天地公司”）的股权；2008 年 11 月 19 日，本公司及子公司持有的山水天地公司的股权被拍卖，购买方为城市发展公司，实际拍卖款为 184 万元；

2008 年 12 月 29 日，本公司与城市发展公司、山水天地公司签订《还款协议》，主要内容如下：

还款协议 1

（1）确认本公司对山水天地公司享有债权 62,472,180.43 元；

（2）本公司、城市投资公司、山水天地公司同意以城市投资公司对本公司享有的 4,000 万债权直接冲抵山水天地公司应偿还本公司的部分款项 4,000 万；

（3）城市投资公司对本公司受让信达资产的债权与本公司对山水天地公司的债权冲抵 11,965,530.43 元，城市投资公司对本公司的剩余债权 2,662.805 万元，由本公司与城市投资公司另行协商解决；

（4）上述冲抵后山水天地公司还应向本公司支付 1,050.665 万元，由城市投资公司于本协议签订二日内代山水天地公司一次性向本公司支付，本公司收讫款项后，本公司与山水天地公司的债权债务关系清结；

还款协议 2

(1) 经上述还款协议 1 执行后, 本公司尚欠城市投资公司 2,662.805 万元, 深圳市旧机动车拍卖有限公司为城市投资公司的关联公司, 其欠本公司 303.9 万元, 城市投资公司同意深圳市旧机动车拍卖有限公司欠本公司的 303.9 万元在城市投资公司对本公司的债权中冲抵;

(2) 城市投资公司放弃对本公司部分债权 28.905 万元及 2008 年 6 月 20 日之后的全部利息, 城市投资公司与本公司确认本公司应偿还款项金额为 2,330 万元;

(3) 本公司应在 2008 年 12 月 31 日向城市投资公司偿还款项 2,330 万元, 若本公司未按照协议约定期限内偿还款项, 每逾期一天按照逾期金额万分之二点一计付利息;

上述诉讼事项已经结清。

(六) 本公司涉及的其他重大的诉讼

1. 1996 年度, 本公司为中浩公司向中国建设银行深圳分行城东支行贷款 500 万元提供连带责任担保, 后因中浩公司未能偿还债务, 该项债务剥离至中国信达资产管理公司。中国信达资产管理公司深圳办事处向深圳市中级人民法院提出恢复强制执行深圳市中级人民法院(1996)深中法经一初字第 478 号民事调解书, 广东省深圳市中级人民法院 2002 年 8 月 12 日签署了(2002)深中法执查字第 31——591 号执行命令, 要求本公司履行连带清偿责任, 并查封了本公司持有的深圳市赛格达声房地产开发有限公司 90% 股权。

本公司依据相关事实提出了查封异议, 2003 年 10 月 20 日, 深圳市中级人民法院签发了(2003)深中法执二字第 21-273 号民事裁定书, 裁定如下:

(1) 解除对本公司持有的深圳市赛格达声房地产开发有限公司 83.5% 股权的冻结;

(2) 拍卖、变卖本公司在深圳市赛格达声房地产开发有限公司 6.5% 的股权。

本公司已在以前年度就本担保事项确认了损失。目前该案仍在执行中。

2. 本公司全资子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司于 2003 年 6 月 30 日向深圳发展银行深圳人民桥支行贷款 6,000 万元, 贷款期限为 2003 年 6 月 30 日至 2003 年 12 月 30 日(后展期至 2004 年 3 月 30 日), 贷款到期后深圳市赛格达声房地产开发有限公司未能及时偿还贷款, 该行于 2004 年 8 月 10 日向深圳市中级人民法院起诉, 要求达声地产偿还贷款本息并承担诉讼费用, 担保人: 本公司、本公司全资子公司新业典当有限公司、新疆宏大房地产开发有限公司、贾伟承担连带担保责任。

2006年9月7日，深圳市中级人民法院（05）深中法民二初字第433号判决达声地产败诉，担保人承担连带担保责任。广东省陆丰市人民法院于2007年2月5日作出（2006）陆法执字第283—2号民事裁定书主要内容如下：拍卖被执行人深圳市赛格达声房地产开发有限公司、深圳市赛格达声股份有限公司名下位于深圳市福田区现代之窗大厦裙楼4B56、4B57；现代之窗A座16J号；现代之窗B座110、22L号；赛格工业区104栋4—301至4—416、4—401至4—416（共计32套房产）和赛格工业大厦2栋第5层全层房产。

该案曾经本公司第一大股东博融投资、实际控制人李成碧、本公司子公司广博地产为其6,000万元贷款新增提供担保，因此该行再次起诉要求新增担保人履行担保责任。

3. 本公司全资子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司（以下简称“达声地产”）于2002年7月4日向深圳市农村信用合作联社罗湖支社贷款3000万元，于2003年7月3日到期，达声地产除归还1,000万元本金及利息489万元外，剩余贷款未能按时偿还，2005年4月13日罗湖支社向深圳市中级人民法院提起诉讼要求：

- （1）达声地产归还2,000万元贷款本金及利息50万元；
- （2）达声地产承担诉讼费用；
- （3）担保人本公司、深圳市赛格达声投资有限公司承担连带清偿责任。

深圳市中级人民法院于2006年8月22日作出（2005）深中法民二初字第233号判决书，判决如下：

- （1）达声地产在判决生效之日期偿还罗湖支社1,717万元（截至判决之日实际欠款数）及尚欠利息；
- （2）本公司、深圳市赛格达声投资有限公司对上述债务承担连带清偿责任。其代位清偿后，有权向达声地产追偿；
- （3）驳回罗湖支社的其他诉讼请求。

深圳市赛格达声房地产开发有限公司拍卖广博现代之窗大厦6I、17J还款564,807.96元，另18I拍卖成交价3,125,469.00元、18B拍卖成交3,608,632元。同时于12月29日本公司代深圳市赛格达声房地产开发有限公司偿还借款2,000,000.00元，尚欠7,993,051.04元，其余案款正在执行中。

2009年3月30日，本公司代深圳市赛格达声房地产开发有限公司全部支付了上述的借款和本金7,993,051.05元。

4. 1999年7月14日，本公司与深圳市财政局、深圳市贸易工业局签订借款合同，向深圳市财政局、深圳市贸易工业局借款人民币300万元，借款期间为1999年7月14日至2001年7月13日。本公司从2002年12月27日到2004年3月18日之间累计还款人民币47万元，截至2007年12月31日逾期尚未归还的借款为人民币253万元。此次借款的担保人为深圳市康达尔（集团）股份有限公司。

2007年12月21日，深圳市财政局和深圳市贸易工业局就上述事宜将本公司诉状到深圳市福田区人民法院，深圳市福田区人民法院于2008年12月30日以（2008）深福法民二初字第721号民事判决书判决如下：

（1）本公司应在本判决生效之日起十日内向深圳市财政局和深圳市贸易工业局归还借款253万元；

（2）本公司应在本判决生效之日起十日内向圳市财政局和深圳市贸易工业局支付违约金296.242万元；

（3）驳回深圳市财政局、深圳市贸易工业局请求深圳市康达尔（集团）股份有限公司承担连带清偿责任的诉讼请求；

5. 截至2008年12月31日止，本公司的其他诉讼案件：

（1）本公司之子公司广博房地产有限公司涉及业主诉讼的案件52起，累计涉及金额约2,200,000.00元。

（2）本公司之子公司达声房地产有限公司涉及业主诉讼的案件15起，累计涉及金额约300,000.00元，经济纠纷的案件3起，累计涉及金额1,200,000.00元。

（3）本公司之子公司达声物业管理公司涉及人身伤害诉讼的案件1起，涉及金额225,702.00元

6. 截止2008年12月31日，本公司涉及诉讼的金额为402,707,073.55元。

（七）借用账户情况：

本公司由于诉讼较多，导致资金运转困难，因此存在借用其他公司账户进行资金收付的情况。

2008 年度，本公司通过繁峙县宏岩矿业有限责任公司的账户进行资金往来，累计支付 17,076 万元，累计收回 17,076 万元。

本公司依据 2008 年 1 月 7 日中国证券监督管理委员会深圳证监局下达的深证局公司字[2007]132 号整改通知精神，加强了对生产经营资金的统一管理和控制，并在保证资金安全的前提下，清理借用账户。

（八）2008 年 10 月份本公司与代县金泰矿业有限责任公司股东李成碧、徐杰、赵岚、胡海存共同签署的《深圳市赛格达声股份有限公司与李成碧、徐杰、赵岚、胡海存关于重大资产重组方案之框架协议》，本次交易重组具体方案为：本公司以定向增发的方式向金泰公司股东李成碧、徐杰、赵岚、胡海存增发股份，以收购四人合计持有的金泰公司 80%的股权。

金泰矿业有限公司属于新成立的矿业公司，目前尚存在已在办理之中：（1）60 万吨/年铁矿开采项目安全生产许可证；（2）60 万吨/年铁矿开采项目环评批复、排污许可证。如果上述证照未能取得，则金泰公司将无法开展正常生产本次重组也无法进行。

（九）2008 年 7 月 24 日，本公司收到深圳市国土资源和房产管理局文件（深房国（2008）533 号），因为本公司之子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司拖欠公用设施专项基金而暂停其房地产开发经营资质的决定。

十五、承诺事项

截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司无重大承诺事项

十六、持续经营能力

本公司由于逾期借款，涉及诉讼本息金额较大，2008 年度净资产继续为负数，公司支付到期债务能力存在不确定因素，由此可能导致对持续经营能力产生疑虑的事项或情况存在不确定性，虽然本公司针对目前的财务状况拟实施以下的应对计划，（1）积极与各债权单位进行沟通，尽力推进公司的债务重组工作，以减轻公司债务负担，以便快速恢复公司的持续

经营能力，做好现有资产的经营整合，使之快速恢复盈利能力；（2）积极寻求有实力的合作伙伴，争取以各种方式开展合作，以尽快增强公司经营实力，增加公司的净资产及盈利能力；（3）积极寻求适合公司投资实力的、有盈利前景的资源类项目投资，形成利润增长点，以化解目前公司经营的困境。本公司虽有改善公司现状的具体可行措施，但银行借款未获取展期，资产重组尚未实施，可能导致对持续经营能力产生疑虑的事项或情况仍然存在不确定性。

十七、补充资料

1、现金流量表补充资料

（1）合并现金流量表补充资料

项 目	2008 年度	2007 年度
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-65,007,258.77	8,683,640.60
加：资产减值准备	10,358,280.26	15,936,465.66
固定资产折旧	11,526,892.12	18,822,984.21
无形资产摊销	304,914.05	343,026.23
长期待摊费用摊销	14,926,961.71	15,889,041.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”填列）	242,209.64	-11,863,396.20
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-	399,281.43
财务费用（收益以“-”填列）	49,894,649.48	42,223,609.88
投资损失（收益以“-”填列）	2,423,855.85	-48,782,031.62
递所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-201,920.38	20,915.53
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-	-
存货的减少(增加以“-”填列)	430,750.01	34,718,973.43
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	24,805,911.59	33,202,243.13

项 目	2008 年度	2007 年度
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-11,490,242.64	-22,563,648.31
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	38,215,002.92	87,031,105.53
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	195,867,467.28	178,983,595.31
减:现金的年初余额	178,983,595.31	15,706,632.56
加:现金等价物的年末余额	-	-
减:现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加额	16,883,871.97	163,276,962.75

(2) 母公司现金流量表补充资料

项 目	2008 年度	2007 年度
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	-90,735,129.07	39,642,034.20
加: 资产减值准备	11,960,995.76	-2,408,578.57
固定资产折旧	6,287,453.12	8,482,717.18
无形资产摊销	26,000.04	23,833.37
长期待摊费用摊销	-	741,206.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”填列)	-233,741.70	-13,401,160.39
固定资产报废损失 (收益以“-”填列)	-	-
公允价值变动损失 (收益以“-”填列)	-	-

项 目	2008 年度	2007 年度
财务费用（收益以“-”填列）	38,669,690.13	31,305,198.72
投资损失（收益以“-”填列）	47,164,526.00	-54,841,880.39
递所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-	-
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-105,428,516.99	42,517,472.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-61,200,349.29	26,938,378.48
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-153,489,072.00	78,999,222.20
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	207,211.54	170,846,227.72
减:现金的年初余额	167,784,164.79	3,062,062.93
加:现金等价物的年末余额	-	-
减:现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加额	-167576,953.25	167,784,164.79

处置子公司及其他营业单位的有关信息:

项 目	金 额
1、处置子公司及其他营业单位的价格	1,410,728.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金及现金等价物	1,410,728.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金及现金等价物	22,854.26
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,387,873.74

项 目	金 额
4、处置子公司的净资产	6,482,160.10
流动资产	-61,982,903.15
非流动资产	79,276,376.04
流动负债	9,930,890.79
非流动负债	880,422.00

2、非经常性损益项目明细表

明细项目	2008 年度	2007 年度
1.非流动资产处置损益	-3,316,934.51	60,325,402.14
2.越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
3.计入当期损益的政府补助	-	-
4.计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
5.企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	-	-
6.非货币性资产交换损益	-	-
7.委托投资损益	-	-
8.因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
9.债务重组损益	289,050.00	-
10.企业重组费用	-	-
11.交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
12.同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
13.与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	3,748,113.25	-
14.股票投资收益	1,135,288.30	656,327.67
15.除上述各项之外的其他营业外收支净额	-6,440,055.13	-1,228,870.85
16.其他	-	-9,933,632.23
合 计	-4,584,538.09	49,819,226.73
减:非经常性损益相应的所得税	6,169.96	-

明细项目	2008 年度	2007 年度
减:少数股东享有部分	-373,407.92	-
非经常性损益影响的净利润	-4,964,115.97	49,819,226.73
报表净利润	-65,007,258.77	8,683,640.60
减:少数股东损益	-3,780,764.84	-2,870,306.78
归属于母公司股东的净利润	-61,226,493.93	11,553,947.38
非经常性损益占同期归属于母公司股东净利润比例	-	-
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-56,262,377.96	-38,265,279.35

3、净资产收益率和每股收益

期间	财务指标	净资产收益率		每股收益(人民币元/股)	
		全面摊薄	加权平均	基本每股 收益	稀释每股 收益
2008 年度	归属于公司普通股股东的净利润	--	--	-0.3310	-0.3310
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	--	--	-0.3042	-0.3042
2007 年度	归属于公司普通股股东的净利润	--	--	0.0625	0.0625
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	--	--	-0.2068	-0.2068

项 目	2008 年度	2007 年度
基本每股收益和稀释每股收益计算		
(一) 分子		
税后净利润	-61,226,493.93	11,553,947.38
调整: 优先股股利及其他工具影响	-	-
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	-	-
调整:		
与稀释性潜在普通股相关的股利和利息	-	-

项 目	2008 年度	2007 年度
与稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化	-	-
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	-	-
(二) 分母		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	184,965,363.00	184,965,363.00
加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	-	-
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	-	-
(三) 每股收益		
基本每股收益	-0.3310	0.0625
稀释每股收益	-0.3310	0.0625

上述 2008 年度公司及合并财务报表附注是按照国家颁布的企业会计准则第 1 号至第 37 号编制的。

公司法定代表人：_____ 主管会计工作的
公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

日 期：_____ 日 期：_____ 日 期：_____