

深圳桑达房地产开发有限公司

审 计 报 告

信会师深报字[2014]第 310523 号

深圳桑达房地产开发有限公司

(2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日止)

目 录	页 码
一、审计报告	1-2
二、深圳桑达房地产开发有限公司财务报表及附注	
1、资产负债表	1-2
2、利润表	3
3、现金流量表	4
4、所有者权益变动表	5-6
5、财务报表附注	1-23
三、事务所执业资质证明	

审计报告

信会师深报字[2014]第 310523 号

深圳市桑达实业股份有限公司董事会：

我们审计了后附的深圳桑达房地产开发有限公司（以下简称桑达房地产）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日、2014 年 6 月 30 日的资产负债表，2013 年、2014 年 1-6 月份的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是桑达房地产管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，桑达房地产财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了桑达房地产 2013 年 12 月 31 日、2014 年 6 月 30 日的财务状况以及 2013 年、2014 年 1-6 月份的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·上海

二〇一四年八月十三日

审计报告 第 2 页

深圳桑达房地产开发有限公司			
资产负债表			
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)			
资 产	附注五	2014年6月30日	2013年12月31日
流动资产:			
货币资金	(一)	4,217,505.65	6,059,102.90
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(二)	7,740,825.73	5,206,826.37
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		11,958,331.38	11,265,929.27
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	(三)	148,371,225.62	148,371,225.62
投资性房地产	(四)	3,348,416.45	3,494,092.43
固定资产	(五)	164,762.03	200,835.60
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		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	(六)	2,912.05	355.55
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		151,887,316.15	152,066,509.20
资产总计		163,845,647.53	163,332,438.47
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。			
企业法定代表人:	主管会计工作负责人:	会计机构负责人:	

深圳桑达房地产开发有限公司			
资产负债表（续）			
1900年1月0日			
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）			
负债和所有者权益	附注五	2014年6月30日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	（八）	3,965,405.90	3,900,162.90
预收款项		-	-
应付职工薪酬	（九）	711,745.45	759,530.65
应交税费	（十）	187,100.67	140,797.54
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	（十一）	984,547.84	982,149.86
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		5,848,799.86	5,782,640.95
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		-	-
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		5,848,799.86	5,782,640.95
所有者权益：			
实收资本	（十二）	58,750,000.00	58,750,000.00
资本公积		-	-
盈余公积	（十三）	30,339,605.58	30,339,605.58
未分配利润	（十四）	68,907,242.09	68,460,191.94
股东权益合计		157,996,847.67	157,549,797.52
负债和股东权益总计		163,845,647.53	163,332,438.47
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。			
企业法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

深圳桑达房地产开发有限公司			
利润表			
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)			
项 目	附注五	2014年1-6月	2013年度
一、营业收入	(十五)	2,784,531.13	5,198,088.94
减：营业成本	(十五)	412,006.98	725,018.96
营业税金及附加		190,959.67	375,321.47
销售费用		-	-
管理费用		1,608,291.37	3,856,404.49
财务费用		-33,019.75	-61,677.66
资产减值损失	(十六)	10,225.99	-280.18
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）		-	-
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）		596,066.87	303,301.86
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	1,325.75
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		596,066.87	301,976.11
减：所得税费用	(十七)	149,016.72	93,264.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		447,050.15	208,711.19
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		447,050.15	208,711.19
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。			
企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：			

深圳桑达房地产开发有限公司			
现金流量表			
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)			
项 目	附注五	2014年1-6月	2013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		2,701,528.39	5,159,588.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(十八) 1	5,300,034.52	6,472,440.57
经营活动现金流入小计		8,001,562.91	11,632,029.51
购买商品、接受劳务支付的现金		201,088.00	433,403.00
支付给职工以及为职工支付的现金		1,282,125.64	2,063,293.42
支付的各项税费		332,220.67	471,475.62
支付其他与经营活动有关的现金	(十八) 2	8,024,930.85	6,685,401.37
经营活动现金流出小计		9,840,365.16	9,653,573.41
经营活动产生的现金流量净额		-1,838,802.25	1,978,456.10
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,795.00	
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,795.00	-
投资活动产生的现金流量净额		-2,795.00	500.00
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		-	-
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		-	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,841,597.25	1,978,956.10
加: 期初现金及现金等价物余额		6,059,102.90	4,080,146.80
六、期末现金及现金等价物余额		4,217,505.65	6,059,102.90
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。			
企业法定代表人:	主管会计工作负责人:	会计机构负责人:	

所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2014年1—6月				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	58,750,000.00	-	30,339,605.58	68,460,191.94	157,549,797.52
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年初余额	58,750,000.00	-	30,339,605.58	68,460,191.94	157,549,797.52
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	447,050.15	447,050.15
(一) 净利润	-	-	-	447,050.15	447,050.15
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-
上述 (一) 和 (二) 小计	-	-	-	447,050.15	447,050.15
(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	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
(六) 专项储备					
1. 本期提取	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	58,750,000.00	-	30,339,605.58	68,907,242.09	157,996,847.67

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳桑达房地产开发有限公司
所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	2013年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	58,750,000.00	-	30,339,605.58	68,251,480.75	157,341,086.33
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年年年初余额	58,750,000.00	-	30,339,605.58	68,251,480.75	157,341,086.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	208,711.19	208,711.19
（一）净利润	-	-	-	208,711.19	208,711.19
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	208,711.19	208,711.19
（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	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
（六）专项储备					
1. 本期提取	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	58,750,000.00	-	30,339,605.58	68,460,191.94	157,549,797.52
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。					
企业法定代表人：	主管会计工作负责人：			会计机构负责人：	

深圳桑达房地产开发有限公司

财务报表附注

2013 年 1 月 1 日——2014 年 6 月 30 日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 公司的基本情况

深圳桑达房地产开发有限公司(以下简称本公司)系经深圳市人民政府批准, 于 1989 年 10 月 27 日成立的有限责任公司, 注册资本为人民币 5,322 万元, 营业执照注册号: 440301103426953, 法定代表人: 张革, 注册地: 深圳市南山区高新区中区桑达科技大厦九层南侧。

2008 年 5 月 16 日本公司股东会决议, 吸收合并深圳市凯实电子有限公司, 吸收合并后深圳市凯实电子有限公司解散, 本公司继续存续。吸收合并后本公司注册资本变更为人民币 58,750,000.00 元, 于 2009 年 1 月 13 日进行了工商登记变更。

2009 年 9 月 14 日本公司股东会决议, 深圳桑达宝电有限公司将其所持本公司的股权无偿划转给深圳市桑达实业股份有限公司, 划转后本公司为深圳市桑达实业股份有限公司全资子公司。

经营范围: 土地开发、房产经营、建筑材料购销。

本公司之控股股东为深圳市桑达实业股份有限公司, 本公司最终控制方为中国电子信息产业集团有限公司。

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

本公司会计年度为公历年度, 即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额与现值孰高计量；盘盈资产等按重置成本计量。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是持有的期限短（一般是指自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、价值变动风险很小的投资。

(七) 金融资产和金融负债

1. 金融资产或负债的确认条件

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

2. 金融资产的分类与计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量，划分为以下四类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。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。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。此类金融资产采取公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

（2）持有至到期投资。持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产，但已经被重

分类为其他金融资产类别的非衍生金融资产除外。此类金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得和损失，均计入当期损益。

（3）贷款和应收款项。贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。此类金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得和损失，均计入当期损益。

（4）可供出售金融资产。可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被分类为上述三种类别的非衍生金融资产。此类金融资产采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入；其公允价值变动计入资本公积，在该投资终止确认或被认定发生减值时，将原直接计入所有者权益的对应部分转出，计入当期损益。

3. 金融负债的分类与计量

金融负债于初始确认时以公允价值计量，划分为以下两类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。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初始确认时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。此类金融负债按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

（2）其他金融负债。此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4. 交易费用

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；其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入其初始确认金额。

5. 公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，本公司采用合理的估值技术确定其公允价值，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。

6. 折现率的确认

在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权，看涨期权，类似期权等）的基础上预计未来现金流量来确认折现率，但不应当考虑未来信用损失。

金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于折现率组成部分的各项收费，交易费用及溢价或折价等，在确定折现率时也予以考虑。金融资产或金融负债的未来现金流量或存续期间无法可靠预计时，应当采用该金融资产或金融负债在整个合同期内的合同现金流量。

7. 金融资产减值

本公司于资产负债表日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，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

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，确认减值损失，计入当期损益。

（1）以摊余成本计量的金融资产。如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

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，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（2）以成本计量的金融资产。如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（3）可供出售金融资产。如果有客观证据表明该金融资产发生减值，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，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后会计期间公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失可以转回，

计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

8. 金融资产转移

金融资产转移，是指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。

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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(八) 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

1、单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额重大的应收款项是指 2014-6-30 100 万元及以上的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入按组合计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备应收款项：

应收款项按信用风险特征划分为无信用风险组合和账龄组合。

确定组合的依据	
无信用风险组合	应收关联方单位款项（以应收款项与交易对象关系为信用风险特征划分）、保证金、押金以及应收出口退税款等可以确定收回的应收款项

账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
无信用风险组合	如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的具体比例如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	2-10	2-10
1至2年	10-30	10-30
2至3年	30-50	30-50
3至4年	50-100	50-100
4至5年	80-100	80-100
5年以上	100	100

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项是指单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项。

坏账准备的计提方法：对单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项需单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

(九) 存货

本公司存货主要包括为销售或耗用而储备的开发用地、在建开发产品、完工开发产品、出租开发产品、周转房、原材料、低值易耗品和库存商品等。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用先进先出法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

房地产企业开发成本按实际发生的成本计价；开发用土地按取得时实际成本入账，在项目开发时，按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的开发成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品销售面积分摊并计入到各受益开发项目中去。

开发产品按实际开发成本入账，结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发

产品、周转房按开发完成后的实际成本入账，在预计可使用年限内分期摊销。

维修基金的核算方法：本公司根据深住[1997]39号《深圳市住宅区公共设施专用基金管理试行规定》，按各开发产品总投资的2%提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”。

质量保证金的核算方法：在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并分单位进行核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，经审批后，退还质量保证金。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期期末或年度终了，由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，提取存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额提取；可变现净值是指企业在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

计提存货跌价准备时产成品按单个存货项目计提，原材料按类别计提。

存货盘存制度采用永续盘存制法。

(十) 长期股权投资

1. 长期股权投资的投资成本确定

(1) 以支付现金取得的长期股权投资，按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价；(2) 以放弃非现金资产取得的长期股权投资，其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价；(3) 以债务重组取得的投资，其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价；(4) 通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本计价；(5) 因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认；(6) 以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；(7) 投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

2. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有控制、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后续计量采用成本法核算；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，后续计量采用权益法核算；

采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认当期的投资收益。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可

辨认净资产公允价值份额的，不调整初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外；对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

3. 共同控制、重大影响的判断

（1）共同控制及判断。按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。

存在下列情形之一，判断为共同控制：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的重要财务和经营决策；涉及合营企业的基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

（2）重大影响及判断。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

存在下列一种或几种情形，判断为重大影响：在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等制定；与被投资单位之间发生重大交易；向被投资单位派出管理人员；向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资权益法与成本法核算的转换

本公司因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响的，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，应当改为成本法核算，并以权益法下长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的初始投资成本。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，应当改按权益法核算，并以成本法下长期股权投资的账面价值或按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的投资账面价值作为按照权益法核算的初始投资成本。

5. 长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复，应将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。长期股权投资减值准备按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提，且一经计提，在以后会计期间不得转回。

(十一) 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，并且能够单独计量和出售，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类 别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	30-35	5	2.71-3.17

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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。

(十二) 固定资产

1、固定资产确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

2、固定资产初始成本的确认与计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

3、各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
运输工具	6	5%	15.83%
办公设备	6	5%	15.83%
其他	6	5%	15.83%

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

4、固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

5、固定资产的处置

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。

(十三) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备

的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

(十四) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当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。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除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予以资本化；一般借款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，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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）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等资产。

如果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 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(十五) 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估

计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

(十六) 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十七) 职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，计入当期损益。

(十八) 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

(十九) 收入

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

1. 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协

议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3. 让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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。对已确认的递延所得税资产，当预计到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时，应当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。

(二十一) 所得税的会计处理方法

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得

税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当年发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

三、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 主要会计政策变更说明

本公司本年无会计政策变更。

(二) 主要会计估计变更说明

为防范财务风险，更加客观公正的反映公司财务状况和经营成果，使公司的应收债权更接近于公司回收情况和风险状况，经公司第六届董事会第十八次临时会议审议通过，对公司应收款项中“按组合计提坏账准备应收款项中采用账龄分析法计提坏账准备比例”的会计估计进行变更。

变更前计提比例为：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	2	2
1—2年	5	5
2—3年	5	5
3—4年	5	5
4—5年	5	5
5年以上	5	5

变更后计提比例为：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	2-10	2-10
1—2年	10-30	10-30
2—3年	30-50	30-50
3—4年	50-100	50-100
4—5年	80-100	80-100
5年以上	100	100

根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的有关规定，对上述会计估计的变更采用未来适用法，无须对已披露的财务报告进行追溯调整。

(三) 前期会计差错更正

本公司本年无前期差错更正。

四、税项

主要税种及税率：

税 种	计税依据	税率
土地增值税	土地房产增值额	30%-60%
房产税	房产原值的 70%	1.2%
营业税	应税营业收入	5%
城市维护建设税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	2014-6-30	2013-12-31
现金	22,771.29	6,593.18
银行存款	4,194,734.36	6,052,509.72
合计	4,217,505.65	6,059,102.90

(二) 其他应收款

1. 其他应收款账龄分析

类别	2014-6-30			2013-12-31		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	7,724,029.94	99.63	-	5,179,804.59	99.45	-
1-2 年	-	-	-	23,993.98	0.46	1,199.70
2-3 年	23,993.98	0.31	7,198.19	-	-	-
5 年以上	4,450.00	0.06	4,450.00	4,450.00	0.09	222.50
合计	7,752,473.92	100.00	11,648.19	5,208,248.57	100.00	1,422.20

2. 其他应收款风险分类

种类	2014-6-30				2013-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收款:								
无信用风险组合	7,724,029.94	99.63	-	-	5,179,804.59	99.45	-	-
账龄组合	28,443.98	0.37	11,648.19	40.95	28,443.98	0.55	1,422.20	5.00
组合小计	7,752,473.92	100.00	11,648.19	0.15	5,208,248.57	100.00	1,422.20	0.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	7,752,473.92	100.00	11,648.19	0.15	5,208,248.57	100.00	1,422.20	0.03

3. 期末其他应收款中持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款情况

单位名称	2014-6-30		2013-12-31	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
深圳市桑达实业股份有限公司	7,724,029.94	-	5,179,804.59	-

4. 期末其他应收款中无关联方欠款。

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	2013-12-31	本年增加	本年减少	2014-6-30
对子公司投资	148,371,225.62	-	-	148,371,225.62
小计	148,371,225.62	-	-	148,371,225.62
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	148,371,225.62	-	-	148,371,225.62

2. 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资成本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	2013-12-31	本年增加额	本年减少额	2014-6-30	本年现金红利
深圳市桑达电子产品维修有限公司	1,017,104.72	12.75	12.75	1,017,104.72	-	-	1,017,104.72	-

被投资单位名称	初始投资成本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	203-12-31	本年增加额	本年减少额	2014-6-30	本年现金红利
深圳中联电子有限公司	147,354,120.90	64.00	64.00	147,354,120.90	-		147,354,120.90	
合计	148,371,225.62			148,371,225.62	-	-	148,371,225.62	

(四) 投资性房地产

1、按成本计量的投资性房地产

项目	2013-12-31	本年增加	本年减少	2014-6-30
原价:	10,449,507.22	-	-	10,449,507.22
房屋、建筑物	10,449,507.22	-	-	10,449,507.22
累计折旧:	6,955,414.79	145,675.98	-	7,101,090.77
房屋、建筑物	6,955,414.79	145,675.98	-	7,101,090.77
账面净值:	3,494,092.43	--	--	3,348,416.45
房屋、建筑物	3,494,092.43	--	--	3,348,416.45
减值准备:	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
账面价值:	3,494,092.43	--	--	3,348,416.45
房屋、建筑物	3,494,092.43	--	--	3,348,416.45

上述资产中，净值为 1,212,340.71 元的房屋产权正在办理中。

(五) 固定资产

项目	2013-12-31	本年增加	本年减少	2014-6-30
原值:	758,551.00	2,795.00	-	761,346.00
运输设备	546,000.00	-	-	546,000.00
办公设备及其他	212,551.00	2,795.00	-	215,346.00
累计折旧:	557,715.40	38,868.57	-	596,583.97
运输设备	393,682.43	30,004.14	-	423,686.57
办公设备及其他	164,032.97	8,864.43	-	172,897.40
净值:	200,835.60	--	--	164,762.03
运输设备	152,317.57	--	--	122,313.43
办公设备及其他	48,518.03	--	--	42,448.60
减值准备	-	-	-	-
账面价值:	200,835.60	--	--	164,762.03
运输设备	152,317.57	--	--	122,313.43
办公设备及其他	48,518.03	--	--	42,448.60

(六) 递延所得税资产

1. 已确认的递延所得税资产

项目	2014-6-30	2013-12-31
资产减值准备	2,912.05	355.55
小计	2,912.05	355.55

2. 已确认的递延所得税资产的可抵扣差异项目明细

项目	2014-6-30	2013-12-31
资产减值准备	11,648.19	1,422.20
小计	11,648.19	1,422.20

(七) 资产减值准备明细

项目	2013-12-31	本期增加	本期减少		其他减少	2014-6-30
			转回	转销		
坏账准备	1,422.20	10,225.99	-	-	-	11,648.19
合计	1,422.20	10,225.99	-	-	-	11,648.19

(八) 应付账款

类别	2014-6-30		2013-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	96,505.00	2.43	31,262.00	0.01
1-2 年	-	-	-	-
3 年以上	3,868,900.90	97.57	3,868,900.90	99.99
合计	3,965,405.90	100	3,900,162.90	100.00

年末应付账款主要系以前年度房地产开发项目按当时有关政策规定计提的公共设施专用基金。

(九) 应付职工薪酬

项目	2013-12-31	本年增加	本年减少	2014-6-30
工资、奖金、津贴和补贴	600,000.00	1,003,339.69	1,059,212.69	544,127.00
职工福利费	-	32,615.49	32,615.49	-
社会保险费	-	130,320.88	130,320.88	-
其中：1. 基本养老保险费	-	59,396.40	59,396.40	-
2. 医疗保险费	-	26,304.12	26,304.12	-
3. 失业保险费	-	2,441.10	2,441.10	-
4. 工伤保险费	-	977.84	977.84	-
5. 生育保险费	-	2,121.42	2,121.42	-
6. 年金缴费（补充养老保险）	-	39,080.00	39,080.00	-
住房公积金	-	60,220.80	60,220.80	-

项目	2013-12-31	本年增加	本年减少	2014-6-30
工会经费和职工教育经费	159,530.65	20,066.80	11,979.00	167,618.45
合计	759,530.65	1,246,563.66	1,294,348.86	711,745.45

(十) 应交税费

项目	2014-6-30	2013-12-31
营业税	31,334.92	22,080.50
城市维护建设税	2,193.43	1,545.64
教育费附加	1,566.76	1,104.03
企业所得税	116,592.72	93,194.87
个人所得税	13,397.74	879.58
房产税	21,943.96	21,943.96
堤围费	71.14	48.96
合计	187,100.67	140,797.54

(十一)其他应付款

类别	2014-6-30		2013-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	85,680.00	8.70	50,922.02	0.05
1-2 年	42,520.00	4.32	-	-
2-3 年	-	-	143,860.00	0.15
3 年以上	856,347.84	86.98	787,367.84	99.8
合计	984,547.84	100	982,149.86	100.00

(十二)实收资本

投资者名称	2013-12-31		本年增 加	本年减 少	2014-6-30	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
深圳市桑达实业股份有限公司	58,750,000.00	100.00%			58,750,000.00	100.00%
合计	58,750,000.00	100.00%			58,750,000.00	100.00%

上述实收资本业经深圳国安会计师事务所有限公司出具深国安内验报字[2008]第045号验资报告验证。

(十三)盈余公积

项目	2013-12-31	本年增加	本年减少	2014-6-30
法定盈余公积	30,339,605.58	-	-	30,339,605.58
合计	30,339,605.58	-	-	30,339,605.58

(十四)未分配利润

项目	2014-6-30	2013-12-31
年初未分配利润	68,460,191.94	68,251,480.75
加：本年净利润	447,050.15	208,711.19
减：提取法定盈余公积	-	-
期末未分配利润	68,907,242.09	68,460,191.94

(十五)营业收入和营业成本

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度
主营业务收入	2,751,083.40	5,127,484.50
其他业务收入	33,447.73	70,604.44
小计	2,784,531.13	5,198,088.94
主营业务成本	412,006.98	725,018.96
其他业务成本	-	-
小计	412,006.98	725,018.96

(十六)资产减值损失

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度
坏账损失	10,225.99	-280.18
合计	10,225.99	-280.18

(十七)所得税费用

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度
当年所得税费用	151,573.22	93,194.87
递延所得税费用	-2,556.50	70.05
合计	149,016.72	93,264.92

(十八)现金流量表补充资料

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度
----	--------------	---------

利息收入	34,549.93	63,604.12
结算中心存款	5,179,804.59	6,293,240.04
往来款及其他	85,680.00	115,596.41
合计	5,300,034.52	6,472,440.57

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度
支付的管理费用	247,927.14	1,386,399.36
结算中心存款	7,724,029.94	5,179,804.59
往来款及其他	52,973.77	119,197.42
合计	8,024,930.85	6,685,401.37

(十九)现金流量表

1. 现金流量表补充资料

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	447,050.15	208,711.19
加：资产减值准备	10,225.99	-280.18
固定资产折旧	184,544.55	370,792.13
长期待摊费用摊销	-	46,577.17
处置固定资产的损失	-	1,325.75
递延所得税资产减少	-2556.5	70.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,544,225.35	1,133,435.45
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	66,158.91	217,824.54
经营活动产生的现金流量净额	-1,838,802.25	1,978,456.10
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	4,217,505.65	6,059,102.90
减：现金的期初余额	6,059,102.90	4,080,146.80
现金及现金等价物净增加额	-1,841,597.25	1,978,956.10

2. 现金和现金等价物

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度
现金	4,217,505.65	6,059,102.90
其中：库存现金	22,771.29	6,593.18

可随时用于支付的银行存款	4,194,734.36	6,052,509.72
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
期末现金及现金等价物余额	4,217,505.65	6,059,102.90

六、或有事项

截至2014年6月30日，本公司无需要披露的重大或有事项。

七、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

八、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司有关信息披露格式如下：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业 的持股比例 (%)	母公司对本企业的 表决权比例 (%)
深圳市桑达实业股份有限公司	深圳市	生产、开发、销售	23,286.432	100.00	100.00

本公司最终控制方为中国电子信息产业集团有限公司。

(二) 本公司的子公司有关信息披露格式如下：

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例	表决权比例
深圳中联电子有限公司	深圳	房地产开发	18,000.00	64.00%	64.00%

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中国中电国际信息服务有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业	192174995

中国中电国际信息服务有限公司原深圳桑达电子集团有限公司。

(四) 关联方交易

1. 房屋租赁

关联方名称	2014 年 1-6 月			2013 年度		
	金额	占同类销 货的比例	定价政策	金额	占同类销 货的比例	定价政策

中国中电国际信息服务有限公司	-	-	-	516,630.00	9.94%	市场价格
----------------	---	---	---	------------	-------	------

2. 未结算项目款项

关联方名称	2014-6-30			2013-12-31		
	金额	占该项目的比例(%)	坏账准备	金额	占该项目的比例(%)	坏账准备
其他应收款						
深圳市桑达实业股份有限公司	7,724,029.94	99.63	-	5,179,804.59	99.45	-

九、承诺事项

截至2014年6月30日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十、财务报表的批准

本公司2014年1-6月份财务报告经批准报出。

深圳桑达房地产开发有限公司

二〇一四年八月十三日



营业执照

(副本)

注册号 310101000439673

证照编号 01000000201404090024

名称 立信会计师事务所
类型 特殊的普通合伙企业
主要经营场所 上海市黄浦区南京东路51号四楼
执行事务合伙人 朱建弟
成立日期 2011年1月24日
合伙期限 2011年1月24日至不约定期限
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2014年04月09日

证书序号: NO. 017271

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

名称: 立信会计师事务所(普通合伙)
立信会计师事务所
(普通合伙)
SHU LUN PAARTNERED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路6号四楼

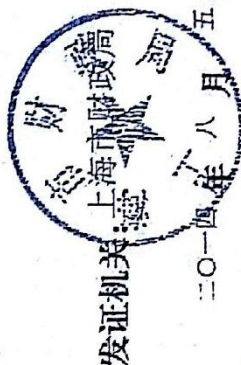
组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000006

注册资本(出资额): 人民币 9550 万元整

批准设立文号: 沪财会(2000) 26 号 (沪高财发[2010]82 号)

批准设立日期: 2000 年 6 月 13 日 (转制日期: 2010 年 12 月 31 日)



中华人民共和国财政部制



证书序号:000124

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、 中国证监会审查,批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人:朱建弟



证书号:34

发证时间:七

证书有效期至:二〇一五年七月十七日