

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2010 年度财务预算方案

各位股东：

2009 年以来，随着国家一系列的经济刺激政策的实施，特别是大规模的信贷的投放及优惠的按揭贷款政策，使房地产市场环境逐步回升，但随着监管机构加大对投资需求、违规信贷资金入市的监管力度，加上未来住房供应的增加，未来市场走势仍然不容乐观，我司面临着较大的资金压力和房地产市场走势不明等风险挑战。

本预算方案是以经南方民和会计师事务所有限公司审计通过的公司 2009 年度财务报告为基础，分析预测了公司面临的房地产市场和投资环境、行业状况及经济发展前景，参考公司近两年来的经营业绩及目前的经营能力，结合 2010 年年度投资计划、经营计划以及其他有关资料，遵循我国现行的法律、法规和企业会计制度，按照公认的会计准则，秉着稳健、谨慎的原则编制而成。

一、预算编制的前提条件

- （一）预算期内本公司所遵循的法律、法规、政策和经济环境无重大变化；
- （二）按现行的国家主要税率、汇率、银行信贷利率；
- （三）市场状况无重大变化；
- （四）无其他人力不可抗拒及不可预测因素造成的重大不利影响。

二、主要预算指标分析说明

（一）营业收入

预计 2010 年度实现营业收入比上年同期增长 19.01%，增长的主要原因为 2010 年公司加大本部存量资产及汕头金叶岛的销售力度，房产销售收入将会有有一定幅度的增长。

（二）主营业务成本

预计 2010 年度营业成本比上年同期增长 8.09%，增长的主要原因是公司房产销量增加所致。

（三）营业税金及附加

预计 2010 年度营业税金及附加比上年同期大幅增加 56.96%，主要原因是集团本部 2010 年拟盘活的资产经过多年摊销后，账面成本较低，预计土地增值税大幅增加所致。

（四）期间费用

1、销售费用。预计 2010 年度销售费用比上年同期大幅增长 102.53%。主要原因是公司预计 2010 年度将加大项目营销力度，盘活存量房产，预计将增加销售代理费、广告费用等开支。

2、管理费用。预计 2010 年度管理费用比上年同期增长 4.51%，主要原因是 2010 年度公司将招聘员工增加薪酬开支，且明年将加大投资力度，增加相关费用开支。

3、财务费用。预计 2010 年度财务费用比上年同期大幅增长 125.53%，主要原因是预计 2010 年将加大银行融资，支付光明新区项目地价款、投资控股公司借款及龙岗项目开发，导致财务费用大幅增加。

（五）投资收益

预计 2010 年投资收益比上年同期增长 89.29%，主要原因是预计昆山调峰电厂清算、云南鲲鹏公司利润分配及出售南天商场股权产生收益等导致。

（六）利润总额

预计 2010 年公司利润总额较上年同期波动不大。

三、资产负债和权益预算情况说明

预计截至 2010 年 12 月 31 日。总资产比年初减少 5.39%；总负债比年初减少 8.92%；所有者权益比年初增加 1.1%；资产负债率比年初下降 2.42 个百分点。主要原因是本期加大了房产销售力度，回笼资金，支付应付光明土地地价款。

四、投资、借款预算情况说明

深房集团 2010 年投资预算计划涵盖 4 个房地产开发投资项目，主要包括深圳市内续建的龙岗项目和新开工光明项目、广东省汕头市汕头金叶岛国际花园（十区）续建项目、金湖路住宅新建项目。预算投资总额为 47,000 万元，开工用地面积为 212,186.18 m²，规划建筑面积为 491,847 m²。本期因投资力度加大，预计全集团 2010 年底借款余额较上年同期增长 46.69%。

五、落实预算的基本措施

（一）研究在新形势下获取土地资源的新模式，广泛收集土地出让、合作信息，加强市场调研，适时、适机争取新增土地资源；对于部分项目遗留问题，公司将加大与政府部门沟通力度，力争尽早解决用地、报建的障碍。

（二）管好用活资金，提高资金统筹调度能力，加强银企合作，拓展融资渠道；加大存量资产盘活和存货销售力度，争取获得更多的资金流入，缓解资金紧张的状况。

（三）加强宏观经济形势和房地产行业走势的研究，审时度势应对宏观调控带来的不确定性因素。

（四）强化公司管控制度和业务流程建设，制订作业标准，逐步建设房地产开发建设信息一体化系统，打造专业开发管理团队，不断提升专业开发能力。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2010年6月7日