

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2009 年度财务预算方案

各位股东：

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 2008 年度财务报告为基础，以科学发展观为指导，以“防风险、求生存，抓机遇、谋发展”为思路，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现时的经营能力，结合 2009 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

- 1、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；
- 2、按现行的国家主要税率、汇率、银行信贷利率；
- 3、市场状况无重大变化；
- 4、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、财务预算及说明

1、营业收入

预计 2009 年度实现营业收入比上年同期下降 4%，下降主要原因是公司房地产销售收入减少。

2、主营业务成本

预计 2009 年度营业成本比上年同期下降 1.1%，下降主要原因是公司房地产销售减少所致。

3、营业税金及附加

预计 2009 年度营业税金及附加比上年同期下降 2.2%，主要原因是营业收入减少所致。

4、期间费用

①预计 2009 年度销售费用比上年同期增长 16%。主要原因是公司预计 2009 年度将加大汕头项目营销力度，增加广告费用开支。

②预计 2009 年度管理费用比上年同期下降 3%，主要原因是 2009 年度加大费用控制力度，减少各项费用开支所致。

③预计 2009 年度财务费用比上年同期增长 13%，主要原因是预计 2009 年度将加大投资力度，使融资成本增加。

5、利润总额

预计 2009 年度实现利润总额比上年同期下降 37%，主要原因是预计营业收入减少、毛利率同比下降，增加营销及投资力度使费用有所增加等所致。

三、投资预算

2009 年公司投资预算计划涵盖 3 个房地产开发投资项目，包括：

(1) 深圳续建的水云天雅苑、水云天茗苑项目；(2) 汕头金叶岛国际花园（九区、十区、十一期）续建项目；(3) 汕头金湖路住宅项目。预算投资总额约 3.5 亿元，开工用地面积约 12 万 m²，规划建筑面积约 35.50 万 m²。

四、落实预算的基本措施

- 1、在重点抓房地产项目销售进度的同时，重视其他行业经营，促进公司业务全面发展。
 - 2、以租赁收入为辅，着重抓出租率和租金的回收率。
 - 3、严格全面预算的执行力度，保证其预算、计划的严肃性。
 - 4、加速新项目开工前准备工作，特别是四证办理时间，要列出业务办理时间表，保证 2009 年的项目融资提前到位。
 - 5、各所属企业的经营管理者，加强自身的经营运行分析力度，加强预算管理过程的控制力度，提高工作效率，缩短检查、分析的周期。
 - 6、预算管理委员会从宏观层面上，加强对预算的监控和对经营形势的分析、预警力度。
- 请予以审议。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2009 年 6 月 5 日