

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2011 年度财务预算方案

各位董事：

2010 年以来，国家调控措施的持续实施，对房地产业带来了巨大的影响，房地产市场的未来发展趋势尚不明朗，作为以房地产为主业的上市公司，我司 2011 年仍然面临一定的经营压力。

本预算方案是通过对公司目前所面临的宏观经济政策、行业状况及投资环境等外部环境的分析研究，参考公司近两年来的经营业绩及目前的经营能力，结合 2011 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、主要预算指标分析说明

- 1、营业收入：预计 2011 年度营业收入比上年同期下降 0.38%。
- 2、主营业务成本：预计 2011 年度营业成本比上年同期下降 2.98%。
- 3、营业税金及附加：预计 2011 年度营业税金及附加比上年同期增加 2.51%。
- 4、期间费用
 - ①销售费用。预计 2011 年度销售费用比上年同期增长 6.72%。
 - ②管理费用。预计 2011 年度管理费用比上年同期增长 0.73%。
 - ③财务费用。预计 2011 年度财务费用比上年同期下降 55.68%。
- 5、投资收益。预计 2011 年投资收益比上年同期下降 97.79%。
- 6、利润总额。预计 2011 年公司利润总额比上年同期上升 14.11%。

三、资产负债和权益预算情况说明

预计截至 2011 年 12 月 31 日。总资产比年初增加 12.94%；总负债比年初增

加 17.10%；所有者权益比年初增加 5.44%；资产负债率比年初上升 3.37 个百分点。

四、投资、借款预算情况说明

深房集团 2011 年投资预算计划涵盖 3 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湖路住宅新建项目。预算投资总额为 50,678 万元，建筑面积为 375,014 m²。本期因投资力度加大，预计全集团 2011 年底借款余额较上年同期增长 41.84%。

五、落实预算的基本措施

一是要加强对宏观经济形势的研究，及时掌握房地产市场动态，审时度势，灵活应对宏观调控带来的不确定性因素。

二是要加强战略研究，未雨绸缪，提前布局，为未来两年增加资源储备做好准备。

三是要持续提升主业开发能力，重塑企业品牌。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2011 年 4 月 29 日