

沈阳云峰投资有限责任公司
盈利预测审核报告
2009-2010 年度

目 录

	页次
一、盈利预测审核报告	1-2
二、盈利预测表	3
三、沈阳云峰投资有限责任公司盈利预测报告	4-17

委托单位：远东实业股份有限公司

审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司

联系电话：（010）85866876、85866870

传真号码：（010）85866877

网 址：<http://www.Reanda.com>

审 核 报 告

利安达专字【2009】第 1108 号

远东实业股份有限公司：

我们审核了后附的沈阳云峰投资有限责任公司（以下简称“云峰公司”）编制的 2009-2010 年度盈利预测表和盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。云峰公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测报告中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照盈利预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本审核报告仅供远东实业股份有限公司因本次拟向特定对象非公开发行股票及重大关联交易事宜用于向中国证券监督管理委员会等政府相关主管部门报送有关申请文件使用，未经本会计师事务所书面认可，不得用于其他目的。

(此页无正文)

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇〇九年四月二十八日

沈阳云峰投资有限责任公司盈利预测表

预测期间：2009-2010年度

编制单位：沈阳云峰投资有限责任公司

单位：人民币元

项目	注释	2008年已审实现数	2009年1-3月已审实现数	2009年预测数	2010年预测数
一、营业收入	四、1	8,611,012.50	2,032,027.29	221,489,249.74	226,174,017.97
减：营业成本	四、2	1,590,041.08	398,312.28	135,935,033.16	127,748,551.90
营业税金及附加	四、3	1,687,223.20	400,618.32	22,941,567.13	26,538,244.41
销售费用	四、4	1,583,597.82	143,928.74	3,654,300.00	3,954,300.00
管理费用	四、5	2,326,844.26	483,844.70	2,833,192.88	2,684,000.00
财务费用	四、6	21,233.79	-46,743.90	2,720,000.00	3,122,198.99
资产减值损失	四、7	-532,710.83	-6,100.32	-	-
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）		1,934,783.18	658,167.47	53,405,156.57	62,126,722.67
加：营业外收入		-	-	-	
减：营业外支出	四、8	15,764.75	-	-	
其中：非流动资产处置损失		-	-		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,919,018.43	658,167.47	53,405,156.57	62,126,722.67
减：所得税费用	四、9	540,005.85	170,574.56	13,351,289.14	15,531,680.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,379,012.58	487,592.91	40,053,867.43	46,595,042.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

沈阳云峰投资有限责任公司

盈利预测报告

2009-2010 年度

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

重要提示: 沈阳云峰投资有限责任公司(以下简称“公司”或“本公司”)盈利预测报告是管理层在最佳估计假设的基础上编制的, 但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性, 投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、 盈利预测编制基准

本盈利预测报告以公司业经利安达会计师事务所有限公司审计的 2008 年度、2009 年 1-3 月会计期间的经营业绩为基础, 遵循下文“二”所列主要假设, 充分考虑本公司现实的各项基础、经营能力和市场需求等因素的基础上, 并结合 2009-2010 年度公司的生产经营计划, 各项业务收支计划、已签订的销售合同及其他有关资料, 考虑市场和业务拓展计划, 本着谨慎性原则, 经过分析研究而编制的。

在编制本盈利预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、新颁布的企业会计准则的规定, 在各重要方面均与公司实际采用的会计政策及会计估计一致。

二、 盈利预测基本假设

1、预测期内本公司所遵循的国家和地方现行的政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;

2、预测期内国家现行的信贷政策、贷款利率不发生重大变化;

3、预测期内本公司所处的商品房销售市场不发生根本性变化, 主要房屋销售价格无重大变化;

4、预测期内本公司所遵循的税收政策不发生重大变化;

5、预测期内国家不出台限制发展房地产的重大政策;

6、公司在建项目—亚洲时尚中心能如期开发及完成;

7、公司已签订的主要合同及洽谈的主要项目能基本实现;

8、预测期内其他不可抗力因素及不可预测因素对本公司损益不存在重大影响。

三、 盈利预测说明

（一）公司基本情况

沈阳云峰投资有限责任公司原名为“沈阳云峰房地产开发有限责任公司”，于2000年8月经沈阳市工商行政管理局核准注册成立，于2008年12月，公司更名为沈阳云峰投资有限责任公司。

公司成立时注册资本1,000.00万元，系沈阳云峰工贸总公司和自然人谢静共同出资，经历次变更，止2008年12月，公司注册资本变更为17,000.00万元，股东变更为沈阳雅都投资有限公司，持股比例为100%。

公司经营范围：产业投资（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）；土地整理；房产开发及经营；自有房屋租赁。

（二）公司采用的重要会计政策和会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的盈利预测报告符合《企业会计准则》的要求。

2. 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3. 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计量属性

本公司采用权责发生制为记账基础。

本公司在对财务报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

本期财务报表的计量属性未发生变化。

5. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

6. 金融资产和金融负债的核算方法

(1) 金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，包括应收款项、其他金融负债等。

(2) 金融资产和金融负债的确认和计量方法

应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

7. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

期末对于往来的款项按个别进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于其他的未计提特别坏帐的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在期末余额的一定比例（可以单独进行减值测试）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

应收款项账龄	提取比例
1 年以内	0.5%
1 年至 2 年	5%
2 年至 3 年	10%
3 年至 4 年	30%
4 年至 5 年	50%
5 年以上	100%

8. 存货核算方法

(1) 存货的分类

存货分类为：已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发产品。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销；

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。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。

(2) 存货的计价方法

房地产开发产品成本计量：在建开发产品按实际成本入账，待项目完工并验收合格后计入已完工开发产品；尚未结算的按预计成本计入已完工开发产品，决算后按实际发生数与预计成本的差异调整已完工开发产品；已完工开发产品按实际成本入账，发出时按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的在建开发产品成本。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

(3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

9. 投资性房地产的种类和计量模式

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，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。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

10. 固定资产的计价和折旧方法

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

A、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

B、该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备。

(3) 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、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运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，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。

(4) 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40年	5%	2.38%
运输设备	5年	5%	19.00%
其他设备	5年	5%	19.00%

11. 无形资产核算方法

(1) 无形资产的计价方法

按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

① 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

自无形资产可供使用时起,选择反映与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式进行摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。其应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。至少于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的,应改变摊销期限和摊销方法。

经复核,本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

② 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每期末,对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核,截止本期期末,该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

③ 无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销;无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产,不予摊销。

12. 除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

(1) 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产,公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

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。

资产存在减值迹象的,估计其可收回金额。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。

当资产的可收回金额低于其账面价值的,将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后,减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整,以使该资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的,企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

13. 借款费用资本化

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 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。

当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个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，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。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

14. 收入确认原则

(1) 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

公司房地产销售收入确认的具体标准：

①房产竣工并验收合格；

②与购买方签定了房屋销售合同；

③与购买方按约履行了标志房屋交付的相关手续，或发生了房屋销售合同约定的公司已向购买方交付房屋的情形，公司不再对该房产实施继续管理权和实际控制权；

④相关收入已经取得或取得了购买方按房屋销售合同约定交付房产的付款证明。

(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。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。

15. 确认递延所得税资产的依据

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。

(三) 税项

税(费)种	计税(费)依据	税(费)率
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税	7%
房产税	租赁收入	12%
教育费附加	营业税	3%
契税	相关项目金额	出让金额 4%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、 盈利预测表各主要项目说明**1. 营业收入**

项 目	2010年预算数	2009年预测数	2010与2009 变动比例%	2008年已审 实现数	2009与2008 变动比例%
主营业务					
房屋出租—乐购超市	8,582,175.85	8,204,454.70	4.60	8,611,012.50	-4.72
房屋销售—亚洲时尚中心	217,591,842.11	213,284,795.04	2.02		
合 计	<u>226,174,017.96</u>	<u>221,489,249.74</u>	<u>2.12</u>	<u>8,611,012.50</u>	<u>2,472.17</u>

(1) 2009-2010 年度营业收入预测情况说明

公司房屋出租收入预测数系根据已签订的房屋租赁合同计算；房屋出售收入预测数是按照本公司在建项目—亚洲时尚中心目前已完工程度、预计竣工时间及预售情况，结合该开发项目所在地区房地产市场供求关系、平均市场价格及预计未来变动趋势进行测算。

(2) 2009 年度预测数较 2008 年度实际数变动幅度较大，收入增加主要系公司在建开发项目完工，房屋销售收入增加所致。

2. 营业成本

项 目	2010年预测数	2009年预测数	2010与2009 变动比例%	2008年已审 实现数	2009与2008 变动比例%
主营业务					
房屋出租—乐购超市	1,704,305.48	1,604,041.12	6.25	1,590,041.08	0.88
房屋销售—亚洲时尚中心	126,044,246.42	134,330,992.04	-6.17		
合 计	<u>127,748,551.90</u>	<u>135,935,033.16</u>	<u>-6.02</u>	<u>1,590,041.08</u>	<u>8,449.15</u>

(1) 2009-2010 年度营业成本预测情况说明

公司房屋出租成本预测数系根据已出租的房产原值、相关的折旧政策计算的折旧费用及 2008 年实际发生的其他成本费用计算；房屋出售成本预测数是按照本公司在建项目—亚洲时尚中心的工程预算、变动的工程量及实际发生的工程支出预计完工开发项目的成本，按实际销售面积占可销售面积比例进行测算。

(2) 2009 年度预测数较 2008 年度实际数增长幅度较大, 增加的原因系公司房屋销售收入增加, 相应增加的成本所致。

2010 年度预测数较 2009 年度预测数收入略有上升, 但成本却略有下降, 原因是 2010 年销售面积略小于 2009 年, 但 2009 年销售预测中包括批量销售的酒店用房, 其售价相对优惠, 而 2010 年不再有此种大规模的優惠售房。

3. 营业税金及附加

项 目	2010 年预测数	2009 年预测数	2010 与 2009 变动比例%	2008 年已审实现数	2009 与 2008 变动比例%
营业税	11,308,700.90	11,074,462.49	2.12	430,550.63	2,472.16
城市维护建设税	791,609.06	775,212.37	2.12	30,138.54	2,472.16
教育费附加	339,261.03	332,233.89	2.12	12,916.52	2,472.16
地方教育费附加	113,087.01	110,744.62	2.12	4,305.51	2,472.16
土地使用税	175,990.50	175,990.50	0.00	175,360.50	0.36
土地增值税	10,900,534.82	9,056,388.72	20.36		
房产税	2,909,061.10	1,416,534.56	105.36	1,033,951.50	37.00
合计	<u>26,538,244.41</u>	<u>22,941,567.13</u>	<u>15.68</u>	<u>1,687,223.20</u>	<u>1,259.72</u>

(1) 2009-2010 年度营业税金及附加预测情况说明

营业税金及附加预测数系根据预测的营业收入乘以适用的税率计算所得。

(2) 2009 年度预测数较 2008 年度实际数增长幅度较大, 增加的原因为 2009 年度预计房屋销售收入增加导致营业税、城市建设税、教育费附加等税项相应增加, 及计算亚洲时尚中心项目需缴纳的土地增值税。

2010 年度预测数较 2009 年度预测数有所增长, 主要原因是因为主营业务收入与 2009 年预测数相比有所增加。

4. 销售费用

项 目	2010 年预测数	2009 年预测数	2010 与 2009 变动比例%	2008 年已审实现数	2009 与 2008 变动比例%
职工薪酬	2,390,100.00	1,530,100.00	56.21	477,186.99	220.65
营销推广费	1,200,000.00	1,750,000.00	-31.43	894,367.00	95.67
办公费	307,000.00	267,000.00	14.98	156,648.12	70.45
其他	57,200.00	107,200.00	-46.64	55,395.71	93.52
合计	<u>3,954,300.00</u>	<u>3,654,300.00</u>	<u>8.21</u>	<u>1,583,597.82</u>	<u>130.76</u>

(1) 2009-2010 年度销售费用预测情况说明

销售费用预测数系根据本公司 2008 年度、2009 年 1-3 月份的实际发生的销售费用, 考虑 2009 年度及 2010 年度的经营情况和变动趋势, 根据各项目的具体情况进行测算。

(2) 2009 年度预测数较 2008 年度实际数增长幅度较大, 增加的原因系本公司亚洲时尚中心项目完工销售, 预计营销推广费用和按房屋销售量计提的职工薪酬增加所致。2010 年度预测数较 2009 年度预测数有所增加, 原因系①按房屋销售量计提的职工薪酬大幅增加, 2009 年批量优惠售房不给销售人员奖励, 而 2010 年没有批量优惠售房。②2010 年亚洲时尚

中心房屋销售后期，所需要进行营销推广的费用大幅度减少。

5. 管理费用

项 目	2010 年预测数	2009 年预测数	2010 与 2009 变	2008 年已审实	2009 与 2008 变动
			动比例%	现数	比例%
职工薪酬	830,500.00	850,500.00	-2.35	753,939.66	12.81
折旧费	234,000.00	233,785.08	0.09	16,015.50	1359.74
差旅费	600,000.00	600,000.00	0.00	565,355.40	6.13
税费	240,000.00	236,451.80	1.50	140,978.05	67.72
业务招待费	300,000.00	300,000.00	0.00	271,918.99	10.33
办公费	320,000.00	422,000.00	-24.17	330,782.78	27.58
审计咨询费	50,000.00	60,000.00	-16.67	164,000.00	-63.41
其他	109,500.00	130,456.00	-16.06	83,853.88	55.58
合计	<u>2,684,000.00</u>	<u>2,833,192.88</u>	<u>-5.27</u>	<u>2,326,844.26</u>	<u>21.76</u>

(1) 2009-2010 年度管理费用预测情况说明

管理费用预测数系根据本公司 2008 年度、2009 年 1-3 月份的实际发生的管理费用，考虑 2009 年度及 2010 年度的经营情况和变动趋势，根据各项目的具体情况进行测算。

(2) 2009 年度预测数较 2008 年度实际数有所增长，主要系本公司 2009 年购买并重新装修华阳大厦办公场所，折旧费用随之增加，添置办公家具（办公费）花费也较多。2010 年度预测数与 2009 年度预测数相比略有下降，主要原因是没再发生华阳大厦此类的一次性支出。

6. 财务费用

项 目	2010 年预测数	2009 年预测数	2010 与 2009 变	2008 年已审实现数	2009 与 2008
			动比例%		变动比例%
利息支出	3,122,198.99	2,720,000.00	14.79	79,093.00	3,338.99
减：利息收入				64,792.93	
汇兑损失					
减：汇兑收益					
手续费支出				6,933.72	-100.00
合 计	<u>3,122,198.99</u>	<u>2,720,000.00</u>	<u>14.79</u>	<u>21,233.79</u>	<u>12,709.77</u>

(1) 2009-2010 年度财务费用预测情况说明

财务费用预测数系根据本公司 2009、2010 年度的借款金额、贷款利率、并考虑借款费用资本化期间进行测算。

(2) 2009 年度预测数比 2008 年度实际数增加较大，2010 年度预测数较 2009 年度也有所增长，主要系本公司的在建开发项目—亚洲时尚中心预计在 2009 年 6 月份达到预定可销售状态，本公司长期借款的借款费用将停止资本化，导致财务费用增加。

(3) 对于财务费用中的手续费和利息收入本公司没有进行预测，原因是发生频率较低且金额较小，对整体利润影响较小，因此不再进行预测。

7. 资产减值损失

项 目	2010 年预测数	2009 年预测数	2010 与 2009 变 动比例%	2008 年已审实现数	2009 与 2008 变动 比例%
坏账准备	0.00	0.00	0.00	-532,710.83	-100.00

(1) 2009-2010 年度资产减值损失预测情况说明

资产减值损失—坏账准备预测数系根据本公司之 2009 年 3 月 31 日的应收款项期末余额及账龄、并考虑应收款项的变动情况计算所得。

(2) 2009-2010 年度未预测资产减值损失，主要系公司预测 2009-2010 年度应收款项将保持稳定，预计坏账准备不会增加。

8. 营业外支出

项 目	2010 年预测 数	2009 年预测 数	2010 与 2009 变动比例%	2008 年已审实现数	2009 与 2008 变动 比例%
罚款及滞纳金				5,764.75	-100.00
对外捐赠				10,000.00	-100.00
处置非流动资产 损失					
固定资产盘亏					
合 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>15,764.75</u>	<u>-100.00</u>

2009-2010 年度未预测营业外支出，主要系预计本公司 2009-2010 年度不会对固定资产、无形资产进行处置形成损失及增加其他非经营性支出。

9. 所得税

项目	2010 年预测数	2009 年预测数	2010 与 2009 变动比例%	2008 年已审实 现数	2009 与 2008 变动比例%
当期所得税费用	13,934,005.12	14,948,964.69	-6.79	406,828.14	3,574.52
递延所得税费用	1,597,675.55	-1,597,675.55	200.00	133,177.71	-1,299.66
合计	<u>15,531,680.67</u>	<u>13,351,289.14</u>	<u>16.33</u>	<u>540,005.85</u>	<u>2,372.43</u>

(1) 2009-2010 年度所得税预测情况说明

所得税预测数系根据预测的利润总额考虑纳税调整后按 25% 税率计算。

(2) 2009 年度当期所得税费用预测数比 2008 年度实际数增加，主要系本公司 2009 年度房屋销售增加，导致利润增长较大，相应的当期所得税费用增加较多。

(3) 2009 年度递延所得税费用预测数较 2008 年度实际数有所减少，主要系土地增值税递延，公司销售房地产所获得的增值额按 30%—60% 的累进税率进行计算，而公司在未达到土地增值税清算标准前是按住宅商品房收入的 1% 和商用商品房的 1.5% 预缴土地增值税。2010 年预计剩余房屋将全部售罄，达到土地增值税清算标准，产生递延所得税费用的事项消除，故把 2009 年递延所得税费用全部转回。

五、 其他重要事项

2008年12月，沈阳民用航空产业国家高新技术产业开发区管理委员会土地储备中心（以下简称“管委会土地储备中心”）与本公司签订了《土地前期开发委托意向书》，委托公司按照国家相关法规进行土地前期开发整理。

为实施上述项目，本公司与中信国安控股有限公司、沈阳航高基地置业有限公司共同投资设立沈阳空港新城投资发展有限公司（以下简称“新城公司”）。根据公司章程的规定，新城公司的注册资本为人民币5,000万元，本公司投资额为2,550万元，投资比例为51%；新城公司已于2009年4月28日取得了沈阳市工商行政管理局颁发的营业执照。新城公司将对沈阳民用航空产业国家高技术产业基地周边土地进行开发整理，并按照相关协议取得收益。

新城公司能否正常经营，将对本公司2009-2010年度的盈利产生一定影响。因不可预测的因素较多，公司本着谨慎的原则，未对该公司的盈利情况进行预测。

六、 影响盈利预测结果实现的主要风险因素及对策

1. 影响盈利预测结果实现的主要风险：

- （1）国家宏观调控政策对房地产市场的影响；
- （2）已经列入年度预算的商品房增量收入受市场影响较大，存在一定的不确定性。

2. 准备采取的措施：

- （1）了解最新的国家政策，及时调整营销策略，以降低国家政策对公司的影响；
- （2）加强市场推广投入，对存量的商品房加快销售进度。

七、 盈利预测承诺函

公司全体董事向投资者郑重承诺，在盈利预测基础假设条件无重大变化的情况下，公司能够完成2009-2010年度的盈利预测指标。

沈阳云峰投资有限责任公司

2009年4月28日