# 云南红河光明股份有限公司重大资产置换、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要

（上接D74版）

4、本次重大资产置换、红河光明向云南城投发行股份购买资产获得中国证监会核准。

5、云南城投的《收购报告书》经中国证监会审核备案，其触发的要约收购义务经申请获得中国证监会的豁免批复。

6、本次重大资产置换、红河光明发行股份购买云南城投资产及红河光明本次股权分置改革方案经主管国有资产监督管理部门批准或备案。

六、与本次交易有关的其他安排

（一）云南城投受让北京新光持有的红河光明全部非流通股股份

根据《股份转让协议书》的约定，云南城投拟收购北京新光持有的公司全部非流通股股份51,020,248股（占红河光明股份总数的28.77%），股份性质为社会法人股，股份收购价款包括人民币4,000万元及云南城投取得的红河光明置出资产。根据《股份转让协议书》的约定，由公司直接将置出资产交付予北京新光或其指定的第三方。

（二）股权分置改革

在本次交易进行的同时，公司实施股权分置改革。本次重大资产重组、本次股份转让与股权分置改革相结合，互为条件，同步实施，如本次重大资产重组或本次股份转让未获得完全的批准或核准，包括本次重大资产重组未获得股东大会及相关主管部门的批准或核准，则本次股权分置改革方案将不实施。

公司本次股权分置改革方案的对价安排为：云南城投在完成本次股份转让、本次重大资产重组后，将和公司的其他非流通股股东向流通股股东作出对价安排。具体对价安排为：红河光明以资本公积金向包括云南城投在内的全体股东转增股本，每10股转增1.320229股，云南城投和红河光明的其他非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东，上述对价水平若换算为非流通股股东送股方案，流通股股东相当于每10股获送2股。

2007年5月23日云南省国资委已经以《云南省国资委关于确定云南红河光明股份有限公司股权分置改革方案的批复》（云国资规划[2007]166号）批准本次股权分置改革方案。2007年6月13日公司召开的A股市场相关股东会议已审议批准本次股权分置改革方案。

（三）本次重大资产重组方案及相关安排的实施

1、2007年6月8日公司召开的2007年第一次临时股东大会已审议通过本次资产重组方案。

2、2007年5月15日，红河光明职工代表大会审议通过了《关于云南红河光明股份有限公司重大资产置换及职工安置方案》。

3、云南城投股东会和云南省国资委已分别同意和批复本次资产重组方案。

4、在中国证监会核准红河光明本次重大资产重组，以及对云南城投收购红河光明无异议、豁免云南城投以要约方式增持股份之后，将同步实施本次重大资产重组方案及股权分置改革方案。

（四）债权人保护

对于置出的负债，公司保证按照法律法规的规定履行通知债务人的程序。公司目前已取得了合计拥有其债权金额为19,275,083.92元的债权人承诺函，同意公司按照《重大资产置换暨向特定对象发行股份购买资产的协议书》及《股份转让协议书》的约定将相关负债转给北京新光，该等被确认可以转移的负债占红河光明负债总金额22,638,285.25元的85.14%。

对于截止交割日尚未取得债权人同意转由北京新光承担的红河光明的其他负债（包括应付帐款、未取得债权人同意函的其他应付款和应付工资、应交税金），红河光明、云南城投、北京新光应在置出资产交接备忘录中详细说明，并由北京新光向相关债权人清偿。如北京新光未予清偿，则从置出资产中扣除相当于未转移负债总金额150%的资产作为担保。云南城投对此承担担保责任。

因此，本次交易充分保护了债权人的利益。

（五）变更公司名称、经营范围和注册地

公司拟在本次重大资产重组和股权分置改革方案实施后，将公司的名称变更为云南城投置业股份有限公司；公司的经营范围将由“啤酒，酒，饮料，矿泉水，饲料，酱油，酱腌菜，豆制品，蔬菜罐头，曲药，蜜饯果脯，二氧化碳，干酵母，焊剂，建材，铸钢件，塑料制品，涂料的研制生产；建筑材料，五金交电（不含进口录像机），化工产品（不含管理商品），百货，副食品，农副产品（粮油限零售），机电产品（不含小轿车）的批发、零售、代购代销；印楝树的种植、印楝素的加工及印楝产品的销售，印楝技术培训与推广。自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。”变更为“房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁。”

公司拟在本次重大资产重组和股权分置改革方案实施后将注册地迁往昆明。

七、本次交易实施前后公司股权结构的变化情况

本次交易实施前，公司的股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东 | 持股数量（股） | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 北京新光创业投资有限公司 | 51,020,248 | 28.77% |
| 2 | 上海百瑞佳投资有限公司 | 24,624,000 | 13.89% |
| 3 | 云南省小龙潭矿务局 | 5,832,000 | 3.29% |
| 4 | 云南省开远恒虹经贸公司 | 1,072,440 | 0.60% |
| 5 | 云南省文山壮族苗族自治州糖烟酒公司 | 194,400 | 0.11% |
| 6 | 石屏县城郊供销合作社 | 64,800 | 0.03% |
| 7 | 开远市建筑安装经营公司 | 32 | – |
| 非流通股合计 | | 82,807,920 | 46.69% |
| 流通股 | | 94,530,240 | 53.31% |
| 合计 | | 177,338,160 | 100.00% |

本次交易实施、本次股份转让完成后，公司的股权结构情况如下表所示：

| 序号 | 股东 | 股份数量(股) | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 云南城投 | 130,321,221 | 50.78% |
| 2 | 上海百瑞佳投资有限公司 | 24,624,000 | 9.59% |
| 3 | 云南省小龙潭矿务局 | 5,832,000 | 2.27% |
| 4 | 开远恒虹经贸有限公司 | 1,072,440 | 0.42% |
| 5 | 云南省文山壮族苗族自治州糖烟酒公司 | 194,400 | 0.08% |
| 6 | 石屏县城郊供销合作社 | 64,800 | 0.03% |
| 7 | 开远市建筑安装经营公司 | 32 | – |
| 非流通股合计 | | 162,108,893 | 63.17% |
| 流通股合计 | | 94,530240 | 36.83% |
| 总股本 | | 256,639,133 | 100.00% |

注：上表未考虑股权分置改革中转增及送股对股本的影响

本次交易实施、本次股份转让完成及股权分置改革方案实施后，公司的股权结构情况如下表所示：

| 序号 | 股东 | 持股数量(股) | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 云南城投 | 130,321,221 | 44.86% |
| 2 | 上海百瑞佳投资有限公司 | 24,624,000 | 8.47% |
| 3 | 云南省小龙潭矿务局 | 5,832,000 | 2.01% |
| 4 | 云南省开远恒虹经贸公司 | 1,072,440 | 0.37% |
| 5 | 云南省文山壮族苗族自治州糖烟酒公司 | 194,400 | 0.07% |
| 6 | 石屏县城郊供销合作社 | 64,800 | 0.02% |
| 7 | 开远市建筑安装经营公司 | 32 | – |
| 有限售条件的流通股合计 | | 162,108,893 | 55.80% |
| 无限售条件的流通股合计 | | 128,412,483 | 44.20% |
| 合计 | | 290,521,376 | 100.00% |

注：上海百瑞佳已于2007年5月23日与杜芳、李伟兵和吉会才签署《股份转让协议》，由后者参与红河光明本次股权分置改革。杜芳、李伟兵和吉会才同意受让上海百瑞佳所持全部本公司股份、接受沟通期满调整后的对价支付方案并参加本次股权分置改革。

八、本次交易中保护非关联股东利益的措施

红河光明董事会在本次交易设计和操作过程中对非关联股东的权益进行了严格的保护，主要措施如下：

1、严格按照有关法律法规履行程序，遵守“公开、公平、公正”的原则，及时、充分、有效的履行信息披露义务，维护公司股东，特别是中小股东的权益。

2、本次交易方案经全体独立董事同意后，提交董事会讨论。独立董事就该事项发表独立意见。

3、关联方回避和特别决议表决：本次交易方案属于关联交易，根据《公司法》、《上海证券交易所上市规则》的相关规定，股东大会就本次交易进行表决时经参加表决的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过，与本次关联交易存在利害关系的关联股东回避表决。此外，根据《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》，公司本次重大资产重组经参加表决的股东所持表决权的三分之二以上通过，还经参加表决的社会公众股股东所持表决权的半数以上通过。

4、本次交易中拟置出的资产及负债经过了具有证券、期货从业资格的审计机构和评估机构的审计和评估；本次交易中拟置入的资产近一年及最近一期的财务会计报表均经过了有证券、期货从业资格的会计师事务所审计并出具无保留意见的审计报告；公司聘请了具有证券、期货从业资格的评估机构对拟置入及购买的资产进行了评估，出具了评估报告并以评估结果作价。公司聘请了独立财务顾问对本次交易发表了独立财务顾问意见。

5、本次交易已获得公司股东大会通过，公司已聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见。

九、本次交易过程中的信息披露

在本次交易方案报批以及实施过程中，公司将根据有关规定，及时、完整的披露相关信息，严格履行法定的信息披露程序义务。

### 第四节 本次交易对公司的影响

一、本次交易构成重大资产重组

本次交易拟置入资产按评估价值作价64,198.24万元，占公司截止2006年12月31日经审计的合并报表总资产的184%。

根据105号文件的有关规定，本次交易构成公司重大资产重组行为，需报中国证监会核准。

二、本次交易作价的基础合理合法有效

本次交易中拟置出的资产及负债经过了具有证券、期货从业资格的会计师事务所和评估事务所的审计和评估，按评估值作价客观、公允，不会损害公司及非关联股东的利益。

本次交易中拟置入资产近一年及最近一期的财务会计报表均经过了有证券、期货从业资格的会计师事务所审计并出具无保留意见的审计报告。公司聘请了有证券、期货从业资格的评估机构对拟置入资产进行了评估并出具了评估报告。公司聘请了独立财务顾问对本次交易发表了独立财务顾问意见。本次交易按评估值作价，遵循等价、公平的原则，作价基础合理、合法、有效。

三、本次交易对于公司业务及未来经营业绩的影响

本次交易完成后，将对公司的业务、资产质量及盈利能力等方面产生一系列重大影响。

（一）对主营业务的影响

公司目前的主营业务为饮料制造业。通过本次重大资产重组，公司原有的资产和业务将由北京新光或其指定的第三方承接，而云南城投现有的经营性房地产业务将置入至公司，因此，本次重大资产重组后，公司的主营业务将转变为房地产开发与经营。

（二）对资产质量及盈利能力的影响

通过本次重大资产重组，公司原有质量较差、盈利能力弱、持续经营存在不确定性的资产将剥离出红河光明。本次拟置入的资产为盈利能力较强的房地产类资产。

根据经中和正信审计的公司2004年度、2005年度、2006年度财务报告，以及经中和正信审核的本次重组后2007年、2008年的盈利预测，模拟计算比较公司的主要财务指标如下：

单位：元

| | 方案实施前年份实际数（合并） | | | 方案实施后年份预测数（合并） | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2004年度/年底 | 2005年度/年底 | 2006年度/年底 | 2007年度/年底 | 2008年度/年底 |
| 净资产 | 324,567,573.78 | 305,424,643.07 | 308,404,397.43 | 686,099,254.09 | 805,198,912.45 |
| 主营业务收入/营业收入 | 58,659,284.80 | 42,915,690.54 | 41,888,670.42 | 488,939,200.61 | 1,034,377,877.00 |
| 净利润/归属于母公司的净利润 | 515,273.76 | –16,341,599.95 | 5,407,396.83 | 47,209,939.46 | 104,058,565.15 |
| 每股收益 | 0.0029 | –0.0921 | 0.0305 | 0.18 | 0.41 |
| 每股净资产 | 1.83 | 1.72 | 1.74 | 2.69 | 3.09 |
| 净资产收益率（%）（全面摊薄） | 0.16 | –5.35 | 1.75 | 6.85% | 13.12% |

注：（1）假设07、08年度实现利润不分配；

（2）07年公司净资产按置入资产评估值加当年预测实现净利润、08年净资产按07年净资产加当年预测实现净利润计算；

（3）上表每股收益和每股净资产考虑了本次股权分置改革转增股本的影响。

由上表可见，每股收益从前三年(04–06年)的平均–0.02元/股提升到未来两年（07–08年）的平均0.295元/股；每股净资产从前三年的平均1.76元/股提升到未来两年的平均2.888元/股，提升约64%；净资产收益率从前三年的–1.15%提升到未来两年的平均9.98%。可见，本次重组后公司的每股收益、每股净资产、净资产收益率等主要财务指标均得到了较大幅度的增厚，有利于公司的长远发展和全体流通股股东的利益。

云南城投已就本次重组及股权分置改革承诺如下：

1、云南城投与红河光明进行本次重大资产重组后，若红河光明2007年度、2008年度和2009年度三年累计净利润低于三亿元，云南城投承诺以现金形式补足差额。

2、在本次交易完成年度后的三个完整会计年度（若2007年底前完成本次交易，三个完整会计年度即2008年、2009年、2010年），如红河光明累计实现的合并报表上的净利润总额少于伍亿元，云南城投将以现金形式一次性补足差额。

3、上条中所述三个完整会计年度内，若云南城投获得相关金融、证券及矿业类资产的所有权或使用权，在获得之日起的十二个月内，云南城投将该等资产按公允价值转让给红河光明。

4、云南城投及云南城投所控制的企业将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其他权益） 直接或间接参与任何与红河光明主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南城投或云南城投所控制的企业获得的商业机会与红河光明主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，云南城投将立即通知红河光明，并尽力将该商业机会给予红河光明，以确保红河光明及其全体股东利益不受损害。

如云南城投及云南城投所控制的企业将来涉及经营性房地产业务，云南城投承诺将与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给红河光明，确保云南城投与红河光明不发生同业竞争。

5、在本次交易完成年度后的三个会计年度，云南城投向红河光明提议的利润分配比例不低于当年实现的可分配利润的50%，并在云南城投股东大会审议利润分配方案时投赞成票。

云南省国资委已同意云南城投做出上述承诺。

本次交易的独立财务顾问安信证券认为：

1、云南城投在红河光明股改过程中所作出的关于经营收益的承诺是基于其未来的房地产经营计划而做出的。根据其经营计划，红河光明2007–2009年计划实现净利润43,186万元，2008–2010年计划实现净利润58,507万元，高于云南城投承诺中所提及的3亿元和5亿元的标准；

2、云南城投提供的房地产业务经营计划符合其业务发展的现状，未发现上述经营计划的实现具有明显障碍或显著不合理之处。但由于经营计划与实际经营结果通常并非一致，因此实际结果可能与经营计划存在差异；

3、如果因不可抗力或其他原因，导致重组完成后红河光明未能达到云南城投承诺的净利润标准，根据云南城投目前的资产负债情况、经营情况和资信情况，云南城投有能力按承诺的要求以现金形式补足实际实现的净利润与承诺的净利润标准之间的差额；

4、云南城投在红河光明股改过程中所作承诺已获得云南省国资委批准，是合法有效的。

综上所述，安信证券认为云南城投有能力完成其在红河光明股权分置改革过程中所作出的与红河光明未来经营收益有关的承诺。

四、本次交易构成重大关联交易

2007年5月17日，云南城投与公司第一大股东北京新光创业投资有限公司签署了《股份转让协议书》，北京新光将其所持有的公司全部5,102.0248万股（占公司总股本的28.77%）转让给云南城投，云南城投即成为公司潜在第一大股东。因此，此次交易同时构成关联交易。

本次交易中拟置出的资产及负债和拟置入资产经具有证券、期货从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计和评估，交易价格即为评估价值，作价公允，程序公正，不会损害公司及非关联股东的利益。

### 第五节 本次交易的合规性分析

本次交易符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及监管规则的规定，符合中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字[2001]105号）第四条的要求和《上市公司证券发行管理办法》的要求。

一、本次交易完成后，公司具备股票上市条件

根据上海证券交易所2006年8月31日发布的《关于〈上海证券交易所股票上市规则〉有关上市公司股权分布问题的补充通知》的有关规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指：社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%；公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。其中，社会公众不包括持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人以及上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次重大资产重组实施完成（不考虑股改转增及送股因素）后，公司股份总数为25,663.91万股，其中流通股股东所持股份为9,453.02万股，占公司股份总数的36.83%；若按现有的股改方案完成股改，则流通股股东所持股份占公司股份总数比例将为44.20%。公司满足《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

因此，本次交易完成后，公司仍满足上市条件。

二、本次交易后，公司具备持续经营的能力

（一）本次交易完成后，公司主营业务转变为房地产开发与经营。公司从事该项业务符合国家产业政策。

（二）云南城投已承诺将与公司实行资产、业务、机构、财务、人员五分开，依法保障红河光明独立运作。

（三）本次拟置入的资产不存在因违反法律、法规和规范性文件或因不具备房地产生产和销售能力而导致其无法持续经营的情形；

（四）本次交易完成后，红河光明除40,646.90平方米土地使用权（土地证号分别为：开国用（98）字0051号和0278号）外的全部资产和全部负债将由北京新光或其指定的第三方承接，并将置入云南城投持有的经营性房地产相关资产及业务，届时公司将减轻历史包袱的拖累，且拥有房地产优质资产，从根本上提高公司的核心竞争力，为公司未来业绩的可持续增长奠定坚实的基础。

三、本次交易涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况

本次拟置入资产为云南城投下属子公司股权、土地使用权和现金。拟置入的股权产权清晰，不存在质押、冻结或其他产权纠纷情况，置入行为已按照相关子公司公司章程和内部规定获得相关授权；拟置入的土地使用权中，云南城投所持有的位于大理的 38,904.88平方米出让土地使用权已获得大理市国土资源局出具证明，该等土地使用权办理权证无法律障碍。位于昆明市官渡区小哨乡的109,662.79平方米土地使用权已获得相关权证（土地证号：昆国用（2007）第00394号）。因此，拟置入资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况。

综上，本次交易拟置入的资产产权清晰，不存在影响交易的重大债权债务纠纷的情况。

四、本次交易不存在明显损害上市公司和全体股东利益的其他情形

本次重大资产重组是依法进行的，由红河光明董事会提出方案，聘请有关中介机构出具了相关审计报告、评估报告、独立财务顾问报告和法律意见书，并按红河光明公司章程和国家有关规定报有关部门审批。本次重大资产重组中涉及的关联交易遵循公开、公平、公正的原则进行，并履行了相关关联交易审批程序，符合公司章程的相关规定；红河光明股东大会对本次重大资产重组事宜进行表决之时，关联股东已按照相关规定予以回避。本次重大资产重组方案不存在损害红河光明和全体股东利益的其他情形。

五、本次交易符合《上市公司证券发行管理办法》所规定的上市公司非公开发行股份的条件

（一）本次非公开发行股份的对象符合《上市公司证券发行管理办法》的规定

本次重大重组方案中，公司发行股份的对象为云南城投，发行对象不超过十名，符合《上市公司证券发行管理办法》的规定。

（二）本次重大资产重组方案中公司非公开发行股份符合下列条件：

1、本次红河光明发行股份的价格，为红河光明第四届董事会第三十四次会议决议公告日前二十个交易日其流通A股交易收盘价之算术平均值的100%，即为4.57元/股，符合《上市公司证券发行管理办法》的规定；

2、根据云南城投出具的承诺，云南城投因本次发行而取得的股份，自登记在其名下之日起36个月内不转让；

3、本次发行将导致公司的控股股东由北京新光变更为云南城投，云南城投将向中国证监会申请豁免以要约方式增持公司股份，符合《上市公司收购管理办法》等相关规定。

（三）本次重大资产重组方案不存在下列不得非公开发行股票的情形：

1、本次重大资产重组申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

2、公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；

3、公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；

4、公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过上海证券交易所公开谴责；

5、公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；

6、最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。

7、严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上所述，本次交易符合中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字[2001]105号）第四条和《上市公司证券发行管理办法》的相关要求。

### 第六节 风险因素与对策分析

投资者在评价公司本次交易时，除本报告书提供的其他各项资料外，应就如下各项风险因素特别认真考虑：

一、中国证监会不予核准的风险

根据105号文件的规定，公司资产置换暨向特定对象发行股份购买资产的行为，应当提请中国证监会核准。此外，本次交易最终实施尚需中国证监会对云南城投收购公司无异议，并豁免云南城投的要约收购义务。上述行政许可能否顺利获得批准存在着不确定性。

对策：公司将严格按照中国证监会的有关规定以及《公司章程》、《重大资产置换暨向特定对象发行股份购买资产的协议书》的有关条款，积极履行本次重大资产重组的各项程序，及时办理相关手续，真实、准确、及时地披露有关信息。

二、资产交割日不确定性的风险

本次交易尚待获得中国证监会核准及豁免云南城投的要约收购义务等必要的程序，方能履行资产交割等程序，因而资产交割日具有不确定性。资产交割日的不确定导致公司2007年度的经营和盈利存在不确定性。

对策：公司将严格按照中国证监会的有关规定、《公司章程》以及《重大资产置换暨向特定对象发行股份购买资产的协议书》的相关条款，履行本次交易所必须履行的各项程序，及时办理相关手续并作出相应信息披露。

三、重大资产重组和股权分置改革相结合导致的风险

本次重大资产重组、本次股份转让与股权分置改革相结合，互为条件，同步实施，任一项内容未获得完全批准或核准，则本次重大资产重组方案不予实施。敬请投资者注意相关风险。

四、盈利预测的风险

公司对本次重大资产重组后公司2007年、2008年的盈利情况进行了模拟合并盈利预测。即假设公司本次交易于2007年10月31日完成，公司及拟置入资产 2007年经营计划、开发经营能力、营销计划、投资计划及现实各项计划的基础、能力、潜力等无重大变化情况下的模拟盈利预测情况。中和正信对上述盈利预测进行了审核并出具了审核报告。

但由于房地产行业存在一定的不确定性因素，而且报告期内还可能出现会对公司的盈利状况造成影响的其他因素，如政策变化、发生不可抗力等，尽管上述盈利预测中的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况。此外，资产交割日的变化也会导致实际盈利情况与盈利预测结果存在差异的情况。

对策：公司提请投资者对上述风险予以关注，结合其他材料适当判断及进行投资决策。针对以上事项，公司将严格按照上市规则和公司的《信息披露管理制度》，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者作出正确的投资决策。

五、主营业务变更所带来的风险

本次交易完成后，云南城投将成为公司的控股股东，公司主营业务将从饮料制造业变更为房地产开发业。公司主营业务将发生重大变更，因而面临主营业务变更所带来的风险。

六、政策和宏观调控风险

近年来国家出台了一系列房地产宏观调控政策，主要有以下几方面：一是财政税收政策，通过调整征收房地产所得税及土地增值税等税收措施，加大了对房地产行业的征税力度并加强了对房地产企业的税收管理；二是金融政策，通过提高房地产项目资金比例、对房地产贷款的清查、“四证”齐全方可发放贷款、贷款升息等措施，对房地产开发企业的自有资金能力提高了门槛要求；三是土地供应政策，通过叫停供应别墅用地、严格执行土地“招、拍、挂”、完善耕地保护措施等政策，严格土地供应和土地执法；四是整顿市场秩序，打击炒房泡沫；五是调整住房供应结构，完善住房保障体系。

国家出台系列宏观调控政策，其根本目的是为了促进房地产市场的健康发展，而并非单纯扼制房地产的正常合理发展，从而保障国民经济的健康运行。

国家宏观调控措施对房地产企业将产生以下方面的影响。一是获取土地的难度加大。土地取得将更多地通过市场公开运作，非正常渠道空间减小。二是商业银行融资难度加大，企业现金流矛盾突出。三是项目规划要求提高，对产品的定位必须做到更加精准。四是开发成本包括税收成本增大。五是投资性购买需求受到一定抑制，开发商的市场销售行为须更加规范。在新的宏观调控政策及市场环境下，房地产企业必须具备较强的土地储备能力、资本运作能力、产品研发能力及市场运作能力，才能保证企业持续健康的发展，而对不具备这些条件的房地产企业，将面临市场“洗牌”下的淘汰。

对策：公司预备从以下四个方面积极应对国家宏观调控的影响：

1、加大土地储备，保证持续发展基础。

2、多渠道资金筹措，保证充足的现金流。

3、重点投入产品研发，保证项目品质。

4、加强团队建设，保证高素质、专业化运作。

七、业务风险

本次交易完成后，公司主营业务将转变为房地产开发与经营，将面临房地产开发企业的一系列业务经营风险。

（一）房地产项目持续开发的风险

房地产开发企业实现可持续发展必须有充足的土地储备、项目储备和资金来源，但随着云南省房地产市场竞争的市场化进程逐步加速，公司未来能否取得持续发展所需要的资源尚存在一定不确定性。

（二）业绩波动风险

房地产企业的业绩受土地储备和开发周期等因素的影响较大。如果公司转型为房地产开发企业后，土地储备情况、是否合理安排项目开竣工进度以及销售情况能否达到预计的水平等因素可能会导致公司存在业绩波动的风险。

（三）项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

对策：针对项目开发的风险，公司将通过周密调查、精心选址、科学决策、精心规划设计、准确的市场定位，开发出适合市场需要的项目，降低新项目开发的风险；对于新建项目，采取一系列措施，使项目及时根据市场的需求作调整；在项目的销售中采取预售的方式，以降低新项目中的资金风险；同时公司将进一步完善项目管理体系，加大成本控制力度，优化项目施工方案，通过科学严密的施工组织，降低施工材料的周转库存和损耗，进一步降低项目的成本。

（四）筹资风险

公司进行房地产开发所需要的资金，除自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款、以及从资本市场筹措资金。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策发生重大变化，或信贷政策进行重大调整，公司存在由于资金筹措困难，从而影响公司正常经营及顺利发展的风险。

对策：针对筹资风险，公司首先是加强经营管理，保证项目按计划进行开发和完工，以便及时销售回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债比例并使债务结构合理化，尽可能提高公司资产的流动性，坚持稳健的理财观念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时保证经营活动对资金的需要；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策及银行信贷政策的发展与变化，及时调整公司项目发展计划；四是积极开拓新的融资渠道，借助房地产信托计划等新型金融工具，或与其他投资者进行合作等方式实现多渠道融资。

（五）销售风险

本次交易完成后，房地产业务成为公司的主要业务。目前虽然云南省房地产市场竞争情况没有北京、上海等一线城市激烈；但房地产业务仍具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。公司亦不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。

云南城投目前开发的项目主要是云南省内二线城市开发的低成本住宅、商住楼以及具有特色的旅游或文化地产项目以及其他能以低成本获取资源的房地产开发项目。如果市场供求关系发生重大变化，或者公司的销售策略失误，可能会导致开发项目不能及时出售从而导致销售风险。

对策：首先，公司在决策开发项目之前，都会针对每个具体项目认真研究市场及客户需求，进行项目设计规划，使项目推出时能够满足它所面对的特殊市场需要；其次，公司将充分借助目前的区域性市场优势和政府信用优势，加强销售工作力度和深度，尽量降低项目开发周期长、投资额大给公司带来的销售风险；第三，加强开发项目流程的科学管理和与客户的沟通，有效控制项目开发过程中的各项环节，减低履约纠纷发生可能性，进一步提升公司的市场形象。

（六）土地储备风险

本次交易完成后，公司将主要从事房地产开发业务。对于房地产企业而言，土地是最重要的自然资源。公司目前的土地资源储备和开发产品主要集中在云南省内，但部分土地资源储备并未取得土地使用权证，尚有必要的程序需要履行和后续的成本需要支付。公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而公司在取得新的土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。

政府对土地供应政策的调整，可能使公司面临土地储备不足的局面，影响公司后续项目的持续开发，造成公司的经营业绩波动。随着城市的发展，城市房屋拆迁安置的标准将越来越高，这可能会提高公司的土地取得成本。同时，由于地产市场的周期性波动等原因也可能使公司面临土地闲置的风险。

对策：公司紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的步调和趋势，并密切结合公司未来发展的需要，利用公司在房地产行业的品牌优势，通过收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，以云南省为主，有计划、有步骤的增加土地储备，保持公司土地存量足够公司未来开发所用，满足公司可持续发展对土地资源合理保有量的需要，减少土地政策变化带来的风险。

（七）合作和合资项目的控制风险

公司目前部分项目已与其他企业进行合作或合资进行开发。如果有关各方在今后的合作中不能达成一致，或在合作方式的合法性、履行合同条款的可能性等方面出现问题，或者合作方的资信情况出现问题，都将使公司面临风险。

对策：首先，对采用合作、合资方式进行开发的项目，公司都对合作单位的资质、实力、信誉进行严格的审查，确保合作对方能够顺利履行合作条款；其次，公司在合作中也充分考虑合作方应得的利益，使合作伙伴与公司成为利益共同体。

（八）工程质量风险

公司在房地产项目开发过程中，如果楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害； 如果公司将项目开发过程主要以出包的方式，交由其他单位负责施工及监理，由于管理的不到位和承包商未能保证项目的开发进度和开发质量的原因也会给公司带来产品质量风险。

对策：针对产品质量风险， 公司拟采取以下措施：

1、严格选择设计、施工、监理、材料供应商等合作单位。采用公开招标的选择方式，并且在投标资格的审查中严格把关，并与中标单位签订条款严格的合同，保证承包合同条款的履行和施工质量，以降低公司直接的质量风险。

2、加强公司本身的设计、施工管理力量，强化对设计环节的控制力，确保设计、施工的质量。

八、财务风险

（一）资金周转和未来负债比例提升的风险

房地产项目的开发周期长，资金需求量大。在实行新的用地政策后，房地产开发企业支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担。公司今后的发展需有较大量的土地储备，而公司的资金将有很大部分来自于银行借款，如在建设过程中遭遇意外困难导致项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

此外，本次置入资产中部分房地产开发项目正在启动阶段，因此现时之负债比例较低。然而随着未来项目的全面进展，需要大量的资金，为此公司将可能增加负债总额，从而提高公司的资产负债比例。

对策：首先，公司将充分结合房地产开发项目的特点，对每个项目进行周密的安排，利用目前有利时机加快建设，保证各开发项目按期完工；其次，加强项目销售工作，促进现金回流；第三，公司将继续维护与各家银行间的良好合作关系，并努力拓展各种筹资渠道，以提高公司抗风险能力。

（二）收入、利润增长不均衡的风险

鉴于房地产行业的周期性特征及收入确认的严格性，公司所开发的房地产商品主要是向不特定多数的购买者销售，销售受到多种因素影响，因此公司可能存在年度之间收入与利润不均衡性的风险。

对策：公司将紧密关注房地产市场的形势，合理安排项目开发的节奏，合理搭配各项目之间的投资比例，尽可能避免公司年度之间收入与利润出现大幅度变动；其次，公司将积极开发拓展新的土地储备，以保持公司今后发展的均衡、稳定。

（三）销售按揭担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

对策：针对销售按揭担保风险，公司首先建立健全各项制度，通过对购房人资信审查、严格的风险控制体系（包括房屋所有权证办理程序、违约金、反担保等）努力防范和降低风险。例如，在与购房人签订《商品房买卖合同》，将相关内容约定在《商品房买卖合同》中，对销售按揭担保风险做到事先防范。此外，如因销售按揭担保贷款发生损失，公司将及时向有关当事人进行追偿，将损失降低至最小范围内。

九、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还要受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形式及投资者心理因素的变化而产生波动。因此，股票交易是一种风险较大的投资活动，投资者对此应有充分准备。

对策：股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，公司提醒投资者必须具备风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，加强内部管理，努力降低成本，积极拓展市场，提高盈利水平；另一方面将严格按《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。公司重大资产重组完成后，将严格按照上市规则和公司的信息披露管理制度，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）大股东控制风险

本次交易后，云南城投将成为公司的控股股东。本次交易完成后，云南城投如利用其控股地位，对公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，则可能产生影响公司其他股东特别是中小股东的合法权益。

对策：公司已经建立起了股东大会、董事会、监事会和经营层各司其职、各尽其责、依法运营、规范操作的公司法人治理结构。云南城投已经向公司作出承诺，维持公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。

（三）未来潜在同业竞争风险

本次交易后，云南城投将成为公司的控股股东。本次交易后云南城投与公司不存在同业竞争。对于未来可能发生的潜在同业竞争，云南城投已作出了相关避免竞争的承诺。但如果上述承诺未能完全落实，则仍然存在未来潜在同业竞争的风险，从而可能对公司利益产生一定的潜在影响。

### 第七节 业务与技术

本次交易完成前，公司的主营业务为饮料制造业；本次交易完成后，公司主营业务将转变为房地产开发与经营。

一、房地产行业概况

（一）主要政策法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》、《建筑法》、《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。同时，国家为规范房地产行业，促进行业的健康发展，近几年连续出台了规范行业的相关政策，主要包括《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，国务院办公厅转发建设部、中国人民银行等十部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，建设部、中国人民银行等 6 部委联合发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，中国人民银行《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》以及中国银行业监督管理委员会关于《商业银行房地产风险管理指引》等。

（二）行业监管体制

我国政府对房地产开发管理的主要机构是各级建设部门、国土资源管理部门、房屋交易管理部门和规划管理部门。目前国家对房地产行业尚未设置全国性统一的行业监管部门，由于地区差异性，各地的机构设置和各级职能部门的具体管理职能并非完全一致。拟置入公司的所有房地产业务均在云南省、且以昆明市居多，以下详细说明昆明市对房地产开发项目实施管理的相关部门及主要职能：

1、获取土地阶段：昆明市国土资源局主要管理建设项目用地预审、建设用地审批、征地补偿安置方案审定、土地转让和出让合同签署，负责与发展商签订《国有土地出让合同》，发放《建设用地批准书》和《国有土地使用权证》；昆明市规划局核发《项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

2、项目立项阶段：昆明市建设局负责《立项批复》，并编制《项目预备计划》、《项目手册》。

3、设计报建阶段：昆明市规划局负责审批项目设计条件，编制规划设计、市政设计要点，审批总平面规划方案、综合管理规划方案、建筑设计方案；昆明市建设局进行初步设计和施工图审查，设计招投标及设计合同备案；市消防局、人防办，环保局，教育局，市政园林局负责对各专业设计进行方案审查，给出批复意见。

4、施工阶段：昆明市建设局颁发《建设项目施工许可证》；昆明市工程质量监督站负责项目工程施工的安全监督、安全文明施工检查，隐蔽工程和分部工程验收、监督竣工验收。

5、销售阶段：昆明市国土资源局核发《商品房预售许可证》并进行《商品房买卖合同》签证备案。

6、验收阶段：昆明市建设局负责竣工验收备案；昆明市规划局组织规划验收；昆明市工程质量监督站主要管理项目的技术指标、计量仪表测定和发放《电梯使用许可证》，监督竣工验收实施；消防局、人防办、环保局、交警队、教育局、市政园林局负责各自专业的验收。

7、房产证办理阶段：昆明市国土资源局负责房地产测绘、确权及交易登记，核发《房地产权证》。

8、开发资质管理：昆明市建设局及其上级主管部门负责管理房地产开发企业的开发资质。

（三）行业发展状况

1、房地产业发展的现状分析

（1）房地产开发投资保持平稳增长，经济适用房投资回升明显。2006年全年房地产开发投资 1.9 万亿元，同比增长 21.8%，低于同期固定资产投资增速。其中，住宅投资增长速度为 25.3%，高于同期房地产投资增幅 3.5 个百分点；经济适用房投资同比增长 32.7%，经济适用住房投资下降的趋势得到明显改善。

（2）房屋销售价格涨幅趋于平稳，但部分城市房价上涨依然较快。受消费者旺盛的购房需求拉动，我国房地产市场稳步升温，房屋销售价格稳步上升。2006 年，70 个大中城市房屋销售价格上涨 5.5%，涨幅比上年回落 2.1 个百分点。分地区看，2006 年第四季度 70 个大中城市中，部分城市房价涨幅仍然较大。 2007年1月份，房价继续延续去年上涨态势，全国70个大中城市房屋销售价格比去年同期上涨5.6%，涨幅比上月高0.2个百分点。

2、我国房地产行业发展趋势分析

（1）经济持续稳定增长，房地产发展长期向好。

房地产行业发展与宏观经济发展密切相关， 宏观经济和消费的稳定增长是房地产业发展的良好基础。改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展；过去四年 GDP增长速度平均超过 10%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度维持在 6.5%以上。我国宏观经济持续稳健的发展，为房地产业创造了良好的经济环境。

城镇化建设是我国房地产长期向好的内在动力。由于我国城市化明显滞后于工业化，因此在未来的10– 15年预计将出现一个城镇化高峰。新制定的十一五规划纲要指出：到 2010年，我国人均 GDP将达到 19,270元，GDP年均增速7.5%，城市化水平由 43%提高到 47%。这些都为房地产行业快速发展提供了源动力；城市化水平提高 4个百分点，意味着将有 5,400万农村人口进入城市，按照 2006年城镇人均 26 平米房屋计算，将带来 14亿平方米的需求，平均每年 2.8亿平方米，旺盛的需求将是房地产景气的源动力。

（2）房地产业进入壁垒日益提高，行业整合加速。

我国房地产企业数量多， 规模小， 市场集中度低； 目前还没有一家房地产企业的市场占用率达到10%，行业无序竞争情况仍在很大范围内存在，因此，房地产行业的整合之路势在必行。从国家对房地产行业的宏观调控政策、行业竞争态势等角度分析，严格的信贷、土地、税收等政策势必使规模较小的公司以及一些靠不正当手段进行土地投机的公司面临出局的危险。

经过十几年的发展，中国房地产业正处于向规模化、品牌化、规范运作的转型时期，房地产业的增长方式正在由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变。行业的转轨给行业内的每一个企业带来机会和挑战，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，行业集中度将不断提高，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展。

（四）行业的性质和特点

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的行业，其行业发展水平是衡量一国经济水平和人民生活水平的重要指标。房地产业具有以下特点：

1、资金密集型行业。房地产开发投资周期长，所需资金占用量大，要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力、融资能力和良好的市场信誉。

2、知识密集型行业、专业化分工和市场化程度高。房地产业涉及的相关行业多、开发流程复杂、涵盖领域广，这要求房地产开发企业具有较强的专业技术水平、项目操作能力和资源整合能力。

3、房地产具有较强的政策敏感性。政府对房地产业十分关注，相应的管理和调控力度较大；政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产业的发展。

4、房地产具有较强的产业关联性。房地产业与许多行业都有着密切的关系，房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显，对国民经济的贡献率高。

5、房地产开发地域性强。房地产的属地化经营特点十分明显，产品设计和销售受当地人文环境和居民的生活习惯等因素影响较大，供求状况受当地经济发展水平的影响也较大。

6、收入和利润波动比较大。房地产企业的项目建设周期一般是2 – 3年，在投资建设的初期往往面临资金投入大收入较少的现象，而在建设后期资金投入相对减少收入大量增加；房地产企业在连续性的经营过程中，如果在某个时段缺乏新的项目，那么相应在未来的时段就会面临收入突然减少从而影响利润的现象。

7、财务杠杆作用明显、利率敏感系数大。房地产行业具有很高的财务杠杆效应，在行业景气时，房地产开发企业的资本回报率和自有资产增值率相当高，同时，在行业不景气时，因财务杠杆而导致的财务风险较大；与此同时，较高的负债率使得房地产企业利润有着较大的利率敏感系数。

（五）行业存在的主要问题

目前，我国房地产业总体发展趋势较好，但也存在一些发展中的问题有待调整和解决：

1、企业规模偏小，市场集中度低。我国房地产行业发展时间较短，房地产企业资金有限，企业规模普遍偏小，市场占有率较低，基本处于无序竞争状态。

2、产业化水平低，整体素质不高。我国房地产企业产品质量参差不齐，产品同质化现象较为突出；单个房地产企业所占市场份额很低，具有全国性品牌优势的大型房地产企业较少。

3、二级市场欠发达，市场体系尚待完善。受过户税费过高、二手租赁市场不规范和居民居住观念等因素的制约，我国房地产二级市场发展相对缓慢，在一定程度上制约了一级市场的发展。

（六）行业竞争状况

1、房地产行业进入壁垒日益提高。房地产行业对土地和资金的依赖性较强，随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，市场信誉不高、融资能力差的中小房地产开发企业必将被市场淘汰。

2、房地产竞争区域差异性较大。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而西部地区房地产起步较晚，房地产发展相对滞后。

3、房地产竞争加剧。受较高行业利润的吸引，不少公司通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产业，房地产市场竞争加剧，正朝着多元化、细分化的竞争方向升级。

（七）影响房地产行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

国家宏观经济形势的持续、快速、健康发展将成为房地产行业持续发展的动力，稳定发展的社会经济环境为房地产市场的发展奠定了坚实的物质基础和需求保障。

城镇化建设是我国房地产长期稳定快速发展的内在驱动力。

国家一系列针对房地产行业调控政策的出台以及国内房地产相关法律、法规体系的逐步健全，将改变行业无序、混乱的竞争状况，促进行业理性、规范、健康的发展。

2、不利因素

房地产市场机制不完善是房地产业发展的最大的障碍。

我国的房地产金融体系还不够完善、融资渠道较单一；而房地产项目开发一般周期较长，资金需求比较大，融资渠道不畅是阻碍房地产企业发展、壮大的重要因素。

国外投资商进入国内市场的步伐加快，与这些新的、强大的对手相比，国内房地产企业在投资经验、管理方式、融资能力、品牌经营、市场营销等方面存在一定的差距。

（八）拟置入红河光明的房地产业务的竞争优势及劣势

具有的优势：

1、人才优势

通过本次重组， 原云南城投下属的经营性房地产的相关管理团队、骨干以及相关员工将进入公司。目前云南城投的经营性房地产管理团队均为资深的本土房地产专业人才，具有丰富的本土项目成功运作经验。

云南城投董事长许雷先生具有15年云南省房地产开发和管理经验，在房地产项目策划、开发管理和销售等方面具有独到的优势，曾主持开发高天流云、美丽家园等昆明市著名的房地产开发项目。其中：高天流云项目是云南省品质最高的住宅项目之一，单价达到20,000元–30,000/平方米，销售率达到95%。

云南城投置地有限公司总经理舒翎先生具有14年的房地产开发经验， 曾任昆明银海房地产开发有限公司主管销售的副总经理，主持过银海温泉花园、银海银苑、银海山水间、银海国际公寓等项目的产品研发、设计、营销工作。

云南城投非常注重管理团队的发展，通过派遣所有中层干部参加EMBA培训的方式，不断拓展管理团队的商业运营能力和全国化乃至国际化视野，提升管理团队的综合能力。

未来公司员工结构合理，专业素质高，具有较强的产品研发、规划设计、施工管理和营销推广能力；经济类、管理类、工程技术类专家及技术人员约90人，拥有从事房地产行业的各种技术人才约50人，其中拥有中级以上技术职称人员占全部人员的35%以上；基于人力资源的优势，公司建立了一整套专业化、规范化、程序化的房地产开发运作体系。

2、融资优势

本次交易实施后，公司将具有强大的融资优势。首先作为公众公司，在公开经营信息的同时，将获得银行资信的进一步提升，还将获得公开和非公开股权融资的渠道，实现融资方式的多元化。其次，作为云南省唯一的国有控股的房地产上市公司，由于本身具有政府背景的信用，资信和融资能力方面的优势将进一步凸现。

3、土地取得优势

为保证城市规划合理有效的实施，云南省目前土地出让方式日益倾向于以招标方式进行。正常情况下，在土地招标成功竞标的关键因素中，价格因素一般仅占20%–30%左右，更重要的因素是对城市规划、地方文化、人文因素的深刻理解，并能够体现到规划设计等招标文件中去。本方案实施后公司作为以云南省为基地的、国有控股的房地产开发企业，拥有优秀的房地产管理团队，可以持续跟踪、深刻理解昆明市乃至其他地州市的规划和未来发展趋势，对云南省的地方文化、人文因素也有着一般房地产开发企业所不能企及的深刻理解，在土地招标的过程中有着明显的优势。

4、潜在土地储备丰富，区域分布较广。前期已在云南省多个城市拥有土地储备，为保持公司较强的土地储备优势，本公司还将根据经营计划，大力扩大土地储备。

5、开发设计理念新颖、超前。本公司以生态·文化·旅游的设计理念来构建规划设计机构和设计团队，并努力吸取先进和成熟的设计模式和手法，提高产品的质量水平、文化底蕴和生态内涵，保持开发产品的适度超前性和较强的市场竞争力。

在具备上述优势的同时，公司还存在以下困难：

1、与同行业知名企业相比，尤其是省外全国性的知名企业相比，公司资产规模偏小，与公司的投资需求不相适应，制约了公司快速发展；

2、信息管理与业务发展的不适应，随着公司各项业务的推进，从项目的前期调研和论证到决策、执行、项目信息的发布，公司缺乏一个信息的平台和顺畅的信息渠道，缺乏一套信息处理和快速发布管理体系。

（九）昆明市房地产市场分析

拟置入公司的所有的房地产业务以昆明市居多，且其它项目也均在云南省内，大致具有同质性，下面着重分析昆明市房地产市场情况。

昆明市房地产业正处于行业周期的上升期，市场基本处于良性运行态势；市场需求快速增长，旅游地产和文化地产需求潜力巨大；与此同时，未来的竞争将逐步加剧。具体情况如下：

1、市场稳步增长，国家宏观调控对其影响并不明显。2004年以后，国家出台了宏观政策，对众多房地产业相对比较热的城市都有较大冲击。而2004年昆明市2004年房地产开发投资107.68亿元，比2003年增长53.67%，增幅比2003年提高近50个百分点，呈现爆发性增长的态势。

2、市场供需基本平衡，市场发展健康。以房产住宅为例，2006年昆明房地产市场在售的住宅楼盘152个，总供应量80037套，分别比2004年、2005年增加129.45%和45.2%。

3、房地产市场竞争逐渐加剧。昆明市房地产企业由1995年的140多家，增加到2004年的546家，增加了2.8倍。

4、房地产价格平稳增长

2004年昆明住宅市场整体价格为2916元/㎡，2005年住宅整体价格为3012元/㎡，2006年住宅整体价格为3304元/㎡，分别比2004、2005年上涨13.3%和9.7%。分季度看，2006年第二季度出现下降外，其余各季度均表现出不同程度的增长（如下表所示）。

| 2006年 | 价格（元/㎡） | 变化情况 |
|---|---|---|
| 一季度 | 3,171 | 2.6% |
| 二季度 | 3,053 | –3.7% |
| 三季度 | 3,299 | 6.3% |
| 四季度 | 3,441 | 6.1% |
| 全年 | 3,304 | — |

但从房地产均价的变化趋势、房地产价格指数与CPI的关系以及房价收入比三个指标来综合判断，昆明市房地产的价格仍然在正常范围内。

昆明市GDP的增长、CPI始终高于房屋销售价格指数和住宅销售价格指数。从这个指标看，昆明市的房地产价格是健康的，并且仍有一定的上升空间。

昆明市房价收入比在2004年达到8，虽然这个数字高于联合国人居中心和世界银行的要求，也略高于全国平均水平；但与全国其它地区相比，基本处于合理的区间。

（5）旅游地产和文化地产是昆明市旅游发展产生的新需求。

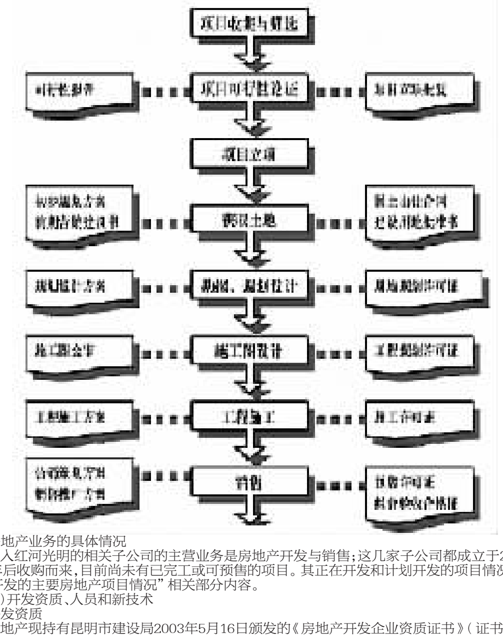
昆明市旅游业从2003年起，已经逐步恢复。从长远看，旅游行为方式的转变，会给昆明市旅游和文化房地产业的发展带来新的需求。

二、云南城投房地产业务情况

（一）房地产业务概况

1、业务流程

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求发展商有较强的项目管理和协调能力；红河地产、城投置地、大理置地都制定了严格的房地产项目开发的业务流程，其流程基本一致，简要流程如图所示：



2、房地产业务的具体情况

拟置入红河光明的相关子公司的主营业务是房地产开发与销售；这几家子公司都成立于2006年，或于2006年后收购而来，目前尚未有已完工或可预售的项目。其正在开发和计划开发的项目情况请详见本节“三、开发的主要房地产项目情况”相关部分内容。

（二）开发资质、人员和新技术

1、开发资质

红河地产现持有昆明市建设局2003年5月16日颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：市建房证字2003第047号），资质等级：四级。其它公司的专业资质正在办理之中。

本次重组后公司将申请办理房地产开发资质。

2、专业技术人员

红河地产、城投置地、大理置地拥有一支高水准的专业技术人员队伍，共有经济类、管理类、工程技术类专家及技术人员约90人，拥有从事房地产行业的各种技术人才约50人，其中拥有中级以上技术职称人员占全部人员的35%以上。

3、在拟建项目开发过程中拟采用的新技术、新工艺、新材料、新产品的情况：

优先使用国家建设部推荐的成熟新技术，采用有品牌优势和权威检验报告的建筑材料设备，严格新材料、新技术和新工艺的选用标准。借鉴和听取已使用单位的专家意见，对选用的新材料和新技术进行专项研究和实地考察，有针对性建立新材料、新技术和新工艺数据库。对已运用的情况进行评估，对新的替代产品和技术迅速开展研究，形成专题技术文件，并为各项目运用新材料、新技术和新工艺提供技术支持。从细节出发，以细分市场的特定功能为主，强调环保节能，尽量给客户提供最优的产品，通过新技术、新工艺、新材料的应用提升产品品质，满足了现代社会人们舒适、环保等多种需求，极大的提升客户价值。

（三）经营策略及经营模式

1、经营的市场定位及主要消费者群体

根据总体发展规划，红河地产、城投置地、大理置地将实现在云南省的整体布局，在省内经济发展较有潜力的城市主要从事商用物业、文化地产和旅游地产开发，适量开发高档住宅、低密度生态住宅和写字楼等。商用物业和旅游地产主要面向商业经营者和投资者，文化地产则面向特定文化阶层；高档住宅、低密度生态住宅目标客户是中等偏上收入阶层，包括政府部门公务员、企事业单位的管理人员、私营企业经营者和自由职业者；写字楼客户主要面向国内、省内知名企业和政府办事机构等。

2、主要从事项目的类型及经营模式

以商用物业、文化地产和旅游地产开发为主，普通住宅开发为辅；以自主开发经营为主，合作、合资开发为辅。一切以客户需求为中心，走特色细分市场路线，以产品的整体质量、文化底蕴和生态内涵赢得市场，为客户提供优质服务，不断地提高品牌形象。

3、项目的主要融资方式

开发项目的主要融资方式为预收房款、银行贷款和合作合资方投资。

4、房地产项目的销售模式

所开发项目均在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售，所有项目在推向市场时，都必须具备良好的工程形象和销售形象，让客户能切身感受到项目价值和前景，以增强客户的购买信心。在充分吸取外部专业策划建议的基础上，详细制定销售推广计划，选择一至两家实力较强的房地产专业代理公司进行销售。

5、房地产项目的定价模式

以市场竞争导向为原则，确定合理的性能价格比，以取得产品价格竞争优势。在具体项目定价时，首先，综合分析项目成本和项目细分市场竞争状况，确定项目初步的定价区间；然后，全面平衡项目的规划布局、产品构成、面积设置、户外景观和用材品质格调等，确定每一销售单位的定价；最后，根据目标客户对项目定价的认同程度，以及项目实际销售情况，调整定价、以适应市场和竞争的需要。

（四）经营管理体制及内部控制体系

1、房地产开发项目决策程序

从项目信息收集，到可行性论证、项目立项决策等环节构建科学、有效、稳健的项目决策机制：

（1）项目小组按照业务规划负责项目选择，调查项目的规划条件等基本情况，提交项目前期选择报告，由总经理办公会筛选项目。

（2）投资融资部负责项目论证，编制可行性研究报告，组织相关部门专业技术人员成立项目调研组，必要时聘请外部专业机构进行项目可行性论证。

（3）可行性研究报告经总经理办公会审议和专家评议通过后，提交董事会审议，董事会批准立项后授权公司经营层具体执行。

2、房地产开发项目管理架构的设置

采取直线职能式的管理模式，董事会负责开发项目的重大投资决策，总经理负责组织项目的开发和经营，副总经理分管项目运作的各项职能，各职能部门按项目分工，指定专人或小组负责各项具体的工作，承担项目运作职能。该管理组织机构设置的管理层级较少，组织机构较为扁平，有利于集中调动本公司资源优势，并能根据市场需要快速反应，增强项目运作的执行力度。

3、公司质量控制体系

（1）对施工单位的质量考核办法

采取工程部与监理公司共同管理施工质量和进度的方式；同时，通过政府相关质量监督部门的行业监督管理，加强对施工单位的质量考核。在具体实施过程中，第一，运用现代项目管理模式，制定完善的工程计划体系和资源保障系统，掌握施工管理的主动权，保证各项施工任务有序进行；第二，以合同管理为基础，系统全面地界定施工单位在质量、进度和用材等方面应承担的责任，明确奖惩措施，有效地实施对施工单位的监控管理；第三，建立健全质量监督系统和施工管理制度，包括施工管理例会制度、分项施工样板制度、工程检查验收制度、奖惩制度，严格执行公司制定的质检标准、验收标准和施工管理细则等，对施工质量和进度实施全过程监控；第四，建立施工单位的质量考核档案，通过定期、不定期的质量督查和考评，适时监控施工单位的施工管理、材料管理、安全文明施工和工程进度情况，消除工程隐患。

（2）对特殊环境项目的质量控制

房地产项目开发面临的特殊环境，主要指开发项目所处地区地上、地下存在文物，以及不利于开发的特殊地质状况、气候条件或在环保方面有严格限制等情况。拟采取以下措施加强对于在特殊环境下开发项目的质量控制：

在项目开发之前，组织当地的相关专家对特殊环境情况进行预防性调查和论证，并根据项目情况制定详细的施工计划、施工方案和预防应对措施。在施工过程中，与施工单位及工程监理单位密切合作，优化施工工艺和技术，并对临时出现的情况及时沟通，积极应对，制定切实可行的解决方案。

（五）业务运行情况

开发项目的工程建设、勘察、设计、施工、监理等合作单位都需通过招投标方式确定。

1、项目设计单位、设计方案的选择

根据国家有关规定，采取招投标的方式确定设计方案和设计单位。严格按照编制的设计技术标准、设计单位和设计方案选择流程，对每个项目进行深入的市场调研，确定项目的市场定位，以此形成设计任务书和设计评估标准，组织设计招标或方案竞标，并聘请资深的规划设计专家组织方案评审，选定设计方案，优选勘探、设计单位。

严格要求参与公司项目竞标的设计单位必须具备：与项目相符的资质等级、有较丰富的同类工程设计经验、较高的市场信誉、符合公司的品牌理念。在方案选择时，充分考虑设计方案的市场接受程度和技术可行性；同时，关注设计方案的经济性，以减少不必要的设计浪费。

2、项目施工、监理单位的选择

全面推行工程建设招投标制度，成立了招标领导小组，制定完整严格的量化评标标准；做到招标手续完备，过程合法，招标文件严谨。对每一个工程项目均采取公开招标或邀请招标方式。根据每个项目的特点、现场施工条件、工程完成时间等，择优选择实力雄厚、专业性强、在施工技术等方面有特殊优势的施工单位承担项目建设。

对于监理公司的选择，则重点考察其专业资质、专业人员构成、主要管理人员技术水平、相关项目监理经验等，通过招投标，选择优秀的监理公司。

三、开发的主要房地产项目情况

截至目前，拟置入资产中还未有已完工项目。正在开发和计划开发的房地产项目情况如下：

1、正在开发的项目

目前拟置入资产正在开发的项目如下表。这些项目已包含于本次拟置入资产之中。

| 序号 | 项目名称 | 占地面积（万平方米） | 建筑面积（万平方米） | 类别 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 云南城投?建都国际建材城项目 | 11.07 | 12.85 | 商铺 |
| 2 | 昆明艺术工场项目 | 11.6 | 7.6 | 住宅 |
| 3 | 大理古城西南片区保护与发展一期项目 | 3.89 | 3.35 | 商铺 |
| 4 | 小哨低密度住宅建设项目 | 10.97 | 5.48 | 住宅 |
| 5 | “绿世界地块”项目 | 6.73 | 12.35 | 商铺 |

上述项目的详细情况请参见“第三章 本次交易的基本情况”、“四、本次交易的标的”、“（二）本次拟置入资产情况”部分相关内容。

2、计划开发的房地产项目

截至目前，尚未取得土地使用权、但未来计划开发的房地产项目如下。这些项目的土地使用权尚未取得，因此未能包含在本次拟置入资产的范围之内，但是未来计划以公司或置入资产作为主体获取土地使用权证并开发项目。

| 序号 | 项目名称 | 占地面积（万平方米） | 建筑面积（万平方米） | 类别 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 大理古城博爱路以西部分地块保护与发展二期项目 | 2 | 1.59 | 商铺 |
| 2 | 昭通乌蒙文化商业区/省耕塘公园商务区 | 62.5 | 56.3 | 商铺 |
| 3 | 东川古铜旅游小镇 | 13.33 | 16 | 住宅 |
| 4 | “绿世界地块”项目 | 6.73 | 12.35 | 商铺 |
| 5 | 北京路交三桥项目 | 2.23 | 20 | 商铺/办公 |

（1）“大理古城博爱路以西部分地块保护与发展二期”项目

A. 项目和区位概况

项目位于云南省大理市苍山脚下，洱海之滨的大理古城博爱路以西，具有悠久历史的大理古城内的西南片区，是一个服务大理，提升大理旅游品质，恢复古城风貌，集旅游、观光、休闲、度假、娱乐、购物于一体的古城恢复及保护性开发项目。大理古城博爱路以西部分地块保护与开发建设项目所在地地处大理古城博爱路以西，是大理市古城的重要组成部分，是历史文化古迹的集中地之一。

B. 项目规划情况

项目总建筑面积15,940平方米，可销售面积为15,940平方米。

C. 项目计划进展情况

2008年3月中旬前，设计工作完成； 2008年7月中旬前完成项目规划手续报批报建。

2008年9月初，项目全面动工，2008年11月取得预售许可证，12月实现部分销售并验收交房，2009年10月31日前全部竣工验收完毕；

目前，该土地证尚待取得。

D. 项目主要经济指标

| 总投资额（万元） | 2008年实现销售收入（万元） | 2009年实现销售收入（万元） | 净利润（万元） | 全部投资收益率 |
|---|---|---|---|---|
| 5,709.00 | 6,000 | 3,090 | 1,897.73 | 33.24% |

（2）昭通市昭阳区“乌蒙文化商业区”、“省耕塘公园商务区”项目

A. 项目和区位概况

①“乌蒙文化商业区”项目

昭通“乌蒙文化商业区”位于昭阳区老城区东北，机场路西北端的西南面。用地面积约283亩（约188,668平方米），总开发面积约16.3万㎡，拟建设集购物、娱乐、餐饮、居住为一体的主题文化商业区。其功能区分为乌蒙主题文化区、数码影城、图书城、购物中心、高档住宅区，餐饮、娱乐区等。它的建成，将使其成为一个集零售商业、娱乐服务、商住一体的北部新城核心区域。

②“省耕塘公园商务区”项目

昭通“省耕塘公园商务区”位于昭阳区北部新区太平组团朱提大道南端的西北侧，省耕塘水体公园的东南面，用地面积约655亩（约436,669平方米），总开发面积约40万㎡。拟建设集商务办公、主题度假星级酒店为一体的新城CBD核心商务区。其功能区分为星级酒店、大型超市、朱提商业文化城、商务办公区、高档住宅区等。它的建成将全面提升昭阳区的商业化及城市化进程，使其成为滇东北的商务中心、购物天堂。

B. 项目规划情况

| | |
|---|---|
| 项目用地面积 | 938亩（约625,336平方米） |
| 容积率 | 0.90 |
| 总建筑面积 | 562,800㎡ |
| 其中：公共配套建筑面积 | 4,000㎡ |
| 可销售建筑面积 | 558,800㎡ |
| 单价 | 2,345.70元/㎡ |

C. 项目计划进展情况

①2007年度：本年度下半年启动项目的前期工作包括：办理土地手续，拆迁，设计，招、投标，场地平整、办理各项证照等工作。

②2008年度，进入项目的施工阶段，计划开工15万㎡，完工10万㎡。

③2009年度，计划开工25万㎡，完工23万㎡。

④2010年度，计划开工13万㎡，完工17万㎡。

⑤2011年度，计划开工3.28万㎡，完工6.28万㎡。

⑥销售从2007年下半年开始进行项目形象包装宣传，2008年进入销售阶段，至2011年销售完毕。

目前，该项目土地证尚待取得。

C. 项目主要经济指标

| 总投资额（万元） | 实现销售收入（万元） | 净利润（万元） | 全部投资收益率 |
|---|---|---|---|
| 100,374.42 | 131,077.72 | 10,975.91 | 10.93% |

（3）东川古铜旅游小镇项目

A. 项目和区位概况

项目位于昆明市东川区南郊腊利村境内，属东川区待开发的新城区。项目屹立在东川的南大门，按城市规划确定，与项目相连的有东川铜都镇政府，东川首席娱乐园及风味小吃街，东川医院，东川中学、小学及各金融业。市政道路宽敞方便，配套设施完善，新区社区开发集中，已定位为东川政治、经济、文化中心。本项目占地200亩（约133,334平方米），用地总体呈规则的长方形状。

B. 项目规划情况

| | |
|---|---|
| 土地面积 | 200亩（约133,334㎡） |
| 规划容积率 | 1.2 |
| 总建筑面积 | 160,000㎡ |
| 其中低密度高档住宅 | 41,500㎡ |
| 多层花园洋房住宅 | 110,880㎡ |
| 商业及旅游网点 | 5,620㎡ |
| 公共用房 | 2,000㎡ |
| 绿地率 | >35% |
| 低密度住宅销售单价（元） | 2,400/㎡ |
| 商铺销售单价（元） | 3,200/㎡ |
| 多层花园洋房销售单价（元） | 1,500/㎡ |

C. 项目计划进展情况

项目开发分期：开发分为两期进行。

一期：开发规模82,810平方米，其中：低密度住宅20,750平方米，多层花园洋房55,440平方米，商旅业5,620平方米，公建1,000平方米。预计开发时间2007年5月～2008年12月。2007年11月30日前，完成设计工作及项目规划手续报批报建； 2007年12月1日，项目全面动工，2008年7月31日前竣工；2008年12月31日，完成项目的全部销售。

二期：开发规模77,190平方米，其中：低密度住宅20,750平方米，多层花园洋房55,440平方米，公建1,000平方米。预计开发时间2008年6月～2009年12月。2008年9月30日前，完成设计工作及项目规划手续报批报建； 2008年10月1日，项目全面动工，2009年9月中旬前竣工；2009年12月31日，完成项目的全部销售。

目前，该项目土地证尚待取得。

D. 项目主要经济指标

| 总投资额（万元） | 一期实现销售收入（万元） | 二期实现销售收入（万元） | 净利润（万元） | 全部投资收益率 |
|---|---|---|---|---|
| 23,192.00 | 15,094.40 | 13,296.00 | 2,493.47 | 10.75% |

（4）北京路交三桥项目

A. 项目和区位概况

北京路交三桥项目位于昆明市盘龙区盘龙江东部，人民中路以北，区位优势明显。片区东邻40米城市主干道北京路；西邻15米吹萧巷巷道，项目用地总面积33.49亩（约22,327平方米）。

该项目是集商业、商务办公、高级公寓、生态景观环境为一体的超高层5A级办公建筑综合体。

该项目拟由城投置地设立控股51%的项目公司来实施。目前，该项目土地证尚待取得。

B. 项目规划情况

本项目拟建云南省首个标志性高层建筑，该建筑群由一幢主楼、二幢副楼组成。总建筑面积20万㎡。其中：地下建筑面积3万㎡；地上建筑面积17万㎡；主楼高196米，系云南第一高楼，按国际甲级写字楼标准设计；副楼高98米，按高级商务公寓标准设计。两层裙楼商业功能定位，建筑物前为开放式绿化水景广场。本项目开发期为2.5年，2008年上半年启动。

用地规模： 33.49亩（约22,327平方米）
建设规模： 20万平方米
容积率： 7.61
绿地率： 40%
高档公寓总建筑面积： 42,000平方米
高档公寓平均销售价格 6,000元/m2
商业总建筑面积： 28,000平方米
商务办公总建筑面积： 98,000平方米
商业平均销售价格 22,000元/ m2
地下泊车位： 800个
地下泊车位平均销售价格 120,000元/个

C. 项目主要经济指标

| 总投资额（万元） | 实现销售收入（万元） | 净利润（万元） | 全部投资收益率 |
|---|---|---|---|
| 90,927.47 | 165,000.00 | 32,964.95 | 36.25% |

综上所述，公司已取得土地使用权正在开发且包含在本次拟置入资产范围之内的房地产项目及其预计收益情况，以及并未包含在本次拟置入资产范围之内、尚未取得土地使用权但计划未来（至2010年以前）由公司开发的潜在房地产项目及其预计收益情况如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 2007年 | | | 2008年 | | | 2009年 | | | 2010年 | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 项目收入 | 项目利润 | 合并利润 | 项目收入 | 项目利润 | 合并利润 | 项目收入 | 项目利润 | 合并利润 | 项目收入 | 项目利润 | 合并利润 | 合并利润 |
| 1 | 云南城投?建都国际建材城一期 | 22,000.00 | 6,686.83 | 6,686.83 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6,686.83 |
| 2 | 云南城投?建都国际建材城二期 | 25,872.00 | 6,582.88 | 6,582.88 | 3,528.00 | 1,078.77 | 1,078.77 | - | - | - | - | - | - | 7,661.66 |
| 3 | 昆明艺术工场 | - | - | - | 31,720.00 | 6,583.97 | 6,583.97 | - | - | - | - | - | - | 6,583.97 |
| 4 | 大理古城西南片区保护与发展一期 | - | - | - | 10,000.00 | 2,043.42 | 2,043.42 | 8,210.00 | 1,677.65 | 1,677.65 | - | - | - | 3,721.07 |
| 5 | 昆明小哨低密度住宅建设 | - | - | - | 20,666.68 | 6,276.89 | 6,276.89 | 13,327.93 | 4,074.04 | 4,074.04 | - | - | - | 10,350.93 |
| 6 | 大理古城博爱路以西部分地块保护与发展二期 | - | - | - | 6,000.00 | 1,838.67 | 919.34 | 3,090.00 | 977.82 | 488.91 | - | - | - | 1,408.24 |
| 7 | 昭通乌蒙文化商业区/省耕塘公园商务区 | - | - | - | 16,428.72 | 1,483.73 | 1,483.73 | 51,633.12 | 8,644.60 | 8,644.60 | 40,485.06 | 8,093.96 | 8,093.96 | 18,222.29 |
| 8 | 东川古铜旅游小镇 | - | - | - | 15,094.40 | 2,097.26 | 1,069.60 | 13,296.00 | 1,241.58 | 633.21 | - | - | - | 1,702.81 |
| 9 | 绿世界地块项目 | - | - | - | - | - | - | 89,804.00 | 36,834.06 | 36,834.06 | - | - | - | 36,834.06 |
| 10 | 北京路交三桥项目 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 165,000.00 | 49,695.24 | 25,344.57 | 25,344.57 |
| | 合计 | 47,872.00 | 13,269.71 | 13,269.71 | 103,437.80 | 21,402.71 | 19,455.72 | 179,361.06 | 53,449.75 | 52,352.47 | 205,485.06 | 57,789.20 | 33,438.53 | 118,516.42 |
| | 当年预测净利润 | 4,720.99 | | | 10,405.86 | | | 28,059.82 | | | 20,042.21 | | | |

说明：1、上表中“项目收入”是指该项目当年实现的销售收入。

2、上表中“项目利润”指项目毛利，即等于项目收入 – 项目成本 – 营业税金及附加。

3、上表中“合并利润”是指“项目利润”中按照公司对项目的持股比例计算出的公司应享有的项目利润。除：（1）大理古城博爱路以西部分地块保护及发展二期项目由大理置地公司实施，公司对其持股比例为50%；（2） 东川古铜旅游小镇项目由云南城投铜都置地有限公司实施， 公司对其持股比例为51%；（3）北京路交三桥项目拟由城投置地设立控股51%的项目公司来实施，公司对其持股比例为51%之外，其余项目公司均享有其100%的收益。

4、上表中的“当年预测净利润”是指红河光明当年预测的合并报表中归属母公司所有者的净利润。

5、上表中2007年、2008年的盈利预测已经中和正信审核并出具了审核报告；2009年–2010年的盈利预测情况未经会计师审核。

四、土地储备情况

云南城投制定了整体的经营目标，以昆明、昭通和大理为未来发展的重点城市，并适时拓展其它的周边市场。根据经营目标，云南城投在上述地区积极拓展项目，储备土地。截至目前，土地储备的情况如下表：

（下转D76版）