云南城投置业股份有限公司 2007年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于http://www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 中和正信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人许雷，主管会计工作负责人顾芳及会计机构负责人（会计主管人员）顾芳声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	云南城投
股票代码	600239
上市交易所	上海证券交易所
注册地址	云南省昆明市民航路400号
办公地址	昆明市人民中路216号丰园大厦25楼
邮政编码	650031

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓　名	石渝平	卢育红
联系地址	昆明市人民中路216号丰园大厦25楼	昆明市人民中路216号丰园大厦25楼
电　话	0871－8027073	0871－8027073
传　真	0871－8027073	0871－8027073
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
营业收入	375,177,581.25	46,385,801.30	708.82	45,559,187.06
利润总额	79,984,723.19	2,660,674.19	2,906.18	-19,549,100.21
归属于上市公司股东的净利润	47,564,061.16	3,572,830.88	1,231.27	-18,314,761.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	57,845,671.48	-15,504,982.93	不适用	-17,071,069.45
经营活动产生的现金流量净额	126,386,817.13	25,310,502.52	399.35	-143,614,196.82
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	957,629,740.04	348,693,223.55	174.63	324,284,664
所有者权益（或股东权益）	714,438,444.04	309,018,934.14	131.20	305,446,403.26

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
基本每股收益	0.1637	0.0169	868.64	-0.1033
稀释每股收益	0.1637	0.0169	868.64	-0.1033
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.1991	-0.0734	不适用	-0.0963
全面摊薄净资产收益率	6.66	1.16	增加474.14个百分点	-5.97
加权平均净资产收益率	13.12	1.16	增加1,031.03个百分点	-5.79
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	8.10	-5.02		-5.56
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	15.95	-5.05		-5.39
每股经营活动产生的现金流量净额	0.44	0.14	214.29	-0.81
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
归属于上市公司股东的每股净资产	2.46	1.74	41.38	1.73

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
其他非经常性损益项目	771,063.80
非同一控制下企业合并形成收益	11,740,799.41
重组损失	-22,793,473.53
合计	-10,281,610.32

采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

3.3 境内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份										
1.国家持股	32,114,880	18.109				-32,114,880	-32,114,880		0	0
2.国有法人持股	1,944,000	1.096	79,300,973			54,908,248	134,209,221		136,153,221	46.87
3.其他内资持股	48,749,040	27.489				-22,793,368	-22,793,368		25,955,672	8.93
其中：										
境内法人持股	48,749,040	27.489				-47,417,368	-47,417,368		1,331,672	0.46
境内自然人持股	0	0				24,624,000	24,624,000		24,624,000	8.48
4.外资持股										
其中：										
境外法人持股										
境外自然人持股										
有限售条件股份合计	82,807,920	46.69	79,300,973			0	79,300,973		162,108,893	55.80
二、无限售条件流通股份										
1.人民币普通股	94,530,240	53.31				12,480,157	21,402,086		33,882,243	128,412,483	44.20
2.境内上市的外资股										
3.境外上市的外资股										
4.其他										
无限售条件流通股份合计	94,530,240	53.31				12,480,157	21,402,086		33,882,243	128,412,483	44.20
三、股份总数	177,338,160	100	79,300,973			12,480,157	21,402,086		113,183,216	290,521,376	100

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	15,512

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
云南省城市建设投资有限公司	国有法人	44.86	130,321,221	130,321,221	0
杜芳	境内自然人	4.09	11,890,000	11,890,000	0
郑海若	境内自然人	3.99	11,600,000	0	0
北京美华恒润科贸有限公司	未知	3.70	10,742,441	0	0
北京瑞祥兴达贸易有限公司	未知	3.55	10,306,300	0	0
吉会才	境内自然人	2.97	8,630,000	8,630,000	0
云南省小龙潭矿务局	国有法人	2.01	5,832,000	5,832,000	0
富苑资产管理有限公司	境内非国有法人	1.72	5,000,000	0	0
李伟庆	境内自然人	1.41	4,104,000	4,104,000	0
北京丽晓转发科技有限公司	未知	0.97	2,818,800	0	0

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
郑海若	11,600,000	人民币普通股
北京美华恒润科贸有限公司	10,742,441	人民币普通股
北京瑞祥兴达贸易有限公司	10,306,300	人民币普通股
富苑资产管理有限公司	5,000,000	人民币普通股
北京丽晓转发科技有限公司	2,818,800	人民币普通股
卓淑英	1,844,957	人民币普通股
郭瑞	1,704,962	人民币普通股
北京世达祺祥贸易有限公司	1,470,800	人民币普通股
黄俊武	1,094,252	人民币普通股
唐春山	910,146	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	上述股东中郑海若和富苑资产管理公司属于一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

√适用 □不适用

新控股股东名称	云南省城市建设投资有限公司
新实际控制人名称	云南省国有资产监督管理委员会
变更日期	2007年11月20日
刊登日期和报刊	2007年11月23日《上海证券报》

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)法人控股股东情况

控股股东名称：云南省城市建设投资有限公司

法人代表：许雷

注册资本：1,138,800,000元

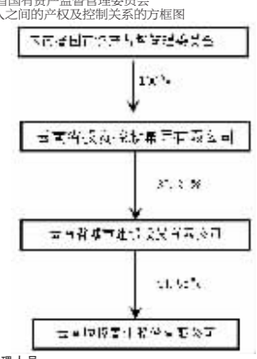
成立日期：2005年4月28日

主要经营业务或管理活动：城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设（以上经营范围中涉及国家法律法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）。

(2)法人实际控制人情况

实际控制人名称：云南省国有资产监督管理委员会

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量	股份增减数	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
许雷	董事长 总经理	男	41	2007年12月21日 2007年12月4日	2010年12月21日 2010年12月4日	0	0	0	0	0	0	是
刘鑫	董事	男	37	2007年12月21日	2010年12月21日	0	0	0	0	0	0	是
徐永光	独立董事	男	58	2007年12月21日	2010年12月21日	0	0	0	0	0	0	否
贺建亚	独立董事	男	42	2007年12月21日	2010年12月21日	0	0	0	0	0	0	否
李延喜	独立董事	男	38	2007年12月21日	2010年12月21日	0	0	0	0	0	0	否
马宁辉	董事	男	37	2007年12月21日	2010年12月21日	0	0	0	0	0	0	是
石淑平	董事 董事会秘书	女	32	2007年12月21日 2007年12月4日	2010年12月21日	0	0	0	0	0	0	是
顾阳琴	监事会主席	女	31	2007年12月21日	2010年12月21日	0	0	0	0	0	0	是
闫新平	监事	男	39	2007年12月21日	2010年12月21日	0	0	0	0	0	0	否
李向何	监事	男	30	2007年12月21日	2010年12月21日	0	0	0	0	0	0	否
余晓民	常务副总经理	男	36	2007年12月4日		0	0	0	0	0	0	否
舒曙	副总经理	男	38	2007年12月4日		0	0	0	0	0	0	否
顾芳	财务总监	女	33	2007年12月4日		0	0	0	0	0	0	是
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	0	0	0	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、2007年经营情况回顾

报告期内，公司完成了股份转让、重大资产重组及股权分置改革工作，主营业务由啤酒销售变更为房地产开发。2007年度，公司部份房地产项目销售状况良好，使得公司实现归属于母公司股东的净利润为4,756万元，比上年同期增加4,399万元，上升1,231.2%；公司股东权益74,866万元，比上年末增加43,768万元，其中：股本增加11,318万元，资本公积增加24,467万元，未分配利润增加4,756万元，少数股东权益增加3,227万元；经营活动产生的现金流量净额比上年增加10,107万元；公司的总资产为95,763万元，比上年末增加60,894万元，增幅为174.6%。

公司完成重大资产重组后，一方面狠抓公司基础管理工作，不断完善公司法人治理结构和内控制度，积极构建规范高效的上市公司管理体系，另一方面积极推进现有项目的建设。报告期内，公司预计产生利润的项目——“云南城投.建都国际建材城项目”根据昆明市西山区人民政府出具的相关文件，因该项目所处地块位于新近规划的螺蛳湾大渔商贸城内，该商贸城将由政府主导重新进行统一规划、建设和招商，故该项目暂缓实施；公司子公司云南南亚汽车商城有限公司的主要经营项目“南亚广场”截止到2007年12月底已全部销售完毕；“昆明艺术工场—森林湖项目”现已取得土地证、建设用地规划许可证，规划设计方案已完成报批并通过公示，施工图设计方案于2008年1月底全部完成，目前正在申报建设工程规划许可证；“大理古城西南片区保护与发展一期”项目武庙地块现已取得土地权使用证，建设用地规划许可证，建设工程施工许可证和房屋预售许可证正在办理当中，预计2008年8月底前投入使用；“昆明小哨低密度住宅建设”项目的市场调查、定位及具体规划工作尚在进行中，由于本项目的开发进度是根据政府主管部门批准的新机场建设规划而推进的，公司将根据新机场的建设进度对本项目的开发计划做相应的调整；“东川古铜旅游小镇项目”总用地面积430亩，目前已确定2007年－2009年开发的用地规模为230亩，其余约200亩作为项目储备用地，目前在做前期工作。

2、公司未来发展展望

（1）分析公司所处行业的发展趋势及面临的市场竞争格局等相关变化趋势以及对公司可能的影响程度

行业发展趋势：

公司主营业务所处的行业为房地产开发与经营业。

a.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，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，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，由于我国城市化明显滞后于工业化，因此在未来的10－15年将出现一个城镇化高峰，旺盛的需求将是房地产景气的源动力。

b.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，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，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。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，促使房地产业理性、规范、健康的发展。

公司面临的市场竞争格局：

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。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，但西部地区房地产起步较晚，发展相对滞后，与省外全国性的同行业知名企业相比，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。另外，随着国外投资商进入国内市场的步伐加快，国内房地产企业与这些新的、强大的对手相比，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。

（2）公司发展机遇和挑战

a. 随着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，房地产行业无序、混乱的竞争状况将会改变，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展。公司将借此机遇，在新的宏观调控政策及市场环境下，加强土地储备能力、资本运作能力、产品研发能力及市场运作能力，保证公司持续健康的发展。

b.通过本次资产重组，公司成为了一家公众公司，资信和融资能力得到了进一步的提升，融资方式更加多元化。2008年，是国家继续加大宏观调控，紧缩银根的一年，公司将密切关注国家宏观经济形势、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，积极开拓新的融资渠道，加强经营管理，建立一整套专业化、规范化、程序化的房地产开发运作体系，为公司做大做强奠定基础。

（3）新年度经营计划

随着国家对房地产行业宏观调控措施的不断加大，公司将面临机遇和挑战并存的新形势。2008年是公司打基础、谋发展的关键一年，公司将通过内强管理，外树形象，抓住机遇，保证上市盈利承诺，实现公司又好又快的发展。具体工作安排如下：

a.加强产品研发，使研发成为核心竞争优势。在新的政策及市场形势下，房地产企业的产品研发能力和政策把握能力已成为在市场竞争中取胜的关键因素，公司将高度重视产品研发及政策市场研究，为项目决策及实施提供科学依据保障；

b.继续推进各项开发工作，引入现代项目管理机制，加强工程建设管理。成功实施推进公司现有项目、积极扩充土地储备是公司2008年工作的首要任务，在保证各个项目顺利推进的基础上，加快公司品牌建设，工程质量是品牌建设的关键，依靠保证工程质量来提高客户满意度，形成对企业品牌的支撑；

c.展开多渠道融资，保障企业现金流。公司刚刚成立，自我积累不足，资金需求十分强烈，必须把现金流摆在公司发展的首位，展开多渠道融资，满足公司项目发展需要。尽可能发挥财务杠杆作用，设计资金最优化的项目盈利模式，以较少的启动资金撬动项目；迅速通过现有项目的销售回款获得经营性现金流，加快资金的使用效率；积极与各金融机构建立长期战略合作关系，拓展其它融资渠道，确保资金链的顺畅运转；

d.大力加强团队建设，建立一支高素质的人才队伍。通过“五大”系统，构建具有城投特色的企业文化和内部行为准则，建立优秀的人才队伍。一是建立目标责任管理系统。以经营管理目标为导向，将各项经营目标任务具体层层分解，责任到人，任务管理，提高计划性。二是建立高效的执行力系统。执行严格的时间任务管理及督办制度，用制度保证效率。注意细节管理。加强团队协作。三是建立积极的学习系统，创建学习型组织。鼓励员工参加各种社会专业资格学习考试。定期组织各种方式的培训。积极倡导良好的学习氛围。四是建立规范的行为系统。制定员工行为准则，把企业文化理念落实于具体行动。五是建立企业文化修炼系统。开展丰富多彩的企业文化活动；

e.强化公司经营管理，促进各项工作全面开展。公司现处于创业起步期，完善公司法人治理结构，加强公司内部控制和监督机制，特别是充分发挥董事会下设各专门委员会的指导作用，建立起一套高效的运营管理机制是至关重要的，公司将建立项目实施内部招标责任制、项目绩效激励机制、内部风险控制机制、资本预算和经营预算管理体系等机制，充分调动公司经营管理团队的工作积极性和主观能动性，增强公司抵御风险的能力，保证公司健康、持续、有序发展。

（4）公司未来发展战略所需的资金需求及使用计划，以及资金来源情况

房地产业属于资金密集型行业，其开发投资周期长，所需资金占用量大，这就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。因此，公司的发展伴随着项目的增长和资金的需求，公司将采取有效措施保障资金供应。

a.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；

b.提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，尽可能提高公司资产的流动性，提高资金使用效率，保证经营活动对资金的需要；

c.进一步提升银行资信，保持与银行的良好关系，采取银行信贷等措施筹集资金；

d.加快资本运作步伐，拓宽融资渠道，为企业发展注入新鲜活力。

（5）对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素以及已（或拟）采取的对策和措施

a.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，这些政策的出台并非单纯扼制房地产的正常合理发展，而是为了促进房地产市场的健康发展，从而保障国民经济的健康运行。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：

（a）加大土地储备，保证持续发展基础。

（b）多渠道资金筹措，保证充足的现金流。

（c）重点投入产品研发，保证项目品质。

（d）加强团队建设，保证高素质、专业化运作。

b.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。

c.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，实现多渠道融资。

d.土地储备风险

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。

3、公司主营业务及其经营状况

主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率（%）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产	358,030,625.20	211,592,999.20	40.9			
工程	4,266,757.59	3,300,000.00	22.66			
啤酒	1,969,402.05	2,782,298.58	-41.28	-95.19	-90.2	减少71.91个百分点
印楝农药	492,620.81	376,350.31	23.6	-40.54	-59.91	增加36.92个百分点
其他	244,238.60	244,238.60	0	105.49	141.33	减少14.85个百分点

6.2 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用

6.3 非募集资金项目情况

□适用 √不适用

6.4 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.5 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

根据中和正信会计师事务所有限公司对公司2007年度财务审计的结果，2007年度，公司实现利润及可供分配利润情况如下：

项目	合并报表数	母公司报表数
归属于母公司股东的净利润	47,564,061.16	-51,244,121.97
加：年初未分配利润	-26,213,377.64	-8,466,956.05
可供分配的利润	21,350,683.52	-59,711,078.02
减：提取法定盈余公积		
可供股东分配的利润	21,350,683.52	-59,711,078.02

由于母公司可供股东分配的利润为-59,711,078.02元，按《公司法》的相关规定，本年度公司不向股东分配股利，也不进行资本公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□适用 √不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
云南南亚汽车商城有限公司	股权		160,000,000			否	是	
合计								

本公司全资子公司云南红河房地产开发有限公司向云南南亚汽车商城有限公司购买股权，评估价值为17,128.78万元，实际购买金额为16,000万元。该事项已于2007年12月6日刊登在《上海证券报》上。

7.2 出售资产

□适用√不适用

7.3 重大担保

□适用 √不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
云南省城市建设投资有限公司	82,436,300.00	21.97		
云南省城市建设投资有限公司			2,000,000.00	
合计				

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
云南省城市建设投资有限公司			36,606,829.71	34,538,969.09
合计				

7.4.3 2007年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止2007年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财情况

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

股改承诺及履行情况：

（1）股权分置改革方案实施后，云南省城市建设投资有限公司对于获得流通权的股份的出售或转让做出如下承诺：a）云南省城市建设投资有限公司持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在三十六个月内不上市交易或者转让；b)在上述承诺期满后，通过上海证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之十，在二十四个月内不超过百分之二十五。c)通过上海证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量，每达到公司股份总数百分之一时，自该事实发生之日起两个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。

（2）云南省城市建设投资有限公司在《云南红河光明股份有限公司股权分置改革说明书（全文修订稿）》中承诺：云南省城市建设投资有限公司与公司进行本次重大资产重组后，若公司2007年度、2008年度和2009年度三年累计净利润低于30,000万元，云南省城市建设投资有限公司承诺以现金形式补足差额。

（3）云南省城市建设投资有限公司出具《云南省城市建设投资有限公司关于云南红河光明股份有限公司股权分置改革的补充承诺函》，作出补充承诺如下：a)在公司本次重大资产重组完成年度后的三个完整会计年度（若2007年底前完成本次重大资产重组，三个完整会计年度即2008年、2009年、2010年），如公司累计实现的合并报表上的净利润总额少于50,000万元，云南省城市建设投资有限公司将以现金形式一次性补足差额。b)上条中所述三个完整会计年度内，若云南省城市建设投资有限公司获得相关金融、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，云南省城市建设投资有限公司将该等资产按公允价值转让给公司。c)云南省城市建设投资有限公司及云南南亚汽车商城有限公司获得相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公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南省城市建设投资有限公司或其所控制的企业获得的商业机会与公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，云南省城市建设投资有限公司将立即通知公司，并尽力将该商业机会给予公司，以确保公司及其全体股东利益不受损害。d)如云南省城市建设投资有限公司及其所控制的企业将来涉及经营性房地产业务，云南省城市建设投资有限公司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公司，确保云南省城市建设投资有限公司与公司不发生同业竞争。e)在本次重大资产重组完成年度后的三个会计年度，云南省城市建设投资有限公司向公司提议的利润分配比例不低于当年实现的可分配利润的50%，并在公司股东大会审议利润分配方案时投赞成票。

公司严格按照上述承诺履行。

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺及履行情况：

（1）云南省城市建设投资有限公司承诺，本次收购完成后，保证与上市公司做到人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。

（2）为了从根本上避免和消除控股股东及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，云南省城市建设投资有限公司作出以下承诺：云南省城市建设投资有限公司及其所控制企业今后将不以任何方式（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份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司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上市公司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上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。

（3）为了规范关联交易，维护公司及中小股东的合法权益，云南城市建设投资有限公司承诺，将尽量规避免与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。

公司严格履行上述承诺。

资产置换时所作承诺及履行情况：

（1）钦州希望房地产开发有限公司和钦州中金建材有限公司是云南省城市建设投资有限公司的下属公司。云南省城市建设投资有限公司已作出承诺：将根据与该公司其他股东签署的相关协议的约定，在2007年10月31日之前解散这两个公司；如不能解散，则承诺将在前述日期之前将持有的这两个公司的出资全部转让给其他方。云南省城市建设投资有限公司根据上述承诺，现正办理相关手续。

（2）云南省城市建设投资有限公司下属公司昆明未来城开发有限公司成立目的是开发位于昆明星贡新城的未来城－天堂总项目，该项目尚处在土地一级开发初期，不具备开展经营性房地产业务的条件，目前与公司不存在同业竞争。云南省城市建设投资有限公司承诺：如该公司将来获得的商业机会与公司的主营业务发生同业竞争或可能发生竞争的，将立即通知公司，并尽力将该商业机会给予公司；如该公司拟开发的未来城－天堂总项目及其他项目将来涉及经营性房地产业务，承诺将该公司与此相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给公司，确保该公司与公司不发生同业竞争。公司严格履行本承诺。

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

√适用 □不适用

由于公司2007年预计产生利润的项目——“云南城投.建都国际建材城项目”根据昆明市西山区人民政府出具的相关文件，因该项目所处地块位于新近规划的螺蛳湾大渔商贸城内，该商贸城将由政府主导重新进行统一规划、建设和招商，故该项目暂缓实施。因此，云南城投.建都国际建材城项目未完成当初的预测利润，但公司2007年利润已达到盈利预测。

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

7.8 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

√适用 □不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面值（元）	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	600058	五矿发展	10,218,039.22	150,000	6,627,000	100	2,277,588.82
期末持有的其他证券投资					-			
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	
合计					-		100%	

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用 √不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

√适用 □不适用

	股份名称	期初股份数量（股）	报告期买入/卖出股份数量（股）	期末股份数量（股）	使用的资金数量（元）	产生的投资收益（元）
卖出	五矿发展	283,450	133,450	150,000	10,218,039.22	1,058,258.5

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计 √审计
审计意见	√标准无保留意见 □非标意见

审计意见全文

审计报告

中和正信审字(2008)第5—38号

云南城投置业股份有限公司全体股东：：

我们审计了后附的云南城投置业股份有限公司财务报表，包括2007年12月31日的资产负债表和合并资产负债表，2007年度的利润表和合并利润表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

按照企业会计准则的规定编制财务报表是云南城投置业股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范