

## 云南城投置业股份有限公司 重大合同公告

本公司及董事会全体成员（在此发表异议声明的除外）保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 重要提示

1、合同类型：委托合同

2、合同生效条件：经双方法定代表人或被授权人签字、盖章，并经公司股东大会审议通过后生效

3、对上市公司当期业绩的影响：由于本项目建设周期较长，该合同履行对公司 2008 年业绩不构成重大影响。

### 一、董事会决议情况

公司第五届董事会第五次会议于 2008 年 5 月 9 日以通讯表决的方式召开。会议应参加表决的董事 7 名，实际参加表决的董事 7 名，会议符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议以 7 票赞成，0 票反对、0 票弃权一致通过了《关于签署〈环湖东路沿线土地一级开发委托合同〉的议案》。该事项尚需股东大会审议批准。

### 二、合同标的和对方当事人情况

#### （一）合同标的情况

1、本次合同标的为：环湖东路沿线土地一级开发。

2、合同标的范围：东至乌龙片区与大渔片区用地界线，南至滇池沿岸，西至盘龙江与滇池接口用地界线，北至官渡段的西亮塘及五甲塘公园用地界线、呈贡段的乌龙片区用地界线，总面积约 4.18 万亩（最终以规划确定的用地范围和实测面积为准）。具体位置以昆明市规划局提供的《昆明市环湖东路实施规划图》为准。

3、合同标的规划：土地规划预计：

建设用地面积： 22993149 平方米

道路用地面积： 1229394 平方米

绿化及湿地面积： 4006867 平方米

土地现状情况以勘测定界成果为最终依据，土地规划面积以经批准的片区控规为最终依据。

## （二）对方当事人情况

本合同是昆明市人民政府授权昆明市土地矿产储备管理办公室与公司签署的。昆明市土地矿产储备管理办公室是隶属于昆明市国土资源局领导，受昆明市政府委托在昆明市土地收购储备管理委员会指导和监督下，代表政府实施土地收购、储备及出让的工作，是具有独立法人资格的事业单位。

## 三、合同主要条款

1、昆明市土地矿产储备管理办公室委托公司从事本合同所述土地一级开发的期限自2008年5月30日至2013年5月30日。

2、本合同项下地块的土地一级开发所需资金由公司筹措和垫付。土地一级开发成本主要包括以下内容：环湖东路规划设计及工程建设费、环湖东路截污管道设计及建设费、湿地及公园的设计及建设工程费、征地补偿费、拆迁补偿和安置费、土地调查费、评估费、测绘费、资料费、土地报批相关税费、土地开发整理工程费、新农村建设费、受甲方委托范围内与土地出让相关的市政公用、公共设施及城市基础设施建设费、设计费、财务费及日常管理等，以及其他经昆明市人民政府确认的合理开发费用。

财务费的计算：（1）乙方向金融机构借款部分，按照实际发生的借款利率和资金投入金额、天数计算；（2）乙方自有资金及发行股票或债券所募集资金，则按照每笔资金实际投入的金额、时间，按同期中国人民银行公布的银行贷款基准利率计息。

3、乙方收益的计算方法：乙方与昆明市人民政府对一级开发范围内的土地出让收益实行分成。本合同项下全部可出让土地地块通过招标、拍卖、挂牌方式进行出让，全部可出让土地出让总价款在扣除全部土地一级开发总成本及按国家有关政策提取各项基金后的土地出让纯收益乙方按50%的比例获得收益。但若乙方按以上方式所提取的收益不足全部土地的一级开发总成本的5%时，昆明市人民政府将保证向乙方另行支付差价款，以确保乙方的收益不低于本合同项下的全部土地一级开发总成本的5%。

## 四、合同履行对公司的影响

本合同的签订，使得公司增加了一种投资回报相对较高而风险较小的盈利模式，提

高了公司品牌的声誉度，进一步增强公司持续竞争力和盈利能力，保障了公司今后项目开发的基础，有利于房地产业务协调发展，为公司主业的发展提供了良性循环。

## 五、合同履行的风险分析

### 1、政策风险

2007 年底的中央经济工作会议已经放出信号，根据国内外经济形势的变化，随着我国人地矛盾的更加突出，针对房地产行业，2008 年国家的宏观调控政策有更加从紧的可能。

### 2、征地、拆迁风险

土地是农民的生命，房屋是农民的根本。由于农民对土地存在与生俱来、难以割舍的感情，加之对失去土地后的生活保障没有足够的信心，因此农民会存在一定的抵触情绪。

在过去，很多不良开发商在征用农民土地时存在“坑农、害农”的现象，造成农民对开发商的不信任，所以开发商在征用土地的过程中存在的阻力越来越大。

### 3、生态环境保护与城市开发的矛盾

项目的实施有可能对滇池沿线脆弱的生态系统及本已落后的环保设施造成一定的压力。

国土资源的开发、利用与生态环境的治理和保护之间存在着天然的矛盾。要从根本上解决这一矛盾，实现国土资源的可持续发展，必须对国土资源进行综合利用。

4、根据本合同的附件（昆明市财政局出具的《不可撤销承诺函》）的内容——昆明市财政局对公司投入总成本和 5% 收益部分进行支付并作出的承诺，这将降低公司履行该合同、收回本金并实现收益的不确定性，从而降低了公司对该项目进行土地一级开发的风险。

## 六、备查文件

### 1、环湖东路沿线土地一级开发委托合同

云南城投置业股份有限公司董事会

2008 年 5 月 12 日