

腾达建设集团股份有限公司

关于收购云南腾达运通置业有限公司部分股权的公告

特别提示：本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

重要内容提示：

- 公司拟协议收购昆明竞运达科技有限公司及云南奥宇锌业有限公司分别所持云南腾达运通置业有限公司（以下简称：腾达运通）20%和 2%股权
- 本次交易未构成关联交易
- 根据公司章程相关规定，本次交易所涉金额属公司董事会审批权限之内，无需公司股东大会批准
- 由于腾达运通所属项目目前处于前期建设阶段，尚未竣工结算，本次收购完成后，不会对公司本年度利润产生影响

一、交易概述

1、股权受让的基本情况

腾达建设集团股份有限公司（以下简称：本公司或腾达建设）拟以 8000 万元人民币及 800 万元人民币的价格分别收购昆明竞运达科技有限公司及云南奥宇锌业有限公司所持腾达运通的 20%和 2%股权。

本次交易完成后腾达运通股权结构：本公司持有 89%股权；管瑜先生持有 8%的股权；周万春先生持有 3%股权。

2、董事会审议受让股权的表决情况及独立董事意见

此次股权受让经公司第六届董事会 2012 年第二次临时会议审议通过，本次交易金额在股东大会授权董事会资产收购的权限范围之内，该议案无需提交股东大会审议。

公司独立董事对本次股权受让发表独立意见：本次对腾达运通的股权收购符

合上市公司和全体股东的利益。

二、交易对手的基本情况

转让方一：昆明竞运达科技有限公司，持有腾达运通 20%的股权

该公司是在昆明市工商行政管理局登记注册并有效存续的自然人出资有限责任公司，注册号：530100100075797。该公司成立于 1999 年 12 月 29 日，注册资本为人民币 500 万元，法定代表人：吴建国。经营范围为：电子计算机技术服务；电子计算机网络系统集成、楼宇自动化控制、电子自动控制系统工程的研制、开发、设计、安装与维修；电子计算机及配件、电子产品、通讯设备、环保设备、仪表仪器的销售。

转让方二：云南奥宇锌业有限公司，持有腾达运通 2%的股权

该公司是在昆明市东川区工商行政管理局登记注册并有效存续的法人独资有限责任公司，注册号：5301132520766。该公司成立于 2007 年 3 月 20 日，注册资本为人民币 500 万元，法定代表人：王键鏢。经营范围为：根据国家法律、行政法规的要求，企业在办理了环保、安全生产的许可证后，可开展锌、铅、镉、铟、铜等多金属、小金属的生产经营活动。

转让方与本公司不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

交易标的为腾达运通 22%的股权。昆明竞运达科技有限公司及云南奥宇锌业有限公司承诺，该等目标股权不存在质押、担保、冻结等权利受到限制的情形，亦不存在其他第三方权利。

（一）腾达运通系公司控股子公司，经营范围是：房地产开发及经营；项目投资及对所投资项目进行投资。该公司成立于 2008 年 8 月，注册资金为人民币 5000 万元，目前该公司股权结构为：腾达建设出资人民币 3350 万元，占注册资本总额 67%；昆明竞运达科技有限公司出资人民币 1000 万元，占注册资本总额的 20%；云南奥宇锌业有限公司出资人民币 100 万元，占注册资本总额的 2%；管瑜先生出资人民币 400 万元，占注册资本总额的 8%；周万春先生出资人民币 150 万元，占注册资本总额的 3%。

截止 2010 年 12 月 31 日，该公司 2010 年净利润-400.75 万元。该公司 2010

年末总资产为 65,530.49 万元，净资产 4,176.44 万元。（以上数据经审计）

截止到 2011 年 9 月 30 日，该公司总资产为 132,246.70 万元，净资产 3,891.70 万元，期末未分配利润-1,108.30 万元。（以上数据未经审计）

（二）腾达运通的主要资产为 2011 年 6 月 22 日以人民币 104131.44 万元总价所竞得的位于昆明市官渡区南窑村的两宗国有建设用地使用权，使用面积为 64,279 平方米。

（三）腾达运通的主要业务为鑫都韵城商业金融项目和鑫都韵城住宅项目的建设。该项目位于云南昆明火车南站南窑村，南二环内侧，距离市中心较近，地块北至永平路，西靠盘龙江，南至站前西路，东至明通路，是集商业、居住、办公、底商于一体的具有城市地标性质的城市综合体。

鑫都韵城商业金融项目建设规模：项目总用地面积 30150.81 平方米，总建筑面积 229743.1 平方米，地上建筑面积 165829.3 平方米，地下建筑面积 63913.8 平方米。该项目预计总投资为 120049.59 万元。

鑫都韵城住宅项目建设规模：项目总用地面积 34127.86 平方米，总建筑面积 226317.3 平方米，地上建筑面积 187155.5 平方米（其中普通商品房建筑面积 105401.8 平方米、回迁安置用房 73022.7 平方米），地下建筑面积 39161.8 平方米。该项目预计总投资为 103786.84 万元。

根据项目规划及昆明市规划局所批复的规划条件，鑫都韵城商业金融与鑫都韵城住宅两个项目区域独立、功能互补，既保障了住户回迁要求，又极大程度呼应了其占尽先机的商业黄金位置，项目紧邻中国“十大小商品批发市场”和四星级品牌市场之一的昆明老螺蛳湾市场升级改造地块。随着轨道交通路网配套的日益完善逐渐成熟，玉溪、嵩明、楚雄纳入新昆明的大发展版图，整个区域必将成为链接内陆省际轨道交通与泛亚铁路的核心转轨交汇点和聚散中心。

四、交易合同的主要内容及定价情况

（一）交易金额：人民币 8,800 万元，其中：支付给昆明竞运达科技有限公司人民币 8000 万元，支付给云南奥宇锌业有限公司人民币 800 万元。

（二）定价情况：以腾达运通所拥有的位于昆明市官渡区南窑村的两宗国有建设用地使用权的市场价值、独立第三方为腾达运通编制的项目申请报告中的盈利预期为依据确定协议转让金额（详细内容见交易所网站）。

五、涉及收购资产的其他安排

股权转让款已包括交易对手的所有费用（包含股权转让产生的税、费及业务费、前期开支费等），昆明竞运达科技有限公司及云南奥宇锌业有限公司不得以任何方式再向腾达建设或腾达运通要求补偿。

六、收购资产的目的和对公司的影响

1、此次股权收购，符合公司 2011 年初制定的“将主营业务范围由市政工程建设领域向房地产开发领域逐步延伸，在符合国家调控政策的前提下，大力推进内地主要城市特别是二、三线城市的开发力度，扩大房地产的市场份额”的经营策略，可加快公司向建筑施工与房地产双主业并举格局的转变进程，对腾达建设的发展将具有积极的意义。

2、通过此次股权收购，公司对腾达运通的持股比例将上升至 89%，将增加公司对腾达运通的控制力，使公司通过云南项目打造“腾达建设”在房地产行业的品牌更具有操作性。

3、由于腾达运通所属项目目前处于前期建设阶段，尚未竣工结算，本次收购完成后，不会对公司本年度利润产生影响。

七、独立董事意见

独立董事认为：本次对腾达运通的股权收购符合上市公司和全体股东的利益。

八、备查文件目录

- 1、第六届董事会 2012 年第二次临时会议决议；
- 2、关于收购云南腾达运通置业有限公司部分股权的独立意见
- 3、云南腾达运通置业有限公司 2010 年度财务报告；
- 4、云南腾达运通置业有限公司 2011 年 9 月财务报告（未经审计）；
- 5、鑫都韵城商业金融项目申请报告及鑫都韵城住宅项目申请报告
- 6、股权转让协议书。

腾达建设集团股份有限公司

董 事 会

2012 年 3 月 9 日

腾达建设集团股份有限公司独立董事
关于收购云南腾达运通置业有限公司部分股权的独立意见

经审查公司议案及相关资料，我们认为：

1、此次股权收购，符合公司 2011 年初制定的“将主营业务范围由市政工程建设领域向房地产开发领域逐步延伸，在符合国家调控政策的前提下，大力推进内地主要城市特别是二、三线城市的开发力度，扩大房地产的市场份额”的经营策略，可加快公司向建筑施工与房地产双主业并举格局的转变进程，对腾达建设的发展将具有积极的意义；

2、通过此次股权收购，公司对腾达运通的持股比例将上升至 89%，将增加公司对腾达运通的控制力，使公司通过云南项目打造“腾达建设”在房地产行业的品牌更具有操作性；

3、依据腾达运通所拥有的位于昆明市官渡区南窑村的两宗国有建设用地使用权的市场价值、独立第三方为腾达运通编制的项目申请报告中的盈利预期为依据判断，本次交易没有损害上市公司和全体股东利益。

综上所述：本次对腾达运通的股权收购符合上市公司和全体股东的利益。

独立董事：

2012 年 3 月 日

官渡区南窑城中村改造项目

鑫都韵城商业金融

项目申请报告（节选）

建设单位：云南腾达运通置业有限公司

编制单位：云南建银工程造价咨询有限公司

2011年11月16日

第一章 申请单位及项目概况

第一节 项目申报单位概况

第二节 项目概况

(一) 项目建设背景及必要性

2008年2月29日,中共昆明市委、昆明市人民政府颁布昆通【2008】7号文件《关于加快昆明市城中村改造推进“城中村”重建改造工作的指导意见》,确定对位于昆明市建成区的336个城中村实施改造,从而掀起了昆明市城中村重建改造的高潮。按照文件要求,昆明市计划从2008年起至2012年,用五年时间改造提升完成主城建成片区范围内的城中村,并逐步推进城市规划控制区范围内其他城中村的改造工作。

本拟建项目正是位于火车南站南窑村,是昆明市建筑密度、容积率最高的城中村,其中村民宅基地及村集体用地76.93亩,仅村民及村集体房屋面积就达148000平方米,容积率近3.0。原片区内积聚商品批发,是昆明城区重要的小商品物流集散中心。

在加快城市化进程中,城中村普遍存在建筑抗震安全未设防和火险隐患突出、环境脏乱差、市政设施不配套、治安混乱等问题,造成了诸多的社会隐患和城市问题,已成为城市现代化发展的严重障碍。在外来及周边地州务工人员快速涌入的现状下,加上南窑片区的港口效应,使得南窑村混乱无序,难于管理等问题尤为突出。

因此本城中村改造项目——鑫都韵城商业金融项目的建设,不仅是昆明市城中村改造计划实施的重要组成部分,同时也是南窑片区人们生活的迫切需要,项目的开发建设很有必要。

(二) 申请项目建设现状及地点

建设地点:项目位于火车南站南窑村,南二环内侧,距离市中心(正义路、南屏街)较近。项目改造重建范围东至明通路延伸段、南至站前西路、西至盘龙江、北至永平路净用地面积45.23亩。

项目现状:地块位于南二环内侧,盘龙江畔,西临南坝路是二环路入城主通道,紧邻火车南站、汽车客运站和轻轨1号线,交通辐射能力强,路网连接较好。城市公交相当便利,附近有多路公交车到达,如2路、3路、23路、24路、25路、31路、32路、44路、47路、50路、58路、59路、60路、63路、64路、68路、80路、83路、86路、90路、117路、118路等,居民市内出行主要依靠公交。

该地段市政基础设施完善,交通条件便利,生活配套设施齐全,地块面临主干道,商业发展潜力较大,适于人们生活和居住。

(三) 建设项目名称及建设期限

项目名称:南窑城中村改造项目——“鑫都韵城商业金融”项目

建设性质:新建工程

项目建设期限:3年(2011年2月~2013年12月)

项目建设周期安排:

(四) 项目建设内容、规模及设计方案

建设内容:鑫都韵城商业金融项目的建设,是以市场为导向,本着以人为本、科技为先的理念建设开发的,

是一个集现代化办公、商业于一体的具有城市地标性质的特色精品项目。根据项目规划及昆明市规划局所批复的规划条件，鑫都韵城商业金融与鑫都韵城住宅两个项目区域独立、功能互补，既保障了住户回迁要求，又极大程度呼应了其占尽先机的商业黄金位置，项目紧邻中国“十大小商品批发市场”和四星级品牌市场之一的昆明老螺蛳湾市场升级改造地块。随着轨道交通路网配套的日益完善逐渐成熟，玉溪、嵩明、楚雄纳入新昆明的大发展版图，整个区域必将成为链接内陆省际轨道交通与泛亚铁路的核心转轨交汇点和聚散中心。

建设规模：项目总用地面积 30150.81 平方米，总建筑面积 229743.1 平方米，地上建筑面积 165829.3 平方米，地下建筑面积 63913.8 平方米。

注：以上建筑规模均与昆明市规划局国有土地使用权出让规划条件——昆规条件（2011）0230 号中核准的建筑规模一致。

设计方案：

（五）项目投资规模及资金筹措方案

投资规模：项目预计建设总投资为 120049.59 万元（详见报告投资费用估算表）。

结合项目的实际情况及公司现有资金的周转现状，项目资金的主要来源为自有资金、银行贷款及房产销售收入。

（六）项目主要经济技术指标

第八章 经济影响分析

第一节 项目经济影响分析

（一）土地开发的经济效益主要通过城市土地开发这种投资活动，使原低效利用的土地转为高效利用，并使城市经济在空间上的密集程度和布局更趋于合理，以提高城市的聚集效益。城市土地开发的经济效益主要是以土地产值效益、居住效益、以及运行效益等表现出来。

鑫都韵城项目的建设，不仅给昆明市官渡区南窑村城市居民基本生活物资需求提供了保证，而且也有利于当地国民经济的发展，从而提高了土地的综合利用价值，有利于优化社会经济资源配置、发挥经济效益和提高资源利用率。

（二）房地产业作为国民经济的重要组成部分，在国民经济体系中处于先导性、基础性、支柱产业的地位，在整个国民经济体系中具有十分重要的地位和作用。由于房地产业具有产业链长、产业关联度大的特点（直接与房地产相关的行业达 50 多个），本项目建设不仅可以为官渡区的房地产行业自身发展注入了生机，也将直接促进官渡区及周边建筑业、建材业、金融业的发展。

（三）另外本项目也不失为官渡区财政收入的重要来源。鑫都韵城建设项目作为一个房地产开发商住类项目，不仅项目本身可以提供大量的税金和土地使用权出让费和利润等直接增加官渡区的财政收入，同时作为开发商住宅类小区，将聚集大量的消费人群，为该区域内的大量聚集商业的发展提供了消费客源，也就必将给当地的经济和社会效益创造可观的价值。

第二节 项目经济效益分析

（一）投资费用估算

1、编制依据和方法

- 建设项目经济评价方法与参数（第三版）；
- 昆明市规划局国有土地使用权出让规划条件-昆规条件（2010）0310号；
- “云南省2003版建设工程造价计价依据”，包括：《云南省建设工程造价计价规则》、《云南省施工机械台班费用计价办法》、《云南省建筑工程消耗量定额》、《云南省市政工程消耗量定额》、《云南省园林绿化工程消耗量定额》、《云南省施工机械台班费用计价办法》等；
- 委托方提供的设计文件及相关资料，并结合现行市场材料价格而估算的。

2、投资费用估算

项目预计开发总投资为120049.59万元。详见：项目投资费用估算表

4、资金筹措

结合本项目的实际情况及公司现有资金的周转现状，项目资金的主要来源为自有资金、银行贷款及房产销售收入。

（二）销售情况预测及经济效益分析

1、销售量预测

2、销售价格预测

（1）商业部分

鑫都韵城商业部分对照项目较早前已开发并销售的商业价格，依据个别因素、区域因素、市场背景等因素进行分析，通过交易情况、交易日期、房地产状况（包括区域状况、实体状况）修正，得出项目商业销售价格及未来的波动情况。考虑到项目区域的黄金价值，建议开发商留置20%左右办公房源，以物业方式经营，具体方案，待项目策划公司，依据销售期表现定夺。

（2）地下车库部分

由于项目建设方案拟采用自动入位泊车系统，故暂不考虑销售方案，采取租赁形式经营，本报告以假设租赁销售期5年。

具体销售收入情况详见下表：

现按照市场预测的销售价格对项目本身的经济效益进行分析，结果详见下表。

.....

以上表数据测算，项目的税后净利润为71010.40万，测算数据表明项目具有较好的市场盈利能力。

第三节 项目财务盈利能力分析

（一）融资前财务分析

● 融资前盈利能力分析——项目总投资现金流量分析

融资前项目投资现金流量分析，是从项目投资总获利能力角度，考察项目方案设计的合理性。融资前财务分析的现金流量与融资方案无关。

● 评价标准：

项目投资财务内部收益率（FIRR）：大于等于基准收益率时，项目可行

项目投资财务净现值（FNPV）（所得税前）：大于等于零时，项目可行

项目静态投资回收期 (Pt): 小于等于基准投资回收期时, 项目可行

项目动态投资回收期 (P' t): 不大于项目寿命期, 项目可行

1、净现金流量计算 (详见: 项目全部投资财务现金流量表)。

2、财务净现值计算 (详见: 项目全部投资财务现金流量表)

财务净现值 (FNPV) 是指按设定的折现率 i_c 计算的项目计算期内各年净现金流量的现值之和。计算公式为:

$FNPV = \sum_{t=1}^n (C_i - C_o)_t (1 + i_c)^{-t}$	<p>式中: C_i—现金流入量</p> <p>C_o—现金流出量</p> <p>$(C_i - C_o)_t$—第 t 年度的净现金流量;</p> <p>n—计算期</p> <p>i_c—基准收益率或设定的折现率, 本项目取 8%。</p>
--	---

财务净现值等于或者大于零, 表明项目的盈利能力达到或者超过按设定的折现率计算的盈利水平。本项目在设定基准折现率为 8% 的情况下, 财务累计净现值为 **35566.61** 万元 (税后), 表明项目在收益率为 8% 时, 仍有超出的 **35566.61** 万元收益。

(详见: 项目全部投资财务现金流量表)

3、财务内部收益率

财务内部收益率 (FIRR) 是指项目在整个计算期内各年净现金流量现值累计等于零时的折现率, 它是评价项目盈利能力的动态指标。其表达式为:

$\sum_{t=1}^n (C_i - C_o)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$	<p>式中: C_i—现金流入量</p> <p>C_o—现金流出量</p> <p>$(C_i - C_o)_t$—第 t 年度的净现金流量;</p> <p>n—计算期</p>
--	--

本项目的财务内部收益率为: 34.37% (税前), 大于行业基准收益率 13%, 表明项目盈利性能够满足要求。(详见: 项目全部投资财务现金流量表)

4、投资回收期

投资回收期 (P_t) 是指以项目的净收益偿还项目全部投资所需要的时间, 一般以年为单位, 并从项目建设起始年算起, 表达式为:

$$P_t \quad \sum_{t=1} (C_i - C_o)_t = 0$$

投资回收期根据现金流量表计算, 现金流量表中累计现金流量为正值时的时点, 即为项目的投资回收期。计算公式为:

P_t 累计净现金流量开始出现正值的年份数-1+上年累计净现金流量的绝对值/当年净现金流量值。经测算, 本项目投资回收期为 2.83 年 (税前)。

投资回收期越短, 表明项目的盈利能力和抗风险能力越好。

（二）融资后财务分析

融资后分析包括项目的盈利能力分析、偿债能力分析等，进而判断项目方案在融资条件下的合理性。融资后分析是比选融资方案，进行融资决策和投资者最终决定出资的依据。实践中，在可行性研究报告完成之后，还需要进一步深化融资后分析，才能完成最终融资决策。

● 融资后盈利能力分析——项目资本金现金流量分析

项目资本金现金流量分析，应在拟定的融资方案下，从项目资本金出资者整体的角度，确定其现金流入和现金流出，编制项目资本金现金流量表。

第四节 财务分析结论

通过以上指标的测算可以看出，项目盈利性较强，各项指标均大于《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中设定的基准值和同行业标准值，所以从企业投资角度来看，项目是可行的。

同时需要说明，在做本方案测算的同时，委托方对于销售方案的制定也有其他考虑，如部分持有物业自主经营又或者将部分物业出租等，作为咨询机构，在得出上述结论时，也对于自营及出租方案进行了基本条件假设和试算，结果发现，虽然自主经营会带来更多的收益，但考虑通货膨胀率、资金市场的充裕程度，相关税收及新政出台等多方作用下，收益率并不理想，加上经营成本、管理费用、维修费用等支出的增加，如果不长期持有经营（至少在 25 年以上），投资回报不会优于销售。当然，因为项目所在地的黄金区位，参照已经拆除的螺丝湾商业城，无疑在经过营销模式的优化组合后，经营模式成功的概率会大大加强，因本报告侧重于对项目的社会影响及外部效应，故在营销策略方面就不在深入论述。

官渡区南窑城中村改造项目

鑫都韵城住宅

项目申请报告（节选）

建设单位：云南腾达运通置业有限公司

编制单位：云南建银工程造价咨询有限公司

2011年11月16日

第一章 申请单位及项目概况

第一节 项目概况

（一）项目建设背景及必要性

2008年2月29日，中共昆明市委、昆明市人民政府颁布昆通【2008】7号文件《关于加快昆明市城中村改造推进“城中村”重建改造工作的指导意见》，确定对位于昆明市建成区的336个城中村实施改造，从而掀起了昆明市城中村重建改造的高潮。按照文件要求，昆明市计划从2008年起至2012年，用五年时间改造提升完成主城建成片区范围内的城中村，并逐步推进城市规划控制区范围内其他城中村的改造工作。

本拟建项目正是位于火车南站南窑村，是昆明市建筑密度、容积率最高的城中村，其中村民宅基地及村集体用地76.93亩，仅村民及村集体房屋面积就达148000平方米，容积率近3.0。原片区内积聚商品批发，是昆明城区重要的小商品物流集散中心。

在加快城市化进程中，城中村普遍存在建筑抗震安全未设防和火险隐患突出、环境脏乱差、市政设施不配套、治安混乱等问题，造成了诸多的社会隐患和城市问题，已成为城市现代化发展的严重障碍。在外来及周边地州务工人员快速涌入的现状下，加上南窑片区的港口效应，使得南窑村混乱无序，难于管理等问题尤为突出。

因此本城中村改造项目——鑫都韵城住宅项目的建设，不仅是昆明市城中村改造计划实施的重要组成部分，同时也是南窑片区人们生活的迫切需要，项目的开发建设很有必要。

（二）申请项目建设现状及地点

建设地点：项目位于火车南站南窑村，南二环内侧，距离市中心（正义路、南屏街）较近。项目改造重建范围东至明通路延伸段、南至站前西路、西至盘龙江、北至永平路，净用地面积51.19亩。

项目现状：地块位于南二环内侧，盘龙江畔，西临南坝路是二环路入城主通道，紧邻火车站、汽车客运站和轻轨1号线，交通辐射能力强，路网连接较好。城市公交相当便利，附近有多路公交车到达，如2路、3路、23路、24路、25路、31路、32路、44路、47路、50路、58路、59路、60路、63路、64路、68路、80路、83路、86路、90路、117路、118路等，居民市内出行主要依靠公交。

该地段市政基础设施完善，交通条件便利，生活配套设施齐全，地块面临主干道，发展潜力较大，适于人们生活和居住。

（三）建设项目名称及建设期限

项目名称：南窑城中村改造项目——鑫都韵城住宅项目

建设性质：新建工程

项目建设期限：3年（2011年2月~2013年12月）

（四）项目建设内容、规模及设计方案

建设内容：鑫都韵城住宅项目的建设，是以市场为导向，本着以人为本、科技为先的理念建

设开发的，是一个集居住、底商于一体的具有城市地标性质的特色精品项目。根据项目规划及昆明市规划局所批复的规划条件，项目配套商业和居住部分共同组成，既保障了住户回迁要求，又极大程度呼应了其占尽先机的商业黄金位置，项目紧邻中国“十大小商品批发市场”和四星级品牌市场之一的昆明老螺蛳湾市场升级改造地块。随着轨道交通路网配套的日益完善逐渐成熟，玉溪、嵩明、楚雄纳入新昆明的大发展版图，整个区域必将成为链接内陆省际轨道交通与泛亚铁路的核心转轨交汇点和聚散中心。

建设规模：项目总用地面积 34127.86 平方米，总建筑面积 226317.3 平方米，地上建筑面积 187155.5 平方米（其中普通商品房建筑面积 105401.8 平方米、回迁安置用房 73022.7 平方米），地下建筑面积 39161.8 平方米。

注：以上建筑规模均与昆明市规划局国有土地使用权出让规划条件——昆规条件（2011）0230 号中核准的建筑规模一致。

（五）项目投资规模及资金筹措方案

投资规模：项目预计建设总投资为 103786.84 万元（详见下文投资费用估算表）。

结合项目的实际情况及公司现有资金的周转现状，项目资金的主要来源为自有资金、银行贷款及房产销售收入（其中资本金 38.5%，银行贷款 33.7%，房产销售收入 27.8%）。

第八章 经济影响分析

第一节 项目经济影响分析

(一) 土地开发的经济效益主要通过城市土地开发这种投资活动,使原低效利用的土地转为高效利用,并使城市经济在空间上的密集程度和布局更趋于合理,以提高城市的聚集效益。城市土地开发的经济效益主要是以土地产值效益、居住效益、以及运行效益等表现出来。

鑫都韵城住宅项目的建设,不仅给昆明市官渡区南窑村城市居民基本生活物资需求提供了保证,而且也有利于当地国民经济的发展,从而提高了土地的综合利用价值,有利于优化社会经济资源配置、发挥经济效益和提高资源利用率。

(二) 房地产业作为国民经济的重要组成部分,在国民经济体系中处于先导性、基础性、支柱产业的地位,在整个国民经济体系中具有十分重要的地位和作用。由于房地产业具有产业链长、产业关联度大的特点(直接和间接与房地产相关的行业达 50 多个),本项目建设不仅可以为官渡区的房地产行业自身发展注入了生机,也将直接促进官渡区及周边建筑业、建材业、金融业的发展。

(三) 另外本项目也不失为官渡区财政收入的重要来源。鑫都韵城建设项目作为一个房地产开发住宅类项目,不仅项目本身可以提供大量的税金和土地使用权出让费和利润等直接增加官渡区的财政收入,同时作为开发住宅类小区,将聚集大量的消费人群,为该区域内的大量聚集商业的发展提供了消费客源,也就必将给当地的经济和社会效益创造可观的价值。

第二节 项目经济效益分析

(一) 投资费用估算

1、编制依据和方法

- 建设项目经济评价方法与参数(第三版);
- 昆明市规划局国有土地使用权出让规划条件-昆规条件(2010)0310号;
- “云南省 2003 版建设工程造价计价依据”,包括:《云南省建设工程造价计价规则》、《云南省施工机械台班费用计价办法》、《云南省建筑工程消耗量定额》、《云南省市政工程消耗量定额》、《云南省园林绿化工程消耗量定额》、《云南省施工机械台班费用计价办法》等;
- 委托方提供的设计文件及相关资料,并结合现行市场材料价格而估算的。

2、投资费用估算

项目预计开发总投资为 103786.84 万元。详见:项目投资费用估算表

4、资金筹措

结合本项目的实际情况及公司现有资金的周转现状,项目资金的主要来源为自有资金、银行贷款(利率取定为 9.31%)及房产销售收入。其中资本金 38.5%,银行贷款 33.7%,房产销售收入 27.8%。

以上表数据测算，项目的税后净利润为 30867.86 万，测算数据表明项目具有较好的市场盈利能力。

第三节 项目财务盈利能力分析

(一) 融资前财务分析

● 融资前盈利能力分析——项目总投资现金流量分析

融资前项目投资现金流量分析，是从项目投资总获利能力角度，考察项目方案设计的合理性。融资前财务分析的现金流量与融资方案无关。

● 评价标准：

项目投资财务内部收益率（FIRR）：大于等于基准收益率时，项目可行

项目投资财务净现值（FNPV）（所得税前）：大于等于零时，项目可行

项目静态投资回收期（Pt）：小于等于基准投资回收期时，项目可行

项目动态投资回收期（P' t）：不大于项目寿命期，项目可行

1、净现金流量计算（详见：项目全部投资财务现金流量表）。

2、财务净现值计算（详见：项目全部投资财务现金流量表）

财务净现值（FNPV）是指按设定的折现率 i_c 计算的项目计算期内各年净现金流量的现值之和。计算公式为：

$FNPV = \sum_{t=1}^n (C_i - C_o)_t (1 + i_c)^{-t}$	式中：CI—现金流入量 CO—现金流出量 (CI-CO) _t —第 t 年度的净现金流量； n—计算期 i_c —基准收益率或设定的折现率，本项目取 8%。
--	---

财务净现值等于或者大于零，表明项目的盈利能力达到或者超过按设定的折现率计算的盈利水平。本项目在设定基准折现率为 8% 的情况下，财务累计净现值为 40887.75 万元（税后），表明项目在收益率为 8% 时，仍有超出的 40887.75 万元收益。

（详见：项目全部投资财务现金流量表）

3、财务内部收益率

财务内部收益率（FIRR）是指项目在整个计算期内各年净现金流量现值累计等于零时的折现率，它是评价项目盈利能力的动态指标。其表达式为：

$\sum_{t=1}^n (C_i - C_o)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$	式中：CI—现金流入量 CO—现金流出量 (CI-CO) _t —第 t 年度的净现金流量； n—计算期
--	---

本项目的财务内部收益率为：29.61%（税后），大于行业基准收益率 13%，表明项目盈利性能

够满足要求。（详见：项目全部投资财务现金流量表）

4、投资回收期

投资回收期（ P_t ）是指以项目的净收益偿还项目全部投资所需要的时间，一般以年为单位，并从项目建设起始年算起，表达式为：

$$P_t \\ \sum_{t=1} (CI-CO)_t = 0$$

投资回收期根据现金流量表计算，现金流量表中累计现金流量为正值时的时点，即为项目的投资回收期。计算公式为：

P_t 累计净现金流量开始出现正值的年份数-1+上年累计净现金流量的绝对值/当年净现金流量值。经测算，本项目投资回收期为 2.42 年（税前）。

投资回收期越短，表明项目的盈利能力和抗风险能力越好。

（二）融资后财务分析

融资后分析包括项目的盈利能力分析、偿债能力分析等，进而判断项目方案在融资条件下的合理性。融资后分析是比选融资方案，进行融资决策和投资者最终决定出资的依据。实践中，在可行性研究报告完成之后，还需要进一步深化融资后分析，才能完成最终融资决策。

● 融资后盈利能力分析——项目资本金现金流量分析

项目资本金现金流量分析，应在拟定的融资方案下，从项目资本金出资者整体的角度，确定其现金流入和现金流出，编制项目资本金现金流量表。

第四节 财务分析结论

通过以上指标的测算可以看出，项目盈利性较强，各项指标均大于《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中设定的基准值和同行业标准值，所以从企业投资角度来看，项目是可行的。

同时需要说明，在做本方案测算的同时，委托方对于销售方案的制定也有其他考虑，如部分持有物业自主经营又或者将部分物业出租等，作为咨询机构，在得出上述结论时，也对于自营及出租方案进行了基本条件假设和试算，结果发现，虽然自主经营会带来更多的收益，但考虑通货膨胀率、资金市场的充裕程度，相关税收及新政出台等多方作用下，收益率并不理想，加上经营成本、管理费用、维修费用等支出的增加，如果不长期持有经营（至少在 25 年以上），投资回报不会优于销售。当然，因为项目所在地的黄金区位，参照已经拆除的螺丝湾商业城，无疑在经过营销模式的优化组合后，经营模式成功的概率会大大加强，因本报告侧重于对项目的社会影响及外部效应，故在营销策略方面就不在深入论述。