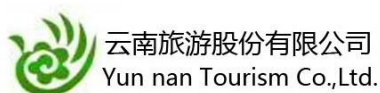


# 云南旅游股份有限公司

## 向特定对象发行股份购买资产并募集配套

### 资金暨关联交易预案



上市公司名称： 云南旅游股份有限公司  
股票上市地点： 深圳证券交易所  
股票简称： 云南旅游  
股票代码： 002059

交易对方	住所及通讯地址
云南世博旅游控股集团有限公司	云南省昆明市白龙路375号
云南富园投资管理咨询有限责任公司	昆明市永乐路11号新建临街大楼一至七层
其他特定投资者	待定

二〇一三年三月

## 董事会声明

本公司及董事会全体成员承诺并保证本预案内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司及董事会全体成员对本预案内容的真实、准确、完整承担个别和连带的法律责任。

本预案中使用的相关数据尚未经审计、评估，标的资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在本次交易的第二次董事会审议后予以披露。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

本次交易相关事项的生效和完成尚待有关审批机关的批准或核准。

## 交易对方承诺

根据相关规定，作为公司本次重大资产重组的交易对方，云南世博旅游控股集团有限公司和云南富园投资管理咨询有限责任公司就其对本次交易提供的所有相关信息，承诺如下：

“本公司保证在云南旅游本次重大资产重组中由本公司所提供的信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。”

## 特别提示

1、2013年3月25日，公司与世博旅游集团、富园投资签署了《发行股份及支付现金购买资产之框架协议》：

（1）公司拟向世博旅游集团发行股份购买其持有的轿子山公司96.25%股权、世博出租100%股权、云旅汽车100%股权、花园酒店100%股权、酒店管理公司100%股权；

（2）公司拟以现金购买富园投资所持轿子山公司1.25%股权，支付现金来自本次配套募集资金；

（3）为提高本次交易整合绩效，拟向不超过10名其他特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金总额为交易总金额的25%。

2、本预案中标的资产审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成，与最终审计、评估的结果可能存有一定差异，特提请投资者注意。本次重大资产重组涉及的标的资产经审计的财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在《云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中予以披露。

3、本次交易预案阶段评估机构采用收益法对轿子山公司和云旅汽车的股权价值进行预评估，正式方案阶段将采用收益法和市场法进行评估；本次交易预案阶段评估机构采用资产基础法对世博出租、花园酒店、酒店管理公司的股权价值进行预评估，正式方案阶段将采用资产基础法和收益法进行评估。

轿子山公司和云旅汽车预期收益较好，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，预期获利年限可以预测，获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；同时，轿子山公司和云旅汽车存在一些资源使用性资产要素，如客运线路经营权等，由于存在行政许可等方面的因素，不能单独构成可以转让的资产，这些要素不能单独评估作价，但可以将这些要素的价值融合在企业股权价值中，随企业股权转让。基于此，本次交易预案阶段评估机构选择收益法对轿子山公司和云旅汽车进行预评估。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本；合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的方法。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。世博出租、花园酒店和酒店管理公司具备可利用的历史资料，且形成资产价值的耗费是必须的。基于此，本次交易预案阶段评估机构选择资产基础法对世博出租、花园酒店和酒店管理公司进行预评估。

4、本次交易拟购买资产的预估值合计为77,853.33万元，较2012年12月31日拟购买资产合计账面价值41,348.99万元增值约36,504.34万元，平均增值率88.28%。上述账面值基于2012年12月31日审计报告并考虑了资产负债表日至基准日2013年3月31日期间标的资产计划和正在进行的资产整合行为对财务报表的影响。最终交易价格以经具有证券期货从业资格的评估机构以2013年3月31日为评估基准日的评估结果为依据，经交易各方协商确定。根据本次预评估值，预计本次交易向世博旅游集团发行股份购买资产的交易总额为77,726.13万元，募集配套资金额不超过25,908.71万元。

5、本次发行股份的定价基准日为公司第四届董事会第25次会议决议公告日。本次交易发行股份购买资产发行股票的发行价格为定价基准日前20个交易日股票交易均价，即8.41元/股，最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。据此发行价格计算，本次交易发行股份购买资产发行股票数量约为9,242.11万股。

向其他特定投资者募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即7.57元/股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况确定。如果按照发行底价确定募集配套资金的发行价格，则募集配套资金部分将发行不超过3,422.55万股的股份数量。

定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格及发行数量亦将作相应调整。

6、本次交易中，云南旅游以现金购买富园投资所持轿子山公司1.25%的股

权，支付现金来源于配套募集资金。根据轿子山公司预估值计算，需支付现金约127.20万元，具体支付金额按最终确定的交易价格计算。

7、根据公司与交易对方世博旅游集团签署的《利润补偿协议》，相应补偿原则如下：

(1) 世博旅游集团对轿子山公司评估报告中预测的轿子山公司 97.5%股权对应的 2013 年净利润 103.33 万元、2014 年净利润 725.94 万元、2015 年净利润 789.95 万元进行承诺；世博旅游集团对云旅汽车评估报告中预测的云旅汽车 100%股权对应的 2013 年净利润 1085.24 万元、2014 年净利润 1470.22 万元、2015 年净利润 1720.83 万元进行承诺。正式评估报告出具后，以签订的《利润补偿协议之补充协议》约定的利润承诺金额为准。若本次发行股份及支付现金购买资产事宜未能在 2013 年完成，则利润补偿期间将顺延至 2014 年、2015 年、2016 年。

(2) 云南旅游将在利润补偿期间各年度的年度报告中单独披露轿子山公司 97.5%股权、云旅汽车 100%股权在扣除非经常性损益后的实际净利润数与前述净利润预测数的差异情况，并由会计师对此出具专项审核报告。

### (3) 补偿的实施

#### 1) 股份补偿

从本次交易实施完成当年起的三个会计年度中的每个会计年度结束后，根据会计师事务所届时出具的标准无保留意见的专项审计报告，如果标的资产每个会计年度未经审计实际实现的扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润数小于资产评估报告书同期预测净利润数，股份补偿义务人世博旅游集团应向上市公司进行股份补偿。

#### 2) 每年股份补偿数量的确定

在利润补偿期间，股份补偿义务人世博旅游集团将于专项审核报告出具后，依照下述公式分别计算轿子山公司和云旅汽车各自当年应补偿股份数量：

补偿股份数=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷补偿期限内各年的预测净利润数总和×标的资产的交易价格÷向世博

## 旅游集团发行股票的价格—已补偿股份数

在逐年补偿的情况下，在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

在补偿期限届满时，云南旅游将分别对轿子山公司和云旅汽车进行减值测试，如期末减值额/标的资产作价>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数，则世博旅游集团将另行补偿股份。

轿子山公司和云旅汽车各自另需补偿的股份数量按以下公式计算：期末减值额/每股发行价格—补偿期限内已补偿股份总数。轿子山公司的补偿股份限额为：轿子山公司 97.5% 股权交易价格/发行价格；云旅汽车的补偿股份限额以发行股份购买云旅汽车 100% 股权发行的股份为限。

### 3) 股份补偿的实施

如果世博旅游集团须向云南旅游补偿利润，世博旅游集团需在云南旅游年度报告披露之日起 30 个工作日内计算应补偿股份数。上述应补偿股份不再拥有表决权且不享有股利分配的权利。

补偿期限内当年云南旅游的年度报告披露之日起两个月内，云南旅游应确定补偿期限内世博旅游集团应补偿股份的总数，应就股份回购事宜召开股东大会，经股东大会审议通过，云南旅游将按照 1 元人民币的总价回购该等应补偿股份并按照有关法律规定予以注销。

8、本次资产出让方世博旅游集团承诺：本公司本次认购的云南旅游的股份，自完成股权登记之日起三十六个月内不转让，此后按中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。

向不超过10名其他特定投资者发行的股份，自完成股权登记之日起十二个月内不转让，此后按中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。

9、鉴于本次交易的交易对方世博旅游集团是上市公司的控股股东、富园投资是世博旅游集团的二级控股子公司，本次交易构成关联交易。

10、本次交易前，世博旅游集团持有公司10,045.50万股，占公司总股本的46.72%，同时通过子公司世博广告间接持有上市公司2,007.95万股，占公司总股本9.34%的股份，世博旅游集团对上市公司拥有控制权的股权比例为56.06%。本次交易，公司拟向世博旅游集团非公开发行9,242.11万股股票（股票最终发行数量以最终评估结果计算的股份数以及中国证监会核准的发行数量为准），交易完成后，世博旅游集团及其一致行动人在上市公司拥有权益的股份预计将达到69.27%，社会公众持有的股份约为30.73%，不低于公司股份总数的25%。完成募集配套资金的股票发行后，社会公众持有的股份比例将更高。世博旅游集团继续增加其在云南旅游拥有的权益并不影响公司的上市地位。

11、根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易尚需满足的交易条件包括但不限于：

（1）本次交易标的资产的评估结果尚需报云南省国资委备案；本次交易事项已取得云南省国资委云国资资运函[2013]15号《云南省国资委关于云南旅游股份有限公司非公开发行股份可行性研究报告预审核意见的复函》，尚需取得云南省国资委的正式批准；

（2）本次交易标的资产的价格经审计、评估确定后经公司再次召开董事会审议；

（3）本次交易事项尚需公司股东大会审议批准；

（4）本次交易事项尚需中国证监会核准。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件，重组方案能否通过股东大会审议与能否取得政府主管部门的批准或核准存在不确定性，以及最终取得批准和核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

12、根据公司2012年经审计的财务数据，公司商品房销售收入占总收入的比例为38.97%。云南旅游已被划入证监会行业分类中“水利、环境和公共设施管理业(N)”的“公共设施管理业”，本次注入标的资产的主营业务均属于旅游类业务，均不涉及房地产业务，不对本次重大资产重组构成实质性障碍。

13、除本次重组所涉及行政审批不确定性外，本次交易面临的主要风险还



包括:

### **(1) 产业政策风险**

2009年12月1日,《国务院关于加快发展旅游业的意见》(简称“《意见》”)出台,将旅游业定位为“国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”,标志着我国旅游产业发展已提升至国家战略高度。2010年7月26日,国务院印发《贯彻落实国务院关于加快发展旅游业意见重点工作分工方案》,进一步对《意见》中的重点工作做出具体分工,并明确了牵头单位,体现了在经济结构转型的背景下,我国为扩大就业、刺激国内消费而大力发展旅游业务的决心。

2011年12月,《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》正式发布,明确指出在“十二五”期间,要更加重视旅游企业在产业促进和旅游强国战略中的主体地位和积极作用。加快旅游领域中国有资产改革重组力度,行政手段与市场机制相结合,培育一批全国和区域性的大型旅游企业和服务品牌。

国家大力发展旅游业政策的实施与公司业务的发展密切关联。如国家、地方各级政府发展旅游业的优惠政策有所变化,公司的发展将会受到一定影响。

### **(2) 大股东控制风险**

目前公司的控股股东世博旅游集团直接和间接持有公司56.06%的股份,本次发行股份购买资产完成后,预计世博旅游集团直接和间接持有的公司股份比例将增加至69.27%,募集配套资金完成后,持股比例为62.33%,均将进一步处于控股地位。世博旅游集团可能通过公司董事会或通过行使股东表决权等方式对公司的人事、经营决策等进行不当控制,从而损害公司及公司其他股东的利益。

为此,世博旅游集团承诺,保证在本次重组完成后,将按照中国证监会规范性文件的要求,做到与云南旅游在资产、业务、机构、人员、财务方面完全分开,切实保障云南旅游在资产、业务、机构、人员、财务方面的独立运作。

### **(3) 世博出租经营模式变化的风险**

世博出租经营模式为世博出租将依法取得出租汽车经营权的1000辆出租汽

车租赁给符合条件的驾驶员经营，驾驶员每月向世博出租缴纳协议约定金额的租赁费，世博出租承担的成本包括车辆的折旧以及运营权摊销，因运营而产生的费用，如燃油费、维修费等由驾驶员承担。驾驶员不是世博出租员工，每月的运营收入扣除租赁费、燃油费等费用后，剩余的全归驾驶员所有。

2004年11月12日，国务院办公厅下发各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构《关于进一步规范出租汽车行业管理有关问题的通知》（国办发[2004]81号），要求“各地要采取有效措施，依法理顺出租汽车企业与司机的劳动用工关系，切实保障司机的合法权益。出租汽车企业必须依法与司机签订劳动合同，并向司机详细解释合同的主要条款”。2005年4月30日，云南省人民政府办公厅以《云南省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于进一步规范出租汽车行业管理有关问题文件的通知》（云政办发[2005]78号），将国办发[2004]81号通知转发至云南省各州、市人民政府，省直各委、办、厅、局。

截至本预案签署日，昆明市尚未要求各出租汽车公司必须与驾驶员签订劳动合同。未来，昆明市是否要求出租汽车公司执行国务院办公厅及云南省办公厅上述通知精神，以及要求执行的时间尚存在不确定性。世博出租将严格按照昆明市出租汽车主管部门的要求执行。如果世博出租按规定与驾驶员签订劳动合同，世博出租员工数量将由目前的约三十人增加至一千人以上，世博出租管理难度将大大增加，对公司盈利性的影响也存在重大不确定性。

#### **（4）世博出租 600 辆出租车经营权到期后继续使用 8 年需要支付的使用费存在不确定性及 400 辆出租车经营权将在 2021 年前到期的风险**

世博出租拥有 1000 辆出租车的经营权，其中 600 辆出租车经营权将在 2016 年到期。根据昆明市城市管理局于 2004 年出具的《昆明市城市管理局关于明确出租汽车经营权使用期限的批复》（昆城管（2004）45 号），“将现有出租汽车（挂云 AT 牌照）经营权的使用期限批复如下：二、16 年使用期满后，还可取得 8 年经营权使用期，并按规定交纳有偿使用费。三、以后经营权的取得，按照《昆明市客运出租汽车管理条例》有关规定办理”，世博出租 600 辆出租车经营权在 2016 年到期后，需要交纳有偿使用费尚可继续使用 8 年。目前尚

无文件明确有偿使用费的支付标准，世博出租继续取得 8 年使用期的成本存在不确定性。本次预评估对使用标准进行了合理估计，支付标准的变化将对世博出租的盈利能力产生重大影响，特请投资者注意以上风险。同时，世博出租拥有的 400 辆出租车经营权将分别在 2019 年 11 月 30 日和 2021 年 2 月 28 日到期，到期后如果世博出租不能重新取得出租车经营权，将对世博出租的经营产生重大影响，特请投资者注意以上风险。

#### **(5) 世博出租近 600 辆出租车 2015 年到期报废后重新购置需要支付较大购置费用的风险**

世博出租目前所拥有的约 600 辆车出租车将在 2015 年到期报废。到期后重新购置需要支付较大购置费用，特请投资者关注以上风险。

#### **(6) 花园酒店无法及时取得土地使用权证和房产证导致的经营风险**

花园酒店经营所用房地产，权属属于世博旅游集团。世博旅游集团于 2013 年 2 月 28 日召开临时董事会，决议同意将昆国用（2012）第 00214 号地块及其地上建筑物划转至花园酒店。该事项已上报国资委并取得云国资备案〔2013〕28 号《国资监管事项备案表》，目前正在办理土地使用权及房屋所有权过户的相关手续，尚未取得相关权属证明，世博旅游集团承诺于《云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》披露之前过户完毕。如果不能及时完成过户，将导致花园酒店的主要经营性资产存在重大不确定性，给花园酒店的正常经营带来风险。特提请投资者注意以上风险。

#### **(7) 花园酒店、酒店管理公司、轿子山公司盈利能力较弱的风险**

本次交易购买的花园酒店和酒店管理公司盈利能力较弱，2012 年花园酒店因提升改造影响了正常经营，实现收入 5,595.39 万元，仅实现净利润 182.94 万元；酒店管理公司因为管理的连锁店数量相对较小，单店规模较小，盈利能力一直不强，2012 年实现净利润-91.65 万元。本次交易购买的轿子山公司 2011 年因为修建从昆明至轿子山的旅游专线公路，当年未能实现收入，净利润为-509.05 万元；2012 年 4 月逐步恢复通车后，于当年实现 730.86 万元收入，实现净利润-12.51 万元。上述标的资产目前盈利能力较弱，特请投资者注意以上风

险。

#### **(8) 云旅汽车及其子公司资质到期后重新取得的风险**

根据我国现行道路运输经营许可的相关规定，客运班线许可为 4 年到 8 年，许可期限较短。货运，道路运输相关业务即站（场）经营、机动车维修经营、机动车驾驶员培训的许可虽未有明确期限规定，但相关主管部门核发经营许可均有一定期限限制。因此云旅汽车及其子公司持有的相关道路经营许可证的期限均较短。虽然云旅汽车及其子公司目前具备到期后申请延期或换发新证的所有法定条件，云旅汽车及其子公司经营符合《道路运输条例》关于规模化、集约化的要求，但不排除存在因法律法规许可条件的变化，或相关线路运营环境的重大变化无法取得相关道路运输经营许可的风险。

#### **(9) 股市风险**

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受到宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势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。公司本次交易需要有关部门审批，且审批时间存在不确定性，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

## 目 录

董事会声明.....	1
交易对方承诺.....	2
特别提示.....	3
目 录.....	12
释 义.....	15
第一节 上市公司基本情况.....	17
一、公司概况.....	17
二、公司设立及上市情况.....	18
三、公司历次股本变动情况.....	19
四、最近三年控股权变动情况.....	20
五、公司最近三年主要财务指标.....	20
六、公司主营业务情况.....	21
七、公司控股股东及实际控制人概况.....	22
第二节 交易对方基本情况.....	24
一、交易对方之一：云南世博旅游控股集团有限公司.....	24
（一）概况.....	24
（二）历史沿革.....	24
（三）主要业务.....	28
（四）交易对方所控制的核心企业和关联企业的基本情况.....	28
（五）最近三年主要财务数据.....	30
（六）交易对方与上市公司是否存在关联关系和向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况.....	31
（七）交易对方及其主要管理人员最近五年受处罚的情况.....	31
二、交易对方之二：云南富园投资管理咨询有限公司.....	32
（一）概况.....	32
（二）历史沿革.....	32
（三）主要业务.....	34
（四）交易对方所控制的核心企业和关联企业的基本情况.....	34
（五）最近三年主要财务数据.....	35
（六）交易对方与上市公司是否存在关联关系和向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况.....	36
（七）交易对方及其主要管理人员最近五年受处罚的情况.....	36
第三节 本次交易的背景和目的.....	37
一、本次交易的背景.....	37
二、本次交易的目的.....	38
三、本次交易的原则.....	40
第四节 本次交易的具体方案.....	41
一、本次交易的具体方案.....	41
二、盈利预测补偿.....	45
三、本次交易构成关联交易.....	47
四、本次交易构成重大资产重组.....	47

五、本次交易方案实施需履行的批准程序.....	48
六、要约收购豁免.....	48
第五节 交易标的基本情况.....	50
一、交易标的概况.....	50
二、交易标的之一：昆明轿子山旅游开发有限公司 97.5%的股权 .....	50
（一）概况.....	50
（二）历史沿革.....	51
（三）主要资产情况.....	56
（四）主营业务经营情况.....	56
（五）财务概况.....	57
（六）交易标的最近三年交易、增资、改制情况.....	58
（七）交易标的估值.....	59
（八）交易标的未来盈利能力分析.....	66
三、交易标的之二：云南世博出租汽车有限公司 100%的股权 .....	67
（一）概况.....	67
（二）历史沿革.....	67
（三）主要资产情况.....	70
（四）主营业务经营情况.....	72
（五）经营资质.....	73
（六）财务概况.....	73
（七）交易标的最近三年交易、增资、改制情况.....	73
（八）交易标的估值.....	74
（九）交易标的未来盈利能力分析.....	81
四、交易标的之三：云南旅游汽车有限公司 100%的股权 .....	82
（一）概况.....	82
（二）历史沿革.....	82
（三）主要资产情况.....	84
（四）主营业务经营情况.....	90
（五）经营资质.....	91
（六）财务概况.....	93
（七）对外投资情况.....	98
（八）交易标的最近三年交易、增资、改制情况.....	99
（九）交易标的估值.....	100
（十）交易标的未来盈利能力分析.....	105
五、交易标的之四：云南世博花园酒店有限公司 100%的股权 .....	106
（一）概况.....	106
（二）历史沿革.....	107
（三）主要资产情况.....	110
（四）主营业务经营情况.....	113
（五）业务资质.....	114
（六）财务概况.....	114
（七）交易标的最近三年交易、增资、改制情况.....	114
（八）交易标的估值.....	116
（九）交易标的未来盈利能力分析.....	125

六、交易标的之五：云南旅游酒店管理有限公司 100% 股权 .....	125
（一）概况.....	125
（二）历史沿革.....	126
（三）主要资产情况.....	128
（四）主营业务经营情况.....	129
（五）业务资质.....	129
（六）财务概况.....	130
（七）交易标的最近三年交易、增资、改制情况.....	130
（八）交易标的估值.....	132
（九）交易标的未来盈利能力分析.....	136
第六节 本次交易对上市公司的影响.....	137
一、本次交易对公司业务的影响.....	137
二、本次交易对公司盈利能力的影响.....	137
三、本次交易对公司同业竞争的影响.....	138
四、本次交易对公司关联交易的影响.....	140
五、本次交易对公司治理情况的影响.....	144
六、本次交易对公司股本结构的影响.....	145
第七节 本次交易行为涉及的有关报批事项.....	147
一、本次交易行为的方案尚需表决通过或核准的事项.....	147
二、本次交易其他重大不确定性风险提示.....	147
第八节 保护投资者合法权益的相关安排.....	152
一、及时、公平披露本次交易的相关信息.....	152
二、严格履行关联交易决策程序.....	152
三、关于标的资产利润补偿的安排.....	152
四、本次重大资产重组期间损益的归属.....	153
五、本次拟注入资产不存在权属纠纷的承诺.....	153
六、本次非公开发行锁定期限承诺.....	153
七、交易对方就交易信息真实性与保持上市公司独立性的声明与承诺.....	153
第九节 其他重大事项.....	155
一、独立董事对本次交易的事前认可说明以及独立意见.....	155
二、连续停牌前公司股票价格的波动情况.....	155
三、关于本次重大资产重组相关人员买卖上市公司股票的自查报告.....	156
四、关于本次重组相关主体是否存在不得参与上市公司重大资产重组情形的说明.....	159
第十节 独立财务顾问的意见.....	160

## 释义

本公司/公司/上市公司/发行人/云南旅游	指	云南旅游股份有限公司
控股股东/世博旅游集团	指	云南世博旅游控股集团有限公司
实际控制人	指	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
富园投资	指	云南富园投资管理咨询有限责任公司
交易对方	指	世博旅游集团、富园投资
轿子山公司	指	昆明轿子山旅游开发有限公司
世博出租	指	云南世博出租汽车有限公司
云旅汽车	指	云南旅游汽车有限公司
花园酒店	指	云南世博花园酒店有限公司
酒店管理公司	指	云南旅游酒店管理有限公司
世博广告	指	云南世博广告有限公司
拟收购资产/交易标的/标的资产	指	昆明轿子山旅游开发有限公司97.5%股权、云南世博出租汽车有限公司100%股权、云南旅游汽车有限公司100%股权、云南世博花园酒店有限公司100%股权、云南旅游酒店管理有限公司100%股权
标的公司	指	昆明轿子山旅游开发有限公司、云南世博出租汽车有限公司、云南旅游汽车有限公司、云南世博花园酒店有限公司、云南旅游酒店管理有限公司
本次重组/本次发行股份购买资产/本次交易/本次重大资产重组/本次非公开发行/本次发行	指	云南旅游以非公开发行方式向云南世博旅游控股集团有限公司发行股份购买其持有的昆明轿子山旅游开发有限公司96.25%股权、云南世博出租汽车有限公司100%股权、云南旅游汽车有限公司100%股权、云南世博花园酒店有限公司100%股权、云南旅游酒店管理有限公司100%股权；向富园投资支付现金购买其持有的昆明轿子山旅游开发有限公司1.25%股权；并向其他不超过10名特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金不超过交易总额的25%
预案/本预案/重组预案	指	《云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》
《利润补偿协议》	指	《云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的利润补



		偿协议》
审计基准日/评估基准日	指	2013年3月31日
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
独立财务顾问/西南证券	指	西南证券股份有限公司
天职国际会计师事务所/ 天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
中同华评估/评估机构	指	北京中同华资产评估有限公司
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《暂行规定》	指	《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元

## 第一节 上市公司基本情况

### 一、公司概况

公司法定中文名称：云南旅游股份有限公司（曾用名“昆明世博园股份有限公司”）

公司上市证券交易所：深圳证券交易所

证券简称：云南旅游（曾用简称“世博股份”）

英文名称：Yunnan Tourism Co., Ltd.

证券代码：002059

成立日期：2000年12月29日

注册资本：215,000,000元

法定代表人：王冲

注册地址：云南省昆明市白龙路世博园

办公地址：云南省昆明市白龙路世博园

董事会秘书：毛新礼

联系电话：0871-65012059

传真：0871-65012227

邮政编码：650224

公司网址：[www.expo99km.com](http://www.expo99km.com)

登载公司年度报告的国际互联网址：[www.szse.cn](http://www.szse.cn)

经营范围：景区景点投资、经营及管理，园林园艺产品展示，旅游房地产投资，生物产品开发及利用，旅游商贸，旅游商品设计、开发、销售，旅游服务（景区导游礼仪服务，园区旅游交通服务，摄影摄像和照像业务），游乐场经营，婚庆服务，会议会务接待，渡假村开发经营，广告经营、会展、旅游咨

询，旅游商品开发，文化产品开发，进出口业务。

## 二、公司设立及上市情况

云南旅游的前身为昆明世博园股份有限公司（以下简称“世博股份”），是经云南省人民政府云政复[2000]175号文批准，由云南省园艺博览集团有限公司作为主发起人，联合云南红塔实业有限责任公司、云南世博广告有限公司、昆明樱花实业股份有限公司、云南铜业（集团）有限公司、北京周林频谱总公司六家法人于2000年12月29日以发起设立方式设立，设立时注册资本为16,000万元。

设立时股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	出资形式	占注册资本比例
1	云南省园艺博览集团有限公司	9,730	货币出资	60.81%
2	云南红塔实业有限责任公司	1,980	货币出资	12.38%
3	云南世博广告有限公司	1,650	货币出资	10.31%
4	昆明樱花实业股份有限公司	1,320	货币出资	8.25%
5	云南铜业（集团）有限公司	990	货币出资	6.19%
6	北京周林频谱总公司	330	货币出资	2.06%
合计		16,000		100.00%

2006年7月7日，经中国证监会证监发行字[2006]35号文核准，世博股份向社会公开发行人民币普通股5,500万股，总股本增加至21,500万股。2006年8月10日，世博股份的社会公众股5,500万股在深圳证券交易所上市交易。

首次公开发行上市后，公司的股权结构如下：

股东	股份数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份	171,000,000	79.53
二、无限售条件股份	44,000,000	20.47
三、总股本	215,000,000	100.00

### 三、公司历次股本变动情况

#### 1、2005年12月股权转让

2005年12月10日，世博股份股东大会作出决议，同意昆明樱花实业股份有限公司将其持有世博股份的1,320万股股份一次性转让给云南世博集团有限公司（“云南省园艺博览集团有限公司”于2004年4月27日变更名称为“云南世博集团有限公司”）和云南世博广告有限公司，其中744万股股份转让给云南世博集团有限公司，576万股股份转让给云南世博广告有限公司，转让价格按经评估的每股净资产1.93元计算。上述股权转让经云南省国资委云国资产权[2006] 207号《云南省国资委关于昆明世博园股份有限公司股权转让有关事宜的批复》同意。

本次股权转让后，世博股份股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	出资形式	占注册资本比例
1	云南世博集团有限公司	10,474	货币出资	65.46%
2	云南世博广告有限公司	2,226	货币出资	13.91%
3	云南红塔集团有限公司	1,980	货币出资	12.38%
4	云南铜业（集团）有限公司	990	货币出资	6.19%
5	北京周林频谱科技有限公司	330	货币出资	2.06%
总计		16,000		100.00%

注：2001年7月，世博股份股东云南红塔实业有限责任公司名称变更为云南红塔投资有限公司；2003年12月15日，云南红塔投资有限公司名称变更为云南红塔集团有限公司；2001年10月30日，世博股份股东北京周林频谱总公司名称变更为北京周林频谱科技有限公司。

#### 2、2006年公开发行股票并上市

2006年7月7日，经中国证监会证监发行字[2006]35号文核准，世博股份向社会公开发行人民币普通股5,500万股，总股本增加至21,500万股。2006年8月10日，世博股份的社会公众股5,500万股在深圳证券交易所上市交易。

公开发行上市后的股权结构如下：

股东	股份数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份	171,000,000	79.53
二、无限售条件股份	44,000,000	20.47
三、总股本	215,000,000	100.00

### 3、发行上市后的股本变动情况

云南旅游自首次公开发行股票以来未发生增资、减资、回购、送股、公积金转增股本、配股等股本变动的行为。截至2012年12月31日，上市公司限售股已全部转变为流通股。截至本预案公告日，云南旅游的股权结构如下：

股东	股份数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份	-	-
二、无限售条件股份	215,000,000	100.00
三、总股本	215,000,000	100.00

### 四、最近三年控股权变动情况

最近三年公司控股权未发生变化。公司控股股东为云南世博旅游控股集团有限公司，实际控制人为云南省国资委。

### 五、公司最近三年主要财务指标

单位：万元

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
资产总额	116,617.44	107,764.02	114,848.86
负债总额	32,004.00	25,689.96	35,167.92
归属母公司 股东权益	58,696.72	57,390.68	55,716.08
归属于上市公司股东的 每股净资产（元）	2.73	2.67	2.59
项目	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	46,166.31	34,106.78	31,494.14

利润总额	4,680.46	3,922.05	1,649.00
归属于上市公司股东的净利润	2,436.40	1,699.37	-802.08
基本每股收益（元）	0.11	0.08	-0.04
扣除非经营损益后的基本每股收益（元）	0.11	0.08	-0.04

## 六、公司主营业务情况

公司主要从事景区景点投资、经营及管理，园林园艺产品展示，旅游房地产投资，生物产品开发及利用，旅游商贸。公司是世博园的经营管理者，向游客提供世博园的观光旅游、休闲娱乐、商务度假、会展等多种旅游服务。公司全资子公司世博园艺公司具有园林企业设计及施工双二级资质及优秀的施工管理团队，在同行业中具有一定的技术优势。公司控股子公司云南世博兴云房地产有限公司为昆明世博生态社区项目的整体开发建设者。

根据证监会公布的《2012年4季度上市公司行业分类结果》，云南旅游已被划入证监会行业分类中“水利、环境和公共设施管理业(N)”的“公共设施管理业”。

上市公司2010年、2011年、2012年各项主营业务占营业收入的比例如下表所示：

单位：万元

行业名称	2012年		2011年		2010年	
	营业收入	比例	营业收入	比例	营业收入	比例
世博园营运收入	7,565.93	16.39%	6,392.66	18.74%	4,033.47	12.81%
清洁花卉等配套收入	19,285.62	41.77%	12,003.29	35.19%	7,269.77	23.08%
商品房销售	17,989.62	38.97%	14,552.97	42.67%	19,748.11	62.70%
水电费、物业租赁收入	1,325.15	2.87%	1,157.85	3.39%	442.79	1.41%
<b>营业收入合计</b>	<b>46,166.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,106.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>31,494.14</b>	<b>100.00%</b>

上市公司2010年、2011年、2012年主营业务收入、主营业务成本、毛利率

如下表所示：

单位：万元

	2012年	2011年	2010年
主营业务收入	44,841.17	32,948.93	31,051.36
主营业务成本	31,409.30	21,730.48	21,449.32
毛利率	29.95%	34.05%	30.92%

按行业分类的各业务最近三年的毛利率情况如下表所示：

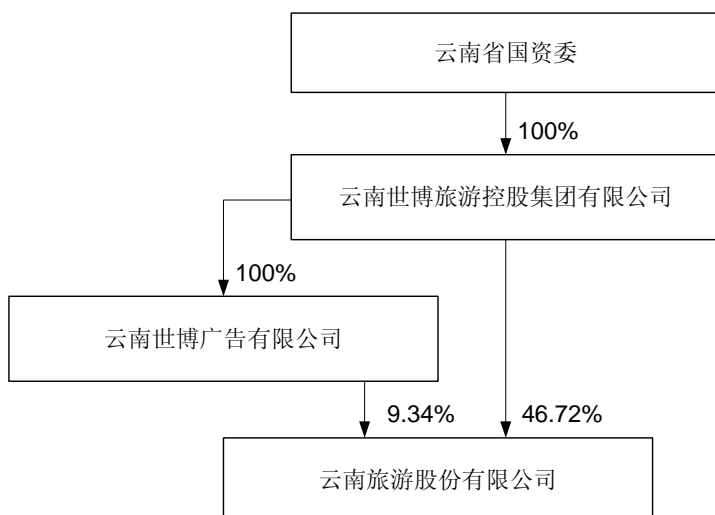
单位：万元

行业名称	2012年			2011年			2010年		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
世博园营运收入	7,565.93	4,151.27	45.13%	6,392.66	3,964.67	37.98%	4,033.47	2,991.71	25.83%
商品房销售	17,989.62	10,459.53	41.86%	14,552.97	7,365.60	49.39%	19,748.11	11,097.94	43.80%
清洁花卉等配套收入	19,285.62	16,798.50	12.90%	12,003.29	10,400.21	13.36%	7,269.77	7,359.67	-1.24%
水电费、物业租赁收入	1,325.15	841.54	36.49%	1,157.85	598.15	48.34%	442.79	177.3	59.96%
合计	<b>46,166.31</b>	<b>32,250.84</b>	30.14%	<b>34,106.78</b>	<b>22,328.63</b>	34.53%	<b>31,494.14</b>	<b>21,626.62</b>	31.33%

## 七、公司控股股东及实际控制人概况

截至本预案签署日，世博旅游集团持有公司100,455,000股，占公司总股本的46.72%，同时通过子公司世博广告间接持有上市公司20,079,500股，占公司总股本9.34%的股份。世博旅游集团对上市公司拥有控制权的股权比例为56.06%，为上市公司控股股东。云南省国资委持有世博旅游集团100%的股权，云南省国资委为世博旅游集团的控股股东和上市公司的实际控制人。

### 1、公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系



## 2、控股股东情况

公司控股股东为世博旅游集团，具体情况见“第二节 交易对方基本情况”。

## 3、实际控制人概况

公司实际控制人是云南省国资委。



## 第二节 交易对方基本情况

本次交易云南旅游拟发行股份购买世博旅游集团所持轿子山公司 96.25% 股权、世博出租 100% 股权、云旅汽车 100% 股权、花园酒店 100% 股权、酒店管理公司 100% 股权；向富园投资支付现金购买其持有的轿子山公司 1.25% 股权；并向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金不超过交易总额的 25%。

### 一、交易对方之一：云南世博旅游控股集团有限公司

#### （一）概况

注册名称：云南世博旅游控股集团有限公司

注册地址：云南省昆明市白龙路 375 号

法定代表人：王冲

公司类型：有限责任公司

注册资本：人民币 1,025,000,000 元

实收资本：人民币 1,025,000,000 元

成立日期：1997 年 3 月 6 日

营业期限：永久存续

工商登记号：530000000009268

组织机构代码证：29199085-9

税务登记证号：云国（地）税字 530103291990859

经营范围：园艺博览，展览展销，花卉生产贸易，旅游及旅游资源开发，人才业务培训，咨询服务，国内贸易（专营项目凭许可证经营）（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

#### （二）历史沿革

云南世博旅游控股集团有限公司曾用名云南省园艺博览集团有限公司、云南世博集团有限公司，系经云南省人民政府批准设立的国有独资公司。

### 1、1997年设立

1997年3月6日，根据云南省人民政府办公厅下发的《关于同意成立省园艺博览公司的复函》（编号：云政办函[1997]13号），经云南省工商行政管理局核准，由云南省国有资产经营有限责任公司出资设立云南省园艺博览集团有限公司，云南省园艺博览集团有限公司为云南省国有资产经营有限责任公司100%控股的国有独资公司，注册资本10,000万元。

设立时股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	出资形式	占注册资本比例
1	云南省国有资产经营有限责任公司	10,000.00	货币资金	100.00%
总计		<b>10,000.00</b>		<b>100.00%</b>

### 2、2001年第一次增资

2001年3月18日，根据云南省人民政府办公厅下发的《关于省园艺博览集团有限公司和省园艺博览局实施会计主体分离的复函》（云政办函[2000]154号），云南省园艺博览集团有限公司以其持有的云南省国有资产经营有限责任公司原多投入的、并记录在“资本公积”项目中的资金转增注册资本14,000万元，云南红塔实业有限责任公司、云南烟草兴云投资股份有限公司、昆明卷烟厂等7家烟草企业以对昆明99世博会的21,000万元投资，对云南省园艺博览集团有限公司增资。

增资完成后，云南省园艺博览集团有限公司的注册资本增加至45,000万元，股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	出资形式	占注册资本比例
----	------	------	------	---------

1	云南省国有资产经营有限责任公司	24,000.00	货币资金	53.33%
2	云南红塔实业有限责任公司	14,622.00	货币资金	32.49%
3	昆明卷烟厂	3,729.00	货币资金	8.29%
4	云南省烟草红河州公司	1,166.00	货币资金	2.59%
5	曲靖福牌实业有限公司	970.00	货币资金	2.16%
6	云南烟草兴云投资股份有限公司	194.00	货币资金	0.43%
7	昭通卷烟厂	194.00	货币资金	0.43%
8	云南红塔集团楚雄卷烟厂	125.00	货币资金	0.28%
<b>总计</b>		<b>45,000.00</b>		<b>100.00%</b>

### 3、2003 年第一次股权变更

根据财政部 2003 年 4 月 7 日下发的《关于明确云南烟草企业对中国 99 昆明世博会投入形成的国有资产无偿划转给云南省管理几个具体问题的通知》（财建[2003]62 号）、云南省财政厅 2003 年 6 月 3 日印发的《关于办理云南烟草企业对中国 99 世博会投入形成的国有资产无偿划转事宜的通知》（云财企[2003]138 号）及云南省人民政府下发的《关于同意接收云南烟草企业对 99 昆明世博会投入形成的国有资产有关事项的批复》（云政复[2003]12 号）的要求，中央所属云南 5 家烟草企业对昆明 99 世博会投入形成的国有资产被无偿划转给云南省管理，资产划入方为云南省园艺博览局。2004 年 4 月，云南省园艺博览集团有限公司的股东变更为云南省国有资产经营有限责任公司和云南省园艺博览局，持股比例分别为 53.33% 和 46.67%。

本次股权变更后，股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	出资形式	占注册资本比例
1	云南省国有资产经营有限责任公司	24,000.00	货币资金	53.33%
2	云南省园艺博览局	21,000.00	货币资金	46.67%
<b>总计</b>		<b>45,000.00</b>		<b>100.00%</b>

### 4、2008 年第二次股权变更及增资

云南省国资委 2008 年 11 月 14 日下发《关于云南省工业投资控股集团有限责任公司增资扩股及股权置换有关事宜的通知》（云国资统财[2008]393 号），同意将云南世博集团有限公司 53.33% 股权无偿划转给云南省国资委。

根据云南省财政厅 2009 年 4 月 30 日印发的《关于云南世博集团有限公司国有股权无偿划转的批复》（云财企[2009]148 号），云南省园艺博览局持有的云南世博集团有限公司的 46.67% 股权被无偿划转给云南省国资委。

根据云南省人民政府 2009 年 4 月 8 日下发的《关于同意省属 2 户旅游企业整合有关事项的批复》（云政复[2009]34 号）及云南省国资委 2009 年 8 月 12 日下发的《关于云南旅游产业集团有限公司整体资产交割相关事宜的复函》（云国资产权函[2009]144 号），云南世博集团有限公司通过吸收合并的方式，对云南旅游产业集团有限公司进行资产重组后，更名为云南世博旅游控股集团有限公司，股东为云南省国资委，注册资本增加至 100,000 万元。

本次股权变更及增资后，股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	出资形式	占注册资本比例
1	云南省国资委	100,000.00	货币资金	100.00%
总计		<b>100,000.00</b>		<b>100.00%</b>

### 5、2009 年第三次增资

根据云南省财政厅 2009 年 11 月 30 日印发的《关于增加注入云南世博旅游控股集团有限公司资本金的通知》（云财建[2009]578 号），云南省国资委对世博旅游集团增资 2,500 万元。截至目前公司注册资本为 102,500 万元。

本次增资完成后，股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	出资形式	占注册资本比例
1	云南省国资委	102,500.00	货币资金	100.00%
总计		<b>102,500.00</b>		<b>100.00%</b>

### (三) 主要业务

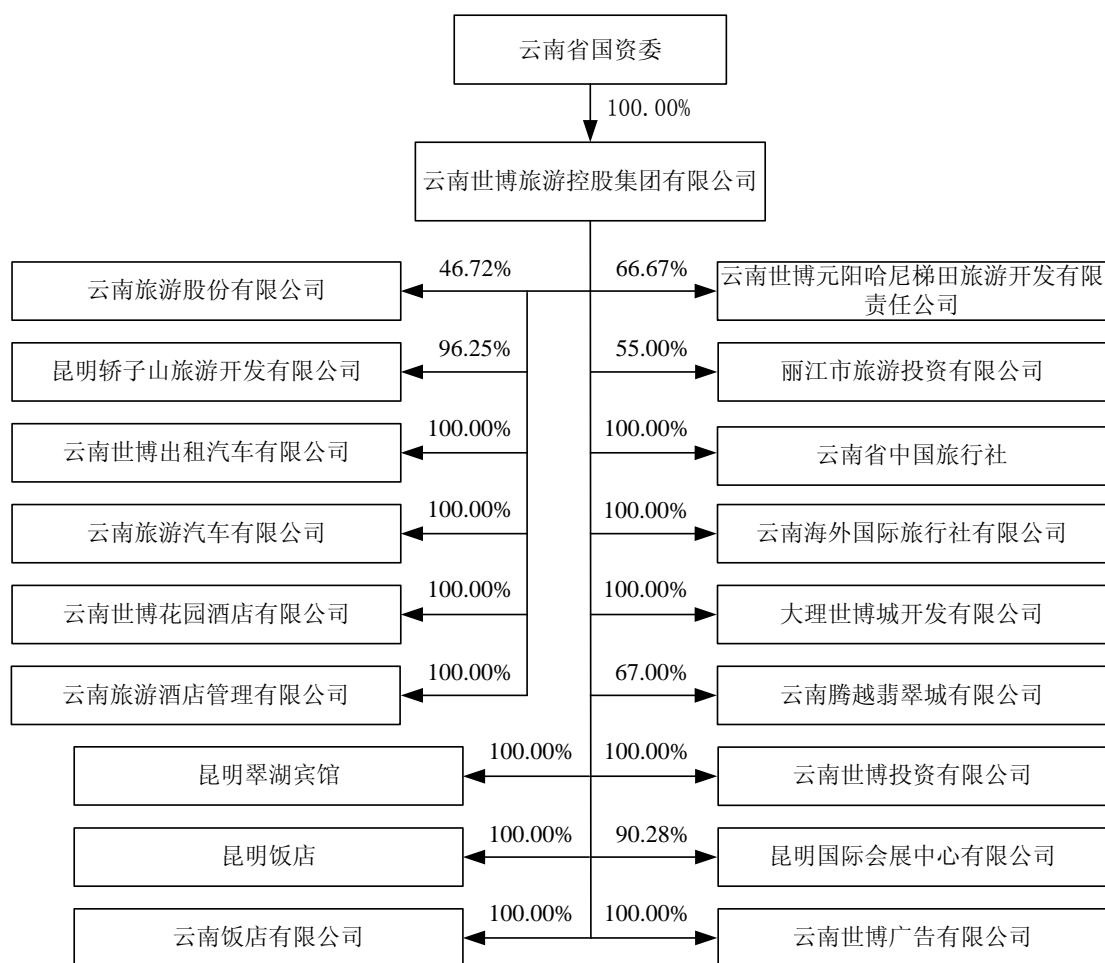
世博旅游集团主营业务为园艺博览、展览展销，花卉生产贸易，旅游及旅游资源开发，人才业务培训，咨询服务，国内贸易。目前，世博旅游集团已形成了以旅游业为核心，旅游景区、酒店、房地产、会展、交通运输、旅行社、旅游电子商务等七大板块的产业发展格局。

### (四) 交易对方所控制的核心企业和关联企业的基本情况

#### 1、全资及控股子公司

截至本预案出具日，世博旅游集团拥有控股企业 18 家。其中，全资子公司 12 家，控股子公司 6 家。

组织结构图如下：



集团控股的 18 家公司基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	主要业务
1	云南旅游股份有限公司	46.72	21,500.00	园艺展览、展览展销、旅游房地产投资
2	昆明轿子山旅游开发有限公司	96.25	8,000.00	景区景点的投资、管理和经营
3	云南世博出租汽车有限公司	100.00	2,000.00	汽车出租
4	云南旅游汽车有限公司	100.00	6,163.00	外事、旅游和大型活动客运接待任务和城际高快班线运输
5	云南世博花园酒店有限公司	100.00	5,510.00	酒店管理、文化娱乐
6	云南旅游酒店管理有限公司	100.00	2,000.00	酒店经营、酒店管理
7	云南世博元阳哈尼梯田旅游开发有限责任公司	66.67	8,700.00	景区景点的投资、管理和经营
8	丽江市旅游投资有限公司	55.00	18,225.00	从事国家公园开发建设与管理；景区景点开发经营等
9	昆明饭店	100.00	2,598.00	住宿、饮食服务（中、西餐）、冷饮
10	云南饭店有限公司	100.00	100.00	住宿、饮食服务
11	昆明翠湖宾馆	100.00	447.33	翠湖边小茶楼的出租业务
12	云南省中国旅行社	100.00	340.00	国际社准许业务及出境游业务
13	云南海外国际旅行社有限公司	100.00	511.58	旅行社、特许经营中国公民自费国际旅游
14	大理世博城开发有限公司	100.00	10,000.00	旅游项目投资、开发与经营、旅游设施建设与配套服务、房地产开发与经营、产业投资、国内贸易
15	云南腾越翡翠城有限公司	67.00	9,200.00	翡翠及其它工艺品的批发、加工、销售；货物进出口、旅游接待、旅游风景区景点开发和经营、旅游房地产的开发
16	云南世博投资有限公司	100.00	3,000.00	实业投资、投资管理
17	昆明国际会展中心有限公司	90.28	18,000.00	会展业务
18	云南世博广告有限公司	100.00	5,000.00	广告业务

## 2、参股子公司

世博旅游集团参股的 5 家公司基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	主营业务
1	云南云旅房地产开发有限公司	33.33	1,515.15	房地产开发建设

2	富滇银行股份有限公司	0.09	183,333.00	吸收公众存款、发放短期、中期和长期贷款和办理国内结算等银行业务
3	云南省旅游投资有限公司	5.00	50,000.00	重点旅游开发项目、旅游基础设施、旅游精品工程
4	诚泰财产保险股份有限公司	19.00	100,000.00	财产损失保险、责任保险、信用保险和保证保险、短期健康保险和意外伤害保险等保险业务
5	昆明中国国际旅行社有限公司	33.33	1,500.00	国内旅游业务、入境旅游业务、出境旅游业务等

### (五) 最近三年主要财务数据

世博旅游集团 2010 年、2011 年、2012 年主要财务数据如下，其中 2010 年、2011 年财务报表经天职国际审计，2012 年财务数据未经审计。

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
总资产	394,248.65	317,877.97	304,382.40
总负债	207,631.28	141,271.70	127,744.17
净资产	186,617.37	176,606.27	176,638.23
归属于母公司股东的所有者权益	122,942.19	117,019.39	117,444.16

#### 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	202,930.86	149,041.98	135,482.50
利润总额	8,852.94	6,306.36	2,977.67
归属于母公司股东的净利润	3,908.81	1,155.61	3,612.56

#### 3、现金流量表主要数据

单位：万元

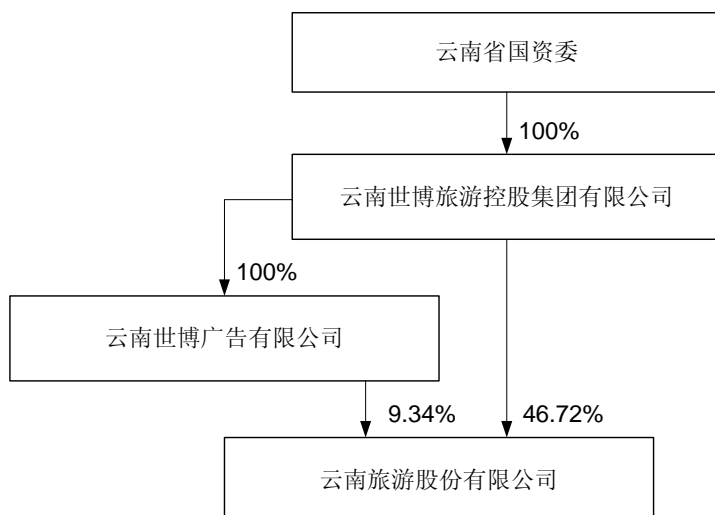
项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
----	---------	---------	---------

经营活动产生现金净额	-30,275.55	14,328.51	20,154.82
投资活动产生现金净额	-18,051.35	-52,092.47	-5,403.39
筹资活动产生现金净额	88,474.05	8,378.63	-4,870.56
现金及现金等价物净增加额	40,147.15	-29,385.33	9,880.88

**(六) 交易对方与上市公司是否存在关联关系和向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况**

本次交易前，世博旅游集团直接持有上市公司 46.72%的股份，同时通过子公司世博广告间接持有上市公司 9.34%的股份，世博旅游集团对上市公司拥有控制权的股权比例为 56.06%，为上市公司控股股东；因此，本次交易构成关联交易。

控制关系图如下：



截至目前，上市公司共有董事 9 名，其中，世博旅游集团推荐的董事 5 名，分别为王冲、金立、永树理、薛洪、葛宝荣。目前，上市公司共有高级管理人员 8 名，均由上市公司董事会选举产生，不存在交易对方向上市公司推荐高级管理人员的情况。

**(七) 交易对方及其主要管理人员最近五年受处罚的情况**

2013 年 3 月，世博旅游集团出具承诺函，承诺世博旅游集团及其董事、监事和高级管理人员最近五年内未受过任何刑事处罚、与证券市场相关的行政处



罚，亦不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁事项。

## 二、交易对方之二：云南富园投资管理咨询有限责任公司

### （一）概况

名称：云南富园投资管理咨询有限责任公司

住所：昆明市永乐路 11 号新建临街大楼一至七层

法定代表人：王庆宪

公司类型：有限责任公司

注册资本：242 万元

实收资本：242 万元

成立日期：1999 年 9 月 15 日

营业期限：2000 年 10 月 12 日至 2015 年 10 月 20 日

企业注册号：5300001009207

组织机构代码证：71348657-3

税务登记证号：云地税字 530112713486573 号

经营范围：酒店管理；旅游用品的销售开发；经济信息咨询（不含金融、房地产、期货），企业形象策划及咨询；五金工具，矿产品，文化办公机械，五金交电，建筑材料，装饰材料，针纺织品，农副产品（粮油限零售），化工产品（不含管理商品），机电产品（含国产汽车、不含小轿车），家具的批发、零售、代购代销。

### （二）历史沿革

#### 1、1999 年设立

1999 年 9 月 15 日，由自然人胡援平、林煜章、郑传恩共同出资 100 万元人民币，发起设立云南富园投资管理咨询有限责任公司，注册资本 100 万元。云

南联合审计事务所有限公司出具了《验资报告》（云联审（1999）验字 187 号）对上述出资予以确认。

设立时股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	出资形式	占注册资本比例
1	胡援平	50.00	货币资金、 实物资产	50%
2	林煜章	40.00	货币资金	40%
3	郑传恩	10.00	货币资金	10%
总计		<b>100.00</b>		<b>100.00%</b>

## 2、2001 年第一次股权变更

根据 2001 年 1 月 3 日富园投资的股东会决议，决议同意自然人股东林煜章将其在富园投资的出资 10 万元转让给自然人股东胡援平；同意自然人股东林煜章将其在富园投资的出资 30 万元转让给王敷。

本次股权变更后，股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	出资形式	占注册资本比例
1	胡援平	60.00	货币资金、 实物资产	60%
2	王敷	30.00	货币资金	30%
3	郑传恩	10.00	货币资金	10%
总计		<b>100.00</b>		<b>100.00%</b>

## 3、2001 年第二次股权变更及增资

根据 2001 年 9 月 4 日云南省旅游局文件（云旅人教[2001]260 号）《关于翠湖宾馆投资控股“云南富园投资管理咨询有限责任公司”的批复》，云南省旅游局同意昆明翠湖宾馆（以下简称“翠湖宾馆”）以控股的方式持有富园投资股权。2001 年 10 月 12 日，经云南富园投资管理咨询有限责任公司股东会决议，同意胡援平将其在富园投资的部分出资额 40 万元转让给翠湖宾馆；同意郑传恩将其

在富园投资的全部出资额 10 万元转让给翠湖宾馆；同意王敷将其在富园投资的部分出资额 20 万元转让给翠湖宾馆。同时决议增加公司注册资本 142 万元，由各股东以现金按股权转让后的持股比例同比例增资。云南云岭会计师事务所有限公司出具了云岭验字（2001）第 066 号《验资报告》，验明以上现金出资已经缴实。

本次股权变更及增资后，股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	出资形式	占注册资本比例
1	昆明翠湖宾馆	169.40	货币资金	70%
2	胡援平	48.40	货币资金、 实物资产	20%
3	王敷	24.20	货币资金	10%
总计		<b>242.00</b>		<b>100.00%</b>

### （三）主要业务

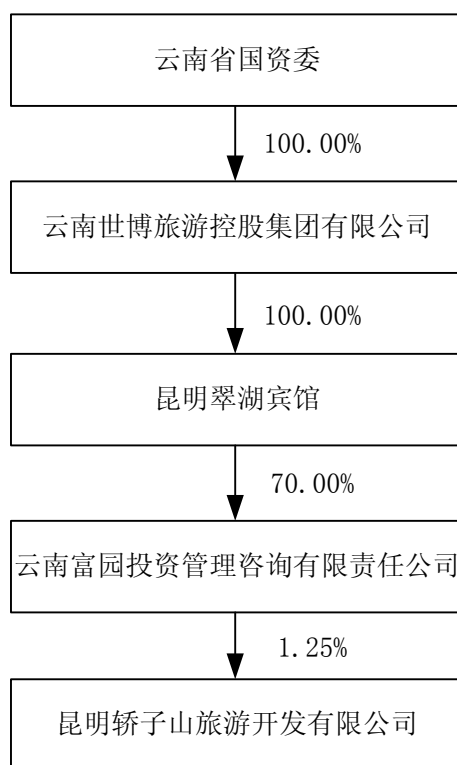
富园投资自 2004 年不再开展实体经营活动，目前主要以持有轿子山公司股权做股权投资。

### （四）交易对方所控制的核心企业和关联企业的基本情况

#### 1、参股子公司

截至本预案出具日，富园投资只参股轿子山公司一家公司。

组织结构图如下：



### (五) 最近三年主要财务数据

富园投资最近三年未经审计的主要财务数据如下：

#### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
总资产	159.02	162.95	165.91
总负债	96.83	96.89	96.94
净资产	62.19	66.06	68.97
归属于母公司股东的所有者权益	62.19	66.06	68.97

#### 2、利润表主要数据

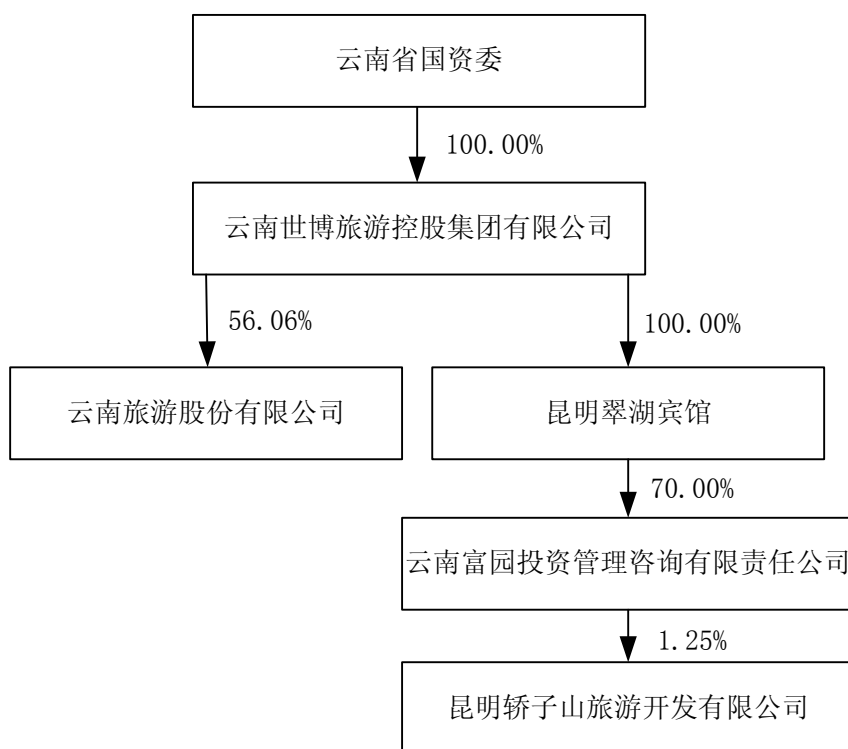
单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	0	0	0
利润总额	-3.87	-2.92	-2.97

归属于母公司股东的净利润	-3.87	-2.92	-2.97
--------------	-------	-------	-------

### （六）交易对方与上市公司是否存在关联关系和向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

本次交易前，世博旅游集团直接持有上市公司 46.72% 的股份，同时通过子公司世博广告间接持有上市公司 9.34% 的股份，世博旅游集团对上市公司拥有控制权的股权比例为 56.06%，为上市公司控股股东；世博旅游集团通过子公司翠湖宾馆间接持有富园投资 70% 的股份，上市公司与富园投资属于同一控制主体下的关联方，因此，本次交易构成关联交易。



截至目前，上市公司共有董事 9 名、高级管理人员 8 名，其中不存在富园投资推荐的董事或高级管理人员。

### （七）交易对方及其主要管理人员最近五年受处罚的情况

2013 年 3 月，富园投资出具承诺函，承诺富园投资及其董事、监事和高级管理人员最近五年内未受过任何刑事处罚、与证券市场相关的行政处罚，亦不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁事项。

## 第三节 本次交易的背景和目的

### 一、本次交易的背景

#### 1、国家政策背景

2009年12月1日,《国务院关于加快发展旅游业的意见》(简称《意见》)出台,将旅游业定位为“国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”,标志着我国旅游产业发展已提升至国家战略高度。2010年7月26日,国务院印发《贯彻落实国务院关于加快发展旅游业意见重点工作分工方案》,进一步对《意见》中的重点工作做出具体分工,并明确了牵头单位,体现了在经济结构转型的背景下,我国为扩大就业、刺激国内消费而大力发展旅游业务的决心。

2011年12月,《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》正式发布,明确指出在“十二五”期间,要更加重视旅游企业在产业促进和旅游强国战略中的主体地位和积极作用。加快旅游领域中国有资产改革重组力度,行政手段与市场机制相结合,培育一批全国和区域性的大型旅游企业和服务品牌。

根据《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》,到2015年,旅游业总收入将达到2.5万亿元,年均增长率为10%;国内旅游人数达到33亿人次,年均增长率为10%;旅游业新增就业人数达到1650万人,每年新增旅游就业60万人。旅游业增加值占全国GDP的比重提高到4.5%,占服务业增加值的比重达到12%,旅游消费相当于居民消费总量的比例达到10%。随着城乡居民收入增加,居民消费结构升级进一步加快,将推动大众旅游的深入发展,为旅游业持续较快发展提供强大的市场支撑。

#### 2、云南旅游发展状况

2009年,公司构建了“旅游+房地产”的经营模式,公司业务由单一的主题公园旅游产品向旅游、房地产、园林园艺三大主题和多元产品方向发展。受全球金融危机和国家对房地产政策的调控及新昆明城市规划重新修编的影响,公司的房地产经营业绩受到了影响。2009年公司实现营业收入40,047.06万元,较上年下降19.64%;归属于母公司所有者的净利润1,138.35万元,较上年同期

下降 57.84%。

2010 年以来，公司具体落实“转方式、调结构”战略部署和总体要求，通过两年的努力，公司盈利模式和产业结构得以调整和优化，公司和世博园的转型升级从理论构想走向了实践操作并取得了经济实效。2011 年公司实现扭亏为盈，世博园门票收入止滑回升，旅游团队购物、休闲餐饮、娱乐产品逐步推向市场，综合业态已开始显现。2012 年公司继续围绕“城市生态旅游综合体开发运营商”的战略定位和发展目标，实施转型升级。2012 年以来公司实施了世博园艺公司增资扩股、世博园物业服务公司资源整合、云南省丽江中国国际旅行社（以下简称“丽江国旅”）股权收购等项目，年底还新设了云南世博旅游景区管理公司，进一步增强旅游主业。2012 年末，公司旅游主业的收入远远高于房地产收入，公司成功实现业务结构调整，和其他旅游类上市公司一并划入“公共设施管理业”。

### 3、世博旅游集团旅游资产整体上市的战略目标

旅游产业是世博旅游集团的重要投资产业，世博旅游集团拥有包括景区板块、旅游交通板块、旅行社板块、酒店板块在内的较为丰富的旅游资源。云南旅游作为世博旅游集团旗下唯一的旅游业上市公司，是世博旅游集团旅游板块的产业整合平台。世博旅游集团有意实现旅游资源的整体上市，借助资本市场加快产业整合步伐，做大做强旅游产业。

## 二、本次交易的目的

### 1、进一步突出公司旅游主业，有效完善公司旅游行业产业链

上市公司主要从事景点投资、经营及管理，园林园艺产品展示，旅游房地产投资，旅游商贸等，公司在发展主营业务的基础上，加快资源整合步伐，将为公司带来新的业绩增长点。本次发行股份购买资产意在逐步实现世博旅游集团旗下旅游资产的整体上市，将世博旅游集团所拥有的景区资源、旅游交通、酒店和旅行社逐步整合进入上市公司。通过本次重组，不仅可以丰富上市公司仅有的世博园景区资源，形成以昆明与昆明周边、文化景观和自然景观互为依托的景区资源，而且完善了公司的旅游行业产业链，形成以景区资源为核心、

旅行社、旅游交通、酒店为延伸的饱满业态，有利于形成协同效应，提升上市公司的价值，促使公司向“城市生态旅游综合体开发运营商”的战略定位和发展目标迈进。

## 2、充分利用资本平台，加快旅游主业发展

公司拟收购的轿子山公司，主营轿子雪山风景区景区内的旅游客运。随着2012年11月昆明通往轿子雪山风景区的旅游专线公路通车，轿子雪山风景区的游客数量大幅增加。2012年11月至2013年2月，每月前往轿子雪山的游客数量分别为1848人、4353人、18824人、44369人。春节期间前往的游客远远超过了轿子山公司的接待能力，轿子山公司的景区内旅游客运和服务能力有待进一步提升。公司拟收购的云旅汽车，主营班线运输和旅游客运，目前正在打造云南散客旅游集散中心。以上业务的发展，均需要大量的资金投入。本次交易前，轿子山公司、云旅汽车、花园酒店等拟注入资产主要依靠向其控股股东世博旅游集团借款进行资金投入，融资能力有限，在一定程度上影响了标的资产业务的发展。本次交易后，标的资产将成为公司的全资或控股子公司。一方面，公司可以分享标的资产协同效应带来的收益增长；另一方面，公司可以利用自身上市公司的优势在资本市场上进行融资，投入标的资产的项目，加快其业务发展。

## 3、有利于提高上市公司的盈利能力

本次发行股份购买标的资产以发行价格8.41元/股计算，根据标的资产预估值需要发行9,242.11万股股份。标的资产2012年实现的归属于交易对方的净利润2,784.23万元除以标的资产对应的新增股份，计算所得的每股收益为0.30元；预测的2013年归属于交易对方的净利润3,474.32万元除以标的资产对应的新增股份，计算所得的每股收益为0.38元，均高于云南旅游2012年度0.11元/股的盈利能力。

假设本次交易在2012年1月1日完成，标的资产纳入上市公司后，上市公司2012年的每股收益为0.17元，高于交易前上市公司0.11元的每股收益。本次交易将有利于提高上市公司的盈利能力。



### 三、本次交易的原则

- 1、合法合规；
- 2、避免同业竞争、规范关联交易；
- 3、坚持公平、公开、公正，维护上市公司和全体股东尤其是中小股东的利益；
- 4、诚实信用、协商一致；
- 5、突出主营业务，提升上市公司核心竞争力和持续发展能力；
- 6、提高管理效率，增强核心竞争力；
- 7、兼顾社会效益和经济效益；
- 8、进一步完善上市公司的法人治理结构，保证上市公司独立性；
- 9、符合上市公司总体发展战略及经营方针，有利于上市公司效益最大化。

## 第四节 本次交易的具体方案

### 一、本次交易的具体方案

#### (一) 交易方案概况

云南旅游拟通过发行股份及支付现金的方式购买轿子山公司 97.5% 股权，世博出租 100% 股权、云旅汽车 100% 股权、花园酒店 100% 股权、酒店管理公司 100% 股权，同时募集配套资金，其中：

1、拟向世博旅游集团发行股份购买其持有的轿子山公司 96.25% 股权、世博出租 100% 股权、云旅汽车 100% 股权、花园酒店 100% 股权、酒店管理公司 100% 股权；

2、拟以现金购买富园投资所持轿子山公司 1.25% 股权，支付现金来自本次募集配套资金；

3、为提高本次交易整合绩效，拟向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过交易总金额的 25%。

#### (二) 本次交易的定价原则及交易价格

##### 1、交易主体

资产出让方：云南世博旅游控股集团有限公司、云南富园投资管理咨询有限公司

募集配套资金对象：不超过 10 名其他特定投资者

资产受让方及股份发行方：云南旅游股份有限公司

##### 2、交易标的

本次重组交易标的：轿子山公司 97.5% 股权、世博出租 100% 股权、云旅汽车 100% 股权、花园酒店 100% 股权、酒店管理公司 100% 股权。

##### 3、定价原则

根据《发行股份及支付现金购买资产之框架协议》，本次交易中，标的资产

的价格将由本次交易双方根据具有证券期货业务资格的评估机构出具的资产评估报告中确认的标的资产的评估值协商确定。截至本预案签署之日，标的资产的审计评估工作尚未完成。经初步预估，标的资产预估值为 77,853.33 万元。

#### 4、评估基准日至交割日交易标的损益的归属

审计、评估基准日至交割日期间，如交易标的产生的利润为正数，则该利润所形成的权益归云南旅游享有；如产生的利润为负数，则由世博旅游集团以现金全额补偿予云南旅游。

#### （三）本次交易中的支付现金

根据《发行股份及支付现金购买资产之框架协议》，本次交易中，云南旅游以现金购买富园投资所持轿子山公司 1.25% 的股权。支付现金来源于配套募集资金。根据轿子山公司预估值计算，需支付现金约 127.20 万元，具体支付金额按最终确定的交易价格计算。

#### （四）定向发行股份具体方案

本次交易中，云南旅游拟向世博旅游集团发行股份购买资产，同时向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过交易总额的 25%。根据本次预评估值，预计本次交易向世博旅游集团发行股份购买资产的交易总额为 77,726.13 万元，募集配套资金额不超过 25,908.71 万元。

#### 1、发行股票的种类和面值

本次向特定对象发行的股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

#### 2、发行方式及发行对象

本次交易通过非公开发行方式发行股份，其中：

（1）发行股份购买资产的发行对象为世博旅游集团；

（2）募集配套资金的发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等不超过 10 名的其他特定投资者。

### 3、发行价格

本次交易涉及向世博旅游集团发行股份购买资产和向其他特定投资者发行股份募集配套资金两部分，定价基准日均为云南旅游第四届董事会第二十五次会议决议公告日。

上市公司购买资产的股份发行价格按照《上市公司重大资产重组管理办法》第四十四条规定，上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价；向其他特定投资者募集配套资金的发行价格按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，募集配套资金最终发行价格将由公司董事会根据股东大会的授权，依据市场询价结果确定。

定价基准日前 20 个交易日股票交易均价：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

上市公司发行股份的价格为本次向特定对象发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价，即 8.41 元/股。最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。

定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

向其他特定投资者募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 7.57 元/股，最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果来确定。

最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。定价基准日至本次发行期间，云南旅游如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

### 4、发行数量

### (1) 向世博旅游集团发行股份数量

根据《发行股份及支付现金购买资产之框架协议》，向世博旅游集团发行股份数量的计算公式为：

发行数量=（轿子山公司 96.25%股权的交易价格+世博出租 100%股权的交易价格+云旅汽车 100%股权的交易价格+花园酒店 100%股权的交易价格+酒店管理公司 100%股权的交易价格）÷发行价格

按照轿子山公司 96.25%股权的预估值 9,794.67 万元、世博出租 100%股权的预估值 20,755.67 万元、云旅汽车 100%股权的预估值 19,400.00 万元、花园酒店 100%股权的预估值 25,880.30 万元、酒店管理公司 100%股权的预估值 1,895.49 万元，本次交易向世博旅游集团发行股份数为 9,242.11 万股。

最终发行数量将根据交易标的经具有证券期货从业资格的评估机构评估结果确定，以中国证监会核准的发行数量为准。

### (2) 向不超过 10 名其他特定投资者发行股份数量

本次交易中，拟募集配套资金总额为交易总金额的 25%，按交易标的预估值计算即为 25,908.71 万元。按照本次发行底价（基准日前 20 日交易均价的 90%计算，为 7.57 元）计算，向不超过 10 名其他特定投资者发行股份数量为 3,422.55 万股。最终发行数量将根据最终发行价格，由公司提请股东大会授权董事会根据询价结果确定。

(3) 在定价基准日至发行日期间，如上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格及发行数量亦将作相应调整。

## 5、募集资金用途

本次募集的配套资金将用于：（1）支付购买富园投资所持轿子山公司 1.25%股权。根据轿子山公司预估值计算，将使用配套募集资金约 127.20 万元；（2）其余募集配套资金将用于标的资产主营业务的发展，以提高本次整合的绩效。

## 6、认购方式

云南世博旅游控股集团有限公司以其拥有的标的资产认购公司本次拟发行的股份。其他特定投资者以现金认购。

## 7、发行股份的禁售期

本次资产出让方世博旅游集团承诺：本次交易完成后，世博旅游集团以资产认购而取得的云南旅游股份，自股份发行之日起 36 个月内不转让，36 个月之后按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

其他特定投资者认购的云南旅游的股份，自股份发行之日起 12 个月内不转让，此后按中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。

## 8、上市地点

在禁售期满后，本次非公开发行的股份在深圳证券交易所上市交易。

## 9、本次发行决议有效期限

与本次发行股票议案有关的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

## 10、本次非公开发行前本公司滚存未分配利润的处置方案

本次非公开发行股份完成后，上市公司本次非公开发行前的滚存未分配利润将由上市公司新老股东按照发行后的股权比例共享。

## 二、盈利预测补偿

根据《重组管理办法》和中国证监会的相关规定，标的资产采用收益法进行评估并作为定价依据的，交易对方应当对标的资产未来三年的盈利进行承诺并作出可行的补偿安排。本次重大资产重组，交易标的中的轿子山公司和云旅汽车拟以收益法评估值作为定价依据。根据公司与交易对方世博旅游集团签署的《利润补偿协议》，相应补偿原则如下：

（一）世博旅游集团对轿子山公司评估报告中预测的轿子山公司 97.5% 股权对应的 2013 年净利润 103.33 万元、2014 年净利润 725.94 万元、2015 年净利润 789.95 万元进行承诺；世博旅游集团对云旅汽车评估报告中预测的云旅汽车

100%股权对应的 2013 年净利润 1085.24 万元、2014 年净利润 1470.22 万元、2015 年净利润 1720.83 万元进行承诺。正式评估报告出具后，以签订的《利润补偿协议之补充协议》约定的利润承诺金额为准。若本次发行股份及支付现金购买资产事宜未能在 2013 年完成，则利润补偿期间将顺延至 2014 年、2015 年、2016 年。

(二) 云南旅游将在利润补偿期间各年度的年度报告中单独披露轿子山公司 97.5%股权、云旅汽车 100%股权在扣除非经常性损益后的实际净利润数与前述净利润预测数的差异情况，并由会计师对此出具专项审核报告。

### (三) 补偿的实施

#### 1、股份补偿

从本次交易实施完成当年起的三个会计年度中的每个会计年度结束后，根据会计师事务所届时出具的标准无保留意见的专项审计报告，如果标的资产每个会计年度未经审计实际实现的扣除非经常性损益后的归属于母公司净利润数小于资产评估报告书同期预测净利润数，股份补偿义务人世博旅游集团应向上市公司进行股份补偿。

#### 2、每年股份补偿数量的确定

在利润补偿期间，股份补偿义务人世博旅游集团将于专项审核报告出具后，依照下述公式分别计算轿子山公司和云旅汽车各自当年应补偿股份数量：

补偿股份数=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷补偿期限内各年的预测净利润数总和×标的资产的交易价格÷向世博旅游集团发行股票的价格－已补偿股份数

在逐年补偿的情况下，在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

在补偿期限届满时，云南旅游将分别对轿子山公司和云旅汽车进行减值测试，如期末减值额/标的资产作价>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数，则世博旅游集团将另行补偿股份。

轿子山公司和云旅汽车各自另需补偿的股份数量按以下公式计算：期末减值额/每股发行价格－补偿期限内已补偿股份总数。轿子山公司的补偿股份限额为：轿子山公司 97.5% 股权交易价格/发行价格；云旅汽车的补偿股份限额以发行股份购买云旅汽车 100% 股权发行的股份为限。

### 3、股份补偿的实施

如果世博旅游集团须向云南旅游补偿利润，世博旅游集团需在云南旅游年度报告披露之日起 30 个工作日内计算应补偿股份数。上述应补偿股份不再拥有表决权且不享有股利分配的权利。

补偿期限内当年云南旅游的年度报告披露之日起两个月内，云南旅游应确定补偿期限内世博旅游集团应补偿股份的总数，应就股份回购事宜召开股东大会，经股东大会审议通过，云南旅游将按照 1 元人民币的总价回购该等应补偿股份并按照有关法律规定予以注销。

## 三、本次交易构成关联交易

云南世博旅游控股集团是云南旅游的控股股东，富园投资为世博旅游集团二级控股子公司。本次上市公司拟发行股份购买世博旅游集团所持轿子山公司 96.25% 股权、世博出租 100% 股权、云旅汽车 100% 股权、花园酒店 100% 股权、酒店管理公司 100% 股权，拟向富园投资支付现金购买其持有的轿子山 1.25% 股权，因此本次重组构成关联交易。

## 四、本次交易构成重大资产重组

本次交易拟收购资产账面资产总额为 59,578.71 万元，根据预评估值确定的总资产交易额为 113,939.89 万元，其中较高值占上市公司截至 2012 年 12 月 31 日总资产的比重为 97.70%；2012 年，本次交易拟收购资产实现营业收入 25,803.08 万元，占上市公司相同指标的比重为 55.89%；根据预评估值确定的净资产交易额为 77,853.33 万元，占上市公司截至 2012 年 12 月 31 日净资产的 132.64%。根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条，本次交易构成重大资产重组。



## 五、本次交易方案实施需履行的批准程序

本次交易尚需履行以下批准程序：

1、本次交易标的资产的评估结果尚需报云南省国资委备案；本次交易事项已取得云南省国资委云国资资运函〔2013〕15号《云南省国资委关于云南旅游股份有限公司非公开发行股份可行性研究报告预审核意见的复函》，尚需取得云南省国资委的正式批准；

2、本次交易标的资产的价格经审计、评估确定后经公司再次召开董事会审议；

3、本次交易事项尚需公司股东大会审议批准；

4、本次交易事项尚需中国证监会核准。

## 六、要约收购豁免

根据《上市公司收购管理办法》第六十三条的规定，当收购人在一个上市公司中拥有权益的股份达到或者超过该公司已发行股份的50%的，继续增加其在该公司拥有的权益不影响该公司的上市地位时，收购人可以免于按照规定提出豁免申请，直接向证券交易所和证券登记结算机构申请办理股份转让和过户登记手续。

本次交易前，世博旅游集团持有公司10,045.50万股，占公司总股本的46.72%，同时通过子公司世博广告间接持有上市公司2,007.95万股，占公司总股本9.34%的股份，世博旅游集团对上市公司拥有控制权的股权比例为56.06%。

本次交易，公司拟向世博旅游集团非公开发行9,242.11万股股票。交易完成后，世博旅游集团及其一致行动人在上市公司拥有权益的股份预计将达到69.27%（股票最终发行数量以最终评估结果计算的股份数以及中国证监会核准的发行数量为准），社会公众持有的股份达到约30.73%，不低于公司股份总数的25%。世博旅游集团继续增加其在云南旅游拥有的权益并不影响公司的上市地位。世博旅游集团可以免于豁免申请，直接办理股份过户登记手续。世博旅

游集团将在办理完毕股份过户手续后 3 日内就股份增持情况做出公告，同时律师就世博旅游集团权益变动行为发表符合规定的专项核查意见并由上市公司予以披露。

## 第五节 交易标的基本情况

### 一、交易标的概况

本次交易的交易标的为：轿子山公司 97.5%股权、世博出租 100%股权、云旅汽车 100%股权、花园酒店 100%股权、酒店管理公司 100%股权。本次交易拟注入上市公司的标的资产均属于旅游类资产，均不涉及房地产业务。标的公司的主营业务情况如下：

标的公司	主营业务
昆明轿子山旅游开发有限公司	轿子山公司主要经营轿子雪山风景区的景区内旅游客运和配套服务。
云南世博出租汽车有限公司	世博出租主营业务为出租车辆租赁、经营，世博出租目前拥有 1000 辆出租汽车经营权和 1000 辆出租汽车。
云南旅游汽车有限公司	云旅汽车主要经营国际、省际、省内班车客运和旅游包车客运、客运站经营、普通货运、汽修、高快物流等业务。
云南世博花园酒店有限公司	花园酒店主营酒店管理、住宿、餐饮
云南旅游酒店管理有限公司	酒店管理公司目前主要经营 5 家“云之舍”经济型连锁酒店，其中四家位于昆明市区，另一家位于西双版纳州景洪市，以租赁场地自营的模式经营

### 二、交易标的之一：昆明轿子山旅游开发有限公司 97.5%的股权

#### （一）概况

名称：昆明轿子山旅游开发有限公司

住所：昆明市倘甸产业园区轿子山旅游开发区转龙镇龙泉西街

法定代表人：邓亚峰

注册资本：8000 万元

实收资本：8000 万元

成立日期：2002 年 12 月 27 日

公司类型：非自然人出资有限责任公司

营业执照注册号：530128000000204

组织机构代码证号：74527190-5

税务登记证号码：云国（地）税字 530128745271905 号

经营范围：旅游景区、景点开发及经营管理；旅游项目开发及经营管理；健身运动；旅游用品和纪念品批发零售；旅游咨询服务等。

## （二）历史沿革

### 1、2002 年 12 月，公司设立

2002 年 12 月 22 日，云南富园投资管理咨询有限公司（以下简称“富园投资”）与云南天地行旅游广告信息文化传播中心（以下简称“天地行中心”）签署《昆明轿子山旅游开发有限公司章程》，决定设立轿子山公司，注册资本为 180 万元，其中富园投资以现金出资 100 万元，占注册资金的 55.56%，天地行中心以现金出资 80 万元，占注册资金的 44.44%。云南东陆会计师事务所有限公司于 2002 年 12 月 25 日出具《验资报告》（云东验字（2002）第 053 号），验明上述现金出资已经缴足。昆明市禄劝彝族苗族自治县工商行政管理局于 2002 年 12 月 27 日核发了注册号为 5301281001271 的《企业法人营业执照》，注册资本为 180 万元。轿子山公司设立时股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
富园投资	100	55.56%
天地行中心	80	44.44%
合计	180	100%

### 2、2003 年 7 月，第一次增资扩股

2003 年 7 月 14 日，轿子山公司作出《股东会决议》，同意由昆明翠湖宾馆（以下简称“翠湖宾馆”）以现金增资 200 万元。2003 年 7 月 18 日，富园投资、天地行中心与昆明翠湖宾馆签署《出资协议》，约定由翠湖宾馆以现金出资 200 万元成为股东，占注册资本的 52.63%，轿子山公司注册资本变更为 380 万元。

2003年7月24日，昆明亚太会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（昆亚验字[2003]第1-45号），验明截至2003年7月21日止，轿子山公司已收到翠湖宾馆缴纳的新增注册资本200万元。昆明市禄劝彝族苗族自治县工商行政管理局于2003年7月28日重新核发了注册号为5301281001271的《企业法人营业执照》，注册资本为380万元。此次增资后，轿子山公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
翠湖宾馆	200	52.63%
富园投资	100	26.32%
天地行中心	80	21.05%
<b>合计</b>	<b>380</b>	<b>100%</b>

### 3、2003年9月，第二次增资扩股及第一次股权转让

2003年9月18日，翠湖宾馆、富园投资、天地行中心、深圳东征投资发展有限公司（以下简称“深圳东征”）、昆明星耀集团实业有限公司（以下简称“星耀集团”）以及昆明广裕源房地产开发经营有限公司（以下简称“广裕源公司”）共同签署《增资扩股协议书》，约定由深圳东征、星耀集团及广裕源公司分别出资240万元、200万元及180万元成为股东，轿子山公司注册资本变更为1000万元，同时，天地行中心将所持轿子山公司（此次增资前）15.8%的股权共计60万元转让给深圳东征。2003年9月23日，轿子山公司作出《股东会决议》，通过上述增资扩股及股权转让事宜。昆明亚太会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（昆亚验字[2003]第1-45号），验明截至2003年11月27日止，轿子山公司已收到深圳东征、星耀集团及广裕源公司缴纳的新增注册资本共计620万元。昆明市禄劝彝族苗族自治县工商行政管理局于2003年12月3日重新核发了《企业法人营业执照》，注册资本为1000万元。此次增资扩股及股权转让后，轿子山公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳东征	300	30%
翠湖宾馆	200	20%
星耀集团	200	20%

广裕源公司	180	18%
富园投资	100	10%
天地行中心	20	2%
<b>合计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

#### 4、2005 年，股东变更

2005 年 1 月 7 日，轿子山公司作出《关于同意深圳东征投资发展有限公司转移股东权益的股东会决议》，同意深圳东征将其持有的轿子山公司 30%股权转让给其关联的昆明东征经贸有限公司（以下简称“昆明东征”）。此次变更后，轿子山公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
昆明东征	300	30%
翠湖宾馆	200	20%
星耀集团	200	20%
广裕源公司	180	18%
富园投资	100	10%
天地行中心	20	2%
<b>合计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

#### 5、2008 年，第二次股权转让

2008 年 6 月 2 日，昆明东征与云南旅游产业集团有限公司（以下简称“云旅产业集团”）签署《股权转让合同》，约定昆明东征将其持有的轿子山公司 30%股权以人民币零元的价格转让给云旅产业集团。2008 年 6 月 10 日，轿子山公司作出《股东会决议》，同意上述股权转让事宜，同时其他股东放弃优先购买权。

云南省人民政府国有资产监督管理委员会于 2007 年 1 月 12 日出具《云南省国资委关于云南旅游产业集团有限公司收购昆明东征经贸有限公司相关事宜的批复》（云国资产权 [2007] 18 号），同意云旅产业集团优先获得昆明东征持有的轿子山公司 30%股权。

此次股权转让后，轿子山公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
云旅产业集团	300	30%
翠湖宾馆	200	20%
星耀集团	200	20%
广裕源公司	180	18%
富园投资	100	10%
天地行中心	20	2%
<b>合计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

## 6、2009年，股东变更

根据云南省人民政府《关于同意省属 2 户旅游企业整合有关事项的批复》（云政复〔2009〕34 号）、省国资委《关于印发云南世博旅游控股集团有限公司组建方案的通知》（云国资规划〔2009〕113 号）、《关于云南旅游产业集团有限公司整体资产交割相关事宜的复函》（云国资产权函〔2009〕144 号），原云南世博旅游集团有限公司与云旅产业集团合并重组为云南世博旅游控股集团有限公司。据此，云旅产业集团所持轿子山公司 30% 股权过户至世博旅游集团名下。此次变更后，轿子山公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	300	30%
翠湖宾馆	200	20%
星耀集团	200	20%
广裕源公司	180	18%
富园投资	100	10%
天地行中心	20	2%
<b>合计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

## 7、2011年，第三次股权转让

2011年3月29日，广裕源公司与世博旅游集团签署《股权转让协议》，根据亚评报字（2011）02005号《评估报告》，以经评估的轿子山公司截至2010年11月30日的全部股东权益价值3261.11万元作为作价依据，广裕源公司将所

持轿子山公司 18%的股权，以 580 万元的价格转让给世博旅游集团。同日，轿子山公司作出《股东会决议》，同意上述股权转让事宜。本次股权转让事宜已根据《云南省国资委关于印发规范审批备案和报告事项暂行规定的通知》（云国资〔2010〕372 号）报国资委备案；本次股权转让评估报告取得云南省国资委出具的《接受非国有资产评估项目备案表》（2011-8）。

本次股权转让后，轿子山公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	480	48%
翠湖宾馆	200	20%
星耀集团	200	20%
富园投资	100	10%
天地行中心	20	2%
<b>合计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

#### 8、2012 年，第三次增资及第四次股权转让

2012 年 9 月 26 日，翠湖宾馆、天地行中心与世博旅游集团签署《国有股权划转协议》，决定将昆明翠湖宾馆、天地行中心分别所持轿子山公司 20%、2% 股权无偿划转至世博旅游集团。同日，轿子山公司作出《股东会决议》，同意上述股权划转事宜，同时决议由世博旅游集团以现金方式增加注册资本 7000 万元。本次股权划转和增资事宜已根据《云南省国资委关于印发规范审批备案和报告事项暂行规定的通知》（云国资〔2010〕372 号）报国资委备案。2012 年 12 月 15 日，天职国际会计师事务所出具《验资报告》（天职滇 QJ（2012）T24 号），验明截至 2012 年 12 月 14 日止，轿子山公司已收到世博旅游集团缴纳的新增注册资本共计 7000 万元。此次增资及划转后，轿子山公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	7700	96.25%
星耀集团	200	2.5%



富园投资	100	1.25%
<b>合计</b>	<b>8000</b>	<b>100%</b>

### (三) 主要资产情况

#### 1、运输车辆

轿子山公司目前自有经营用运输车辆 10 辆，其中：37 座旅游客车 3 辆，27 座旅游客车 2 辆，30 座旅游客车 2 辆，19 座旅游客车 2 辆，15 座旅游客车 1 辆。轿子山公司自有管理服务用车辆及设备 3 辆，分别为垃圾车、洒水车 and 装载车（用于铲除路上坚冰）。

#### 2、租赁资产

轿子山公司的房屋租赁情况如下：

序号	位置	用途	出租方	租赁期间
1	转龙镇龙泉西街一号主楼 17 间房屋，3 楼轿子山公司自行搭建临时食堂；副楼 7 间房	公司办公地点及领导宿舍	罗仁舜	2011 年 8 月 16 日至 2013 年 8 月 16 日
2	转龙镇中山路祥和客房 2、3 楼 9 间房屋	员工宿舍	李文飞	2013 年 2 月 20 日至 2014 年 2 月 19 日

### (四) 主营业务经营情况

轿子山公司主要经营轿子雪山风景区的景区内旅游客运和配套服务。随着国家对风景区环境保护要求日益严格，景区管理大多采用封闭管理方式，即游客在景点区域与景点区域之间的转移均通过景区内的运输车辆实现。目前轿子雪山风景区内四方井到下坪子的游客运输就由轿子山公司承担。轿子山公司参股的昆明子山投资有限责任公司，主要经营下坪子到大黑菁的索道运输。

2011 年至 2012 年 3 月由于昆明至轿子山景区道路封闭施工，轿子雪山风景区基本没有游客前往，轿子山公司基本没有收入。在此期间，轿子山公司积极进行景区重开业的准备工作。2012 年 4 月轿子山风景区重新开业，2012 年 11 月随着轿子雪山旅游专线的开通，前往轿子雪山的游客日益增多，具体数据见

下表所示：

2012年月度	入园人数（人/次）
1月	0
2月	0
3月	0
4月	3,723
5月	2,358
6月	843
7月	1,124
8月	1,320
9月	427
10月	5,393
11月	1,848
12月	4,353
<b>合计</b>	<b>21,389</b>

2012年轿子山公司实现营业收入730.86万元，2013年1月份实现收入111.49万元，2月份实现223.56万元，经营收入出现明显增长。

### （五）财务概况

轿子山公司2011年、2012年的财务报表已经天职国际会计师事务所审计，主要财务数据如下：

#### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
总资产	9,416.73	4,919.69	3,000.24
流动资产	3,050.92	369.51	192.95
非流动资产	6,365.81	4,550.18	2,807.29
总负债	3,065.69	5,556.15	3,127.65

流动负债	1,575.44	4,081.20	1,668.00
非流动负债	1,490.25	1,474.95	1,459.65
净资产	6,351.04	-636.46	-127.41

## 2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	730.86	0.03	32.38
利润总额	-12.51	-509.05	-312.79
归属于母公司股东的净利润	-12.51	-509.05	-312.79

## 3、现金流量表主要数据

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生现金净额	-2,383.11	52.20	-39.50
投资活动产生现金净额	-1,534.15	-1,858.60	-40.76
筹资活动产生现金净额	3,991.71	1,975.55	231.22
现金及现金等价物净增加额	74.44	169.16	150.95

## (六) 交易标的最近三年交易、增资、改制情况

### 1、2011 年股权转让

2011 年 3 月，广裕源公司与世博旅游集团签订股权转让协议，根据亚评报字（2011）02005 号《评估报告》，以经评估的轿子山公司截至 2010 年 11 月 30 日的全部股东权益价值 3,261.11 万元作为作价依据，广裕源公司将所持轿子山公司 18% 的股权，以 580 万元的价格转让给世博旅游集团。

### 2、2012 年股权转让及增资

2012 年 9 月 26 日，轿子山公司股东会决议同意将昆明翠湖宾馆（世博旅游

集团的全资子公司)、天地行中心(世博旅游集团的全资子公司)所持 20%、2%股权无偿划转至世博旅游集团,同时同意由世博旅游集团以现金 7000 万元增加注册资本 7000 万元,其余股东放弃本次增资。

除以上交易,轿子山公司最近三年无其他交易、增资、改制事项。

## (七) 交易标的估值

### 1、预估方法及预估值

本次发行股份购买资产预案阶段,中同华评估以收益法对轿子山公司 2012 年 12 月 31 日的股权价值进行了预估。正式评估阶段,评估机构将采取收益法和市场法对轿子山公司于基准日 2013 年 3 月 31 日的股权价值进行评估,并以收益法评估结果作为评估值。

在持续经营的假设条件下,轿子山公司股东全部权益评估价值为 10,176.28 万元,比账面净资产增值 3,825.24 万元,增值率为 60.23%。以上账面净资产基于轿子山公司 2012 年 12 月 31 日的审计报告,并考虑了资产负债表日后至基准日 2013 年 3 月 31 日期间正在进行和计划的资产整合行为对财务报表的影响。

### 2、本次预估的基本假设

(1) 持续经营假设。本次评估以持续经营为前提。持续经营在此是指轿子山公司的生产经营业务可以按其现状持续经营下去,并在可预见的未来,不会发生重大改变。

(2) 公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(3) 本次预估根据近十年 CPI 平均年通胀率 3.2%考虑通货膨胀因素的影响。在本次预估假设前提下,依据本次估值目的,确定本次估值的价值类型为市场价值,不考虑本次预估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

(4) 本次预估基于现有的国家法律、法规、税收政策以及金融政策,不考

虑预估基准日后不可预测的重大变化。

(5) 本次预估基于轿子山公司未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，轿子山公司的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

(6) 本次预估基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

(7) 本次预估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后外部经济环境发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

(8) 本次预估假设轿子山公司和委托方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(9) 本次预估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

### 3、预评估方法的选择

轿子山公司预期收益较好，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，预期获利年限可以预测，获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；同时，轿子山公司存在一些资源使用性资产要素，由于存在行政许可等方面的因素，不能单独构成可以转让的资产，因此这些要素不能单独评估作价的，但是可以将这些要素的价值融合在企业股权价值中，随企业股权转让。基于此，评估机构在进行预评估时选择采用收益法进行了评估。

### 4、收益模型及参数的选取原则

#### (1) 基本模型

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现

以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估企业的股东全部权益价值；D—评估对象的付息债务价值；B—被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ —被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值；P—被评估企业的经营性资产价值：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^{m-n} \right]}{(r-s)(1+r)^n}$$

式中：R<sub>i</sub>—被评估企业未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；r—折现率；n—评估对象的未来预测发展期；S—通胀率；M—企业经营期

对于全投资资本，上式中 R<sub>i</sub>=主营业务收入—主营业务成本—期间费用+其他业务利润—所得税+折旧/摊销+所得税调整后的利息—营运资金增加—资本性支出

## (2) 折现率

本次预估以总资本加权平均回报率 WACC 作为轿子山公司公司的折现率：

$$r = WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：WACC 为加权平均总资本回报率；E 为股权价值；R<sub>e</sub> 为期望股本回报率；D 为付息债权价值；R<sub>d</sub> 为债权期望回报率；T 为企业所得税率。

债权期望回报率，根据有效的一年期贷款利率确定。

股权回报率利用资本定价模型确定：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中：R<sub>e</sub> 为股权回报率；R<sub>f</sub> 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场

风险超额回报率； $R_s$  为公司特有风险超额回报率

风险系数  $\beta$  的确定：在上市公司中选取对比公司，估算对比公司的系统性风险系数  $\beta$  (Levered Beta)，调整计算出轿子山公司的风险系数。

由于本次评估的被评估企业为盈利企业，主营业务包括景区内旅游客运和旅游景区景点开发及经营管理等，因此在本次评估中，初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近三年经营为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币A股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务含旅游服务，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于2年。

### (3) 评估预测说明

#### ① 对未来五年及以后年度收益的预测

对未来五年及以后年度收益的预测是由被评估单位管理当局提供的。评估人员分析了管理当局提出的预测数据并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理当局的预测。

#### ② 企业自由现金流的预测

企业自由现金流 = 净利润 + 利息支出  $\times$  (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 年资本性支出 - 年营运资金增加额，其中：

净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 - 所得税。

未来预测年期为有限年期。期限为轿子山公司的剩余经营期（根据相关协议，经营期为 2003 年 1 月 1 日至 2052 年 12 月 31 日，以评估基准日计，尚有 40 年经营期）。

终值是企业在 2018 年至 2052 年预测经营稳定期的价值。终值的预测一般

可以采用有限年期年金的方式，也可以采用有限年期收益等比增长模型。本次评估采用有限年期增长模型的方式预测。假定企业的经营在 2018 年至 2052 年每年主营业务收入的年增长率为 3.2%。

## 5、2013 年至 2015 年盈利预测

评估机构对轿子山公司以收益法进行预测时的 2013 年至 2015 年的净利润预测情况如下：

	盈利预测		
	2013 年	2014 年	2015 年
一、营业收入	1357.84	2616.65	3328.64
减：营业成本	525.27	1042.75	1326.02
营业税金及附加	58.26	107.27	132.97
销售费用	454.78	488.98	525.73
管理费用	180.24	199.80	218.29
财务费用	33.30	33.30	33.30
二、营业利润	105.98	744.55	1092.34
三、利润总额	105.98	744.55	1092.34
减：所得税费用			282.13
四、净利润	105.98	744.55	810.20

## 6、预估增值的原因

### (1) 旅游行业具有较好的发展前景

随着中国经济的快速增长，人均收入水平得到大幅增长，中国旅游业也处于一个高速增长期，旅游消费对社会消费的贡献超过 10%。旅游作为云南省的支柱产业，政府对旅游行业加大了投入和扶持力度。壮大、提升旅游产业，保持旅游经济快速持续增长，进一步实现云南旅游的全面快速协调发展，加快旅游经济强省建设，把云南初步建设成为中国和亚洲地区重要的国际区域性旅游胜地和旅游目的地，把云南省建设为中国通向东南亚、南亚的国际旅游集散中心是云南旅游发展的规划和目标。

### (2) 景区的内外部基础设施基本完备



昆明至轿子山景区的旅游专线已于 2012 年 11 月竣工通车，景区内部的交通（公路、索道及栈道）、餐饮、住宿休息、安全保障等设施也基本完备。基本具备了企业进入快速发展期的硬件条件。

## （八）最近三年评估值的差异及分析

### （1）2011 年股权转让评估增值率

2011 年 3 月 29 日，广裕源公司与世博旅游集团签署《股权转让协议》，根据亚评报字（2011）02005 号《评估报告》，以经评估的轿子山公司截至 2010 年 11 月 30 日的全部股东权益价值 3261.11 万元作为作价依据，广裕源公司将所持轿子山公司 18% 的股权，以 580 万元的价格转让给世博旅游集团。

截至 2010 年 11 月 30 日，轿子山公司净资产账面价值为 263.46 万元，收益法评估价值为 3,261.11 万元，评估增值 2,997.65 万元，增值率为 1,137.80%

### （2）2012 年股权转让

2012 年 9 月 26 日，翠湖宾馆、天地行中心与世博旅游集团签署《国有股权划转协议》，决定将昆明翠湖宾馆、天地行中心分别所持轿子山公司 20%、2% 股权无偿划转至世博旅游集团。昆明翠湖宾馆、天地行中心为世博旅游集团的全资子公司，本次股权转让为集团内部无偿划转，未经评估。

### （3）2011 年评估值与本次交易预评估值的差异分析

本次交易，轿子山公司股东全部权益的收益法预评估价值为 10,176.28 万元，比账面净资产增值 3,825.24 万元，增值率为 60.23%。以上账面净资产基于轿子山公司 2012 年 12 月 31 日的审计报告，并考虑了资产负债表日后至基准日 2013 年 3 月 31 日期间正在进行和计划的资产整合行为对财务报表的影响。

2011 年与 2013 年的评估差异原因如下：

#### ① 账面净资产差异较大

2011 年股权转让的评估基准日为 2010 年 11 月 30 日，轿子山公司在该基准日净资产账面价值为 263.46 万元。2012 年 12 月 31 日，轿子山公司经审计净资

产账面价值 6,351.04 万元，比 2010 年 11 月 30 日账面净资产增值 6,087.58 万元，增值率 2310.63%。本次交易轿子山公司股东全部权益预评估价值为 10,176.28 万元，比基准日为 2010 年 11 月 30 日的全部股东权益评估价值 3261.11 万元增值 6915.17 万元，增值率 212.05%。企业净资产和企业全部股东权益价值存在一定的关联性，反映其相关性的比率是市净率。根据 2012 年旅游行业并购的主要案例，并购的平均市净率为 1.675，以此计算的 2012 年 12 月 31 日全部股东权益评估价值与收益法计算的评估值较为接近，是对本收益法评估结果比较有力的验证。

## ② 游客人数及相关收入成本预测的差异

本次交易的收益法评估假设基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。2011 年股权转让的评估中未计及增加设备投入，扩大产能后的新增收益，不排除企业的经营者在基准日期后、评估预测期内新增投资建设，如此将会提升公司的价值。最近三年，轿子山公司处于建设发展期，2011 年股权转让评估基准日 2010 年 11 月 30 日企业在景区的基础及服务设施尚未完善。根据北京亚超资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（亚评报字【2011】02005 号），景区接待游客的饱和容量为 3200 人/日，年容量 96 万人；而 2013 年春节期间实际接待游客的饱和容量为 5262 人/日（正月初五游客数），年容量达到 193 万人。

在具体的游客人数预测上，2011 年股权转让评估的游客预测人数 2012 年、2013 年、2014 年、2015 年、2016 年分别为 11.26 万、12.8 万、14.5 万、16.55 万、18.82 万，分别占当时景区游客饱和容量的 9.64%、10.96%、12.41%、14.17%、16.11%。2011 年的资产评估受当时的现实情况所局限，如旅游专线未开通等，只考虑了游客的自驾游来源及散客来源，未考虑云南省以外的游客来滇的主要方式还是以旅行社组织的形式为主。本次交易的收益法评估则充分考虑了如下因素：旅游专线的开通以及政府投资规划的转龙旅游小镇建设开工；轿子山公司加大与旅行社的合作力度；景区知名度的不断提升；未来游客中以旅行社组团为主要形式的省外游客的比重将不断上升，将超过游客中的自驾游及散客人数。参考云南成熟旅游景点的游客实际人数与景区饱和游客

人数的比例在 30% 以上，本次预测 2013 年、2014 年、2015 年、2016 年、2017 年分别为 24.39 万、43.25 万、55.65 万、66.95 万、76.7 万，分别占当时景区游客饱和容量的 12.61%、22.36%、28.77%、34.61%、39.65%。在游客人数预测基础上的收入成本预测数也相应地产生差异。

两次评估中游客人数、成本和收入的预测情况如下：

年度	游客量预测（万人）		总成本预测（万元）		总收入预测（万元）	
	2011 年评估	2013 年评估	2011 年评估	2013 年评估	2011 年评估	2013 年评估
2013 年	12.8	24.39	161.20	525.27	785.8	1357.84
2014 年	14.5	43.25	180.75	1,042.75	1233.5	2,616.65
2015 年	16.55	55.65	204.33	1,326.02	1402.6	3,328.64
2016 年	18.82	66.95	230.43	1,602.77	1589.9	4,024.75

#### （九）交易标的未来盈利能力分析

由于与本次交易相关的审计、评估和盈利预测工作尚未完成，根据现有财务和业务资料，在假设宏观环境和经营未发生重大变化前提下，对轿子山公司的财务数据进行了初步测算，具体数据以审计结果、评估结果及经审核的盈利预测报告为准。

轿子山公司 2011 年、2012 年分别实现收入 0.03 万元和 730.86 万元，实现净利润分别为-509.05 万元和-12.51 万元。2011 年至 2012 年 3 月，因为封闭修建从昆明通往轿子雪山的公路，轿子雪山几乎没有游客前往。随着旅游专线公路的逐步贯通，2012 年 4 月轿子山公司开始重新营业，游客人数增加；2012 年 11 月随着专线旅游公路的通车，前往轿子雪山的游客明显增加，轿子山公司开始实现收入，2012 年仅亏损约 12 万元。

轿子山公司所处的轿子雪山风景区是云南省风景名胜区和国家级自然保护区，是我国纬度最低的季节性雪山。2012 年 11 月从昆明通往轿子山的旅游专线公路通车，使得轿子雪山距离昆明只有 2 个半小时的车程。作为昆明的后花园，轿子雪山四季均有风景，是可反复前往的休闲度假场所。随着轿子雪山旅游专线的开通，以及对轿子雪山宣传营销的增加，前往轿子雪山的游客日益增

多，轿子山公司的收入将明显增长。2012 年 11 月昆明至轿子雪山旅游专线公司通车至 2013 年 2 月，每月前往轿子雪山的游客数量分别为 1848 人、4353 人、18824 人、44369 人。根据预测，2013 年前往轿子雪山的游客数量将达到 24.42 万人，轿子山公司 2013 年预计将实现收入 1,357.84 万元，实现净利润 105.98 万元。

### 三、交易标的之二：云南世博出租汽车有限公司 100% 的股权

#### （一）概况

名称：云南世博出租汽车有限公司

住所：昆明市世博园北门停车场

法定代表人：马以曼

注册资本：2000 万元

实收资本：2000 万元

成立日期：1999 年 2 月 26 日

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：530000000002199

组织机构代码证号：71340387-0

税务登记证号码：云地税字 530103713403870

经营范围：汽车出租、租赁。

#### （二）历史沿革

##### 1、1999 年世博出租设立

1998 年 12 月 23 日，经云南省人民政府《云南省人民政府关于组建世博出租车队实施方案的批复》（云政复〔1998〕112 号）批准，云南省园艺博览集团有限公司（以下简称“园艺博览集团”）和云南华兴经贸有限责任公司（以下简

称“华兴经贸”)分别以现金出资 102 万元和 98 万元设立世博出租, 注册资金为 200 万元。1999 年 2 月 25 日, 云南经纬审计师事务所出具《验资报告》(云经纬审事务所(99)验字第 064 号), 验明上述出资已经缴实。世博出租设立时的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例
园艺博览集团	102	51%
华兴经贸	98	49%
<b>合计</b>	<b>200</b>	<b>100%</b>

## 2、2004 年 9 月, 第一次股权转让

根据 2004 年 9 月 19 日云南省人民政府机关事务管理局出具的《云南省人民政府机关事务管理局关于转让云南华兴经贸有限公司在云南世博出租汽车有限公司股权事宜的函》(云政管字第[2004]44号)和世博出租 2004 年 9 月 29 日作出的《股东会决议》, 2004 年 9 月 29 日, 华兴经贸分别与云南世博集团有限公司(经云南省工商行政管理局核准, “云南省园艺博览集团有限公司”自 2004 年 4 月 27 日起正式更名为“云南世博集团有限公司”)、云南世博广告有限公司签署《股权转让合同》, 将其持有的世博出租 40% 股权转让给云南世博集团有限公司, 9% 股权转让给云南世博广告有限公司。此次股权转让后, 世博出租的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例
云南世博集团有限公司	182	91%
云南世博广告有限公司	18	9%
<b>合计</b>	<b>200</b>	<b>100%</b>

## 3、2004 年 12 月, 第一次增资

2004 年 12 月 30 日, 世博出租作出《2004 年度股东会决议》, 决定将世博出租的注册资本增加至 2,000 万元, 其中云南世博集团有限公司增资 1,638 万元, 云南世博广告有限公司增资 162 万元。2005 年 1 月 14 日, 云南云岭会计师事务所有限公司出具《验资报告》(云岭验字[2005]第 003 号), 验明上述出

资已经缴实。此次增资完成后，世博出租的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
云南世博集团有限公司	1,820	91%
云南世博广告有限公司	180	9%
<b>合计</b>	<b>2,000</b>	<b>100%</b>

#### 4、2007年，第二次股权转让

2007年5月17日，世博出租作出《股东会临时会议决议》，决定将云南世博集团有限公司持有的世博出租40%股权作为云南世博集团有限公司对云南旅游产业集团有限公司的出资，同时将云南世博广告有限公司持有的世博出租9%股权转让给云南旅游产业集团有限公司。2007年6月15日，云南省国资委出具《云南省国资委关于云南世博集团有限公司对云南旅游产业集团出资及转让世博出租汽车有限公司部分股权相关事宜的批复》（云国资产权[2007]190号），同意了上述出资方式和股权转让方式。2007年6月20日，云南世博广告有限公司与云南旅游产业集团有限公司签署《股权转让协议》，将其持有世博出租9%股权转让给云南旅游产业集团有限公司。同日，云南世博集团有限公司与云南省人民政府国有资产监督管理委员会、云南省国有资产经营有限责任公司签署《股权出资确认协议》，确认云南世博集团有限公司以其持有的世博出租40%股权对云南旅游产业集团有限公司进行出资。本次股权出资和股权转让后，世博出租的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
云南世博集团有限公司	1,020	51%
云南旅游产业集团有限公司	980	49%
<b>合计</b>	<b>2,000</b>	<b>100%</b>

#### 5、2009年，股东重组更名

经云南省人民政府于2009年4月8日出具的《云南省人民政府关于同意省属2户旅游企业整合有关事项的批复》（云政复[2009]34号）和云南省国资委于2009年4月27日出具的《云南省国资委关于云南世博旅游控股集团有限

公司设置方案的批复》（云国资产权〔2009〕114号）同意，云南世博集团有限公司通过转赠资本和变更公司名称，与云南旅游产业集团有限公司进行资产重组，重组为云南世博旅游控股集团有限公司。重组后，世博出租成为世博旅游集团的全资子公司。本次股东变更后，世博出租的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	2,000	100%
<b>合计</b>	<b>2,000</b>	<b>100%</b>

### （三）主要资产情况

#### 1、营运车辆

世博出租的主要资产为经营用出租车，截至目前共拥有 1000 辆出租车，具体情况如下：

车辆名称	资产数量	入账日期	车辆到期日期	对应的经营权使用期限
捷达 FV7160CIXE3	582	2007.05.01	2015.04.30	2016.04.30
捷达 FV7160CIXE3-T7468	1	2008.08.29	2016.08.28	2016.04.30
捷达云 AT7657	1	2009.07.01	2017.06.30	2016.04.30
捷达云 AT7120	1	2006.01.01	2013.12.31	2016.04.30
捷达 FV7160CIXE3 云 AT7060	1	2006.12.18	2014.12.17	2016.04.30
捷达 FV7160CIXE3 云 AT7042	1	2006.12.18	2014.12.17	2016.04.30
捷达云 AT7255	1	2008.05.27	2016.05.26	2016.04.30
捷达云 AT7523	1	2010.12.03	2018.12.02	2016.04.30
捷达 FV7160CIXE3 云 T7162	1	2011.03.23	2019.03.22	2016.04.30
捷达云 AT7001-7010	10	2011.11.30	2019.11.29	2016.04.30
宝来牌 FV7162XG	100	2011.11.28	2019.11.27	2019.11.30
桑塔纳 SVW7182QQD	50	2011.11.28	2019.11.27	2019.11.30
长安牌 SC7155HEV	50	2012.02.18	2020.02.17	2019.11.30
宝来牌 FV7162XG	100	2013.1.29	2021.01.28	2021.02.28

桑塔纳 SVW7182QQD	100	2013.1.29	2021.01.28	2021.02.28
合计	1000			

## 2、出租汽车经营权

世博出租目前共拥有 1000 辆出租汽车的经营权，具体取得情况如下：

①昆明市城市客运交通管理处《昆明市出租汽车经营权使用证明书》“云南世博出租汽车有限公司所属云 A.T7001、云 A.T7002……至 A.T7600 共计六百辆出租汽车，经营权使用期限从 2000 年 5 月 1 日起至 2016 年 4 月 30 日止，共计十六年”。昆明市城市管理局于 2004 年出具了《昆明市城市管理局关于明确出租汽车经营权使用期限的批复》（昆城管（2004）45 号），“将现有出租汽车（挂云 AT 牌照）经营权的使用期限批复如下：二、16 年使用期满后，还可取得 8 年经营权使用期，并按规定交纳有偿使用费。三、以后经营权的取得，按照《昆明市客运出租汽车管理条例》有关规定办理。”

截止本预案出具日，尚无相关政策文件明确上述“有偿使用费”具体金额。世博出租总经理是昆明市出租车行业协会会长，根据其介绍，“有偿使用费”可能按照三种方案制定：第一，继续按照前几年使用期满的出租车缴纳的有偿使用费6万元执行；第二，按照《昆明市城市客运出租汽车经营权管理办法（征求意见稿）》制定的1年1万元，8年8万元的标准执行；第三，参照最新拍卖价50%执行。本次预评估时参照最新拍卖价50%的标准预估有偿使用费，即按照15万元进行预估，符合谨慎原则。同时，世博旅游集团承诺，该600辆出租车经营权到期后缴纳的有偿使用费若高于15万元，超过的部分将由世博旅游集团对上市公司进行弥补。

②根据昆明市交通运输局（以下简称“交运局”）与世博出租签订的《昆明市客运出租汽车经营权有偿出让合同》（2011（01）号、2011（02）号、2011（03）号、2011（04）号），经公开拍卖，交运局依法赋予世博出租经营权 200 张，使用期限为八年，从 2011 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日；经营区域为昆明市市辖区（除东川区）。该批出租车经营权的取得情况如下：

合同编号	竞拍时间	使用期限	数量 (张)	价格 (万元/每)	总计 (万元)
------	------	------	-----------	--------------	------------



				辆)	
2011 (01)号	2011年10月12日	2011年12月1日起至2019年11月30日止	50	36.10	1,805.00
2011 (02)号	2011年10月12日	2011年12月1日起至2019年11月30日止	50	39.20	1,960.00
2011 (03)号	2011年10月12日	2011年12月1日起至2019年11月30日止	50	50.20	2,510.00
2011 (04)号	-	2011年12月1日起至2019年11月30日止	50	29.00	1,450.00

③根据昆明市交通运输局与世博出租签订的《昆明市客运出租汽车经营权有偿出让合同》(合同编号: 2013-001、2013-002、2013-003、2013-004), 经公开拍卖, 交运局依法赋予世博出租经营权 200 张, 使用期限为八年, 从 2013 年 2 月至 2021 年 2 月; 经营区域为昆明市五华、盘龙、官渡、西山四区。该批出租车经营权的取得情况如下:

合同编号	竞拍时间	使用期限	数量(张)	价格(每辆)	总计(万元)
2013-001	2012年12月25日	2013年2月起至2021年2月止	50	31.00	1,550.00
2013-002	2012年12月25日	2013年2月起至2021年2月止	50	28.00	1,400.00
2013-003	2012年12月25日	2013年2月起至2021年2月止	50	32.00	1,600.00
2013-004	2012年12月25日	2013年2月起至2021年2月止	50	30.00	1,500.00

#### (四) 主营业务经营情况

世博出租主营业务为车辆租赁、经营, 世博出租目前拥有 1000 辆出租汽车经营权和 1000 辆出租汽车。世博出租通过拍卖等方式取得出租汽车经营权和购买出租车后, 将出租汽车车辆及经营权租赁给驾驶员运营, 每月收取固定金额租赁费。

2011 年、2012 年世博出租分别实现收入 3,452.75 万元、5,003.91 万元, 增长率分别为 22.59% 和 44.93%。2011 年、2012 年世博出租分别实现净利润 1,717.23 万元、1,872.94 万元, 增长率分别为 48.10% 和 9.07%。2012 年收入增

幅较大是因为 2011 年新拍出租车经营权于 2011 年末和 2012 年初陆续投入运营。2012 年净利润增长率较 2011 年增长率下降，是因为 2011 年拍卖取得的 200 张出租车经营权成本较高，平均每张经营权的拍卖价达到 38.63 万元。

### （五）经营资质

世博出租进行出租车运营服务，需要取得《出租汽车资质经营许可证》：

序号	资质名称	证书编号	颁发单位	经营范围	有效期
1	昆明市经营客运出租汽车资质许可证	昆出租管字第 019 号	昆明市出租汽车管理处	出租汽车业务	2011 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日

根据《城市出租汽车管理办法》第十三条，出租车企业每年要进行资格复审。世博出租拥有 50 台以上的客运出租汽车和相应的固定经营管理场所、停车场；有符合规定要求的管理人员和驾驶员；有与经营方式相配套的经营管理制度等，符合《城市出租汽车管理办法》第八条和《昆明市客运出租汽车管理条例》第七条对从事客运出租汽车业务的企业的要求。世博出租正常年检完毕继续取得《出租汽车资质经营许可证》不存在障碍。

### （六）财务概况

世博出租 2011 年、2012 年的财务报表已经天职国际会计师事务所审计，主要财务数据如下：

#### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
总资产	12,227.45	13,186.83	7,456.56
流动资产	1,100.76	815.31	4,049.51
非流动资产	11,126.69	12,371.52	3,407.05
总负债	6,809.97	8,096.78	3,040.17
流动负债	5,949.72	3,970.78	3,040.17

非流动负债	860.25	4,126.00	-
净资产	5,417.48	5,090.05	4,416.39

## 2、利润表主要数据

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	5,003.91	3,452.75	2,816.49
利润总额	2,004.92	1,819.25	1,234.86
归属于母公司股东的净利润	1,872.94	1,717.23	1,159.53

## 3、现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生现金净额	3,772.10	3,635.50	2,034.19
投资活动产生现金净额	-510.47	-9,935.41	112.34
筹资活动产生现金净额	-3,404.36	2,886.69	-1,029.66
现金及现金等价物净增加额	-142.73	-3,413.22	1,116.88

### （七）交易标的最近三年交易、增资、改制情况

最近三年世博出租不存在股权转让、增资、改制等情况。

### （八）交易标的估值

#### 1、交易标的评估方法及预估值

本次发行股份购买资产预案阶段，中同华评估以资产基础法对世博出租 2012 年 12 月 31 日的股权价值进行了预估。正式评估阶段，评估机构将采取资产基础法和收益法对世博出租于基准日 2013 年 3 月 31 日的股权价值进行评估，并采用资产基础法的评估结果作为评估值。

在持续经营的假设条件下，世博出租预估值为 20,755.67 万元，比账面净资产增值 15,338.19 万元，增值率为 283.12%。以上账面净资产基于世博出租 2012 年 12 月 31 日的审计报告，并考虑了资产负债表日后至基准日 2013 年 3 月 31 日期间正在进行和计划的资产整合行为对财务报表的影响。

## 2、本次预估的基本假设

### (1) 一般假设

#### 1) 交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2) 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3) 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指估值时需根据委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

### (2) 特殊假设

1) 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2) 世博出租在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3) 世博出租在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4) 世博出租在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及销售策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。

5) 世博出租 600 张在 2016 年到期的出租车经营权，按照谨慎原则预计每张支付 15 万元费用后继续使用 8 年。

6) 在未来的经营期内，世博出租的各项期间费用构成不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。

7) 在本次预估假设前提下，依据本次估值目的，确定本次估值的价值类型为市场价值。

### 3、预评估方法的选择

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本；合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的方法。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。世博出租具备可利用的历史资料，且形成资产价值的耗费是必须的，基于此，本次交易评估机构选择资产基础法对其进行了预估。

### 4、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各单项资产和负债具体评估方法说明如下：

#### (1) 流动资产的评估

##### 1) 货币资金的评估

世博出租的货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评

估基准日的账面值确定评估值。

银行存款和其他货币资金。对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，以核实后账面值确定评估值。

## 2) 债权性资产的评估

债权性资产全为其他应收款，主要对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值。

## 3) 存货的评估

存货主要为原材料。

原材料多为企业近期购进，能正常使用。其账面单价与市场价基本接近，本次评估按核实后的账面值作为评估值。

## (2) 机器设备的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要采用重置成本法计算确定设备的评估值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置全价，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估值的方法。

本次评估采用的基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

### 1) 重置全价的确定

#### ①运输车辆

在产在销的车辆通过市场询价；停产停销的车辆，寻找相近车辆的市场价，在品牌、制造质量、主要参数和配置等方面进行分析调整，作为委估车辆

的购置价。运输车辆重置全价计算公式如下：

重置全价=车辆购买价+购置税+其他费用

购置税为车辆市价(不含增值税)的 10%；其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

## ②办公电子设备

重置全价=购买价

## 2) 成新率的确定

①电子设备，在进行年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

## ②车辆

采用综合成新率的方法

综合成新率=理论成新率×调整系数

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整

## （3）其他无形资产的评估

其他无形资产为企业的 1000 辆出租车经营权及办公软件，评估人员经过调查和了解，出租车经营权及办公软件按市场法进行评估。

## （4）负债的评估

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债主要为短期借款、应付职工薪

酬、应交税费、应付股利、其它应付款；非流动负债主要为长期借款、其他非流动负债。

负债的评估在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，故以核实后账面值确定评估值。

## 5、评估增值的原因

采用资产基础法确定的世博出租股东全部权益评估价值为 20,755.67 万元，比账面净资产增值 15,338.19 万元，增值率为 283.12%。

增值的主要原因是，世博出租共取得 1000 辆出租车经营权，其中 600 辆出租车经营权的历史取得成本很低，2016 年到期后支付一定费用还可继续使用 8 年，本次按 2012 年 12 月 31 日的市场价进行评估，增值幅度大。

### (1) 600辆出租车经营权历史取得成本低是本次预评估增值幅度大的主要原因

600辆出租车经营权由世博出租于2000年5月1日获得，经营期限从2000年5月1日至2016年4月30日止，共计16年。取得时每辆出租车经营权的支付成本为6万元。2012年昆明市发放的400辆出租车经营权平均拍卖价约30万元，2012年12月31日预评估基准日时，参照拍卖价对每辆出租车经营权的估值为30万元。600辆出租车经营权出现大幅增值。

### (2) 计算过程

根据昆明市城市管理局【2004】45号文《关于明确出租汽车经营权使用期限的批复》，世博出租600辆出租车经营权于2016年4月30日到期后，按规定交纳有偿使用费后，还可取得8年经营权使用期。预评估时考虑了600辆出租车继续使用8年的价值。

截至目前，尚无相关政策文件明确上述“有偿使用费”具体金额。世博出租总经理是昆明市出租车行业协会会长，根据其介绍，“有偿使用费”可能按照三种方案制定：第一，继续按照以前出租车经营权交纳的有偿使用费标准6万元执行；第二，按照《昆明市城市客运出租汽车经营权管理办法（征



求意见稿)》制定的1年1万元,8年8万元的标准执行;第三,参照最新拍卖价50%执行。本次预评估时参照最新拍卖价50%的标准预估有偿使用费,即按照15万元进行预估,符合谨慎原则。2016年到期后按照每辆出租车经营权支付15万元有偿使用费进行评估,对2016年支付的15万按资金成本6%进行折现为12.6万元。

600辆出租车经营权计算过程: =剩余期限经营权价值+未来8年经营权价值

$$=600\text{辆}\times 30\times (40/96)+600\text{辆}\times (30-12.6)$$

$$=600\times 12.5+600\times 17.4$$

$$=7500.00+10,440.00$$

$$=17,940.00(\text{万元})$$

### (3) 预评估中考虑了现有出租车的报废或可使用年限、报废后重新购置出租车的成本

本次交易采用基础资产法对世博出租进行预评估,出租车经营权和车辆分开评估,车辆的评估在“机器设备——车辆”中评估,充分考虑了现有出租车的报废或可使用年限、重新购置出租车的成本等。本次车辆评估采用的基本计算公式为:

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times\text{成新率}$$

其中,重置全价的计算公式为:

$$\text{重置全价}=\text{车辆购买价}+\text{购置税}+\text{其他费用}$$

购置税为车辆市价(不含增值税)的10%;其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等,按500元计算。

其中,成新率的确定采用综合成新率的方法:

$$\text{综合成新率}=\text{理论成新率}\times\text{调整系数}$$

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上,按孰低

原则确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整。

### （九）交易标的未来盈利能力分析

世博出租的盈利模式是：世博出租将依法取得的出租汽车经营权、可从事出租汽车运营的车辆租赁给符合相关条件的个体劳动者，个体劳动者作为驾驶员和承租方，每月向公司缴纳固定金额的租赁费，公司负责按国家政策和有关部门规定标准向驾驶员代收代缴各种税金、保险费、管理费，车辆运营所产生的油费、修理费等运营成本由驾驶员承担。

在此种经营模式下，世博出租收入的增长依赖于出租汽车经营权的增量。出租汽车经营权实现额度管理，由政府部门根据市场供求关系和城市化进程要求，合理确定投放时间和投放数量，并由出租车经营公司通过拍卖方式取得。同时，出租车营运公司与出租司机签订的承包费用，也实行政府指导价。

自 1999 年以来，昆明市一直未发放出租车经营权。2011 年昆明市发放了 250 张出租车经营权，世博出租拍得其中 200 张。2012 年，昆明市再次发放了 400 张出租车经营权，世博出租拍得其中 200 张。得益于新增牌照数量，2011 年、2012 年世博出租分别实现收入 3,452.75 万元、5,003.91 万元，增长率分别为 22.59%和 44.93%，连续两年出现较大幅度增长。2012 年新拍出租车经营权于 2013 年投入使用后，预计 2013 年世博出租收入将实现明显增长。

2011 年、2012 年世博出租分别实现净利润 1,717.23 万元、1,872.94 万元。在目前的盈利模式下，世博出租盈利能力将维持稳定。

## 四、交易标的之三：云南旅游汽车有限公司 100%的股权

### （一）概况

名称：云南旅游汽车有限公司

住所：昆明市民航路 663 号

法定代表人：杨禄森

注册资本：6163 万元

实收资本：6163 万元

成立日期：1991 年 5 月 17 日

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：530000000012000

组织机构代码证号：21652331-0

税务登记证号码：云国税字 530103216523310、云地税字 530111216523310

经营范围：旅游客运，汽车零配件，开展车辆对外服务，市际班车客运，县内包车客运，县际包车客运，省际包车客运，国际不定期班车客运，客运站经营，普通货运，停车场经营、货运代办，信息配载，仓储服务，汽车租赁，一类汽车维修（小型车辆维修），比亚迪品牌汽车销售，货物进出口、技术进出口。

### （二）历史沿革

#### 1、2008 年，改制设立

云南旅游汽车有限公司由云南省旅游汽车公司于 2008 年改制设立。根据《云南旅游（集团）有限公司关于云南省旅游汽车公司改制方案的批复》（云旅（集）（2008）7 号），云南旅游产业集团有限公司与世博出租分别以现金出资 900 万元和 100 万元，设立云南旅游汽车有限公司，持股比例分别为 90%和

10%。云南省旅游汽车公司原净资产 19.56 万元由云南旅游汽车有限公司股东享有。中瑞岳华会计师事务所对该净资产出具了中瑞岳华云南审字（2008）第 1-1 号《审计报告》，昆明鸿润资产评估有限公司对该净资产进行了评估，并出具了鸿润评报字（2008）第 6 号《资产评估报告》。

昆明合勤会计师事务所出具了昆合勤会设验字（2008）第 009 号《验资报告》，上述出资已经缴足。

设立时股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
云南旅游产业集团有限公司	900	90%
世博出租	100	10%
<b>合计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

## 2、2009 年股东变更

根据云南省国资委《云南省国资委关于云南旅游产业集团有限公司整体资产交割相关事宜的复函》（云国资产权函（2009）144 号），原云南世博旅游集团有限公司与云南旅游产业集团有限公司合并重组为云南世博旅游控股集团有限公司，云南旅游产业集团有限公司的全部资产整体交割给云南世博旅游控股集团有限公司。据此，云南旅游产业集团有限公司与云南世博旅游控股集团有限公司签订了《云南旅游产业集团有限公司整体资产划转交割协议》，云旅汽车的大股东由云南旅游产业集团有限公司变更为云南世博旅游控股集团有限公司。本次资产交割后，云旅汽车的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	900	90%
世博出租	100	10%
<b>合计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

## 3、2010 年 6 月，第一次股权转让

2010 年 4 月 20 日世博旅游集团召开董事会决议收购世博出租所持云南旅游汽车有限公司 10% 股权。世博出租 4 月 28 日的董事会也通过股权转让的决议。

2010年5月10日转让双方签订了《股权收购协议》，以出资额100万元进行转让。2010年6月10日云旅汽车召开股东会，一致同意上述股权转让。当日，股权转让双方签订了《股权交割协议》，确认双方价款支付和股权交割完毕。本次股权转让已报国资委备案。

股权转让后，云旅汽车的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	1000	100%
<b>合计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

#### 4、2011年增资

2011年6月22日，云旅汽车作出《股东决议》，由世博旅游集团以现金方式增加注册资本5163万元。云南天瑞会计师事务所有限公司于2011年7月6日出具了天瑞验字[2011]第57号《验资报告》，验明上述增资已经缴实。云南省国资委于2011年9月15日出具《云南省国资委关于云南世博旅游控股集团有限公司对云南旅游汽车公司增资有关事宜的复函》（云国资规划函[2011]140号），对本次增资事宜予以备案。本次增资完成后，云旅汽车的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	6163	100%
<b>合计</b>	<b>6163</b>	<b>100%</b>

#### 5、2013年增资

2013年3月5日，世博旅游集团临时董事会决议，同意以现金7000万元向云旅汽车增加注册资本7000万元。本次增资事项已上报国资委备案，注资、验资、工商变更登记等相关事项正在进行中。

### （三）主要资产情况

#### 1、土地使用权和房屋

云旅汽车及其子公司目前拥有的土地使用权情况如下表：

土地使用权证证号	土地坐落	面积 (平方米)	用途	取得方式	使用权人	使用期限
昆国用(2012)第00824号	西山区福海街道办事处杨家社区居民委员会	4782.70	商务金融用地 文体娱乐用地	出让	云南旅游汽车有限公司	2056年2月13日止
昆国用(98)字第00484号	民航东路下段	8269.20	综合商住	转让	云南省旅游汽车公司	2067年6月25日止
官国用(2013)第00005号	昆明市官渡区矣六街道办事处	30672.40	街巷用地	出让	云南云旅交通投资开发有限公司	2062年11月16日

云旅汽车拥有的房屋所有权情况如下：

序号	房屋产权证证号	所有权人	房屋坐落	面积 (平方米)	用途	备注
1	昆明市房权证官字第200830404号	云南旅游汽车有限公司	昆明市民航路663号	1309.98平方米	非住宅	货运大楼
2	昆明市房权证官字第200830403号	云南旅游汽车有限公司	昆明市民航路663号	3343.64平方米	非住宅	客运大楼

云旅汽车位于民航东路下段的经营场所已经不能满足公司经营的需要，云旅汽车于2013年2月以出让方式取得了位于螺蛳湾的一块权证号为官国用(2013)第00005号的地块，并与云南盛达实业集团有限公司签订了租赁协议，租赁其位于官南路1号的新南站场地16815.29平方米和房屋7564.33平方米，经营旅游客运及相关业务。云旅汽车原计划2013年5月将经营地搬至新南站后，出售民航东路下段的土地和房屋(昆国用(98)字第00484号土地和昆明市房权证官字第200830404号房产、昆明市房权证官字第200830403号房产)，并将出售所得现金投入螺蛳湾旅游集散中心项目的建设。

云旅汽车出售以上土地和房产，需要交纳土地增值税、营业税、所得税、契税、印花税等，税额较高。为降低相关税负成本，云旅汽车拟将上述土地和房产无偿划转给世博旅游集团，再由世博旅游集团处置。划转过程中发生的税费由世博旅游集团承担。划转后，世博旅游集团以现金增资7000万元，用于弥补云旅汽车未能出售土地和房产的损失。世博旅游集团2013年2月28日临时

董事会决议通过上述房地产划转事项，2013年3月5日临时董事会决议通过世博旅游集团向云旅汽车以现金增资7000万元的事项。上述事项已上报云南省国资委备案，并于2013年3月15日取得云国资备案[2013]31号《国资监管事项备案表》。云旅汽车目前正在办理增资手续和房地产过户手续。

本次预评估考虑了基准日2013年3月31日前云旅汽车将土地和房产无偿划转至世博旅游集团和完成增资的情况。

## 2、运营车辆

云旅汽车及其子公司自有营运车辆253台，其中从事道路旅客运输的车辆有204台，从事货运的车辆有49台。道路旅客运输车辆中，自营班线客运28台，自营旅游客运134台，租赁经营42台。

## 3、租赁办公及经营场所

云旅汽车及其子公司租赁办公场所的情况如下：

序号	位置	面积 (平方米)	租赁方	出租方	用途	租赁期间
1	昆明市官南路1号新南站一楼4048.20平米；三楼3516.13平米	7564.33	云南旅游汽车有限公司	云南盛达实业集团有限公司	旅游客运及相关业务经营	2013年5月1日至2021年4月30日
2	昆明市官南路1号新南站场地	16815.29	云南旅游汽车有限公司	云南盛达实业集团有限公司	旅游客运及相关业务	2013年5月1日至2021年4月30日
3	西双版纳景洪市曼弄枫景法旅游商业街5栋2-3楼，1-2单元	600	西双版纳吉迈斯旅游汽车有限公司	刘艳辉	办公及员工住宿	2012年5月1日至2021年4月30日
4	西双版纳勐泐大佛寺大门西侧两间商铺A09-10及大门西侧停车场	-	西双版纳吉迈斯旅游汽车有限公司	西双版纳昊缘旅游发展有限公司	办公用房和车辆晚间停车、保养	2012年4月1日至2014年3月31日
5	昆明市官南路1号新南站一楼1786.27平米；	5235.79	云南旅游散客集散中	云南盛达实业集团有限公司	旅游客运及相关业务	2013年5月1日至2021年4


	二楼 3449.52 平方米		心有限公司			月 30 日
6	昆明市西山区前卫西路时代年华南华小区锦华苑 11 幢商铺 25 号	42.18	云南旅游汽车维修有限公司	张艳华	汽车修理经营	2012 年 8 月 25 日至 2017 年 8 月 24 日
7	昆明市西山区前卫西路时代年华南华小区锦华苑 11 幢商铺 26、27 号	60.92	云南旅游汽车维修有限公司	任茂丙	汽车修理经营	2012 年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日
8	巴谷园 D 区 6 号	140	云南旅游汽车维修有限公司	梅晓霞	汽车修理经营	2012 年 10 月 1 日至 2013 年 9 月 30 日
9	龙泉路月牙塘段财经大学对面九阳纸业及万里汽修厂之间（原八检站）	1089	云南旅游汽车维修有限公司	高猛	汽车修理经营	2010 年 11 月 25 日至 2018 年 8 月 31 日
10	昆明市盘龙区白云路（3 号）、新迎小区商业街 10 栋	75	云南旅游汽车维修有限公司	中国人寿保险股份有限公司昆明分公司	汽车修理经营	2012 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日
11	昆明市盘龙区白云路（3 号）、新迎小区商业街 10 幢	198.31	云南旅游汽车维修有限公司	中国人民财产保险股份有限公司昆明分公司城北营业部	汽车修理经营	2012 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日
12	昆明市官渡区关上南路 98 号大院	5544	云南旅游汽车维修有限公司	昆明格林特绿色生态有限公司	汽车修理经营	2013 年 2 月 15 日至 2014 年 2 月 14 日
13	昆明市官渡区关上南路 98 号大院大院内大车停车场上一处与部队相隔的围墙凹处空地	-	云南旅游汽车维修有限公司	昆明格林特绿色生态有限公司	停车	2012 年 12 月 1 日至 2013 年 11 月 30 日
14	昆明市西山区兴苑路中断西山区消防大队对面德缘小区北区旁中石化兴苑加油站内后侧	1500	云南旅游汽车维修有限公司	昆明津策汽车维修服务有限公司	汽车修理经营	2008 年 11 月 1 日至 2013 年 10 月 31 日



15	昆明市官渡区关上南路 75 号	房屋面积 400, 场地面积 2360	云南旅游汽车维修有限公司	中国人民解放军成都军区空军司令部气象处	汽车修理经营	2008 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
16	昆明市西山区前卫西路时代年华南华小区锦华苑 11 幢商铺 30 号	102.51	云南旅游汽车维修有限公司	杨洁	汽车修理经营	2012 年 3 月 10 日至 2017 年 8 月 9 日
17	大理市大理真白鹤溪环路南门村委会辖区内八组和十一组村民国有土地	23,053.45	大理古城旅游汽车客运站服务有限公司	大理古城南门村委会及八组、十一组	客运经营	2011 年 10 月 1 日至 2031 年 9 月 30 日
18	柏龙水榭二期和风苑 1-1-401 房	122.31	丽江七星机动车驾驶员培训学校有限公司	和笑玲	办公室	2012 年 4 月 1 日至 2013 年 3 月 31 日
19	丽江市玉龙县长水路 42 公里旁七星集团房产主楼二楼 6 间、四楼 1 间	700	丽江七星机动车驾驶员培训学校有限公司	丽江七星物业管理有限公司	驾校教室和办公室	2012 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 30 日
20	昆明市官南路 1 号新南站一楼房屋	809.36	云南高快物流有限公司	云南盛达实业集团有限公司	旅游客运及相关业务经营	2013 年 1 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日
21	昆明市南坝路 118 号 11# 商铺	-	云南高快物流有限公司	云南千帆置业有限公司	经营	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 30 日
22	梁河县遮岛镇开发区 1 号路左侧两层房屋一幢	-	云南高快物流有限公司	龚兰芳	经营场地 梁河营业部	2013 年 2 月 1 日至 2014 年 1 月 31 日
23	盈江县平原镇勐腊路 548 号大棚一间	-	云南高快物流有限公司	陈可坚	装卸货物和配送服务	2012 年 6 月 1 日至 2015 年 5 月 31 日
24	景洪市老机场路南侧 A1 单元 101 门面 2 间	60	云南高快物流有限公司	徐小雨	经营场地 景洪营业部	2012 年 7 月 15 日至 2014 年 7 月 15 日

25	普洱市机场路	200	云南高快物流有限公司	普洱固特机械	仓储物流	2012年7月20日至2014年7月19日
26	昆明市学府路146号附8号的铺面	19.49	云南高快物流有限公司	杜册科	经营场所	2012年5月20日至2013年5月20日
27	昆明市新螺蛳湾一期17号门固定收货场地	450	云南高快物流有限公司	昆明捷丰配送服务部转租	收货点	2012年4月1日至2013年3月31日
28	东聚汽配城2号商铺	9	云南高快物流有限公司	刘迎春	收货点	2012年4月16日至2013年4月15日
29	丽江市古城区烟草小区玉叶银苑118号	288	丽江联众旅游汽车调度有限公司	卢洁	办公经营	2012年5月8日至2013年5月7日
30	大理市大理路以东400米场地	4866.67 (7.3亩)	云南旅游汽车有限公司大理分公司	大理市下关镇大关七组	旅游客运及相关业务	2005年10月1日至2025年9月30日
31	丽江市古城区义和社区卿云路74号	2300	云南旅游汽车有限公司丽江分公司	和德金、杨泽、和鏊	办公经营	2010年1月1日至2015年12月30日
32	香格里拉县阳塘路39号	144	云南旅游汽车有限公司迪庆分公司	马丽	办公经营	2012年7月1日至2017年6月30日

#### 4、商标

商标	注册号	核定服务项目	注册人	有效期
	7043885	运输；观光旅游；运送旅客；汽车租赁；运输预订；汽车运输；货运经纪；商品包装；车辆租赁；旅行座位预订	云南旅游汽车有限公司	2010年11月07日至2020年11月06日

#### 5、特许经营

云旅汽车全资子公司云南旅游汽车维修有限公司于 2012 年 10 月 9 日与云南机场集团有限责任公司（以下简称“云南机场集团”）签署《昆明长水国际机场有偿转让经营权（特许经营）合同》，云南机场集团将其拥有的昆明长水国际机场普通车辆及特种车辆维修业务和相关的设施设备、场所以特许经营的形式授予云南旅游汽车维修有限公司经营和使用。特许经营期限从 2012 年 12 月 1 日起 5 年。

#### （四）主营业务经营情况

##### 1、主营业务简介

云旅汽车主要经营国际、省际、省内班车客运和旅游包车客运、客运站经营、普通货运、汽修、高快物流等业务。云旅汽车 2002 年获交通部批准，取得道路旅客运输二级资质。经过多年经营，云旅汽车创下“云旅高快”“云旅客运”品牌，具有一定市场影响力。

##### 2、主要业务的经营模式

云旅汽车的主要业务是班线客运及旅游客运，根据经营模式分为公车经营及“公司化经营管理”的合作经营模式。班线客运全部为公车经营模式；旅游客运采用公车经营与合作经营并行的经营模式。

###### 1) 公车经营模式

公车经营模式是指公司持有线路经营权，直接购置车辆并聘用司乘人员，在相关线路开展道路旅客运输的经营模式。这种模式下，公司与相关车站及对开单位结算后的全部票款确认为客运收入，公司承担车辆的运营成本及各项费用。

截至 2012 年 12 月 31 日，公司班线客运采用公车经营模式的线路为 7 条，包括（一）类班线四条：昆明-丽江、昆明-下关、昆明-楚雄、昆明-曲靖；（二）类班线三条：昆明-开远、昆明-个旧、昆明-宣威。2012 年云旅汽车新获得昆明至耿马、昆明至湖南吉首班线的审批，目前正在办理道路客运班线经营行政许可决定书。

2) “公司化经营管理”的合作经营模式

“公司化经营管理”的合作经营模式是指在汽车客运业务中，为满足和强化对汽车运输安全管理共同开展道路旅客运输，公司与合作经营方签订《车辆经营协议书》，公司对由公司与合作经营方共同出资购置营运车辆，或由公司（或合作经营方）单独购置车辆，由公司统一负责营运线路经营权的取得和调配以及客运车辆的管理和服务，统一负责安排司乘人员的培训、考核和年检工作，统一负责营运车辆的安全营运和服务质量的监督管理工作，统一负责办理保险业务，公司按照协议约定收取运输服务费，并确认运输服务费收入的一种经营模式。这种经营模式是目前国内汽车运输企业普遍采取的经营模式。

(五) 经营资质

1、云旅汽车及其子公司取得的业务资质情况如下：

序号	资质名称	资质取得单位	证书编号	颁发单位	经营范围	有效期
1	道路运输经营许可证	云南旅游汽车有限公司	滇交运管许可省字530000000046号	云南省公路运输管理局	市际班车客运，国际不定期班车客运，县内旅游客运，县际旅游客运，市际旅游客运，省际旅游客运，客运站经营，一类汽车维修（小型车辆维修）	有效期至2014年6月30日
2	道路旅客运输二级企业	云南旅游汽车有限公司	-	中国道路运输协会	-	-
3	道路客运班线经营行政许可决定书	云南旅游汽车有限公司	云运许(2008)43号	云南省公路运输管理局	(一)类班线：昆明-丽江；昆明-下关；昆明-楚雄；昆明-曲靖； (二)类班线：昆明-开远；昆明-个旧；昆明-宣威	有效期至2014年6月30日
4	道路运输经营许可证	西双版纳吉迈斯旅游汽车有限公司	滇交运管许版纳字532800000102号	西双版纳傣族自治州交通运输管理处	县际旅游客运	有效期至2017年3月4日

序号	资质名称	资质取得单位	证书编号	颁发单位	经营范围	有效期
5	旅行社业务经营许可证	昆明任我行旅行社有限公司	L-YN-00199	云南省旅游局	入境旅游业务，国内旅游业务	-
6	道路运输经营许可证	云南旅游汽车维修有限公司客车维修中心	滇交运管许可滇字昆维530100002053号	昆明市交通局	壹类汽车维修企业（大中型客车维修）	有效期至2015年4月17日
7	云南省道路运输相关业务经营备案证	大理古城旅游汽车客运站服务有限公司	大理市字532901000376	云南省公路运输管理局	停车场	有效期至2014年11月3日
8	道路运输经营许可证	大理古城旅游汽车客运站服务有限公司	滇交运管许可大理市字532901006405号	云南省大理州大理市道路运输管理局	客运站经营	有效期至2016年5月14日
9	道路运输经营许可证	丽江七星机动车驾驶员培训学校有限公司	滇交运管许可省字530000001526号	云南省公路运输管理局	普通机动车驾驶员培训（小型汽车C1：20辆）	有效期至2016年4月11日
10	道路运输经营许可证	云南高快物流有限公司	滇交运管许可官渡字530111012182号	昆明市公路运输管理局	普通货运	有效期至2013年6月15日
11	道路运输经营许可证	云南旅游汽车有限公司高快客运分公司	滇交运管许可省字530000000046号	云南省公路运输管理局	市际班车客运，县际包车客运，国际不定期班车客运，县内旅游客运，市际旅游客运，省际旅游客运	有效期至2014年5月13日
12	道路运输经营许可证	云南旅游汽车有限公司旅游客运分公司	滇交运管许可省字530000000046号	云南省公路运输管理局	县内旅游客运，县际旅游客运，市际旅游客运，省际旅游客运	有效期至2014年5月13日
13	道路运输经营许可证	云南旅游汽车	滇交运管许可省字	云南省公路运	市际班车客运，县内旅游客运，市际旅游	有效期至2014年6

序号	资质名称	资质取得单位	证书编号	颁发单位	经营范围	有效期
	许可证	有限公司大理分公司	530000000046号	输管理局	客运	月30日
14	道路运输经营许可证	云南省旅游汽车有限公司丽江分公司	滇交运管许可省字530000000046	云南省公路运输管理局	市际班车客运、县内旅游客运、市际旅游客运、省际旅游客运、客运站经营	有效期至2014年6月10日
15	道路运输经营许可证	云南省旅游汽车有限公司迪庆分公司	滇交运管许可省字530000000046	云南省公路运输管理局	县内旅游客运、县际旅游客运、市际旅游客运、省际旅游客运	有效期至2014年6月30日

## 2、云旅汽车及其子公司所持有的资质有效期到期后对交易标的资产的影响

云旅汽车及其子公司所持有的道路运输经营许可主要涉及客运经营、货运经营、道路运输相关业务包括站（场）经营、机动车维修经营、机动车驾驶员培训。根据《中华人民共和国道路运输条例》（以下简称《道路运输条例》）及《云南省道路运输条例》等相关法律法规的规定，云旅汽车及其子公司所持有的道路运输经营许可证等相关资质在有效期届满前均可按照相关规定申请延续经营、换证或者重新申请新证，具体说明如下：

（1）序号 1、4、11-15 所对应的《道路运输经营许可证》的经营范围均为班车客运或旅游客运。序号 3 对应的《道路客运班线经营行政许可决定书》的经营范围为客运班线经营。

根据《道路运输条例》第八条的规定，申请从事客运经营的，应当具备下列条件：（一）有与其经营业务相适应并经检测合格的车辆；（二）有符合本条例第九条规定条件的驾驶人员；（三）有健全的安全生产管理制度。申请从事班线客运经营的，还应当有明确的线路和站点方案。根据《道路运输条例》第十四条的规定，客运班线的经营期限为 4 年到 8 年。经营期限届满需要延续客运班线经营许可的，应当重新提出申请。

根据《云南省道路运输条例》第十八条的规定，县级以上道路运输管理机构在作出班车客运和旅游客运经营许可时，应当明确 4 年到 8 年的经营期限。客运经营者应当在许可的经营期限内从事经营，经营期限届满，客运经营权终止；需要延续客运经营的，应当重新提出申请。

根据《道路旅客运输及客运站管理规定》第三十一条的规定，经营期限届满，需要延续客运班线经营的，客运班线经营者应当在届满前 60 日提出申请。原许可机关应当依据本章有关规定作出许可或者不予许可的决定。予以许可的，重新办理有关手续。

根据《中华人民共和国道路旅客运输及客运站管理规定》第三十三条规定，客运经营者在客运班线经营期限届满后申请延续经营，符合下列条件的，应当予以优先许可：（一）经营者符合本规定第十条规定；（二）经营者在经营该客运班线过程中，无特大运输安全责任事故；（三）经营者在经营该客运班线过程中，无情节恶劣的服务质量事件；（四）经营者在经营该客运班线过程中，无严重违规经营行为；（五）按规定履行了普遍服务的义务。

根据《道路运输条例》第六条的规定，国家鼓励道路运输企业实行规模化、集约化经营。

因云旅汽车及其子公司现已具备申请客运经营及客运班线经营的相关条件，同时符合国家关于运输企业实行规模化、集约化经营的产业政策，并在经营期限届满时享有优先许可的权利，所以云旅汽车及其子公司在该等《道路运输经营许可证》及客运班线经营许可到期后重新申请并依法取得相关经营许可不存在实质障碍。

（2）序号 6：云南旅游汽车维修有限公司客车维修中心（以下简称“云旅汽修”）所持有的《道路运输经营许可证》（交运管许可滇字昆维 530100002053 号）所对应的经营范围为一类汽车维修企业。

根据《道路运输条例》第三十七条的规定，申请从事机动车维修经营的，应当具备下列条件：（一）有相应的机动车维修场地；（二）有必要的设备、设施和技术人员；（三）有健全的机动车维修管理制度；（四）有必要的环境保护措施。根据《机动车维修管理规定》（中华人民共和国交通部令 2005 年第 7

号)第十九条的规定,机动车维修经营者应当在许可证件有效期届满前30日到作出原许可决定的道路运输管理机构办理换证手续。

因云旅汽修已具备申请从事机动车维修经营的相关条件,所以云旅汽修在该《道路运输经营许可证》到期后依法办理换证即可,不存在无法延期的风险。

(3) 序号7:大理古城旅游汽车客运站服务有限公司(以下简称“大理古城客运站”)所持有的《云南省道路运输相关业务经营备案证》(大理市字532901000376)所对应的经营范围为停车场。

根据《云南省道路运输相关业务备案管理暂行办法》第十六条的规定,《备案证》有效期为三年,经营者应当在三年期满当月向原备案道路运输管理机构申请换发新的《备案证》。

大理古城客运站在该《道路运输经营许可证》到期后依法办理换证即可,不存在无法延期的法律风险。

(4) 序号8:大理古城客运站所持有的《道路运输经营许可证》(滇交运管许可大理市字532901006405号)所对应的经营范围为客运站经营。

根据《道路运输条例》对申请从事客运站经营的规定条件:(一)有经验收合格的运输站(场);(二)有相应的专业人员和管理人员;(三)有相应的设备、设施;(四)有健全的业务操作规程和安全生产管理制度。

因大理古城客运站已具备申请从事客运站经营的相关条件,所以大理古城客运站在该《道路运输经营许可证》到期后申请延期亦不存在实质障碍。

(5) 序号9:丽江七星机动车驾驶培训学校有限公司(以下简称“七星驾校”)所持有的《道路运输经营许可证》(滇交运管许可省字530000001526号)所对应的经营范围为普通机动车驾驶员培训。

根据《道路运输条例》第三十八条的规定:申请从事机动车驾驶员培训的,应当具备下列条件:(一)有健全的培训机构和管理制度;(二)有与培训业务相适应的教学人员、管理人员;(三)有必要的教学车辆和其他教学设施、设备、场地。根据《机动车驾驶员培训管理规定》(中华人民共和国交通部



令 2006 年第 2 号) 第十七条的规定, 机动车驾驶员培训许可证件实行有效期制。从事普通机动车驾驶员培训业务和机动车驾驶员培训教练场经营业务的证件有效期为 6 年, 机动车驾驶员培训机构应当在许可证件有效期届满前 30 日到作出原许可决定的道路运输管理机构办理换证手续。

因七星驾校已具备从事机动车驾驶员培训的相关条件, 所以七星驾校在该《道路运输经营许可证》到期后依法办理换证即可, 不存在无法延期的法律风险。

(6) 序号 10: 云南高快物流有限公司 (以下简称“高快物流”) 所持有的《道路运输经营许可证》(滇交运管许可官渡字 530111012182 号) 所对应的经营范围为普通货运。

根据《道路运输条例》对申请从事货运经营的规定条件: (一) 有与其经营业务相适应并经检测合格的车辆; (二) 有符合本条例第二十三条规定条件的驾驶人员; (三) 有健全的安全生产管理制度。

因高快物流已具备从事货物运输经营的相关条件, 所以高快物流在该《道路运输经营许可证》到期后申请新证不存在任何法律障碍。

### 3、重新申请资质的成本费用

根据《中华人民共和国道路运输条例》第八十一条的规定, 道路运输管理机构依照本条例发放经营许可证件和车辆营运证, 可以收取工本费。工本费的具体收费标准由省、自治区、直辖市人民政府财政部门、价格主管部门会同同级交通主管部门核定。

根据云南省发展和改革委员会、云南省财政厅《关于道路经营许可证和驾驶员培训结业证工本费收费标准的通知》(云发改收费[2004]130 号), 收费标准为 20 元/套。

综上, 云旅汽车及其子公司重新申请或依法换证均只涉及证书的工本费, 不涉及除工本费以外的其他费用, 对交易标的资产及公司的后续经营不会产生影响。云旅汽车及其子公司相关资质的继续取得不存在法律障碍, 继续取得不存在需要支付额外费用的情形, 对本次预评估的结论不会产生影响。

## （六）财务概况

云旅汽车 2011 年、2012 年的财务报表已经天职国际会计师事务所审计，主要财务数据如下：

### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
总资产	23,825.98	14,913.39	14,276.59
流动资产	14,672.25	6,534.75	4,173.66
非流动资产	9,153.73	8,378.65	10,102.93
总负债	15,952.43	8,347.91	13,242.28
流动负债	13,671.99	7,020.48	8,656.46
非流动负债	2,280.44	1,327.43	4,585.82
净资产	7,873.55	6,565.48	1,034.31

### 2、利润表主要数据

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	12,871.44	9,578.07	8,464.91
利润总额	887.70	475.00	47.47
归属于母公司股东的净利润	832.20	406.47	29.09

### 3、现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生现金净额	4,729.40	2,742.88	2,067.20
投资活动产生现金净额	-6,798.06	-331.75	-779.07
筹资活动产生现金净额	741.30	-1,073.17	-505.89

现金及现金等价物净增加额	-1,327.37	1,337.96	782.24
--------------	-----------	----------	--------

### (七) 对外投资情况

云旅汽车有 12 家子公司。具体情况如下：

	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例
1	西双版纳吉迈斯旅游汽车有限公司	300	100%
2	西双版纳旅游集散中心有限公司	30	51%
3	云南旅游散客集散中心有限公司	140	100%
4	昆明任我行旅行社有限公司	30	100%
5	大理兰林阁旅游散客集散中心有限责任公司	30	51%
6	云南旅游汽车维修有限公司	300	100%
7	贡山云旅矿业有限公司	500	100%
8	大理古城旅游汽车客运站服务有限公司	500	51%
9	丽江七星机动车驾驶员培训学校有限公司	200	60%
10	云南高快物流有限公司	204	51%
11	丽江联众旅游汽车调度有限公司	50	30%
12	云南云旅交通投资开发有限公司	1000	100%

世博旅游集团 2013 年 2 月 28 日临时董事会决议同意贡山云旅矿业有限公司的股权全部划转给云南世博投资有限公司。本次划转事项已经上报国资委备案，并于 2013 年 3 月 15 日取得云国资备案 [2013] 30 号《国资监管事项备案表》，股权划转的相关手续正在办理中。

其中非全资子公司股权情况如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	股东	控股比例
1	西双版纳旅游集散中心有限公司	30	云南旅游汽车有限公司	51%
			西双版纳磨憨国际旅行社有限公司	49%
2	大理兰林阁旅游散客集散中	30	云南旅游汽车有限公司	51%

	心有限责任公司		大理兰林阁大酒店有限公司	49%
3	大理古城旅游汽车客运站服务有限公司	500	云南旅游汽车有限公司	51%
			昆明市西部客运站有限公司	24.50%
			云南大理交能运输集团有限公司	24.50%
4	丽江七星机动车驾驶员培训学校有限公司	200	云南旅游汽车有限公司	60%
			丽江七星建设工程集团有限公司	40%
5	云南高快物流有限公司	204	云南旅游汽车有限公司	51%
			杨国柱	49%
6	丽江联众旅游汽车调度有限公司	50	云南旅游汽车有限公司	30%
			杨晓四	22%
			丽江交通运输集团有限公司	20%
			宋明昆	15%
			吴少雄	10%
			丽江泸沽湖旅游汽车有限公司	3%

### (八) 交易标的最近三年交易、增资、改制情况

#### 1、2010 年股权转让

2010 年 4 月 20 日世博旅游集团董事会决议按照出资额收购世博出租所持云旅汽车 10% 股权。世博出租是世博旅游集团的全资子公司，本次股权转让未进行评估，转让双方按照出资额进行交易。

#### 2、2011 年增资

2011 年 6 月 22 日世博旅游集团以现金 5163 万元按照面值向云旅汽车增加注册资本 5163 万元。云旅汽车是世博旅游集团的全资子公司，本次增资未进行评估，直接按照出资额进行增资。

#### 3、2013 年增资

2013 年 3 月 5 日，世博旅游集团临时董事会决议，同意以现金 7000 万元向云

旅汽车增加注册资本 7000 万元。本次增资事项已取得国资委备案，增资事项正在进行中。云旅汽车是世博旅游集团的全资子公司，本次增资未进行评估，直接按照出资额进行增资。

云旅汽车拥有位于民航东路下段的昆国用（98）字第 00484 号土地和昆明市房权证官字第 200830404 号、昆明市房权证官字第 200830403 号房产。该经营场所已经不能满足公司经营的需要，云旅汽车于 2013 年 2 月以出让方式取得了位于螺蛳湾的一块权证号为官国用（2013）第 00005 号的地块，并与云南盛达实业集团有限公司签订了租赁协议，租赁其位于官南路 1 号的新南站场地 16,815.29 平米和房屋 7,564.33 平米，经营旅游客运及相关业务。云旅汽车原计划 2013 年 5 月将经营地搬至新南站后，出售民航东路下段的土地和房屋，并将出售所得现金投入螺蛳湾旅游集散中心项目的建设。

云旅汽车出售以上土地和房产，需要交纳土地增值税、营业税、所得税、契税、印花税等，税额较高。为降低相关税负成本，云旅汽车拟将上述土地和房产无偿划转给世博旅游集团，再由世博旅游集团处置。划转过程中发生的税费由世博旅游集团承担。划转后，世博旅游集团以现金增资 7000 万，用于弥补云旅汽车未能出售土地和房产的损失，以保障云旅汽车能按原计划将资金投入螺蛳湾项目的建设。

## （九）交易标的估值

### 1、预估方法及预估值

本次发行股份购买资产预案阶段，中同华评估基于云旅汽车 2012 年 12 月 31 日的审计报告，并考虑了资产负债表日至本次交易基准日 2013 年 3 月 31 日期间云旅汽车正在或计划进行的资产整合行为对财务报表的影响，对云旅汽车以收益法进行了预估。正式评估阶段，评估机构将采取收益法和市场法对标的资产于基准日 2013 年 3 月 31 日的股权价值进行评估，并采用收益法的评估结果作为评估值。

在持续经营的假设条件下，云旅汽车整体预估值约为 19,400.00 万元，比账面值 16,560.76 万元增值 2,839.24 万元，增值率 17.14%。上述账面值基于 2012

年 12 月 31 日审计报告并考虑了资产负债表日至基准日 2013 年 3 月 31 日期间云旅汽车的资产整合行为对财务报表的影响。

## 2、本次预估的基本假设

(1) 持续经营假设。持续经营在此是指云旅汽车的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

(2) 公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(3) 本次预估根据近十年 CPI 平均年通胀率 3.2% 考虑通货膨胀因素的影响。在本次预估假设前提下，依据本次估值目的，确定本次估值的价值类型为市场价值，不考虑本次预估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

(4) 本次预估基于现有的国家法律、法规、税收政策以及金融政策，不考虑预估基准日后不可预测的重大变化。

(5) 本次预估基于云旅汽车未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，云旅汽车的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。

(6) 本次预估基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

(7) 本次预估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

(8) 本次预估假设云旅汽车提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

## 3、评估方法的选择

云旅汽车预期收益较好，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，预期

获利年限可以预测，获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；同时，云旅汽车存在一些资源使用性资产要素，如客运线路经营权等，由于存在行政许可等方面的因素，不能单独构成可以转让的资产，因此这些要素不能单独评估作价的，但是可以将这些要素的价值融合在企业股权价值中，随企业股权转让。基于此，评估机构在进行预评估时选择采用收益法进行了评估。

#### 4、收益模型及参数的选取原则

##### (1) 基本模型

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估企业的股东全部权益价值；D—评估对象的付息债务价值；B—被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ —被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值；P—被评估企业的经营性资产价值：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}(1+g)}{(1+r)^n(r-g)}$$

式中：R<sub>i</sub>—被评估企业未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；R<sub>n+1</sub>—稳定期预期收益；r—折现率；n—评估对象的未来预测期；g—稳定期增长率。

对于全投资资本，上式中 R<sub>i</sub>=净利润+折旧/摊销+税后利息支出—营运资金增加—资本性支出

##### (2) 折现率

本次预估以总资本加权平均回报率 WACC 作为云旅汽车的折现率：

$$r = WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： $WACC$  为加权平均总资本回报率； $E$  为股权价值； $Re$  为期望股本回报率； $D$  为付息债权价值； $Rd$  为债权期望回报率； $T$  为企业所得税率。

债权期望回报率，根据有效的一年期贷款利率确定。

股权回报率利用资本定价模型确定：

$$Re = Rf + \beta \times ERP + Rs$$

其中： $Re$  为股权回报率； $Rf$  为无风险回报率； $\beta$  为风险系数； $ERP$  为市场风险超额回报率； $Rs$  为公司特有风险超额回报率

风险系数  $\beta$  的确定：在上市公司中选取对比公司，估算对比公司的系统性风险系数  $\beta$ ，调整计算出云旅汽车的风险系数。

由于本次评估的被评估企业为盈利企业，主营业务包括旅游客运，市际班车客运，县内包车客运，市际包车客运，省际包车客运，国际不定期班车客运，客运站经营，县际包车客运，普通货运，停车场经营，汽车租赁，汽车维修等，因此在本次评估中，初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近三年经营为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币A股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务含公路运输、汽车维修、旅游等，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于2年。

### (3) 评估预测说明

#### ① 对未来五年及以后年度收益的预测

对未来五年及以后年度收益的预测是由被评估单位管理当局提供的。评估人员分析了管理当局提出的预测数据并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理当局的预测。

#### ② 企业自由现金流的预测



企业自由现金流 = 净利润+利息支出×(1-所得税率)+折旧及摊销- 年资本性支出 - 年营运资金增加额，其中：

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-所得税。

未来预测年期为无限年期。

终值是企业在 2017 年预测经营期之后的价值。终值的预测一般可以采用永续年金的方式，也可以采用永续增长模型进行预测。本次评估采用永续增长模型的方式预测。假定企业的经营在 2017 年后每年的主营业务收入的增长率为 3.2%。

### 5、2013 年至 2015 年盈利预测

评估机构用收益法进行预估时 2013 年、2014 年、2015 年的盈利预测情况如下：

单位：万元

	盈利预测		
	2013 年	2014 年	2015 年
一、营业收入	19483.39	21748.82	23449.11
减：营业成本	12556.67	13878.48	14960.15
营业税金及附加	581.51	647.51	700.80
销售费用	3017.38	3204.73	3385.71
管理费用	1862.19	2048.94	2119.00
财务费用	42.40	42.40	42.40
二、营业利润	1423.23	1926.75	2241.06
三、利润总额	1423.23	1926.75	2241.06
减：所得税费用	337.99	456.53	520.24
四、净利润	1085.24	1470.22	1720.83

### 6、预估增值的原因

本次预估，收益法评估结果增值，主要原因是企业收益的持续增长，而推

动企业收益持续增长的动力既来自外部也来自内部，主要体现在以下几个方面：

(1) 随着国家经济“转方式，调结构”的不断推进，云南省桥头堡战略的加快实施，以及人民生活水平不断提高，出行与流动的各类人群还将不断增长，传统公路运输行业所提供的交通服务，无论从服务质量、安全性、舒适性和方便快捷方面，均已无法适应广大乘客的需求，公路客运业务在细分市场的基础上，将重心转向高服务高品质的旅游交通服务市场，为高快班线业务发展提供一定增长空间。

(2) 物流业增长明显。云南省加快桥头堡战略，带动物流业的快速增长，呈现出市场增长率高，需求增长明显的趋势。公司在已有的客运业务基础上，延伸交通产业链，拓展物流业务，抓住机遇争取进入行业利润较好区域，创新新业务，实现产业链延伸，争取较好经济效益。

(3) 汽车产业迅猛发展为汽车维修市场及其产业链发展提供较大发展空间。国家“十二五”规划的出台和 2004 年版《汽车产业发展政策》的修订，为我国汽车产业的发展增添了强大的后劲，汽车售后市场在未来几年内，蕴藏着高达千亿元的市场需求，并呈现经营管理“网络化”、“服务现代化”的发展趋势。这为公司的汽车维修业务发展提供了较大市场空间。

(4) 云旅汽车多年创下的“云旅高快”“云旅客运”品牌，仍有较强的行业影响力，具备市场提升竞争基础优势。

(5) 云旅汽车以昆明为中心，辐射云南省最重要热点旅游景区，即滇西北和滇南地区的一体两翼区位优势，是云南省内其他旅游客运企业所不具备的。

#### (十) 交易标的未来盈利能力分析

云旅汽车 2010 年、2011 年、2012 年分别实现营业收入 8,464.91 万元、9,578.07 万元、12,871.44 万元；实现归属于母公司的净利润 29.09 万元、406.47 万元、832.20 万元；营业收入同比增长 13.15%、34.38%，净利润同比增长 1,297.47%、104.74%，连续两年大幅增长。云旅汽车 2012 年收入的增长主要来自于班线运输和旅游客运实载率上升后收入的增长以及新增高快物流业务、驾

校业务和古城客运站业务带来的收入。

云旅汽车 2012 年新获得昆明至耿马、昆明至湖南吉首班线的审批，目前正在办理道路客运班线经营行政许可决定书。2013 年云旅汽车增加了旅游车辆 79 台，在原有 125 台车的基础上增加至 204 台，新增车辆中 47 座 10 台，39 座 17 台，35 座 15 台，18 座 26 台，12 座 11 台，运力大幅提升。同时，云旅汽车计划以西双版纳吉迈斯旅游汽车有限公司为依托，以景洪为中心，开拓勐仑植物园、勐腊望天树等景区景点旅游专线的同时，开拓昆明—老挝—泰国的国际旅游客运专线。新增班线和旅游客运运力增加后，预计云旅汽车 2013 年收入将明显增长。此外，云旅汽车丽江驾校新增 30 辆教练车、大理古城客运站配套物业 2013 年完工，2012 年下半年新收购的高快物流，都将形成云旅汽车新的收入增长点。

根据初步预测，2013 年云旅汽车将实现营业收入 19,483.39 万元，较 2012 年增长 51.37%；实现净利润 1,085.24 万元，较 2012 年增长 30.41%。

## 五、交易标的之四：云南世博花园酒店有限公司 100% 的股权

### （一）概况

企业名称：云南世博花园酒店有限公司

住所：昆明市世博路 5 号

法定代表人：李学文

注册资本：人民币 2,010 万元

成立日期：1999 年 2 月 2 日

营业执照注册号：530000000025284

组织机构代码号：71340332-8

税务登记证号码：云国（地）税字 530103713403328 号

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：酒店管理，文化娱乐，住宿，餐饮，糖，茶，副食品的批发、零售、代购、代销。美容美发、工艺品（不含金银饰品）、桑拿、停车、烟酒、饮料、日用百货、小五金家电零售，珠宝、玉器、金银饰品及旅游产品的销售。（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

## （二）历史沿革

### 1、1999年2月花园酒店设立

1999年花园酒店设立时名称为云南省世博村有限公司（以下简称“世博村”），1998年11月23日，云南省国艺博览集团有限公司（以下简称“国艺博览”）与云南世博旅行社有限公司（以下简称“世博旅行社”）签署《出资协议》，共同出资1010万元设立世博村，其中国艺博览出资997.5万元，占出资总额的98.76%，世博旅行社出资12.5万元，占出资总额的1.24%；

根据云南经纬审计事务所于1999年1月27日出具的《设立有限责任公司验资报告》（云南经纬事务所（99）验字第002号），验明截至1999年1月27日止，世博村已收到其股东投入的资本1010万元人民币，其中国艺博览出资997.5万元，占出资总额的98.76%，世博旅行社出资12.5万元，占出资总额的1.24%；

中华人民共和国财政部和云南省财政厅于2001年7月10日出具《企业国有资产产权登记表》并载明世博村使用国有法人资本1010万元。

公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
国艺博览	997.5	98.76%
世博旅行社	12.5	1.24%
合计	1010	100%

### 2、2003年5月30日，第一次股权转让及第一次增资

2003年5月30日，世博旅行社与云南世博交易有限公司（以下简称“世博

交易”) 签署《股份转让协议》，世博旅行社将其持有花园酒店 12.5 万元人民币注册资本按出资额转让给世博交易。公司股东会于 2003 年 5 月 29 日通过决议同意上述转让，并修改公司章程。

同日，花园酒店股东会决议，同意将注册资本变更为 2010 万元，其中，园艺博览由原来的 997.5 万元增加到 1997.5 万元，占出资总额的 99.38%，世博交易出资额不变仍为 12.5 万元，占出资总额的 0.62%；

根据云南亚太会计师事务所有限公司于 2003 年 5 月 30 日出具的《验资报告》（亚太验 G 字（2003）第 33 号），截至 2003 年 4 月 23 日，花园酒店已收到园艺博览缴纳的新增注册资本人民币 1000 万元。云南省财政厅于 2003 年 12 月 17 日在《企业国有资产变动产权登记表》登记了上述变化情况，云南省工商行政管理局于 2003 年 5 月 30 日为其核发了《企业法人营业执照》。

花园酒店股权变更及增资后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
国艺博览	1997.5	99.38%
世博交易	12.5	0.62%
<b>合计</b>	<b>2010</b>	<b>100%</b>

### 3、2004 年 7 月，第二次股权转让

2004 年 7 月 19 日，世博交易与云南世博投资有限公司（以下简称“世博投资”）签署《股份转让协议》，世博交易将其持有花园酒店 0.62% 股权计 12.5 万元人民币按出资额转让给世博投资。公司股东会于 2004 年 7 月 16 日通过决议同意上述转让，并修改公司章程。云南省国资委于 2004 年 9 月 22 日在《企业国有资产产权登记证》登记了上述变化情况，云南省工商行政管理局于 2004 年 7 月 19 日为其核发了《企业法人营业执照》。

花园酒店股权变更后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
云南世博集团有限公司	1997.5	99.38%

世博投资	12.5	0.62%
<b>合计</b>	<b>2010</b>	<b>100%</b>

注：经云南省工商行政管理局核准，“云南省园艺博览集团有限公司”自 2004 年 4 月 27 日起正式更名为“云南世博集团有限公司”。

#### 4、2009 年 10 月，控股股东变更

根据云南省国资委于 2009 年 8 月 12 日出具的《云南省国资委关于云南旅游产业集团有限公司整体资产交割相关事宜的复函》（云国资产权函 [2009] 144 号），云南世博集团有限公司与云南旅游产业集团有限公司合并重组为云南世博旅游控股集团有限公司。2009 年 10 月 12 日，花园酒店股东会作出《关于变更股东名称的决议》，依据云南省政府、云南省国资委有关文件规定要求，花园酒店控股股东云南世博集团有限公司变更为云南世博旅游控股集团有限公司。

花园酒店控股股东变更后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	1997.5	99.38%
世博投资	12.5	0.62%
<b>合计</b>	<b>2010</b>	<b>100%</b>

#### 5、2011 年 12 月，第三次股权转让

2011 年 4 月 20 日，世博投资与世博旅游集团签署《股权转让协议》，世博投资将其持有花园酒店 0.62% 股权以人民币 56,660 元的价格转让给世博旅游集团。公司股东会于 2011 年 4 月 17 日通过决议同意上述转让，并修改公司章程。云南省国资委于 2012 年 3 月 28 日出具《国资监管事项备案表》（云国资备案 [2012] 42 号）。

花园酒店股权变更后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	2010	100%

合计	2010	100%
----	------	------

### 6、2013年3月，第二次增资

2012年12月28日，世博旅游集团一届十一次董事会决议同意，世博旅游集团以现金3500万元向花园酒店增加注册资本3500万元，增资完成后注册资本将增加至5510万元。本次增资事项已上报国资委并取得云国资本案[2013]28号《国资监管事项备案表》。2013年2月17日，云南中和宏睿会计师事务所有限公司出具了中和宏睿验字[2013]第007号《验资报告》，验明上述现金出资已经缴实。2013年3月本次增资完成工商变更登记。

本次增资完成后，花园酒店股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	5510	100%
合计	<b>5510</b>	<b>100%</b>

### （三）主要资产情况

#### 1、土地使用权

花园酒店经营用地权属人为世博旅游集团，本次无偿划转前一直由世博旅游集团提供给花园酒店无偿使用。

2013年2月28日世博旅游集团召开临时董事会，决议同意将昆国用（2012）第00214号地块及其地上建筑物划转至花园酒店。该事项已上报国资委并取得云国资本案[2013]28号《国资监管事项备案表》，目前正在办理土地使用权过户的相关手续，世博旅游集团承诺于《云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》披露之前过户完毕。过户完毕后，花园酒店将取得以下土地使用权：

土地使用权证证号	土地坐落	面积（平方米）	用途	取得方式	使用期限
昆国用（2012）第00214号	昆明市盘龙区青云街道办事处	39015.59 （58.523亩）	商业用地	出让	2042年9月28日

## 2、房产

花园酒店经营所用房产，权属属于世博旅游集团。世博旅游集团于 2013 年 2 月 28 日召开临时董事会，决议同意将昆国用（2012）第 00214 号地块及其地上建筑物划转至花园酒店。该事项已上报国资委并取得云国资备案 [2013] 28 号《国资监管事项备案表》，目前正在办理相关房产的过户手续，世博旅游集团承诺于《云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》披露之前过户完毕。过户完毕后，花园酒店将取得以下房产的所有权：

序号	权证号	面积
1	昆房权证（昆明市）字第 201221899 号	世博路 5 号 1 幢 1-5 层： 13896 平米
2		世博路 5 号 2 幢 1-2 层： 541.8 平米 世博路 5 号 3 幢 1-2 层： 649.04 平米
3	昆房权证（昆明市）字第 201221912 号	世博路 5 号 4 幢 1-5 层： 1820.87 平米
4		世博路 5 号 5 幢 1-5 层： 1779.62
5	昆房权证（昆明市）字第 201135940 号	世博路 5 号花园酒店 1-5 层：3394.5 平米
6	昆房权证（昆明市）字第 201141176 号	世博路 5 号网球馆 1 层：2598.75 平米； 综合健身馆 1-2 层： 1914.56 平米
7	昆房权证（昆明市）字第 201141175 号	世博路 5 号游泳馆 1 层： 1132.59 平米

本次无偿划转前，花园酒店使用世博旅游集团上述 7 个房产的情况如下：

①其中序号为 1、3 的房产，本次无偿划转前由世博旅游集团免费提供给花园酒店使用，由世博旅游集团计提折旧。

②其中序号为 2、4 的房产，为世博旅游集团 2000 年 10 月按照账面值拨付给花园酒店使用，花园酒店将其作为资产入账，同时在账务上反映对世博旅游集团长期负债。花园酒店将其入账后每年计提折旧，实际上承担了使用该房产的成本。



③其中序号为5、6、7的房产，属于花园酒店自建资产且该部分资产建成后就在花园酒店进行账务处理，花园酒店实际上承担了使用该房产的成本。因为土地使用权属于世博旅游集团，所以序号为5、6、7的房产的相关房产证产权办理到了世博旅游集团名下。

本次无偿划转理顺了上述土地和房产的产权关系，增强了花园酒店在资产和经营上的独立性。

### 3、花园酒店土地使用权证和房产证过户情况

#### (1) 世博旅游集团合法拥有土地使用权和房屋所有权

世博旅游集团合法拥有昆国用（2012）第 00214 号《土地使用权证》、昆房权证（昆明市）字第 201221899 号《房屋所有权证》、昆房权证（昆明市）字第 201221912 号《房屋所有权证》、昆房权证（昆明市）字第 201135940 号《房屋所有权证》、昆房权证（昆明市）字第 201141176 号《房屋所有权证》、昆房权证（昆明市）字第 201141175 号《房屋所有权证》。

#### (2) 世博旅游集团按照相关规定执行了无偿划转决策程序

根据《企业国有产权无偿划转工作指引》（国资发产权[2009]25 号），世博旅游集团可以将其持有的土地使用权和房屋所有权无偿划转给其全资子公司花园酒店。

根据云南省国资委云国资 [2010] 372 号《云南省国资委关于印发规范审批备案和报告事项暂行规定的通知》，世博旅游集团于 2013 年 2 月 28 日召开临时董事会，决议同意将昆国用（2012）第 00214 号地块及其地上建筑物无偿划转至花园酒店，并将该事项上报国资委，于 3 月 12 日取得云国资备案 [2013] 28 号《国资监管事项备案表》。

#### (3) 截止目前尚未完成过户的原因

花园酒店经营用地权属人为世博旅游集团，世博旅游集团于 2013 年 2 月 28 日召开临时董事会，决议同意将昆国用（2012）第 00214 号地块及其地上建筑物无偿划转至花园酒店。该事项已上报国资委并于 3 月 12 日取得云国资备案 [2013] 28 号《国资监管事项备案表》。为了向税务局申请免契税，世博旅游

集团需要取得云南省国资委关于土地及其地上建筑物无偿划转的批准文件。取得云南省国资委批准文件的时间一般需要 15 个工作日。取得云南省国资委批准文件后，世博旅游集团据此向税务局申请免契税，一般在 15 个工作日内取得税务局的免契税文件。此后，到土地和房产主管部门办理过户手续。

#### **(4) 世博旅游集团承诺过户事宜不会对本次交易构成障碍**

本次土地及其地上建筑物的划转事项已经云国资备案 [2013] 28 号《国资监管事项备案表》完成备案。世博旅游集团承诺于《云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》披露之前过户完毕，过户事宜不会对本次交易构成障碍，且过户费用均由世博旅游集团承担。

#### **(5) 独立财务顾问意见**

独立财务顾问西南证券认为：世博旅游集团本次将土地及其地上建筑物划转给全资子公司花园酒店，按照内部决策程序决策后报国资委备案，并取得云国资备案 [2013] 28 号《国资监管事项备案表》，符合根据云南省国资委云国资 [2010] 372 号《云南省国资委关于印发规范审批备案和报告事项暂行规定的通知》。之后，世博旅游集团向国资委申请取得批准文件，是为了向税务局申请免契税，前后一般需要 30 个工作日完成。取得税务局免契税证明后，花园酒店便向土地和房屋主管部门办理过户手续，过户手续办理不存在实质性障碍。

#### **(四) 主营业务经营情况**

花园酒店是一座集会议、旅游、观光、住宿、美食、娱乐、度假于一体的花园式酒店，主营业务范围包括酒店管理、住宿、餐饮、糖茶、副食品（不含烟酒）的批发、零售、代购代销等。

花园酒店的盈利模式为经营增长模式，即收入主要来源于传统的客房、餐饮、会议等服务。

### (五) 业务资质

花园酒店经营所需的各类许可证照情况如下：

序号	资质名称	证书编号	颁发单位	颁发时间	有效期
1	云南省排放污染物许可证	5300001008253B0135Y	盘龙区环境保护局	2011年7月5日	2014年12月31日
2	昆明市特种行业治安许可证	昆公特许字第 L158 号	昆明市公安局盘龙分局	2010年7月6日	2013年12月31日
3	食品流通许可证	SP5301031210062468	昆明市盘龙区工商行政管理局	2012年7月25日	2015年7月25日
4	餐饮服务许可证	云餐证字(2010)第530100-000194	昆明市食品药品监督管理局	2010年8月6日	2013年8月5日
5	卫生许可证	昆卫公证字(2010)第G2-108号	昆明市卫生局	2010年10月22日	2014年10月22日

### (六) 财务概况

花园酒店 2011 年、2012 年的财务报表已经天职国际会计师事务所审计，主要财务数据如下：

#### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
总资产	12,350.23	12,729.34	12,052.28
流动资产	1,982.94	5,668.33	3,494.76
非流动资产	10,367.28	7,061.01	8,557.52
总负债	10,391.76	11,553.82	11,164.11
流动负债	3,393.59	3,052.64	2,662.94
非流动负债	6,998.17	8,501.17	8,501.17
净资产	1,958.46	1,175.52	888.17

## 2、利润表主要数据

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	5,595.39	7,045.95	6,516.16
利润总额	237.48	509.38	438.03
归属于母公司股东的净利润	182.94	287.35	306.11

## 3、现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生现金净额	-1,690.02	1,210.83	1,255.66
投资活动产生现金净额	-4,103.64	960.28	-1,035.03
筹资活动产生现金净额	1,097.54	-	-
现金及现金等价物净增加额	-4,696.11	2,171.11	220.63

### (七) 交易标的最近三年交易、增资、改制情况

#### 1、2011 年 12 月，股权转让

2011 年 4 月 17 日，花园酒店股东会通过决议，同意世博投资按照花园酒店 2010 年 12 月 31 日的净资产，将其持有的花园酒店 0.62% 股权以人民币 56,660 元的价格转让给世博旅游集团。

世博投资是世博旅游集团的全资子公司，世博投资所持花园酒店股权转让给世博旅游集团公司未进行评估，按照经审计的净资产作价转让并经国资委备案。

#### 2、2013 年增资

2013 年 3 月世博旅游集团以现金 3500 万元向花园酒店增加注册资本 3500 万元。花园酒店是世博旅游集团的全资子公司，本次增资未经评估，按照出资

额进行增资并经国资委备案。

截止 2012 年 12 月 31 日，花园酒店总资产 12,350.23 万元，总负债 10,391.76 万元，资产负债率高达 84.14%。其中负债主要是世博旅游集团 1999 年以债权形式拨付花园酒店使用的建筑物和机器设备，以及花园酒店向世博旅游集团的借款。为降低花园酒店的负债率，优化资本结构，世博旅游集团决定向花园酒店增加注册资本，用于偿还负债。增资等事项完成后，花园酒店资产负债率下降到 33.88%。

除以上交易，最近三年内花园酒店不存在其他股权转让、增资事项。

## （八）交易标的估值

### 1、交易标的评估方法及预估值

本次发行股份购买资产预案阶段，中同华评估基于花园酒店 2012 年 12 月 31 日的审计报告，并考虑了资产负债表日至本次交易基准日 2013 年 3 月 31 日期间花园酒店正在或计划进行的资产整合行为对财务报表的影响，对花园酒店以资产基础法进行了预估。正式评估阶段，评估机构将采取资产基础法和收益法对标的资产于基准日 2013 年 3 月 31 日的股权价值进行评估，并采用资产基础法的评估结果作为评估值。

在持续经营的假设条件下，花园酒店股权价值预估值约为 25,880.30 万元，比账面值 11,281.96 万元增值 14,598.34 万元，增值率 129.40%。上述账面值基于 2012 年 12 月 31 日审计报告并考虑了资产负债表日至基准日 2013 年 3 月 31 日期间花园酒店的资产整合行为对财务报表的影响。

### 2、本次预估的基本假设

#### （1）一般假设

##### 1) 交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2) 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3) 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指估值时需根据委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

### (2) 特殊假设

1) 假设现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2) 花园酒店在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3) 花园酒店在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4) 本次预估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次预估假设前提下，依据本次估值目的，确定本次估值的价值类型为市场价值。

## 3、预评估方法的选择

本次预估目的是为云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产项目所涉及花园酒店股东全部权益提供价值参考依据，花园酒店经营酒店业务，属于重资产类型公司，物业资产占公司总资产绝大部分比重。花园酒店的主要资产中，土地使用权有相同或近似区域土地出让市场近期交易价格，可采用市场交易案例比较法评估；房屋建筑物有当地重置成本资料，可采用重置成本法评估。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次预估选择资产基础法进行评估。

## 4、资产基础法模型及参数的选取原则

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各单项资产和负债具体评估方法说明如下：

#### (1) 流动资产的评估

##### 1) 货币资金的评估

花园酒店的货币资金包括现金和银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款。对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，以核实后账面值确定评估值。

##### 2) 债权性资产的评估

债权性资产包括应收账款、其他应收款、预付账款，主要对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值。

##### 3) 存货的评估

存货主要包括客房消耗用品，多为企业近期购进，能正常使用。其账面单价与市场价基本接近，本次评估按核实后的账面值作为评估值。

(2) 长期股权投资：根据各项投资的特点，分别采用相应的评估方法进行评估。

对参股且被投资单位仍在正常经营的长期股权投资，按权益法评估，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

### (3)在建工程的评估

在核实账面价值的基础上考虑合理工期的资金成本进行调整计算确定评估价值。

### (4)长期待摊费用的评估

查看了相关合同、明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面值确定评估值。

### (5)房屋建（构）筑物的评估

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，采用重置成本法确定建筑物资产的评估价值。

#### 1) 重置成本法的基本计算公式为：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安工程造价 + 其他费用 + 资金成本

①建安工程造价：评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，分别采用以下两种方法确定建安工程费。

**A 预决算调整法：**选择具有代表性的典型建筑物,以其竣工决算中的工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。主要计算公式为：

建安工程造价 = 土建工程造价 + 安装工程造价 + 装饰装修工程造价

**B 类比法：**通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

②其他费用：根据云南省规定收取的建设工程相关费用确定工程建设其他费用，主要包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费等，各家按固定资



产投资总额分别计算。

### ③资金成本

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，本次采用 2 年期年利率为 6.15%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{其他费用}) \times \text{年利率} \times 1/2 \times \text{建设工期}$$

### 2) 成新率的确定

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取 40%，观察法权重取 60%。即：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

#### ①观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

#### ②年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

### (6) 机器设备的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要采用重置成本法计算确定设备的评估值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置全价，然

后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估值的方法。

本次评估采用的基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

#### 1) 重置全价的确定

##### A. 国产机器设备

对于国产设备，仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定；对于已经淘汰不再生产、流通的设备，已无市场价格可询，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、加工范围、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价。确定设备购置价后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内的资金成本，以确定设备重置全价。

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本

(A) 运杂费：根据运距、体积及重量等情况，按设备购置价的 10% 计算；超大、超重设备取上限或略高于上述费率；对当地生产的设备，运杂费率取 1%；小型设备和办公电子设备，一般不计。

(B) 安装调试费：对需要安装的机器设备，根据设备种类、安装调试难易程度不同选取不同的安装费率，一般取设备购置价的 2~30%。

(C) 设备基础费：对大、重型设备，当其基础费未摊入厂房土建工程费时，应在设备评估中考虑，小型设备的基础费与安装调试费一并考虑。

(D) 其他费用：在对形成整体生产能力的设备类资产进行评估时要计算工程建设其他费用，在主要设备中进行分摊计算，费用项目一般包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、保险费、联合试车费等，一般根据企业所处的行业、地域特点和投资规模进行分析取值。

(E) 资金成本：按整体项目合理建设周期及对应的贷款利率并按均匀投入计算。

资金成本=[(设备购置价+运、安、调、基础费用+其他费用)×合理工期

(年)×同期贷款利率]÷2

## B.进口设备

优先使用替代原则，即在规格、性能、技术参数、制造质量相近的情况下，或虽然规格有差异，但在现时和未来一段时间内，符合继续使用原则，且不影响生产工艺和产品质量时，用国产设备购置价格代替原进口设备的购置价格。

当不能实现替代原则时，渐次采用下列方法计算确定进口设备的购置价：

采用近期相同或类似进口设备的报价或市场成交价；

向设备生产厂家或设备代理商询价；

在分析原进口设备的采购合同基础上，采用美国劳工指数等公开数据用物价指数法确定。

在确定进口设备于基准日购置价(FOB 价或 CIF 价)后，按有关规定依次考虑进口设备的海运费、保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行手续费、商检费、国内运杂费、安装调试费、其他费用、资金成本及可抵扣增值税，以确定设备的重置全价。其公式如下：

进口设备重置全价=CIF 价 (FOB 价+海运费+保险费) +关税+增值税+银行手续费+外贸手续费+商品检验费+国内运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本

## C. 运输车辆

在产在销的车辆通过市场询价；停产停销的车辆，寻找相近车辆的市场价，在品牌、制造质量、主要参数和配置等方面进行分析调整，作为委估车辆的购置价。运输车辆重置全价计算公式如下：

重置全价=车辆购买价+购置税+其他费用

购置税为车辆市价(不含增值税)的 10%；其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

#### D. 办公电子设备以及不需安装的低值机器设备

重置全价=购买价

##### 2)成新率的确定

①主要机器设备，采用综合成新率的方法，

综合成新率=年限成新率×权重 40%+现场勘察成新率×权重 60%

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对逾龄设备或存在大修周期设备，按尚可使用年限法

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

现场勘察成新率是评估人员通过对委估设备进行现场勘察，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分确定总体设备的成新率。

②一般设备及电子设备，在进行年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

##### ③车辆

采用综合成新率的方法；

综合成新率=理论成新率×调整系数

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

### 3) 特殊情况下的机器设备评估值的确定

对于待处置或待报废的设备，按可变现净值确定评估值；

对非属于主要资产的逾龄设备，直接按按二手市场购置价确定。

### (7)土地使用权的评估

土地使用权以市场法比较法作为评估值，是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似地产进行比较，对这些类似地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。运用市场法评估一般采用以下步骤：

1)搜集地产所在地的地产实际交易实例；

2)选取与待估地产同一性质、同一供需圈内、交易时间接近的三宗实际交易实例作为可比案例；

3)对可比案例成交价格做适当处理，进行价格换算（既统一价格单位及内涵）、价格修正（既交易情况修正）和价格调整（包括交易日期和地产状况调整）；

4)求取比准价格；

5)计算待估地产的评估单价和评估总价。

### (8)其他无形资产

其他无形资产为企业的办公软件购置费，评估人员首先查看了企业取得软件支付的相关款项，阅读了合同中规定的有关内容、权利期限，对取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；并以经核实后的账面值确定评估值。

### (9)负债的评估

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债主要为短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其它应付款；非流动负债为长期应付款。

负债的评估在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，故以核实后账

面值确定评估值。

## 5、评估增值较高的原因

本次预评估净资产价值为 25,880.29 万元，较账面值 11,281.96 万元增值 129.40%。增值较高的主要原因是土地使用权价值上涨，预评估土地使用权价值 15,214.88 万元，较账面价值 569.71 万元增加 14,645.17 万元，增值率为 2570.62%。土地使用权评估大幅增值的原因是，土地的原账面值入账时间较早，且多为取得土地当时的征地补偿费、税费与出让金之和，因此入账价值较低；近年来由于待估土地所在区域经济有一定发展，土地周边环境改善，同商业区土地出让市场交易价格上涨较快，使得土地市场的价格有了很大提高。

### （九）交易标的未来盈利能力分析

花园酒店 2011 年、2012 年分别实现营业收入 7,045.95 万元、5,595.39 万元，实现净利润 287.35 万元和 182.94 万元。2012 年收入和净利润较 2011 年出现较大幅度下滑，是因为 2012 年 6 月开始，花园酒店逐步进行提升改造，影响了正常经营。花园酒店本次提升改造预计在 2013 年 3 月底完成，硬件设施的提高将进一步增加花园酒店的竞争力，有助于提高其入住率，增加营业收入和净利润。同时，作为花园酒店收入占比约 50%的餐饮业务，也将得益于本次的提升改造。花园酒店位于世博园旁边，环境优美，其餐饮硬件设施提升后，花园酒店餐饮更具吸引力。

## 六、交易标的之五：云南旅游酒店管理有限公司 100% 股权

### （一）概况

企业名称：云南旅游酒店管理有限公司

住所：昆明市东风东路 52 号昆明饭店主楼 303 室

法定代表人：卢亚群

注册资本：人民币 2000 万元

成立日期：2007年6月14日

营业执照注册号：530000000005473

组织机构代码号：66261902-1

税务登记证号码：云地税字 530103662619021 号

企业性质：非自然人出资有限责任公司

经营范围：酒店管理，预包装食品零售（限分支机构凭许可证开展经营）、旅游咨询、自行车辆租赁、物流配送、工艺美术品、日用百货、日用化学品、生活用品、商品批发零售、国内贸易物资供销、房地产、酒店经营（限分支机构凭许可证开展经营）、餐饮服务（限分支机构凭许可证开展经营）。（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

## （二）历史沿革

### 1、2007年6月，公司设立

2007年5月22日，旅游产业集团与世博投资签署《章程》，决定共同出资2000万元人民币设立云南旅游酒店管理有限公司，其中，旅游产业集团出资1600万元，占出资额的80%，世博投资出资400万元，占出资额的20%。根据云南天赢会计师事务所有限公司于2007年6月12日出具的《验资报告》（天赢验字[2007]第28号），验明截至2007年6月8日止，公司已收到首次缴纳的注册资本合计人民币500万元，其中旅游产业集团首期出资400万元，世博投资首期出资100万元。根据昆明鸿润会计师事务所有限公司于2009年3月13日出具的《验资报告》（鸿润会师验字（2009）第003号），验明截至2008年1月7日止，公司已收到第二期出资共计1500万元，其中旅游产业集团出资1200万元，世博投资出资300万元。云南省工商行政管理局于2007年6月14日核发了注册号为5300001014886的《企业法人营业执照》。

公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
旅游产业集团	1,600	80%
世博投资	400	20%
<b>合计</b>	<b>2,000</b>	<b>100%</b>

## 2、2009年11月，股东变更

根据云南省国资委于2009年8月12日出具的《云南省国资委关于云南旅游产业集团有限公司整体资产交割相关事宜的复函》（云国资产权函[2009]144号），云南世博集团有限公司与云南旅游产业集团有限公司合并重组为云南世博旅游控股集团有限公司。

2009年10月23日，酒店管理公司股东会作出《股东会决议》，同意酒店管理公司控股股东云旅产业集团变更为世博旅游集团。

酒店管理公司控股股东变更后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
世博旅游集团	1,600	80%
世博投资	400	20%
<b>合计</b>	<b>2,000</b>	<b>100%</b>

## 3、2013年3月股权转让

世博旅游集团2012年12月28日召开董事会一届十一次会议，决议由世博旅游集团按照酒店管理公司2012年12月31日净资产为定价依据，收购世博投资所持酒店管理公司全部20%的股权。酒店管理公司2013年1月25日股东会决议也通过以上股权转让事项。股权转让双方于2013年1月31日签订了《股权转让协议》。世博投资是世博旅游集团的全资子公司，本次股权转让已经上报国资委，于2013年2月21日取得云国资备案[2013]22号《国资监管事项备案表》，备案并完成工商变更登记。

本次股权转让后，酒店管理公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
------	---------	------



世博旅游集团	2,000	100%
合计	2,000	100%

### (三) 主要资产情况


#### 1、租赁资产


酒店管理公司无自有土地和房产，采用租赁的方式进行连锁经营，具体租赁情况如下：

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出租方	租赁期间
1	昆明市官南路 1号新南站1-3 楼	4151.11	经营“云之舍” 连锁酒店	云南盛达实业 集团有限公司	2013年5月1日 至2021年4月 30日
2	保山市腾冲县 腾越镇天成社 区建华小区	1549.42	“云之舍”腾 冲店	沈映明	2012年4月29日 至2024年4月 28日
3	昆明市白塔路 201号	2400	“云之舍”白 塔店	云南电力设计 实业有限公司	2008年4月9日 至2016年6月7 日
4	景洪市勐混路 19号	3300	“云之舍”景 洪店	西双版纳瑞丰 实业有限公司	2010年9月1日 至2022年12月 31日
5	昆明市西昌路 698号	5470	“云之舍”西 昌路店	云南东基实业 有限公司	2007年9月至 2015年10月
6	昆明市盘龙区 穿金路1号	5631	“云之舍”穿 金路店	云南省交通休 养院（事业法 人）	2007年9月1日 至2017年10月 30日
7	昆明市盘龙区 新迎小区文艺 路128号11栋	1600.76	“云之舍”新 迎店	昆明红环酒店 管理有限公司	2008年2月15日 至2018年2月 14日

#### 2、商标

酒店管理公司拥有“云之舍”商标，具体情况如下：

商标	注册号	核定服务项目	注册人	有效期
	6188470	广告传播；货物展出； 样品散发；广告策划； 商业管理辅助；贸易业 务的专业咨询；组织商 业广告性的贸易交易	云南旅游酒店 管理有限公司	2010年06 月07日至 2020年06 月06日

		会；饭店商业管理；人事管理咨询；人员招收住所（旅馆、供膳寄宿处）；备办宴席；咖啡馆；自助餐厅；旅馆预订；预定临时住宿；汽车旅馆；提供营地设施；会议室出租		
	6188471		云南旅游酒店管理有限公司	2010年03月28日至2020年03月27日

#### （四）主营业务经营情况

酒店管理公司目前主要经营 5 家“云之舍”经济型连锁酒店，其中四家位于昆明市区，另一家位于西双版纳州景洪市，以租赁场地自营的模式经营，收入来源主要是酒店客房收入。另外腾冲店正在装修中，尚未开业；规划中的新南站店刚签订完房屋租赁协议。

#### （五）业务资质

酒店管理公司的业务资质情况如下：

店名	资质名称	证书编号	颁发单位	颁发时间	有效期
新迎店	卫生许可证	盘卫公证字[2009]第00357号	昆明市盘龙区卫生局	2009年4月17日	2013年4月16日
	昆明市特种行业治安许可证	昆公特许字第L184号	昆明市公安局盘龙分局	2009年4月13日	2013年12月31日
	食品流通许可证	SP5301030910001611	昆明市盘龙区工商行政管理局	2013年3月5日	2016年3月5日
	排放污染许可证	PL20091430	盘龙区环境保护局	2009年7月16日	2013年3月31日
西昌店	卫生许可证	五卫公证字[2008]第530102002257号	昆明市五华区卫生局	2012年11月14日	2016年11月13日
	昆明市特种行业治安许可证	昆公特许字第L5301020510003号	昆明市公安局五华分局	2008年8月13日	2013年12月31日
	食品流通许可证	SP5301021010003580	昆明市五华区工商行政管理局	2009年9月16日	2017年2月20日
	排放污染许可证	20100122143Z	昆明市五华区环境保护局	2010年1月22日	2013年1月21日（目前正在办理换证手续）
白塔路	卫生许可证	盘卫公证字[2012]第000760号	昆明市盘龙区卫生局	2012年10月11日	2016年10月10日

店	昆明市特种行业治安许可证	昆公特许字第 L162 号	昆明市公安局盘龙分局	2010 年 6 月 12 日	2013 年 12 月 31 日
	食品流通许可证	SP5301030910000629	昆明市盘龙区工商行政管理局	2013 年 3 月 6 日	2015 年 10 月 26 日
	排放污染许可证	PL20091431	昆明市盘龙区环境保护局	2012 年 9 月 20 日	2015 年 9 月 19 日
穿金店	卫生许可证	盘卫公证字[2009]第 00589 号	昆明市盘龙区卫生局	2009 年 6 月 17 日	2013 年 6 月 16 日
	昆明市特种行业治安许可证	昆公特许字第 L059 号	昆明市公安局盘龙分局	2008 年 11 月 16 日	2013 年 12 月 31 日
	食品流通许可证	SP5301030910001767	昆明市盘龙区工商行政管理局	2013 年 3 月 12 日	2016 年 3 月 12 日
	排放污染许可证	PL2009-1431	昆明市盘龙区环境保护局	2013 年 1 月 23 日	2016 年 1 月 22 日
景洪店	公共场所卫生许可证	西卫公证字[2011]第 0227 号	西双版纳州卫生局	2011 年 7 月 14 日	2015 年 7 月 13 日
	特种行业许可证	公特治字第 755 号	景洪市公安局	2012 年 11 月 21 日	2013 年 11 月 21 日
	食品流通许可证	SP5328011110037665	西双版纳州景洪市工商行政管理局	2011 年 9 月 19 日	2014 年 9 月 19 日

根据景洪市环境保护局 2013 年 3 月 18 日出具的《情况说明》，“兹有云南旅游酒店管理公司云之舍酒店西双版纳景洪店，因不属于星级酒店不需办理排污许可证，景洪市环保局只出具建设项目环境影响登记表”，景洪市环保局认定景洪店无需办理排污许可证，只出具了《建设项目环境影响登记表》。景洪店未办理排污许可证不会对其正常经营产生影响。

## （六）财务概况

酒店管理公司 2011 年、2012 年的财务报表已经天职国际会计师事务所审计，主要财务数据如下：

### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
总资产	2,056.77	2,154.47	2,119.51
流动资产	1,196.42	1,270.12	1,626.72

非流动资产	860.36	884.35	492.79
总负债	165.16	171.21	170.72
流动负债	165.16	171.21	170.72
非流动负债	-	-	-
净资产	1,891.62	1,983.27	1,948.78

## 2、利润表主要数据

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	1,601.48	1,361.24	1,382.24
利润总额	-89.14	35.88	65.75
归属于母公司股东的净利润	-91.65	35.88	65.75

## 3、现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2011 年度	2010 年度	2010 年度
经营活动产生现金净额	-588.14	193.93	159.21
投资活动产生现金净额	-257.77	-528.02	-94.77
筹资活动产生现金净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-845.90	-334.09	64.44

### (七) 交易标的最近三年交易、增资、改制情况

2013 年 1 月，酒店管理公司股东会决议，同意以酒店管理公司 2012 年 12 月 31 日经审计的净资产 1896.52 万元为作价依据，由世博旅游集团以 380 万元收购世博投资所持酒店管理公司 20% 的股权。本次股权转让已报云南省国资委备案。世博投资是世博旅游集团的全资子公司，本次股权转让未经评估，按照经审计净资产进行转让。

## （八）交易标的估值

### 1、交易标的评估方法及预估值

本次发行股份购买资产预案阶段，中同华评估以资产基础法对酒店管理公司 2012 年 12 月 31 日的股权价值进行了预估。正式评估阶段，评估机构将采取资产基础法和收益法对酒店管理公司于基准日 2013 年 3 月 31 日的股权价值进行评估，并采用资产基础法的评估结果作为评估值。在持续经营的假设条件下，世博出租预估值为 1,895.49 万元，比账面净资产 1,896.53 万元减值 1.04 万元，减值率为 0.05%。

### 2、本次预估的基本假设

#### （1）一般假设

##### 1) 交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2) 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3) 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指估值时需根据委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

#### （2）特殊假设

##### 1) 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2) 云南旅游酒店管理有限公司在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3) 云南旅游酒店管理有限公司在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4) 云南旅游酒店管理有限公司在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及销售策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。

5) 云南旅游酒店管理有限公司未来预测期内的新增产能投资能够与企业提供的在建项目、计划投建项目的投资规划、可研报告、投资概预算等资料匹配，按期正常实施。

6) 在未来的经营期内，云南旅游酒店管理有限公司的各项期间费用构成不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。

7) 在本次预估假设前提下，依据本次估值目的，确定本次估值的价值类型为市场价值。

### 3、预评估方法的选择

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本；合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的方法。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，本次交易评估机构选择资产基础法对其进行了预估。

### 4、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各单项资产和负债具体评估方法说明如下：

#### (1) 流动资产的评估

### 1) 货币资金的评估

酒店管理公司的货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款和其他货币资金。对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，以核实后账面值确定评估值。

### 2) 债权性资产的评估

债权性资产包括应收账款、其他应收款、预付账款，主要对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值。

#### (2) 长期待摊费用的评估

查看了相关合同、明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面值确定评估值。

#### (3) 机器设备的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要采用重置成本法计算确定设备的评估值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置全价，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估值的方法。

本次评估采用的基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

## 1) 重置全价的确定

### ①运输车辆

在产在销的车辆通过市场询价；停产停销的车辆，寻找相近车辆的市场价，在品牌、制造质量、主要参数和配置等方面进行分析调整，作为委估车辆的购置价。运输车辆重置全价计算公式如下：

重置全价=车辆购买价+购置税+其他费用

购置税为车辆市价(不含增值税)的 10%；其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

### ②办公电子设备

重置全价=购买价

## 2) 成新率的确定

①电子设备，在进行年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

### ②车辆

采用综合成新率的方法；

综合成新率=理论成新率×调整系数

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整

## (4)、其他无形资产



其他无形资产为企业外购的酒店管理系统软件，评估人员按市场法进行评估。

#### (5)、负债的评估

负债全为流动负债，流动负债主要为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其它应付款。

负债的评估在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，故以核实后账面值确定评估值。

### 5、评估减值的原因

本次评估，采用资产基础法确定的云南旅游酒店管理有限公司股东全部权益评估价值为 1,895.49 万元，比审计后账面净资产减值 1.04 万元，减值率为 0.05%。主要为企业的电子设备经评估后小幅减值。

#### (九) 交易标的未来盈利能力分析

酒店管理公司主要经营“云之舍”连锁酒店。由于单体酒店规模较小、连锁店数较少，目前整体盈利能力相对较弱。随着景区资源、旅游交通、旅行社资源和旅游酒店的资产整合进入上市公司，“云之舍”连锁酒店将受益于协同效应。同时，新增的两家连锁店腾冲店和新南站店若能在 2013 年陆续开业，将增加酒店管理公司的营业收入。

## 第六节 本次交易对上市公司的影响

由于交易标的相关的资产评估、审计和盈利预测审核工作正在进行之中，具体评估和财务数据尚未确定，以下分析均以交易标的的预审数、交易标的的预估值和拟发行股份为基础进行测算。

### 一、本次交易对公司业务的影响

上市公司目前主要从事景点投资、经营及管理，园林园艺产品展示，旅游房地产投资，旅游商贸等，公司在发展主营业务的基础上，加快资源整合步伐，将为公司带来新的业绩增长点。本次发行股份购买资产意在整合世博旅游集团旗下旅游产业相关资产，整合的资产中包括景区资源、旅游交通和酒店。本次重组不仅可以丰富上市公司仅有的世博园景区资源，而且完善了旅游行业产业链，形成了以景区资源为核心、旅行社、旅游交通、酒店为延伸的饱满业态，有利于形成协同效应，提升上市公司的价值，使公司进一步向“城市生态旅游综合体开发运营商”的战略定位和发展目标迈进。

### 二、本次交易对公司盈利能力的影响

由于与本次交易相关的审计、评估和盈利预测工作尚未完成，目前公司只能根据现有的财务和业务资料，在假设宏观环境和公司经营未发生重大变化的前提下，对本次交易完成后本公司财务数据进行初步测算，具体数据以公司针对本次交易召开的第二次董事会审议后予以披露的审计报告、评估报告及经审核的盈利预测报告为准。

根据现有财务资料，标的公司 2011 年度、2012 年度，归属于母公司的净利润情况如下表：

单位：万元

标的公司	2012 净利润	2011 净利润
昆明轿子山旅游开发有限公司	-12.51	-509.05
云南世博出租汽车有限公司	1,872.94	1,717.23
云南旅游汽车有限公司	832.20	406.47

云南世博花园酒店有限公司	182.94	287.35
云南旅游酒店管理有限公司	-91.65	35.88
<b>合计</b>	<b>2,783.92</b>	<b>1,937.88</b>

根据初步盈利预测，标的公司 2013 年度扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润情况如下表所示：

单位：万元

标的公司	2013 年净利润
昆明轿子山旅游开发有限公司	105.98
云南世博出租汽车有限公司	1,890.35
云南旅游汽车有限公司	1,085.24
云南世博花园酒店有限公司	362.53
云南旅游酒店管理有限公司	32.87
<b>合计</b>	<b>3,476.97</b>

目前，上市公司 2011 年度、2012 年度的净利润分别为 1,699.37 万元、2,436.40 万元。本次发行股份购买标的资产以发行价格 8.41 元/股计算，根据标的资产预估值需要发行 9,242.11 万股股份。标的资产 2012 年实现的归属于交易对方的净利润 2,784.23 万元除以标的资产对应的新增股份，计算所得的每股收益为 0.30 元；预测的 2013 年归属于交易对方的净利润 3,474.32 万元除以标的资产对应的新增股份，计算所得的每股收益为 0.38 元，高于云南旅游 2012 年度 0.11 元/股的盈利能力。

假设上市公司发行股份购买资产在 2012 年 1 月 1 日完成，标的资产纳入上市公司后，上市公司 2012 年的每股收益为 0.17 元，高于交易前上市公司 0.11 元的每股收益。本次交易将有利于提高上市公司的盈利能力以及可持续发展能力。

### 三、本次交易对公司同业竞争的影响

本次交易完成后花园酒店和酒店管理公司将成为上市公司的全资子公司，与世博旅游集团控制的昆明饭店、云南饭店有限公司（以下简称“云南饭店”）、

昆明翠湖宾馆存在同业竞争或潜在同业竞争。云南饭店于 2010 年 10 月全部拆除，至今未重建，也未经营酒店相关业务；昆明饭店成立于 1956 年，尚未进行公司化改制，目前正常经营；昆明翠湖宾馆主要经营翠湖边上一个小茶楼的出租，不再经营酒店业务。基于云南饭店、昆明饭店、昆明翠湖宾馆上述情况，本次不宜进入上市公司。世博旅游集团已经承诺，待本次重大资产重组获得证监会核准后，在昆明饭店正常经营期间，将委托上市公司对其进行管理，通过托管经营方式解决同业竞争问题。委托管理决策过程严格按照关联交易决策过程执行，托管管理费用的确定按照市场公允价格决定。世博旅游集团同时承诺，昆明翠湖宾馆除经营目前的茶楼出租，不再经营酒店管理业务。

云南旅游控股子公司丽江国旅主要经营丽江地区的地接旅行社业务，世博旅游集团控股的云南省中国旅行社（以下简称“省中旅”）、云南海外国际旅行社有限公司（以下简称“海外国旅”）主要经营昆明地区的地接旅行社业务和对外组团业务，虽然存在地域差异，但仍存在一定的同业竞争。省中旅尚未进行公司化改制；海外国旅正在整合世博旅游集团旗下另外 4 家旅行社，重组尚未完成。上述资产尚不具备注入上市公司的条件，在此期间将其注入上市公司将会给上市公司的正常经营带来较大的不确定性。世博旅游集团已经承诺，一旦省中旅完成公司化改制、海外国旅重组完成，省中旅和海外国旅经营步入正轨，世博旅游集团将适时将其注入上市公司。

云南旅游控股子公司云南世博兴云房地产有限公司（以下简称“世博兴云”）与世博旅游集团控股子公司大理世博城开发有限公司（以下简称“大理世博”）、云南腾越翡翠城有限公司（以下简称“翡翠城”）存在潜在的同业竞争关系。大理世博目前尚未展开业务，房地产企业纳入上市公司也存在障碍，本次重大资产重组的目标是做强旅游主业、丰富旅游行业产业链，逐步实现旅游资产的整体上市，大理世博和翡翠城不宜进入上市公司。世博旅游集团已经出具承诺，如果世博旅游集团及其子公司获得与云南旅游业务相同或类似的收购、开发和投资等机会，世博旅游集团及其子公司将立即通知云南旅游优先提供给云南旅游进行选择，并尽最大努力促使该等业务机会具备转移给云南旅游的条件。

#### 四、本次交易对公司关联交易的影响

##### (一) 本次交易前后的关联交易情况

##### 1、本次交易前的关联交易情况

本次交易前，上市公司与控股股东及控股股东所控制的其他公司存在一定的关联交易。根据经审计的上市公司年度财务报告，2011 年度、2012 年度，上市公司的关联交易主要情况如下：

##### (1) 提供劳务

单位：元

关联方名称	2012 年度	2011 年度
云南旅游汽车有限公司	30,000.00	-
昆明国际会展中心有限公司	1,059,685.60	993,669.25
云南世博花园酒店有限公司	2,043,650.15	1,984,848.15
云南世博旅游控股集团有限公司	1,518,666.85	4,485,272.16
云南旅游酒店管理有限公司	1,844.00	-
云南世博广告有限公司	60,000.00	-
云南海外旅游有限公司	436,804	-
云南省中国旅行社	1,157,011.21	-
昆明中国国际旅行社	200,000.00	200,000.00
丽江旅游投资有限公司	151,063.00	0
<b>合计</b>	<b>6,658,724.81</b>	<b>7,663,789.56</b>

##### (2) 接受劳务

单位：元

关联方名称	2012 年度	2011 年度
云南世博广告有限公司	5,111.85	9,152.12
腾冲县翡翠旅行社有限责任公司	-	11,140.00
丽江旅游投资有限公司	240,542.50	-

关联方名称	2012 年度	2011 年度
合计	245,654.35	20,292.12

### (3) 关联方租赁

单位：元

关联方名称	2012 年度	2011 年度
云南世博旅游控股集团有限公司	3,834,666.66	3,100,000.00
云南世博物业管理有限公司	-	80,000.00
合计	3,834,666.66	3,180,000.00

## 2、本次交易后的关联交易情况

本次交易完成后，上市公司将取得轿子山公司97.5%股权、世博出租100%股权、云旅汽车100%股权、花园酒店100%股权、酒店管理公司100%股权，标的公司将进入上市公司的合并报表范围。根据2012年年报数据，本次重组标的公司2012年与上市公司发生的关联交易总额为207.55万元。本次交易完成后，将减少上述上市公司与标的公司之间的关联交易。

本次交易完成后，标的公司与世博旅游集团及其关联方的交易将成为新增关联交易。根据未经审计的关联交易数据初步测算，标的公司2011年、2012年与集团及其关联方（上市公司除外）的交易情况如下：

单位：万元

公司名称	2012 年			2011 年		
	关联交易	其他应收	其他应付	关联交易	其他应收	其他应付
轿子山公司	36.80	2,171.35	446.29		0.01	2,864.72
世博出租		25.13	750.00			4,000.00
云旅汽车		647.87	6,266.08			1,300.00
花园酒店	28.16	1,146.51	8,694.57	43.76	158.97	
酒店管理公司		638.11	36.99			8,501.17
合计	64.96	4,628.97	16,193.93	43.76	158.98	16,665.89

根据初步测算，本次交易完成后将新增经常性关联交易约64.96万元，关联

交易为提供服务。

本次交易完成后将新增较大额的关联往来。关联往来主要是因为世博旅游集团实行资金集中管理制度，截至2012年12月31日，标的公司向世博旅游集团发生借款约14,848.17万元，标的公司存放于世博旅游集团的存款约3,870.00万元。截至2013年3月13日，存放于世博旅游集团的存款余额为1,439.61万元，标的公司向世博集团的借款余额约9,200.00万元。

世博旅游集团计划在基准日2013年3月31日之前将上述标的公司存放于世博旅游集团的款项归还各标的公司。同时，世博旅游集团出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺将尽量避免或减少本公司及其所控制的其他子公司、分公司、合营或联营公司与云南旅游及其子公司之间发生关联交易。对于不可避免的关联交易，将以市场公允价格与云南旅游及其子公司进行交易，不利用该类交易从事任何损害云南旅游及其子公司利益的行为。

### 3、标的公司向世博旅游集团借款余额较大对本次重组的影响

#### (1) 标的资产向集团的借款构成

截至2013年3月13日，标的公司向集团的借款余额约9,200万元，其中，云旅汽车向世博旅游集团的借款余额6,700万元，花园酒店向世博旅游集团的借款余额1,700万元，世博出租向世博旅游集团的借款余额800万元。

#### (2) 标的资产向集团借款的原因

①云旅汽车目前处于快速发展时期，现有经营场地及车辆规模已不能满足发展的需要，2012年云旅汽车通过出让方式取得官国用（2013）第00005号面积为30672.40平方米的地块，用于建设游客集散中心项目，并新购置了79台车辆提高运载能力。上述事项对资金需求较大，云旅汽车融资渠道有限，在世博旅游集团实行资金集中管理制度下，云旅汽车向控股股东世博旅游集团分别借款6200万元和500万元用于购买土地和车辆。

②为提升硬件设施的竞争力，满足消费者对硬件条件的要求，花园酒店于2012年6月份对酒店逐步进行提升改造。更新改造对资金需求较大，花园酒店向控股股东世博旅游集团进行了借款，截至2013年3月13日借款余额1,700万元。

③世博出租向世博旅游集团进行借款主要是为了支付新取得的出租车经营权的拍卖款项，偿还大部分借款后，截至2013年3月13日借款余额800万元。

### **(3) 标的资产的偿债能力**

①云旅汽车经审计财务报表及考虑了资产负债表日后资产整合情况的未经审计调整报表显示，资产整合后云旅汽车资产负债率降为49.26%，并拥有约14,084.53万元的较大额度的现金，可用于螺蛳湾项目的逐步投建和偿还负债。云旅汽车2010年、2011年、2012年分别实现营业收入8,464.91万元、9,578.07万元、12,871.44万元；实现归属于母公司的净利润29.09万元、406.47万元、832.20万元；经营活动产生的现金净额分别为2,067.20万元、2,742.88万元、4,729.40万元，盈利能力大幅增长。根据初步预测，2013年云旅汽车将实现营业收入19,483.39万元，实现净利润1,085.24万元，具备盈利能力。综上，云旅汽车具备偿债能力。

②花园酒店经审计财务报表及考虑了资产负债表日后资产整合情况的未经审计调整报表显示，资产整合完成后花园酒店资产负债率降为33.88%。本次世博旅游集团无偿划转给花园酒店的土地和房产，因为历史成本低，按照目前市场价格估计增值幅度大，花园酒店的资产价值远远高于负债，能保障花园酒店的偿债能力。同时，土地和房产划转给花园酒店后，花园酒店的借款能力也得到提高，可以通过抵押贷款方式进行筹资，偿还集团借款。

③世博出租对世博旅游集团的借款余额为800万元，额度不大。世博出租的盈利模式导致其具有良好的现金流和较为稳定的盈利能力，2011年、2012年世博出租经营活动产生的现金流净额分别为3,635.50万元和3,772.10万元；2011年、2012年世博出租实现的净利润分别为1,717.23万元和1,872.94万元。世博出租具有偿债能力。

### **(4) 世博旅游集团出具承诺**

世博旅游集团出具承诺：“花园酒店、云旅汽车、世博出租向世博旅游集团的借款，若到期后无法偿还，世博旅游集团将与其签订新的借款协议，不会要求其动用上市公司的资金偿还负债”。



## （5）独立财务顾问意见

独立财务顾问西南证券核查了标的资产提供的经审计财务报表及考虑了资产整合行为后的未经审计的调整报表，标的资产提供的借款合同、入账凭证，世博旅游集团提供的标的资产存放于世博旅游集团的往来余额表，世博旅游集团出具的承诺函，认为：对世博旅游集团存在较大额度借款的标的资产，自身具有偿债能力，同时世博旅游集团出具承诺不会要求标的资产动用上市公司资金用于偿还负债，不存在控股股东通过资产重组变相占用上市公司资金的情况，不会对本次重组构成实质性障碍。

为规范未来可能发生的关联交易行为，公司将进一步完善公司相关的关联交易制度，规范公司与关联方的关联交易，严格按照相关关联交易制度履行关联交易决策程序，做到关联交易决策程序合规、合法，关联交易定价公允，不损害中小股东的利益，并尽量减少与关联方的关联交易。

## （二）控股股东的承诺

为充分保护上市公司的利益，云南世博旅游控股集团有限公司做出规范和减少关联交易的承诺：

1、本次交易完成后，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽量避免与云南旅游之间产生关联交易事项；对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

2、本承诺人将严格遵守云南旅游股份有限公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序、及时对关联交易事项进行信息披露；不利用关联交易转移、输送利润，损害云南旅游及其他股东的合法权益。

## 五、本次交易对公司治理情况的影响

1、有利于降低上市公司与世博旅游集团及其关联方在旅游产业上的同业竞争，减少关联交易，保护中小股东利益。

上市公司目前主要从事景点投资、经营及管理，园林园艺产品展示，旅游房地产投资，旅游商贸等。标的资产中轿子山公司主要经营轿子山风景区的开发管理、摆渡车运输。因此，在本次交易前，上市公司与轿子山公司存在一定程度的同业竞争。通过本次资产重组，将轿子山公司置入上市公司后，不仅将降低同业竞争程度，而且构成了昆明与昆明周边、文化景观与自然景观互为依托的格局，有利于形成协同效应。

本次交易前，上市公司存在一定的关联交易，主要是经常性关联交易。本次交易完成后，上市公司将取得轿子山公司97.5%股权、世博出租100%股权、云旅汽车100%股权、花园酒店100%股权、酒店管理公司100%股权，标的公司将进入上市公司的合并报表范围。根据2012年年报数据，本次重组标的公司2012年与上市公司发生的关联交易总额为207.55万元。本次交易完成后，将减少上述上市公司与标的公司之间的经常性关联交易；将增加5家标的公司与世博旅游集团及其关联方之间发生的关联往来。世博旅游集团已经出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺将尽量避免或减少本公司及其所控制的其他子公司、分公司、合营或联营公司与云南旅游及其子公司之间发生关联交易。对于不可避免的关联交易，将以市场公允价格与云南旅游及其子公司进行交易，不利用该类交易从事任何损害云南旅游及其子公司利益的行为。

## 2、进一步规范公司治理，提高运营效率

本次交易完成后，公司将严格按《公司法》、《证券法》、中国证监会及深交所的相关规定，完善上市公司股东会、董事会及监事会的运作，规范公司治理。通过整合现有的生产及营销机构、削减重复运营支出，形成协同效应，提高经营业绩。上市公司的筹资能力、筹资成本、资本的积累及资本结构等也会得到进一步优化。

## 六、本次交易对公司股本结构的影响

本次交易前公司的总股本为21,500万股。假定本次发行股份购买资产部分新增9,242.11万股A股股票，募集配套资金部分新增3,422.55万股（募集配套资金按不超过发行股份购买资产交易额的三分之一计算，为25,908.71万元；募集配套资金发行价格按发行底价，即基准日前20日交易均价的90%计算，为7.57

元)，本次交易前后公司的股本结构变化如下表所示：

项目	本次交易前		本次交易后	
	持股数 (万股)	持股比例	持股数 (万股)	持股比例
<b>1、限售流通股</b>	0	0	12,664.66	37.07%
其中：云南世博旅游控股集团有限公司	0	0	9,242.11	27.05%
<b>2、无限售流通股</b>	21,500.00	100%	21,500.00	62.93%
其中：云南世博旅游控股集团有限公司	10,045.50	46.72%	10,045.50	29.40%
云南世博广告有限公司	2,007.95	9.34%	2,007.95	5.88%
<b>总股本</b>	<b>21,500.00</b>	<b>100%</b>	<b>34,164.66</b>	<b>100%</b>

## 第七节 本次交易行为涉及的有关报批事项

### 一、本次交易行为的方案尚需表决通过或核准的事项

本次交易尚需履行以下批准程序：

1、本次交易标的资产的评估结果尚需报云南省国资委备案；本次交易事项已取得云南省国资委云国资资运函〔2013〕15号《云南省国资委关于云南旅游股份有限公司非公开发行股份可行性研究报告预审核意见的复函》，尚需取得云南省国资委的正式批准；

2、本次交易标的资产的价格经审计、评估确定后经公司再次召开董事会审议；

3、本次交易事项尚需公司股东大会审议批准；

4、本次交易事项尚需中国证监会核准。

截至本预案公告日，上述报批事项仍在进行之中。能否获得相关的批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性。

### 二、本次交易其他重大不确定性风险提示

#### 1、产业政策风险

2009年12月1日，《国务院关于加快发展旅游业的意见》（简称“《意见》”）出台，将旅游业定位为“国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”，标志着我国旅游产业发展已提升至国家战略高度。2010年7月26日，国务院印发《贯彻落实国务院关于加快发展旅游业意见重点工作分工方案》，进一步对《意见》中的重点工作做出具体分工，并明确了牵头单位，体现了在经济结构转型的背景下，我国为扩大就业、刺激国内消费而大力发展旅游业务的决心。

2011年12月，《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》正式发布，明确指出在“十二五”期间，要更加重视旅游企业在产业促进和旅游强国战略中的主体地位和积极作用。加快旅游领域中国有资产改革重组力度，行政手段与市场机制

相结合，培育一批全国和区域性的大型旅游企业和服务品牌。

国家大力发展旅游业政策的实施与公司业务的发展密切关联。如国家、地方各级政府发展旅游业的优惠政策有所变化，公司的发展将会受到一定影响。

## 2、大股东控制风险

目前公司的控股股东世博旅游集团直接和间接持有公司 56.06%的股份，本次发行股份购买资产完成后，预计世博旅游集团直接和间接持有的公司股份比例将增加至 69.27%，募集配套资金完成后，持股比例为 62.33%，均将进一步处于控股地位。世博旅游集团可能通过公司董事会或通过行使股东表决权等方式对公司的人事、经营决策等进行不当控制，从而损害公司及公司其他股东的利益。

为此，世博旅游集团承诺，保证在本次重组完成后，将按照中国证监会规范性文件的要求，做到与云南旅游在资产、业务、机构、人员、财务方面完全分开，切实保障云南旅游在资产、业务、机构、人员、财务方面的独立运作。

## 3、交易标的的估值及盈利预测风险

由于与本次交易相关的审计、评估和盈利预测工作尚未完成，目前公司只能根据现有的财务和业务资料，在假设宏观环境和公司经营未发生重大变化前提下，对本次交易完成后本公司财务数据进行初步测算，本预案所引用的资产预估值、盈利预测值可能与最终经具有证券业务资格的中介机构评估或审核后出具的数据存在差异。请投资者关注上述风险。

## 4、世博出租经营模式变化的风险

世博出租经营模式为世博出租将依法取得出租汽车经营权的 1000 辆出租汽车租赁给符合条件的驾驶员经营，驾驶员每月向世博出租缴纳协议约定金额的租赁费，世博出租承担的成本包括车辆的折旧以及运营权摊销，因运营而产生的费用，如燃油费、维修费等由驾驶员承担。驾驶员不是世博出租员工，每月的运营收入扣除租赁费、燃油费等费用后，剩余的全归驾驶员所有。

2004 年 11 月 12 日，国务院办公厅下发各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构《关于进一步规范出租汽车行业管理有关问题的通

知》（国办发[2004]81号），要求“各地要采取有效措施，依法理顺出租汽车企业与司机的劳动用工关系，切实保障司机的合法权益。出租汽车企业必须依法与司机签订劳动合同，并向司机详细解释合同的主要条款”。2005年4月30日，云南省人民政府办公厅以《云南省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于进一步规范出租汽车行业管理有关问题的通知》（云政办发[2005]78号），将国办发[2004]81号通知转发至云南省各州、市人民政府，省直各委、办、厅、局。

截至本预案签署日，昆明市尚未要求各出租汽车公司必须与驾驶员签订劳动合同。未来，昆明市是否要求出租汽车公司执行国务院办公厅及云南省办公厅上述通知精神，以及要求执行的时间尚存在不确定性。世博出租将严格按照昆明市出租汽车主管部门的要求执行。如果世博出租按规定与驾驶员签订劳动合同，世博出租员工数量将由目前的约三十人增加至一千人以上，世博出租管理难度将大大增加，对公司盈利性的影响也存在重大不确定性。

#### **5、世博出租 600 辆出租车经营权到期后继续使用 8 年需要支付的使用费存在不确定性及 400 辆出租车经营权将在 2021 年前到期的风险**

世博出租拥有 1000 辆出租车的经营权，其中 600 辆出租车经营权将在 2016 年到期。根据昆明市城市管理局于 2004 年出具的《昆明市城市管理局关于明确出租汽车经营权使用期限的批复》（昆城管（2004）45 号），“将现有出租汽车（挂云 AT 牌照）经营权的使用期限批复如下：二、16 年使用期满后，还可取得 8 年经营权使用期，并按规定交纳有偿使用费。三、以后经营权的取得，按照《昆明市客运出租汽车管理条例》有关规定办理”，世博出租 600 辆出租车经营权在 2016 年到期后，需要交纳有偿使用费尚可继续使用 8 年。目前尚无文件明确有偿使用费的支付标准，世博出租继续取得 8 年使用期的成本存在不确定性。本次预评估对使用标准进行了合理估计，支付标准的变化将对世博出租的盈利能力产生重大影响，特请投资者注意以上风险。同时，世博出租拥有的 400 辆出租车经营权将分别在 2019 年 11 月 30 日和 2021 年 2 月 28 日到期，到期后如果世博出租不能重新取得出租车经营权，将对世博出租的经营产生重大影响，特请投资者注意以上风险。

## **6、世博出租近 600 辆出租车 2015 年到期报废后重新购置需要支付较大购置费用的风险**

世博出租目前所拥有的约 600 辆车出租车将在 2015 年到期报废。到期后重新购置需要支付较大购置费用，特请投资者关注以上风险。

## **7、花园酒店无法及时取得土地使用权证和房产证导致的经营风险**

花园酒店经营所用房地产，权属属于世博旅游集团。世博旅游集团于 2013 年 2 月 28 日召开临时董事会，决议同意将昆国用（2012）第 00214 号地块及其地上建筑物划转至花园酒店。该事项已上报国资委并取得云国资备案 [2013] 28 号《国资监管事项备案表》，目前正在办理土地使用权及房屋所有权过户的相关手续，尚未取得相关权属证明，世博旅游集团承诺于《云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》披露之前过户完毕。如果不能及时完成过户，将导致花园酒店的主要经营性资产存在重大不确定性，给花园酒店的正常经营带来风险。特提请投资者注意以上风险。

## **8、花园酒店、酒店管理公司和轿子山公司盈利能力较弱的风险**

本次交易购买的花园酒店和酒店管理公司盈利能力较弱，2012 年花园酒店因提升改造影响了正常经营，实现收入 5,595.39 万元，仅实现净利润 182.94 万元；酒店管理公司因为管理的连锁店数量相对较小，单店规模较小，盈利能力一直不强，2012 年实现净利润-91.65 万元。本次交易购买的轿子山公司 2011 年因为修建从昆明至轿子山的旅游专线公路，当年未能实现收入，净利润为-509.05 万元；2012 年 4 月逐步恢复通车后，于当年实现 730.86 万元收入，实现净利润-12.51 万元。上述标的资产目前盈利能力较弱，特请投资者注意以上风险。

## **9、云旅汽车及其子公司资质到期后重新取得的风险**

根据我国现行道路运输经营许可的相关规定，客运班线许可为 4 年到 8 年，许可期限较短。货运，道路运输相关业务即站（场）经营、机动车维修经营、机动车驾驶员培训的许可虽未有明确期限规定，但相关主管部门核发经营

许可均有一定期限限制。因此云旅汽车及其子公司持有的相关道路经营许可证的期限均较短。虽然云旅汽车及其子公司目前具备到期后申请延期或换发新证的所有法定条件，云旅汽车及其子公司经营符合《道路运输条例》关于规模化、集约化的要求，但不排除存在因法律法规许可条件的变化，或相关线路运营环境的重大变化无法取得相关道路运输经营许可的风险。

## 10、股市风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受到宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势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。公司本次交易需要有关部门审批，且审批时间存在不确定性，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。



## 第八节 保护投资者合法权益的相关安排

为保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，本次交易过程将采取以下安排和措施：

### 一、及时、公平披露本次交易的相关信息

公司将严格遵守《证券法》、《重组管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2012年修订）》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等信息披露规则披露本次交易相关信息，使广大投资者及时、公平的知悉本次交易相关信息。

### 二、严格履行关联交易决策程序

本次发行股份购买资产并配套募集资金构成关联交易，在提交董事会审议之前已经独立董事事先认可；独立董事对本预案出具了独立董事意见；在董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决。本次交易的具体方案将在公司股东大会予以表决，并将采取有利于扩大股东参与表决的方式展开。此外，公司已聘请独立财务顾问、律师等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

### 三、关于标的资产利润补偿的安排

根据《重组管理办法》和中国证监会的相关规定，拟收购资产采用收益法进行评估并作为定价依据的，重组方应当对拟收购资产未来三年的盈利进行承诺并作出可行的补偿安排。本次重大资产重组，标的资产中的轿子山公司和云旅汽车将采用收益法评估值作为定价依据。2013年3月25日，公司与世博旅游集团签署了《利润补偿协议》。世博旅游集团对轿子山公司评估报告中预测的轿子山公司97.5%股权对应的2013年净利润103.33万元、2014年净利润725.94万元、2015年净利润789.95万元进行承诺；世博旅游集团对云旅汽车评估报告中预测的云旅汽车100%股权对应的2013年净利润1085.24万元、2014年净利润1470.22万元、2015年净利润1720.83万元进行承诺。正式评估报告出具后，以签订的《利润补偿协议之补充协议》约定的利润承诺金额为准。若上述标的

资产实际净利润数未达到相关年度的净利润预测数，则采取股份回购注销方式进行补偿。若本次发行股份及支付现金购买资产事宜未能在 2013 年完成，则利润补偿期间将顺延至 2014 年、2015 年、2016 年。相关盈利预测补偿的具体安排请详见本预案“第四节 本次交易具体方案”之“二、盈利预测补偿”。

#### 四、本次重大资产重组期间损益的归属

上市公司与交易对方世博旅游集团在《发行股份及支付现金购买资产之框架协议》中约定：评估基准日至交割日期间，如交易标的所产生的利润为正数，则该利润所形成的权益归云南旅游享有；如产生的利润为负数，则由世博旅游集团以现金全额补偿给云南旅游。

#### 五、本次拟注入资产不存在权属纠纷的承诺

本次交易的交易对方世博旅游集团、富园投资承诺：本公司拟注入云南旅游之资产合法有效，不存在权利质押、司法冻结等权利限制或存在受任何他方追溯、追索之可能；不存在未披露的影响本次交易的实质性障碍或瑕疵。本公司确保自承诺函签署之日起至本次交易完成时标的资产不出现影响本次交易的重大资产减损、重大业务变更等情形。

#### 六、本次非公开发行锁定期限承诺

本次资产出让方世博旅游集团承诺：本次交易完成后，世博旅游集团以资产认购而取得的云南旅游股份，自股份发行之日起 36 个月内不转让，36 个月之后按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

其他特定投资者认购的云南旅游的股份，自股份发行之日起 12 个月内不转让，此后按中国证券监督管理委员会及深交所的有关规定执行。

#### 七、交易对方就交易信息真实性与保持上市公司独立性的声明与承诺

交易对方承诺并保证所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证所提供信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担个别和连带的法

律责任。作为上市公司的控股股东世博旅游集团保证本次重组完成后云南旅游在资产、人员、财务、机构和业务方面将保持独立性，规范上市公司运作。

## 第九节 其他重大事项

### 一、独立董事对本次交易的事前认可说明以及独立意见

本公司独立董事事前认真审阅了本公司董事会提供的《云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及相关资料，并同意将该议案提交给公司董事会审议。

本公司独立董事对本次交易事项发表意见如下：

1、公司已聘请具有证券从业资格的资产评估机构对公司拟购买的资产进行初步评估，轿子山公司和云旅汽车以收益法的评估结果作为评估结论，世博出租、花园酒店和酒店管理公司以成本法的评估结果作为评估结论。我们认为，公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事宜的方案、定价原则符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。

2、公司本次向特定对象发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金有利于改善公司的财务状况，提升公司的持续盈利能力，减少关联交易，符合公司及全体股东的利益。

3、本次交易的交易对方世博旅游集团是上市公司的控股股东，富园投资是世博旅游集团的二级控股子公司，因此本次交易构成关联交易。

4、董事会在审议本次交易相关议案时，关联董事回避了表决，会议表决程序符合国家有关法律、法规和《公司章程》的有关规定。

5、独立董事同意公司本次交易的总体安排。

基于此，我们同意公司本次交易相关事项及总体安排。另外，本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于取得公司股东大会的批准，国资监管部门的批准或备案，以及中国证监会对本次交易的核准。

### 二、连续停牌前公司股票价格的波动情况

按照中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的

通知》和深圳证券交易所《中小板企业信息披露业务备忘录第 17 号——重大资产重组相关事项》的要求，云南旅游对连续停牌前股票价格波动的情况进行了自查，结果如下：

公司股票因重大资产重组自 2013 年 2 月 25 日起停牌。在 2013 年 1 月 21 日至 2013 年 2 月 22 日（本次重大资产重组信息公布前 20 个交易日）期间，云南旅游的股价从 8.43 元/股下跌到 8.25 元/股，下跌幅度为 2.14%；深圳成指从 9432.30 点下跌到 9364.54 点，下跌幅度为 0.72%；中小板指从 4566.37 点上涨到 4599.50 点，上涨幅度为 0.73%；社会服务业指数（证监会行业划分标准，旅游行业上市公司属于该行业）从 1363.39 点上涨到 1419.02 点，上涨幅度为 4.08%。

剔除大盘因素后，公司股票在连续停牌前 20 个交易日累计跌幅为 1.42%；剔除同行业板块因素后，公司股票在连续停牌前 20 个交易日累计跌幅为 6.22%。公司股价在股价敏感重大信息公布前 20 个交易日内累计涨跌幅不超过 20%，未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准。

### 三、关于本次重大资产重组相关人员买卖上市公司股票的自查报告

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则——第 26 号上市公司重大资产重组申请文件》（证监会公告[2008]13 号）以及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）、《最高人民法院印发<关于审理证券行政处罚案件证据若干问题的座谈会纪要>的通知》以及深交所的相关要求，就自 2012 年 8 月 27 日至 2013 年 02 月 25 日（以下简称“自查期间”）内上市公司、交易对方及其各自董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及其他知悉本次交易的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满 18 周岁的成年子女，以下合称“自查范围内人员”）是否进行内幕交易进行了自查，并出具了自查报告。

根据各相关人员出具的自查报告与中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

查询结果，相关内幕知情人买卖上市公司股票情况如下：

**(一) 自查期间内，核查范围内人员买卖云南旅游公司股票的简要情况**

**1、交易标的轿子山公司的常务副总经理梁华买卖云南旅游公司股票的情况如下：**

过户日期	过户数量（股）	摘要
2012年08月27日	18,400	买入
2012年11月27日	18,400	卖出
截至目前剩余股数（股）	0	

**2、交易标的云旅汽车的财务总监陈强买卖云南旅游公司股票的情况如下：**

过户日期	过户数量（股）	摘要
2012年10月25日	200	买入
2013年02月18日	200	卖出
截至目前剩余股数（股）	0	

**3、交易标的云旅汽车的董事邓勇买卖云南旅游公司股票的情况如下：**

过户日期	过户数量（股）	摘要
2012年12月07日	200	卖出
截至目前剩余股数（股）	0	

**4、交易标的酒店管理公司的监事李磊买卖云南旅游公司股票的情况如下：**

过户日期	过户数量（股）	摘要
2012年09月11日	4,000	卖出
截至目前剩余股数（股）	0	

除上述人员之外，本次交易自查范围内人员及其直系亲属在本次云南旅游停牌日前六个月内无交易云南旅游流通股的行为。

**(二) 相关股票买卖人员买卖上市公司股票行为的声明和承诺**

1、轿子山公司常务副总经理梁华买卖云南旅游公司股票系在未知悉本次交易的情况下做出，不构成内幕交易。

梁华已经出具《承诺函》，承诺：本人在云南旅游本次非公开发行股份购买资产停牌前六个月内买卖云南旅游股票，是在并未了解任何有关云南旅游本次非公开发行股份购买资产事宜的信息情况下操作的，是根据自身的判断所进行的投资行为，本人从未知悉或者探知任何有关前述事宜的内幕信息，也从未向任何人了解任何相关内幕信息或者接受任何关于买卖云南旅游股票的建议。本人因云南旅游本次重大资产重组停牌前六个月内买卖云南旅游股票而获得的任何收益将全部、无偿且无条件地归于云南旅游所有。

2、云旅汽车的财务总监陈强、董事邓勇买卖云南旅游公司股票系在未知悉本次交易的情况下做出，不构成内幕交易。

陈强和邓勇均已经出具《承诺函》，承诺：本人在云南旅游本次非公开发行股份购买资产停牌前六个月内买卖云南旅游股票，是在并未了解任何有关云南旅游本次非公开发行股份购买资产事宜的信息情况下操作的，是根据自身的判断所进行的投资行为，本人从未知悉或者探知任何有关前述事宜的内幕信息，也从未向任何人了解任何相关内幕信息或者接受任何关于买卖云南旅游股票的建议。本人因云南旅游本次重大资产重组停牌前六个月内买卖云南旅游股票而获得的任何收益将全部、无偿且无条件地归于云南旅游所有。

3、酒店管理公司的监事李磊买卖云南旅游公司股票系在未知悉本次交易的情况下做出，不构成内幕交易。

李磊已经出具《承诺函》，承诺：本人在云南旅游本次非公开发行股份购买资产停牌前六个月内买卖云南旅游股票，是在并未了解任何有关云南旅游本次非公开发行股份购买资产事宜的信息情况下操作的，是根据自身的判断所进行的投资行为，本人从未知悉或者探知任何有关前述事宜的内幕信息，也从未向任何人了解任何相关内幕信息或者接受任何关于买卖云南旅游股票的建议。本人因云南旅游本次重大资产重组停牌前六个月内买卖云南旅游股票而获得的任何收益将全部、无偿且

无条件地归于云南旅游所有。

#### 四、关于本次重组相关主体是否存在不得参与上市公司重大资产重组情形的说明

参与本次重组的上市公司、交易对方及上述主体的控股股东、实际控制人及其控制的机构，上市公司董事、监事、高级管理人员，上市公司控股股东、实际控制人的董事、监事、高级管理人员，交易对方的董事、监事、高级管理人员，为本次重大资产重组提供服务的证券公司、证券服务机构及其经办人员，参与本次重大资产重组的其他主体未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 36 个月内未曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任。

本次重组相关主体不存在依据《暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。



## 第十节 独立财务顾问的意见

本次交易的独立财务顾问西南证券股份有限公司通过尽职调查和对云南旅游向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的预案等信息披露文件的审慎核查后认为：

- 1、云南旅游本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定；
- 2、本次拟购买的标的资产权属清晰、不存在质押、抵押等情形，有利于提高云南旅游的盈利能力；
- 3、本次非公开发行股份的定价方式和发行价格合理、公允，不存在损害上市公司股东利益的情形；
- 4、本次交易不影响云南旅游的上市地位，资产重组后可改善并提高公司的资产质量、财务状况与盈利能力，符合上市公司及全体股东的利益。

具体内容参见本次交易独立财务顾问西南证券股份有限公司出具的《关于云南旅游股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案之独立财务顾问核查意见》。