

股票简称：云南旅游

股票代码：002059

公告编号：2014-046

# 云南旅游股份有限公司 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报告书摘要



云南旅游股份有限公司  
Yun nan Tourism Co.,Ltd.

交易对方	住所及通讯地址
杨建国等18名自然人	具体信息详见报告书之第三节交易对方的基本情况
常州中驰投资合伙企业（有限合伙）	
其他特定投资者	待定



西南证券  
SOUTHWEST SECURITIES

独立财务顾问：西南证券股份有限公司

二零一四年八月

## 公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担连带责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会及其它政府机关对本次交易所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 目 录

公司声明	1
目 录	2
释 义	5
重大事项提示	8
一、本次交易方案	8
二、本次交易标的资产的估值及交易作价	11
三、本次发行股票的价格、发行数量及锁定期	13
四、本次交易构成重大资产重组且构成关联交易，需要提交并购重组委审核	18
五、本次交易不构成借壳上市	19
六、盈利承诺及补偿	19
七、业绩奖励	20
八、关于江南园林应收账款和 BT 项目形成长期资产的特别约定和承诺	21
九、本次交易前后公司股权结构变化	23
十、本次交易方案实施需履行的审批程序	24
十一、独立财务顾问的保荐机构资格	25
十二、风险因素	25
<b>第一节 本次交易概述</b>	<b>31</b>
一、本次重组的背景	31
二、本次重组的目的	32
三、本次交易的决策过程	33
四、交易方案主要内容	35
五、本次交易构成关联交易	54
六、本次交易构成重大资产重组，不构成借壳上市	54
七、本次交易未导致公司控制权发生变动	55
<b>第二节 上市公司基本情况</b>	<b>56</b>
一、公司概况	56
二、公司设立情况	57

三、公司历次股本变动情况.....	57
四、公司最近三年的控股权变动及重大资产重组情况.....	60
五、公司主营业务情况.....	60
六、主要财务数据.....	62
七、公司控股股东及实际控制人概况.....	63
<b>第三节 交易对方的基本情况 .....</b>	<b>65</b>
一、交易对方概况.....	65
二、中驰投资的情况.....	66
三、杨建国等 18 名自然人的情况.....	71
四、交易对方之间的关联关系.....	80
五、交易对方与上市公司关联关系情况以及交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况.....	80
六、交易对方最近五年内受到行政处罚的基本情况.....	80
<b>第四节 交易标的 .....</b>	<b>81</b>
一、交易标的基本情况.....	81
二、标的资产评估情况说明.....	124
三、交易标的主要资产权属情况、对外担保情况及主要负债情况.....	153
四、交易标的的业务和技术.....	163
五、重大会计政策或会计估计差异情况.....	186
六、本次重组已取得江南园林全体股东同意.....	187
<b>第五节 本次交易涉及股份发行的情况 .....</b>	<b>188</b>
一、本次交易方案及标的资产估值作价.....	188
二、本次交易中的股票发行.....	191
三、本次交易对上市公司的影响.....	196
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>200</b>
一、交易标的最近两年及一期合并财务报表.....	200
二、标的资产盈利预测审核报告.....	204
三、上市公司备考合并盈利预测审核报告.....	206
<b>第七节 独立董事、法律顾问和独立财务顾问对本次交易的结论性意见.....</b>	<b>210</b>

一、独立董事意见.....	210
二、法律顾问意见.....	211
三、独立财务顾问意见.....	212
<b>第八节 备查文件.....</b>	<b>213</b>
一、备查文件.....	213
二、备查地点.....	213

## 释 义

本报告中，除非另有所指，下列简称具有如下含义。在本报告中，部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是四舍五入造成的。

本公司/公司/上市公司/云南旅游	指	云南旅游股份有限公司
世博旅游集团	指	云南世博旅游控股集团有限公司
世博广告	指	云南世博广告有限公司
标的公司/江南园林	指	江南园林有限公司
中驰投资	指	常州中驰投资合伙企业（有限合伙）
交易对方	指	杨建国、杨清、中驰投资、卢鹰、胡娜、胡九如、秦威、胥晓中、陆曙炎、许刚、王吉雷、葛建华、金永民、张建国、罗海峰、毛汇、石荣婷、杨小芳、顾汉强
杨建国等18名自然人	指	杨建国、杨清、卢鹰、胡娜、胡九如、秦威、胥晓中、陆曙炎、许刚、王吉雷、葛建华、金永民、张建国、罗海峰、毛汇、石荣婷、杨小芳、顾汉强
杨清等17名自然人	指	杨清、卢鹰、胡娜、胡九如、秦威、胥晓中、陆曙炎、许刚、王吉雷、葛建华、金永民、张建国、罗海峰、毛汇、石荣婷、杨小芳、顾汉强
许刚等14名自然人	指	许刚、陆曙炎、王吉雷、葛建华、金永民、苏文权、张建国、罗海峰、毛汇、姚俊、石荣婷、杨小芳、顾汉强、张锁余
杨清及其一致行动人	指	杨清、杨建国和中驰投资
九域园林	指	苏州九域园林建设有限公司
德州绿巨人	指	德州绿巨人有限公司
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
丽江国旅	指	云南省丽江中国国际旅行社有限公司
景区管理公司	指	云南世博旅游景区管理有限公司

世博园艺	指	云南世博园艺有限公司
交易标的/标的资产	指	江南园林80%股权
本次重组/本次交易/本次资产重组/本次重大资产重组/	指	云南旅游股份有限公司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
报告书	指	《云南旅游股份有限公司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报告书》
《购买资产协议》	指	《发行股份及支付现金购买资产协议》
《资产评估报告》	指	《云南旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买江南园林有限公司 80%股权项目资产评估报告书》
评估基准日	指	2014年5月31日
定价基准日	指	本次交易董事会决议公告日
净利润	指	扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润
最近三年一期	指	2011年度、2012年度、2013年度、2014年1-5月
最近两年一期	指	2012年度、2013年度、2014年1-5月
最近一年一期	指	2013年度、2014年1-5月
最近一年	指	2013年度
最近一期	指	2014年1-5月
交割日	指	云南旅游成为江南园林股东的工商变更登记完成之日
过渡期间	指	评估基准日至交割日的期间
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
独立财务顾问/西南证券	指	西南证券股份有限公司
法律顾问/博金律所	指	北京市博金律师事务所
评估机构/中同华	指	北京中同华资产评估有限公司
中审华寅五洲	指	中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）
天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》

《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2011年修订）
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》（2012年修订）
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元



## 重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告书“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

### 一、本次交易方案

根据公司与交易对方签署的《购买资产协议》，云南旅游拟通过发行股份及支付现金的方式购买江南园林80%股权，其中以发行股份方式购买杨清等17名自然人及中驰投资所持江南园林53.33%股权；以现金方式购买杨建国等18名自然人、中驰投资合计所持的江南园林26.67%股权。总体方案如下：

序号	股东名称	持有江南园林出资额（元）	出资额占注册资本比例	用于交易的出资额（元）	占江南园林注册资本比例	用于取得股份支付的出资额（元）	股份支付对价（元）	用于取得现金支付的出资额（元）	现金支付对价（元）
1	杨清	24,029,010	46.95%	24,029,010	46.95%	22,843,340	265,122,000	1,185,670	13,761,000
2	杨建国	15,354,000	30.00%	10,236,000	20.00%	0	0	10,236,000	118,800,000
3	中驰投资	5,118,000	10.00%	1,335,798	2.61%	890,532	10,335,600	445,266	5,167,800
4	卢鹰	1,765,710	3.45%	1,412,568	2.76%	941,712	10,929,600	470,856	5,464,800
5	胡娜	1,535,400	3.00%	1,228,320	2.40%	818,880	9,504,000	409,440	4,752,000
6	胡九如	1,535,400	3.00%	1,228,320	2.40%	818,880	9,504,000	409,440	4,752,000
7	秦威	255,900	0.50%	204,720	0.40%	136,480	1,584,000	68,240	792,000
8	胥晓中	255,900	0.50%	204,720	0.40%	136,480	1,584,000	68,240	792,000
9	陆曙炎	614,160	1.20%	491,328	0.96%	327,552	3,801,600	163,776	1,900,800
10	许刚	255,900	0.50%	204,720	0.40%	136,480	1,584,000	68,240	792,000
11	王吉雷	127,950	0.25%	102,360	0.20%	68,240	792,000	34,120	396,000
12	葛建华	51,180	0.10%	40,944	0.08%	27,296	316,800	13,648	158,400
13	金永民	51,180	0.10%	40,944	0.08%	27,296	316,800	13,648	158,400
14	张建国	51,180	0.10%	40,944	0.08%	27,296	316,800	13,648	158,400
15	罗海峰	51,180	0.10%	40,944	0.08%	27,296	316,800	13,648	158,400
16	毛汇	51,180	0.10%	40,944	0.08%	27,296	316,800	13,648	158,400
17	石荣婷	25,590	0.05%	20,472	0.04%	13,648	158,400	6,824	79,200

18	杨小芳	25,590	0.05%	20,472	0.04%	13,648	158,400	6,824	79,200
19	顾汉强	25,590	0.05%	20,472	0.04%	13,648	158,400	6,824	79,200
<b>合计</b>		<b>51,180,000</b>	<b>100%</b>	<b>40,944,000</b>	<b>80%</b>	<b>27,296,000</b>	<b>316,800,000</b>	<b>13,648,000</b>	<b>158,400,000</b>

注1：交易对方中杨建国是杨清的父亲；杨小芳是杨建国的侄女，杨清的堂姐；中驰投资是杨建国和杨清共同控制的企业。杨建国和杨清是江南园林的共同实际控制人。根据《上市公司收购管理办法》第八十三条，杨清、杨建国和中驰投资属于一致行动人，杨小芳不属于一致行动人。交易对方中金永民是葛建华的姐夫。除此之外，其他交易对方之间不存在关联关系。

注2：本次交易收购江南园林80%股权，除杨建国、杨清和中驰投资外，其他股东均将所持江南园林出资额的80%用于交易。杨建国、杨清和中驰投资是一致行动人，其将合计所持江南园林出资额的80%用于交易，即合计出资额 $44,501,010 \times 80\% = 35,600,808$ 元用于本次交易，杨建国、杨清和中驰投资各自用于交易的具体出资额由三方自行协商确定，最终确定为杨建国出让10,236,000元出资额，占江南园林注册资本比例为20%，杨清将所持江南园林出资额24,029,010全部用于交易，占江南园林注册资本比例为46.95%，中驰投资出让1,335,798元出资额，占江南园林注册资本比例为2.61%。

注3：本次交易经交易双方协商，上市公司向交易对方支付的对价中三分之一以现金进行支付，三分之二以股份进行支付。除杨建国和杨清外，其他交易对方均按照三分之一以现金方式支付、三分之二股份支付。杨建国和杨清为江南园林的共同实际控制人，其合计取得的交易对价亦按照三分之一现金支付、三分之二股份支付，即合计取得现金对价132,561,000元，其中杨建国获得现金118,800,000元，杨清获得现金13,761,000元；合计取得股份对价265,122,000元，其中杨清取得股份对价265,122,000元，杨建国取得股份对价0元。

同时，拟向不超过10名其他特定投资者发行股份募集配套资金，用于支付本次交易现金对价，配套资金不足部分以自有资金支付，募集配套资金总额不超过交易总额的25%。

本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

本次交易情况如下：

(1)公司拟向杨清等17名自然人及中驰投资以发行股份的方式购买其持有的江南园林53.33%股权，具体情况如下：

序号	股东名称	拟出让所持江南园林出资额(元)	拟出让出资额占江南园林注册资本比例	云南旅游拟向其发行股份数(股)
1	杨清	22,843,340	44.63%	30,649,942
2	中驰投资	890,532	1.74%	1,194,867
3	卢鹰	941,712	1.84%	1,263,538
4	胡娜	818,880	1.60%	1,098,728
5	胡九如	818,880	1.60%	1,098,728
6	秦威	136,480	0.27%	183,122
7	胥晓中	136,480	0.27%	183,122
8	陆曙炎	327,552	0.64%	439,491
9	许刚	136,480	0.27%	183,122
10	王吉雷	68,240	0.13%	91,561
11	葛建华	27,296	0.05%	36,624
12	金永民	27,296	0.05%	36,624
13	张建国	27,296	0.05%	36,624
14	罗海峰	27,296	0.05%	36,624
15	毛汇	27,296	0.05%	36,624
16	石荣婷	13,648	0.03%	18,312
17	杨小芳	13,648	0.03%	18,312
18	顾汉强	13,648	0.03%	18,312
合计		<b>27,296,000</b>	<b>53.33%</b>	<b>36,624,277</b>

(2) 公司拟以现金方式收购杨建国等 18 名自然人、中驰投资合计所持有的江南园林 26.67% 股权，支付现金来自本次配套募集资金，配套资金不足以支付的，由上市公司以自有资金进行支付。本次交易支付对价中的现金部分由上市公司在募集配套资金完成后 30 天内一次性支付给交易对方。本次发行股份购买江南园林 53.33% 股权实施完毕后 6 个月内，若募集配套资金未能实施完毕，将由上市公司以自有资金向交易对方支付上述江南园林 26.67% 股权对价款，待募集的配套资金到位后再置换原以自有资金支付的相关款项。公司向交易对方支付现金购买江南园林 26.67% 股权的情况如下：

合计	股东名称	拟出让所持江南园林出资额(元)	拟出让出资额占江南园林注册资	云南旅游拟向其支付现金数额
----	------	-----------------	----------------	---------------

			本比例	(元)
1	杨清	1,185,670	2.32%	13,761,000
2	杨建国	10,236,000	20.00%	118,800,000
3	中驰投资	445,266	0.87%	5,167,800
4	卢鹰	470,856	0.92%	5,464,800
5	胡娜	409,440	0.80%	4,752,000
6	胡九如	409,440	0.80%	4,752,000
7	秦威	68,240	0.13%	792,000
8	胥晓中	68,240	0.13%	792,000
9	陆曙炎	163,776	0.32%	1,900,800
10	许刚	68,240	0.13%	792,000
11	王吉雷	34,120	0.07%	396,000
12	葛建华	13,648	0.03%	158,400
13	金永民	13,648	0.03%	158,400
14	张建国	13,648	0.03%	158,400
15	罗海峰	13,648	0.03%	158,400
16	毛汇	13,648	0.03%	158,400
17	石荣婷	6,824	0.01%	79,200
18	杨小芳	6,824	0.01%	79,200
19	顾汉强	6,824	0.01%	79,200
合计		<b>13,648,000</b>	<b>26.67%</b>	<b>158,400,000</b>

(3) 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额的 25%。按照以评估值为依据并经交易各方协商确定的标的资产成交额 47,520 万元计算，本次募集配套资金不超过 15,840 万元，本次交易总额为 63,360 万元，募集配套资金未超过交易总额的 25%。本次募集的配套资金将用于支付本次交易现金对价（配套资金不足部分以自有资金支付）。

## 二、本次交易标的资产的估值及交易作价

本次交易采用收益法和市场法对江南园林 100% 股权进行评估，并采用收益

法评估结果作为定价依据。根据中同华出具的中同华评报字(2014)第 339 号《资产评估报告》，截至 2014 年 5 月 31 日，江南园林 100% 股权价值(母公司)评估情况如下：

单位：万元

项目	评估基准日	评估基准日账面值	评估值	增值金额	评估增值率	交易作价
江南园林 100% 的股权	2014 年 5 月 31 日	18,240.32	60,200.00	41,959.68	230.04%	59,400
江南园林 80% 的股权	2014 年 5 月 31 日	14,592.26	48,160.00	33,567.74	230.04%	47,520

根据《购买资产协议》，本次交易各方以标的资产截至 2014 年 5 月 31 日收益法评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑江南园林财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素确定本次交易价格。经交易各方协商，标的资产作价 47,520 万元。各交易对方拟出让的江南园林股权的作价情况如下：

序号	股东名称	拟出让所持江南园林出资额(元)	拟出让出资额占江南园林注册资本比例	交易作价(元)
1	杨清	24,029,010	46.95%	278,883,000
2	杨建国	10,236,000	20.00%	118,800,000
3	中驰投资	1,335,798	2.61%	15,503,400
4	卢鹰	1,412,568	2.76%	16,394,400
5	胡娜	1,228,320	2.40%	14,256,000
6	胡九如	1,228,320	2.40%	14,256,000
7	秦威	204,720	0.40%	2,376,000
8	胥晓中	204,720	0.40%	2,376,000
9	陆曙炎	491,328	0.96%	5,702,400
10	许刚	204,720	0.40%	2,376,000
11	王吉雷	102,360	0.20%	1,188,000
12	葛建华	40,944	0.08%	475,200
13	金永民	40,944	0.08%	475,200
14	张建国	40,944	0.08%	475,200
15	罗海峰	40,944	0.08%	475,200
16	毛汇	40,944	0.08%	475,200

17	石荣婷	20,472	0.04%	237,600
18	杨小芳	20,472	0.04%	237,600
19	顾汉强	20,472	0.04%	237,600
合计		<b>40,944,000</b>	<b>80.00%</b>	<b>475,200,000</b>

### 三、本次发行股票的价格、发行数量及锁定期

#### 1、发行价格

本次交易的股份发行涉及向杨清等17名自然人及中驰投资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五届董事会第十次会议决议公告日。

上市公司发行股份购买资产的发行价格按照《重组管理办法》第四十四条规定，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，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。

上市公司发行股份购买资产的发行价格为本次向特定对象发行股份及支付现金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，即8.65元/股。最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。

上述董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价的计算过程如下：

2014年6月19日，上市公司实施了每股现金分配0.05元的股利分配。考虑到分红影响，基准日前20交易日均价的计算过程如下：

日期	成交量（股）	成交金额（元）	现金分红（元）	调整后成交金额（元）
----	--------	---------	---------	------------

	(1)	(2)	(3) = (1) *0.05	(4) = (2) - (3)
<u>2014/6/20</u>	707,148	6,255,860	-	6,255,860.00
<u>2014/6/19</u>	1,122,621	9,951,958	-	9,951,958.00
<u>2014/6/18</u>	513,689	4,526,696	25,684.45	4,501,011.55
<u>2014/6/17</u>	1,185,928	10,499,275	59,296.40	10,439,978.60
<u>2014/6/16</u>	827,004	7,294,428	41,350.20	7,253,077.80
<u>2014/6/13</u>	803,742	6,990,090	40,187.10	6,949,902.90
<u>2014/6/12</u>	608,500	5,271,262	30,425.00	5,240,837.00
<u>2014/6/11</u>	623,659	5,400,622	31,182.95	5,369,439.05
<u>2014/6/10</u>	877,581	7,550,314	43,879.05	7,506,434.95
<u>2014/6/9</u>	422,684	3,597,436	21,134.20	3,576,301.80
<u>2014/6/6</u>	232,725	1,978,946	11,636.25	1,967,309.75
<u>2014/6/5</u>	442,538	3,765,921	22,126.90	3,743,794.10
<u>2014/6/4</u>	606,133	5,134,998	30,306.65	5,104,691.35
<u>2014/6/3</u>	371,219	3,192,979	18,560.95	3,174,418.05
<u>2014/5/30</u>	587,130	5,055,082	29,356.50	5,025,725.50
<u>2014/5/29</u>	419,371	3,620,094	20,968.55	3,599,125.45
<u>2014/5/28</u>	766,729	6,628,745	38,336.45	6,590,408.55
<u>2014/5/27</u>	585,265	5,074,714	29,263.25	5,045,450.75
<u>2014/5/26</u>	533,705	4,585,556	26,685.25	4,558,870.75
<u>2014/5/23</u>	360,234	3,067,739	18,011.70	3,049,727.30
合计	12,597,605			108,904,323.20
<b>前 20 交易日均价 (元/股)</b>	<b>108,904,323.20÷12,597,605=8.6448</b>			

综上，基准日前20个交易日均价为8.6448元/股，根据证监会相关规定，发行价格不得低于8.6448元/股，最终确定发行价格为8.65元/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7.79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，依据市场询价结果确定。

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。从定价基准日至本报告书出具之日，云南旅游未发生上述除权除息事项。

## 2、发行数量

### (1) 向杨清等 17 名自然人及中驰投资发行股份数量

根据《购买资产协议》，向杨清等 17 名自然人及中驰投资发行股份数量的计算公式为：

发行数量=杨清等 17 名自然人及中驰投资拟出让的江南园林 53.33% 股权的交易价格÷发行价格

按照江南园林 53.33% 股权的交易价格 31,680 万元计算，本次交易向杨清等 17 名自然人及中驰投资发行股份数为 36,624,277 股，具体情况如下：

序号	姓名/名称	云南旅游拟向其发行股份数（股）	占比
1	杨清	30,649,942	83.69%
2	中驰投资	1,194,867	3.26%
3	卢鹰	1,263,538	3.45%
4	胡娜	1,098,728	3.00%
5	胡九如	1,098,728	3.00%
6	秦威	183,122	0.50%
7	胥晓中	183,122	0.50%
8	陆曙炎	439,491	1.20%
9	许刚	183,122	0.50%
10	王吉雷	91,561	0.25%
11	葛建华	36,624	0.10%
12	金永民	36,624	0.10%
13	张建国	36,624	0.10%
14	罗海峰	36,624	0.10%
15	毛汇	36,624	0.10%
16	石荣婷	18,312	0.05%
17	杨小芳	18,312	0.05%



18	顾汉强	18,312	0.05%
合计		36,624,277	100.00%

## (2) 向其他不超过 10 名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不超过交易总金额的25%。按照以评估值为依据并经交易各方协商确定的交易价格计算，募集配套资金不超过15,840万元；按照本次发行底价7.79元/股计算，向不超过10名其他特定投资者发行股份数量不超过20,333,761股。本次发行股份及支付现金购买江南园林80%股权的交易价格为47,520万元，拟配套融资金额为15,840万元，交易总金额为63,360万元，募集配套资金占交易总额的比例未超过交易总金额的25%。

募集配套资金最终发行数量将根据最终发行价格，由公司股东大会授权董事会根据询价结果确定。

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

## 3、发行股份的锁定期

### (1) 杨清等 17 名自然人及中驰投资的锁定期安排

杨清等17名自然人及中驰投资以资产认购而取得的上市公司股份自上市之日起12个月内不得转让。自该等法定限售期届满之日起及之后每满12个月，应当按照3:4:3分期解锁。

上述分期解锁的操作方式为：自上市之日起满12个月后，如江南园林实现2014年承诺净利润（或完成盈利补偿），即可解禁杨清等17名自然人及中驰投资取得股份的30%；自上市之日起满24个月后，如江南园林实现2015年承诺净利润（或完成盈利补偿），即可解禁杨清等17名自然人及中驰投资取得股份的40%；自上市之日起满36个月后，如江南园林实现2016年承诺净利润（或完成盈利补偿），即可解禁杨清等17名自然人及中驰投资取得股份的30%。自上市之日起每满12个月后可具体解锁杨清等17名自然人及中驰投资股份数量情况如下表：

序号	股东名称	云南旅游拟向其发行股份数	自上市之日起12个月解锁股	自上市之日起24个月解锁股	自上市之日起36个月解锁股
----	------	--------------	---------------	---------------	---------------

		(股)	份数量(股)	份数量(股)	份数量(股)
1	杨清	30,649,942	9,194,983	12,259,976	9,194,983
2	中驰投资	1,194,867	358,460	477,947	358,460
3	卢鹰	1,263,538	379,061	505,416	379,061
4	胡娜	1,098,728	329,618	439,492	329,618
5	胡九如	1,098,728	329,618	439,492	329,618
6	秦威	183,122	54,937	73,248	54,937
7	胥晓中	183,122	54,937	73,248	54,937
8	陆曙炎	439,491	131,847	175,797	131,847
9	许刚	183,122	54,937	73,248	54,937
10	王吉雷	91,561	27,468	36,625	27,468
11	葛建华	36,624	10,987	14,650	10,987
12	金永民	36,624	10,987	14,650	10,987
13	张建国	36,624	10,987	14,650	10,987
14	罗海峰	36,624	10,987	14,650	10,987
15	毛汇	36,624	10,987	14,650	10,987
16	石荣婷	18,312	5,494	7,324	5,494
17	杨小芳	18,312	5,494	7,324	5,494
18	顾汉强	18,312	5,494	7,324	5,494
合计		<b>36,624,277</b>	<b>10,987,283</b>	<b>14,649,711</b>	<b>10,987,283</b>

在利润承诺期内，若江南园林当年利润承诺未实现，只要或一旦处于非法定锁定期，杨清等17名自然人及中驰投资应补偿的股份数应提前解锁，并应当按照所签订的《盈利预测补偿协议》约定的方式进行利润补偿。

杨清等17名自然人及中驰投资因本次交易所取得的股份，由于云南旅游送红股、转增股本等原因增持的部分，亦应遵守上述约定。

## (2) 其他特定投资者锁定期安排

其他特定投资者认购的云南旅游的股份，自股份上市之日起12个月内不得转让，此后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

其他特定投资者因本次发行所取得股份，由于云南旅游送红股、转增股本等

原因增持的部分，亦应遵守上述约定。

## 四、本次交易构成重大资产重组且构成关联交易，需要提交并购重组委审核

### （一）本次交易构成重大资产重组

根据云南旅游经审计的2013年财务报表和江南园林经审计的2013年财务报表，相关财务指标计算如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入
云南旅游（2013年12月31日/2013年度）	210,642.88	107,383.48	70,214.66
江南园林80%股权（2014年5月31日/2013年度）	73,369.42	18,241.96	46,286.04
江南园林80%股权交易价格	47,520.00	47,520.00	-
标的资产占云南旅游相应指标比重	34.83%	44.25%	65.92%

注：根据《重组管理办法》，购买股权导致上市公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的价高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。本次交易收购江南园林80%股权，收购完成后，上市公司取得江南园林控制权，在计算江南园林80%股权2013年实现的营业收入时，以江南园林当年实现的营业收入为准。在计算标的总资产和净资产时，以标的资产账面值和交易价格孰高取值与云南旅游账面值进行计算。

根据上述计算结果，标的资产2013年实现的营业收入占云南旅游相应指标的比重为65.92%，超过50%，根据《重组管理办法》第十一条，本次交易构成重大资产重组。

### （二）本次交易构成关联交易

若不考虑发行股份募集配套资金，本次交易完成后，杨清直接持有的本公司股份将占本公司总股本的8.79%，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资持有的本公司股份将占本公司总股本的9.13%，成为本公司持股5%以上的股东。若考

考虑募集配套资金并按发行底价计算，本次交易完成后，杨清直接持有的本公司股份将占本公司总股本的 8.31%，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资持有的本公司股份将占本公司总股本的 8.63%，成为本公司持股 5% 以上的股东。

根据《上市规则》规定，因与上市公司或其关联人签署协议或者作出安排，在协议或安排生效后，或者在未来十二个月内，具有上市公司关联方的情形的，视为上市公司关联方。本次交易完成后，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资将持有上市公司 5% 以上股份，属于上市公司的关联方。

根据《重组管理办法》和《上市规则》，本次交易系本公司与关联方杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资之间的交易，构成关联交易。

### **（三）本次交易需提交并购重组委审核**

根据《重组管理办法》的规定，本次交易涉及发行股份购买资产及募集配套资金，募集配套资金不超过本次交易总金额的 25%，应当提交并购重组委审核。

## **五、本次交易不构成借壳上市**

云南旅游自首次公开发行股票上市后至今，上市公司控股股东一直为世博旅游集团，实际控制人一直为云南省国资委，公司控制权未发生变更。

本次交易完成后，控股股东世博旅游集团及其一致行动人合计持有的上市公司股权比例由本次交易前 63.80% 变更为 53.96%，仍为公司控股股东，云南省国资委仍为实际控制人，实际控制权未发生变更。

云南旅游不存在“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额占控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务报表期末资产总额的比例达到 100% 以上”的情形。本次交易不构成借壳上市。

## **六、盈利承诺及补偿**

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。根据公司与交易对方签署的《盈利预测补偿协议》，本次交

易中相关方对标的资产未来三年的盈利进行了承诺，相应补偿原则如下：

根据中同华出具的中同华评报字（2014）第 339 号《资产评估报告》，江南园林 2014 年、2015 年、2016 年预测净利润如下表：

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	合计
江南园林 100% 股权预测净利润数	5,999.42	7,496.21	9,371.16	22,866.79
交易对方承诺的江南园林 100% 股权的净利润	6,000.00	7,500.00	9,375.00	22,875.00
交易对方承诺的江南园林 80% 股权的净利润	4,800.00	6,000.00	7,500.00	18,300.00

交易对方承诺，江南园林 100% 股权所对应的 2014 年实现的经审计的扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润不低于 6,000 万元，2014 年至 2015 年累计实现的经审计的扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润不低于 13,500 万元，2014 年至 2016 年累计实现的经审计扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润不低于 22,875 万元。

本次交易云南旅游发行股份及支付现金购买交易对方所持江南园林 80% 股权，云南旅游和交易对方确认本次发行股份及支付现金购买资产完成后，江南园林 80% 股权所对应的 2014 年、2014 年至 2015 年、2014 年至 2016 年累计实现的经审计扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润应分别不低于 4,800 万元、10,800 万元和 18,300 万元，否则交易对方应对云南旅游进行补偿。

## 七、业绩奖励

如江南园林 100% 股权在承诺年度内每年均能完成业绩承诺，且在承诺年度实现的净利润总和超出承诺的 100% 股权的净利润总和（即承诺年度实现净利润总和高于 6,000 万元+7,500 万元+9,375 万元=22,875 万元），在承诺年度结束并经由上市公司聘请交易对方认可的、具有证券业务资格的会计师事务所对江南园林进行审计后，实现净利润超出承诺的 100% 股权的净利润总和中的 30%，将作为业绩奖励由江南园林支付给江南园林核心团队。

业绩奖励金额计算公式如下：业绩奖励金额=（江南园林 100% 股权累计三

年经审计的实现净利润数总和-22,875 万元) ×30%

核心团队成員具体获得的业绩奖励金额,届时由江南园林总经理报送业绩奖励分配方案经董事会决议后执行。

业绩奖励的实际支付应当于交易对方履行完毕对江南园林应收账款和 BT 项目形成的长期资产的特别约定和承诺的义务后予以实施。

## 八、关于江南园林应收账款和 BT 项目形成长期资产的特别约定和承诺

如果江南园林 2016 年 12 月 31 日经审计的应收账款净额(扣除已计提的坏账准备)及 BT 项目形成的长期资产(存货、长期应收款等)净额(扣除已计提的减值准备)在下列所述的合理账期内仍未收回,交易对方承诺以现金、云南旅游认可的土地、其持有的江南园林的股权、其持有的上市公司的股权或各方同意的其他方式向江南园林进行清偿。

清偿额度=2016 年 12 月 31 日经审计的应收账款净额(扣除已计提的坏账准备)及 BT 项目形成的长期资产(存货、长期应收款等)净额(扣除已计提的减值准备) - 合理账期内收回的款项

交易对方各方按照以下比例承担清偿责任:

序号	股东名称	分配比例
1	杨清	58.69%
2	杨建国	25.00%
3	中驰投资	3.26%
4	卢鹰	3.45%
5	胡娜	3.00%
6	胡九如	3.00%
7	秦威	0.50%
8	胥晓中	0.50%
9	陆曙炎	1.20%

10	许刚	0.50%
11	王吉雷	0.25%
12	葛建华	0.10%
13	金永民	0.10%
14	张建国	0.10%
15	罗海峰	0.10%
16	毛汇	0.10%
17	石荣婷	0.05%
18	杨小芳	0.05%
19	顾汉强	0.05%
<b>合计</b>		<b>100.00%</b>

应收账款合理账期约定如下：

2016 年由上市公司聘请的交易对方认可的具有证券从业资格的会计师事务所对江南园林 2016 年 12 月 31 日应收账款净额明细及其账龄出具专项审计报告。

2016 年 12 月 31 日以后，上市公司每年年末对江南园林截至 2016 年 12 月 31 日应收账款净额的回收情况及期末账龄进行逐项复核。经复核上述应收账款净额仍未收回且账龄已满五年部分，交易对方应在复核当年经审计的江南园林年度财务报告签发后 2 个月内先行用现金向江南园林清偿。

BT 项目形成的长期资产（存货、长期应收款等）合理账期约定如下：

2016 年由上市公司聘请的交易对方认可的具有证券从业资格的会计师事务所对江南园林 2016 年 12 月 31 日 BT 项目形成的长期资产（存货、长期应收款等）明细出具专项审计报告。

BT 项目形成的长期资产以对应的 BT 项目进行分类。BT 项目根据合同约定采用项目移交后分阶段收回投资成本。交易对方、上市公司、江南园林在 2016 年经审计的江南园林年度财务报告签发后依照项目合同及实际执行情况对江南园林 2016 年 12 月 31 日 BT 项目形成的长期资产（存货、长期应收款等）分项目逐一明确各项目分阶段收款时点并形成各方确认的《截至 2016 年 12 月 31 日

BT 项目形成的长期资产分阶段收款统计表》。

截至 2016 年 12 月 31 日，江南园林 BT 项目形成的长期资产（存货、长期应收款等）净额（扣除已计提的减值准备）在根据《截至 2016 年 12 月 31 日 BT 项目形成的长期资产分阶段收款统计表》确定的分阶段收款时点后 3 年内仍未收回，对于依据 BT 合同约定的分阶段回款额，交易对方在分阶段收款时点年度经审计的江南园林年度财务报告签发后 2 个月内先行用现金向江南园林清偿。

假如在合理账期内，相应的 BT 项目投资方以云南旅游认可的土地或其他资产进行清偿，则视同江南园林在合理账期内收回款项。BT 项目投资方用以清偿债务的土地或其他资产的公允价值以届时第三方评估机构经云南省国资委备案的评估值为准。

如在交易对方清偿债权之后，江南园林又收回相关债权性资产，江南园林将在收回相关债权性资产之日起 2 个月内，在交易对方提前清偿债权的范围内，按收回的金额，向交易对方进行返还。

江南园林签订的项目合同中，约定收款期限在完工后 1 年以上的，对于项目约定收款期限在 1 年以上的债权部分的回收复核及先行清偿安排比照上述 BT 项目约定的相应方式处理。

## 九、本次交易前后公司股权结构变化

本次交易前公司的总股本为 312,010,107 股，本次发行股份购买资产并募集配套资金后，公司的总股本将达到 368,968,145 股，股本结构变化情况如下：

项目	本次交易前		本次交易后	
	股份数（股）	股份比例	股份数（股）	股份比例
<b>1、限售流通股</b>	<b>97,010,107</b>	<b>31.09%</b>	<b>153,968,145</b>	<b>41.73%</b>
其中：世博旅游集团	78,542,953	25.17%	78,542,953	21.29%
其他非社会公众股	-	-	-	-
社会公众股	18,467,154	5.92%	75,425,192	20.44%
其中：杨清	-	-	30,649,942	8.31%



中驰投资	-	-	1,194,867	0.32%
其他 16 名原江南园林股东	-	-	4,779,468	1.30%
不超过 10 名特定投资者	-	-	20,333,761	5.51%
<b>2、无限售流通股</b>	<b>215,000,000</b>	<b>68.91%</b>	<b>215,000,000</b>	<b>58.27%</b>
其中：世博旅游集团	100,455,040	32.20%	100,455,040	27.23%
世博广告	20,079,500	6.44%	20,079,500	5.44%
社会公众股	94,465,460	30.28%	94,465,460	25.60%
<b>总股本</b>	<b>312,010,107</b>	<b>100.00%</b>	<b>368,968,145</b>	<b>100.00%</b>

注1：本次发行股份购买资产的发行价格为8.65元/股；配套募集资金发行股份按照发行底价7.79元/股计算。

注2：以上股本结构数据截至2014年6月30日。

本次交易完成后，控股股东世博旅游集团及其一致行动人持股比例由本次交易前的63.80%变为53.96%，仍为公司控股股东。

本次交易完成后，公司的股本总额为 368,968,145 股，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资合计持有公司股份数为 31,844,809 股，占总股本的 8.63%，不超过 10%；其他交易对方取得的上市公司股份占上市公司总股本的比例均未超过 10%。本次交易完成后持有上市公司 10% 以上股份的股东及其一致行动人合计持有上市公司 199,077,493 股股份，持股比例为 53.96%。

本次交易完成后，上市公司董事、监事、高级管理人员及其关联人未持有上市公司股份。

综上，本次交易完成后，社会公众持股总数为 16,989.07 万股，占上市公司股份总数的 46.04%，超过 25%。本公司股权分布不存在《上市规则》所规定的不具备上市条件的情形，仍具备股票上市条件。

## 十、本次交易方案实施需履行的审批程序

2014 年 8 月 13 日，公司召开第五届董事会第十次会议，审议通过了本次交易方案及相关议案。本次交易尚需履行的程序：

1、公司股东大会通过决议，批准本次交易的相关事项，包括但不限于批准本次发行。

2、云南省国资委出具同意本次发行股份及支付现金购买资产并配套融资方案的批复。

3、本次交易方案获得中国证监会的核准。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件，重组方案能否取得股东大会、政府主管部门的批准或核准存在不确定性，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。

## 十一、独立财务顾问的保荐机构资格

本公司聘请西南证券担任本次交易的独立财务顾问，西南证券经中国证监会批准依法设立，具备保荐机构资格。

## 十二、风险因素

本次交易涉及的主要风险因素如下：

### （一）审批风险

本次交易行为尚需获得云南省国资委的批准及中国证监会的核准。云南省国资委的批准和中国证监会的核准为本次交易的前提条件，重组方案能否取得云南省国资委的批准和中国证监会的核准以及最终取得核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

### （二）市场竞争风险

我国园林绿化行业企业数量众多，行业集中度较低，市场竞争激烈。根据住建部 2009 年修订的《城市园林绿化企业资质标准》，工程造价在 1,200 万元以上的园林绿化工程只能由拥有一级资质的企业承揽。因此一级城市园林绿化的企业在市场竞争中拥有明显优势。根据中国园林网统计，截至 2014 年 6 月 30 日，拥有城市园林绿化一级资质的企业有 961 家，江南园林虽然拥有城市园林绿化一级资质，但仍面临众多的竞争对手，面临市场竞争风险。

### （三）政策变化风险

报告期内，园林工程施工收入是江南园林营业收入的主要来源。2012年、2013年、2014年1-5月，园林工程施工收入占总营业收入的比重分别达到92.75%、98.86%、97.64%。其中，市政类工程2012年、2013年、2014年1-5月的营业收入占园林工程施工收入的比例为75.18%、45.76%、87.53%，是江南园林最重要的细分业务。

2013年3月，住建部印发《“十二五”绿色建筑和绿色生态城区发展规划》，鼓励加快推进建设资源节约型和环境友好型城镇，实现美丽中国、永续发展的目标。2013年9月，国务院印发《关于加强城市基础设施建设的意见》中提出加强生态园林建设。如果上述政策未来不再实施或发生调整，导致各级政府削减或延缓在园林绿化工程上的支出，则将对江南园林产生不利影响。

同时，受国家对房地产行业宏观调控的影响，各级政府财政收入受到影响，可能导致各级政府削减或延缓在园林绿化工程上的支出，加上近期中央加强了对地方政府债务的审计力度，逐步规范地方市政工程建设，对江南园林的业务产生不利影响。

### （四）经营性现金流为负的风险

2012年、2013年、2014年1-5月，江南园林经营活动现金流量净额分别为-1,908.59万元、1,659.23万元、-638.84万元。

江南园林经营性现金流为负是行业所处的特殊性造成的。园林行业的业务具有“前期垫付、分期结算、分期收款”的特点，园林施工企业通常需要垫付大量资金，包含投标保证金、前期施工投入资金等，工程施工开始后，客户才根据完工进度支付工程款。对于BT项目，合同一般约定在验收合格后才分期支付价款，随着江南园林工程施工项目的增多以及单个项目规模的扩大，前期垫付的资金量随之增长，将对经营活动现金流产生影响。

由于铺垫资金较多且收款时间较长的行业特点，园林工程施工企业经营活动净现金流量净额普遍低于净利润，报告期内，江南园林经营活动现金流和净利润与同行业上市公司对比情况如下：

单位：万元

项目	2014年1-3月		2013年度		2012年度	
	净利润	经营活动产生的净现金流	净利润	经营活动产生的净现金流	净利润	经营活动产生的净现金流
东方园林	-7,852.43	-17,866.09	89,896.79	-26,321.97	68,988.53	-25,149.28
棕榈园林	507.74	-23,418.99	42,210.71	-16,643.09	33,132.06	-49,107.89
普邦园林	3,276.96	-24,452.64	30,519.95	-33,077.18	24,018.73	-25,766.08
铁汉生态	-651.71	-15,779.42	23,404.78	-30,114.14	21,510.17	-24,452.22
蒙草抗旱	2,517.50	-11,354.27	10,391.17	-19,302.65	12,677.27	-10,274.24

如上表所示，同行业上市公司经营活动产生的净现金流均为负，江南园林经营活动现金流情况符合园林绿化行业的特点。

江南园林未来一段期间内仍处于业务快速发展的阶段，若发包方不能及时结算或付款，其经营活动产生的现金流量净额将持续较低，若未能通过各种融资手段维持现金流出和流入的平衡，将影响江南园林的资金周转，限制江南园林业务的发展和盈利能力。

### （五）自然灾害及季节性风险

江南园林施工业务遍布全国多个省市且主要为户外作业，易受如台风、暴雨、干旱、寒潮、持续高温等多种不利天气影响，从而影响工程施工进度。自然灾害和不利天气还会影响苗木的存活率，增加工程项目外购苗木的数目，增加工程成本，给江南园林的经营业绩带来不利影响。

### （六）应收账款和长期应收款余额较高风险

报告期内，江南园林应收账款和长期应收款余额较大，占资产总额的比例较高。2012年末、2013年末、2014年5月末，江南园林应收账款和长期应收款分别为39,609.22万元、56,475.32万元、62,392.50万元，占资产总额的比例分别为83.02%、88.19%、85.04%。

根据会计准则的规定，园林施工企业存货结算后形成应收账款，江南园林存

货实际上反映了工程项目已完工未结算的待甲方确认的工程款，应收账款反映的是已完工已结算但尚未实际收到价款的工程款。报告期内，江南园林承建工程施工项目不断增加，工程施工业务规模的不断扩大，江南园林一般会在年末与客户进行工程结算，工程结算后因办理付款手续，结算和实际收款存在时间差，因此，江南园林应收账款期末余额较高。江南园林已经按照账龄分析法对应收账款计提了相应的坏账准备，对单项金额重大的应收账款进行了减值测试。江南园林大多数应收账款账龄为一年以内，由于客户主要为地方政府和一些大中型国有企业，资信情况良好，回款风险较低。

江南园林的长期应收款全部为 BT 项目所形成的，BT 模式即“建设-移交”，指一个项目的运作通过项目公司总承包，融资、建设验收合格后移交给业主，业主向投资方支付项目总投资加上合理回报的过程。BT 模式前期施工资金由施工企业垫支，工程完工后由业主回购。在施工过程中，江南园林根据完工进度确认收入的同时确认长期应收款，合同一般约定在工程验收合格后分期支付价款，导致长期应收款余额较大。江南园林在期末会对长期应收款进行减值测试，目前长期应收款不存在未能及时回款的风险。

虽然江南园林的主要客户为各级政府部门，一旦地方财政资金出现紧张，或未来政府部门对于园林绿化项目的投资规模下降，江南园林将面临延期收款或账款不能收回，进而确认大量坏账损失的风险，将对江南园林的资金周转和利润水平产生负面影响。

### （七）经营资质无法取得或到期无法延续的风险

江南园林目前拥有城市园林绿化一级资质、风景园林设计专项乙级资质、市政公用工程施工总承包三级（除燃气）资质、园林古建筑工程专业承包一级资质、造林绿化一级资质、喷泉水景甲壹级资质资质、文物保护工程施工一级资质、文物保护工程勘察设计乙级资质等资质证书。

上述资质证书是江南园林开展业务的必备条件。如果江南园林违反相关资质的管理法规，将存在相关资质被暂停或吊销，或相关资质到期后不能延续的可能。此外，如果相关资质的认定条件发生重大变化，也可能导致相关资质无法延续。前述情况将直接影响江南园林正常经营活动的开展。资质相关风险详见本报告书

“第四节 交易标的”之“一、交易标的基本信息”之“（四）交易标的的经营资质”。

### （八）人力资源成本上升的风险

人力资源成本是江南园林经营成本的重要组成部分。随着我国经济社会的发展，居民生活水平和劳动者保障水平不断提高，加之未来我国劳动力供应的不断减少，人力成本将呈现上升趋势。随着市场竞争的日益激烈，江南园林需要制定更有吸引力的薪酬体系才能留住及吸引优秀人才。江南园林面临人力资源成本上升的风险。

### （九）人才流失风险

江南园林所在业务领域的专业性和技术性较强。经过多年的发展，江南园林建立了一支有着丰富的专业知识和经验的专业团队，聚集了一批设计、施工、管理等方面的专业人才，这些团队和人才是江南园林的核心竞争力。如果团队的稳定性等不到保障，薪酬机制不能吸引更多优秀人才，或造成人员流失，将对江南园林的发展造成不利影响。

### （十）收购整合风险

本公司为位于西南地区的国有控股企业，江南园林为位于长三角的民营企业，存在较大的背景差异。本次交易完成后，本公司成为江南园林的控股股东，将与江南园林在管理制度、企业文化、业务技术等方面进行融合。能否顺利融合并保持江南园林原有的竞争优势具有一定的不确定性，存在由于整合不利导致经营波动的风险。

### （十一）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。

## （十二）本次交易完成后新增商誉存在的减值风险

本次交易完成后，上市公司合并资产负债表将新增 33,153.75 万元的商誉，主要是标的资产交易价格超出可辨认净资产公允价值部分形成的新增商誉。

根据《企业会计准则》规定，本次交易形成的商誉不作摊销处理，但需在未来每年年度终了进行减值测试。如果江南园林未来经营状况恶化，则存在商誉减值的风险，从而对上市公司当期损益造成不利影响，提请投资者注意。

## 第一节 本次交易概述

### 一、本次重组的背景

#### (一)建设“美丽中国”和新型城镇化为园林景观行业的发展创造历史性机遇

2012年11月，中国共产党第十八次全国代表大会报告明确指出，要大力推进生态文明建设，加大自然生态系统和环境保护力度，把生态文明建设放在突出地位，融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，努力建设美丽中国，实现中华民族永续发展。此后，关于生态环境建设的规划与政策陆续推出。2012年11月18日，住建部发布了《关于促进城市绿化事业健康发展的指导意见》，该指导意见指出城市园林绿化作为为城市居民提供公共服务的社会公益事业和民生工程，承担着生态环保、休闲游憩、景观营造、文化传承、科普教育、防灾避险等多种功能，是实现全面建成小康社会宏伟目标、促进两型社会建设的重要载体。各地住房城乡建设（园林绿化）主管部门要从战略和全局发展的高度，充分认识促进城市园林绿化事业健康发展的重要性和紧迫性，进一步统一思想，落实各项措施，积极推进城市园林绿化工作，创造良好人居环境，促进城市可持续发展。

改革开放以来，随着经济的高速增长，我国城镇化发展迅速。2013年底，我国城镇化率已经从2002年的39.09%提升到53.70%，但相对发达国家75%-80%的城镇化水平仍然偏低。一方面，随着城镇化的进一步发展，新增城市人口将对城市园林环境和居住绿地产生持续需求；另一方面，随着居民收入水平的提高和城镇化建设理念的转型，新型城镇化将更重视人居环境的改善。政策的高度重视和新型城镇化的驱动，将为园林景观行业提供广阔的发展空间。

#### (二)云南旅游“转方式、调结构”的战略部署

2009年，公司构建了“旅游+房地产”为主的经营模式，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行业的调控及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较大影响。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”的战略部署和总体要求，通过两年的努力，公司盈利模式和收入结构得到了调整和优化，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，世博园门票收入止跌回升，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增资扩股、世博园物业服务公司资源整合、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，进一步强化了旅游主业和拓展了园林园艺业务。2012 年末，公司旅游主业的收入明显高于房地产收入，成功实现了业务结构调整，和其他旅游类上市公司一并划入“公共设施管理业”。

2013 年云南旅游通过重组收购了世博出租 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，进一步加强了旅游主业，形成以世博园景区为核心，旅游交通、旅行社、酒店、旅游地产等为外延的旅游产业链。

公司目前继续围绕“城市生态旅游综合体开发运营商”的战略定位和发展目标，进一步加强转型升级工作。本次拟收购园林公司，意在加强园林园艺业务，继续按照旅游、房地产、园林园艺三大主题和多元产品方向发展。

## 二、本次重组的目的

### （一）有利于实现公司战略目标

上市公司的经营范围为景点投资、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，目前已经形成景区营运管理、旅游酒店、旅游地产、旅游交通、旅行社、园艺及物业服务配套、婚宴及会议等业务。

上市公司前身为世博股份，是以世博园起家的上市公司，曾成功举办了 99 世界园林园艺博览会，该博览会会址又成为上市公司运营的核心业务，由此衍生

出上市公司以景区为核心的旅游产业链。收购园林公司，将形成云南旅游在园林园艺上的资源优势与园林公司施工资质优势的互补，形成协同效应，有利于实现上市公司旅游、房地产、园林园艺三大主题和多元产品方向发展的战略目标。

## （二）增强上市公司盈利能力

本次拟收购的江南园林，2013 年实现收入 46,286.04 万元，实现净利润 3,836.72 万元，预计 2014 年将实现约 6,000 万元净利润，2015 年实现约 7,500 万元净利润，盈利能力较强。进入上市公司后，将增强上市公司的持续经营能力和盈利能力。

## 三、本次交易的决策过程

### （一）本次交易履行决策程序及审批情况

2014 年 5 月，云南旅游及其控股股东开始与江南园林及其控股股东和实际控制人进行沟通，协商本次交易事宜。本次交易决策过程及履行的批复情况如下：

#### 1、本次交易已履行的内部决策程序

（1）2014年8月11日，中驰投资召开合伙人会议，决议同意将中驰投资所持江南园林股权转让给上市公司；

（2）2014年8月12日，江南园林召开2014年第二次股东会，全体股东一致同意了本次交易的具体方案；

（3）2014年8月13日，公司与交易对方签署了附条件生效的《购买资产协议》；

（4）2014年8月13日，公司与交易对方签署了附条件生效的《盈利预测补偿协议》；

（5）2014年8月13日，公司召开第五届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金方案的议案》等议案。

#### 2、本次交易已履行的外部程序

2014 年 8 月 11 日，由中同华出具的中同评字（2014）第 339 号《资产评估

报告》取得云南省国资委编号为 2014-70 的《接受非国有资产评估项目备案表》。

### 3、本次交易尚需履行的审批程序

(1) 公司股东大会通过决议，批准本次交易的相关事项，包括但不限于批准本次发行；

(2) 云南省国资委出具同意本次发行股份及支付现金购买资产并配套融资方案的批复；

(3) 本次交易方案获得中国证监会的核准。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件，重组方案能否取得股东大会、政府主管部门的批准或核准存在不确定性，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。

#### (二) 不存在需要回避表决的情况

若不考虑发行股份募集配套资金，本次交易完成后，杨清直接持有的本公司股份将占本公司总股本的 8.79%，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资持有的本公司股份将占本公司总股本的 9.13%，成为本公司持股 5% 以上的股东。若考虑募集配套资金并按发行底价计算，本次交易完成后，杨清直接持有的本公司股份将占本公司总股本的 8.31%，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资持有的本公司股份将占本公司总股本的 8.63%，成为本公司持股 5% 以上的股东。

根据《上市规则》规定，因与上市公司或其关联人签署协议或者作出安排，在协议或安排生效后，或者在未来十二个月内，具有上市公司关联方的情形的，视为上市公司关联方。本次交易完成后，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资将持有上市公司 5% 以上股份，属于上市公司的关联方。

根据《重组管理办法》和《上市规则》，本次交易系本公司与关联方杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资之间的交易，构成关联交易。

上市公司在召开股东大会审议本次交易相关事项时，《购买资产协议》尚未生效，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资尚未持有上市公司股份。因此，不存在需要回避表决的情况。

#### 四、交易方案主要内容

根据公司与杨建国等18名自然人、中驰投资签署的《购买资产协议》，云南旅游拟通过发行股份及支付现金的方式购买江南园林80%股权，其中以发行股份方式购买杨清等17名自然人及中驰投资所持江南园林53.33%股权；以现金方式购买杨建国等18名自然人、中驰投资合计所持的江南园林26.67%股权。具体如下：

序号	股东名称	用于交易的出资额（元）	占江南园林注册资本比例	用于取得股份支付的出资额（元）	占江南园林注册资本比例	用于取得现金支付的出资额（元）	占江南园林注册资本比例
1	杨清	24,029,010	46.95%	22,843,340	44.63%	1,185,670	2.32%
2	杨建国	10,236,000	20.00%	0	0.00%	10,236,000	20.00%
3	中驰投资	1,335,798	2.61%	890,532	1.74%	445,266	0.87%
4	卢鹰	1,412,568	2.76%	941,712	1.84%	470,856	0.92%
5	胡娜	1,228,320	2.40%	818,880	1.60%	409,440	0.80%
6	胡九如	1,228,320	2.40%	818,880	1.60%	409,440	0.80%
7	秦威	204,720	0.40%	136,480	0.27%	68,240	0.13%
8	胥晓中	204,720	0.40%	136,480	0.27%	68,240	0.13%
9	陆曙炎	491,328	0.96%	327,552	0.64%	163,776	0.32%
10	许刚	204,720	0.40%	136,480	0.27%	68,240	0.13%
11	王吉雷	102,360	0.20%	68,240	0.13%	34,120	0.07%
12	葛建华	40,944	0.08%	27,296	0.05%	13,648	0.03%
13	金永民	40,944	0.08%	27,296	0.05%	13,648	0.03%
14	张建国	40,944	0.08%	27,296	0.05%	13,648	0.03%
15	罗海峰	40,944	0.08%	27,296	0.05%	13,648	0.03%
16	毛汇	40,944	0.08%	27,296	0.05%	13,648	0.03%
17	石荣婷	20,472	0.04%	13,648	0.03%	6,824	0.01%
18	杨小芳	20,472	0.04%	13,648	0.03%	6,824	0.01%
19	顾汉强	20,472	0.04%	13,648	0.03%	6,824	0.01%
<b>合计</b>		<b>40,944,000</b>	<b>80.00%</b>	<b>27,296,000</b>	<b>53.33%</b>	<b>13,648,000</b>	<b>26.67%</b>

同时，拟向不超过10名其他特定投资者发行股份募集配套资金，用于支付本次交易现金对价，配套资金不足部分以自有资金支付，募集配套资金总额不超过

交易总额的25%。

本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

### （一）交易对方和交易标的

本次购买资产的交易对方为：杨建国、杨清、卢鹰、胡娜、胡九如、秦威、胥晓中、陆曙炎、许刚、王吉雷、葛建华、金永民、张建国、罗海峰、毛汇、石荣婷、杨小芳、顾汉强、中驰投资。

本次交易标的资产为杨建国、杨清、卢鹰、胡娜、胡九如、秦威、胥晓中、陆曙炎、许刚、王吉雷、葛建华、金永民、张建国、罗海峰、毛汇、石荣婷、杨小芳、顾汉强、中驰投资所持江南园林80%股权。

### （二）交易价格

本次交易采用收益法和市场法对江南园林 100% 股权进行评估，并采用收益法评估结果作为定价依据。根据中同华出具的中同华评报字（2014）第 339 号《资产评估报告》，截至 2014 年 5 月 31 日，江南园林 100% 股权价值（母公司）评估情况如下：

单位：万元

项目	评估基准日	评估基准日账面值	评估值	增值金额	评估值增值率	交易作价
江南园林 100% 的股权	2014 年 5 月 31 日	18,240.32	60,200.00	41,959.68	230.04%	59,400
江南园林 80% 的股权	2014 年 5 月 31 日	14,592.26	48,160.00	33,567.74	230.04%	47,520

根据《购买资产协议》，本次交易各方以标的资产截至 2014 年 5 月 31 日收益法评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑江南园林财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素确定本次交易价格。经交易各方协商，标的资产作价 47,520 万元。各交易对方拟出让的江南园林股权的作价情况如下：

序号	股东名称	拟出让所持江南园林出资额（元）	拟出让出资额占江南园林注册资本比例	交易作价（元）
1	杨清	24,029,010	46.95%	278,883,000

2	杨建国	10,236,000	20.00%	118,800,000
3	中驰投资	1,335,798	2.61%	15,503,400
4	卢鹰	1,412,568	2.76%	16,394,400
5	胡娜	1,228,320	2.40%	14,256,000
6	胡九如	1,228,320	2.40%	14,256,000
7	秦威	204,720	0.40%	2,376,000
8	胥晓中	204,720	0.40%	2,376,000
9	陆曙炎	491,328	0.96%	5,702,400
10	许刚	204,720	0.40%	2,376,000
11	王吉雷	102,360	0.20%	1,188,000
12	葛建华	40,944	0.08%	475,200
13	金永民	40,944	0.08%	475,200
14	张建国	40,944	0.08%	475,200
15	罗海峰	40,944	0.08%	475,200
16	毛汇	40,944	0.08%	475,200
17	石荣婷	20,472	0.04%	237,600
18	杨小芳	20,472	0.04%	237,600
19	顾汉强	20,472	0.04%	237,600
<b>合计</b>		<b>40,944,000</b>	<b>80.00%</b>	<b>475,200,000</b>

### (三) 本次交易中的股份发行

#### 1、发行股份价格

本次交易的股份发行涉及向杨清等17名自然人及中驰投资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五届董事会第十次会议决议公告日。

上市公司发行股份购买资产的发行价格按照《重组管理办法》第四十四条规定，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，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。

上市公司发行股份购买资产的发行价格为本次向特定对象发行股份及支付现金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，即8.65元/股。最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。

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7.79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，依据市场询价结果确定。

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。从定价基准日至本报告书出具之日，云南旅游未发生上述除权除息事项。

## 2、发行股份数量

### (1) 向杨清等 17 名自然人及中驰投资发行股份数量

根据《购买资产协议》，向杨清等 17 名自然人及中驰投资发行股份数量的计算公式为：

发行数量=杨清等 17 名自然人及中驰投资拟出让的江南园林 53.33% 股权的交易价格÷发行价格

按照江南园林 53.33% 股权的交易价格 31,680 万元计算，本次交易向杨清等 17 名自然人及中驰投资发行股份数为 36,624,277 股，具体情况如下：

序号	姓名/名称	云南旅游拟向其发行股份数（股）
1	杨清	30,649,942
2	中驰投资	1,194,867
3	卢鹰	1,263,538

4	胡娜	1,098,728
5	胡九如	1,098,728
6	秦威	183,122
7	胥晓中	183,122
8	陆曙炎	439,491
9	许刚	183,122
10	王吉雷	91,561
11	葛建华	36,624
12	金永民	36,624
13	张建国	36,624
14	罗海峰	36,624
15	毛汇	36,624
16	石荣婷	18,312
17	杨小芳	18,312
18	顾汉强	18,312
合计		<b>36,624,277</b>

## (2) 向其他不超过 10 名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不超过交易总金额的25%。按照以评估值为依据并经交易各方协商确定的交易价格计算，募集配套资金不超过15,840万元；按照本次发行底价7.79元/股计算，向不超过10名其他特定投资者发行股份数量不超过20,333,761股。本次发行股份及支付现金购买江南园林80%股权的交易价格为47,520万元，拟配套融资金额为15,840万元，交易总金额为63,360万元，募集配套资金占交易总额的比例未超过交易总金额的25%。

募集配套资金最终发行数量将根据最终发行价格，由公司股东大会授权董事会根据询价结果确定。

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

## (四) 本次交易中的现金支付

云南旅游以现金方式收购杨建国等18名自然人及中驰投资所持江南园林



26.67%股权，支付现金来自本次募集配套资金，配套资金不足以支付的，由上市公司以自有资金进行支付。

本次交易支付对价中的现金部分由上市公司在募集配套资金完成后30天内一次性支付给交易对方。本次发行股份购买江南园林53.33%股权实施完毕后6个月内，若募集配套资金未能实施完毕，将由上市公司以自有资金向交易对方支付上述江南园林26.67%股权对价款，待募集的配套资金到位后再置换原以自有资金支付的相关款项。

根据交易各方按照评估值协商的交易价格，江南园林应向交易对方支付158,400,000元现金对价购买其所持江南园林26.67%股权。具体支付情况如下：

序号	股东名称	拟出让所持江南园林出资额（元）	拟出让出资额占江南园林注册资本比例	交易作价（元）
1	杨清	1,185,670	2.32%	13,761,000
2	杨建国	10,236,000	20.00%	118,800,000
3	中驰投资	445,266	0.87%	5,167,800
4	卢鹰	470,856	0.92%	5,464,800
5	胡娜	409,440	0.80%	4,752,000
6	胡九如	409,440	0.80%	4,752,000
7	秦威	68,240	0.13%	792,000
8	胥晓中	68,240	0.13%	792,000
9	陆曙炎	163,776	0.32%	1,900,800
10	许刚	68,240	0.13%	792,000
11	王吉雷	34,120	0.07%	396,000
12	葛建华	13,648	0.03%	158,400
13	金永民	13,648	0.03%	158,400
14	张建国	13,648	0.03%	158,400
15	罗海峰	13,648	0.03%	158,400
16	毛汇	13,648	0.03%	158,400
17	石荣婷	6,824	0.01%	79,200
18	杨小芳	6,824	0.01%	79,200
19	顾汉强	6,824	0.01%	79,200

合计	13,648,000	26.67%	158,400,000
----	------------	--------	-------------

## （五）配套募集资金用途

本次交易中上市公司将向不超过10名特定投资者募集不超过158,400,000元配套资金，用于支付本次交易现金部分的对价。

本次发行股份及支付现金购买资产不以配套融资成功实施为前提，最终配套融资成功与否不影响本次交易的实施。若本次交易的配套融资未实施、配套融资失败，则上市公司将全部以自筹资金支付现金交易对价。

## （六）盈利承诺及补偿

### 1、盈利承诺

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。根据公司与交易对方签署的《盈利预测补偿协议》，本次交易中相关方对标的资产未来三年的盈利进行了承诺，相应补偿原则如下：

根据中同华出具的中同华评报字（2014）第 339 号《资产评估报告》，江南园林 2014 年、2015 年、2016 年预测净利润如下表：

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	合计
江南园林 100% 股权预测净利润数	5,999.42	7,496.21	9,371.16	22,866.79
交易对方承诺的江南园林 100% 股权的净利润	6,000.00	7,500.00	9,375.00	22,875.00
交易对方承诺的江南园林 80% 股权的净利润	4,800.00	6,000.00	7,500.00	18,300.00

交易对方承诺，江南园林 100% 股权所对应的 2014 年实现的经审计的扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润不低于 6,000 万元，2014 年至 2015 年累计实现的经审计的扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润不低于 13,500 万元，2014 年至 2016 年累计实现的经审计扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润不低于 22,875 万元。

本次交易云南旅游发行股份及支付现金购买交易对方所持江南园林 80% 股权，云南旅游和交易对方确认本次发行股份及支付现金购买资产完成后，江南园林 80% 股权所对应的 2014 年、2014 年至 2015 年、2014 年至 2016 年累计实现的经审计扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润应分别不低于 4,800 万元、10,800 万元和 18,300 万元，否则交易对方应对云南旅游进行补偿。

## 2、利润补偿

在承诺年度内，江南园林 80% 股权所对应的累计实现净利润未达到累计承诺净利润的，交易对方应向云南旅游进行股份补偿。股份不足以补偿的，应以现金进行补偿。杨建国作为杨清的一致行动人，在杨清以股份进行补偿后仍无法补偿的部分，由杨建国以现金承担连带补偿责任。

### (1) 股份补偿

#### 1) 股份补偿责任

交易对方按照以下比例承担各自应补偿的股份数量：

序号	股东名称	分配比例
1	杨清	83.69%
2	中驰投资	3.26%
3	卢鹰	3.45%
4	胡娜	3.00%
5	胡九如	3.00%
6	秦威	0.50%
7	胥晓中	0.50%
8	陆曙炎	1.20%
9	许刚	0.50%
10	王吉雷	0.25%
11	葛建华	0.10%
12	金永民	0.10%
13	张建国	0.10%

14	罗海峰	0.10%
15	毛汇	0.10%
16	石荣婷	0.05%
17	杨小芳	0.05%
18	顾汉强	0.05%
合计		100.00%

杨清等 17 名自然人及中驰投资同时约定，在计算各方应补偿的股份数时，因为取整数导致补偿的股份数量合计数不足上述公式所计算的股份数量的，由杨清负责补偿。

## 2) 补偿股份数量及其调整

交易对方每年需补偿的股份数量的具体计算公式如下：

每年补偿的股份数量=（截至当期期末累计承诺的江南园林 80% 股权对应的净利润数－截至当期期末累计实现的江南园林 80% 股权对应的净利润数）÷补偿期限内江南园林 80% 股权所对应的各年承诺净利润数总和×江南园林 80% 股权的交易作价÷发行价格－已补偿股份数量。

计算公式中的发行价格、已补偿股份数量应考虑上市公司分红、配股等因素影响并进行相应调整。

应补偿股份的总数不超过本次发行股份购买资产中交易对方取得的新股总数，在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已补偿的股份不予冲回。

## 3) 现金分配返还

若上市公司在补偿期限内实施现金分配，交易对方各方应将现金分配的部分作相应返还，交易对方各方计算应返还的现金分配公式为：应返还金额=收到的现金分配总额÷本次交易取得的股份数量（包含本次交易取得的股份以及转增、送股新增的股份）×应回购注销股份数量。

## （4）股份补偿的实施程序

江南园林当年专项审核报告出具之日起 15 个工作日内，上市公司应召开董

事会会议，并在董事会决议做出时发出股东大会通知。董事会应按照上述计算公式确定交易对方当年需补偿的股份数量，并以 1 元的总价回购相关股份。杨清等 17 名自然人及中驰投资应在股东大会作出通过向杨清等 17 名自然人及中驰投资定向回购该等应补偿股份议案的决议日后 1 个月内，将其当年需补偿的股份划转至云南旅游账户，云南旅游应将所补偿股份予以注销。

## (2) 现金补偿

业绩承诺期累计股份补偿数量以上市公司向杨清等 17 名自然人及中驰投资支付的股份总数（含转增和送股的股票）为上限，股份不足以补偿的部分由杨清等 17 名自然人及中驰投资以现金方式按照上述股份补偿所列示的承担比例进行支付。杨建国作为杨清的一致行动人，在杨清以股份进行补偿后仍无法补偿的部分，由杨建国以现金承担连带补偿责任。

应补偿的现金金额=不足补偿的股份数量×发行价格；

其中不足补偿股份数量=应补偿的股份数-已补偿的股份数；

计算公式中的发行价格、已补偿股份数量应考虑上市公司分红、配股等因素影响并进行相应调整。

交易对方应在云南旅游股东大会作出补偿决议之日起 10 个工作日内，以现金方式向上市公司指定账户进行补足。

## 3、减值测试

(1) 在承诺年度期限届满时，上市公司将聘请中同华对期末标的资产的评估值予以评估并出具《评估报告》，同时由上市公司聘请的交易对方认可的具有证券期货从业资格的会计师事务所对期末标的资产进行减值测试，并出具《减值测试报告》。除非法律另有强制性规定，期末标的资产采取的估值方法与本次交易对标的资产采取的估值方法保持一致。

(2) 如期末标的资产减值额>已补偿股份总数×发行价格+已补偿现金总金额，则杨清等 17 名自然人及中驰投资应向上市公司进行资产减值的股份补偿。资产减值补偿的股份数量=期末江南园林 80%股权减值额÷发行价格-业绩承诺期内杨清等 17 名自然人及中驰投资已补偿股份总数-已补偿现金总额÷发行价格。

股份不足以补偿的部分由杨清等 17 名自然人及中驰投资以现金方式支付。资产减值应补偿的现金=期末标的资产减值额-资产减值补偿已补偿的股份数×发行价格

计算公式中的发行价格、已补偿股份数量应考虑标的资产承诺期分红、配股等因素影响并进行相应调整。

杨清等 17 名自然人及中驰投资按上述约定的比例承担各自应补偿的股份和现金。

(3) 标的资产期末减值额=江南园林 80%的评估值-（期末江南园林 80%股权的评估值-承诺年度期限内江南园林股东增资×80%+承诺年度期限内江南园林股东减资×80%-承诺年度期限内江南园林接受赠与×80%+承诺年度期限内江南园林累计利润分配×80%）。

(4) 杨建国作为杨清的一致行动人，当杨清按照上述约定以股份进行补偿后仍无法补偿的部分，由杨建国以现金承担连带补偿责任。

(5) 江南园林减值测试报告出具之日起 15 个工作日内，上市公司应召开董事会会议，并在董事会决议做出时发出股东大会通知。董事会应按照上述计算公式确定交易对方当年需补偿的股份数量，并以 1 元的总价回购相关股份。杨清等 17 名自然人及中驰投资应在股东大会作出通过向杨清等 17 名自然人及中驰投资定向回购该等应补偿股份议案的决议日后 1 个月内，将其需补偿的股份划转至云南旅游账户，云南旅游应将所补偿股份予以注销。股份不足补偿部分以现金进行补偿，杨清等 17 名自然人及中驰投资应在云南旅游股东大会作出补偿决议之日起 10 个工作日内，以现金方式向上市公司指定账户进行补足。

#### 4、利润补偿举例说明

假设 2014 年、2015 年、2016 年江南园林 80% 股权实现的净利润及承诺净利润如下表：

单位：万元

	2014 年	2015 年	2016 年	三年合计	减值测试
江南园林 80% 股权对	4,800	6,000	7,500	18,300	47,520

应的利润承诺					
江南园林 80%对应的 利润实现情况	3,000	7,900	7,400	18,300	41,520

注：假设上市公司未进行股利分配、转增、增资、减资等情形。

### (1) 2014 年应补偿股份计算

$$2014 \text{ 年应补偿股份数} = (4800 - 3000) \div (4800 + 6000 + 7500) \\ \times 47520 \div 8.65 = 540.3582 \text{ 万股} = 5,403,582 \text{ 股}$$

交易对方按约定的比例承担的各自应补偿的股份数如下：

$$\text{杨清应补偿的股份数} = 5,403,582 \text{ 股} \times 83.69\% = 4,522,257 \text{ 股（取整）}$$

其他交易对方按上述计算方式依次计算，取整后各自应补偿股份数如下表：

序号	股东名称	分配比例	各自应补偿的股份数（取整）
1	杨清	83.69%	4,522,257
2	中驰投资	3.26%	176,156
3	卢鹰	3.45%	186,423
4	胡娜	3.00%	162,107
5	胡九如	3.00%	162,107
6	秦威	0.50%	27,017
7	胥晓中	0.50%	27,017
8	陆曙炎	1.20%	64,842
9	许刚	0.50%	27,017
10	王吉雷	0.25%	13,508
11	葛建华	0.10%	5,403
12	金永民	0.10%	5,403
13	张建国	0.10%	5,403
14	罗海峰	0.10%	5,403
15	毛汇	0.10%	5,403
16	石荣婷	0.05%	2,701
17	杨小芳	0.05%	2,701
18	顾汉强	0.05%	2,701

合计	100.00%	5,403,569
----	---------	-----------

在按约定比例计算各交易对方应承担的补偿股份数时，因为取整导致最终的合计数 5,403,569 股少于按股份补偿公式计算得出的应补偿股份总数 5,403,582 股，按照交易对方的约定，差额部分由杨清补足，即由杨清再补偿 5,403,582-5,403,569=13 股。

### (2) 2015 年应补偿股份计算

$$2015 \text{ 年应补偿股份数} = [(4800+6000) - (3000+7900)] \div (4800+6000+7500) \times 47520 \div 8.65 = -30.0199 \text{ 万股} = -300,199 \text{ 股}$$

由于应补偿股份数为负值，按照约定不予补偿，已经补偿的股份数不予返还。

### (3) 2016 年应补偿股份计算

$$2016 \text{ 年应补偿股份数} = [(4800+6000+7500) - (3000+7900+7400)] \div (4800+6000+7500) \times 47520 \div 8.65 = 0 \text{ 万股}$$

补偿额为 0，不予补偿。

### (4) 减值测试

承诺期结束后，上市公司对江南园林进行减值测试，评估值为 41,520 万元，较交易时作价 47,520 万元出现减值，减值额=47,520-41,520=6,000 万元

$$\text{资产减值应补偿的股份数量} = 60,000,000 \div 8.65 - 5,403,582 = 1,532,835 \text{ 股 (取整)}$$

交易对方按照约定的比例承担各自应补偿的股份数，具体如下：

序号	股东名称	分配比例	各自应补偿的股份数 (取整)
1	杨清	83.69%	1,282,829
2	中驰投资	3.26%	49,970
3	卢鹰	3.45%	52,882
4	胡娜	3.00%	45,985
5	胡九如	3.00%	45,985
6	秦威	0.50%	7,664
7	胥晓中	0.50%	7,664



8	陆曙炎	1.20%	18,394
9	许刚	0.50%	7,664
10	王吉雷	0.25%	3,832
11	葛建华	0.10%	1,532
12	金永民	0.10%	1,532
13	张建国	0.10%	1,532
14	罗海峰	0.10%	1,532
15	毛汇	0.10%	1,532
16	石荣婷	0.05%	766
17	杨小芳	0.05%	766
18	顾汉强	0.05%	766
合计		100.00%	1,532,827

在按约定比例计算各交易对方应承担的补偿股份数时，因为取整导致最终的合计数 1,532,827 股少于按股份补偿公式计算得出的应补偿股份总数 1,532,835 股，按照交易对方的约定，差额部分由杨清补足，即由杨清再补偿 1,532,835-1,532,827=8 股。

### （七）业绩奖励

如江南园林 100% 股权在承诺年度内每年均能完成业绩承诺，且在承诺年度实现的净利润总和超出承诺的 100% 股权的净利润总和（即承诺年度 100% 股权对应的净利润总和高于 6,000 万元+7,500 万元+9,375 万元=22,875 万元），在承诺年度结束并经由上市公司聘请的交易对方认可的、具有证券业务资格的会计师事务所对江南园林进行审计后，实现净利润超出承诺的 100% 股权的净利润总和中的 30%，将作为业绩奖励由江南园林支付给江南园林核心团队。

业绩奖励金额计算公式如下：业绩奖励金额=（江南园林 100% 股权累计三年经审计的实现净利润数总和-22,875 万元）×30%

核心团队具体获得的业绩奖励金额，届时由江南园林总经理报送业绩奖励分配方案经董事会决议后执行。

业绩奖励的实际支付应当于交易对方履行完毕对江南园林应收账款和 BT 项

目形成的长期资产的特别约定和承诺的义务后予以实施。

### （八）关于江南园林应收账款和 BT 项目形成长期资产的特别约定和承诺

如果江南园林 2016 年 12 月 31 日经审计的应收账款净额（扣除已计提的坏账准备）及 BT 项目形成的长期资产（存货、长期应收款等）净额（扣除已计提的减值准备）在下列所述的合理账期内仍未收回，交易对方承诺以现金、云南旅游认可的土地、其持有的江南园林的股权、其持有的上市公司的股权或各方同意的其他方式向江南园林进行清偿。

清偿额度=2016 年 12 月 31 日经审计的应收账款净额（扣除已计提的坏账准备）及 BT 项目形成的长期资产（存货、长期应收款等）净额（扣除已计提的减值准备）－合理账期内收回的款项

交易对方各方按照以下比例承担清偿责任：

序号	股东名称	分配比例
1	杨清	58.69%
2	杨建国	25.00%
3	中驰投资	3.26%
4	卢鹰	3.45%
5	胡娜	3.00%
6	胡九如	3.00%
7	秦威	0.50%
8	胥晓中	0.50%
9	陆曙炎	1.20%
10	许刚	0.50%
11	王吉雷	0.25%
12	葛建华	0.10%
13	金永民	0.10%
14	张建国	0.10%

15	罗海峰	0.10%
16	毛汇	0.10%
17	石荣婷	0.05%
18	杨小芳	0.05%
19	顾汉强	0.05%
<b>合计</b>		<b>100.00%</b>

应收账款合理账期约定如下：

2016年由上市公司聘请的交易对方认可的具有证券从业资格的会计师事务所对江南园林2016年12月31日应收账款净额明细及其账龄出具专项审计报告。

2016年12月31日以后，上市公司每年年末对江南园林截至2016年12月31日应收账款净额的回收情况及期末账龄进行逐项复核。经复核上述应收账款净额仍未收回且账龄已满五年部分，交易对方应在复核当年经审计的江南园林年度财务报告签发后2个月内先行用现金向江南园林清偿。

BT项目形成的长期资产（存货、长期应收款等）合理账期约定如下：

2016年由上市公司聘请的交易对方认可的具有证券从业资格的会计师事务所对江南园林2016年12月31日BT项目形成的长期资产（存货、长期应收款等）明细出具专项审计报告。

BT项目形成的长期资产以对应的BT项目进行分类。BT项目根据合同约定采用项目移交后分阶段收回投资成本。交易对方、上市公司、江南园林在2016年经审计的江南园林年度财务报告签发后依照项目合同及实际执行情况对江南园林2016年12月31日BT项目形成的长期资产（存货、长期应收款等）分项目逐一明确各项目分阶段收款时点并形成各方确认的《截至2016年12月31日BT项目形成的长期资产分阶段收款统计表》。

截至2016年12月31日，江南园林BT项目形成的长期资产（存货、长期应收款等）净额（扣除已计提的减值准备）在根据《截至2016年12月31日BT项目形成的长期资产分阶段收款统计表》确定的分阶段收款时点后3年内仍未收

回，对于依据 BT 合同约定的分阶段回款额，交易对方在分阶段收款时点年度经审计的江南园林年度财务报告签发后 2 个月内先行用现金向江南园林清偿。

假如在合理账期内，相应的 BT 项目投资方以云南旅游认可的土地或其他资产进行清偿，则视同江南园林在合理账期内收回款项。BT 项目投资方用以清偿债务的土地或其他资产的公允价值以届时第三方评估机构经云南省国资委备案的评估值为准。

如在交易对方清偿债权之后，江南园林又收回相关债权性资产，江南园林将在收回相关债权性资产之日起 2 个月内，在交易对方提前清偿债权的范围内，按收回的金额，向交易对方进行返还。

江南园林签订的项目合同中，约定收款期限在完工后 1 年以上的，对于项目约定收款期限在 1 年以上的债权部分的回收复核及先行清偿安排比照上述 BT 项目约定的相应方式处理。

## （九）发行股份限售期

### 1、杨清等 17 名自然人及中驰投资的锁定期安排

杨清等 17 名自然人及中驰投资以资产认购而取得的上市公司股份自上市之日起 12 个月内不得转让。自该等法定限售期届满之日起及之后每满 12 个月，应当按照 3:4:3 分期解锁。

上述分期解锁的操作方式为：自上市之日起满 12 个月后，如江南园林实现 2014 年承诺净利润（或完成盈利补偿），即可解禁杨清等 17 名自然人及中驰投资取得股份的 30%；自上市之日起满 24 个月后，如江南园林实现 2015 年承诺净利润（或完成盈利补偿），即可解禁杨清等 17 名自然人及中驰投资取得股份的 40%；自上市之日起满 36 个月后，如江南园林实现 2016 年承诺净利润（或完成盈利补偿），即可解禁杨清等 17 名自然人及中驰投资取得股份的 30%。自上市之日起每满 12 个月后可具体解锁杨清等 17 名自然人及中驰投资股份数量情况如下表：

序号	股东名称	云南旅游拟向其发行股份数（股）	自上市之日起 12 个月解锁股份数量（股）	自上市之日起 24 个月解锁股份数量（股）	自上市之日起 36 个月解锁股份数量（股）

1	杨清	30,649,942	9,194,983	12,259,976	9,194,983
2	中驰投资	1,194,867	358,460	477,947	358,460
3	卢鹰	1,263,538	379,061	505,416	379,061
4	胡娜	1,098,728	329,618	439,492	329,618
5	胡九如	1,098,728	329,618	439,492	329,618
6	秦威	183,122	54,937	73,248	54,937
7	胥晓中	183,122	54,937	73,248	54,937
8	陆曙炎	439,491	131,847	175,797	131,847
9	许刚	183,122	54,937	73,248	54,937
10	王吉雷	91,561	27,468	36,625	27,468
11	葛建华	36,624	10,987	14,650	10,987
12	金永民	36,624	10,987	14,650	10,987
13	张建国	36,624	10,987	14,650	10,987
14	罗海峰	36,624	10,987	14,650	10,987
15	毛汇	36,624	10,987	14,650	10,987
16	石荣婷	18,312	5,494	7,324	5,494
17	杨小芳	18,312	5,494	7,324	5,494
18	顾汉强	18,312	5,494	7,324	5,494
合计		<b>36,624,277</b>	<b>10,987,283</b>	<b>14,649,711</b>	<b>10,987,283</b>

在利润承诺期内，若江南园林当年利润承诺未实现，只要或一旦处于非法定锁定期，杨清等17名自然人及中驰投资应补偿的股份数应提前解锁，杨清等17名自然人及中驰投资应当按照所签订的《盈利预测补偿协议》约定的方式进行利润补偿。

杨清等17名自然人及中驰投资因本次交易所取得股份，由于云南旅游送红股、转增股本等原因增持的部分，亦应遵守上述约定。

## 2、其他特定投资者锁定期安排

其他特定投资者认购的云南旅游的股份，自股份上市之日起12个月内不转让，此后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

其他特定投资者因本次发行所取得股份，由于云南旅游送红股、转增股本等

原因增持的部分，亦应遵守上述约定。

### （十）过渡期交易标的损益的归属

过渡期：基准日2014年5月31日至本次重大资产重组标的资产过户至云南旅游名下的工商变更登记之日的期间，为本次交易的过渡期。

本次交易各方同意，标的股权交割后，过渡期间江南园林所产生的盈利由届时江南园林股东按权益比例共同享有，亏损由交易对方以连带责任方式共同向云南旅游以现金方式补足80%股权所对应的部分。

### （十一）重组完成后上市公司股权结构

本次交易前公司的总股本为312,010,107股，本次发行股份购买资产并募集配套资金后，公司的总股本将达到368,968,145股，股本结构变化情况如下：

项目	本次交易前		本次交易后	
	股份数（股）	股份比例	股份数（股）	股份比例
<b>1、限售流通股</b>	<b>97,010,107</b>	<b>31.09%</b>	<b>153,968,145</b>	<b>41.73%</b>
其中：世博旅游集团	78,542,953	25.17%	78,542,953	21.29%
其他非社会公众股	-	-	-	-
社会公众股	18,467,154	5.92%	75,425,192	20.44%
其中：杨清	-	-	30,649,942	8.31%
中驰投资	-	-	1,194,867	0.32%
其他 16 名原江南园林股东	-	-	4,779,468	1.30%
不超过 10 名特定投资者	-	-	20,333,761	5.51%
<b>2、无限售流通股</b>	<b>215,000,000</b>	<b>68.91%</b>	<b>215,000,000</b>	<b>58.27%</b>
其中：世博旅游集团	100,455,040	32.20%	100,455,040	27.23%
世博广告	20,079,500	6.44%	20,079,500	5.44%
社会公众股	94,465,460	30.28%	94,465,460	25.60%
<b>总股本</b>	<b>312,010,107</b>	<b>100.00%</b>	<b>368,968,145</b>	<b>100.00%</b>

注1：本次发行股份购买资产的发行价格为8.65元/股；配套募集资金发行股份按照发行底价7.79元/股计算。

注2：本次交易前股本结构数据截至2014年6月30日。

本次交易完成后，控股股东世博旅游集团及其一致行动人持股比例由本次交易前的63.80%变为53.96%，仍为公司控股股东。

## 五、本次交易构成关联交易

若不考虑发行股份募集配套资金，本次交易完成后，杨清直接持有的本公司股份将占本公司总股本的 8.79%，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资持有的本公司股份将占本公司总股本的 9.13%，成为本公司持股 5%以上的股东。若考虑募集配套资金并按发行底价计算，本次交易完成后，杨清直接持有的本公司股份将占本公司总股本的 8.31%，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资持有的本公司股份将占本公司总股本的 8.63%，成为本公司持股 5%以上的股东。

根据《上市规则》规定，因与上市公司或其关联人签署协议或者作出安排，在协议或安排生效后，或者在未来十二个月内，具有上市公司关联方的情形的，视为上市公司关联方。本次交易完成后，杨清将直接持有上市公司 5%以上股份，属于上市公司的关联自然人。

根据《重组管理办法》和《上市规则》，本次交易系本公司与关联方杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资之间的交易，构成关联交易。

## 六、本次交易构成重大资产重组，不构成借壳上市

### （一）本次交易构成重大资产重组

根据云南旅游经审计的 2013 年财务报表和江南园林经审计的 2013 年财务报表，相关财务指标计算如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入
云南旅游（2013 年 12 月 31 日/2013 年度）	210,642.88	107,383.48	70,214.66
江南园林 80% 股权（2014 年 5 月 31 日/2013 年度）	73,369.42	18,241.96	46,286.04
江南园林 80% 股权交易价格	47,520.00	47,520.00	-

标的资产占云南旅游相应指标比重	34.83%	44.25%	65.92%
-----------------	--------	--------	--------

注：根据《重组管理办法》，购买股权导致上市公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的价高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。本次交易收购江南园林 80% 股权，收购完成后，上市公司取得江南园林控制权，在计算江南园林 80% 股权 2013 年实现的营业收入时，以江南园林当年实现的营业收入为准。在计算标的总资产和净资产时，以标的资产账面值和交易价格孰高取值与云南旅游账面值进行计算。

根据上述计算结果，标的资产 2013 年实现的营业收入占云南旅游相应指标的比重为 65.92%，超过 50%，根据《重组管理办法》第十一条，本次交易构成重大资产重组。

## （二）本次交易不构成借壳上市

云南旅游自首次公开发行股票上市后至今，上市公司控股股东一直为世博旅游集团，实际控制人一直为云南省国资委，公司控制权未发生变更。

本次交易完成后，公司控股股东世博旅游集团及其一致行动人合计持有的上市公司股权比例由本次交易前 63.80% 变更为 53.96%，仍为公司控股股东，云南省国资委仍为实际控制人，实际控制权未发生变更。

云南旅游不存在“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额占控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务报表期末资产总额的比例达到 100% 以上”的情形。本次交易不构成借壳上市。

## 七、本次交易未导致公司控制权发生变动

本次交易完成前，公司控股股东世博旅游集团及其一致行动人持有上市公司 63.80% 股权。根据发行股份底价和募集资金上限计算，本次交易完成后，上市公司总股本不超过 368,968,145 股，世博旅游集团及其一致行动人持股比例将不低于 53.96%，仍然是公司控股股东，云南省国资委仍然为公司的实际控制人，公司的控制权未发生变化。



## 第二节 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：312,010,107元

法定代表人：王冲

公司住所：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），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（以下简称“世博广告”）、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等六家法人于2000年12月29日发起设立，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	出资形式	出资额	出资比例
1	云南省园艺博览集团有限公司	货币出资	9,730	60.81%
2	云南红塔实业有限责任公司	货币出资	1,980	12.38%
3	云南世博广告有限公司	货币出资	1,650	10.31%
4	昆明樱花实业股份有限公司	货币出资	1,320	8.25%
5	云南铜业（集团）有限公司	货币出资	990	6.19%
6	北京周林频谱总公司	货币出资	330	2.06%
合计			<b>16,000</b>	<b>100.00%</b>

## 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”，又于2009年4月更名为“云南世博旅游控股集团有限公司”，以下简称“世博集团”或“世博旅游集团”）和世博广告。其中，744万股股份转让给世博集团，576万股股份转让给世博广告。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	出资形式	出资额	出资比例
1	云南世博集团有限公司	货币出资	10,474	65.46%
2	云南世博广告有限公司	货币出资	2,226	13.91%
3	云南红塔集团有限公司	货币出资	1,980	12.38%
4	云南铜业（集团）有限公司	货币出资	990	6.19%
5	北京周林频谱科技有限公司	货币出资	330	2.06%
总计			<b>16,000</b>	<b>100.00%</b>

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。

公开发行股票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	<b>215,000,000</b>	<b>100.00%</b>

2010年9月16日，上市公司更名为云南旅游股份有限公司。

## 3、2013年重大资产重组

2013年10月23日，中国证监会出具《关于核准云南旅游股份有限公司向云南

世博旅游控股集团有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》，核准云南旅游向世博旅游集团发行78,542,953股股份购买世博出租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，并可向不超过10名合格的特定投资者发行18,467,154股以募集配套资金。

2014年1月，上述重大资产重组实施完成。本次重大资产重组完成后，公司股权结构如下：

股东类别及名称	股份数（股）	股权比例
一、有限售条件股份	97,014,907	31.09%
二、无限售条件流通股份	214,995,200	68.91%
<b>三、总股本</b>	<b>312,010,107</b>	<b>100.00%</b>

#### 4、公司目前的股本结构

截至2014年6月30日，本公司股本结构具体情况如下：

股东类别及名称	股份数（股）	股权比例
一、有限售条件股份	97,010,107	31.09%
二、无限售条件流通股份	215,000,000	68.91%
<b>三、总股本</b>	<b>312,010,107</b>	<b>100.00%</b>

截至2014年6月30日公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例	股份性质
1	云南世博旅游控股集团有限公司	178,997,993	57.37%	流通 A 股、 其中 78,542,953 股流通受限股份
2	云南世博广告有限公司	20,079,500	6.44%	流通 A 股
3	云南红塔集团有限公司	18,989,973	6.09%	流通 A 股
4	云南堃驰房地产有限公司	7,767,154	2.49%	流通受限股份
5	国华人寿保险股份有限公司-万能三号	5,000,000	1.60%	流通受限股份
6	天迪创新（天津）资产管理合伙企业（有限合伙）	3,900,000	1.25%	流通受限股份
7	曾钦桂	3,896,003	1.25%	流通 A 股

8	严志平	2,277,183	0.73%	流通 A 股
9	北京周林频谱科技有限公司	1,700,000	0.54%	流通 A 股
10	交通银行股份有限公司—华安安顺灵活配置混合型证券投资基金	1,689,930	0.54%	流通 A 股

#### 四、公司最近三年的控股权变动及重大资产重组情况

##### 1、公司最近三年的控制权变动情况

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

##### 2、公司最近三年重大资产重组情况

2013年，公司向世博旅游集团发行股份购买其所持有的世博出租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，构成重大资产重组。2013年10月23日，中国证监会核准公司该次重大资产重组事宜。该次重大资产重组事宜于2014年1月3日实施完成。

除以上重大资产重组外，公司最近三年未发生其他重大资产重组。

#### 五、公司主营业务情况

2013年，公司通过发行股份购买资产方式取得世博旅游集团持有的世博出租、云旅汽车、花园酒店、酒店管理公司100%股权。该次交易涉及的资产为旅游交通和酒店行业。该次交易完成后，公司拥有涵盖景区资源、旅行社、旅游交通、酒店的较为完整的旅游产业链。公司各业务板块形成协同效应，盈利能力得到有效提升，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。

根据证监会公布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），云南旅游与其他旅游类上市公司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2011年、2012年、2013年、2014年1-5月各项主营业务占营业收入的比例如下表所示：

单位：万元

2014年1-5月		
行业名称	主营业务收入	占比
景区板块	4,286.00	18.21%
酒店板块	3,159.31	13.42%
房地产板块	170.99	0.73%
交通运输板块	7,734.78	32.87%
旅行社板块	3,275.08	13.92%
汽车维修板块	1,216.70	5.17%
园艺及物业服务配套	1,695.22	7.20%
婚宴及会议	1,766.26	7.51%
其他	229.43	0.97%
<b>合计</b>	<b>23,533.78</b>	<b>100.00%</b>

2013年		
行业名称	主营业务收入	占比
景区板块	8,773.68	13.11%
酒店板块	8,069.25	12.06%
房地产板块	5,009.08	7.49%
交通运输板块	19,960.83	29.83%
旅行社板块	11,429.19	17.08%
汽车维修板块	3,599.87	5.38%
园艺及物业服务配套	5,166.84	7.72%
婚宴及会议	4,617.12	6.90%
其他	279.81	0.42%
<b>合计</b>	<b>66,905.66</b>	<b>100.00%</b>

2012年		
行业名称	主营业务收入	占比
景区板块	7,723.31	11.08%
酒店板块	7,196.87	10.33%
房地产板块	17,989.62	25.81%

交通运输板块	14,178.07	20.35%
旅行社板块	12,066.44	17.32%
汽车维修板块	3,037.58	4.36%
园艺及物业服务配套	3,640.24	5.22%
婚宴及会议	3,618.25	5.19%
其他	236.54	0.34%
<b>合计</b>	<b>69,686.92</b>	<b>100.00%</b>

**2011年**

行业名称	主营业务收入	占比
景区板块	6,392.66	11.80%
酒店板块	8,407.19	15.52%
房地产板块	14,552.97	26.86%
交通运输板块	9,620.58	17.76%
旅行社板块	8,786.83	16.22%
汽车维修板块	2,782.11	5.14%
园艺及物业服务配套	3,126.69	5.77%
婚宴及会议	296.82	0.55%
其他	212.39	0.39%
<b>合计</b>	<b>54,178.25</b>	<b>100.00%</b>

上市公司 2011 年、2012 年、2013 年、2014 年 1-5 月主营业务收入、主营业务成本、毛利率如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 1-5 月	2013 年	2012 年	2011 年
主营业务收入	23,533.78	66,905.66	69,686.92	54,178.25
主营业务成本	16,779.62	43,284.34	45,885.94	34,339.82
毛利率	28.70%	35.31%	34.15%	36.62%

## 六、主要财务数据

公司2011年、2012年、2013年、2014年1-5月财务报告已经天职国际审计，均

出具了标准无保留意见的审计报告。最近三年一期简要财务数据如下：

### （一）最近三年一期合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2014.5.31	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
总资产	228,627.31	210,642.88	165,800.06	149,409.16
负债总额	94,281.07	76,537.66	65,280.05	53,859.06
归属于母公司股东所有者权益	108,018.46	107,383.48	74,775.39	71,479.01
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.46	3.44	3.48	3.32

### （二）最近三年一期合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2014年 1-5 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	23,903.44	70,214.66	71,052.93	55,346.31
利润总额	-92.92	8,750.15	7,741.85	6,837.86
归属于上市公司股东的净利润	632.52	6,323.29	5,288.93	4,154.12
基本每股收益（元/股）	0.0203	0.2154	0.1802	0.1415
稀释每股收益（元/股）	0.0203	0.2154	0.1802	0.1415
加权平均净资产收益率	0.59%	8.22%	7.20%	5.95%
加权平均净资产收益率 （扣除非经常性损益后）	0.54%	4.05%	4.21%	3.12%

### （三）最近三年一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

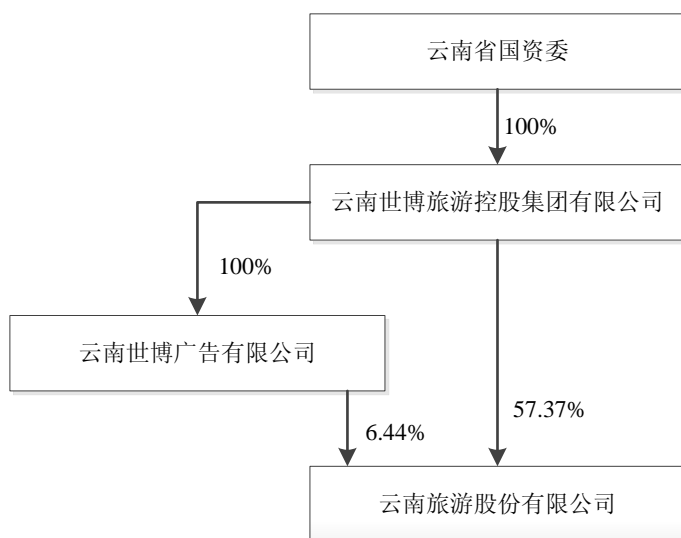
项 目	2014年 1-5 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	-13,424.02	8,480.15	12,502.29	5,670.89
投资活动产生的现金流量净额	-964.89	-36,577.10	-13,056.78	-12,739.86
筹资活动产生的现金流量净额	17,744.75	35,497.09	5,395.96	-227.72
现金及现金等价物净增加	3,355.84	7,400.14	4,841.47	-7,296.69

## 七、公司控股股东及实际控制人概况



截至本报告书出具之日，世博旅游集团持有公司178,997,993股，占公司总股本的57.37%，同时通过全资子公司世博广告间接持有上市公司20,079,500股，占公司总股本的6.44%。世博旅游集团直接或间接持有上市公司63.80%的股份，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，为世博旅游集团的控股股东，即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。

### 3、实际控制人概况

公司实际控制人是云南省国资委。

### 第三节 交易对方的基本情况

#### 一、交易对方概况

本次交易的交易对方为杨建国等18名自然人及中驰投资。交易对方中杨建国是杨清的父亲；杨小芳是杨建国的侄女，杨清的堂姐；中驰投资是杨建国和杨清共同控制的企业；金永民是葛建华的姐夫。杨建国和杨清是江南园林的共同实际控制人。根据《上市公司收购管理办法》第八十三条，杨清、杨建国和中驰投资属于一致行动人，杨小芳不属于一致行动人。除此之外，其他交易对方之间不存在关联关系。

交易对方出让所持江南园林股权具体情况如下：

单位：元

序号	股东名称	拟出让所持江南园林出资额	拟出让出资额占江南园林注册资本比例
1	杨清	24,029,010	46.95%
2	杨建国	10,236,000	20.00%
3	中驰投资	1,335,798	2.61%
4	卢鹰	1,412,568	2.76%
5	胡娜	1,228,320	2.40%
6	胡九如	1,228,320	2.40%
7	秦威	204,720	0.40%
8	胥晓中	204,720	0.40%
9	陆曙炎	491,328	0.96%
10	许刚	204,720	0.40%
11	王吉雷	102,360	0.20%
12	葛建华	40,944	0.08%
13	金永民	40,944	0.08%
14	张建国	40,944	0.08%
15	罗海峰	40,944	0.08%
16	毛汇	40,944	0.08%
17	石荣婷	20,472	0.04%

18	杨小芳	20,472	0.04%
19	顾汉强	20,472	0.04%
合计		<b>40,944,000</b>	<b>80.00%</b>

## 二、中驰投资的情况

### 1、基本情况

企业名称：常州中驰投资合伙企业（有限合伙）

主要经营场所：常州市新北区珠江路111号

成立日期：2012年11月09日

企业类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：杨清

出资额：550万元

企业法人营业执照注册号：320400000045229

税务登记号：苏税常字320400056648607

经营范围：对外投资

### 2、历史沿革

#### （1）2012年设立

2012年11月，杨建国、杨清以货币出资的方式设立中驰投资。杨建国、杨清各出资275万元，合计出资550万元。常州中正会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常州正会内验[2012]第0756号）确认，截至2012年11月27日，中驰投资已收到各合伙人投入的550万元资本。

中驰投资设立时的出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额	出资比例
----	-------	-------	-----	------

1	杨清	普通合伙人	275.00	50.00%
2	杨建国	有限合伙人	275.00	50.00%
合计			<b>550.00</b>	<b>100.00%</b>

### (2) 2013年2月第一次出资转让

2013年2月，中驰投资全体合伙人与郭巍签署《常州市中驰投资合伙企业（有限合伙）入伙协议》，约定杨清将其持有的中驰投资5.50万元出资额转让给郭巍。

本次出资转让后，中驰投资的出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额	出资比例
1	杨清	普通合伙人	269.50	49.00%
2	杨建国	有限合伙人	275.00	50.00%
3	郭巍	有限合伙人	5.50	1.00%
合计			<b>550.00</b>	<b>100.00%</b>

### (3) 2013年3月第二次出资转让

2013年3月20日，全体合伙人与皇甫学政签署《常州市中驰投资合伙企业（有限合伙）入伙协议》，约定杨建国将其持有的中驰投资55万元出资额转让给皇甫学政。

本次出资转让后，中驰投资的出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额	出资比例
1	杨清	普通合伙人	269.50	49.00%
2	杨建国	有限合伙人	220.00	40.00%
3	郭巍	有限合伙人	5.50	1.00%
4	皇甫学政	有限合伙人	55.00	10.00%
合计			<b>550.00</b>	<b>100.00%</b>

**(4) 2013年7月第三次出资转让**

2013年7月19日，全体合伙人作出合伙人决议，同意杨建国将持有的中驰投资55万元出资额转让给晏仲华。

本次出资转让后，中驰投资的出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额	出资比例
1	杨清	普通合伙人	269.50	49.00%
2	杨建国	有限合伙人	165.00	30.00%
3	郭巍	有限合伙人	5.50	1.00%
4	皇甫学政	有限合伙人	55.00	10.00%
5	晏仲华	有限合伙人	55.00	10.00%
合计			<b>550.00</b>	<b>100.00%</b>

**(5) 2014年4月第四次出资转让**

2014年4月，中驰投资全体合伙人一致作出变更决定，同意杨建国将其持有的13.75万元出资转让给乔珍娣；同意郭巍将其持有的5.50万元出资转让给李宏伟；同意杨建国将其持有的22万元出资转让给李宏伟。

本次出资转让后，中驰投资的出资情况如下：

单位：万元

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额	出资比例
1	杨清	普通合伙人	269.50	49.00%
2	杨建国	有限合伙人	129.25	23.50%
3	皇甫学政	有限合伙人	55.00	10.00%
4	晏仲华	有限合伙人	55.00	10.00%
5	李宏伟	有限合伙人	27.50	5.00%
6	乔珍娣	有限合伙人	13.75	2.50%
合计			<b>550.00</b>	<b>100.00%</b>

**(6) 2014年6月第五次出资转让**

2014年6月28日，中驰投资全体合伙人一致作出变更决定，同意晏仲华将其持有的55万元出资转让给杨建国，同日，全体合伙人签署了修订后的合伙协议。

本次出资转让后，中驰投资的出资情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例
1	杨清	普通合伙人	269.50	49.00%
2	杨建国	有限合伙人	184.25	33.50%
3	皇甫学政	有限合伙人	55.00	10.00%
4	李宏伟	有限合伙人	27.50	5.00%
5	乔珍娣	有限合伙人	13.75	2.50%
合计			<b>550.00</b>	<b>100.00%</b>

**(7) 2014年7月第六次出资转让**

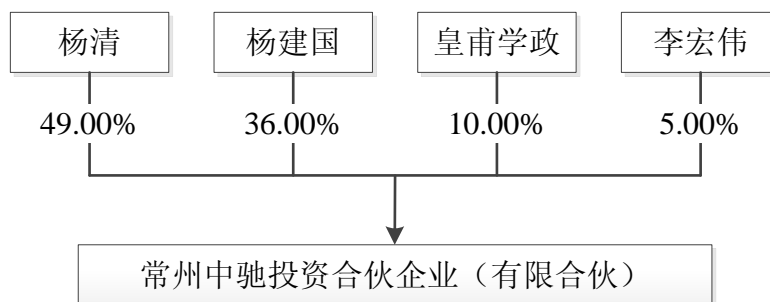
2014年7月25日，乔珍娣和杨建国签署《合伙企业出资转让协议》，同意乔珍娣将其持有的13.75万元出资转让给杨建国，同日，全体合伙人签署了修订后的合伙协议。

本次出资转让后，中驰投资的出资情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例
1	杨清	普通合伙人	269.50	49.00%
2	杨建国	有限合伙人	198.00	36.00%
3	皇甫学政	有限合伙人	55.00	10.00%
4	李宏伟	有限合伙人	27.50	5.00%
合计			<b>550.00</b>	<b>100.00%</b>

**3、产权控制关系**

截至本报告书出具之日，中驰投资的的出资结构如下图所示：



根据有关法律及中驰投资的《合伙协议》，杨清为其执行事务合伙人。

#### 4、主要业务发展情况

中驰投资是江南园林因业务发展需要而设立的持股平台。截至本报告书出具之日，中驰投资仅投资江南园林股权，无其他业务。

2012年11月，江南园林共同实际控制人杨建国及杨清设立了中驰投资，并将杨清所持部分江南园林股权转让给当时新设的中驰投资。其设立的目的是在保证江南园林股权结构稳定的前提下通过股权的方式吸引人才，促进江南园林业务的发展。该持股平台以吸引江南园林优秀员工和核心业务人员为主，也吸收少数外部对江南园林业务发展有贡献又有意投资江南园林的人员。江南园林有意通过中驰投资这个平台，稳定对自身发展有益的内部员工和吸引具有行业资源或社会资源的人员，同时也让内部和外部人员通过中驰投资分享江南园林的经营成果，实现共赢。

#### 5、最近一年主要财务数据

##### (1) 简要合并资产负债表

单位：万元

项 目	2014.5.31	2013.12.31
总资产	513.09	513.13
总负债	-36.12	-36.12
所有者权益	549.21	549.24

注：以上财务数据未经审计。

##### (2) 简要合并利润表

单位：万元

项 目	2014 年 1-5 月	2013 年度
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-0.03	-0.76
净利润	-0.03	-0.76

注：以上财务数据未经审计。

### 三、杨建国等 18 名自然人的情况

杨建国等 18 名自然人具体情况如下：

#### 1、杨建国

姓名	杨建国	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	32042119620905****		
住所	江苏省常州市武进区前黄镇		
通讯地址	常州市新北区珠江路		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		
<b>最近三年的主要职业和职务</b>			
任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在 产权关系
江南园林	1992 年至今	执行董事、总经理	直接持有 30% 股权， 通过一致行动人间接 持有 56.95% 股权

截至本报告书出具之日，杨建国控制的除江南园林及其子公司外的其他企业和关联企业的基本情况如下：

单位名称	注册资本(万元)	持有出资额比例	主营业务	关联关系
中驰投资	550	36.00%	对外投资	有限合伙人

#### 2、杨清

姓名	杨清	曾用名	无
性别	男	国籍	中国



身份证号码	32040219871205****
住所	江苏省常州市钟楼区怀德苑
通讯地址	常州市新北区珠江路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的主要职业和职务

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
江南园林	2010年7月至今	常务副总经理	直接持有 46.95% 股权，通过一致行动人间接持有 40.00% 股权
中驰投资	2012年11月至今	执行事务合伙人	直接持有 49.00% 出资额，通过一致行动人间接持有 36% 出资额

截至本报告书出具之日，杨清控制的除江南园林及其子公司外的其他企业和关联企业的基本情况如下：

单位名称	注册资本(万元)	持有出资额比例	业务性质	关联关系
中驰投资	550	49.00%	对外投资	普通合伙人

3、卢鹰

姓名	卢鹰	曾用名	无
性别	女	国籍	中国
身份证号码	32040219710418****		
住所	江苏省常州市钟楼区怀德苑		
通讯地址	常州市武进区延政西路		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		

最近三年的主要职业和职务

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
钟楼区大喜来蛋糕总店	1996年8月至2013年8月	经理	否
常州市新北区合和圆缘	2013年9月至今	经理	100%

蛋糕店			
-----	--	--	--

截至本报告书出具之日，卢鹰参股、控股的企业的基本情况如下：

单位名称	业务性质
武进区牛塘合和圆缘食品加工厂	糕点制造、加工

注：卢鹰系个体工商户。

#### 4、胡娜

姓名	胡娜	曾用名	无
性别	女	国籍	中国
身份证号码	32028219870601****		
住所	江苏省宜兴市宜城街道龙潭新村		
通讯地址	江苏宜兴海德名园		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		

#### 最近三年的主要职业和职务

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
广发银行	2011年8月至今	职员	否

截至本报告书出具之日，胡娜不存在控股、参股其他企业的情况。

#### 5、胡九如

姓名	胡九如	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	32040219860616****		
住所	江苏省常州市新北区阳光花园		
通讯地址	江苏省常州市新北区阳光花园		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		

#### 最近三年的主要职业和职务

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
------	------	----	---------------

常州市新港热电有限公司	2009年1月至今	董事	否
-------------	-----------	----	---

截至本报告书出具之日，胡九如不存在控股、参股其他企业的情况。

## 6、秦威

姓名	秦威	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	51382119800727****		
住所	四川省眉山市东坡区东坡大道		
通讯地址	江苏省新北区长兴好日子小区		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		

### 最近三年的主要职业和职务

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
江南园林	2008年5月至今	设计师	持有0.50%股权

截至本报告书出具之日，秦威不存在控股、参股其他企业的情况。

## 7、胥晓中

姓名	胥晓中	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	32040219680707****		
住所	江苏省常州市新北区新桥镇史墅村委		
通讯地址	常州市锦绣花园		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		

### 最近三年的主要职业和职务

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
江苏常鑫路桥工程有限公司	2009年9月至2011年8月	董事、副总会计师兼财务经理	否
江南园林	2012年4月至今	财务负责人	持有0.50%股权

注：胥晓中曾持有江苏常鑫路桥工程有限公司3.00%股权，已于离职时将股权转出。

截至本报告书出具之日，胥晓中不存在控股、参股其他企业的情况。

## 8、陆曙炎

姓名	陆曙炎	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	32040219450622****		
住所	江苏省常州市钟楼区世纪明珠园		
通讯地址	常州劳动西路世纪明珠园		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		
<b>最近三年的主要职业和职务</b>			
任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
常州市第二人民医院	1970年12月至今	医师	否

截至本报告书出具之日，陆曙炎不存在控股、参股其他企业的情况。

## 9、许刚

姓名	许刚	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	32058219600311****		
住所	南京市鼓楼区东瓜圃桥		
通讯地址	南京市鼓楼区东瓜圃桥		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		
<b>最近三年的主要职业和职务</b>			
任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
江苏省粮食集团有限责任公司	2001年5月至今	储备粮管理中心总经理	否

截至本报告书出具之日，许刚不存在控股、参股其他企业的情况。

## 10、王吉雷

姓名	王吉雷	曾用名	无
----	-----	-----	---

性别	男	国籍	中国
身份证号码	32032419750820****		
住所	江苏省常州市天宁区红梅东村		
通讯地址	江苏省常州市天宁区红梅东村		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		

最近三年的主要职业和职务

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
恒基建设集团有限公司	2008年10月至2012年1月	项目经理	否
江南园林	2012年5月至今	工程部经理	持有0.25%股权

截至本报告书出具之日，王吉雷不存在控股、参股其他企业的情况。

11、葛建华

姓名	葛建华	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	32042119721115****		
住所	江苏省常州市武进区嘉泽镇千峰村委吴家		
通讯地址	江苏省常州市武进区嘉泽镇千峰村委吴家		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		

最近三年的主要职业和职务

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
江南园林	2007年4月至今	工程部副总经理	持有0.10%股权

截至本报告书出具之日，葛建华不存在控股、参股其他企业的情况。

12、金永民

姓名	金永民	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	32042119701217****		

住所	江苏省常州市武进区嘉泽镇闵市村委大芳塘		
通讯地址	江苏常州武进区嘉泽镇成章街		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		
<b>最近三年的主要职业和职务</b>			
任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
江南园林	2006年4月至今	工程部副总经理	持有0.10%股权

截至本报告书出具之日，金永民不存在控股、参股其他企业的情况。

### 13、张建国

姓名	张建国	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	32042119740506****		
住所	江苏省常州市武进区嘉泽镇夏溪河北路		
通讯地址	江苏省常州市武进区嘉泽镇夏溪河北路		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		
<b>最近三年的主要职业和职务</b>			
任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
江南园林	2009.7至今	部门经理	持有0.10%股权

截至本报告书出具之日，张建国不存在控股、参股其他企业的情况。

### 14、罗海峰

姓名	罗海峰	曾用名	罗海红
性别	男	国籍	中国
身份证号码	36242219750126****		
住所	江苏省常州市天宁区浦北新村		
通讯地址	江苏省常州市天宁区中凉新村		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		

**最近三年的主要职业和职务**

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在 产权关系
江南园林	2011年8月至今	财务副总经理	持有0.10%股权

截至本报告书出具之日，罗海峰不存在控股、参股其他企业的情况。

**15、毛汇**

姓名	毛汇	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	32048319890711****		
住所	江苏省常州市武进区寨桥镇夏坊村委毛家塘西村		
通讯地址	江苏省常州市武进区寨桥镇夏坊西村		
是否取得其他国家或 者地区的居留权	否		

**最近三年的主要职业和职务**

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在 产权关系
江南园林	2010年10月至今	采购部经理	持有0.10%股权

截至本报告书出具之日，毛汇不存在控股、参股其他企业的情况。

**16、石荣婷**

姓名	石荣婷	曾用名	无
性别	女	国籍	中国
身份证号码	32032519820926****		
住所	江苏省常州市新北区机场路		
通讯地址	常州市天宁区海空苑		
是否取得其他国家或 者地区的居留权	否		

**最近三年的主要职业和职务**

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在 产权关系
江南园林	2009年至今	部门经理	持有0.05%股权

截至本报告书出具之日，石荣婷不存在控股、参股其他企业的情况。

### 17、杨小芳

姓名	杨小芳	曾用名	杨晓芳
性别	女	国籍	中国
身份证号码	32048319811102****		
住所	江苏省常州市武进区前黄镇红旗村委杨家塘		
通讯地址	江苏省常州市武进区前黄镇红旗村委杨家塘		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		
<b>最近三年的主要职业和职务</b>			
任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
江苏省通顺园艺有限公司	2010年12月至2014年7月	监事	否
江南园林	2010年6月至今	核算会计	持有0.05%股权

截至本报告书出具之日，杨小芳不存在控股、参股其他企业的情况。

### 18、顾汉强

姓名	顾汉强	曾用名	无
性别	男	国籍	中国
身份证号码	3204219650825****		
住所	江苏省常州市武进区嘉泽镇龚家村委		
通讯地址	常州市武进区嘉泽镇成章新街		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		
<b>最近三年的主要职业和职务</b>			
任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
江南园林	2011年2月至今	景观分公司经理	持有0.05%股权

截至本报告书出具之日，顾汉强不存在控股、参股其他企业的情况。



#### 四、交易对方之间的关联关系

杨建国和杨清为父子，杨小芳为杨建国的侄女，杨清的堂姐。中驰投资是杨建国和杨清共同控制的企业。金永民是葛建华的姐夫。

除以上关联关系外，交易对方之间不存在其他关联关系。

#### 五、交易对方与上市公司关联关系情况以及交易对方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，交易对方与上市公司不存在关联关系。本次交易完成后，标的资产原控股股东杨清直接持有本公司股份将占本公司总股本的 8.31%，成为本公司持股 5% 以上股东。杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资取得的本公司股份将占本次交易完成后本公司总股本的 8.63%。

根据《上市规则》规定，因与上市公司或其关联人签署协议或者作出安排，在协议或安排生效后，或者在未来十二个月内，具有上市公司关联方的情形的，视为上市公司关联方。本次交易完成后，杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资将持有上市公司 5% 以上股份，属于上市公司的关联方。

根据《重组管理办法》和《上市规则》，本次交易系本公司与潜在关联方杨清及其一致行动人杨建国、中驰投资之间的交易。因此，本次交易构成关联交易。

除上述关联关系外，截至本报告书出具之日，其他交易对方与上市公司不存在关联联系。

截至本报告书出具之日，不存在交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情形。

#### 六、交易对方最近五年内受到行政处罚的基本情况

2014 年 8 月 13 日，全体交易对方出具承诺函，截至承诺函出具之日，全体交易对方在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

## 第四节 交易标的

### 一、交易标的基本情况

本次重大资产重组为上市公司发行股份及支付现金购买江南园林 80% 股权。根据中同华出具的中同华评报字（2014）第 339 号《资产评估报告》，截至 2014 年 5 月 31 日，江南园林（母公司）股权价值评估情况如下：

单位：万元

项目	评估基准日	评估基准日 账面值	评估值	增值金额	评估值 增值率	交易 作价
江南园林 100%的股权	2014年5 月31日	18,240.32	60,200.00	41,959.68	230.04%	59,400
江南园林 80%的股权	2014年5 月31日	14,592.26	48,160.00	33,567.74	230.04%	47,520

注：以上账面值为江南园林母公司2014年5月31日经审计的账面值。

#### （一）交易标的基本信息

名称：江南园林有限公司

住所：常州市珠江路 111 号

法定代表人：杨建国

注册资本：5,118 万元

实收资本：5,118 万元

成立日期：1992 年 10 月

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：320407000046410

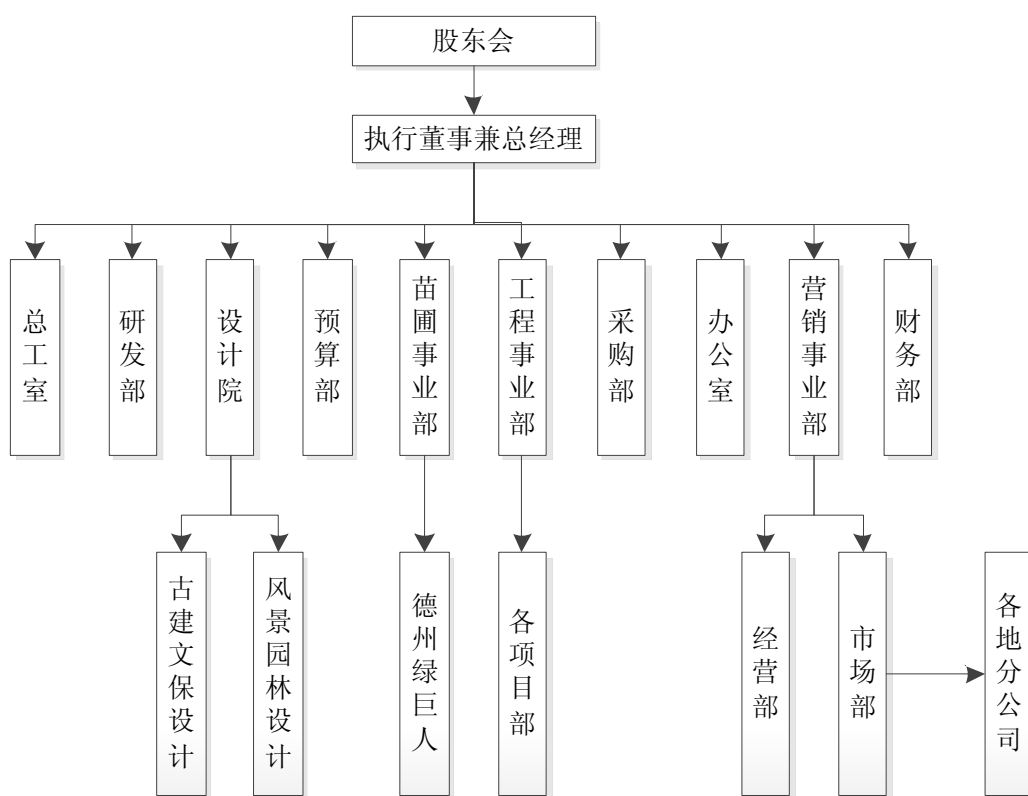
组织机构代码证号：13717500-4

税务登记证号码：苏税常字 320400137175004

经营范围：园林绿化工程、古建筑工程、文物保护及修缮工程、房屋建筑工

程、水利水电工程、城市及道路照明工程、土壤改良工程、环境治理工程、线路、管道和设备安装工程、地基基础工程、土石方工程、防水工程、土木工程、市政工程、幕墙工程、室内外装饰工程、消防设施安装工程、机电设备安装工程、雕塑工程、喷泉工程的设计与施工；工程造价咨询；招投标代理；工程监理；建筑智能化工程的设计、施工和修缮；承包境外园林古建筑工程和境内国际招标工程；自营和代理各类商品和技术的进出口(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)；园林家具、园林机械、工艺美术品、金属材料、木材、建筑材料、化工原料、百货、针纺织品、电子产品、红木家具、盆景的销售；花、木、鱼、鸟的养殖和销售；园艺植物的种植和销售；文物保护材料的技术研发和销售；花木种植的技术研发；[树木、花卉的种植、销售（限分支机构经营）]（涉及许可证经营的项目凭许可证或资质证经营）。

江南园林组织结构如下：



## （二）交易标的历史沿革

江南园林设立以来股本演变情况如下：

时间	事项	股权结构	实际控制人
1992年10月	江南园林前身常州江南园林建筑工程公司成立 杨建国申请以集体所有制的形式成立常州江南园林建筑工程公司 注册资本388万元		杨建国
1999年7月	由集体所有制改制为股份合作制及第一次增资 园林建筑公司由集体所有制改制为股份合作制；杨建国等3人向江南工程公司增资 注册资本688万元	工商登记 杨建国：89.39% 潘新玉：7.70% 唐时平：2.91%	杨建国
2003年11月	第二次增资 杨建国、潘新玉、唐时平等三人分别向园林建筑公司增资383.99万元、33.11万元、12.9万元 注册资本1,118万元	工商登记 杨建国：89.36% 潘新玉：7.70% 唐时平：2.94%	杨建国
2005年5月	改制为有限责任公司 园林建筑公司由股份合作制改制为有限责任公司 注册资本1,118万元	工商登记 杨建国：89.36% 潘新玉：7.70% 唐时平：2.94%	杨建国
2006年9月	第三次增资 杨建国增资1,000万元 注册资本2,118万元	工商登记 杨建国：94.38% 潘新玉：4.07% 唐时平：1.55%	杨建国
2009年11月	第一次股权转让 杨建国以0元的价格向杨清转让1,977.81万出资额，以每1元出资额1元的价格向张文辉转让21.18万出资额；潘新玉以0元的价格向杨银娟转让86.11万出资额 注册资本2,118万元	工商登记 杨清：93.38% 杨银娟：4.07% 唐时平：1.55% 张文辉：1.00%	杨建国、杨清
2010年1月	第四次增资 杨银娟增资1,000万元 注册资本为3,118万元	工商登记 杨清：63.43% 杨银娟：34.83% 唐时平：1.06% 张文辉：0.68%	杨建国、杨清
2010年4月	第五次增资 杨清增资2,000万元 注册资本5,118万元	工商登记 杨清：77.72% 杨银娟：21.22% 唐时平：0.65% 张文辉：0.41%	杨建国、杨清
2010年9月	第二次股权转让 杨银娟以0元的价格分别向杨清、张文辉转让628.39万、457.72万出资额；唐时平以0元的价格向张文辉转让32.9万出资额 注册资本5,118万元	工商登记 杨清：90.00% 张文辉：10.00%	杨建国、杨清
2011年7月	第三次股权转让 张文辉以每1元出资额1.07元的价格向杨建国转让511.80万元出资额 注册资本5,118万元	杨清：90.00% 杨建国：10.00%	杨建国、杨清
2012年4月	第四次股权转让 杨清以每1元出资额2元的价格分别向卢鹰、胡娜、秦威、晋晓中转让176.57万出资额、153.54万出资额、51.18万出资额、25.59万出资额 注册资本5,118万元	杨清：82.05% 杨建国：10.00% 卢鹰：3.45% 3名自然人股东：4.50%	杨建国、杨清
2012年8月	第五次股权转让 杨清将其所持部分出资额以每1元出资额2元的价格分别转让给14名自然人 注册资本5,118万元	杨清：78.70% 杨建国：10.00% 卢鹰：3.45% 17名自然人股东：7.85%	杨建国、杨清
2012年11月	第六次股权转让 杨清将1,023.6万元出资额转让给杨建国，将511.8万元出资额转让给中驰投资，转让价格为每1元出资额2元 注册资本5,118万元	杨清：48.70% 杨建国：30.00% 中驰投资：10.00% 18名自然人股东：11.30%	杨建国、杨清
2013年3月	第七次股权转让 秦威、杨清以每1元出资额6元的价格分别向胡九如转让25.59万元出资额、127.95万元出资额；苏文权向杨清转让5,118万元出资额，转让价格为每1元出资额2元 注册资本5,118万元	杨清：46.30% 杨建国：30.00% 中驰投资：10.00% 18名自然人股东：13.70%	杨建国、杨清
2013年5月	第八次股权转让 张锁余以每1元出资额2元的价格向杨清转让5,118万元出资额 注册资本5,118万元	杨清：46.40% 杨建国：30.00% 中驰投资：10.00% 17名自然人股东：13.60%	杨建国、杨清
2013年7月	第九次股权转让 姚俊以每1元出资额2元的价格向杨清转让2,559万元出资额 注册资本5,118万元	杨清：46.45% 杨建国：30.00% 中驰投资：10.00% 16名自然人股东：13.55%	杨建国、杨清
2014年6月	第十次股权转让 许刚以每1元出资额2元的价格向杨清转让25,590万元出资额 注册资本5,118万元	杨清：46.95% 杨建国：30.00% 中驰投资：10.00% 16名自然人股东：13.05%	杨建国、杨清

## 1、1992年10月设立

1992年10月，杨建国申请成立“常州经济技术开发区江南园林建筑工程公司”。常州经济技术开发区经济发展局于1992年10月24日下发《关于同意成立常州经济技术开发区江南园林建筑工程公司的批复》（常开委经[1992]第22号）同意设立。1992年10月26日，常州经济技术开发区第三产业办公室批准了《常州经济技术开发区江南园林建筑工程公司章程》，章程记载。常州经济技术开发区江南园林建筑工程公司（以下简称“园林建筑公司”）注册资金为388万元，来源于自筹，杨建国为园林建筑公司总经理。园林建筑公司成立时为挂靠集体的企业，隶属于常州经济技术开发区第三产业办公室，第三产业办公室领导，独立核算，自负盈亏。

1992年10月26日，常州经济技术开发区审计师事务所出具了常开审资（1992）字第7号《查验注册资金证明书》对“常州江南园林建筑工程公司”注册资本进行了审验。根据审验报告，园林建筑公司收到注册资本388万元，并全部为货币出资。

设立时园林建筑公司出资情况如下：

单位：万元

股东名称	资金性质	出资方式	出资金额
集资	自筹	货币资金	388.00

园林建筑公司于1992年10月28日在常州市工商局办理完毕公司登记手续，领取了注册号为13717500-4的《企业法人营业执照》。

1993年2月14日，园林建筑公司因业务发展需要申请将原企业名称变更为“常州市江南园林建筑工程总公司”（以下简称“园林建筑总公司”）。

## 2、1999年，改制为集体所有制（股份合作制）及第一次增资

1999年3月5日，园林建筑总公司向常州市新区区属企业产权制度改革办公室上报企业改制申请报告。

1999年6月2日，常州新区会计师事务所以1999年5月25日为基准日对园林建筑总公司的资产负债表及所有者权益进行了审计，并出具常新会改审

[1999]第 1013 号《审计报告》。经审计的公司净资产为 453,723.34 元。

1999 年 6 月 11 日，常州市新区财政局出具《关于对审计结果的确认通知》（常新财评审字[1999]第 12 号），对该审计结果予以确认，并确定经审计的净资产额的公有部分，应由开发区管委会在企业改制时收回，其余净资产可按章程转作股本金或留作公积金，但不得以任何名义发放给个人。

1999 年 6 月 20 日，园林建筑总公司召开职工代表大会，出席人员为杨建国及 16 名职工代表。全体一致通过以下决议：“由于原企业是原法定代表人杨建国出资筹办，经过六年的运作，形成净资产 453,723.34 元，现讨论决定将其中 45 万元为杨建国个人资本金，3,723.34 元为资本公积金。”

1999 年 6 月 25 日，园林建筑总公司召开首次股东会，决议改制为股份合作制企业，决议改制后的企业股金总额为 688 万元，其中原有净资产 453,723.34 元中的 45 万元转作杨建国个人股本金，剩余部分转入资本公积。同时，杨建国额外认缴出资 570 万元，潘新玉认缴出资 53 万元，唐时平认缴出资 20 万元。同日，园林建筑总公司召开董事会，选举杨建国为董事长，选举潘新玉为副董事长。

1999 年 6 月 25 日，园林建筑总公司向新区工商分局上报改制登记为股份合作制企业的申请。

1999 年 7 月 2 日，常州市新区区属企业产权制度改革办公室出具《关于常州市江南园林建筑工程总公司改制为股份合作制企业批复》（常新企改[1999]52 号）：1、确定园林建筑总公司净资产为人民币 453,723.34 元；2、同意按照园林建筑总公司职工大会关于净资产分配的意见将净资产中的 45 万元转为新企业股东杨建国的个人股本金，剩余部分转为企业盈余公积金；3、同意园林建筑总公司改制为股份合作制企业，改制后的企业是由自然人杨建国、潘新玉等 3 人共同出资参股的股份合作制企业，股本总额为 688 万元人民币，各股东出资额分别为：杨建国 615 万元，潘新玉 53 万元，唐时平 20 万元。

1999 年 7 月 19 日，常州新区会计师事务所出具了常新会验[1999]第 1258 号《验资报告》，确认截至 1999 年 7 月 16 日，园林建筑总公司已收到全体股东缴纳的包括 45 万元园林建筑有限公司净资产在内的 688 万元出资。

1999 年 7 月 23 日，园林建筑总公司在常州工商局新区分局办理完毕变更登

记手续。

本次改制完成后，园林建筑总公司的出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨建国	615.00	89.39%
2	潘新玉	53.00	7.70%
3	唐时平	20.00	2.91%
合计		<b>688.00</b>	<b>100.00%</b>

注：杨建国与潘新玉系夫妻关系。唐时平为潘新玉外甥女。

本次增资实际情况如下：

本次改制设立为股份合作制企业时，为满足股份合作制企业对股东人数的要求，由杨建国的配偶潘新玉和配偶的外甥女唐时平代杨建国持有部分股权，潘新玉和唐时平的出资款项（共计人民币 73 万元）均为杨建国提供，其所持有的股权和投资权益系代杨建国持有，该等投资权益的所有权及因此产生的其他权利全部归属于杨建国所有。江南园林本次改制完成后实际出资情况如下：

单位：万元

股东名称	出资金额	出资比例
杨建国	688.00	100.00%

### 3、2003 年 11 月，第二次增资

2003 年 11 月 7 日，园林建筑总公司股东会决议，将注册资本由 688 万元变更为 1,118 万元，新增部分由杨建国、潘新玉、唐时平以货币方式投入。其中，杨建国投入 383.99 万元，潘新玉投入 33.11 万元，唐时平投入 12.90 万元。

2003 年 11 月 10 日，常州安信会计师事务所有限公司出具了常安会验(2003) 323 号《验资报告》，确认截至 11 月 10 日，园林建筑总公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本 430 万元，均为货币出资。

此次增资后园林建筑总公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
----	------	------	------

1	杨建国	998.99	89.36%
2	潘新玉	86.11	7.70%
3	唐时平	32.90	2.94%
合计		<b>1,118.00</b>	<b>100.00%</b>

本次增资实际情况如下：

本次增资潘新玉和唐时平并未实际出资，新增注册资本 430 万元均为杨建国所出，潘新玉和唐时平所持有的股权和投资权益系代杨建国持有，该等投资权益的所有权及因此产生的其他权利全部归属于杨建国所有。江南园林本次增资后实际出资情况如下：

单位：万元

股东名称	出资金额	出资比例
杨建国	1,118.00	100.00%

#### 4、2005 年 5 月，变更为有限责任公司

2005 年 3 月 15 日，江苏省工商局出具了《企业名称变更核准通知书》，核准“常州市江南园林建筑工程总公司”名称变更为“江苏江南园林建筑工程有限公司”（以下简称“园林建筑有限公司”）。

2005 年 3 月 26 日，园林建筑总公司股东会作出决议，同意将企业名称由“常州市江南园林建筑工程总公司”变更为“江苏江南园林建筑工程有限公司”。2005 年 5 月 11 日，常州工商局新区分局出具了《公司变更核准通知书》，核准了该次变更的工商登记。

本次变更完成后，园林建筑有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	占注册资本比例
1	杨建国	998.99	89.30%
2	潘新玉	86.11	7.70%
3	唐时平	32.90	3.00%
合计		<b>1,118.00</b>	<b>100.00%</b>

潘新玉和唐时平所持有的股权和投资权益系代杨建国持有，该等投资权益的所有权及因此产生的其他权利全部归属于杨建国所有。江南园林本次变更为有限



责任公司后的实际出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	占注册资本比例
杨建国	1,118.00	100.00%

### 5、2006年9月，第三次增资

2006年9月6日，园林建筑有限公司股东会作出决议，同意股东杨建国以货币方式增资1,000万元，注册资本由1,118万元增至2,118万元，并决定相应修改公司章程。

2006年9月12日，江苏武晋会计师事务所有限公司出具了武会验（2006）第34号《验资报告》，确认截至2006年9月12日，园林建筑有限公司已收到杨建国缴纳的新增注册资本1,000万元，全部为货币出资。

2006年9月28日，园林建筑有限公司在常州市工商局新北分局办理完毕变更登记手续。

此次增资后园林建筑有限公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨建国	1,998.99	94.38%
2	潘新玉	86.11	4.07%
3	唐时平	32.90	1.55%
合计		<b>2,118.00</b>	<b>100.00%</b>

潘新玉和唐时平所持有的股权和投资权益系代杨建国持有，该等投资权益的所有权及因此产生的其他权利全部归属于杨建国所有。江南园林本次增资完成后的实际出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	占注册资本比例
杨建国	2,118.00	100.00%

### 6、2009年11月，第一次股权转让

2009年8月12日，园林建筑有限公司股东会一致作出以下决议：1）同意股东杨建国将1,977.81万元出资转让给杨清，将21.18万元出资转让给张文晖；

2) 同意股东潘新玉将其持有的 86.11 万元出资转让给杨银娟；3) 同意杨建国担任公司执行董事兼总经理，并决定相应修改公司章程。

2009 年 8 月 20 日，潘新玉与杨银娟签订《股权转让协议》；杨建国分别与杨清、张文晖签订《股权转让协议》。本次转让的具体情况如下：

单位：万元

序号	出让人	受让人	出资金额	占注册资本比例	受让价格
1	杨建国	杨清	1,977.81	93.38%	0.00
2	杨建国	张文晖	21.18	1.00%	21.18
3	潘新玉	杨银娟	86.11	4.07%	0.00

注：杨银娟系杨建国侄孙女。

2009 年 11 月 24 日，园林建筑有限公司在常州市工商局新北分局办理完毕变更登记手续。

此次股权转让后园林建筑有限公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	1,977.81	93.38%
2	杨银娟	86.11	4.07%
3	唐时平	32.90	1.55%
4	张文晖	21.18	1.00%
合计		<b>2,118.00</b>	<b>100.00%</b>

本次股权转让的实际情况如下：

杨清是杨建国的儿子，此时已具备完全民事行为能力。杨建国将其持有的 1,977.81 万元出资以 0 元的价格转让给其子杨清系真实意思表示，不存在委托持股的关系。杨清拥有江南园林 1,977.81 万元出资额的所有权及因此产生的其他权利。

为便于树立非完全家族企业形象，杨建国同时将自己持有的部分股权转让给当时的员工张文晖，将由配偶潘新玉代持的股权转让给当时的员工杨银娟。由于潘新玉并未实际出资，其所持有的股权和投资权益系代杨建国持有，潘新玉将其

在江南园林的全部出资额 86.11 万元（占注册资本 4.07%）以人民币 0 元的价格转让给杨银娟后，潘新玉和杨建国结束股权代持关系。杨银娟代杨建国持有江南园林 86.11 万元的出资额（占注册资本 4.07%），杨银娟为名义股东，其所持有的股权和投资权益系代杨建国持有。本次股权转让仅为股东工商登记的变更，未实际支付股权转让对价，亦不改变真实股权结构。

根据杨建国与张文晖签订的《股权转让协议》，杨建国将其在江南园林出资额 21.18 万元（占注册资本的 1.00%）以人民币 21.18 万元的价格转让给张文晖，张文晖并未实际支付上述 21.18 万元的股权转让款，张文晖为名义股东，其所持有的股权和投资收益系代杨建国持有。本次股权转让仅为股东工商登记的变更，未实际支付股权转让对价，亦不改变真实股权结构。

江南园林本次股权转让后实际出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	1,977.81	93.38%
2	杨建国	140.19	6.62%
合计		<b>2,118.00</b>	<b>100.00%</b>

## 7、2010 年 1 月，第四次增资

2009 年 12 月 30 日，园林建筑有限公司股东会一致决议：1）同意变更注册资本，由 2,118 万元增至 3,118 万元；2）同意新增注册资本由杨银娟投入，并决定相应修改公司章程。

2010 年 1 月 19 日，常州中正会计师事务所有限公司出具了常中正会内资[2010]第 021 号《验资报告》，确认园林建筑有限公司已于 2010 年 1 月 19 日收到杨银娟缴纳的新增注册资本 1,000 万元，全部为货币出资。

2010 年 1 月 21 日，园林建筑有限公司在常州市工商局新北分局办理完毕变更登记手续。

此次增资后园林建筑有限公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
----	------	------	------

1	杨清	1,977.81	63.43%
2	杨银娟	1,086.11	34.83%
3	唐时平	32.90	1.06%
4	张文晖	21.18	0.68%
合计		<b>3,118.00</b>	<b>100.00%</b>

本次增资的实际情况如下：

本次增资杨银娟并未实际出资，新增注册资本 1,000 万元均为杨建国所出，杨银娟所持有的股权和投资权益系代杨建国持有，该等投资权益的所有权及因此产生的其他权利全部归属于杨建国所有。江南园林本次增资后实际出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	1,977.81	63.43%
2	杨建国	1,140.19	36.57%
合计		<b>3,118.00</b>	<b>100.00%</b>

#### 8、2010 年 4 月，第五次增资

2010 年 2 月 15 日，园林建筑有限公司股东会一致决议：1) 同意变更注册资本，由 3,118 万元增至 5,118 万元，增加的 2,000 万元由股东杨清以货币形式投入；2) 相应修改公司章程。

2010 年 4 月 3 日，常州嘉浩联合会计师事务所出具了常嘉会验（2010）第 028 号《验资报告》，确认杨清已于 2010 年 4 月 2 日缴足新增注册资本 2,000 万元，全部为货币出资。

2010 年 4 月 12 日，园林建筑有限公司在常州市工商局新北分局办理完毕变更登记手续。

此次增资后园林建筑有限公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
----	------	------	------

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	3,977.81	77.72%
2	杨银娟	1,086.11	21.22%
3	唐时平	32.90	0.65%
4	张文晖	21.18	0.41%
合计		<b>5,118.00</b>	<b>100.00%</b>

杨银娟、唐时平和张文晖所持有的股权和投资权益系代杨建国持有，该等投资权益的所有权及因此产生的其他权利全部归属于杨建国所有。江南园林本次增资后的实际出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	杨清	3,977.81	77.72%
2	杨建国	1,140.19	22.28%
合计		<b>5,118.00</b>	<b>100.00%</b>

### 9、2010年9月，第二次股权转让

2010年8月6日，园林建筑有限公司股东会一致决议：1)同意杨银娟将628.39万元出资转让给杨清，并将457.72万元出资转让给张文晖；2)同意股东唐时平将32.90万元出资转让给张文晖。

2010年8月25日，杨银娟分别与杨清、张文晖签订《股权转让协议》，唐时平与张文晖签订《股权转让协议》。本次转让的具体情况如下：

单位：万元

序号	出让人	受让人	出资金额	占注册资本比例	受让价格
1	杨银娟	杨清	628.39	12.28%	0.00
2	杨银娟	张文晖	457.72	8.94%	0.00
3	唐时平	张文晖	32.90	0.65%	0.00

2010年9月15日，园林建筑有限公司在常州市工商局新北分局办理完毕变更登记手续。

此次转股后，园林建筑有限公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	4,606.20	90.00%
2	张文晖	511.80	10.00%
合计		<b>5,118.00</b>	<b>100.00%</b>

本次股权转让的真实情况如下：

由于杨银娟和唐时平陆续离职，同时考虑到自己实际持有的股权比例，杨建国将由杨银娟和唐时平代持的股权分别转让给杨清和张文晖。

杨银娟并未实际出资，其所持有的股权和投资权益系代杨建国持有。杨清是杨建国的儿子，杨银娟将其代杨建国持有的江南园林的出资额 628.39 万元（占注册资本的 12.28%）以 0 元价格转让给杨清，系杨建国和杨清真实意思的表示。本次股权转让后，杨清拥有江南园林 4,606.2 万元出资额的所有权及因此产生的其他权利，杨清与杨建国不存在股权代持关系。

杨银娟和唐时平分别将其在江南园林 457.72 万元出资额（占注册资本的 8.94%）和 32.9 万元出资额（占注册资本的 0.65%）以 0 元价格转让给张文晖。杨银娟、唐时平与杨建国结束股权代持关系。张文晖代杨建国持有江南园林 511.8 万元出资额（占注册资本 10.00%），张文晖为名义股东，其所持有的股权和投资权益系代杨建国持有。本次股权转让仅为股东工商登记的变更，未实际支付股权转让对价，亦不改变真实股权结构。

江南园林本次股权转让后实际出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	杨清	4,606.20	90.00%
2	杨建国	511.80	10.00%
合计		<b>5,118.00</b>	<b>100.00%</b>

### 10、2011 年 7 月，第三次股权转让

2011 年 7 月 9 日，园林建筑有限公司股东会一致决议，同意张文晖将 511.80 万元出资（占注册资本的 10.00%）转让给杨建国，并相应修改公司章程。

2011年7月9日,张文晖与杨建国签订《股权转让协议》,约定张文晖将511.80万元出资以546.50万元的价格转让给杨建国。

2011年8月19日,园林建筑有限公司在常州市工商局办理完毕变更登记手续。

此次转股后,园林建筑有限公司的股权结构如下:

单位:万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	4,606.20	90.00%
2	杨建国	511.80	10.00%
合计		<b>5,118.00</b>	<b>100.00%</b>

因张文晖并未实际出资,系江南园林的名义股东,实际出资人为杨建国,本次《股权转让协议》约定的股权转让价款546.50元价格并未实际支付,张文晖将其代杨建国持有的江南园林全部出资额511.8万元(占注册资本10%)转让给杨建国后,张文晖与杨建国结束股权代持关系。本次股权转让仅为股东工商登记的变更,未实际支付股权转让对价,亦不改变真实股权结构。

至此,潘新玉、唐时平、杨银娟和张文晖与杨建国的股权代持关系全部结束。

就以上代持问题,潘新玉、唐时平、杨银娟和张文晖出具了确认函,确认其历史上对江南园林的出资均为代杨建国出资,转让所持江南园林股权是基于并未实际出资而做出的合理安排,是其真实意思的表示。并确认已经知悉本次重组事宜,不会因为历史上的委托持股事宜产生股权纠纷或潜在股权纠纷。

### 11、2012年4月,第四次股权转让

2012年3月16日,园林建筑有限公司股东会一致决议:同意杨清将176.57万元出资转让给卢鹰;同意杨清将153.54万元出资转让给胡娜;同意杨清将51.18万元出资转让给秦威;同意杨清将25.59万元出资转让给胥晓中;同意相应修改公司章程;同意杨建国仍担任公司执行董事兼总经理。

2012年3月,杨清分别与卢鹰、胡娜、秦威、胥晓中签订《股权转让协议》,约定协议自签字之日起生效,受让方于2012年3月23日前将股权转让款以现金

方式一次性直接交付给出让方，具体转让情况如下：

单位：万元

序号	出让人	受让人	出资金额	占注册资本比例	受让价格
1	杨清	卢鹰	176.57	3.45%	353.14
2		胡娜	153.54	3.00%	307.08
3		秦威	51.18	1.00%	102.36
4		胥晓中	25.59	0.50%	51.18

本次股权受让方卢鹰和胡娜为杨建国或杨清的朋友，具有一定的社会资源也有意对江南园林进行投资；秦威和胥晓中是江南园林员工。本次股权转让由股权转让双方参考江南园林 2011 年 12 月 31 日每股净资产，经协商确定按照每一元出资额 2 元的价格进行转让。

2012 年 4 月 19 日，园林建筑有限公司在常州市工商局办理完毕变更登记手续。

此次转股后，园林建筑有限公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	4,199.32	82.05%
2	杨建国	511.80	10.00%
3	卢鹰	176.57	3.45%
4	胡娜	153.54	3.00%
5	秦威	51.18	1.00%
6	胥晓中	25.59	0.50%
合计		<b>5,118.00</b>	<b>100.00%</b>

## 12、2012 年 8 月，第五次股权转让

2012 年 8 月 2 日，园林建筑有限公司股东会决议一致同意杨清向许刚等 14 名自然人转让出资份额。

同月，杨清分别与上述 14 名自然人签订《股权转让协议》，约定协议自签字



之日起生效，且受让方需在 2012 年 8 月 2 日前将股权转让款以现金方式一次性直接交付给出让方，具体转让情况如下：

单位：万元

序号	出让人	受让人	出资金额	占注册资本比例	受让价格
1	杨清	陆曙炎	61.42	1.20%	122.83
2		许刚	51.18	1.00%	102.36
3		王吉雷	12.80	0.25%	25.59
4		葛建华	5.12	0.10%	10.24
5		金永民	5.12	0.10%	10.24
6		苏文权	5.12	0.10%	10.24
7		张建国	5.12	0.10%	10.24
8		罗海峰	5.12	0.10%	10.24
9		毛汇	5.12	0.10%	10.24
10		姚俊	2.56	0.05%	5.12
11		石荣婷	2.56	0.05%	5.12
12		杨小芳	2.56	0.05%	5.12
13		顾汉强	2.56	0.05%	5.12
14		张锁余	5.12	0.10%	10.24

注：杨小芳为杨建国侄女，姚俊的配偶。

本次股权受让方陆曙炎和许刚分别是杨建国的朋友和同学，有一定的社会资源并有意对江南园林进行投资。其余受让方均为公司员工，其中杨小芳为杨建国侄女，姚俊为杨小芳的配偶。本次股权转让由股权转让双方参考江南园林 2011 年 12 月 31 日每股净资产，经协商确定按照每一元出资额 2 元的价格进行转让。

2012 年 8 月 31 日，园林建筑有限公司办理完成工商变更登记手续。此次股权转让后，园林建筑有限公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	4,027.87	78.70%
2	杨建国	511.80	10.00%

序号	股东名称	出资金额	出资比例
3	卢鹰	176.57	3.45%
4	胡娜	153.54	3.00%
5	秦威	51.18	1.00%
6	胥晓中	25.59	0.50%
7	陆曙炎	61.42	1.20%
8	许刚	51.18	1.00%
9	王吉雷	12.80	0.25%
10	葛建华	5.12	0.10%
11	金永民	5.12	0.10%
12	苏文权	5.12	0.10%
13	张建国	5.12	0.10%
14	罗海峰	5.12	0.10%
15	毛汇	5.12	0.10%
16	姚俊	2.56	0.05%
17	石荣婷	2.56	0.05%
18	杨小芳	2.56	0.05%
19	顾汉强	2.56	0.05%
20	张锁余	5.12	0.10%
合计		<b>5,118.00</b>	<b>100.00%</b>

### 13、2012年11月，第六次股权转让

2012年11月2日，园林建筑有限公司股东会决议一致同意杨清将1,023.60万元出资转让给杨建国，同意杨清将511.80万元出资转让给中驰投资，具体情况如下：

单位：万元

序号	出让人	受让人	出资金额	占注册资本比例	受让价格
1	杨清	杨建国	1,023.60	20%	1,023.60
2	杨清	中驰投资	511.80	10%	511.80

为调整杨建国和杨清持有江南园林股权的结构，杨清将所持江南园林部分股

权转让给杨建国。中驰投资是江南园林因业务发展需要而设立的持股平台，由杨清和杨建国于2012年11月设立。杨清将所持部分江南园林股权转让给中驰投资，其主要目的是为在保持江南园林股权结构稳定的前提下在中驰投资层面以股权方式吸引人才，促进江南园林的发展。本次股权转让双方为实际控制人之间的转让和同一控制下的转让，转让价格确定为面值。

2012年11月26日，园林建筑有限公司办理完成工商变更登记手续。此次股权转让后，园林建筑有限公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	2,492.47	48.70%
2	杨建国	1,535.40	30.00%
3	中驰投资	511.80	10.00%
4	卢鹰	176.57	3.45%
5	胡娜	153.54	3.00%
6	秦威	51.18	1.00%
7	胥晓中	25.59	0.50%
8	陆曙炎	61.42	1.20%
9	许刚	51.18	1.00%
10	王吉雷	12.80	0.25%
11	葛建华	5.12	0.10%
12	金永民	5.12	0.10%
13	苏文权	5.12	0.10%
14	张建国	5.12	0.10%
15	罗海峰	5.12	0.10%
16	毛汇	5.12	0.10%
17	姚俊	2.56	0.05%
18	石荣婷	2.56	0.05%
19	杨小芳	2.56	0.05%
20	顾汉强	2.56	0.05%

序号	股东名称	出资金额	出资比例
21	张锁余	5.12	0.10%
合计		<b>5,118.00</b>	<b>100.00%</b>

#### 14、2013年3月，第七次股权转让

2013年2月1日，园林建筑有限公司股东会一致决议：同意秦威将25.59万元出资转让给胡九如；同意杨清将127.95万元出资转让给胡九如；同意苏文权将5.118万元出资转让给杨清。

本次股权转让的具体情况如下：

单位：万元

序号	出让人	受让人	出资金额	占注册资本比例	受让价格
1	秦威	胡九如	25.59	0.5%	153.54
2	杨清	胡九如	127.95	2.5%	767.70
3	苏文权	杨清	5.118	0.1%	10.236

本次股权受让方胡九如是杨清的朋友，当时刚刚开始从事股权投资，有意对江南园林进行投资。经双方协商，按照每一元出资额6元的价格确定股权转让价格。2012年11月，杨清将5.12万元出资额以10.24价格转让给苏文权，苏文权本次退出亦按照当时的价格转让给杨清。

2013年3月29日，园林建筑有限公司办理完成工商变更登记手续。此次股权转让后，园林建筑有限公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	2,369.63	46.30%
2	杨建国	1,535.40	30.00%
3	中驰投资	511.80	10.00%
4	卢鹰	176.57	3.45%
5	胡娜	153.54	3.00%
6	胡九如	153.54	3.00%
7	秦威	25.59	0.50%

序号	股东名称	出资金额	出资比例
8	胥晓中	25.59	0.50%
9	陆曙炎	61.42	1.20%
10	许刚	51.18	1.00%
11	王吉雷	12.80	0.25%
12	葛建华	5.12	0.10%
13	金永民	5.12	0.10%
14	张建国	5.12	0.10%
15	罗海峰	5.12	0.10%
16	毛汇	5.12	0.10%
17	姚俊	2.56	0.05%
18	石荣婷	2.56	0.05%
19	杨小芳	2.56	0.05%
20	顾汉强	2.56	0.05%
21	张锁余	5.12	0.10%
合计		5,118.00	100.00%

### 15、2013年5月，第八次股权转让

2013年5月10日，园林建筑有限公司股东会决议一致同意张锁余将5.12万元出资转让给股东杨清。

2013年3月12日，张锁余与杨清签订《股权转让协议》。

本次转让的具体情况如下：

单位：万元

出让人	受让人	出资金额	占注册资本比例	受让价格
张锁余	杨清	5.12	0.1%	10.24

杨清于2012年8月2日将股权转让给张锁余时按照每一元出资额2元的价格进行的转让，张锁余退出时仍按取得价格转让给杨清。

2013年5月27日，园林建筑有限公司在江苏省常州工商行政管理局办理完毕变更登记手续。变更后股权结构具体如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	2,374.75	46.40%
2	杨建国	1,535.40	30.00%
3	中驰投资	511.80	10.00%
4	卢鹰	176.57	3.45%
5	胡娜	153.54	3.00%
6	胡九如	153.54	3.00%
7	秦威	25.59	0.50%
8	胥晓中	25.59	0.50%
9	陆曙炎	61.42	1.20%
10	许刚	51.18	1.00%
11	王吉雷	12.80	0.25%
12	葛建华	5.12	0.10%
13	金永民	5.12	0.10%
14	张建国	5.12	0.10%
15	罗海峰	5.12	0.10%
16	毛汇	5.12	0.10%
17	姚俊	2.56	0.05%
18	石荣婷	2.56	0.05%
19	杨小芳	2.56	0.05%
20	顾汉强	2.56	0.05%
合计		<b>5,118.00</b>	<b>100.00%</b>

## 16、2013年7月，第九次股权转让及名称变更

2013年7月10日，园林建筑有限公司股东会决议：1) 同意姚俊将2.56万元出资转让给股东杨清；2) 同意公司名称变更为“江南园林有限公司”。

姚俊与杨清签订《股权转让协议》，约定协议自签字之日起生效，受让方于2013年6月23日前将股权转让款以现金方式一次性直接交付给出让方。

本次转让的具体情况如下：

单位：万元

出让人	受让人	出资金额	占注册资本比例	受让价格
姚俊	杨清	2.56	0.05%	5.12

杨清于 2012 年 8 月 2 日将股权转让给姚俊时按照每一元出资额 2 元的价格进行的转让，姚俊退出时仍按取得价格转让给杨清。

2013 年 7 月 16 日，江南园林在江苏省常州工商行政管理局办理完毕变更登记手续。本次股权转让后，江南园林股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	2,377.31	46.45%
2	杨建国	1,535.40	30.00%
3	中驰投资	511.80	10.00%
4	卢鹰	176.57	3.45%
5	胡娜	153.54	3.00%
6	胡九如	153.54	3.00%
7	秦威	25.59	0.50%
8	胥晓中	25.59	0.50%
9	陆曙炎	61.42	1.20%
10	许刚	51.18	1.00%
11	王吉雷	12.80	0.25%
12	葛建华	5.12	0.10%
13	金永民	5.12	0.10%
14	张建国	5.12	0.10%
15	罗海峰	5.12	0.10%
16	毛汇	5.12	0.10%
17	石荣婷	2.56	0.05%
18	杨小芳	2.56	0.05%
19	顾汉强	2.56	0.05%
合计		<b>5,118.00</b>	<b>100.00%</b>

## 17、2014年6月，第十次股权转让

2014年6月28日，江南园林股东会一致同意许刚将25.59万元出资转让给杨清。

许刚与杨清签订《股权转让协议》，约定协议自签字之日起生效，受让方于2014年6月28日前将股权转让款以现金方式一次性直接交付给出让方。

本次转让的具体情况如下：

单位：万元

出让人	受让人	出资金额	占注册资本比例	受让价格
许刚	杨清	25.59	0.50%	51.17

杨清于2012年8月2日将股权转让给许刚时按照每一元出资额2元的价格进行的转让，本次许刚退出时仍按取得价格转让给杨清。许刚在接受访谈时表示已知晓云南旅游即将以发行股份及支付现金相结合的方式购买江南园林股权，本次股权转让是基于其投资理财计划作出的相应调整，是其真实意思表示。

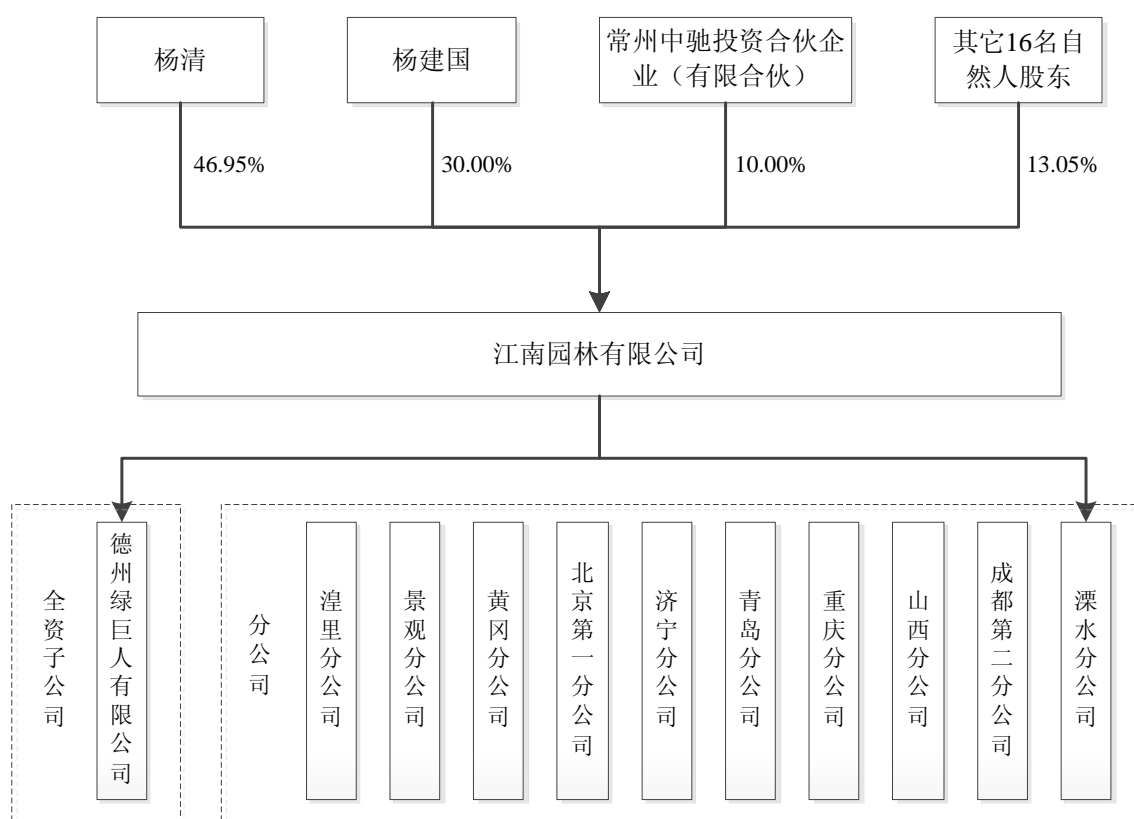
2014年7月2日，江南园林在江苏省常州工商行政管理局办理完毕变更登记手续。本次股权转让后，江南园林股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨清	2,402.90	46.95%
2	杨建国	1,535.40	30.00%
3	中驰投资	511.80	10.00%
4	卢鹰	176.57	3.45%
5	胡娜	153.54	3.00%
6	胡九如	153.54	3.00%
7	秦威	25.59	0.50%
8	胥晓中	25.59	0.50%
9	陆曙炎	61.42	1.20%
10	许刚	25.59	0.50%
11	王吉雷	12.80	0.25%



序号	股东名称	出资金额	出资比例
12	葛建华	5.12	0.10%
13	金永民	5.12	0.10%
14	张建国	5.12	0.10%
15	罗海峰	5.12	0.10%
16	毛汇	5.12	0.10%
17	石荣婷	2.56	0.05%
18	杨小芳	2.56	0.05%
19	顾汉强	2.56	0.05%
合计		5,118.00	100.00%

### (三) 交易标的的股权结构及控制关系情况



杨建国和杨清为父子，两人合计持有江南园林 76.95% 股权，并通过控制的 中驰投资间接持有江南园林 10.00% 股权，实际控制江南园林 86.95% 股权，为江南园林的共同实际控制人。

#### (四) 交易标的的经营资质

截至本报告书出具之日，江南园林已取得的资质如下：

序号	名称	发证机构	证书编码	有效期限/发证日期
1	城市园林绿化一级资质	中华人民共和国住房和城乡建设部	CYLZ 苏 0022 壹	2013 年 6 月至 2016 年 6 月
2	风景园林设计专项乙级	江苏省住房和城乡建设厅	A232024523	2013 年 8 月 13 日至 2016 年 1 月 6 日
3	市政公用工程施工总承包三级（除燃气）资质	常州市城乡建设局	B1074032041199	2014 年 5 月 4 日
4	园林古建筑工程专业承包一级	江苏省住房和城乡建设厅		2013 年 8 月 20 日
5	造林绿化一级施工单位	江苏省林业局	苏林施资字第 0205 号	2013 年 12 月 3 日
6	喷泉水景甲壹级资质	中国建筑金属结构协会喷泉水景委员会	景 1310280135	2013 年 10 月 28 日至 2015 年 10 月 27 日
7	文物保护工程施工一级	国家文物局	0601SG0015	2014 年 3 月 12 日至 2026 年 3 月 11 日
8	文物保护工程勘察设计乙级资质	江苏省文物局	文物设乙字 JS0102023	2011 年 7 月 5 日至 2023 年 7 月 4 日
9	安全生产许可证	江苏省住房和城乡建设厅	(苏) JZ 安许证字 [2005]040271	2014 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日
10	高新技术企业	江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局	GR201232001570	2012 年 10 月 25 日至 2015 年 10 月 25 日

注：其中 1、3、4、5、7、8 项资质需每年进行年检。

江南园林拥有的业务资质及各资质可以经营的业务范围具体如下表所示：

序号	资质名称	业务范围
----	------	------

序号	资质名称	业务范围
1	城市园林绿化一级资质	可承揽各种规模以及类型的园林绿化工程；可承揽园林绿化工程中的整地、栽植、建筑及小品、花坛、园路、水系、喷泉、假山、雕塑、广场铺装、驳岸、桥梁、码头等园林设施及设备安装项目；可承揽各种规模以及类型的园林绿化综合性养护管理工程；可从事园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪的培育、生产和经营；可从事园林绿化技术咨询、培训和信息服务
2	风景园林设计专项乙级	可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务及项目管理和相关的技术与管理服务
3	市政公用工程施工总承包三级（除燃气）资质	（1）城市道路工程（不含快速路）；单跨跨度 20 米以内桥梁工程；公共广场工程；（2）2 万吨/日及以下给水厂；1 万吨/日及以下污水处理工程；1 立方米/秒及以下给水、污水泵站；5 立方米/秒及下雨水泵站；直径 1 米以内供水管道；直径 1.5 米以内污水管道；（3）生活垃圾转运站
4	园林古建筑工程专业承包一级	可承担各种规模及类型的仿古建筑工程、园林建筑及古建筑修缮工程的施工
5	造林绿化一级施工单位	可以在江苏省内外承接造林绿化施工项目，工程建设规模不受限制
6	喷泉水景甲壹级资质	喷泉水景、水处理、雕塑、景观喷灌、喷雾加湿设计、施工
7	文物保护工程施工一级	古建筑维修保护、近现代文物建筑维修保护
8	文物保护工程勘察设计乙级资质	古建筑维修保护、近现代文物建筑保护

## 1、园林行业的资质管理

根据《城市绿化条例》、《城市园林绿化企业资质管理办法》等相关规定，从事各类园林景观设计，组织承担园林工程施工及养护管理，园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪生产、养护和经营，提供有关园林绿化技术咨询、培训、服务等业务的所有企业，均应纳入行业资质管理范围，进行资质审查管理。

园林行业存在多项资质管理标准，但施工和设计业务是园林产业的主体业务，能否取得园林工程施工资质和设计资质是园林企业增强竞争力的关键，古建文保是江南园林的特色业务，以下重点对园林施工资质管理、园林设计资质以及文物保护施工资质、园林古建筑施工资质进行说明。

### （1）园林施工资质管理

2009年10月，住建部修订了《城市园林绿化企业资质标准》。城市园林绿化企业施工资质的分级管理规定如下表所示：

资质等级	主管部门分级管理规定
一级资质	省、自治区建设行政主管部门，直辖市园林绿化行政主管部门进行预审，提出意见，报国务院建设行政主管部门审批、发证。
二级资质	所在省、自治区建设行政主管部门、直辖市园林绿化行政主管部门或其授权机关审批、发证，并报国务院建设行政主管部门备案。
三级和三级以下资质	所在城市园林绿化行政主管部门审批、发证，报省、自治区建设行政主管部门备案。

不同资质的城市园林绿化企业在经营范围上存在差异，具体情况如下表所示：

资质等级	经营范围
一级资质	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、可承揽各种规模以及类型的园林绿化工程，包括：综合公园、社区公园、专类公园、带状公园等各类公园，生产绿地、防护绿地、附属绿地等各类绿地。</li> <li>2、可承揽园林绿化工程中的整地、栽植及园林绿化项目配套的500平方米以下的单层建筑（工具间、茶室、卫生设施等）、小品、花坛、园路、水系、喷泉、假山、雕塑、广场铺装、驳岸、单跨15米以下的园林景观人行桥梁、码头以及园林设施、设备安装项目等。</li> <li>3、可承揽各种规模以及类型的园林绿化养护管理工程。</li> <li>4、可从事园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪的培育、生产和经营。</li> <li>5、可从事园林绿化技术咨询、培训和信息服务。</li> </ol>
二级资质	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、可承揽工程造价在1,200万元以下的园林绿化工程，包括：综合公园、社区公园、专类公园、带状公园等各类公园，生产绿地、防护绿地、附属绿地等各类绿地。</li> <li>2、可承揽园林绿化工程中的整地、栽植及园林绿化项目配套的200平方米以下的单层建筑（工具间、茶室、卫生设施等）、小品、花坛、园路、水系、喷泉、假山、雕塑、广场铺装、驳岸、单跨10米以下的园林景观人行桥梁、码头以及园林设施、设备安装项目等。</li> <li>3、可承揽各种规模以及类型的园林绿化养护管理工程。</li> <li>4、可从事园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪的培育、生产和经营，园林绿化技术咨询和信息服务。</li> </ol>
三级资质	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、可承揽工程造价在500万元以下园林绿化工程，包括：综合公园、社区公园、专类公园、带状公园等各类公园，生产绿地、防护绿地、附属绿地等各类绿地。</li> <li>2、可承揽园林绿化工程中的整地、栽植及小品、花坛、园路、水系、喷泉、假山、雕塑、广场铺装、驳岸、单跨10米以下的园林景观人行桥梁、码头以及园林设施、设备安装项目等。</li> <li>3、可承揽各种规模以及类型的园林绿化养护管理工程。</li> <li>4、可从事园林绿化苗木、花卉、草坪的培育、生产和经营。</li> </ol>

<b>资质等级</b>	<b>经营范围</b>
三级以下资质	只能承担 50 万元以下的纯绿化工程项目、园林绿化养护工程以及劳务分包，并限定在企业注册地所在行政区域内实施。具体标准由各省级主管部门参照上述规定自行确定。

## (2) 园林设计资质管理

根据住建部 2007 年颁布的《建设工程勘察设计资质管理规定》，从事工程设计活动的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和设计业绩等条件申请资质，经审查合格，取得工程设计资质证书后，方可在资质许可范围内从事工程设计活动。

工程设计资质可分为综合资质、行业资质、专业资质和专项资质。综合资质只设甲级，行业资质和专项资质可根据工程性质和技术特点设立级别。

风景园林工程设计资质属于专项资质，设甲、乙两个级别。其分级管理规定如下表所示：

<b>资质等级</b>	<b>行政主管部门</b>
甲级	工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门初审，并将初审意见和申报材料报国务院建设主管部门。
乙级	省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门实施，报国务院建设主管部门备案。

风景园林工程设计资质各等级的经营范围如下：

<b>资质等级</b>	<b>经营范围</b>
甲级	承担风景园林工程专项设计的类型和规模不受限制。
乙级	可承担中型以下规模风景园林工程项目和投资额在 2,000 万元以下的大型风景园林工程项目的设计。

## (3) 文物保护单位勘察设计资质

根据国家文物局 2005 年颁布的《文物保护单位勘察设计资质管理办法》，凡

从事文物保护单位勘察设计的单位，必须按照本办法申请并取得《文物保护单位勘察设计资质证书》，方可承担相应等级和业务范围的文物保护单位。

文物保护单位勘察设计资质等级分为甲、乙、丙三级和暂定级。其分级管理规定如下表所示：

资质等级	行政主管部门
甲级	审定、资质证书颁发和资质年检工作由国家文物局负责。
乙级及以下级别资质	审定、资质证书颁发、资质年检和日常管理工作由相关省、自治区、直辖市文物行政部门负责。

资质申报、审定工作一般每年一次；年检每年一次。

文物保护单位勘察设计资质各等级的经营范围如下：

资质等级	经营范围
甲级	可承担所有级别文物保护单位勘察设计的勘察项目。
乙级	可承担工程等级为二级及以下的勘察项目。
丙级	可承担工程等级为三级及以下的勘察项目。
暂定级	可承担工程等级为四级的勘察项目。

文物保护单位（勘察设计）分级表：

工程级别	工程主要内容
一级	1、全国重点文物保护单位和国家文物局指定的重要文物的修缮工程、迁移工程、重建工程的方案及施工图设计。 2、石窟保护加固工程的方案及施工图设计。 3、大型建筑群、陵墓群、古文化遗址的保护利用综合规划。
二级	1、全国重点文物保护单位的保养维护工程、抢险加固工程的方案及施工图设计。 2、省、自治区、直辖市级文物保护单位的修缮工程、迁移工程、重建工程的方案及施工图设计。 3、市、县级文物保护单位和未被列为文物保护单位的不可移动文物的迁移工程、重建工程。 4、为文物保护单位而进行全国重点文物保护单位勘测。
三级	1、省、自治区、直辖市级文物保护单位的保养维护工程、抢险加固工程的方案及施工图设计。 2、市、县级文物保护单位和未被列为文物保护单位的不可移动文物的修缮工程的方案及施工图设计。 3、为文物保护单位而进行省、自治区、直辖市级文物保护单位勘测。

工程级别	工程主要内容
四级	1、市、县级文物保护单位和未被列为文物保护单位的不可移动文物的保养维护工程、抢险加固工程的方案及施工图设计。 2、为文物保护工程而进行市、县级文物保护单位勘测。

#### (4) 文物保护工程施工资质

根据国家文物局 2005 年颁布的《文物保护工程施工资质管理办法》，凡从事文物保护工程施工的单位，必须按照本办法申请并取得《文物保护工程施工资质证书》，方可承担相应等级、业务范围的工程。

文物保护工程施工资质等级分为一、二、三级和暂定级。壁画、石窟寺和石刻保护等有特殊技术要求的施工资质单独核定。其分级管理规定如下表所示：

资质等级	行政主管部门
一级资质和壁画、石窟寺、石刻保护等有特殊技术要求的施工资质	审定、资质证书颁发和资质年检工作由国家文物局负责。
二级及以下级别资质	审定、资质证书颁发、资质年检和日常管理工作由相关省、自治区、直辖市文物行政部门负责。

资质申报、审定工作一般每年一次；年检每年一次。

文物保护工程施工资质各等级的经营范围如下：

资质等级	经营范围
一级	可承担所有级别文物保护工程的施工项目。
二级	可承担工程等级为二级及以下的施工项目。
三级	可承担工程等级为三级及以下的施工项目。
暂定级	可承担工程等级为四级的施工项目。

文物保护工程（施工）等级分级表：

工程级别	工程主要内容
一级	全国重点文物保护单位和国家文物局指定的重要文物的修缮工程、迁移工程、重建工程。
二级	1、全国重点文物保护单位的保养维护工程、抢险加固工程。 2、省（自治区、直辖市）级文物保护单位的修缮工程、迁移工程、重建工程。 3、市、县级文物保护单位和未被列为文物保护单位的不可移动文物的迁移工程、重建工程。

工程级别	工程主要内容
三级	1、省（自治区、直辖市）级文物保护单位的保养维护工程、抢险加固工程。 2、市、县级文物保护单位和未被列为文物保护单位的不可移动文物的修缮工程。
四级	市、县级文物保护单位和未被列为文物保护单位的不可移动文物的保养维护工程、抢险加固工程。

注：本分级表不含壁画、石窟寺和石刻保护等有特殊技术要求的工程。

### （5）建筑业企业资质管理（古建筑工程专业承包）

根据建设部（现住建部）于 2007 年发布的《建筑业企业资质管理规定》，建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列。其中，取得施工总承包资质的企业，可以承接施工总承包工程。取得专业承包资质的企业，可以承接施工总承包企业分包的专业工程和建设单位依法发包的专业工程。取得劳务分包资质的企业，可以承接施工总承包企业或专业承包企业分包的劳务作业。

资质等级	行政主管部门
（一）施工总承包序列特级资质、一级资质； （二）国务院国有资产管理部门直接监管的企业及其下属一层级的企业的施工总承包二级资质、三级资质； （三）水利、交通、信息产业方面的专业承包序列一级资质； （四）铁路、民航方面的专业承包序列一级、二级资质； （五）公路交通工程专业承包不分等级资质、城市轨道交通专业承包不分等级资质。	由国务院建设主管部门实施该项资质许可
（一）施工总承包序列二级资质（不含国务院国有资产管理部门直接监管的企业及其下属一层级的企业的施工总承包序列二级资质）； （二）专业承包序列一级资质（不含铁路、交通、水利、信息产业、民航方面的专业承包序列一级资质）； （三）专业承包序列二级资质（不含民航、铁路方面的专业承包序列二级资质）； （四）专业承包序列不分等级资质（不含公路交通工程专业承包序列和城市轨道交通专业承包序列的不分等级资质）。	企业工商注册所在地省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门实施该项资质许可
（一）施工总承包序列三级资质（不含国务院国有资产管理部门直接监管的企业及其下属一层级的企业的施工总承包三级资质）； （二）专业承包序列三级资质； （三）劳务分包序列资质； （四）燃气燃烧器具安装、维修企业资质。	由企业工商注册所在地设区的市人民政府建设主管部门实施该项资质许可

建筑业企业资质证书有效期为 5 年。

根据建设部会同有关部门组织制定的《建筑业企业资质等级标准》，施工总承包企业资质等级标准包括 12 个标准、专业承包企业资质等级标准包括 60 个标



准、劳务分包企业资质标准包括 13 个标准。《园林古建筑工程专业承包企业资质等级标准》属于专业承包企业资质等级标准。

根据《园林古建筑工程专业承包企业资质等级标准》，园林古建筑工程专业承包企业资质分为一级、二级、三级。各自的承包范围包括：

企业级别	承包工程范围
一级	可承担各种规模及类型的仿古建筑工程、园林建筑及古建筑修缮工程的施工。
二级	可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍且建筑面积 800 平方米及以下的单体仿古建筑工程、园林建筑，国家级 200 平方米及以下重点文物保护单位的古建筑修缮工程的施工。
三级	可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍且建筑面积 400 平方米及以下的单体仿古建筑工程、园林建筑，省级 100 平方米及以下重点文物保护单位的古建筑修缮工程的施工。

## 2、江南园林资质到期后能否继续取得的风险

江南园林所持有的经营资质主要涉及园林绿化工程、古建筑工程、文物保护及修缮工程、城市及道路照明工程、环境治理工程、喷泉工程等方面。经营资质许可到期后的相关法律规定及采取的措施如下：

### (1)《城市园林绿化一级资质》

江南园林取得的《城市园林绿化一级资质》有效期自 2013 年 6 月至 2016 年 6 月，需每年年检。根据《城市园林绿化企业资质管理办法》的相关规定，凡通过资质审查并取得《城市园林绿化企业资质证书》的企业，必须接受资质审查部门的年度审查。

根据《城市园林绿化企业资质标准》（建城 [2009] 157 号），申请城市园林绿化一级资质应当具备以下条件：（1）注册资金且实收资本不少于 2,000 万元；企业固定资产净值在 1,000 万元以上；企业园林绿化年工程产值近三年每年都在 5,000 万元以上。（2）6 年以上的经营经历，获得二级资质 3 年以上，具有企业法人资格的独立的专业园林绿化施工企业。（3）近 3 年独立承担过不少于 5 个工程造价在 800 万元以上的已验收合格的园林绿化综合性工程。（4）苗圃生产培育基地不少于 200 亩，并具有一定规模的园林绿化苗木、花木、盆景、草坪的培育、生产、养护能力。（5）企业经理具有 8 年以上的从事园林绿化经营管理工作的资

历或具有园林绿化专业高级技术职称，企业总工程师具有园林绿化专业高级技术职称，总会计师具有高级会计师职称，总经济师具有中级以上经济类专业技术职称。(6) 园林绿化专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 30 人。具有中级以上职称的人员不少于 20 人，其中园林专业高级职称人员不少于 2 人，园林专业中级职称人员不少于 10 人，建筑、给排水、电气专业工程师各不少于 1 人。(7) 企业中级以上专业技术工人不少于 30 人，包括绿化工、花卉工、瓦工（或泥工）、木工、电工等相关工种。企业高级专业技术工人不少于 10 人，其中高级绿化工和 / 或高级花卉工总数不少于 5 人。

江南园林已经具备申请《城市园林绿化一级资质》所要求的上述注册资金、固定资产、工程产值、经营经历、苗圃基地、专业人员等方面的条件，只要持续具备上述申请条件，江南园林通过资质审查部门的年度审查以及在该《城市园林绿化一级资质》到期后申请新证均不存在法律障碍。

## (2) 《风景园林专项设计乙级资质》

江南园林取得的《风景园林专项设计乙级资质》有效期自 2013 年 8 月 13 日至 2016 年 1 月 6 日，根据《风景园林工程设计专项资质标准》，申请风景园林专项设计乙级资质需具备以下条件：(1) 资历和信誉：①具有独立企业法人资格；②社会信誉良好，注册资本不少于 100 万元人民币。(2) 技术条件：①专业配备齐全、合理，主要专业技术人员专业和数量符合所申请专项资质标准中“主要专业技术人员配备表”的规定；②企业主要技术负责人或总设计师、总工程师应具有大学学历，8 年以上从事风景园林工程设计学历，并主持过中型以上风景园林工程设计项目不少于 2 项，具备高级专业技术职称；③在主要专业技术人员配备表规定的人员中，非注册人员应当作为专业技术负责人主持过中型以上风景园林工程设计项目不少于 2 项，具备中级以上专业技术职称。(3) 技术装备及管理水平：①有必要的技术装备和固定的工作场所；②有较完善的质量体系和技术、经营、人事、财务、档案等管理制度。

江南园林已经具备申请《风景园林专项设计乙级资质》所要求的上述资历与信誉、技术条件以及技术装备及管理水平等方面的条件，只要持续具备上述申请条件，江南园林在该《风景园林专项设计乙级资质》到期后申请新证不存在法律

障碍。

### **（3）《市政公用工程施工总承包三级（除燃气）资质》和《园林古建筑工程专业承包一级资质》**

江南园林取得的《市政公用工程施工总承包三级（除燃气）资质》和《园林古建筑工程专业承包一级资质》分别于 2014 年 5 月 4 日和 2013 年 8 月 20 日取得，都属于建筑业企业资质。根据《建筑业企业资质管理规定》的相关规定，建筑业企业资质证书的有效期为 5 年，资质有效期届满，企业需要延续资质证书有效期的，应当在资质证书有效期届满 60 日前，申请办理资质延续手续，对在资质有效期内遵守有关法律、法规、规章、技术标准，信用档案中无不良行为记录，且注册资本、专业技术人员满足资质标准要求的企业，经资质许可机关同意，有效期延续 5 年。

根据《市政公用工程施工总承包企业资质等级标准》，申请市政公用工程施工总承包三级（除燃气）资质需具备以下条件：（1）企业近 5 年承担过下列 4 项中的 2 项以上单项合同额 300 万元以上的市政公用工程施工总承包或主体工程承包，工程质量合格。①城市道路、桥梁、隧道、公共广场工程；②城市供水工程、排水工程或污水处理工程；③城市燃气工程或热力工程；④城市生活垃圾处理工程。（2）企业经理具有 5 年以上从事工程管理工作经历；技术负责人具有 5 年以上从事施工技术管理工作经历并具有本专业中级以上职称；财务负责人具有初级以上会计职称。企业有职称的工程技术和经济管理人员不少于 50 人，其中工程技术人员不少于 30 人；工程技术人员中，具有中级以上职称的人员不少于 8 人。企业具有的三级资质以上项目经理不少于 8 人。（3）企业注册资本金 500 万元以上，企业净资产 600 万元以上。（4）企业近 3 年最高年工程结算收入 1,000 万元以上。（5）企业具有与承包工程范围相适应的施工机械和质量检测设备。

根据《园林古建筑工程专业承包企业资质等级标准》，申请园林古建筑工程专业承包一级资质需具备以下条件：（1）企业近 5 年承担过 2 项以上单位仿古建筑面积 600 平方米以上或国家重点文物保护单位的主要古建筑或园林建筑修缮工程施工、工程质量合格。（2）企业经理具有 10 年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称；总工程师具有 10 年以上从事施工技术管理工作或 5 年以上从

事古建筑工程施工技术管理工作经历并具有相关专业高级职称；总会计师具有高级会计职称。企业有职称的工程技术和经济管理人员不少于 60 人，其中工程技术人员不少于 40 人；工程技术人员中、包括建筑、化学与文物保护在内的具有中级以上职称的人员不少于 15 人。企业具有的一级资质项目经理不少于 5 人。企业具有砧细工、木雕工、石雕工、砧刻工、泥塑工、彩绘工、推光漆工、匾额工、砌花街工等专业技术人员。（3）企业注册资本金 1,000 万元以上，企业净资产 1,200 万元以上。（4）企业近 3 年最高年工程结算收入 1,500 万元以上。（5）企业具有与承包工程范围相适应的施工机械和质量检测设备。

江南园林已经具备申请《市政公用工程施工总承包三级（除燃气）资质》以及《园林古建筑工程专业承包一级资质》所要求的上述条件，只要持续具备上述申请条件，江南园林在上述资质到期后依法办理延续或申请新证均不存在法律障碍。

#### （4）《造林绿化施工一级资质》

江南园林取得的《造林绿化施工一级资质》于 2013 年 12 月 3 日取得，根据《江苏省造林绿化施工单位资质管理办法（试行）》的相关规定，省、市林业行政主管部门对造林绿化施工单位资质实行年检制度。施工单位取得资质等级后，每年 9 月按管理权限，一、二、三级施工资质单位由省资质管理部门进行一次年度审查；四级施工资质单位由市资质管理部门进行一次年度审查。

根据《江苏省造林绿化施工单位资质管理办法（试行）》第五条，申请《造林绿化施工一级资质》需要具备以下条件：（1）注册资本不低于 100 万元；（2）具有 6 年以上从事造林绿化工程施工和管理工作的资历；（3）造林绿化项目建设面积累计达到 1 万亩以上；具有相对固定的苗圃；具有高水平造林绿化技术咨询、培训和信息服务能力；（4）有职称的专业技术人员比例不低于 20%，其中有中级以上林业技术职称的人员不少于 6 名；有高级以上林业技术职称的人员不少于 1 名；施工人员取得培训上岗证；（5）拥有造林、抚育等所需的机具、车辆、计算机等设备，有固定的工作场所。

江南园林已经具备申请《造林绿化施工一级资质》所要求的上述条件，只要持续具备上述申请条件，江南园林通过资质审查部门的年度审查以及在该《造林

绿化施工一级资质》到期后申请新证均不存在法律障碍。

### (5) 《喷泉水景甲一级资质》

江南园林取得的《喷泉水景甲一级资质》有效期自 2013 年 10 月 28 日至 2015 年 10 月 27 日。根据《水景喷泉企业等级标准》的相关规定，申请《喷泉水景甲一级资质》需要从资历和信誉、技术力量、技术水平、装备及应用水平，管理水平五大项进行打分，满分 100 分，零分起评。其中达到每大项中小项的要求则加上相应的分数，达不到不加，但不再扣分。具体评分标准如下：(1) 资历和信誉 (30 分)：① 具有独立法人资格 (必备)。② 具有 5 年及以上水景喷泉设计安装资历，并具备一定的工程项目管理能力 (10 分)。③ 独立承担过水景喷泉工程设计安装不少于 20 项，其中单项工程合同额 600 万元以上，或 3 项工程合同额累积在 1,500 万元以上，且已建成，工程设计安装质量合格、运行良好 (10 分)。④ 企业有一定的社会信誉及经济实力，工商注册资本金不少于 500 万元人民币。企业净资产 600 万元以上 (10 分)。(2) 技术力量 (30 分)：① 企业经理具有 5 年以上从事水景喷泉工程工作经历或具有高级以上职称 (5 分)；② 技术负责人具有水景喷泉相关专业高级职称 (5 分)；③ 企业有一定的技术力量，专业配备合理，具备同时承担 2 项大型水景喷泉工程 (单项工程合同额 600 万元以上) 设计安装的能力 (5 分)；④ 每个主要专业 (给排水、计算机、电气 (自控)、机械) 的专职技术骨干配备不少于 3 人 (5 分)；⑤ 至少有 1 名主持或参加过 2 项大型专项工程设计安装业务 (5 分)；⑥ 总会计师具有高级会计师职称 (5 分)。(3) 技术水平 (9 分)：① 拥有主专业或相关专业的专利、专有技术、工艺包 (软件包)，不少于 2 项 (3 分)。② 具有大型工程 (600 万或以上) 设计、安装、管理能力，非标设备设计能力，新产品开发试验能力 (3 分)。③ 具有与国 (境) 外合作或独立承担国 (境) 外水景喷泉工程设计安装和项目管理的业绩 (3 分)。

江南园林已经具备申请《喷泉水景甲一级资质》所要求的上述资历与信誉、技术力量、技术水平、装备及应用水平以及管理水平等方面的条件，只要持续具备上述申请条件，江南园林在该《喷泉水景甲一级资质》到期后申请新证不存在法律障碍。

### (6) 《文物保护工程施工一级资质》

江南园林取得的《文物保护工程施工一级资质》有效期自 2014 年 3 月 12 日至 2026 年 3 月 11 日，需每年年检。根据《文物保护工程施工资质管理办法》第十六条，取得文物保护工程施工资质的单位应在规定时间内向所在地省、自治区、直辖市文物行政部门提交《文物保护工程施工资质年检表》、《文物保护工程施工资质证书》，交验相关资料，参加年检。一级资质年检由省、自治区、直辖市文物行政部门提出年检意见后报国家文物局做出结论。

根据《文物保护工程施工资质管理办法》第十七条，单位资质条件符合资质等级标准，并在过去一年内未发生违法违规行为的，年检合格。有下列情形之一的，年检结论为不合格：（1）因施工质量问题对文物造成安全隐患或损害的；（2）达不到资质等级标准的；（3）有违法违规行为的。

根据《文物保护工程施工资质管理办法》对申请文物保护工程施工一级资质规定的条件：（1）经主管机关核准登记的法人单位，从事文物保护工程施工十年以上，独立承担过不少于五项、工程等级为一级，或者不少于十项、工程等级为二级以上的文物保护工程，质量合格。（2）法定代表人与技术人员均有较强的文物保护意识。单位总体水平在国内同行业领先，有较高的社会信誉。（3）技术负责人必须具有相关专业高级技术职称，从事文物保护工程施工管理十五年以上，取得国家文物保护工程施工职业资格证书；取得国家文物保护工程施工职业资格证书的项目负责人不少于 5 人；文物保护工程各专业工种技术人员齐备，且取得国家文物保护工程施工职业资格证书的不少于 20 人。（4）具有完备的文物保护工程所需的专业技术装备。（5）注册资金 100 万元以上。

江南园林已经具备申请《文物保护工程施工一级资质》所要求的上述条件，只要持续具备上述申请条件，江南园林通过每年年检不存在法律障碍。

#### **（7）《文物保护工程勘察设计乙级资质》**

江南园林取得的《文物保护工程勘察设计乙级资质》有效期自 2011 年 7 月 5 日至 2023 年 7 月 4 日，需每年年检。根据《文物保护工程勘察设计资质管理办法》第十七条，取得文物保护工程勘察设计资质的单位应在规定时间内向所在地省、自治区、直辖市文物行政部门提交《文物保护工程勘察设计资质年检表》、《文物保护工程勘察设计资质证书》，交验相关资料，参加年检。乙级及以下级

别资质年检由省、自治区、直辖市文物行政部门做出结论。

根据《文物保护单位勘察设计资质管理办法》第十八条，单位资质条件符合勘察设计资质等级标准，且在过去一年内未发生违法违规行为的，年检合格。有下列情形之一的，年检不合格：（1）因勘察设计质量问题对文物造成安全隐患或损害的；（2）达不到资质等级标准的；（3）有违法违规行为的。

根据《文物保护单位工程施工资质管理办法》对申请文物保护单位勘察设计乙级资质规定的条件：（1）经主管机关核准登记的企、事业单位，从事文物保护单位勘察设计业务五年以上，独立承担过不少于五项、工程等级为二级，或者不少于十项、工程等级为三级及以上的文物保护单位工程项目的勘察设计，且工程已经竣工、质量合格。（2）法定代表人与技术人员均有较强的文物保护意识，单位总体水平在所在省、自治区、直辖市同行业领先，有较高的社会信誉。（3）单位中专职固定且取得国家文物保护单位勘察设计职业资格证书的技术人员总数不少于 15 人，其中有相关专业高级技术职称的技术骨干不少于 6 人（应聘并固定在该单位的离退休技术人员不超过 20%）。（4）有较健全的技术、管理制度和全面质量管理体系。（5）具有与其资质相适应的专业技术装备。（6）注册资金不少于 70 万元。

江南园林已经具备申请《文物保护单位勘察设计乙级资质》所要求的上述条件，只要持续具备上述申请条件，江南园林通过每年年检不存在法律障碍。

#### （8）《安全生产许可证》

江南园林取得的《安全生产许可证》有效期自 2014 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。根据《安全生产许可证条例》第九条，安全生产许可证的有效期为 3 年。安全生产许可证有效期满需要延期的，企业应当于期满前 3 个月向原安全生产许可证颁发管理机关办理延期手续。企业在安全生产许可证有效期内，严格遵守有关安全生产的法律法规，未发生死亡事故的，安全生产许可证有效期届满时，经原安全生产许可证颁发管理机关同意，不再审查，安全生产许可证有效期延期 3 年。

根据《安全生产许可证条例》第六条，企业取得安全生产许可证，应当具备下列安全生产条件：（1）建立、健全安全生产责任制，制定完备的安全生产规章

制度和操作规程；(2) 安全投入符合安全生产要求；(3) 设置安全生产管理机构，配备专职安全生产管理人员；(4) 主要负责人和安全生产管理人员经考核合格；(5) 特种作业人员经有关业务主管部门考核合格，取得特种作业操作资格证书；(6) 从业人员经安全生产教育和培训合格；(7) 依法参加工伤保险，为从业人员缴纳保险费；(8) 厂房、作业场所和安全设施、设备、工艺符合有关安全生产法律、法规、标准和规程的要求；(9) 有职业危害防治措施，并为从业人员配备符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品；(10) 依法进行安全评价；(11) 有重大危险源检测、评估、监控措施和应急预案；(12) 有生产安全事故应急救援预案、应急救援组织或者应急救援人员，配备必要的应急救援器材、设备；(13) 法律、法规规定的其他条件。

江南园林已经具备申请《安全生产许可证》所要求的上述条件，只要持续具备上述申请条件，江南园林在《安全生产许可证》到期后依法办理延续或申请新证均不存在法律障碍。

## (五) 交易标的子公司情况

报告期内，江南园林投资设立九域园林、德州绿巨人 2 家全资子公司。2013 年 7 月，九域园林已经完成注销。截至本报告书出具之日，江南园林拥有德州绿巨人 1 家全资子公司。

### 1、九域园林

公司名称：苏州九域园林建设有限公司

住所：太仓市科教新城健雄路 1 号

法定代表人：杨清

注册资本：100 万

注册号：320585000165629

成立日期：2012 年 6 月 26 日

经营范围：园林绿化工程、古建筑工程、文物保护及修缮工程、土木工程、市政工程、幕墙工程、室内外装饰工程、消防设施安装工程、机电设备安装工程、



雕塑工程、喷泉工程设计与施工；工程造价咨询、招投标代理、工程监理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；经销园林家具、园林机械、工艺美术品、金属材料、木材、建筑材料、化工原料、日用百货、针纺织品、电子产品、盆景。

为便于承接业务，在地方政府招商引资的背景下，江南园林于 2012 年 6 月 26 日在太仓市设立全资子公司九域园林。由于子公司成立时间短，无相关经营资质，无法承做相关业务，江南园林决定注销该子公司。2013 年 5 月 25 日，九域园林召开股东会决议注销九域园林，同时成立清算组并发出债权人通知。2013 年 6 月 5 日，九域园林在江苏法制报刊登了注销公告。2013 年 7 月 22 日，九域园林召开股东会确认了清算报告。2013 年 7 月 25 日，九域园林取得苏州市太仓工商行政管理局出具的注销登记通知书。九域园林完成清产注销手续，办理完毕注销登记。

## 2、德州绿巨人

公司名称：德州绿巨人园林有限公司

住所：陵县神头镇东店村南

法定代表人：杨建国

注册资本：100 万

注册号：371421200006638

成立日期：2014 年 1 月 14 日

经营范围：园林绿化；苗木、花卉种植、销售。（上述经营范围，国家法律、行政法规禁止、限制经营的除外，涉及许可的，待取得许可证后，方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

最近一期的简要财务情况：

单位：万元

项目	2014.5.31
总资产	185.04

总负债	86.66
所有者权益	98.38
<b>项目</b>	<b>2014年1-5月</b>
营业收入	-
利润总额	-1.62
净利润	-1.62

注：以上财务数据已经审计。

德州绿巨人设立于2014年1月，其主营业务为苗木种植、销售。德州绿巨人设立的主要目的是为江南园林工程项目供应苗木，以降低江南园林的苗木采购成本。目前，德州绿巨人已开始苗木种植，由于苗木具有一定生长周期，因此尚未展开其他生产经营活动。

#### （六）交易标的最近两年一期的主要财务指标

交易标的最近两年一期经审计合并财务报表主要数据如下：

单位：万元

项目	2014.5.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	73,369.42	64,037.02	47,709.88
负债总额	55,127.46	48,563.75	36,216.30
所有者权益	18,241.96	15,473.26	11,493.58
项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
营业收入	18,891.65	46,286.04	44,684.02
利润总额	3,213.92	4,380.84	5,114.53
净利润	2,754.17	3,836.72	4,466.30

2012年末、2013年末、2014年5月末，江南园林资产总额分别为47,709.88万元、64,037.02万元和73,369.42万元，增长率分别为34.22%和14.57%。2013年12月31日，江南园林总资产规模较2012年末大幅增长的原因，主要是应收账款较同期大幅增长38.06%，长期应收款较同期大幅增长48.56%。

2012年末、2013年末和2014年5月末，江南园林负债总额分别为36,216.30

万元、48,563.75 万元和 55,127.46 万元，增长率分别为 34.09%和 13.52%。2013 年 12 月 31 日，江南园林负债总额增长较大的原因主要是应交税费大幅增长 52.56%，其他应付款大幅增长 53.64%。

2012 年末、2013 年末和 2014 年 5 月末，江南园林净资产分别为 11,493.58 万元、15,473.26 万元、18,241.96 万元，增长率分别为 34.63%和 17.89%。2013 年末净资产规模增长较快的原因主要是 2013 年当年实现净利润 3,836.72 万元。

2012 年、2013 年、2014 年 1-5 月，江南园林实现收入 44,684.02 万元、46,286.04 万元和 18,891.65 万元，2013 年实现收入较 2012 年小幅增长 3.59%，2014 年 1-5 月实现收入占 2013 年全年收入的比重为 40.82%。2012 年、2013 年、2014 年 1-5 月，江南园林实现净利润 4,466.30 万元、3,836.72 万元和 2,754.17 万元，2013 年实现净利润较 2012 年下滑 14.10%，2014 年 1-5 月实现净利润占 2013 年全年净利润的比重为 71.78%。在 2013 年实现收入小幅增加的情况下，2013 年净利润较 2012 年减少 629.58 万元的原因主要是，2013 年应收账款增幅较大导致当年计提的坏账准备较多，资产减值损失较同期大幅增加 445.96 万元，增幅为 76.95%。2014 年 1-5 月，在实现收入占 2013 年收入 40.82%的情况下，实现净利润占 2013 年净利润的 71.78%，主要原因是当期新增应收账款较少，新增计提的坏账准备较少导致资产减值损失较少；同时，2014 年 1-5 月江南园林管理费用占 2013 年管理费用的比仅为 16.47%，主要是 2014 年 1-5 月研发费用支出较少。

### （七）交易标的最近三年资产评估、交易、增资及改制情况

江南园林最近三年未进行资产评估，无增资及改制情况。江南园林最近三年的股权转让情况请详见本节“一、交易标的的基本情况”之“（二）交易标的历史沿革”。

### （八）最近三年江南园林交易作价的合理性及本次交易作价公允性说明

2012 年 4 月，杨清以每 1 元注册资本 2 元的价格向卢鹰、胡娜、秦威、胥晓中转让所持的江南园林出资额。2012 年 8 月，杨清以每 1 元注册资本 2 元的价格向许刚等 14 名自然人转让所持的江南园林出资额。2012 年 11 月 2 日，杨

清将所持江南园林股权以每 1 元出资额 1 元的价格转让给杨建国和中驰投资。2013 年 3 月，秦威、杨清以每 1 元注册资本 6 元的价格分别向胡九如转让所持的江南园林出资额；同时苏文权以每 1 元注册资本 2 元的价格向杨清转让所持江南园林股权。2013 年 5 月，张锁余将所持江南园林股权按每 1 元出资额 2 元的价格转让给杨清。2013 年 7 月，姚俊将所持江南园林股权按每 1 元出资额 2 元的价格转让给杨清。2014 年 7 月，许刚以每 1 元注册资本 2 元的价格向杨清转让所持江南园林股权。

(1) 2012 年 4 月和 8 月的两次股权转让，转让双方根据江南园林 2011 年 12 月 31 日的每股净资产 1.31 元/股为参考，考虑江南园林发展前景协商确定交易价格为每 1 元出资额 2 元。该两次股权转让的受让方为江南园林内部员工、江南园林实际控制人杨建国和杨清的朋友或同学，转让价格相对较低。

从市盈率的角度看，2011 年度，江南园林未经审计财务报表账面净利润为 1,453.09 万元，每 1 元注册资本对应的净利润为 0.2839 元，该两次股权转让的市盈率为 7.04 倍。

(2) 2012 年 11 月，杨清将所持江南园林部分股权转让给杨建国和中驰投资，杨建国是杨清的父亲，与杨清一起作为江南园林的实际控制人。中驰投资是杨清和杨建国共同控制的企业。以上股权转让是实际控制人之间和同一控制下的股权转让，按照面值确定的交易价格。

(3) 2013 年 3 月，秦威和杨清将股权转让给胡九如的主要定价依据是江南园林 2012 年 12 月 31 日的每股净资产，即 2.25 元/股。胡九如作为股权投资者向江南园林投资，双方基于对江南园林未来发展的预期协商作价。从市盈率的角度看，2012 年，江南园林经审计财务报表账面净利润为 4,483.39 万元，每 1 元注册资本对应的净利润为 0.8760 元，该次股权转让的市盈率约为 6.85 倍。

(4) 2013 年 3 月，苏文权于按每 1 元出资额 2 元的价格将所持江南园林股权转让给杨清。2013 年 5 月，张锁余将所持江南园林股权按每 1 元出资额 2 元的价格转让给杨清。2013 年 7 月，姚俊将所持江南园林股权按每 1 元出资额 2 元的价格转让给杨清。2014 年 7 月，许刚以每 1 元注册资本 2 元的价格向杨清转让所持江南园林股权。杨清于 2012 年 8 月 2 日将股权转让给苏文权、张锁余、

姚俊、许刚时，按照每 1 元出资额 2 元的价格进行的转让，苏文权、张锁余、姚俊、许刚退出时仍按取得价格转让给杨清。

(5) 本次交易江南园林 80% 股权交易价格为 47,520 万元，按照交易对方所承诺的 2014 年净利润计算的市盈率为 9.9 倍。本次交易定价依据具有证券从业资格的资产评估机构对于江南园林股权的评估值，由交易双方协商确定。评估机构充分考虑了江南园林的客户资源、商誉、人力资源、技术业务能力等无形资产的价值，从未来收益的角度对江南园林进行评估，得出的评估价值较江南园林历史上交易作价有较大提高。

## 二、标的资产评估情况说明

### (一) 标的资产评估概述

截至评估基准日 2014 年 5 月 31 日，江南园林（母公司）经审计的账面净资产为 18,240.32 万元。根据中同华出具的中同华评报字（2014）第 339 号《资产评估报告》的评估结果，本次评估采用收益法、市场法两种方式对标的资产进行评估。其中江南园林 100% 股权以收益法评估的价值为 60,200.00 万元，以市场法评估的价值为 65,200.00 万元。标的资产评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	收益法			市场法		
		评估值	评估增值	评估增值率	评估值	评估增值	评估增值率
江南园林 80% 股权	14,592.26	48,160.00	33,567.74	230.04%	52,160.00	37,567.74	257.45%

本次评估以收益法的评估值 48,160 万元作为标的资产价值的评估结果，比审计后标的资产账面净资产增值 33,567.74 万元，增值率为 230.04%，增值主要为江南园林拥有的部分专利、商标等资产未全部在其账面价值中反映，同时，本次评估涵盖了诸如客户资源、商誉、人力资源、技术业务能力等无形资产的价值所致。

## （二）对标的资产评估方法的选择及其合理性分析

### 1、评估方法

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。收益法适用的前提条件是：

- （1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者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；
- （3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：

- （1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：

- （1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；
- （2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；
- （3）具备可利用的历史资料。

### 2、评估方法的选择及其合理性分析

评估师在执行本次企业价值评估业务时，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，综合分析了收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，确定采用收益法和市场法两种方法进行评估。选择理由如下：

经核实江南园林历史财务数据，并通过调查了解可知，江南园林经过二十多年的发展，已具有一定规模，主营业务市场占有率较为稳定，拥有一定的获利能力，同时，其管理层能够提供未来年度的盈利预测数据，具备采用收益法评估的条件。

江南园林所属行业类似上市公司较多，上市公司股价及经营业务相关信息

资料公开，故也具有采用市场法评估的条件。

资产基础法评估无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源、技术业务能力等无形资产的价值，不能全面、合理的体现企业的整体价值。

因此，本次评估采用收益法和市场法对江南园林进行价值评估。

### **（三）收益法评估说明**

#### **1、评估假设**

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的，下面是一些主要的假设前提：

（1）本次评估以持续经营为前提。持续经营是指被评估单位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）本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

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

（4）本次评估基于被评估单位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，被评估单位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。

（5）本次评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、经济危机等。

（6）本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

#### **2、收益法评估方法介绍**

企业价值评估中的收益法，是指通过估算被评估企业在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估企业在基准日时点的公允价值。本次评估采用企业自由现金流折现模型，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：

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

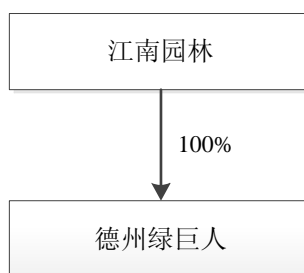
式中： $R_i$ —被评估企业未来第  $i$  年的预期收益(自由现金流量)； $r$ —折现率(WACC，加权平均资本成本)； $n$ —评估对象的未来预测期。

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

对于全投资资本，上式中  $R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

### 3、评估收入及费用预测情况

江南园林及其控股子公司结构如下表：



江南园林下属拥有 1 家全资子公司—德州绿巨人，该子公司于 2014 年 1 月 14 日成立，主要资产为在租用的德州市陵县国有小王庄林场种植的白蜡和国槐树苗，这些苗木将来长成后主要提供给江南园林承接的施工项目使用，因此本次评估在未来收益预测中采用了合并口径，即未来盈利预测的收入、成本、费用中均考虑了德州绿巨人的因素。

#### (1) 营业收入预测



江南园林的营业收入主要由工程施工收入和景观工程设计收入组成，其中，工程施工是其营业收入的重要组成部分。按照工程施工的对象不同，又可以将工程施工细分为市政园林、地产景观园林和古建筑及文物修缮工程三类。

依据目前正在执行的合同（明细表请详见本节之“四、交易标的的业务和技术”之“（四）江南园林主要项目情况”），预测 2014 年全年营业收入约为 60,000.00 万元。其中，2014 年 1-5 月，已经确认的收入金额为 18,891.65 万元，预计能在 2014 年 6-12 月继续确认收入的金额约为 41,108.35 万元，能在 2015 年确认收入的订单金额约为 24,000.00 万元，能在 2016 年确认收入的订单金额约为 13,569.33 万元。

报告期内江南园林各业务收入情况如下表：

单位：万元

业务分类	历史年度		
	2012 年	2013 年	2014 年 1-5 月
工程类--市政	31,156.80	20,940.48	16,146.42
工程类--地产	5,940.18	15,923.58	1,169.56
工程类--古建	4,345.72	8,895.24	1,129.93
设计类	390.94	506.73	445.74
销售类	2,850.37	20.00	-
<b>合计</b>	<b>44,684.02</b>	<b>46,286.04</b>	<b>18,891.65</b>

2014 年至 2019 年江南园林各业务收入预测情况如下表：

单位：万元

业务分类	预测年度						
	2014 年 6-12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
工程类--市政	36,522.99	52,669.42	67,416.85	80,900.22	88,990.24	93,439.76	96,242.95
工程类--地产	3,532.53	4,702.09	6,112.71	7,335.25	8,068.78	8,472.22	8,726.39
工程类--古建	665.69	1,795.62	4,129.93	5,286.31	5,814.94	6,105.69	6,288.86
设计类	387.14	832.88	1,166.03	1,399.23	1,539.15	1,616.11	1,664.60
销售类	-	0.00	-	-	-	-	-

合计	41,108.35	60,000.00	78,825.52	94,921.02	104,413.12	109,633.77	112,922.79
----	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------

2014 年收入的预测基于已经签订的合同和正在执行中的合同。2015 年至 2019 年收入的预测，则基于 2012 至 2013 已经实现的收入及 2014 年全年预测收入情况，预测 2015 年至 2019 的收入增长率分别为 31.4%、20.4%、10.0%、5.0% 和 3.0%，复合增长率为 13.48%。

2012 年，中国共产党第十八次全国代表大会的报告中首次专章论述生态文明，接着提出了建设社会主义和谐社会、“美丽中国”、“美丽建筑”等概念，2013 年 3 月，住建部印发《“十二五”绿色建筑和绿色生态城区发展规划》，鼓励加快推进建设资源节约型和环境友好型城镇，实现美丽中国、永续发展的目标。2013 年 9 月，国务院印发《关于加强城市基础设施建设的意见》中提出加强生态园林建设。上述政策的陆续推出，促使地产景观消费逐步升级与地方生态景观建设投资加码，将共同助推园林景观行业未来 5 年市场规模复合增速保持 15% 以上，估算至 2015 年行业产值将达 4,819 亿<sup>1</sup>。

按照目前的发展势头，2014 年、2015 年、2016 年江南园林将保持较高的增长速度，预测时按高于行业平均发展水平进行预测。之后按照 10%、5% 和 3% 的增长速度进行预测，增速明显低于行业平均增长率。在 2015 年至 2019 年期间，江南园林预测的复合增长率为 13.48%，低于行业 15% 的复合增速，预测较为谨慎。

同时，江南园林收入的增速按照下降的趋势进行预测，且预测的高增速期包括在交易对方的利润承诺期内，承诺期外的增速下降较快，有效涵盖了风险，预测较为谨慎。

综上，江南园林的收入预测以 2014 年的合同为基础进行预测，并按照低于行业平均增速的复合增长率进行预测，收入的预测具有合理性。同时，收入的增速按照下降的趋势进行预测，且将高增速期包括在利润承诺期内，有效涵盖了风险，预测较为谨慎。

## (2) 营业成本预测

<sup>1</sup> 数据来自宏源证券研究报告《政策红利持续，园林行业成长加速》

江南园林的营业成本按照各工程施工和工程项目进行核算，经审计后的2012年、2013年及2014年1-5月的各类项目成本费用率如下表所示：

各类销售成本率	2012年	2013年	2014年1-5月	2年1期均值
工程类--市政	77.93%	78.18%	74.57%	76.89%
工程类--地产	76.55%	79.95%	73.38%	76.63%
工程类--古建	72.90%	74.91%	74.67%	74.16%
设计类	29.83%	50.42%	79.67%	53.30%

本次评估对于各类业务成本的预计结合经审计后的2012年、2013年及2014年1-5月的费率平均值，并考虑物价水平变动因素，在预测期内考虑了成本率逐渐上升的因素进行综合预测。未来各期江南园林各业务成本率预测情况如下表：

各类销售成本率	2014(6-12)月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
市政园林工程业务	76.89%	76.89%	76.89%	78.05%	78.44%	78.83%
地产景观园林工程业务	76.63%	76.63%	76.63%	77.78%	78.17%	78.56%
古建筑及文物修缮工程业务	74.16%	74.16%	74.16%	75.27%	75.65%	76.03%
景观工程设计	53.30%	53.30%	53.30%	54.10%	54.37%	54.65%

江南园林各业务成本预测情况如下表：

单位：万元

业务分类	预测年度						
	2014年6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
工程类--市政	28,083.30	40,123.73	51,838.24	62,205.89	69,452.88	73,290.15	75,866.30
工程类--地产	2,706.88	3,565.12	4,684.01	5,620.81	6,275.63	6,622.36	6,855.13
工程类--古建	493.67	1,337.35	3,062.74	3,920.31	4,377.03	4,618.86	4,781.21
设计类	206.36	561.5	621.54	745.85	832.74	878.75	909.64
销售类	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>31,490.22</b>	<b>45,587.70</b>	<b>60,206.54</b>	<b>72,492.86</b>	<b>80,938.28</b>	<b>85,410.12</b>	<b>88,412.29</b>

### (3) 营业税金及附加预测

江南园林的工程施工项目属于营业税的征税范围，执行的税率为 3%；景观工程设计项目属于增值税的征税范围，执行的税率为 6%。

截至评估基准日，江南园林的附加税金的税率如下表所示：

附加税	税率
城市建设税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%

本次评估结合各类业务收入及税率对营业税金及附加进行了预测。

#### (4) 销售费用预测

江南园林的销售费用包括销售人员的工资、福利费、五险一金、奖金、办公费、通讯费、差旅费、交通费、业务招待费、维修费、广告费、业务宣传费、折旧费、招投标费用、养管费用、其他。其中：

对于工资，本次评估结合业务发展情况考虑了未来员工的扩充，以及平均工资的涨幅，预测 2015 年至 2019 年的工资增长率为 8%。

对于奖金，本次评估参照 2013 年该金额占工资比例，并结合未来年度工资情况对其进行了预测。

对于五险一金，江南园林执行的是常州市人均工资标准，本次评估结合 2013 年和 2014 年缴费基数的变化情况，对于社会保险缴纳基数每年按照 10% 的涨幅预计，公积金按照 5% 的涨幅预计，并结合员工数量，对于未来的五险一金进行了预测。

对于招投标费用，本次评估结合 2012 年、2013 年及 2014 年 1-5 月该费用占营业收入比例并考虑一定的增长幅度，按照 0.3% 的占比对 2015 年及以后年度进行预测；

对于养管费用，主要是指项目后续养护的费用，按照合同约定，项目完成竣工验收之后，且在养护期内的才会涉及这些质保费用，2013 年及 2014 年 1-5 月该费用占总收入的比例分别为 0.012%、0.154%，2014 年 6-12 月及以后年度按照

2014年1-5月这一比例0.154%进行预测。

### **(5) 管理费用预测**

管理费用包括工资、奖金、福利费、五险一金、工会经费、职工教育经费、办公费、通讯费、差旅费、交通费、业务招待费、维修费、会务费、培训费、水电费、租赁费、低值易耗品（摊销）、中介费、上市审计顾问费等费用、上市中介方其它费用、招聘费、无形资产摊销、各种税、折旧费、汽车费用、研发费用、其他、保险费、劳保费、堤防维护费。

其中：

工资、奖金、五险一金的预测与销售费用中这些项目的预测相同；

工会经费、职工教育经费结合历史年度这些费用占工资比例进行预测；

由于上市审计顾问费、上市中介方其它费用这两项不是持续性费用，因此2015年及以后年度不再预测；

对于折旧费、摊销费用的预测，本次评估结合各类资产的会计折旧年限及账面值进行综合考虑；

对于研发费用，主要是指新型项目的测试、研发、检验过程中发生的费用。研发费用中最主要的是直接投入，基于基准日的实际测试投入情况，预计2014年直接投入为2,250.00万元，占2014年预测营业收入的3.75%，对于2015年及以后年度，考虑未来营业收入的增加，以及研发费用的增长速度低于收入增长速度，按2.95%、2.95%、2.95%、2.85%和2.75%依次预测2015年至2019年期间直接投入的研发费用占收入的比例情况。2014年至2019年，研发费用占收入的比例依次为3.96%、3.16%、3.16%、3.18%、3.09%和3.00%。

### **(6) 财务费用预测**

江南园林的财务费用主要包括利息支出、利息收入、银行手续费及其他支出。截至2014年5月31日，江南园林的短期借款余额为7,800万元，按该借款金额和借款协议约定的利率6.60%计算后续利息支出。

### **(7) 所得税预测**

江南园林于 2012 年 10 月 25 日获得高新技术企业证书，根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，自获得高新技术企业认定后三年内，享受按 15% 的税率征收企业所得税的税收优惠政策。截至基准日，江南园林执行的所得税率为 15%。因此，本次评估 2014 年 6-12 月的所得税税率按 15% 预测，2015 年及以后年度按 25% 预测。

#### 4、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

##### (1) 净利润的预测

根据以上各收益指标的预测值，可以直接求得未来每年的净利润。

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。

采用收益法评估的企业净利润预测具体情况如下表：

单位：万元

项目名称	历史数据			未来预测数据	
	2012	2013	2014 (1-5)	2014 (6-12)	2015
营业收入	44,684.02	46,286.04	18,891.65	41,108.35	78,825.52
营业收入增长率 (%)		3.60%		29.60%	31.40%
营业成本	34,941.44	36,033.59	14,097.48	31,490.22	60,206.54
毛利率(%)	21.80%	22.20%	25.40%	23.40%	23.62%
主营业务税金及附加	1,422.96	1,523.98	616.33	1,371.02	2,617.75
主营业务税金及附加/营业收入 (%)	3.20%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
主营业务毛利	8,319.62	8,728.46	4,177.83	8,247.11	16,001.23
销售费用:	62.75	109.49	111.14	324.29	508.7
销售费用/营业收入 (%)	0.14%	0.24%	0.59%	0.79%	0.65%
管理费用	2,083.99	2,695.36	443.9	3,312.00	4,023.97
管理费用/营业收入(%)	4.70%	5.80%	2.30%	8.10%	5.10%

财务费用	458.97	530.75	211.13	303.36	520.8
财务费用/销售收入(%)	1.00%	1.10%	1.10%	0.70%	0.70%
资产减值损失	579.54	1,025.50	204.59	489.52	952.82
主营业务利润	5,134.37	4,367.36	3,207.07	3,817.94	9,994.94
主营业务利润/销售收入(%)	11.50%	9.40%	17.00%	9.30%	12.70%
营业外收入	1.66	44.48	7.86		
营业外支出	21.5	31	1.01		
利润总额	5,114.53	4,380.84	3,213.92	3,817.94	9,994.94
所得税	648.23	544.12	459.75	572.69	2,498.73
净利润	4,466.30	3,836.72	2,754.17	3,245.25	7,496.21
项目名称	未来预测数据				终值
	2016	2017	2018	2019	
营业收入	94,921.02	104,413.12	109,633.77	112,922.79	116,310.47
营业收入增长率(%)	20.40%	10.00%	5.00%	3.00%	3.00%
营业成本	72,492.86	80,938.28	85,410.12	88,412.29	91,064.65
毛利率(%)	23.63%	22.48%	22.10%	21.71%	21.71%
主营业务税金及附加	3,152.41	3,467.65	3,641.03	3,750.26	3,862.77
主营业务税金及附加/营业收入(%)	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
主营业务毛利	19,275.75	20,007.19	20,582.63	20,760.24	21,383.05
销售费用:	620.76	758.62	834.49	887.38	914
销售费用/营业收入(%)	0.65%	0.73%	0.76%	0.79%	0.79%
管理费用	4,824.06	5,539.58	5,911.54	6,123.49	6,307.19
管理费用/营业收入(%)	5.10%	5.30%	5.40%	5.40%	5.40%
财务费用	521.4	522.06	522.79	523.58	539.29
财务费用/销售收入(%)	0.55%	0.50%	0.48%	0.46%	0.46%
资产减值损失	814.65	480.43	264.23	166.47	171.46
<b>主营业务利润</b>	12,494.88	12,706.51	13,049.57	13,059.32	13,451.10
主营业务利润/销售收入(%)	13.20%	12.20%	11.90%	11.60%	11.60%
<b>利润总额</b>	12,494.88	12,706.51	13,049.57	13,059.32	13,451.10
所得税	3,123.72	3,176.63	3,262.39	3,264.83	3,362.78
<b>净利润</b>	9,371.16	9,529.88	9,787.18	9,794.49	10,088.33

## (2) 折旧及摊销的预测

截止评估基准日被评估单位折旧及摊销情况如下表：

单位：万元

资产类型	资产数额	折旧/ 摊销年限 (年)
房屋建筑物	719.20	20
机器设备	193.18	10
运输设备	478.42	6
电子设备	95.87	3
软件、商标无形资产	27.01	10
土地	286.00	50

其中，房屋建筑物、土地的价值未包含涉及搬迁的土地和房产的价值。

## (3) 资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次评估采用以下方式预测资本性支出：

1)2014 年资本性支付包括两部分，其一为江南园林因涉及搬迁问题，从 2013 年起开始投入新厂区建设，新厂区建设项目整体预算为 2,173 万元，截至评估基准日，已累计投入工程建设资金 1,608.19 万元，在新厂区全面完工投入正式启用前，还需继续投入工程建设资金 528.81 万元；其二，对于除房屋建筑物以外的其他资本性支出，主要是考虑机器设备、运输车辆和电子设备的更新支出，这部分资本性支出依据管理层预测，结合历史上企业资本性支出情况以及每年折旧摊销金额，预测了每年的资本性支出金额，其中：机器设备类资产年折旧额约为 20 万元；电子设备年折旧额约为 30 万元；运输设备年折旧约为 80 万元；本次评估结合这些数据对未来固定资产更新性支出进行了预测。

2) 2015 年及以后年度，新厂区建设投资已经完成，仅对各类资产的更新支出参照历史上企业资本性支出情况以及每年折旧摊销金额进行预测。

## (4) 毛现金流的预测

毛现金流=净利润+利息支出×(1-所得税率)+折旧及摊销



采用收益法评估的企业毛现金流的预测具体情况如下表：

单位：万元

项目名称	历史年度			预测年度	
	2012年	2013年	2014年1-5月	2014年6-12月	2015年
净利润	4,466.30	3,836.72	2,754.17	3,245.25	7,496.21
加：税后利息	439.58	462.09	180.42	255.26	386.10
折旧/摊销	104.51	153.71	63.68	162.12	296.27
<b>毛现金流量</b>	<b>5,010.39</b>	<b>4,452.52</b>	<b>2,998.28</b>	<b>3,662.62</b>	<b>8,178.57</b>
项目名称	预测年度				终值
	2016年	2017年	2018年	2019年	
净利润	9,371.16	9,529.88	9,787.18	9,794.49	10,088.33
加：税后利息	386.10	386.10	386.10	386.10	386.10
折旧/摊销	299.54	246.90	250.90	281.70	281.70
<b>毛现金流量</b>	<b>10,056.80</b>	<b>10,162.89</b>	<b>10,424.18</b>	<b>10,462.29</b>	<b>10,756.12</b>

#### (4) 营运资金增加预测

营运资金的预测，一般根据企业最近几年每年营运资金占用占营业收入的比例进行分析和判断，在历史平均比例水平基础上结合企业目前及未来发展加以调整。

2012年、2013年江南园林营运资金占用占收入的比例分别为27.6%和12.6%，平均占用比例为20.1%。本次评估参照江南园林近2年的平均水平，同时考虑其业务发展情况及市场竞争加剧造成的资金占用增加因素，并根据未来江南园林收入情况对营运资金占用金额进行了预测，并以此计算出营运资金增加。

#### (5) 长期应收款涉及的BT项目的现金流变动预测

江南园林历史年度承接的项目中包含BT项目，BT业务经营方式为“建设-移交（Build-Transfer）”，即政府或代理公司与BT业务承接方签订市政工程项目BT投资建设回购协议，并授权BT业务承接方代理其实施投融资职能进行市政工程建设，工程完工后移交政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。江南园林对BT业务在建造期间的会计核算方法按《企业会

计准则第 15 号-建造合同》的相关要求确认收入和成本，同时确认长期应收款。

截至评估基准日，江南园林账面经审计后的长期应收款涉及已经竣工结算和正在施工共计 7 个 BT 项目。BT 项目具有建设周期长、需施工企业垫支建设资金并在工程完工、通过工程验收及工程审计后才开始分期收回垫支资金的特点。BT 项目对于企业的资金实力情况要求较高，江南园林考虑到其自身资金周转情况，从 2013 年已经有意识的开始减少承接 BT 项目，在预测期，江南园林对于 BT 项目的预计只限于评估基准日已有的合同涉及的项目，而不再考虑新增 BT 项目。BT 项目一般不能在一个营业周期完成，本次评估将这 7 个项目分别进行现金流的预测，按项目分别考虑收入预测、成本预测、应收款项预计和支付款项金额预计，并用上述四个指标计算 BT 项目的现金流变动金额。

### （6）终值预测

终值是企业在预测经营期之后的价值。本次评估采用 Gordon 增长模型进行预测，假定企业的经营在 2019 年后每年的经营情况趋于稳定，所谓趋于稳定也就是在未来的增长率中绝对增长率已经为零，但是由于存在通胀因素，因此还存在相对增长率，根据从 Wind 资讯取得的资料，2004 年至 2013 年度，全国居民消费价格总指数(CPI)和全部工业品出厂价格指数(PPI)平均值分别为 103.09 和 102.57，根据上述数据，本次评估采用 3%作为未来年度通胀率，即稳定期增长率为 3%。

## 5、折现率的预测

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值时的重要参数。由于被评估单位不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。本次评估采取以下方法估算被评估单位期望投资回报率：首先，在上市公司中选取对比公司，计算对比公司的系统性风险系数  $\beta$ （Levered Beta），然后根据对比公司资本结构以及被评估单位资本结构估算被评估单位的期望投资回报率，并以此作为折现率。具体步骤如下：

### （1）对比公司的选取

按照证监会行业分类，江南园林属于建筑业——土木工程建筑业。江南园林

营业收入由工程施工收入（包括：市政园林、地产景观园林和古建筑及文物修缮工程三类）和景观工程设计收入组成，其中，工程施工收入为其收入的重要组成部分。在本次评估中，评估师采用以下基本标准筛选对比公司：

- 1) 对比公司近三年盈利；
- 2) 对比公司只发行人民币 A 股；
- 3) 对比公司所在行业为建筑业——土木工程建筑业；
- 4) 对比公司从事的主营业务主要由工程施工业务组成，且该主营业务经营不少于 3 年。

根据上述原则，评估师利用 Wind 数据库进行筛选，最终选取了以下 5 家上市公司作为对比公司，分别为棕榈园林、铁汉生态、普邦园林、东方园林、蒙草抗旱。

## （2）股权回报率的确定

评估师利用资本定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）确定股权回报率，该模型如下：

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

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 为特有风险超额回报率。

### 1) 确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小。评估师在沪、深两市选取了从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 10 年期的国债，并将所有国债到期收益率的平均值 4.32% 作为本次评估无风险收益率。

### 2) 确定股权风险收益率

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。对于股权风险收益率，评估师选择沪深 300 指数作为衡量股市整体变化的指数，

选择 10 年为间隔期，采用每年年底时沪深 300 指数的成份股年末“复权”价，并用几何平均值计算的 Cn 计算得到 ERP，评估师根据计算认为选择 ERP = 6.27% 作为目前国内股票市场超额收益率 ERP 未来期望值比较合理。

### 3) 确定被评估单位相对于股票市场风险系数 $\beta$ (Levered $\beta$ )。

#### ①确定对比公司相对于股票市场风险系数 $\beta$ (Levered $\beta$ )。

本次评估选取 Wind 资讯公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，采用上述方式估算的  $\beta$  值是含有对比公司自身资本结构的  $\beta$  值。

#### ②计算对比公司 Unlevered $\beta$ 和估算被评估单位 Unlevered $\beta$

根据以下公式，可以分别计算对比公司的 Unlevered  $\beta$ ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。计算结果如下：

单位：万元

对比公司名称	股票代码	负息负债 (D)	债权比例	股权价值比例	含资本结构因素的 Beta(Levered Beta)	剔除资本结构因素的 Beta(Unlevered Beta)
棕榈园林	002431.SZ	203,548	22%	78%	1.26	1.02
铁汉生态	300197.SZ	136,357	17%	83%	1.27	1.08
普邦园林	002663.SZ	81,346	10%	90%	1.33	1.22
东方园林	002310.SZ	262,181	15%	85%	0.68	0.59
蒙草抗旱	300355.SZ	54,204	10%	90%	1.36	1.24
对比公司 Unlevered Beta 加权平均值						<b>1.03</b>

取对比公司计算出的 Unlevered $\beta$  平均值作为被评估单位的 Unlevered $\beta$ 。

#### ③确定被评估单位的资本结构比率

在确定被评估企业目标资本结构时评估师参考了以下两个指标：

①对比公司资本结构平均值；

②被评估企业自身账面价值计算的资本结构。

最后综合上述两项指标确定被评估企业目标资本结构。

#### ④估算被评估单位在上述确定的资本结构比率下的 Levered $\beta$

将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered $\beta$ ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率；

#### ⑤ $\beta$ 系数的 Blume 修正

本次评估采用 Blume 对采用历史数据估算的  $\beta$  系数进行调整。

在实践中，Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： $\beta_a$  为调整后的  $\beta$  值， $\beta_h$  为历史  $\beta$  值。

根据以上公式，计算得出江南园林预测的 2014 年  $\beta$  值为 1.118，2015 年及以后年度的  $\beta$  值为 1.106。

#### 4) 估算特有风险收益率 $R_s$

按超额收益率  $RP_s$  与总资产的自然对数和总资产报酬率 ROA 进行二元一次线性回归分析，得到如下结论：

$$RP_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA \quad (R^2 = 93.14\%)$$

其中： $RP_s$ : 规模超额收益率；

S: 总资产账面值（按亿元单位计算）；

ROA: 总资产报酬率；

Ln: 自然对数。

根据上述计算得出江南园林的超额收益率  $RP_s$  为 2.27%，该收益率仅仅是江南园林规模因素形成的非系统风险收益率，除此之外，江南园林还面临其他特

有经营风险。经营风险是指公司经营因素导致公司盈利水平变化，从而使投资者预期收益下降的可能。经营风险主要受公司本身的管理水平、技术能力、经营方向、产品结构等内部因素影响。一般认为上市公司在公司治理结构和公司治理环境方面优于非上市公司，故被评估企业作为非上市公司，与作为上市公司的对比公司而言，在公司治理方面存在经营风险。综合上述原因，本次评估中江南园林除规模外的特有风险收益率为 3%。由此两项得出，被评估企业的特有风险超额收益率  $R_s$  的值 5.27%。

### 5) 计算现行股权收益率

将上述步骤计算得到数据代入 CAPM 公式中，就可以计算出被评估单位的股权期望回报率。

即：被评估单位 2014 年 6-12 月的 CAPM

$$\begin{aligned} &= 4.32\% + 6.27\% * 1.118 + 5.27\% \\ &= 16.60\% \end{aligned}$$

被评估单位 2015 年及以后年度的 CAPM

$$\begin{aligned} &= 4.32\% + 6.27\% * 1.106 + 5.27\% \\ &= 16.53\% \end{aligned}$$

### (3) 债券回报率的确定

本次评估，以现行有效的一年期贷款利率为基础结合江南园林在银行可能取得的贷款利率 6.60% 作为债权年期望回报率。

### (4) 被评估企业折现率的确定

总资本加权平均回报率由股权期望回报率和债权回报率按实际股权、债权结构比例权重加权平均计算得到，具体计算公式如下：

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

其中：WACC 为加权平均总资本回报率；E 为股权价值； $R_e$  为期望股本回

报率；D 为付息债权价值； $R_d$  为债权期望回报率；T 为企业所得税率。

根据上述计算得到被评估单位总资本加权平均回报率如下：

2014（6-12）年的总资本加权平均回报率

$$= 16.60\% \times 85.3\% + 6.60\% \times 14.7\% \times (1-15\%)$$

$$= 15.00\% \text{（取整确定）}$$

2015 年及以后总资本加权平均回报率

$$= 16.53\% \times 85.3\% + 6.60\% \times 14.7\% \times (1-25\%)$$

$$= 14.80\% \text{（取整确定）}$$

## 6、被评估企业股权价值的确定

根据上述净现金流和折现率计算的现金流量折现值如下表：

单位：万元

项目名称	预测年度						终值
	2014 年 6-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	
净现金流	1,642.10	6,478.77	9,184.77	7,323.35	7,191.85	9,357.36	80,572.64
折现年限	0.29	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08	5.08
折现系数	0.9601	0.8602	0.7493	0.6527	0.5686	0.4953	0.4953
净现金流量现值	1,576.51	5,573.32	6,882.53	4,780.22	4,089.19	4,634.55	39,906.35
<b>现金流现值和</b>	<b>27,536.33</b>						<b>39,906.35</b>

## 7、非经营性资产的评估

评估中，非经营性资产是指对被评估单位主营业务没有直接“贡献”的资产。根据评估基准日江南园林经审计的合并资产负债表，其他应收款和其他应付款科目中涉及的资金往来，与江南园林主营业务无关，其净额 559.30 作为非经营性资产进行评估。由于政府规划将要被拆迁的位于珠江路 111 号现经营场地在将来仅能取得政府拆迁补偿，不能再为企业的经营活动作出贡献，本次将其作为非经营性资产进行评估。

涉及搬迁的房屋建筑物已取得《房屋所有权证》，建筑面积为 1,535.12 平方

米。房屋所占用的土地使用权属于被评估企业所有，并已取得了《国有土地使用证》，土地证号：常国用（2009）第变 0292254 号；面积：2,421.90 平方米；土地用途：办公生产；土地使用权性质：出让；土地使用年限：50 年；终止日期：2048 年 9 月 27 日。经过测算，这两部分资产的评估值为 305.99 万元。

### （1）房屋建筑物的评估

由于拆迁的具体补偿标准尚未明确，考虑到本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，评估师采用重置成本法并考虑资产的折旧确定建筑物资产的评估价值。

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 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

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：成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

评估结果如下：

科目名称	账面价值（元）		评估价值（元）		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
建筑物类合计	1,243,393.84	396,851.12	2,550,800.00	1,938,608.00	105.15	388.50
房屋建筑物	1,243,393.84	396,851.12	2,550,800.00	1,938,608.00	105.15	388.50

### （2）土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》和评估人员现场查勘，以及对估价对象的特点、评估目的及待估宗地所处区域的影响因素等资料进行分析，结合估价对象的实际情况，对于该土地使用权采用市场比较法和基准地价修正法综合评定土地价格。

①基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。



②市场比较法：市场比较法是根据市场中的替代原理，将委估宗地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算委估宗地客观合理价值的方法。

基准地价修正法下该地块地面单价为 462.00 元/m<sup>2</sup>；市场比较法下地面单价为 464 元/平方米。评估人员以两种方法测算结果的算术平均值作为估价对象的最终评估结果。即：土地单价=（462+464）÷2=463 元/平方米，土地总价=463.00×2,421.90=1,121,300.00（元）（取整）。

综上所述，目前珠江路 111 号厂区由于当地政府征地政策而涉及的搬迁范围包括房屋建筑物和土地，经过测算，这两部分资产的评估值为 305.99 万元，其中房屋建筑物的评估值为 193.86 万元，土地使用权的评估价值为 112.13 万元。

## 8、负息负债

付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等，在评估时作为负债项进行扣减。截至评估基准日，江南园林的付息负债总额为 8,066.43 万元，具体情况如下表：

单位：万元	
付息负债	账面价值
短期借款	7,800.00
应付利息	59.03
应付工程款（新厂区建设）	207.40
<b>合计</b>	<b>8,066.43</b>

## 9、收益法评估结果

截止评估基准日，在收益法评估基础下，江南园林股东全部权益在持续经营条件下的评估价值为人民币 60,200.00 万元，具体计算过程如下：

单位：万元	
预测期净现金流现值总额	27,536.33
终值的现值	39,906.35
全投资资本的市场价值	67,442.68

减：付息负债	8,066.43
<b>股东权益的价值</b>	<b>59,376.25</b>
加：非经营性资产	865.29
<b>股东权益公允市价（取整）</b>	<b>60,200.00</b>

#### （四）市场法评估说明

##### 1、评估假设

（1）基本假设前提是目前中国的政治、经济保持稳定，国家税收和金融政策不发生重大变化。

（2）评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

（3）被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

##### 2、评估测算过程

市场法中的对比公司方式是通过比较与被评估单位处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。另一方面，再选择对比公司的一个或几个收益性和/或资产类参数，如 EBIT，EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”，最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系---称之为比率乘数（Multiples），将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。

通过计算对比公司的市场价值和分析参数，可以得到其收益类比率乘数和资产类比率乘数。但上述比率乘数在应用到被评估单位相应分析参数中前还需要进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异。

##### （1）比率乘数的选择

采用市场法评估的一个重要步骤是分析确定、计算比率乘数。比率乘数一般可以分为三类，分别为收益类比率乘数、资产类比率乘数和现金流比率乘数。根据本次被评估单位江南园林的特点以及参考国际惯例，本次评估选用收益类比率

乘数。

由于对比公司和被评估企业可能在资本结构方面存在着较大的差异，如对比公司和被评估企业可能会支付不同的利息，这种差异会使“对比”失去意义，为此必须要剔除这种差异产生的影响，剔除这种差异影响的最好方法是采用全投资口径指标。所谓全投资指标主要包括税息前收益（EBIT）、税息折旧摊销前收益（EBITDA）和税后现金流（NOIAT），上述收益类指标摒弃了由于资本结构不同对收益产生的影响。

### 1) EBIT 比率乘数

全投资资本的市场价值和税息前收益指标计算的比率乘数最大限度地减少了由于资本结构影响，但该指标无法区分企业折旧/摊销政策不同所产生的影响。

### 2) EBITDA 比率乘数

全投资资本市场价值和税息折旧摊销前收益可以在减少资本结构影响的基础上最大限度地减少由于企业折旧/摊销政策不同所可能带来的影响。

### 3) NOIAT 比率乘数

税后现金流不但可以减少由于资本结构和折旧/摊销政策可能产生的可比性差异，还可以最大限度地减少由于企业不同折现率及税率等对价值的影响。

#### （2）比率乘数的计算时间

根据以往的评估经验，评估师认为在计算比率乘数时限时选用与评估基准日相近的年报财务数据即可。

#### （3）比率乘数的调整

由于被评估单位与对比公司之间存在经营风险的差异，包括特有风险等，因此需要进行必要的修正。评估师以折现率参数作为被评估单位与对比公司经营风险的反映因素。

另一方面，被评估单位与对比公司可能处于企业发展的不同期间，对于相对稳定期的企业未来发展相对比较平缓，对于处于发展初期的企业可能会有一段发

展相对较高的时期。另外，企业的经营能力也会对未来预期增长率产生影响，因此需要对预期增长率差异进行修正。

相关的修正方式如下：

采用单期间资本化模型得到企业市场价值的方式，市场价值为：

$$FMV = \frac{DCF_0 \times (1 + g)}{r - g}$$

因此：

$$\frac{FMV}{DCF_0} = \frac{(1 + g)}{r - g} \quad (A)$$

实际上  $\frac{FMV}{DCF_0}$  就是要求的比率乘数，因此可以定义：

$$\text{比率乘数 } \sigma = \frac{FMV}{DCF_0} = \frac{1 + g}{r - g}$$

式中：r 为折现率；g 为预期增长率。

$$\text{对于对比公司，有：} \frac{1}{\sigma_1} = \frac{DCF_0 \times (1 + g_1)}{FVM_1} = \frac{r_1 - g_1}{(1 + g)}$$

对于被评估企业，有：

$$\begin{aligned} \frac{1}{\sigma_2} &= \frac{DCF_0 \times (1 + g_2)}{FVM_2} = \frac{1}{(1 + g_2)} \times (r_2 - g_2) \\ &= \frac{1}{(1 + g_2)} \times (r_1 - g_1 + r_2 - r_1 + g_1 - g_2) \\ &= \frac{1}{(1 + g_2)} \times \left[ \frac{1 + g_1}{\sigma_1} + (r_2 - r_1) + (g_1 - g_2) \right] \end{aligned}$$

$$\text{即：} \sigma_2 = \frac{1 + g_2}{\frac{1 + g_1}{\sigma_1} + (r_2 - r_1) + (g_1 - g_2)}$$

式中： $(r_2 - r_1)$ 即规模风险因素修正， $(g_1 - g_2)$ 即增长率因素修正。

$r_1$ ：为对比公司规模风险；

$g_1$ ：为对比公司预期增长率；

$\sigma_1$ ：为对比公司的  $\frac{1+g}{r-g}$ ；

$r_2$ ：为被评估企业规模风险；

$g_2$ ：为被评估企业预期增长率；

被评估单位市场价值为：

$$FMV_2 = DCF_2 \times \sigma_2$$

本次评估分别对 NOIAT、EBIT、EBITDA 和总资产比率乘数进行了估算和修正。

#### (4) 缺少流通折扣的估算

##### 1) 缺少流通性对股权价值的影响

流通性定义为资产、股权、所有者权益以及股票等以最小的成本，通过转让或者销售方式转换为现金的能力。

缺少流通折扣定义为：在资产或权益价值基础上扣除一定数量或一定比例，以体现该资产或权益缺少流通性。

股权的自由流通性是对其价值有重要影响的。由于本次评估的企业是非上市公司，其股权是不可以在股票交易市场上交易的，这种不可流通性对其价值是有影响的。

##### 2) 缺少流通性对股权价值影响的定量研究

不可流通性影响股票价值这一事实是普遍存在的，有很多这方面的研究。目前国际上定量研究缺少流通折扣率的主要方式或途径主要包括以下几种：限制性股票交易价格研究途径（“Restricted Stock Studies”）；IPO 前交易价格研究途径

（“Pre-IPO Studies”）。

### 3) 国内缺少流通折扣率的定量估算

缺少流通性的资产存在价值贬值这一规律在中国国内也是适用的，国内的缺少流通性折扣也是客观存在的。借鉴国际上定量研究缺少流通折扣率的方式，本次评估结合国内实际情况采用非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率。

采用非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率的基本思路是收集分析非上市公司并购案例的市盈率（P/E），然后与同期的上市公司的市盈率（P/E）进行对比分析，通过上述两类市盈率的差异来估算缺少流通折扣率。

评估师通过收集和分析发生在 2013 年的非上市公司少数股权交易并购案例和截止于 2013 年底的上市公司市盈率数据，估算出建筑业的缺少流通折扣率为 38.6%，并以此作为最后采用的缺少流通折扣率。

### （5）非经营性资产净值和付息负债净值

根据江南园林提供的评估基准日经审计的合并资产负债表，评估师对江南园林提供的财务报表进行必要的审查，对其资产和收益项目根据评估的需要进行必要的分类或调整。

### （6）对比公司比较法评估结论的分析确定

#### 1) 关于比率乘数种类确定

EBIT 比率乘数、EBITDA 比率乘数和 NOIAT 都是反映企业获利能力与全投资价值之间关系的比率乘数，这种比率乘数直接反映了获利能力和价值之间的关系，其中 EBIT 比率乘数最大限度地减少了由于债务结构和所得税造成的影响，EBITDA 比率乘数在 EBIT 比率乘数的基础上又可以最大限度地减少由于企业折旧/摊销政策不同所可能带来的税收等方面的影响，NOIAT 比率乘数在 EBITDA 比率乘数的基础上可以最大限度地减少由于企业不同折现率及税率等方面的影响。因此最后确定采用计算的 NOIAT 比率乘数、EBIT 比率乘数和

EBITDA 比率乘数的分别计算企业全投资市场价值，最后取其平均值作为被评估企业的全投资市场价值。计算结果如下：

NOIAT 比例乘数计算表

对比公司名称	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 NOIAT 增长率	目标公司 NOIAT 增长率	风险因素修正	增长率修正	比率乘数修正前	比率乘数修正后	比率乘数取值
棕榈园林	11.30%	14.77%	5.92%	8.05%	3.47%	-2.13%	19.68	16.08	15.93
铁汉生态	12.09%	15.43%	8.45%	8.05%	3.33%	0.40%	29.80	14.65	
普邦园林	13.06%	16.63%	9.39%	8.05%	3.58%	1.34%	29.83	12.59	
东方园林	8.43%	12.56%	3.98%	8.05%	4.13%	-4.07%	23.37	23.95	
蒙草抗旱	13.36%	16.76%	11.19%	8.05%	3.40%	3.14%	51.23	12.40	

EBIT 比例乘数计算表

对比公司名称	NOIAT/EBIT( $\lambda$ )	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 EBIT 增长率	目标公司 EBIT 增长率	风险因素修正	增长率修正	比率乘数修正前	比率乘数修正后	比率乘数取值
棕榈园林	94.3%	12.31%	16.55%	6.56%	9.57%	4.24%	-3.01%	18.55	15.72	15.57
铁汉生态	92.9%	13.18%	17.23%	9.24%	9.57%	4.04%	-0.34%	27.68	14.32	
普邦园林	87.7%	13.88%	18.48%	9.69%	9.57%	4.60%	0.12%	26.16	12.30	
东方园林	91.4%	9.16%	14.25%	4.28%	9.57%	5.09%	-5.30%	21.35	23.41	
蒙草抗旱	96.6%	15.00%	18.61%	12.73%	9.57%	3.61%	3.15%	49.50	12.12	

EBITD 比率乘数计算表

根据以上比例乘数计算市场法评估值：

对比公司名称	NOIAT/EBITDA( $\delta$ )	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 EBITDA 增长率	目标公司 EBITDA 增长率	风险因素修正	增长率修正	比率乘数修正前	比率乘数修正后	比率乘数取值
--------	--------------------------	---------	---------	-----------------	-----------------	--------	-------	---------	---------	--------

对比公司名称	NOIA T/EBI TDA( δ)	对比公 司折现 率	目标公 司折现 率	对比公 司 EBITD A 增长 率	目标公 司 EBITD A 增长 率	风险 因素 修正	增长 率修 正	比率 乘数 修正 前	比率 乘数 修正 后	比率乘 数取值
棕榈园 林	87.8%	12.25%	16.47%	6.11%	9.29%	4.22%	-3.18 %	17.27	15.22	15.08
铁汉生 态	88.3%	12.92%	17.18%	8.78%	9.29%	4.26%	-0.51 %	26.31	13.86	
普邦园 林	84.7%	13.69%	18.47%	9.36%	9.29%	4.78%	0.07%	25.27	11.91	
东方园 林	89.5%	9.17%	14.11%	4.19%	9.29%	4.94%	-5.11 %	20.91	22.67	
蒙草抗 旱	87.6%	14.02%	18.61%	11.54%	9.29%	4.59%	2.24%	44.48	11.73	

市场法评估估算表

单位：万元

序号	项目	NOIAT 比率乘数	EBIT 比率乘数	EBITDA 比例乘数
1	被评估公司比率乘数取值（倍）	15.93	15.57	15.08
2	被评估公司对应参数	6,660.91	7,467.54	7,693.34
3	被评估公司全投资计算价值	106,136.97	116,298.45	116,000.21
4	被评估公司负息负债	8,066.43	8,066.43	8,066.43
5	不可流通折扣率	38.60%	38.60%	38.60%
6	非经营性资产净值	859.89	859.89	859.89
7	被评估公司股权市场价值	61,075	67,314	67,131
8	评估结果（取整）	65,200		

## 2) 市场法评估结论的分析确定

本次评估选定 EBIT 比率乘数、EBITDA 比率乘数和 NOIAT 比率乘数的作为本次评估市场法采用的比率乘数。比率乘数的计算公式如下：

$$\text{江南园林比率乘数} = \text{对比公司比率乘数} \times \text{修正系数 P}$$

根据上式计算得出江南园林全投资市场价值后，通过下述公式得到股东全部权益的评估价值：



江南园林的股东全部权益价值=（全投资市场价值-付息负债）×（1-不可流通折扣率）+非经营性资产净值

根据以上分析及计算，评估师通过 EBIT 比率乘数、EBITDA 比率乘数和 NOIAT 比率乘数分别得到股东全部权益的公允市场价值，并取 3 种比率乘数结论的平均值作为市场法评估结果。即采用市场法确定的江南园林股东全部权益的市场价值为 65,200 万元（取整）。

### （五）评估结论的分析及采用

江南园林股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：

收益法的评估值为 60,200 万元；市场法的评估值为 65,200 万元，两种方法的评估结果差异 5,000 万元，差异率 8.31%。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为被评估企业股权的评估价值，涵盖了诸如客户资源、商誉、人力资源、技术业务能力等无形资产的价值。

市场法则是根据与被评估单位相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过分析对比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。

收益法与市场法评估结果均涵盖了诸如客户资源、商誉、人力资源、技术业务能力等无形资产的价值，二者相辅相成，市场法的结果是收益法结果的市场表现，而收益法的结果是市场法结果的基础。但市场法对企业预期收益仅考虑了增长率等有限因素对企业未来价值的影响，并且其价值乘数受股市波动的影响较大。

根据以上分析，本次评估采用收益法结果作为最终评估结论比较合理。故于评估基准日 2014 年 5 月 31 日，在持续经营的假设条件下，江南园林股东全部权益的市场价值为人民币 60,200.00 万元。

按照上述江南园林股东全部权益评估值乘以云南旅游拟购买的 80% 股权比

例计算的评估结果为 48,160 万元。则本次评估结论为：江南园林 80% 股东权益价值为 48,160 万元。

### 三、交易标的主要资产权属情况、对外担保情况及主要负债情况

#### （一）主要资产及权属情况

根据中审华寅五洲出具的 CHW 证审字[2014]0093 号《审计报告》，江南园林及其子公司最近两年及一期主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2014.5.31	2013.12.31	2012.12.31
货币资金	883.71	1,203.49	2,806.56
应收票据	584.00	420.00	-
应收账款	36,951.94	31,122.68	22,543.41
预付款项	117.77	165.85	544.63
其他应收款	4,628.72	2,991.36	2,787.54
存货	1,095.28	0.16	382.94
<b>流动资产合计</b>	<b>44,261.43</b>	<b>35,903.53</b>	<b>29,065.09</b>
长期应收款	25,440.56	25,352.64	17,065.81
固定资产	1,020.87	1,080.00	1,159.55
在建工程	1,608.19	1,006.06	2.00
无形资产	344.65	59.38	59.09
递延所得税资产	693.73	635.42	358.34
<b>非流动资产合计</b>	<b>29,107.99</b>	<b>28,133.49</b>	<b>18,644.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>73,369.42</b>	<b>64,037.02</b>	<b>47,709.88</b>

江南园林主要资产为应收账款、其他应收款、存货、长期应收款、固定资产、在建工程，以下主要对固定资产、无形资产及其权属进行说明。

#### 1、主要固定资产

##### （1）房屋及建筑物

截至本报告书出具之日，江南园林拥有 17 处房屋产权，均取得房屋产权证书，具体情况如下：

序号	权证号	坐落	所有者	用途	产权限制	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	常房权证字第 00043124 号	新北区珠江路 111 号	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	1,535.12
2	常房权证字第 00592741 号	通江南路 18-1701 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	45.51
3	常房权证字第 00592743 号	通江南路 18-1702 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	40.93
4	常房权证字第 00592749 号	通江南路 18-1703 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	40.93
5	常房权证字第 00592753 号	通江南路 18-1705 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	40.43
6	常房权证字第 00592756 号	通江南路 18-1706 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	40.43
7	常房权证字第 00592674 号	通江南路 18-1707 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	40.93
8	常房权证字第 00592665 号	通江南路 18-1708 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	75.98
9	常房权证字第 00592737 号	通江南路 18-1726 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	79.19
10	常房权证字第 00592733 号	通江南路 18-1727 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	42.66
11	常房权证字第 00592725 号	通江南路 18-1728 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	42.66
12	常房权证字第 00592718 号	通江南路 18-1729 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	42.66
13	常房权证字第 00592713 号	通江南路 18-1730 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	42.66
14	常房权证字第 00592702 号	通江南路 18-1731 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	42.66
15	常房权证字第 00592792 号	通江南路 18-1732 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	42.66
16	常房权证字第 00592687 号	通江南路 18-1733 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	42.66
17	常房权证字第 00592680 号	通江南路 18-1735 室	江苏江南园林建筑工程有限公司	办公	无	47.48
<b>合计</b>						<b>2,585.55</b>

注：根据常州市发展和改革委员会下发的常发改（2013）29 号《市发展改革委关于下达“2013 年常州市区旧城改造项目计划”的通知》，上述房产证编号为“常房权证字第

00043124 号”的房产将于年内拆迁。截至本报告书出具之日，拆迁补偿标准尚未明确。江南园林已经在武进高新区进行新经营用房的建设，目前的经营场所拆迁后将搬至该新经营场所进行办公。

除上述房产外，江南园林及其子公司租赁房产的情况如下：

序号	承租方	出租方	坐落	用途	租赁期限	面积 (m <sup>2</sup> )
1	江南园林	陈洪梅	青岛市城阳区正阳路269号民生城市广场807甲-1	办公	2010年5月31日至2015年6月1日	-
2	江南园林	北京城建达望置业有限公司	北京市朝阳区西大望路12号13号楼A506	办公	2014年3月1日至2015年2月28日	50
3	江南园林	郑存胜	湖北省黄冈市黄州区明珠大道A2幢38号	办公	2013年3月1日至2014年3月1日	104.85
4	江南园林	太原市嘉园物业管理有限公司	太原市迎泽区双塔西街30号华谊大厦402室	办公	2011年3月9日至2016年3月8日	165.01
5	江南园林	茆粉秀	常州市武进区嘉泽镇成章新街58号	办公	2013年3月16日至2016年3月15日	-
6	江南园林	薛美芳	武进区湟里镇金水岸A区36号	办公	2012年4月1日至2017年3月31日	796.62

## 2、在建工程

截至2014年5月31日，江南园林在建工程项目余额1,608.19万元，系武进新区新厂房项目建设。

江南园林该在建工程已经取得江苏省武进高新技术产业开发区管理委员会《企业投资项目备案通知书》（武新区委备〔2012〕22号）、常州市武进区环境保护局《建设项目环境影响报告表》（武环表复〔2012〕645号）、常州市规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第320400201450039号），《建设工程规划许可证》（建字第320400201450089号），并与常州市国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3204832014CR0104），取得常州市国土资源局武进分局核发的《国有土地使用证》（武国用〔2014〕第11561号）。

截至本报告书出具之日，江南园林正在办理《建筑施工许可证》，待前述报建手续及竣工验收等相关手续办理完毕后尽快办理《房屋所有权证》。

江南园林实际控制人杨建国、杨清已出具《关于江南园林在建工程的说明与承诺》：“本人将促使江南园林尽快办理《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房屋所有权证》；如因该项在建工程导致江南园林受到处罚或其他损失，本人将无条件向江南园林进行补偿”。

### 3、主要无形资产

#### (1) 土地使用权

截至本报告书出具之日，江南园林拥有 18 处土地使用权，具体情况如下：

序号	权证号	坐落	产权人	取得方式	终止期限	产权限制	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	常国用(2009)第变 0292254号	新北区珠江路 111 号	江南园林	出让	2048.09.27	无	2,421.90
2	常国用(2013)第 167 号	通江南路 18-1701 室	江南园林	出让	2047.07.18	无	4.20
3	常国用(2013)第 174 号	通江南路 18-1702 室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.80
4	常国用(2013)第 177 号	通江南路 18-1703 室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.80
5	常国用(2013)第 165 号	通江南路 18-1705 室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.70
6	常国用(2013)第 77 号	通江南路 18-1706 室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.70
7	常国用(2012)第 40234 号	通江南路 18-1707 号室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.80
8	常国用(2012)第 40241 号	通江南路 18-1708 室	江南园林	出让	2047.07.18	无	7.00
9	常国用(2013)第 153 号	通江南路 18-1726 室	江南园林	出让	2047.07.18	无	7.30
10	常国用(2012)第 40236 号	通江南路 18-1727 室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.90
11	常国用(2013)第 158 号	通江南路 18-1728 室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.90
12	常国用(2012)第 40256 号	通江南路 18-1729 室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.90

序号	权证号	坐落	产权人	取得方式	终止期限	产权限制	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
13	常国用(2013)第84号	通江南路18-1730室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.90
14	常国用(2012)第40248号	通江南路18-1731室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.90
15	常国用(2012)第40246号	通江南路18-1732室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.90
16	常国用(2013)第81号	通江南路18-1733室	江南园林	出让	2047.07.18	无	3.90
17	常国用(2012)第40257号	通江南路18-1735室	江南园林	出让	2047.07.18	无	4.40
18	武国用(2014)第11561号	武进高新区	江南园林	出让	2064.04.05	无	8,512.00
<b>合计</b>							<b>11,002.90</b>

除上述土地使用权外，江南园林还与德州市陵县国有小王庄林场签订了《国有林地经营权租赁协议》。根据租赁协议，该处土地使用面积约为 2,000 亩，租赁期限从 2012 年 10 月 28 日至 2062 年 10 月 28 日，期限为 50 年。截至本报告书出具之日，江南园林实际使用亩数为 446 亩，并取得相应的林权使用权证，具体情况如下：

权证号	坐落	林权使用权人	租赁期限	使用权面积	产权限制
陵林证字(2013)第1号	刘向前支沟南	江南园林	2012.10.28-2062.10.28	446 (亩)	无

## (2) 专利技术

截至本报告书出具之日，江南园林拥有的专利技术如下：

编号	专利名称	专利号	专利权人	专利性质	申请日期	授权公告日
1	树木种植用光能采集装置	ZL201220210450.X	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.16
2	碱性土壤改良用采样检测仪	ZL201220210423.2	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.16
3	土壤改良用旋耕机	ZL201220210369.1	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.16
4	树木种植用栽植装置	ZL201220210446.3	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.16

编号	专利名称	专利号	专利权人	专利性质	申请日期	授权公告日
5	树木种植用修枝机	ZL201220210486.8	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.16
6	树木种植用输液装置	ZL201220210388.4	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.16
7	树木种植用驱虫装置	ZL201220210387.X	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.16
8	树木种植用喷洒装置	ZL201220210449.7	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.16
9	树木种植用排水装置	ZL201220210394.X	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.16
10	树木种植生长监测装置	ZL201220210560.6	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.04.24
11	树木种植用护架	ZL201220210558.9	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.16
12	树木种植用防盗装置	ZL201220210399.2	江南园林	实用新型	2012.05.11	2013.01.02
13	城市废弃地的湿地化系统	ZL201320371055.4	江苏江南园林建筑工程有限公司	实用新型	2013.06.26	2014.02.12
14	改良盐渍土壤的土壤结构	ZL201320371077.0	江苏江南园林建筑工程有限公司	实用新型	2013.06.26	2014.02.12
15	可拆装式仿古建筑物结构	ZL201320371266.8	江南园林	实用新型	2013.06.26	2014.04.02
16	改良盐渍土壤建造生态园林景观符合结构的方法	ZL200810054085.6	高雅琦	发明	2008.08.08	2011.03.23

注 1：江南园林目前正在办理上述第 13、14 项专利的权利人名称变更手续。

注 2：2012 年 5 月 9 日，江南园林与高雅琦签订《专利实施许可合同》，约定专利权人高雅琦将其拥有的一项发明专利（专利名称：改良盐渍土壤建造生态园林景观符合结构的方法，专利号：ZL200810054085.6）授予江南园林独占使用，许可期限为 2012 年 5 月 9 日至 2017 年 5 月 8 日，独占许可费用总计为 8 万元。2012 年 5 月 11 日，上述专利实施许可合同取得国家知识产权局备案，合同备案号为：2012320010085。

### (3) 商标

截至本报告书出具之日，江南园林已注册下列商标：

序号	商标名称	注册号	类别	适用范围	有效期至	取得方式
1		10084782	31	未加工谷物；植物种子；藤本植物；干草；新鲜的园艺草木植物；树木；草皮	2012年12月14日至 2022年12月13日	原始取得
2		10084834	37	道路铺设；室内装潢；建筑信息；工厂建设；建筑施工监督；拆除建筑物；建筑结构监督；维修信息	2013年1月7日至 2023年1月6日	原始取得
3		10084841	44	庭院设计；园艺学；庭院风景布置；园艺；植物养护；树木修剪；除草；风景设计；花卉摆放；草坪修整	2012年12月14日至 2022年12月13日	原始取得
4	<b>江南文保</b>	10910001	37	艺术品修复；乐器修复	2013年9月21日至 2023年9月20日	原始取得
5		11560551	42	技术研究；城市规划；工程绘图；质量检测；质量评估；建筑制图；建设项目的开发；室内装饰设计	2014年3月7日至 2024年3月6日	原始取得

注：江南园林因为名称变更，目前正在办理上述商标所有权的权利人名称变更事宜。

## （二）对外担保情况

本次交易的标的公司江南园林存在为江苏森洋环境建设集团有限公司（以下简称“江苏森洋”）、常州科威天使环保科技有限公司（以下简称“常州科威”）提供担保的情形。江南园林为江苏森洋和常州科威提供担保的原因，是为了获得江苏森洋和常州科威对自身的担保，通过企业间的互保方式取得银行贷款。截至本报告书出具之日，森洋集团和常州科威为江南园林实际提供的担保额度为7,800万元，江南园林为上述两家公司实际提供的担保额度为1,800万元。

截至本报告书出具之日，江南园林签署的尚在有效期的最高额保证合同包括与中国工商银行中山门支行签署的《最高额保证合同》（2012年中保字第115



号)、与广发银行股份有限公司常州分行签署的《最高额保证合同》(13680113综授071额保1号)、与中国银行股份有限公司常州武进支行签署的《最高额保证合同》(2013常中小授信字0772-01号)、与招商银行股份有限公司常州分行签署的《最高额不可撤销担保书》((2533)2013年高保字第0046号)、与江苏银行股份有限公司常州分行签署的《最高额保证合同》(BZ063314000022),合计担保最高限额为4,800万元,其中江南园林实际对外担保1,800万元,具体情况如下:

被担保人	债权人	担保方式	担保最高限额(万元)	实际担保额(万元)	实际担保起始日	实际担保到期日	担保合同编号
江苏森洋	中国银行股份有限公司常州武进支行	连带责任保证	500	500	2013.12.19	2014.12.15+ 主债权期满两年	2013 常中小授信字 0772-01 号
江苏森洋	招商银行股份有限公司常州分行	连带责任保证	500	500	2013.9.2	2014.9.1+ 主债权期满两年	2013 年高保字第 0046 号
江苏森洋	江苏银行股份有限公司常州分行	连带责任保证	800	500	2014.1.20	2015.1.19+ 主债权期满两年	BZ063314000022
				300	2014.6.16	2015.4.14+ 主债权期满两年	
江苏森洋	中国工商银行中山门支行	连带责任保证	1,000	-	所担保主债权期间为 2012.9.1-2015.9.1		2012 年中最保字第 115 号
常州科威	广发银行股份有限公司常州分行	连带责任保证	2,000	-	所担保主债权期间为 2013.8.21-2014.8.20		13680113 综授 071 额保 1 号
合计			<b>4,800</b>	<b>1,800</b>	-		-

截至本报告书出具之日,2012年中最保字第115号、13680113综授071额保1号《最高额保证合同》无对应主债权。根据江南园林于2013年12月4日出具的《承诺书》,江南园林与常州科威在银行之间互相进行的贷款担保有效期实际截止到2014年3月31日,在此期限之前,双方都将彼此担保提前解除。常州科威对该《承诺书》也进行了盖章确认。江南园林于2014年6月27日向广发银行常州分行发出《告之函》,待常州科威到期偿还借期为2013年8月30日至2014年6月30日的1,000万元的借款后,江南园林不再为其在广发银行常州分行继续做任何担保。广发银行常州分行工作人员于当日出具了《文件签收函》。

对于以上对外担保事项,杨建国、杨清出具《关于江南园林对外担保事项的

说明与承诺》：“截至目前，江南园林未因对外担保产生重大债务未清偿的情况；本人将促使江南园林对江苏森洋、常州科威在最高限额内新增的债务不再承担担保责任；如江南园林因对外担保事项需对被担保人的债务承担连带责任，本人将无条件代替江南园林承担因连带责任产生的全部债务、费用及经济损失”。

### （三）主要负债情况

截至 2014 年 5 月 31 日，江南园林及其子公司最近两年及一期主要负债情况如下：

单位：万元

项 目	2014 年 5 月 31 日	2013 年 12 月 31	2012 年 12 月 31
短期借款	7,800.00	6,800.00	8,440.00
应付票据	-	-	500.00
应付账款	36,809.58	32,538.02	21,188.25
预收账款	6.50	-	17.86
应付职工薪酬	0.60	123.77	129.63
应交税费	2,277.93	1,922.38	1,260.04
应付利息	59.03	12.47	15.71
其他应付款	8,173.82	7,167.12	4,664.81
<b>流动负债合计</b>	<b>55,127.46</b>	<b>48,563.75</b>	<b>36,216.30</b>
<b>负债合计</b>	<b>55,127.46</b>	<b>48,563.75</b>	<b>36,216.30</b>

上述短期借款的具体情况如下：

单位：万元

贷款 银行	借款期限		贷款用途	借款合同编号	贷款金额
	贷款日	到期日			
招 商 银 行 常 州 分 行	2013.6.28	2014.6.27	流动资金	(2576) 2013 年 借字第 0059 号	2,000
	2013.7.3	2014.6.20	流动资金	(2576) 2013 年 借字第 0060 号	1,000
	2014.1.15	2014.12.14	流动资金	(2576) 2014 年 借字第 0008 号	1,000
中 信 银 行	2013.10.16	2014.10.16	流动资金	2013 常流贷字第 00875 号	1,500

常州分行	2013.10.25	2014.10.25	流动资金	2013 常流贷字第 00896 号	500
	2013.12.18	2014.8.18	流动资金	2013 常流贷字第 01384 号	1,800
<b>合计</b>					<b>7,800</b>

上述借款中，招商银行常州分行的合同编号为（2576）2013 年借字第 0059 号及（2576）2013 年借字第 0060 号的借款、中信银行常州分行的合同编号为 2013 常流贷字第 01384 号的借款已经偿还。同时，江南园林新增 3 项贷款，借款额度分别为 2,000 万元、1,000 万元和 1,800 万元。截至本报告书出具之日，江南园林借款具体情况如下：

单位：万元

贷款银行	借款期限		贷款用途	借款合同编号	贷款金额
	贷款日	到期日			
招商银行常州分行	2014.1.15	2014.12.14	流动资金	（2576）2014 年借字第 0008 号	1,000
	2014.6.9	2014.12.25	经营周转	-	2,000
	2014.6.24	2014.12.26	经营周转	-	1,000
中信银行常州分行	2013.10.16	2014.10.16	流动资金	2013 常流贷字第 00875 号	1,500
	2013.10.25	2014.10.25	流动资金	2013 常流贷字第 00896 号	500
	2014.7.4	2015.3.4	流动资金	2014 常流贷字第 00565 号	1,800
<b>合计</b>					<b>7,800</b>

江南园林的负债主要是短期借款、应付账款和其他应付款，2012 年末、2013 年末、2014 年 5 月末，上述三项负债合计占总负债的比例分别为 94.56%、95.76% 和 95.75%。

其中应付账款 2012 年末、2013 年末、2014 年 5 月末分别为 21,188.25 万元、32,538.02 万元和 36,809.58 万元，2013 年末较 2012 年末大幅增长 53.57%，主要原因是园林行业企业一般在收到收入款项后再向采购商进行支付，2013 年末江南园林应收账款和长期应收款均较 2012 年末大幅增加，导致江南园林延迟对采购商的支付。从账龄结构上看，2012 年末，江南园林 99.93% 的应付账款在 1 年之

内；2013年末，江南园林82.84%的应付账款在1年之内；2014年5月末，江南园林87.63%的应付账款在1年之内，江南园林不存在因为资金压力导致其长期无法支付采购款的情形。同时，江南园林2013年末的短期借款余额较2012年末下降，显示江南园林向采购商的延迟支付基于采购商为其提供的赊销，不存在资金压力。

2012年末、2013年末、2014年5月末，江南园林其他应付款为4,664.81万元、7,167.12万元和8,173.82万元，2013年末较2012年末大幅增长53.64%，主要原因是增加了与其他企业和个人的往来款。

## 四、交易标的的业务和技术

### （一）主营业务发展概况

江南园林是覆盖园林工程施工、园林景观设计的综合性园林绿化服务商。江南园林的主要业务为园林工程施工，其营业收入占江南园林总营业收入的90%以上。园林工程施工业务可分为市政类业务、地产类业务和古建类业务。市政类业务指包括景区绿化、道路绿化、公园绿化、生态修复等工程在内的市政工程施工业务；地产类业务指商业地产、住宅地产的景观绿化施工等；古建类业务一般指古建筑的修缮、保护和仿古建筑的建造等。

目前，江南园林及其子公司拥有城市园林绿化一级资质、园林古建筑工程专项承包一级资质、造林绿化一级资质、文物保护工程施工一级资质、风景园林设计专项乙级资质、市政工程施工总承包三级（除燃气）资质、文物保护工程勘察设计乙级资质等。

#### 1、园林工程施工业务流程

##### （1）项目承揽

江南园林通过包括各级政府招标网站公示、媒体公告、原有客户推荐等在内的各种信息渠道，收集各地园林绿化工程项目的招标信息。江南园林在全面了解发包方对工程的具体合同规模、交工进度、技术质量的要求以及对资金成本水平进行分析后，江南园林将确定是否参与投标。

江南园林在确定参与投标后，经营部和预算部在认真分析工程主要指标，包括施工范围、工程量、工期、质量要求等内容的基础上，现场调查投标环境，确定投标策略，继而制定施工方案、编制投标文件。最后投送投标文件并参加开标会议。

部分客户信任江南园林的施工质量，与江南园林具有长期合作关系，会通过邀标的方式邀请江南园林参与投标。

## **(2) 项目施工**

取得中标通知书并与发包方签订施工合同后，项目进入实施阶段。江南园林首先根据不同施工项目的特点，组建项目部及指派项目管理团队。项目部设有不同的专业施工小组，归项目部统一管理。施工现场实行项目经理负责制。项目经理负责进行包括设计方案和施工图纸核查、原始资料分析、施工预算及施工组织设计编制等在内的技术准备。

在项目实施阶段，项目部负责施工部署，制定并控制施工总进度计划，建造施工设施，组织施工机器和施工材料进场，落实施工质量保证措施。

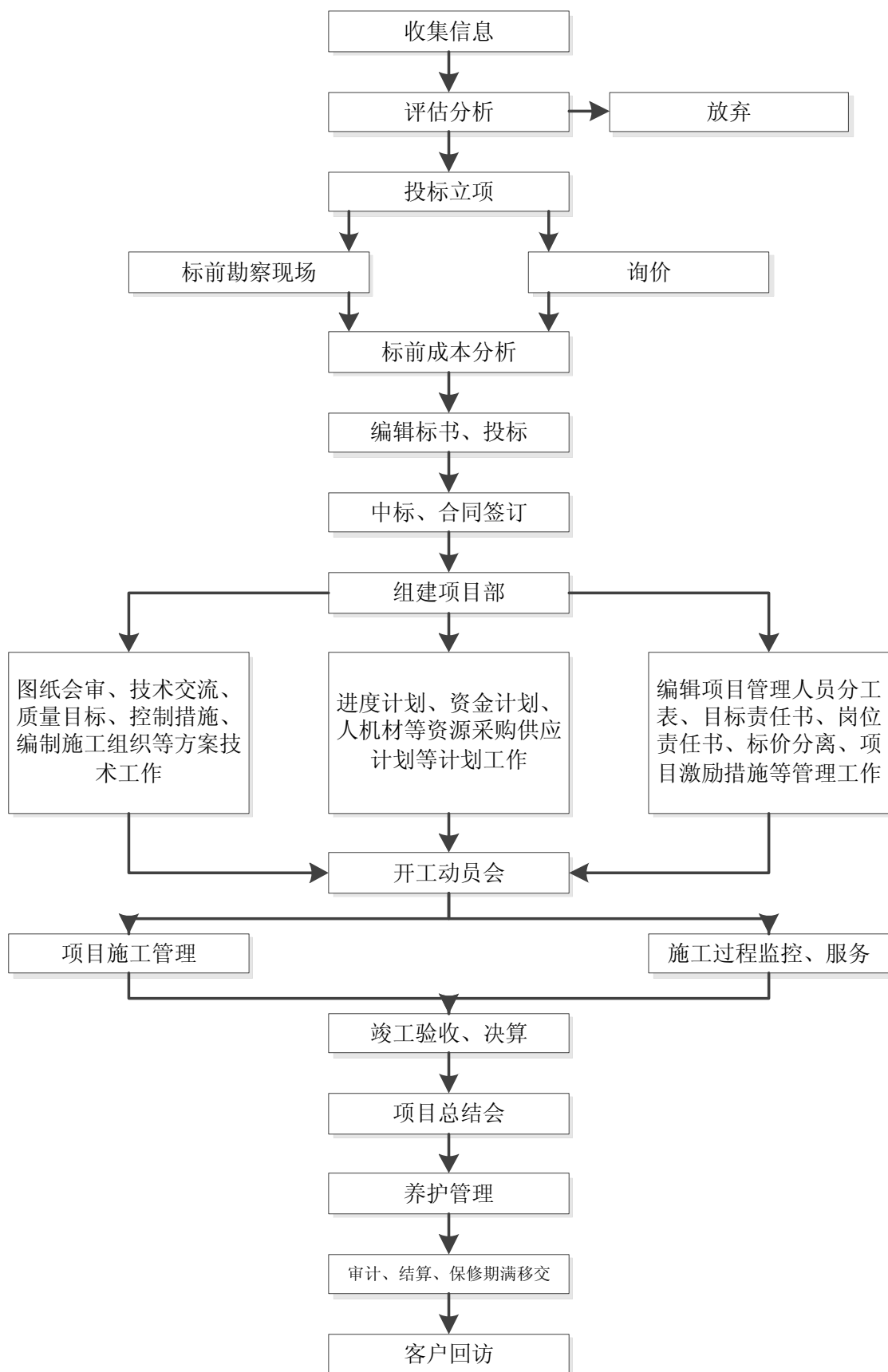
## **(3) 竣工验收**

根据项目合同的约定，项目部会以月报、季报或阶段性确认等形式与业主分阶段确认工程量。项目部在按照合同、图纸等相关约定完成全部施工后，向项目监理单位及业主报送竣工验收资料和竣工报告。

## **(4) 项目结算及交收**

当工程进入竣工验收阶段后，项目部会开展竣工工程产品养护、自检、互检，及与相关单位或部门进行正式的交工验收工作。竣工验收完成后，江南园林将编制结算报告，与发包方进行结算。

工程施工的流程图如下所示：



## 2、园林景观设计业务流程

### (1) 项目承揽

江南园林通过招标、邀标等方式与客户进行接洽。根据客户提供的业务信息进行评估分析，并提出设计方案的概念性规划。

### (2) 方案深化

江南园林与客户签订合同后，将派出设计人员前往项目地点勘察。根据客户的需求，对设计方案进一步深化和调整。在内部评审中获得客户确认设计方案后，进入扩初设计阶段。

### (3) 扩初设计

扩初设计即扩大性初步设计，是介于方案和施工图之间的过程。在此阶段，江南园林设计团队将在初步方案的基础上，对设计方案的各项内容进行细化设计。在各专业设计人员共同配合完成扩初设计并通过业主评审后，进入施工图设计阶段。

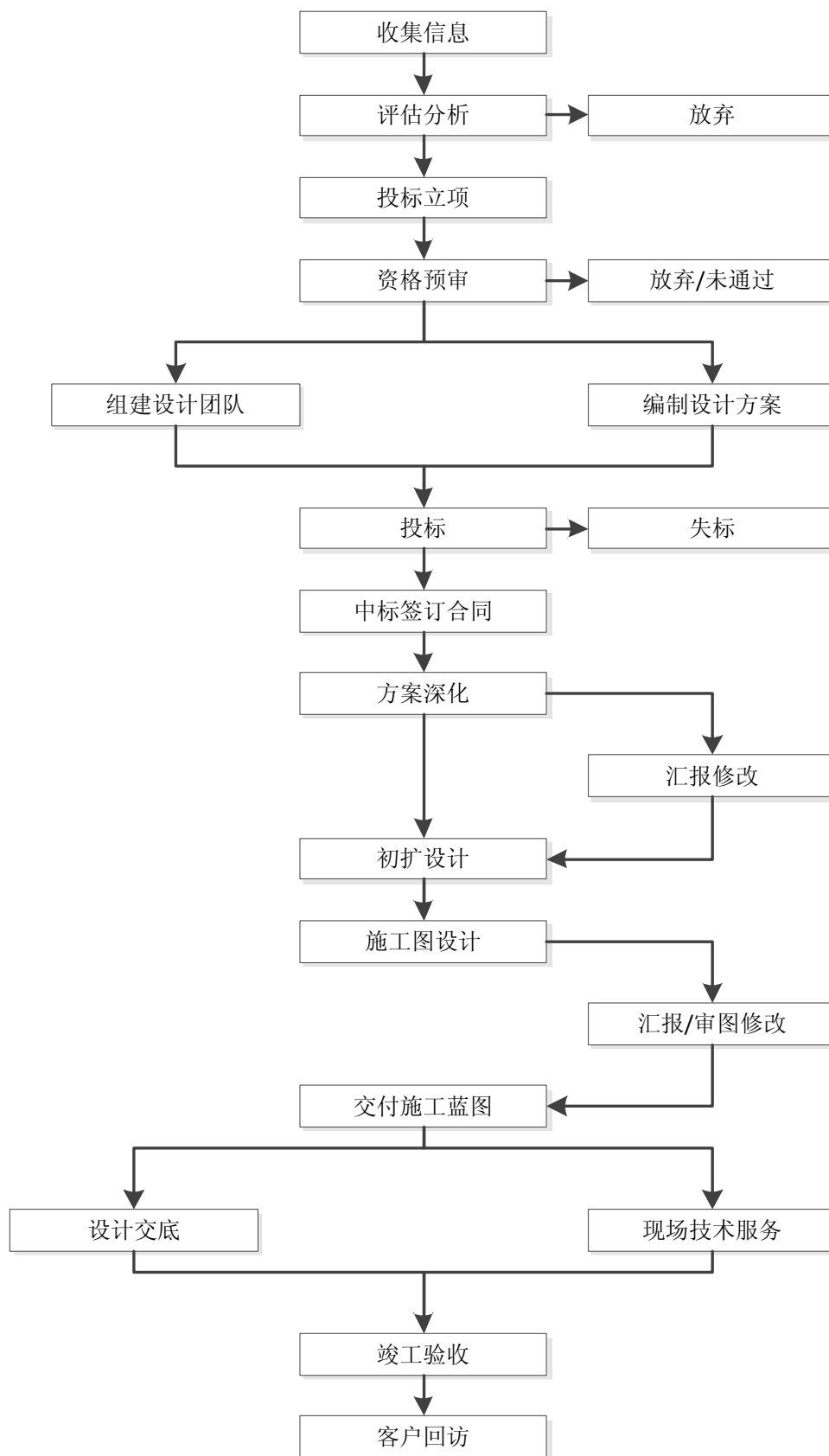
### (4) 施工图设计

施工图是最终用来施工的图纸，是方案设计的最终成品。设计人员按照施工标准对扩初设计的内容进行细化，并在内容上作具体标记后制成施工图。施工图经业主评审确认后，设计人员向施工单位进行设计交底。

### (5) 后续跟踪

在实际施工过程中，江南园林设计人员需向施工单位提供现场技术支持，包括设计变更及现场服务报告等。当项目竣工验收后，江南园林将进行资料归档及回访。

园林景观设计业务流程图具体如下：





## （二）江南园林的主要业务模式

### 1、销售模式

江南园林的园林工程施工项目和景观设计项目主要通过招标方式取得。每个招标都对企业拥有的资质有一定要求，满足资质的企业才能投标。招标分为公开招标和邀标。公开招标是面向所有拥有投标所需资质的企业进行的，而邀标则是针对特定对象进行的招标。

在公开招标方面，江南园林在全面了解发包方的要求，对工程的具体合同规模、交工进度、技术质量要求和资金成本水平进行分析后，确定是否参与公开招标。客户根据各企业提供的标书，综合考虑各个企业的实力、信誉、技术、经验、价格等因素后，确定中标单位。

在邀标方面，客户基于工程项目的特点和对企业的认可度，向其认可的企业发出投标邀请。因为被邀请投标的企业都是客户认可的企业，邀标在一定程度上能保证工程的质量并且降低客户的风险。某些客户会根据自身的需要，建立承包商的预选库，需要招标时便向预选库中的企业发出投标邀请。由于江南园林在园林行业有着多年的经验，施工质量、工期和效果都得到大量客户的认可，很多客户已将江南园林列入自己的预选库中。

### 2、采购模式

江南园林的采购类型可分为原材料采购和劳务采购。

#### （1）原材料采购

原材料采购主要包括苗木、石材、木材、钢材、水泥砼、水泥及水泥制品、各种管件材料、防水材料、石灰、砂石料、油漆涂料、玻璃及玻璃制品、建筑五金、各种砌块及砖瓦等建筑材料。包括水泥制品在内的地材一般从工程项目所在地采购。而其他原材料，比如原木、钢材等，江南园林则一般通过其供货商统一采购。

江南园林对大宗原材料进行统一采购。相关采购人员会在事前确定供应商的范围及掌握原材料价格资料。当项目快开工时，项目经理首先制定一份采购计划，

罗列所需原材料的品种、数量及所需金额等。然后，项目经理向采购部报送采购计划，经采购部复核后报工程事业部、财务部及分管领导的审核通过后，由采购部根据审批的采购计划执行采购业务程序。

## **(2) 劳务采购**

江南园林一般采用劳务派遣形式进行劳务采购，聘用有相关资质的专业劳务派遣公司提供劳务人员补充施工工程所需人员。每年江南园林与专业劳务派遣公司签订协议，由劳务派遣公司根据江南园林订单情况配备补充劳务人员。

## **3、结算模式**

### **(1) 园林工程施工业务结算模式**

园林工程结算方式一般分为工程预付款、工程进度款、竣工验收款、工程结算款、质量保证金。按照客户和施工项目的特征，各款项的比例和具体支付方式会有差异。

工程预付款指合同生效之日起一段时间内，客户需向江南园林支付一定百分比的合同价款。

工程进度款指客户按照工程进度节点支付一部分合同价款。工程进度款根据项目合同约定的差异，分为按月结算、按工程形象进度结算等方式。

工程全部完成后，客户在初步验收后会支付至合同总价的一定百分比。工程验收合格后，向业主提交经认可的竣工结算资料后，客户将支付另一部分的合同价款，即竣工验收款。

工程结算款指工程整体竣工验收备案完成后，业主向江南园林支付至最终结算价款的一定百分比，一般业主将支付至最终价款的 95%。

余下的合同价款将作为质量保修金，由业主留存。质量保修金按合同约定，一般分 1-2 年分期返还给江南园林。

### **(2) 园林景观设计业务结算模式**

客户通常按照设计进度分阶段向江南园林支付设计款。根据具体合同，每个

阶段支付的金额占合同价款的比例会有差异。一般情况下,客户会按照合同签署、方案深化、扩初设计、提交施工图、后续服务等五个阶段向江南园林支付一定比例的合同价款。余款将作为后期服务费,待项目施工完成、竣工验收后一次性向江南园林支付。

### **(三) 营业收入结构**

#### **1、收入确认政策**

江南园林主要提供园林绿化施工服务和园林设计服务,按照完工百分比法确认建造合同收入和提供劳务的收入。

##### **(1) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入确认和计量的总体原则**

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度,依据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额,确认当期提供劳务收入;同时,按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额,结转当期劳务成本。在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

##### **(2) 江南园林确认收入的依据和方法**

江南园林按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时,提供劳务收入和建造合同收入的确认标准,确定提供劳务交易完工进度以及建造合同完工百分比的依据和方法如下:

A、设计收入。江南园林根据设计合同约定完工进度及应收设计进度款确认。设计收入确认时点为公司根据设计合同提供给客户设计方案或图纸等资料并经客户确认。

B、建造合同收入。合同完工进度的确定方法为：江南园林根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定建造合同完工百分比，当合同施工内容发生变化，从而导致预计总收入和预计总成本发生变化时，公司将对预计总收入及预计总成本进行调整，并按调整后的金额计算完工百分比，调整当期应确认的营业收入及营业成本。

### **(3) BT 业务的会计核算**

BT 业务经营方式为“建设-移交（Build-Transfer）”，即政府或代理公司与 BT 业务承接方签订市政工程项目 BT 投资建设回购协议，并授权 BT 业务承接方代理其实施投融资职能进行市政工程建设，工程完工后移交政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。公司对 BT 业务采用以下方法进行会计核算：

如提供建造服务，建造期间，对于所提供的建造服务按《企业会计准则第 15 号-建造合同》确认相关的收入和成本，同时确认长期应收款。回购款总额与回购基数之间的差额，采用实际利率法在回购期内分摊投资收益。

如未提供建造服务，将项目建造发包给其他方的，不应确认建造服务收入。按建造过程中支付的工程价款并考虑合同规定的投资回报，将回购款确认为长期应收款，并将回购款与支付的工程价款之间的差额，确认为未实现融资收益，采用实际利率法在回购期内分摊投资收益。

江南园林对 BT 项目涉及的长期应收款单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值，根据未来现金流量的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

## **2、营业收入结构**

报告期内，江南园林的营业收入结构如下：

**(1) 按业务类型**

单位：万元

项目	2014年1-5月		2013年		2012年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
园林工程	18,445.91	97.64%	45,759.30	98.86%	41,442.70	92.75%
园林设计	445.74	2.36%	506.73	1.09%	288.38	0.65%
苗木销售	-	-	20.00	0.04%	2,850.37	6.38%
其他业务	-	-	-	-	102.57	0.23%
<b>合计</b>	<b>18,891.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>46,286.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>44,684.02</b>	<b>100.00%</b>

从上表可以看出，江南园林的收入主要来自于园林工程，2012年、2013年、2014年1-5月，江南园林园林工程业务实现的收入分别为41,442.70万元、45,759.30万元、18,445.91万元，占营业收入的比重分别为92.75%、98.86%和97.64%，占比较为稳定。

2012年、2013年、2014年1-5月，江南园林实现园林设计收入288.38万元、506.73万元和445.74万元，2013年实现收入较2012年大幅增长75.72%，2014年1-5月实现的收入占2013年全年收入的比为87.96%，呈现出快速增长趋势。

2012年，江南园林实现苗木销售2,850.37万元，2013年仅实现苗木销售20万元，主要原因是为了解决租赁耕地种植苗木问题，江南园林与耕地出租方签订解除租赁协议并将耕地上苗木全部转让。转让后，江南园林于2012年11月与德州市陵县国有小王庄林场签订了《国有林地经营权租赁协议》，在林场开始苗木的种植。一方面因为苗木种植主要为自身园林施工提供苗木，另一方面因为刚开始重新种植，2013年江南园林苗木销售额大幅下降，2014年1-5月未进行苗木销售。

**(2) 园林工程施工业务收入结构**

报告期内，江南园林的园林工程施工收入结构如下：

单位：万元

项目	2014年1-5月		2013年		2012年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比

项目	2014年1-5月		2013年		2012年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
地产类	1,169.56	6.34%	15,923.58	34.80%	5,940.18	14.33%
古建类	1,129.93	6.13%	8,895.24	19.44%	4,345.72	10.49%
市政类	16,146.42	87.53%	20,940.48	45.76%	31,156.80	75.18%
<b>合计</b>	<b>18,445.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,759.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>41,442.70</b>	<b>100.00%</b>

江南园林的园林业务一直以市政园林为主。2012年、2013年、2014年1-5月，江南园林市政园林业务实现的收入为31,156.80万元、20,940.48万元、16,146.42万元，占当期园林施工收入的比重分别为75.18%、45.76%和87.53%。2013年江南园林市政园林收入较2012年大幅下滑32.79%，主要是2013年江南园林增加了地产园林的施工，导致2013年地产园林业务实现的收入较2012年大幅增长168.07%。2013年地产园林收入大幅增长的原因主要是，江南园林的地产园林业务主要与万达地产合作，2013年除继续从万达地产中标其在徐州、宜兴、南昌新建的万达广场园林绿化业务，江南园林还新获得全运会运行中心园区绿化工程，该业务为江南园林当年新增地产园林业务收入6,491.17万元。

2012年、2013年、2014年1-5月，江南园林分别实现古建文保业务收入4,345.72万元、8,895.24万元、1,129.93万元，2013年实现的收入较2012年大幅增长104.69%，2014年1-5月实现的收入占2013年的比重为12.70%。古建文保业务市场与市政园林业务和地产业务市场存在差异，业务领域相对狭小，市场规模相对较小。江南园林拥有园林古建筑工程专业承包一级资质、文物保护工程施工一级资质和文物保护工程勘察设计乙级资质，在古建文保业务方面具有自己的资质优势，江南园林在该业务上的收入总体上呈增长态势。

#### （四）江南园林主要项目情况

##### 1、主要项目情况

单位：万元

2014年1-5月			
序号	项目名称	客户名称	当期确认收入
1	呼和浩特市重点区域金盛路绿化工程	呼和浩特市林业局	6,331.17

2	邳州市旅游园林局/邳州市桃花岛公园提档升级工程二标段	邳州市旅游园林局	2,925.62
3	山东省东明县北部新区五里河景观绿化 BT-市政	东明县住房和城乡建设局	1,722.32
4	马颊岛一期绿道景观工程	陵县开发区委员会	971.65
5	无想山疏散基地环境综合配套工市政	南京市人民防空办公室	935.75

**2013 年**

序号	项目名称	客户名称	当期确认收入
1	山东省东明县北部新区五里河景观绿化	东明县住房和城乡建设局	7,323.82
2	全运会运行中心园区绿化工程	沈阳鑫鸿建实业有限公司	6,491.17
3	东川湿地公园二期建设项目工程建设	东川区腊利租团湿地公园片区土地一级开发区工程建设指挥部	4,501.98
4	新宝林禅寺二期	常州市新宝林文化旅游发展有限公司	3,435.01
5	云龙山敞园二期工程	徐州市云龙湖风景名胜区管理委员会	2,849.50

**2012 年**

序号	项目名称	客户名称	当期确认收入
1	济宁市北湖新区景观大道景观工程第一标段	济宁市新城发展投资有限责任公司	5,154.36
2	山东省东明县北部新区五里河景观绿化	东明县住房和城乡建设局	4,506.60
3	济宁市北湖景观大道景观建设及绿化（第二标段）	济宁市新城发展投资有限责任公司	3,661.99
4	云湖及周边水系景观工程-市政	江苏方洋集团有限公司	2,922.13
5	辽河大街景观绿化带工程	通辽市新城区建设指挥部办公室	2,654.55

**2、报告期内江南园林新开工项目情况**

报告期内，江南园林新开工项目统计情况如下：

单位：万元

期间	数量	总合同金额	平均金额
2014 年 1-5 月	26	72,901.34	2,803.90
2013 年	48	48,232.27	1,004.84

2012 年	37	37,909.13	1,024.57
--------	----	-----------	----------

2014 年 1-5 月新开工项目的平均金额较大，主要因为江南园林 2014 年 1-5 月签订的大额合同较多。其中，江南园林与邳州市旅游园林局签订了金额为 30,000 万元的工程施工合同，占 2014 年 1-5 月总合同金额的 41.37%。

从合同金额的结构来看，1,000 万元以上的项目合同总金额占当期全部开工项目合同总金额的比例保持在 85% 以上，具体如下：

单位：万元

2014 年 1-5 月	个数	个数占比	金额	金额占比
1,000 万元以上	12	46.15%	69,441.54	95.25%
500-1,000 万元	3	11.54	2,027.11	2.78%
500 万元以下	11	42.31	1,421.69	1.97%
合计	26	100.00%	72,901.34	100.00%
2013 年	个数	个数占比	金额	金额占比
1,000 万元以上	13	27.10%	42,710.23	88.60%
500-1,000 万元	2	4.20%	1,416.05	2.90%
500 万元以下	33	68.70%	4,105.99	8.50%
合计	48	100.00%	48,232.27	100.00%
2012 年	个数	个数占比	金额	金额占比
1,000 万元以上	16	43.20%	33,146.08	87.40%
500-1,000 万元	4	10.80%	2,744.01	7.2%
500 万元以下	17	46.00%	2,019.04	5.40%
合计	37	100.00%	37,909.13	100.00%

### 3、正在执行中的项目

截至 2014 年 5 月 31 日，江南园林尚在执行的合同情况如下：

序号	项目名称	客户名称	起始施工时间	预计完工时间	可确认收入金额	2014 年 1-5 月确认收入	预计确认收入金额（万元）		
							2014.6-12	2015 年	2016 年
1	常州市凤阳花园二期工程	常州市双源房地产开发有限公司				6.44			



序号	项目名称	客户名称	起始施工时间	预计完工时间	可确认收入金额	2014年1-5月确认收入	预计确认收入金额（万元）		
							2014.6-12	2015年	2016年
2	常州市临清会馆门卫房面整修施工	常州市文物保护管理中心				0.84			
3	衡阳市设计项目	衡阳市高新技术产业开发区管理委员会				4.73			
4	常州市豪庭国际售楼处绿化工程	豪庭国际售楼处				4.21			
5	山东省菏泽市东明县北部新区城市景观绿化-BT项目	山东省东明县人民政府	2012.06	2014.06	2,781.22	1,722.32	1,058.90	-	-
6	昆明市东川湿地公园二期建设项目工程建设-BT项目	东川区腊利组团湿地公园片区土地一级开发区工程建设指挥部	2012.12	2014.12	3,343.28	499.60	2,843.66	-	-
7	乌兰浩特市成吉思汗公园景观改造工程	乌兰浩特市建设局园林管理局	2013.06	2014.06	2,072.39	-	2,072.36	-	-
8	昆山市天润尚苑项目一期示范区非核心区及一期东段园林景观工程	昆山川水房地产置业有限公司	2012.09	2014.08	250.00	60.08	189.92	-	-
9	淮安市慈缘禅寺工程	淮安市淮阴区住房和城乡建设局	2012.11	2014.06	126.37	218.05	-	-	-
10	宿州市环城公园提升及绿道建设工程二标段	宿州市城市管理局	2013.11	2014.06	219.64	219.64	-	-	-
11	安徽宿州市百丽苑小区一期园林绿化工程	安徽世纪丽城置业有限公司	2013.11	2014.06	121.19	98.39	22.80	-	-
12	菏泽市东明县鲲鹏路、尊道路景观绿化及绿化及东明标志雕塑工程-BT项目	山东省东明县人民政府	2013.03	2014.12	1,175.35	-	1,175.35	-	-

序号	项目名称	客户名称	起始施工时间	预计完工时间	可确认收入金额	2014年1-5月确认收入	预计确认收入金额（万元）		
							2014.6-12	2015年	2016年
13	常州市新宝林禅寺二期（信仰楼、办公楼、文化楼）工程	常州市春秋乐园发展有限公司新宝林分公司	2012.10.	2014.07	199.96	199.64	-	-	-
14	徐州市云龙山敞园二期工程	徐州市云龙湖风景名胜管理区管理委员会	2013.08	2014.06	430.52	430.52	-	-	-
15	徐州市潘安湖一期设施及小品工程	徐州潘安湖建设发展有限公司	2013.07	2014.06	190.51	190.51	-	-	-
16	淮安市淮阴感恩堂	淮安市淮阴区住房和城乡建设局	2013.04	2014.06	270.20	269.88	-	-	-
17	临沂市白马河湿地公园二期景观建设工程	郯城县白马河湿地公园建设指挥部办公室	2013.10.	2014.07	2,319.90	792.98	1,526.92	-	-
<b>2014年延续性合同情况小计</b>					<b>13,500.53</b>	<b>4,717.83</b>	<b>8,889.92</b>	-	-
1	常州市孟河镇朱家埭3号民宅保护修缮工程	常州市文物保护管理中心	2014.01	2014.06	11.00	11.00	-	-	-
2	青岛市青岛游艇产业园售楼处园林景观工程	青岛万达游艇产业投资有限公司	2014.01	2014.06	1,032.96	410.48	622.48	-	-
3	盐城市临海高等级公路滨海段景观绿化工程	滨海县交通实业有限公司	2014.01	2014.06	736.79	736.62	0.17	-	-
4	德州市马颊河生态岛河道景观改造工程	陵县经济开发区管理委员会	2014.04	2014.11	4,598.75	971.65	3,627.10	-	-
5	邳州市桃花岛公园提档升级工程2标段	邳州市旅游园林局	2014.01	2016.12	30,000.00	2,925.62	7,505.05	10,000.00	9,569.33
6	呼和浩特市京藏、呼杀、金盛路提升部分园林工程设计	呼和浩特市林业局	2014.01	2014.12	600.00	283.02	316.98	-	-

序号	项目名称	客户名称	起始施工时间	预计完工时间	可确认收入金额	2014年1-5月确认收入	预计确认收入金额（万元）		
							2014.6-12	2015年	2016年
7	镇江市象山公园景观建设工程（设计）	镇江市水利投资公司工程建设管理中心	2014.03	2016.12	122.50	56.60	65.90	-	-
8	九江市九江大千世界售楼部园中园景观（设计）	九江民生文化旅游发展有限公司	2014.04	2014.12	27.20	30.45	-	-	-
9	菏泽市定陶县荷曹运河景观工程（设计）	定陶县城乡规划局	2014.02	2014.12	75.20	70.94	4.26	-	-
10	蚌埠市蚌埠万达广场南区住宅组团内景观改造工程	蚌埠万达广场有限公司	2014.04	2014.06	236.24	188.89	47.35	-	-
11	南京市威尼斯水城十一街区（一标段）景观绿化工程施工合同	南京浦东房地产开发有限公司	2014.04	2014.06	690.32	401.06	289.26	-	-
12	南通市海安县人才公寓工程	海安保障性住房投资建设有限公司	2014.04	2014.08	1,933.64	-	1,933.64	-	-
13	菏泽市定陶县荷曹运河景观工程投资建设合作协议	定陶县人民政府	2014.04	2015.12	20,000.00	-	6,000.00	10,000.00	4,000.00
14	2014年连云港市徐圩新区景观绿化施工打包工程一标段（徐圩水厂取水口景观绿化工程）	江苏方洋集团有限公司	2014.04	2014.12	83.10	-	83.10	-	-
15	2014年连云港市徐圩新区景观绿化施工打包工程一标段（徐圩水厂取水口景观绿化工程二期）		2014.04	2014.12	424.04	-	424.04	-	-

序号	项目名称	客户名称	起始施工时间	预计完工时间	可确认收入金额	2014年1-5月确认收入	预计确认收入金额（万元）		
							2014.6-12	2015年	2016年
16	2014年连云港市徐圩新区景观绿化施工打包工程一标段（徐圩新区公租房租赁住房一期景观绿化工程）		2014.04	2014.12	1,912.71	-	1,912.71	-	-
17	2014年连云港市徐圩新区景观绿化施工打包工程一标段（海滨大道景观绿化工程二标段）		2014.04	2014.12	1,724.08	820.57	903.51	-	-
18	2014年连云港市徐圩新区景观绿化施工打包工程一标段（张圩小区幼儿园景观绿化施工工程）		2014.04	2014.12	20.33	-	20.33	-	-
19	2014年连云港市徐圩新区景观绿化施工打包工程一标段（徐圩新区云湖社区服务中心景观绿化工程）		2014.04	2014.12	1,021.27	-	1,021.27	-	-
20	2014年连云港市徐圩新区景观绿化施工打包工程一标段（徐圩新区创业投资服务中心景观绿化工程）		2014.04	2014.12	1,258.07	-	1,258.07	-	-

序号	项目名称	客户名称	起始施工时间	预计完工时间	可确认收入金额	2014年1-5月确认收入	预计确认收入金额（万元）		
							2014.6-12	2015年	2016年
21	南京市无想山疏散基地环境综合配套工程	南京市人民防空办公室	2014.02	2014.07	1,398.75	935.75	463.00	-	-
22	九江市A4酒店园林景观工程	九江民生文化旅游发展有限公司	2014.05	2014.06	330.00	-	330.00	-	-
23	常州市中山纪念堂保护修缮工程	常州市菜市场管理办公室	2014.05	2014.06	6.00	-	6.00	-	-
24	南通市开发区第二实验小学绿化工程	南通经济开发区总公司	2014.05	2014.06	97.08	-	97.08	-	-
25	呼和浩特市重点区域绿化工程绕城高速公路绿化工程二期	呼和浩特市林业局	2014.05	2014.12	1,627.44	-	1,627.44	-	-
26	呼和浩特市重点区域绿化工程金盛路中间分车带绿化工程	呼和浩特市林业局	2014.05	2014.06	2,933.87	6,331.17	-	-	-
27	常州市宝林禅寺信仰楼、办公楼、文化楼石材及浮雕工程	常州市春秋乐园发展有限公司新宝林分公司	2014.06	2014.10	659.69	-	659.69	-	-
28	呼和浩特市重点区域绿化工程金盛路中间分车带绿化工程延续项目	呼和浩特市林业局	2014.06	2015.06	7,000.00	-	3,000.00	4,000.00	-
<b>2014年新签合同情况小计</b>					<b>80,561.0</b>	<b>14,173.8</b>	<b>32,218.4</b>	<b>24,000.0</b>	<b>13,569.3</b>
					<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>2014年全部执行合同情况小计</b>					<b>94,061.5</b>	<b>18,891.6</b>	<b>41,108.3</b>	<b>24,000.0</b>	<b>13,569.3</b>
					<b>7</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

从上表可以看出，截至2014年5月31日，江南园林包含以前年度签署的和2014年新签订的订单，按照工程开工时间和工期进度，已经确认的收入金额为18,891.65万元，预计能在2014年内继续确认收入的订单约为41,108.35万元，

能在 2015 年确认收入的订单约为 24,000.00 万元，能在 2016 年确认收入的订单约为 13,569.33 万元。

### （五）江南园林前五大客户情况

江南园林目前主要客户集中于政府部门、地产行业、旅游景区管理等领域。主要客户分布较为分散，对单个客户的销售额占总销售额均未超过 50%，不存在对单一客户严重依赖的情况。

2014 年 1-5 月，江南园林前五名客户的销售额及所占营业收入的比例为：

单位：万元

序号	客户名称	营业收入	占营业收入的比例
1	呼和浩特市林业局	6,331.17	33.51%
2	邳州市旅游园林局	2,925.62	15.49%
3	东明县住房和城乡建设局	1,722.32	9.12%
4	陵县经济开发区管理委员会	971.65	5.14%
5	南京市人民防空办公室	935.75	4.95%
合计		<b>12,886.50</b>	<b>68.21%</b>

2013 年，江南园林前五名客户的销售额及所占营业收入的比例为：

单位：万元

序号	客户名称	销售金额	占营业收入的比例
1	东明县住房和城乡建设局	7,323.82	15.82%
2	沈阳鑫鸿建实业有限公司	6,491.17	14.02%
3	东川区腊利租团湿地公园片区土地一级开发区工程建设指挥部	4,501.98	9.73%
4	常州市新宝林文化旅游发展有限公司	3,435.01	7.42%
5	徐州市云龙湖风景名胜区管理委员会	2,849.50	6.16%
合计		<b>24,601.48</b>	<b>53.15%</b>

2012 年，江南园林前五名客户的销售额及所占营业收入的比例为：

单位：万元

序号	客户名称	销售金额	占营业收入的比例
----	------	------	----------

序号	客户名称	销售金额	占营业收入的比例
1	济宁市新城发展投资有限责任公司	8,816.35	19.73%
2	东明县住房和城乡建设局	4,506.60	10.09%
3	江苏方洋集团有限公司	2,922.13	6.54%
4	通辽市新城建设指挥部办公室	2,654.55	5.94%
5	黄冈市园林绿化管理局	1,934.57	4.33%
合计		<b>20,834.20</b>	<b>46.63%</b>

### (六) 江南园林前五大供应商情况

江南园林承接的工程项目遍布全国 20 个省市自治州，随着施工地点的变化和材料行情的变化，材料以及劳务采购选择的供应商也不同。

2014 年 1-5 月，江南园林前五大供应商情况如下：

单位：万元

序号	供应商名称	采购项目	采购金额	占当期采购金额的比重
1	沙洋县纪山镇四方花卉苗木专业合作社	苗木	2,169.77	15.61%
2	定州市谊联苗木花卉农民专业合作社	苗木	1,873.55	13.48%
3	定州市昌茂园林花木场	苗木	1,847.25	13.29%
4	东台市荣之山建材经营部	建材	1,300.00	9.35%
5	常州新威企业管理有限公司	劳务	1,258.71	9.05%
合计			<b>8,449.28</b>	<b>60.78%</b>

2013 年度，江南园林前五大供应商采购金额具体如下：

单位：万元

序号	供应商名称	采购项目	采购金额	占当期采购金额的比重
1	溧阳市三木花木种植场	苗木	4,888.59	12.68%
2	常州新威企业管理有限公司	劳务	4,043.91	10.49%
3	沙洋县纪山镇四方花卉苗木专业合作社	苗木	3,842.91	9.97%
4	常州科瑞尔人力资源服务有限公司	劳务	2,807.93	7.28%
5	常州福磊石材有限公司	建材	1,459.54	3.79%

序号	供应商名称	采购项目	采购金额	占当期采购金额的比重
合计			17,042.88	44.21%

2012 年度，江南园林前五大供应商采购金额具体如下：

单位：万元

序号	供应商名称	采购项目	采购金额	占当期采购金额的比重
1	常州科瑞尔人力资源服务有限公司	劳务	3,288.35	9.05%
2	溧阳市三木花木种植场	苗木	3,318.06	9.13%
3	常州新威企业管理有限公司	劳务	2,740.89	7.54%
4	山东建大景园科技有限公司常州分公司	苗木	2,260.15	6.22%
5	济宁市天地混凝土有限公司	混凝土	1,800.28	4.95%
合计			13,407.73	36.89%

## （七）原材料及劳务采购情况

### 1、园林工程施工业务原材料及劳务采购金额及占比

单位：万元

内容	2014 年 1-5 月		2013 年		2012 年	
	金额	占主营业务成本占比	金额	占主营业务成本占比	金额	占主营业务成本占比
绿化材料	7,811.13	55.41%	10,712.91	29.73%	18,695.49	53.51%
建筑材料	2,846.01	20.19%	16,353.57	45.38%	8,797.20	25.18%
人工费	1,886.58	13.38%	7,137.20	19.81%	6,085.85	17.42%
合计	12,543.72	88.98%	34,203.68	94.92%	33,578.54	96.10%

从上表可以看出，报告期内江南园林工程施工业务采购结构波动较大，主要原因是：

#### （1）不同业务类型的园林施工业务占比不同导致成本构成类型不同

江南园林园林工程施工业务分为地产园林、市政园林和古建文保，地产园林又可以细分为小区地产园林和商业地产园林。古建文保业务采购的原材料主要是



建筑材料。商业地产园林以景观为主，绿化占比相对较低；小区地产园林绿化占比相对较高。市政园林也可以进一步细分为道路市政园林、公园市政园林、景观市政园林等等，不同项目涉及的景观和绿化比例存在较大的差异。如道路市政绿化，绿化占比很高；公园市政绿化，景观和绿化比例与方案设计有关，甚至比如江南园林承接的乌兰浩特成吉思汗公园景观改造工程项目，基本都是景观，绿化占比很少。景观为主的园林业务采购的原材料主要是建筑材料，绿化为主的园林业务采购的原材料主要是绿化材料。

2012年、2013年、2014年1-5月，江南园林地产园林和古建文保合计实现的收入分别为10,285.90万元、24,818.82万元和2,299.49万元，占当年园林施工业务收入的比例分别为24.82%、54.24%和12.47%。2013年江南园林实现的地产园林和古建文保收入占比较2012年和2014年1-5月的占比明显提高。

2012年、2013年、2014年1-5月，江南园林地产园林实现的收入分别为5,940.18万元、15,923.58万元、1,169.56万元，占当年园林施工业务收入的比重分别为14.33%、34.80%和6.34%。2013年江南园林实现的地产园林收入占比较2012年和2014年1-5月的占比明显提高。江南园林的地产园林业务的主要合作地产商为万达地产，2013年新承接的万达地产多个城市的万达地产广场项目全部是商业地产园林，当年合计确认收入6,035万元，同时当年承做的全运会运行中心园区项目也是景观为主的地产项目，当年确认收入6,491万元，以上两项合计占当年地产园林收入的比重为78.66%。由于2013年地产业务以景观为主，采购的原材料以建筑材料为主，导致当年成本构成中建筑材料占比提高。

2012年、2013年、2014年1-5月，古建文保实现的收入分别为4,345.72万元、8,895.24万元和1,129.93万元，占当年园林施工业务收入的比重分别为10.49%、19.44%和6.13%。2013年江南园林实现的古建文保收入占比较2012年和2014年1-5月的占比明显提高。古建文保采购的原材料以建筑材料为主，导致当年成本构成中建筑材料占比提高。

## **(2) 不同施工阶段成本构成不同**

江南园林的园林施工项目存在跨期施工情形，处于不同施工阶段的项目，其成本投入存在差异。对于处于前期土建期的项目，主要以建筑材料为主，对于处

于中后期植物种植阶段的项目，以绿化材料为主。2013 年江南园林新开工项目为 48 个，较 2012 年 37 个大幅增加，其合同金额为 48,232.27 万元，其中 13,500.53 万元跨期至 2014 年，前期成本中的建筑材料成本占比高于整个项目的建筑材料成本占比。

综上所述，不同业务类型以及施工阶段的不同，综合导致江南园林绿化材料和建筑材料成本占比在报告期内存在较大变化。

## 2、园林工程施工业务主要原材料价格单价变动情况及原材料成本控制措施

绿化材料方面，大规格苗木资源相对紧缺，其价格在报告期内呈上涨趋势，对江南园林存在负面影响。建筑材料方面，钢材及水泥价格在报告期内呈下降趋势，木材、砖瓦等辅助材料价格则变动较小。

为减小原材料成本波动的风险，江南园林建立了原材料采购制度。江南园林根据施工需要确定和配备项目所需的材料、构配件和设备，并按照管理制度的规定审批各类采购计划。采购计划中要明确所采购产品的种类、规格、型号、数量、交付期、质量要求以及采购验证的具体安排。同时，江南园林对供应方进行评价，合理选择材料、构配件和设备的供应方。采购部及时跟踪原材料市场价格信息，拓展原材料来源渠道。

## （八）安全生产、环境保护情况和经营合规性情况说明

### 1、安全生产情况

根据国家法律、法规及相关政策，江南园林制定了安全生产管理制度和安全生产责任制度。其所在地的城市管理与建设局已出具书面文件，证明自 2011 年 1 月 1 日起，江南园林在生产经营中遵守国家及地方有关园林绿化、建筑施工相关的法律、法规、政策，未发现违反园林绿化、建筑施工方面的法律、法规、政策的行为和记录，也没有因违反园林绿化、建筑施工方面的法律、法规、政策而受到处罚。

### 2、环境保护

江南园林主营业务为园林工程施工和园林景观设计，不属于高污染行业。

江南园林所在的环境保护监管部门常州市新北区环境保护局已出具书面文件，证明江南园林自 2011 年 1 月 1 日起，未受常州市新北区环境保护局处罚。

### 3、经营合规性情况说明

截至本报告书出具之日，江南园林已取得工商部门、税务部门、社保主管部门、住房公积金主管部门、国土资源管理部门等出具的书面文件，确认其自 2011 年 1 月（江南园林于 2012 年 11 月办理住房公积金缴存登记手续，因此常州市住房公积金管理中心出具证明的证明期间始于 2012 年 11 月）至相关证明文件出具之日，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

### （九）质量控制

为加强质量控制，江南园林印发了《项目管理手册》和《质量手册》，制定了严格的质量控制体系，明确了在各项质量管理活动中各部门的职责、权限和相互关系。

江南园林已通过 IOS9001008 质量管理体系认证、ISO14001:2004 环境管理体系认证和 GB/T28001-2011/OHSAS18001: 2007 职业健康安全管理体系认证，并严格按照 ISO9001:2008 质量管理体系标准，不断加强对园林工程施工、园林景观设计等业务的质量管理，加大质量控制力度，确保质量符合法律、法规及客户要求。

江南园林严格遵守行业的质量管理规定，报告期内未出现过重大质量纠纷，未因工程质量问题受到相关部门的处罚。

根据常州市新北区城市管理与建设局于 2014 年 7 月 2 日出具的证明，江南园林自 2011 年 1 月 1 日至该证明出具期间，没有因违反园林绿化、建筑施工方面的法律、法规、政策而受到处罚。

## 五、重大会计政策或会计估计差异情况

江南园林与上市公司在重大会计政策和会计估计上无重大差异，江南园林不存在按规定将要变更会计政策或会计估计的情形。

## 六、本次重组已取得江南园林全体股东同意

2014年8月12日，江南园林召开股东会，全体股东一致通过本次交易方案，并全部放弃对出让股权的优先购买权。

## 第五节 本次交易涉及股份发行的情况

### 一、本次交易方案及标的资产估值作价

根据公司与交易对方签署的《购买资产协议》，云南旅游拟通过发行股份及支付现金的方式购买江南园林80%股权，其中以发行股份方式购买杨清等17名自然人及中驰投资所持江南园林53.33%股权；以现金方式购买杨建国等18名自然人及中驰投资所持江南园林26.67%股权。

同时，拟向不超过10名其他特定投资者发行股份募集配套资金，用于支付本次交易现金对价，配套资金不足部分以自有资金支付，募集配套资金总额不超过交易总额的25%。

本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

#### 1、标的资产的估值作价

评估机构中同华采用市场法和收益法对江南园林的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据中同华出具的中同华评报字(2014)第339号《资产评估报告》的评估结论，截至评估基准日2014年5月31日，江南园林(母公司)经审计的账面净资产为18,240.32万元；采用收益法确定的江南园林股东全部权益评估价值为60,200.00万元，评估增值42,259.68万元，增值率为230.04%。

根据《购买资产协议》，本次交易各方以标的资产截至2014年5月31日收益法评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑江南园林财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素确定本次交易价格。经交易各方协商，标的资产作价为47,520万元。各交易对方拟出让的江南园林股权的作价情况如下：

序号	股东名称	拟出让所持江南园林出资额(元)	拟出让出资额占江南园林注册资本比例	交易作价(元)
1	杨清	24,029,010	46.95%	278,883,000
2	杨建国	10,236,000	20.00%	118,800,000

3	中驰投资	1,335,798	2.61%	15,503,400
4	卢鹰	1,412,568	2.76%	16,394,400
5	胡娜	1,228,320	2.40%	14,256,000
6	胡九如	1,228,320	2.40%	14,256,000
7	秦威	204,720	0.40%	2,376,000
8	胥晓中	204,720	0.40%	2,376,000
9	陆曙炎	491,328	0.96%	5,702,400
10	许刚	204,720	0.40%	2,376,000
11	王吉雷	102,360	0.20%	1,188,000
12	葛建华	40,944	0.08%	475,200
13	金永民	40,944	0.08%	475,200
14	张建国	40,944	0.08%	475,200
15	罗海峰	40,944	0.08%	475,200
16	毛汇	40,944	0.08%	475,200
17	石荣婷	20,472	0.04%	237,600
18	杨小芳	20,472	0.04%	237,600
19	顾汉强	20,472	0.04%	237,600
合计		<b>40,944,000</b>	<b>80.00%</b>	<b>475,200,000</b>

## 2、标的资产价款的支付方式

经交易各方协商，支付标的资产对价的具体方式如下：

(1) 公司拟向杨清等 17 名自然人及中驰投资以发行股份的方式购买其持有的江南园林 53.33% 股权，具体情况如下：

序号	姓名/名称	拟出让所持江南园林出资额（元）	拟出让出资额占江南园林注册资本比例	云南旅游拟向其发行股份数（股）
1	杨清	22,843,340	44.63%	30,649,942
2	中驰投资	890,532	1.74%	1,194,867
3	卢鹰	941,712	1.84%	1,263,538
4	胡娜	818,880	1.60%	1,098,728
5	胡九如	818,880	1.60%	1,098,728

6	秦威	136,480	0.27%	183,122
7	胥晓中	136,480	0.27%	183,122
8	陆曙炎	327,552	0.64%	439,491
9	许刚	136,480	0.27%	183,122
10	王吉雷	68,240	0.13%	91,561
11	葛建华	27,296	0.05%	36,624
12	金永民	27,296	0.05%	36,624
13	张建国	27,296	0.05%	36,624
14	罗海峰	27,296	0.05%	36,624
15	毛汇	27,296	0.05%	36,624
16	石荣婷	13,648	0.03%	18,312
17	杨小芳	13,648	0.03%	18,312
18	顾汉强	13,648	0.03%	18,312
合计		<b>27,296,000</b>	<b>53.33%</b>	<b>36,624,277</b>

(2) 公司拟以现金方式收购交易对方所持有的江南园林 26.67% 股份，支付现金来自本次配套募集资金，配套资金不足以支付的，由上市公司以自有资金进行支付。本次交易支付对价中的现金部分由上市公司在募集配套资金完成后 30 天内一次性支付给交易对方。本次发行股份购买江南园林 53.33% 股权实施完毕后 6 个月内，若募集配套资金未能实施完毕，将由上市公司以自有资金向交易对方支付上述江南园林 26.67% 股权对价款，待募集的配套资金到位后再置换原以自有资金支付的相关款项。公司向交易对方支付现金购买江南园林 26.67% 股权的情况如下：

序号	股东名称	拟出让所持江南园林出资额(元)	拟出让出资额占江南园林注册资本比例	云南旅游拟向其支付现金数(元)
1	杨清	1,185,670	2.32%	13,761,000
2	杨建国	10,236,000	20.00%	118,800,000
3	中驰投资	445,266	0.87%	5,167,800
4	卢鹰	470,856	0.92%	5,464,800
5	胡娜	409,440	0.80%	4,752,000

6	胡九如	409,440	0.80%	4,752,000
7	秦威	68,240	0.13%	792,000
8	胥晓中	68,240	0.13%	792,000
9	陆曙炎	163,776	0.32%	1,900,800
10	许刚	68,240	0.13%	792,000
11	王吉雷	34,120	0.07%	396,000
12	葛建华	13,648	0.03%	158,400
13	金永民	13,648	0.03%	158,400
14	张建国	13,648	0.03%	158,400
15	罗海峰	13,648	0.03%	158,400
16	毛汇	13,648	0.03%	158,400
17	石荣婷	6,824	0.01%	79,200
18	杨小芳	6,824	0.01%	79,200
19	顾汉强	6,824	0.01%	79,200
合计		<b>13,648,000</b>	<b>26.67%</b>	<b>158,400,000</b>

## 二、本次交易中的股票发行

### 1、发行种类和面值

本次向特定对象发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值人民币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杨清、卢鹰、胡娜、胡九如、秦威、胥晓中、陆曙炎、许刚、王吉雷、葛建华、金永民、张建国、罗海峰、毛汇、石荣婷、杨小芳、顾汉强、中驰投资。

（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。上市公司



控股股东及其关联方不参与募集配套资金的发行。

### 3、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

本次交易的股份发行涉及向杨清等17名自然人及中驰投资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五届董事会第十次会议决议公告日。

上市公司发行股份购买资产的发行价格按照《重组管理办法》第四十四条规定，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，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。

上市公司发行股份购买资产的发行价格为本次向特定对象发行股份及支付现金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，即8.65元/股。最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。

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7.79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，依据市场询价结果确定。

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。从定价基准日至本报告书出具之日，云南旅游未发生上述除权除息事项。

### 4、发行数量

#### (1) 向杨清等 17 名自然人及中驰投资发行股份数量

根据《购买资产协议》，向杨建国等 17 名自然人及中驰投资发行股份数量的计算公式为：

发行数量=杨清等 17 名自然人及中驰投资拟出让的江南园林 53.33% 股权的交易价格 ÷ 发行价格

按照江南园林 53.33% 股权的交易价格 31,680 万元计算，本次交易向杨清等 17 名自然人及中驰投资发行股份数为 36,624,277 股，具体情况如下：

序号	姓名/名称	云南旅游拟向其发行股份数（股）	占比
1	杨清	30,649,942	83.69%
2	中驰投资	1,194,867	3.26%
3	卢鹰	1,263,538	3.45%
4	胡娜	1,098,728	3.00%
5	胡九如	1,098,728	3.00%
6	秦威	183,122	0.50%
7	胥晓中	183,122	0.50%
8	陆曙炎	439,491	1.20%
9	许刚	183,122	0.50%
10	王吉雷	91,561	0.25%
11	葛建华	36,624	0.10%
12	金永民	36,624	0.10%
13	张建国	36,624	0.10%
14	罗海峰	36,624	0.10%
15	毛汇	36,624	0.10%
16	石荣婷	18,312	0.05%
17	杨小芳	18,312	0.05%
18	顾汉强	18,312	0.05%
合计		<b>36,624,277</b>	100.00%

## （2）向其他不超过 10 名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不超过交易总金额的25%。按照以评估值为依据并经交易各方协商确定的交易价格计算，募集配套资金不超过15,840万

元；按照本次发行底价7.79元/股计算，向不超过10名其他特定投资者发行股份数量不超过20,333,761股。本次发行股份及支付现金购买江南园林80%股权的交易价格为47,520万元，拟配套融资金额为15,840万元，交易总金额为63,360万元，募集配套资金占交易总额的比例未超过交易总金额的25%。

募集配套资金最终发行数量将根据最终发行价格，由公司股东大会授权董事会根据询价结果确定。

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

## 5、上市地点

本次向特定对象发行的股票拟在深圳证券交易所中小板上市。

## 6、本次发行股份锁定期

### (1) 杨清等 17 名自然人及中驰投资的锁定期安排

杨清等17名自然人及中驰投资以资产认购而取得的上市公司股份自上市之日起12个月内不得转让。自该等法定限售期届满之日起及之后每满12个月，应当按照3:4:3分期解锁。

上述分期解锁的操作方式为：自上市之日起满12个月后，如江南园林实现2014年承诺净利润（或完成盈利补偿），即可解禁杨清等17名自然人及中驰投资取得股份的30%；自上市之日起满24个月后，如江南园林实现2015年承诺净利润（或完成盈利补偿），即可解禁杨清等17名自然人及中驰投资取得股份的40%；自上市之日起满36个月后，如江南园林实现2016年承诺净利润（或完成盈利补偿），即可解禁杨清等17名自然人及中驰投资取得股份的30%。自上市之日起每满12个月后可具体解锁杨清等17名自然人及中驰投资股份数量情况如下表：

序号	股东名称	云南旅游拟向其发行股份数（股）	自上市之日起12个月解锁股份数量（股）	自上市之日起24个月解锁股份数量（股）	自上市之日起36个月解锁股份数量（股）
1	杨清	30,649,942	9,194,983	12,259,976	9,194,983
2	中驰投资	1,194,867	358,460	477,947	358,460

3	卢鹰	1,263,538	379,061	505,416	379,061
4	胡娜	1,098,728	329,618	439,492	329,618
5	胡九如	1,098,728	329,618	439,492	329,618
6	秦威	183,122	54,937	73,248	54,937
7	胥晓中	183,122	54,937	73,248	54,937
8	陆曙炎	439,491	131,847	175,797	131,847
9	许刚	183,122	54,937	73,248	54,937
10	王吉雷	91,561	27,468	36,625	27,468
11	葛建华	36,624	10,987	14,650	10,987
12	金永民	36,624	10,987	14,650	10,987
13	张建国	36,624	10,987	14,650	10,987
14	罗海峰	36,624	10,987	14,650	10,987
15	毛汇	36,624	10,987	14,650	10,987
16	石荣婷	18,312	5,494	7,324	5,494
17	杨小芳	18,312	5,494	7,324	5,494
18	顾汉强	18,312	5,494	7,324	5,494
合计		<b>36,624,277</b>	<b>10,987,283</b>	<b>14,649,711</b>	<b>10,987,283</b>

在利润承诺期内，若江南园林当年利润承诺未实现，只要或一旦处于非法定锁定期，杨清等17名自然人及中驰投资应补偿的股份数应提前解锁，杨清等17名自然人及中驰投资应当按照所签订的《盈利预测补偿协议》约定的方式进行利润补偿。

杨清等17名自然人及中驰投资因本次交易所取得的股份，由于云南旅游送红股、转增股本等原因增持的部分，亦应遵守上述约定。

## (2) 其他特定投资者锁定期安排

其他特定投资者认购的云南旅游的股份，自股份上市之日起12个月内不转让，此后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

其他特定投资者因本次发行所取得股份，由于云南旅游送红股、转增股本等原因增持的部分，亦应遵守上述约定。

## 7、标的资产滚存未分配利润安排

江南园林于本次交易评估基准日前的滚存未分配利润为江南园林估值的一部分，交割日前不再分配；交割日后，由上市公司与江南园林其他股东按届时各自的持股比例共同享有。

## 8、配套募集资金用途

本次募集配套资金不超过 158,400,000 元，拟全部用于向交易对方支付江南园林 26.67% 股权的现金对价。本次交易支付对价中的现金部分由上市公司在募集配套资金完成后 30 天内一次性支付给交易对方。本次发行股份购买江南园林 53.33% 股权实施完毕后 6 个月内，若募集配套资金未能实施完毕，将由上市公司以自有资金支付上述江南园林 26.67% 股权对价款，待募集的资金到位后再置换原以自有资金支付的相关款项。

## 三、本次交易对上市公司的影响

### （一）发行前后股权结构变化

本次交易前公司的总股本为312,010,107股，本次发行股份购买资产并募集配套资金后，公司的总股本将达到368,968,145股，股本结构变化情况如下：

项目	本次交易前		本次交易后	
	股份数（股）	股份比例	股份数（股）	股份比例
<b>1、限售流通股</b>	<b>97,010,107</b>	<b>31.06%</b>	<b>153,968,145</b>	<b>41.73%</b>
其中：世博旅游集团	78,542,953	25.17%	78,542,953	21.29%
其他非社会公众股	-	-	-	-
社会公众股	18,467,154	5.92%	75,425,192	20.44%
其中：杨清	-	-	30,649,942	8.31%
中驰投资	-	-	1,194,867	0.32%
其他 16 名原江南园林股东	-	-	4,779,468	1.30%
不超过 10 名特定投资者	-	-	20,333,761	5.51%
<b>2、无限售流通股</b>	<b>215,000,000</b>	<b>68.91%</b>	<b>215,000,000</b>	<b>58.27%</b>

其中：世博旅游集团	100,455,040	32.20%	100,455,040	27.23%
世博广告	20,079,500	6.44%	20,079,500	5.44%
社会公众股	94,465,460	30.27%	94,465,460	25.60%
<b>总股本</b>	<b>312,010,107</b>	<b>100.00%</b>	<b>368,968,145</b>	<b>100.00%</b>

注1：本次发行股份购买资产的发行价格为8.65元/股；配套募集资金发行股份按照发行底价7.79元/股计算。

注2：以上股本结构数据截至2014年6月30日。

本次交易完成后，控股股东世博旅游集团及其一致行动人持股比例由本次交易前的63.80%变为53.96%，仍为公司控股股东。

## （二）发行前后财务指标变化

根据本公司截至2014年5月31日的经审计财务报告及假设2013年1月1日公司已完成对于标的资产的重组事项，且标的资产产生的损益自2013年1月1日至2014年5月31日期间一直存在于本公司编制的备考合并财务报告（以下简称“备考财务报告”，未经审计），本公司本次交易前后的主要财务数据和其他重要财务指标如下：

### 1、资产负债表数据

单位：万元

2014.5.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长幅度
流动资产	175,359.16	52.32%	131,097.73	57.34%	44,261.43	33.76%
非流动资产	159,791.32	47.68%	97,529.58	42.66%	62,261.74	63.84%
总资产	335,150.48	100.00%	228,627.31	100.00%	106,523.17	46.59%
流动负债	100,929.37	67.55%	45,801.91	48.58%	55,127.46	120.36%
非流动负债	48,479.16	32.45%	48,479.16	51.42%	0.00	0.00%
总负债	149,408.53	100.00%	94,281.07	100.00%	55,127.46	58.47%
所有者权益合计	185,741.95	-	134,346.24	-	51,359.71	38.26%-
归属于母公司的所有者权益	155,822.61	-	108,018.46	-	47,804.15	44.26%-

2014.5.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长幅度
<b>2014.5.31</b>	<b>交易完成后</b>		<b>交易前</b>		<b>交易前后增长幅度</b>	
股本总额(万股)	36,896.81		31,201.01		18.26%	
每股净资产(元/股)	4.22		3.46		21.96%	
资产负债率	44.58%		41.24%		8.10%	
流动比率(倍)	1.74		2.86		-39.25%	
速动比率(倍)	1.01		1.29		-21.53%	

注1：备考财务报表考虑了募集配套资金。

注2：速动比率=（流动资产期末数-存货期末数）/流动负债期末数。

注3：备考财务报表未经审计。

## 2、利润表数据

单位：万元

2014年1-5月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长幅度
营业收入	42,795.09	23,903.44	18,891.65	79.03%
营业成本	30,955.06	16,857.58	14,097.48	83.63%
营业利润	3,028.96	-178.10	3,207.06	-
净利润	2,521.93	-232.24	2,754.17	-
归属母公司的净利润	2,835.86	632.52	2,203.34	348.34%
2013年度	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长幅度
营业收入	116,500.69	70,214.66	46,286.03	65.92%
营业成本	80,231.89	44,198.31	36,033.58	81.53%
营业利润	12,782.25	8,414.89	4,367.36	51.90%
净利润	10,978.65	7,141.94	3,836.71	53.72%
归属母公司的净利润	9,392.66	6,323.29	3,069.37	48.54%

注1：备考财务报表考虑了募集配套资金。

注 2：备考财务报表未经审计。



## 第六节 财务会计信息

### 一、交易标的最近两年及一期合并财务报表

#### (一) 交易标的最近两年及一期合并财务报表审计情况

本次交易标的江南园林审计评估的基准日为 2013 年 5 月 31 日，江南园林最近两年及一期的财务报告经中审华寅五洲审计，中审华寅五洲对江南园林 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 5 月 31 日的合并资产负债表、资产负债表以及 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-5 月的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，出具了标准无保留意见审计报告（CHW 证审字[2014]0093 号）。

江南园林编制的财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（以下统称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制财务报表。

#### (二) 标的资产合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2014 年 5 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	883.71	1,203.49	2,806.56
应收票据	584.00	420.00	-
应收账款	36,951.94	31,122.68	22,543.41
预付款项	117.77	165.85	544.63
其他应收款	4,628.72	2,991.36	2,787.54
存货	1,095.28	0.16	382.94
<b>流动资产合计</b>	<b>44,261.43</b>	<b>35,903.53</b>	<b>29,065.09</b>

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
非流动资产：			
长期应收款	25,440.56	25,352.64	17,065.81
固定资产	1,020.87	1,080.00	1,159.55
在建工程	1,608.19	1,006.06	2.00
无形资产	344.65	59.38	59.09
递延所得税资产	693.73	635.42	358.34
<b>非流动资产合计</b>	<b>29,107.99</b>	<b>28,133.49</b>	<b>18,644.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>73,369.42</b>	<b>64,037.02</b>	<b>47,709.88</b>
流动负债：			
短期借款	7,800.00	6,800.00	8,440.00
应付票据	-	-	500.00
应付账款	36,809.58	32,538.02	21,188.25
预收款项	6.50	-	17.86
应付职工薪酬	0.60	123.77	129.63
应交税费	2,277.93	1,922.38	1,260.04
应付利息	59.03	12.47	15.71
其他应付款	8,173.82	7,167.12	4,664.81
<b>流动负债合计</b>	<b>55,127.46</b>	<b>48,563.75</b>	<b>36,216.30</b>
非流动负债：			
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>55,127.46</b>	<b>48,563.75</b>	<b>36,266.30</b>
股东权益：			
股本	5,118.00	5,118.00	5,118.00
盈余公积	992.39	992.39	608.78
专项储备 <sup>2</sup>	284.15	269.63	126.67
未分配利润	11,847.41	9,093.24	5,640.14
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>18,241.96</b>	<b>15,473.26</b>	<b>11,493.58</b>

<sup>2</sup>专项储备系江南园林根据国家相关规定按照古建筑修缮收入的2%计提的安全生产费用。

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	18,241.96	15,473.26	11,493.58
负债及所有者权益总计	73,369.42	64,037.02	47,709.88

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
一、营业收入	18,891.65	46,286.04	44,684.02
减：营业成本	14,097.48	36,033.59	34,941.44
营业税金及附加	616.33	1,523.98	1,422.96
销售费用	111.14	109.49	62.75
管理费用	443.90	2,695.36	2,083.99
财务费用	211.13	530.75	458.97
资产减值损失	204.59	1,025.50	579.54
二、营业利润(亏损以“—”号填列)	3,207.07	4,367.36	5,134.37
加：营业外收入	7.86	44.48	1.66
减：营业外支出	1.01	31.00	21.50
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	3,213.92	4,380.84	5,114.53
减：所得税费用	459.75	544.12	648.23
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	2,754.17	3,836.72	4,466.30
归属于母公司股东的净利润	2,754.17	3,836.72	4,466.30

## 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	11,911.75	23,189.73	19,092.14

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
收到的其它与经营活动有关的现金	2,476.81	5,439.26	3,031.33
经营活动现金流入小计	14,388.56	28,628.99	22,123.47
购买商品接受劳务支付的现金	9,213.53	20,816.55	18,980.86
支付给职工以及为职工支付的现金	417.11	783.56	368.76
支付的各项税费	885.11	1,999.90	1,965.04
支付的其它与经营活动有关的现金	4,511.66	3,369.76	2,717.40
经营活动现金流出小计	15,027.40	26,969.77	24,032.06
<b>经营活动产生现金流量净额</b>	<b>-638.84</b>	<b>1,659.23</b>	<b>-1,908.59</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其它长期投资所支付的现金	515.23	1,075.43	961.12
投资活动现金流出小计	515.23	1,075.43	961.12
<b>投资活动产生现金流量净额</b>	<b>-515.23</b>	<b>-1,075.43</b>	<b>-961.12</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
取得借款收到的现金	1,000.00	13,000.00	11,460.00
筹资活动现金流入小计	1,000.00	13,000.00	11,460.00
偿还债务所支付的现金	-	14,640.00	10,220.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	165.70	546.88	517.15
筹资活动现金流出小计	165.70	15,186.88	10,737.15
<b>筹资活动产生现金流量净额</b>	<b>834.30</b>	<b>-2,186.88</b>	<b>722.85</b>
<b>四、汇率变动产生的现金流量</b>			
	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-319.77</b>	<b>-1,603.08</b>	<b>-2,146.86</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,203.49	2,806.56	4,953.42

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
六、期末现金及现金等价物余额	883.71	1,203.49	2,806.56

## 二、标的资产盈利预测审核报告

### （一）江南园林盈利预测报告的编制基础

本盈利预测报告以经中审华寅五洲审计的 2013 年度经营业绩为基础，充分考虑江南园林经营能力、市场环境等因素，结合江南园林 2014 年度的经营计划、各项业务收支计划、已签订的销售合同及其他相关资料，本着谨慎性原则编制的。

编制盈利预测所依据的会计政策和会计估计遵循了国家现行的法律、企业会计准则的规定，均与江南园林实际采用的会计政策和会计估计相一致。

本盈利预测未计算不确定的非经常性项目对江南园林盈利能力的影响。

### （二）江南园林盈利预测报告的审核情况

中审华寅五洲审核了江南园林编制的 2014 年度、2015 年度盈利预测报告，并出具了 CHW 证专字[2014]0118 号审核报告。其审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。其审核意见如下：

“根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为盈利预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的盈利预测编制基础的规定进行了列报。”

### （三）江南园林盈利预测编制的基本假设

本盈利预测报告基于以下重要假设：

- 1、江南园林所遵循的中央及地方现行的有关法律、法规和经济政策在预测期间内无重大变化；
- 2、江南园林主要经营所在地、业务涉及地区的社会经济环境在预测期间无重大变化；
- 3、江南园林 2014 年度及以后年度均能持续经营；
- 4、国家现行外汇汇率和银行信贷利率等无重大改变；

5、江南园林 2014 年度执行高新技术企业优惠所得税税率 15%，且 2014 年末江南园林高新技术企业资格认定到期，出于稳健性原则考虑，江南园林 2015 年度所得税税率按照 25% 预计；

除上述所得税税率外，江南园林所遵循的税收政策和执行的税率无重大改变；

6、江南园林从事行业的特点及产品市场状况无重大变化，预测期间产品销售价格、销售形式在正常范围内变动；

7、江南园林资金来源充足，不存在因资金问题而使各项生产经营计划的实施发生困难；

8、江南园林的法人主体及相关的组织机构和会计主体不会发生重大变化；

9、江南园林盈利预测期内没有发生重大的资产并购事项和重大投资项目；

10、江南园林生产经营所需的材料价格及对外销售的价格不会发生大的变动；

11、不存在重大不利因素影响签署合同的执行，江南园林签署的合同均能按计划执行，并按约定完成验收。

12、预计江南园林预测期内没有重大的呆、坏账发生，应收款项的规模和账龄年限不会发生明显变化；

13、江南园林的经营活动在预测期间内不会因人力缺乏、资源短缺或成本重大变动而受到不利影响；

14、江南园林在预测期间内无自然灾害等其他不可抗力因素造成的重大不利影响；

15、无其他人力不可预见及不可抗拒因素造成重大不利影响。

#### (四) 江南园林合并盈利预测表

单位：万元

项目	2014 年 1-5 月 实际数	2014 年 6-12 月未审实现 数	2014 年预 测合计数	2015 年度 预测数
一、营业收入	18,891.65	41,108.35	60,000.00	78,825.52
减：营业成本	14,097.48	31,490.22	45,587.70	60,206.54

项目	2014年1-5月 实际数	2014年6-12 月未审实现 数	2014年预 测合计数	2015年度 预测数
营业税金及附加	616.33	1,371.02	1,987.35	2,617.75
销售费用	111.14	324.29	435.43	508.70
管理费用	443.90	3,312.00	3,755.90	4,023.97
财务费用	211.13	303.36	514.49	520.80
资产减值损失	204.59	489.52	694.11	952.82
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	<b>3,207.07</b>	<b>3,817.94</b>	<b>7,025.01</b>	<b>9,994.94</b>
加：营业外收入	7.86	-	7.86	-
减：营业外支出	1.01	-	1.01	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>3,213.92</b>	<b>3,817.94</b>	<b>7,031.86</b>	<b>9,994.94</b>
减：所得税费用	459.75	572.69	1,032.44	2,498.73
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>2,754.17</b>	<b>3,245.25</b>	<b>5,999.42</b>	<b>7,496.21</b>

### 三、上市公司备考合并盈利预测审核报告

#### （一）上市公司备考合并盈利预测的编制基础

天职国际根据已审计的上市公司2013年及2014年1-5月实际经营业绩及上市公司2014年6-12月的生产经营能力、投资计划和生产经营计划，在充分考虑了国内市场变化趋势，本着实事求是，稳健性的原则，编制了上市公司2014年6-12月和2015年度的备考合并盈利预测，编制所依据的会计政策及采用的计算方法同国家现行法律、法规、会计准则及公司一贯采用的会计政策一致。

本备考合并盈利预测是以上市公司对预测期间经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场情况等方面的合理假设为前提，以上市公司预测期间已签订的销售合同、生产经营计划、营销计划、投资计划、原材料及工时消耗定额和费用预算等为依据，在充分考虑上市公司的经营条件、经营环境、未来发展计划以及下列各项假设的前提下，采取较稳健的原则编制的。编制所依据的会计政策与上市公司实际采用的会计政策相一致。

## （二）上市公司备考合并盈利预测报告的审核情况

天职国际审核了云南旅游编制的 2014 年度、2015 年度的备考盈利预测报告，并出具了天职业字[2014]10415-1 号审核报告。其审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号--预测性财务信息的审核》。审核意见如下：

“根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附合并盈利预测报告所述编制基础的规定进行了列报。”

## （三）上市公司备考合并盈利预测的基本假设

- 1、预测期内上市公司所遵循的中国现行的政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内及以后年度上市公司均能持续经营，计划的投资项目能如期完成并投入经营；
- 3、预测期内上市公司生产经营发展计划能如期实现，产品结构调整能如期实现；
- 4、预测期内银行贷款利率、汇率不发生重大变化；
- 5、预测期内上市公司所从事的行业不发生重大变化；
- 6、预测期内影响上市公司产品销售价格的市场、投资环境、要素不发生重大变化；
- 7、预测期内影响上市公司原材料、能源、动力采购价格的环境、市场、要素不发生重大的变化；
- 8、预测期内上市公司将进一步加强对应收账款的管理，预计不会有重大的呆、坏账及其他资产减值损失；
- 9、预测期内其他不可抗力因素及不可预测因素对上市公司损益不存在重大影响；



10、预测期内上市公司经营模式及组织架构不发生重大变化。

#### (四) 上市公司备考合并盈利预测表

单位：万元

项目	2014 年度预测数			2015 年度 预测数
	1-5 月已 审实现数	6-12 月预测 数	2014 年度 预测数合计	
一、营业收入	42,795.09	116,059.57	158,854.66	199,915.17
减：营业成本	30,955.06	69,509.73	100,464.79	131,800.58
营业税金及附加	2,138.91	12,984.98	15,123.89	18,260.79
销售费用	1,988.90	5,264.61	7,253.51	7,940.07
管理费用	3,784.88	10,824.10	14,608.97	15,818.85
财务费用	576.21	3,645.87	4,222.08	3,606.42
资产减值损失	322.17	529.34	851.51	961.82
加：公允价值变动价值（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	21.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,028.96	13,300.95	16,329.91	21,548.10
加：营业外收入	142.36	20.10	162.46	33.75
减：营业外支出	50.32	76.75	127.07	191.49
其中：非流动资产处理损益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,121.00	13,244.30	16,365.30	21,390.36
减：所得税费用	599.07	1,981.39	2,580.46	5,709.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,521.93	11,262.91	13,784.84	15,681.14
归属于母公司所有者的净利润	2,835.86	8,210.74	11,046.60	11,369.71
少数股东权益	-313.93	3,052.17	2,738.25	4,311.42
五、每股收益				
（一）基本每股收益	0.0769	0.2225	0.2994	0.3081
（二）稀释每股收益	0.0769	0.2225	0.2994	0.3081

项目	2014 年度预测数			2015 年度 预测数
	1-5 月已 审实现数	6-12 月预测 数	2014 年度 预测数合计	
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	2,521.93	11,262.91	13,784.84	15,681.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,835.86	8,210.74	11,046.60	11,369.71
归属于少数股东的综合收益总额	-313.93	3,052.17	2,738.25	4,311.42

## 第七节 独立董事、法律顾问和独立财务顾问对本次交易的结论性意见

### 一、独立董事意见

本公司独立董事发表意见如下：

#### (一) 关于本次交易的独立意见

1、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报告书以及签订的相关协议，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的方案具备可操作性。

2、公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的相关议案经公司第五届董事会第十次会议审议通过。上述董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《中华人民共和国公司法》、公司章程以及相关规范性文件的规定。

3、本次交易标的资产经过了具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计和评估，本次交易价格以评估值为依据，由各方在公平、自愿的原则下协商确定，资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及公司章程的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

4、通过本次发行股份及支付现金购买资产，有利于提高公司的资产质量和盈利能力，有利于增强公司的持续经营能力和核心竞争力，从根本上符合公司全体股东的利益，特别是广大中小股东的利益。

5、本次发行股份及支付现金购买资产构成关联交易，本次董事会审议和披露发行股份及支付现金购买资产事项的程序符合国家法律法规、政策性和公司章程的有关规定。

6、本次发行股份及支付现金购买资产行为符合国家有关法律、法规和政策

的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，符合上市公司和全体股东的利益，对全体股东公平、合理。

## （二）关于本次交易审计、评估相关事项的独立意见

1、公司本次交易聘请的审计机构与评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；本次审计、评估机构的选聘程序合规；该等机构及其经办审计师、评估师与公司及公司本次交易对方之间除正常的业务往来关系外，不存在其他的关联关系；该等机构出具的审计报告与评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

2、本次交易标的资产采用市场法和收益法两种方式进行评估，最终以收益法评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑江南园林的财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素确定本次交易价格，符合中国证监会的相关规定。

3、本次评估的假设前提遵循了市场通用的惯例和准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提合理；选择的评估方法充分考虑了上市公司资产重组目的与评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具有相关性，评估方法合理；预期未来收入增长率、折现率等重要评估参数取值合理，评估结果公允合理。本次交易公司拟购买标的资产的交易价格以评估值为依据协商确定，定价依据与交易价格公允。不会损害公司及其股东、特别是中小股东的利益。

综上所述，本次重大资产重组符合国家有关法律、法规和政策的规定，体现了公平、公开、公正的原则，符合上市公司和全体股东的利益，本公司独立董事同意本次董事会就本次重大资产重组事项的相关安排，同意将相关议案提交股东大会审议。

## 二、法律顾问意见

本公司聘请北京市博金律师事务所作为本次交易的法律顾问，北京市博金律师事务所出具的法律意见书认为：

“本次重组各方具备本次重组的主体资格；本次重组符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》及相关法律、法规和规范性文件规定的实质性条件；本次

重组涉及的交易各方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》、《盈利预测补偿协议》的内容符合法律、法规及规范性文件的规定，该等协议在其约定的生效条件满足后即对协议各签约方具有法律约束力；本次重组已取得目前阶段必要的内部批准和授权。

本次重组尚需取得云南省国资委批复、经云南旅游股东大会审议通过并经中国证监会核准后方可实施。”

### 三、独立财务顾问意见

本公司聘请西南证券作为本次交易的独立财务顾问。根据西南证券出具的独立财务顾问报告，对本次交易总体评价如下：

“本次交易符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规的规定，按相关法律、法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露。本次交易已经云南旅游第五届董事会第十次会议审议通过，尚需公司股东大会审议通过，独立董事为本次交易事项出具了独立意见。本次交易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。本次交易的标的资产，已经过具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估公司的审计和评估。本次交易标的资产的价格是以评估值为参考经交易双方协商确定的，交易价格客观、公允。本次交易有利于实现公司旅游、房地产、园林园艺三大主题和多元产品方向发展的战略目标；有利于改善公司的财务状况，提高公司的盈利能力与可持续发展能力；有利于实现公司股东利益最大化。本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，云南旅游已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。”

## 第八节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、云南旅游关于本次交易的董事会决议；
- 2、云南旅游独立董事事先认可意见；
- 3、云南旅游独立董事关于本次交易的独立意见；
- 4、云南旅游关于本次交易的监事会决议；
- 5、云南旅游与交易对方签署的《购买资产协议》；
- 6、云南旅游与交易对方签署的《盈利预测补偿协议》；
- 7、中审华寅五洲出具的标的公司最近两年一期的财务报告及审计报告；
- 8、中审华寅五洲出具的标的公司2014年度、2015年度盈利预测审核报告；
- 9、天职国际出具的云南旅游最近一年一期审计报告；
- 10、天职国际出具的云南旅游2014年度、2015年度备考盈利预测审核报告；
- 11、中同华出具的标的公司资产评估报告；
- 12、博金律所出具的关于本次交易的法律意见书；
- 13、西南证券出具的关于本次交易的独立财务顾问报告。

### 二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次重大资产重组完成前的每周一至周五上午9:30-11:30，下午2:00-5:00，于下列地点查阅上述文件。

- 1、云南旅游股份有限公司

联系地址：云南省昆明市白龙路世博园

电话： 0871-65012059

传真： 0871-65012227

联系人：毛新礼

2、西南证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

电话：010-57631234

传真：010-88091826

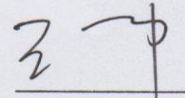
联系人：江亮君、孙菊、江山

3、指定信息披露报刊：中国证券报

4、指定信息披露网址：[http:// www.szse.cn](http://www.szse.cn)

(本页无正文,为《云南旅游股份有限公司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报告书摘要》之签章页)

法定代表人:



王冲

云南旅游股份有限公司



2014年8月13日