（上接B27版）

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

本次无偿划转前，花园酒店使用世博旅游集团上述7个房产的情况如下：

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

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

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

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

3、花园酒店上地使用权证和房产证过户情况

①世博旅游集团合法拥有土地使用权和房屋所有权

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

②世博旅游集团按照相关规定执行了无偿划转决策程序

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

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

③截止目前尚未完成过户的原因

花园酒店经营用地权属人为世博旅游集团，世博旅游集团于2013年2月28日召开临时董事会，决议同意将昆国用（2012）第00214号地块及其地上建筑物无偿划转至花园酒店。该事项已上报国资委并于3月12日取得云国资备案〔2013〕28号《国资监管事项备案表》。为了向税务局申请免契税，世博旅游集团需要取得云南省国资委关于土地及其地上建筑物无偿划转的批准文件。取得云南省国资委批准文件的时间一般需要15个工作日，取得云南省国资委批准文件后，世博旅游集团据此向税务局申请免契税，一般在15个工作日内取得税务局的免契税文件。此后，到土地和房产主管部门办理过户手续。

④世博旅游集团承诺过户事宜不会对本次交易构成障碍

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

⑤独立财务顾问意见

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

（四）主营业务经营情况

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

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

（五）业务资质

花园酒店经营所需的各类许可证照情况如下：

| 序号 | 资质名称 | 证书编号 | 颁发单位 | 颁发时间 | 有效期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 云南省排放污染物许可证 | 530000100853B0135Y | 盘龙区环境保护局 | 2011年7月5日 | 2014年12月31日 |
| 2 | 昆明市特种行业治安许可证 | 昆公特许字第L158号 | 昆明市公安局盘龙分局 | 2010年7月6日 | 2013年12月31日 |
| 3 | 食品流通许可证 | SP5301031210062468 | 昆明市盘龙区工商行政管理局 | 2012年7月25日 | 2015年7月25日 |
| 4 | 餐饮服务许可证 | 云餐证字(2010)第530100-000194 | 昆明市食品药品监督管理局 | 2010年8月6日 | 2013年8月5日 |
| 5 | 卫生许可证 | 昆卫公证字(2010)第G2-108号 | 昆明市卫生局 | 2010年10月22日 | 2014年10月22日 |

（六）财务概况

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

1、资产负债表主要数据

单位：万元

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

2、利润表主要数据

单位：万元

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

3、现金流量表主要数据

单位：万元

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

（七）交易标的最近三年交易、增资、改制情况

1、2011年12月，股权转让

2011年4月17日，花园酒店股东会通过决议，同意世博投资按照花园酒店2010年12月31日的净资产，将其持有的花园酒店0.62%股权以人民币56.660元的价格转让给世博旅游集团。

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

2、2013年增资

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

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

除以上交易，最近三年内花园酒店不存在其他股权转让、增资事项。

（八）交易标的估值

1、交易标的评估方法及预估值

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

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

2、本次预估的基本假设

①一般假设

1)交易假设

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

2)公开市场假设

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

3)资产持续经营假设

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

②特殊假设

1)假设现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

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

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

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

3、预评估方法的选择

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

4、资产基础法模型及参数的选取原则

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

各单项资产和负债具体评估方法说明如下：

①流动资产的评估

1)货币资金的评估

花园酒店的货币资金包括现金和银行存款。

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

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

2)应收性资产的评估

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

3)存货的评估

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

②长期股权投资：根据各项投资的特点，分别采用相应的评估方法进行评估。

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

③在建工程的评估

在核实账面价值的基础上考虑合理工期的资金成本进行调整计算确定评估值。

④长期待摊费用的评估

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

⑤房屋建（构）筑物的评估

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

1)重置成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置全价×成新率

重置全价=建安工程造价+其他费用+资金成本

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

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

建安工程造价=土建工程造价+安装工程造价+装饰装修工程造价

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

②其他费用：根据云南省规定收取的建设工程相关费用确定工程建设其他费用，主要包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费等，各家按国定资产投资总额分别计算。

③资金成本

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

资金成本=（建安工程造价+其他费用）×年利率×1/2×建设工期

2)减新率的确定

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

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

①观察法成新率

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

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

②年限法成新率

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

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

⑥机器设备的评估

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

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

本次评估采用的基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

1)重置全价的确定

A.国产机器设备

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

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本

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

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

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

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

（E）资金成本：按整体项目合理建设周期及对应的贷款利率并按均匀投入计算。

资金成本=［设备购置价+运、安、调、基础费用+其他费用）×合理工期（年）×利率］×2

B.进口设备

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

当不能实现替代原则时，渐次采用下列方法计算确定进口设备的购置价：

采用近期相同或类似进口设备的报价或市场成交价；

向设备生产厂家或设备代理商询价；

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

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

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

C.运输车辆

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

重置全价=车辆购买价+购置税+其他费用

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

D.办公电子设备以及不需安装的低值机器设备

重置全价=购买价

2)减新率的确定

①主要机器设备，采用综合成新率的方法，

综合成新率=年限成新率×权重40%+现场勘察成新率×权重60%

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

对逾龄设备或存在大修周期设备，按尚可使用年限法

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

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

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

③车辆

采用综合成新率的方法：

综合成新率=理论成新率×调整系数

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程

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

3)特殊情况下的机器设备评估值的确定

对于待处置或待报废的设备，按可变现净值确定评估值；

对非属于主要资产的逾龄设备，直接按废二手市场购置价确定。

⑦)土地使用权的评估

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

1)搜集地产所在地的地产实际交易实例；

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

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

4)求取比准价格；

5)计算待估地产的评估单价和评估总价。

⑧)其他无形资产

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

⑨)负债的评估

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

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

5、评估增值较高的原因

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

（九）交易标的未来盈利能力分析

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

六、交易标的之五：云南旅游酒店管理有限公司100%股权

（一）概况

企业名称：云南旅游酒店管理有限公司

住所：昆明市东风东路52号昆明饭店主楼303室

法定代表人：卢亚群

注册资本：人民币2000万元

成立日期：2007年6月14日

营业执照注册号：530000000005473

组织机构代码号：66261902-1

税务登记证号码：云地税字530103666219021号

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

（二）历史沿革

1、2007年6月，公司设立

2007年5月22日，旅游产业集团与世博投资签署《章程》，决定共同出资2000万元人民币设立云南旅游酒店管理有限公司，其中，旅游产业集团出资1600万元，占出资额的80%，世博投资出资400万元，占出资额的20%。根据云南天赢会计师事务所有限公司于2007年6月12日出具的《验资报告》（天赢验字〔2007〕第28号），验明截至2007年6月8日止，公司已收到首次缴纳的注册资本合计人民币500万元，其中旅游产业集团首期出资400万元，世博投资首期出资100万元。根据昆明鸿阳会计师事务所有限公司于2009年3月13日出具的《验资报告》（鸿阳会师验字〔2009〕第003号），验明截至2008年1月7日止，公司已收到第二期出资共计1500万元，其中旅游产业集团出资1200万元，世博投资出资300万元。云南省工商行政管理局于2007年6月14日核发了注册号为530000101486的《企业法人营业执照》。

公司设立时的股权结构如下：

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

2、2009年11月，股东变更

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

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

酒店管理公司控股股东变更后的股权结构如下：

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

3、2013年3月股权转让

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

本次股权转让后，酒店管理公司的股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 持股比例 |
|---|---|---|
| 世博旅游集团 | 2,000 | 100% |
| 合计 | 2,000 | 100% |

（三）主要资产情况

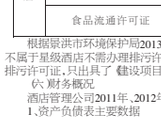
1、租赁资产

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

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

2、商标

酒店管理公司拥有“云之金”商标，具体情况如下：

| 商标 | 注册号 | 核定服务项目 | 注册人 | 有效期 |
|---|---|---|---|---|
|  | 6188470 | 广告；为他人推销；替他人销售；商业管理辅助；商业信息代理；商业调查；商业信息传播；商业信息收集；为他人在报纸、广告媒体上发布广告；商业管理咨询；人事管理咨询；人员招聘 | 云南旅游酒店管理有限公司 | 2010年10月27日至2020年10月26日 |
| | 6188471 | 住宿；餐馆；外卖餐厅；茶馆；咖啡馆；酒吧；自助餐厅；流动餐车；预订餐厅；预订酒店；为他人安排住宿；提供营业场所；会议室出租 | 云南旅游酒店管理有限公司 | 2010年10月28日至2020年10月27日 |

（四）主营业务经营情况

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

（五）业务资质

酒店管理公司的业务资质情况如下：

| 店名 | 资质名称 | 证书编号 | 颁发单位 | 颁发时间 | 有效期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 新迎店 | 卫生许可证 | 盘卫公证字[2009]第00357号 | 昆明市盘龙区卫生局 | 2009年4月17日 | 2013年4月16日 |
| | 昆明市特种行业治安许可证 | 昆公特许字第L184号 | 昆明市公安局盘龙分局 | 2009年4月13日 | 2013年12月31日 |
| | 食品流通许可证 | SP5301030910001611 | 昆明市盘龙区工商行政管理局 | 2013年3月5日 | 2016年3月5日 |
| | 排放污染许可证 | PL20091430 | 盘龙区环境保护局 | 2009年7月16日 | 2013年3月31日 |
| 西昌店 | 卫生许可证 | 五卫公证字[2008]第530102002257号 | 昆明市五华区卫生局 | 2012年11月14日 | 2016年11月13日 |
| | 昆明市特种行业治安许可证 | 昆公特许字第L530102051000 3号 | 昆明市公安局五华分局 | 2008年8月13日 | 2013年12月31日 |
| | 食品流通许可证 | SP5301021010003580 | 昆明市五华区工商行政管理局 | 2009年9月16日 | 2017年2月20日 |
| | 排放污染许可证 | 20100122143Z | 昆明市五华区环境保护局 | 2010年1月22日 | 2013年1月21日（目前正在办理换证手续） |
| 白塔路店 | 卫生许可证 | 盘卫公证字[2012]第000760号 | 昆明市盘龙区卫生局 | 2012年10月11日 | 2016年10月10日 |
| | 昆明市特种行业治安许可证 | 昆公特许字第L162号 | 昆明市公安局盘龙分局 | 2010年6月12日 | 2013年12月31日 |
| | 食品流通许可证 | SP5301030910000629 | 昆明市盘龙区工商行政管理局 | 2013年3月6日 | 2015年10月26日 |
| | 排放污染许可证 | PL20091431 | 昆明市盘龙区环境保护局 | 2012年9月20日 | 2015年9月19日 |
| 穿金店 | 卫生许可证 | 盘卫公证字[2009]第00589号 | 昆明市盘龙区卫生局 | 2009年6月17日 | 2013年6月16日 |
| | 昆明市特种行业治安许可证 | 昆公特许字第L059号 | 昆明市公安局盘龙分局 | 2008年11月16日 | 2013年12月31日 |
| | 食品流通许可证 | SP5301030910001767 | 昆明市盘龙区工商行政管理局 | 2013年3月12日 | 2016年3月12日 |
| | 排放污染许可证 | PL2009-1431 | 昆明市盘龙区环境保护局 | 2013年1月23日 | 2016年1月22日 |
| 景洪店 | 公共场所卫生许可证 | 西卫公证字[2011]第0227号 | 西双版纳州卫生局 | 2011年7月14日 | 2015年7月13日 |
| | 特种行业许可证 | 公特治字第755号 | 景洪市公安局 | 2012年11月21日 | 2013年11月21日 |
| | 食品流通许可证 | SP5328011110037665 | 西双版纳州景洪市工商行政管理局 | 2011年9月19日 | 2014年9月19日 |

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

（六）财务概况

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

1、资产负债表主要数据

单位：万元

| 项 目 | 2012.12.31 | 2011.12.31 | 2010.12.31 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 2,056.77 | 2,154.47 | 2,119.51 |
| 流动资产 | 1,196.42 | 1,270.12 | 1,626.72 |
| 非流动资产 | 860.36 | 884.35 | 492.79 |
| 总负债 | 165.16 | 171.21 | 170.72 |
| 流动负债 | 165.16 | 171.21 | 170.72 |
| 非流动负债 | - | - | - |
| 净资产 | 1,891.62 | 1,983.27 | 1,948.78 |

2、利润表主要数据

单位：万元

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

3、现金流量表主要数据

单位：万元

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

（七）交易标的最近三年交易、增资、改制情况

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

（八）交易标的估值

1、交易标的评估方法及预估值

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

在持续经营的假设条件下，世博出租预估值为1,895.49万元，比账面净资产1,896.53万元减值1.04万元，减值率为0.05%。

2、本次预估的基本假设

①一般假设

1)交易假设

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

2)公开市场假设

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

3)资产持续经营假设

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

②特殊假设

1)假设现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

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

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

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

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

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

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

3、预评估方法的选择

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

4、资产基础法

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

各单项资产和负债具体评估