

盈利预测审核报告

中审亚太审字[2010]010425-2 号

绿景地产股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的绿景地产股份有限公司（以下简称“绿景地产”）编制的 2010 年度、2011 年度备考合并盈利预测报告。我们的审核依据是《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》。绿景地产管理层对 2010 年度、2011 年度备考合并盈利预测报告及其所依据的各项假设负责。这些假设已在绿景地产股份有限公司备考合并盈利预测报告“2、基本假设”中披露。

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“绿景地产股份有限公司备考合并盈利预测报告的编制基础及基本假设”进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本审核报告仅供绿景地产向中国证券监督管理委员会申请重大资产重组及发行股份购买资产交易时使用。未经书面许可，不得用作任何其他目的。如将本审核报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与本所和签字注册会计师无关。

中审亚太会计师事务所有限公司

中国注册会计师：李志林

中国注册会计师：辛志高

中国·北京

二〇一〇年九月八日

防伪标识号：№10116210

绿景地产股份有限公司
重大资产重组及非公开发行股票购买资产
2010 年度、2011 年度备考合并盈利预测报告

重要提示：绿景地产股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）重大资产重组及非公开发行股票购买资产暨关联交易 2010 年度、2011 年度备考合并盈利预测报告是本公司在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但备考合并盈利预测所依据的各项假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

1、编制基础

本公司拟向海航置业控股（集团）有限公司、海航酒店控股集团有限公司发行股份购买其持有型物业资产，具体包括海南海航国际酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）100%股权、广州市天誉房地产开发有限公司（以下简称“城建天誉”）100%股权、北京燕京饭店有限责任公司（以下简称“燕京饭店”）45%股权。

本公司将完成重大资产重组及非公开发行股票购买资产行为后注入公司的酒店管理公司、城建天誉、燕京饭店合并为同一会计主体进行编制备考合并盈利预测报告。

本备考合并盈利预测是以经中审亚太会计师事务所有限公司审计的城建天誉、酒店管理公司、燕京饭店 2008 年度、2009 年度及 2010 年 1-7 月的实际经营业绩汇总数为基础，结合截止 2010 年 7 月 31 日日已经签订的租赁合同、委托经营管理合同、经营预算、市场状况、管理协议等相关资料，并遵循谨慎性原则而编制的。

在编制过程中，本备考合并盈利预测并未考虑相关资产的评估增减值。本备考合并盈利预测已扣除企业所得税，但未考虑不确定的非经常性项目对城建天誉、酒店管理公司、燕京饭店获利能力的影响。编制该盈利预测报告的主要会计政策和会计估计均与本公司实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

2、基本假设

(1) 预测期内公司所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化且国家对房地产行业的宏观调控政策无进一步的重大变化；

(2) 盈利预测期间公司各项经营业务所涉及地区的有关部门现行政策、法规及其他社会、经济环境无重大变化；

(3) 盈利预测期间公司经营活动不违反国家法律、法规规定，经营计划能如期实施并取得预期收益；

(4) 预测期内公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

(5) 预测期内公司所适用的金融机构信贷利率相对稳定；

(6) 盈利预测期间公司经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变动而产生的不利影响；

(7) 预测期内公司产品的市场需求状况、价格状况无重大变化；

(8) 预测期内公司能够正常运营、组织结构不发生重大变化；

(9) 预测期内公司不会受到重大或有负债不利影响；

(10) 预测期内公司不会发生重大资产收购和其他重大投资项目；

(11) 预测期内将不会发生严重的通货膨胀；

(12) 预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

(13) 预测期内重大资产置换及发行股份购买资产的交易行为完成；

(14) 预测期内拟出售的资产不产生损益；

(15) 预测期内拟购买的资产不存在重大资产评估增值及资产减值情况。

3、盈利预测表（单位：人民币万元）

项 目	2009年 度实际数	2010年度预测数			2011年 度预测数
		1-7月 实际数	8-12月 预测数	合计	
一、营业收入	34,108.07	26,777.83	22,954.60	49,732.43	57,806.45
减：营业成本	3,076.40	2,865.03	1,782.63	4,647.67	5,226.73
营业税金及附加	1,753.37	1,419.92	1,304.21	2,724.13	3,259.02
销售费用	5,759.84	5,068.74	4,399.25	9,467.99	9,619.02
管理费用	15,068.50	10,985.02	9,712.18	20,697.20	23,290.45
财务费用	7,395.66	5,125.69	3,348.86	8,474.55	7,661.12

资产减值损失	69.22	23.81		23.81	
加：公允价值变动收益	8,380.56	908.31		908.31	
投资收益		292.71		292.71	
二、营业利润	9,365.64	2,490.64	2,407.47	4,898.10	8,750.11
加：营业外收入	47.00	46.05		46.05	
减：营业外支出	9.55	49.97		49.97	
三、利润总额	9,403.09	2,486.72	2,407.47	4,894.18	8,750.11
减：所得税费用	2,244.01	998.57	596.39	1,594.96	1,902.99
四、净利润	7,159.08	1,488.15	1,811.08	3,299.22	6,847.12
归属于母公司所有者的净利润	7,777.47	2,617.60	1,610.42	4,228.02	6,606.94
少数股东权益	-618.39	-1,129.45	200.66	-928.80	240.18

4、盈利预测编制说明

4.1 公司基本情况

本公司（曾用名：海南新能源股份有限公司、恒大地产股份有限公司）系于1991年5月经海南省人民政府办公厅琼府函（1991）38号文批准，在海口新能源有限公司基础上改组设立的股份有限公司。1991年5月23日经中国人民银行海南省分行批准，向社会公众发行人民币普通股14,154,298股，1992年至1995年期间，本公司通过利润转增股本、配售股票以及资本公积转增股本、债转股等方式，共增加股本94,276,190.00元，截止2006年12月31日，本公司股本总额为155,668,513.00元。2007年1月9日，股权分置改革方案实施完毕后，总股本由股改前155,668,513股增加为184,819,607股。本公司1989年9月18日在海南省工商行政管理局登记注册成立，2005年9月4日从海南省海口市迁至广东省广州市，并在广东省工商行政管理局变更登记注册。2007年10月19日变更登记注册，注册号：440000000006561；注册地址：广州市天河区林和中路136号天誉花园二期四楼D区。2010年5月20日，经广东省工商行政管理局核准，公司注册地址由“广州市天河区林和中路136号天誉花园二期四楼D区”变更为“广州市天河区林和中路8号海航大厦35楼5单元。法定代表人：余斌。

截至2010年7月31日，本公司累计发行股本总数184,819,607股，公司注册资本为184,819,607元。

根据2010年3月31日公司第八届董事会第八次会议审议通过的公司《重大资产重组及发行股份购买资产暨关联交易方案》，本公司拟向广州市天誉房地产

开发有限公司出售部分长期股权投资。同时，本公司向海航置业控股（集团）有限公司、海航酒店控股集团有限公司发行股份购买其持有型物业资产。

公司重大资产重组及发行股份购买资产暨关联交易完成后，酒店控股成为公司的控股股东。酒店控股的最终实际控制人为海南航空股份有限公司工会委员会。

4.2 盈利预测采用的主要会计政策、会计估计

4.2.1 执行的会计准则

本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》。

4.2.2 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》（2006）的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

4.2.3 会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4.2.4 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4.2.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

4.2.5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面

价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的净利润及现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

4.2.5.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接相关费用之和。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

4.2.6 合并财务报表的编制方法

按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关要求执行，即以合并期间本公司及纳入合并范围各控股子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司进行编制。合并时将母、子公司之间的投资、重大交易和往来及未实现利润相抵销，逐项合并，并计算少数所有者权益（损益）。

合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

本公司通过同一控制下的企业合并增加的子公司，自合并当期期初纳入本公司合并财务报表，并调整合并财务报表的年初数或上年数；通过非同一控制下企业合并增加的子公司，自购买日起纳入本公司合并财务报表。本公司报告期转让控制权的子公司，自丧失实际控制权之日起不再纳入合并范围。

4.2.7 会计计量属性

4.2.7.1 计量属性

本公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

4.2.7.2 计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

4.2.8 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4.2.9 外币业务

4.2.9.1 发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

4.2.9.2 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

4.2.9.3 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

4.2.10 金融工具

4.2.10.1 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

4.2.10.2 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

4.2.10.3 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，

以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

4.2.10.4 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

(2) 金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

4.2.10.5 金融资产减值准备计提方法

(1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值(折现利率采用原实际利率)，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大(大于、等于 100 万元)的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额

不重大（小于 100 万元）的持有至到期投资，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试。

（2）应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 4.2.11。

（3）可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

（4）其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

4.2.10.6 金融资产转移

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

4.2.11 应收款项

4.2.11.1 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

4.2.11.2 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

4.2.11.3 坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大（大于或等于 100 万元）且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

坏账准备计提比例如下：

账 龄	计提比例 (%)
1 年以内	5
1-2 年	10
2-3 年	15
3-4 年	20
4-5 年	25
5 年以上	30

对应收票据和预付款项，本公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为资产损失，计提坏账准备。

2.12 存货

2.12.1 存货的分类

本公司存货主要包括食品、酒、饮料、食用原材料、低值易耗品等。

2.12.2 取得和发出的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价；发出按加权平均法核算。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》

处理。

投资者投入存货的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定。

非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》和《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定。

2.12.3 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。

2.12.4 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

2.12.5 确定存货可变现净值的依据和存货跌价准备的计提方法

中期末及年末，本公司对存货进行全面清查后，按成本与可变现净值孰低计量。

存货可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

存货跌价准备按照单个存货项目（或存货类别）的成本高于可变现净值的差额计提。

4.2.13 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

4.2.13.1 长期股权投资的初始计量

（1）本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不

足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

(2) 除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

4.2.13.2 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

(1) 本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

(2) 本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

① 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

② 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。

③ 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会

计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

4.2.13.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4.2.14 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

4.2.14.1 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- ①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

4.2.14.2 投资性房地产初始计量

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

4.2.14.3 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益

4.2.15 固定资产

4.2.15.1 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

4.2.15.2 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

4.2.15.3 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、一般设备、家俱及其它、办公设备、运输设备等。

4.2.15.4 固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

类别	预计使用年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	40	5	2.375
运输设备	5	5	19
家俱及其它	5	5	19
办公设备	3	5	31.67
一般设备	3	5	31.67

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(2) 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

4.2.15.5 固定资产的后续支出

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”

内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

4.2.16 借款费用资本化

4.2.16.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生。
- (2) 借款费用已经发生。
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

4.2.16.2 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

4.2.16.3 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

4.2.17 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

4.2.18 资产减值

4.2.18.1 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

4.2.18.2 有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

4.2.18.3 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

4.2.18.4 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

4.2.19 收入确认

4.2.19.1 销售商品的收入确认

(1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

(2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；

(3) 收入的金额能够可靠的计量；

(4) 与交易相关的经济利益能够流入企业；

(5) 相关的收入和成本能够可靠地计量。

4.2.19.2 提供劳务的收入确认

(1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

(2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

4.2.19.3 让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4.2.20 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外

的政府补助。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

4.2.21 所得税

所得税包括以本公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

4.2.21.1 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

4.2.21.2 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为

限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

(1) 该项交易不是企业合并；

(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

4.2.21.3 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

4.3 税项

4.3.1 营业税

本公司按应税营业额的 5% 计缴营业税。

4.3.2 城市维护建设税

本公司按当期应纳流转税额的 7% 计缴城市维护建设税。

4.3.3 教育费附加

本公司按当期应纳流转税额的 3%计缴教育费附加。

4.3.4 堤围防护费

本公司按当期收入的 1.3%计缴防洪费。

4.3.5 房产税

自用房产按房产原值 70%的 1.2%计缴。

出租房产按租金收入的 12%计缴。

4.3.6 企业所得税

本公司的企业所得税税率按 25%执行。

4.3.7 其他税项

按国家的有关具体规定计缴。

5、盈利预测表项目说明（本节表中金额单位为人民币元）

5.1 营业收入、营业成本

本公司主要从事房屋出租业务和酒店经营，其中酒店经营委托给威斯汀国际服务公司。

本公司营业收入预测的主要依据包括：（1）经公司董事会通过的 2010 年度预算方案；（2）2008 年、2009 年、2010 年 1-7 月审定实际收入数据；（3）年初签订的租赁合同。

营业成本预测的主要依据包括：（1）经公司董事会通过的 2010 年度预算方案；（2）2008 年、2009 年、2010 年 1-7 月审定实际成本数据；（3）年初签订的采购合同等。

（1）预测期间主要业务的预计营业收入总额、营业成本

年度	营业收入	营业成本
2011 年	57,806.45	5,226.73
2010 年	49,732.43	4,647.67
2009 年	34,108.07	3,076.40

2011 年度预计营业收入 57,806.45 万元，比 2010 年度增加 8,074.02 万元，预测的主要依据是 2011 年度的市场状况及经营预算；2010 年度预计营业收入 49,732.43 万元，比 2009 年度增加 15,624.36 万元，主要系 2010 年度广州市举办亚运会，酒店客房入住率会增加；商铺出租收入正常增长。

2011 年度预计营业成本 5,226.73 万元，与 2010 年基本一致，主要是因为 2010

年与 2011 年状况基本一致。2010 年度预计营业成本 4,647.67 万元，与 2009 年状况基本一致，主要系营业成本包括餐费成本和其他成本，此部分收入变动不大，所以成本变动也不大。

(2) 预测期间各项业务的预计营业收入、营业成本

业务	年度	收入	增长率	成本	增长率
城建天誉房屋租赁	2011	6,957.93	23.55%		
	2010	5,631.77	7.72%		
	2009	5,228.26			
客房收入	2011	25,338.40	20.83%	45.18	39.57%
	2010	20,972.04	34.37%	32.37	-44.44%
	2009	15,607.53		58.26	
餐饮收入	2011	17,032.36	13.94%	4,871.93	14.86%
	2010	14,948.63	68.17%	4,241.62	58.74%
	2009	8,888.85		2,672.02	
酒店其他收入	2011	6,162.93	-1.69%	309.62	-17.14%
	2010	6,268.92	114.35%	373.68	8.32%
	2009	2,924.66		344.98	
管理费收入	2011	2,314.83	21.20%		
	2010	1,909.99	32.97%		
	2009	1,436.43			
其他	2011				
	2010	1.08	-95.17%		
	2009	22.34		1.14	
合计	2011	57,806.45	16.23%	5,226.73	12.46%
	2010	49,732.43	45.81%	4,647.67	51.07%
	2009	34,108.07		3,076.40	

①城建天誉写字楼出租

项目	收入	成本	毛利率	备注
2010 年 1-7 月已审实现数	2,974.33		100%	
2010 年 8-12 月预测数	2,657.44		100%	
合计	5,631.77		100%	
2011 年预测数	6,957.93		100%	

预计 2011 年度城建天誉房屋租赁收入 6,957.93 万元、成本 0 万元，2010 年度城建天誉房屋租赁收入 5,631.77 万元、成本 0 万元，其中包括：2010 年 1-7 月已审实现收入 2,974.33 万元、成本 0 万元。城建天誉房屋租赁中主要是房屋出租收入，由于用于出租的房屋作为投资性房地产，按公允价值计量，不计提折旧。2011 年与 2010 年相比，办公用房屋出租基本饱和，增长的主要原因是商业用房屋的

出租预计增加，且单位出租价格会有所增长。

②酒店客房收入

项目	收入	成本	毛利率	备注
2010年1-7月已审实现数	11,789.17	15.60	99.87%	
2010年8-12月预测数	9,183.87	16.77	99.82%	
合计	20,972.04	32.37	99.85%	
2011年预测数	25,338.40	45.18	99.82%	

预计2011年度客房收入25,338.40万元，2010年度客房收入20,972.04万元，其中包括：2010年1-7月已审实现收入11,789.17万元。随着品牌的推介，相应的客房入住率和价格会有所增长；酒店行业的成本主要核算餐厅成本和其他相关服务的成本，折旧及低值易耗品摊销及物料损耗在管理费用中核算，客房成本仅核算一些客房内食品销售的成本。

③酒店餐饮收入

项目	收入	成本	毛利率	备注
2010年1-7月已审实现数	7,958.20	2,599.61	67.33%	
2010年8-12月预测数	6,990.43	1,642.01	76.51%	
合计	14,948.63	4,241.62	71.63%	
2011年预测数	17,032.36	4,871.93	71.40%	

预计2011年度餐厅收入17,032.36万元，2010年度餐厅收入14,948.63万元，其中包括：2010年1-7月已审实现收入7,958.20万元。餐厅收入也随着客房收入的增长而增长；成本主要核算餐厅的食品、就睡等费用，毛利率无明显变动。

④酒店其他服务收入

项目	收入	成本	毛利率	备注
2010年1-7月已审实现数	2,935.53	249.82	91.49%	
2010年8-12月预测数	3,333.39	123.86	96.28%	
合计	6,268.92	373.68	94.04%	
2011年预测数	6,162.93	309.62	94.98%	

预计2011年度酒店其他服务收入6,162.93万元，2010年度酒店其他服务收入6,268.92万元，其中包括：2010年1-7月已审实现收入2,935.53万元。其他服务费里主要包括一些酒店配套设施的服务费，历年变动不大，毛利率也无明显变化。

⑤管理费收入

项目	收入	成本	毛利率	备注
2010年1-7月预测数	1,119.52		100.00%	
2010年8-12月预测数	790.47		100.00%	
合计	1,909.99		100.00%	
2011年预测数	2,314.83		100.00%	

预计2011年度酒店管理公司管理费收入2,314.83万元,2010年度酒店管理费收入1,909.99万元,其中包括:2010年1-7月已审实现收入1,119.52万元。酒店管理公司托管的酒店业绩增长,所收取的管理费也随之增长。

5.2 营业税金及附加

本公司出租写字楼、酒店、管理费收入业务均需缴纳营业税,并以营业税为基础计算缴纳城市维护建设税、教育费附加、按营业额缴纳堤围防护费;城市维护建设税按照实际缴纳流转税额7%的税率计缴,教育费附加按照实际缴纳流转税额3%的费率计缴,堤围防护费按照营业额的1.3%的费率计缴。

由于预计2011年度的主营业务收入有所增长,相应的营业税金及附加也随之增加。2010年度比2009年增长幅度较大,主要原因是(1)城建天誉2009年是外商投资企业,不缴纳城市维护建设税、教育费附加;(2)燕京饭店2010年营业收入比2009年增长较大,营业税金及附加也随之增长。

5.3 销售费用

销售费用预测数据根据公司年度计划和历史预测期间的变动趋势进行测算确定。2011年度销售费用预计为9,619.02万元,2010年度销售费用预计为9,467.99万元。销售费用主要是工资及福利费以及房间费用,预计2011年与2010年情况类似,没太大变动。2010年比2009年增长较大原因:(1)燕京饭店2010年开始正式营业所以人工工资、客房洗涤费用增长较大;(2)广告费增长较大,主要是各酒店品牌推广费增长,扩大酒店品牌知名度;(3)燕京饭店2010年引进中餐厅品牌阿一鲍鱼支付管理费。

5.4 管理费用

管理费用预测数据根据公司年度计划和历史预测期间的变动趋势进行测算确定。2011年度管理费用预计为23,290.45万元,2010年度管理费用预计为20,697.20万元,2010年比2009年增加了37.35%,2010年费用增加原因(1)城建天誉房产税增加所致,2009年城建天誉属于外商投资企业免缴纳房产税,2010年开始城

建天誉写字楼出租收入和酒店用房产都需缴纳房产税；(2) 燕京饭店酒店用房改造完成，计提折旧金额增加；(3) 各酒店收入有增长，威斯汀酒店交的酒店管理费也相应增长，同时人员工资及福利也会随之增长；(4) 本次重组支付相关中介机构费用增加。2011 年比 2010 年增长 12.53%，2010 年费用增加的原因 (1) 随着酒店经营期间年限增加需要投入的维护费随之增加；(2) 燕京饭店在 2010 年 7 月前有部分酒店未转固，2011 年折旧比 2010 年变动较大；(3) 酒店的部分低值易耗品分三年摊销，有大部分需要更新，所以 2011 年的摊销费用比以前更大。(4) 酒店的收入比 2010 年有所增长，相应的人员成本及能源耗费也随之增长。

5.5 财务费用

本公司的财务费用主要是借款利息，2010 年城建天誉股东增资 5 亿用于归还借款，从 2010 年 6 月开始每月按借款合同要求还款，根据此还款计划及现行银行利率计算。2010 年利息支出 7,964.77 万元，比 2009 年增加的原因是燕京饭店 2010 年大部分在建工程已经完工，借款利息费用化。2011 年预计利息支出 7,270.84 万元，比 2010 年减少的原因是城建天誉、燕京饭店按借款合同要求还款。

5.6 所得税费用

根据 2011 年度、2010 年度收入、成本、主营业务税金及附加和各项期间费用预测结果，结合本公司的税率，预计 2010 年度所得税费用 1,594.96 万元、2011 年度所得税费用 1,902.99 万元。2010 年所得税减少的主要原因是由于 2010 年公允价值变动幅度较小。2011 年所得税与 2010 年经营状况类似，所得税相差不大。城建天誉的投资性房地产可以调减应纳税所得额 1,364.48 万元。

5.7 公允价值变动损益

由于无法预计投资性房地产未来价格的变化，我们未对城建天誉投资性房地产的公允价值变动做出预测。

6、影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

6.1 影响盈利预测结果实现的主要问题

(1) 租赁业务

公司主要为甲级写字楼租赁业务，受到国家对房地产行业的宏观调控的影响，包括在土地、信贷、交易管理方面的调控措施，都有可能间接对租赁行业产生较大的影响。

（2）酒店经营

就目前国内的经济形势而言，高星级酒店满足着大部分国外商务客人对酒店的需求，而国内的酒店需求市场则更多地由低星级酒店组成，但随着经济等因素的改变，国内商务客人对酒店的消费能力正在逐渐增大，甚至有成为市场消费主力的趋势，需要采取策略吸引国内客人；另外高星级品牌的酒店较多，随着国内消费力的提高，国外的品牌也随之增加，客房入住率和价格也会受影响。

6.2 准备采取的措施

（1）租赁业务

加大对外宣传力度，同时通过宣传企业文化加强市场策划工作，宣传地理位置的优势。

加强租金收回的管理，加强风险防控，完善企业内控、内审机制；加强人力资源管理，加快人才队伍建设，引进专业人才；积极推进公司市场化进程，按市场化要素推进公司改革创新。

（2）酒店经营

本公司拥有丰富管理经验的专业顾问团队，应用国际酒店行业先进管理理念、一流品质标准和方法，结合项目当地市场状况及业主需求，研发建立了海航特有的市场定位与设计技术咨询服务体系，为酒店业主提供新颖实用、具有特色卖点和市场竞争力的酒店设计概念。拥有自有品牌“唐拉雅秀”，引进的管理品牌有“威斯汀”、“洲际”、“皇冠假日”、“美爵”等。本公司目前初步建立三级品牌管理体系，探索创建“唐拉雅秀”高端品牌，同时，海航大酒店、海航商务酒店、海航快捷酒店三级品牌齐头并进，打造国内的酒店管理品牌。

附件：附表 1 营业收入、成本和收益预测表

附表 2 营业税金及附加预测表

附表 3 销售费用预测表

附表 4 管理费用预测表

附表 5 财务费用预测表

附表 6 营业外收入预测表

附表 7 营业外支出预测表

附表 8 所得税费用预测表

绿景地产股份有限公司

二〇一〇年九月八日

附表 1

营业收入、成本和收益预测表

项目名称	主营业务收入					主营业务成本					毛利				
	2009 年度 实际数	2010 年度预测数			2011 年度 预测数	2009 年度 实际数	2010 年度预测数			2011 年度 预测数	2009 年度 实际数	2010 年度预测数			2011 年度 预测数
		1-7 月 实际数	8-12 月 预测数	合计			1-7 月 实际数	8-12 月 预测数	合计			1-7 月 实际数	8-12 月 预测数	合计	
写字楼出租收入	5,228.26	2,974.33	2,657.44	5,631.77	6,957.93						5,228.26	2,974.33	2,657.44	5,631.77	6,957.93
房费收入	15,607.53	11,789.17	9,182.87	20,972.04	25,338.40	58.26	15.6	16.77	32.37	45.18	15,549.27	11,773.57	9,166.10	20,939.67	25,293.22
餐费收入	8,888.85	7,958.2	6,990.43	14,948.63	17,032.36	2,672.02	2,599.61	1,642.01	4,241.62	4,871.93	6,216.83	5,358.59	5,348.42	10,707.01	12,160.43
其他	2,924.66	2,935.53	3,333.39	6,268.92	6,162.93	344.98	249.82	123.86	373.68	309.62	2,579.68	2,685.71	3,209.53	5,895.24	5,853.31
管理费收入	1,436.43	1,119.52	790.47	1,909.99	2,314.83						1,436.43	1,119.52	790.47	1,909.99	2,314.83
其他收入	22.34	1.08		1.08		1.14					21.2	1.08		1.08	
合 计	34,108.07	26,777.83	22,954.60	49,732.43	57,806.45	3,076.4	2,865.03	1,782.64	4,647.67	5,226.73	31,031.67	23,912.80	21,171.96	45,084.76	52,579.72

附表 2

营业税金及附加预测表

项 目	适用税率	2009 年度实际数	2010 年度预测数			2011 年度预测数
			1-7 月实际数	8-12 月预测数	合计	
营业税	5%	1,703.28	1,323.17	1,163.13	2,486.30	2,922.91
城市维护建设税	7%	23.04	43.13	80.53	123.66	202.33
教育费附加	3%	9.92	18.66	34.60	53.26	86.90
其他税费	1%	12.18	6.37	7.47	13.84	7.78
其他地方性税费		4.95	28.59	18.48	47.07	39.1
合 计		1,753.37	1,419.92	1,304.21	2,724.13	3,259.02

附表 3

销售费用预测表

项 目	2009 年度实际数	2010 年度预测数			2011 年度预测
		1-7 月实际数	8-12 月预测数	合计	
工资及福利	4,029.45	3,396.35	3,068.65	6,465.00	6,520.86
业务招待费	3.61	3.02	5.16	8.18	11.74
物料损耗	251.95	274.99	208.91	483.90	492.67
办公费	2.09	3.21	18.54	21.76	30.16
广告费	84.58	44.16	103.76	147.91	181.78
培训费	23.83	34.90	2.48	37.38	10.85
交通费	6.99	5.06	5.63	10.69	10.87
客房费用	920.87	566.90	326.01	892.91	847.65
培训费	23.83	34.90	2.48	37.38	10.85
车辆使用费	25.82	1.01	18.87	19.88	27.29
直接洗涤费		71.30	57.26	128.56	173.79
佣金	0.34	97.25	155.50	252.75	265.00
中餐品牌管理费		334.77	239.12	573.89	600.00
其他	386.47	200.92	186.88	387.80	435.51
合 计	5,759.83	5,068.74	4,399.25	9,467.99	9,619.02

附表 4

管理费用预测表

项 目	2009 年度实际数	2010 年度预测数			2011 年度预测数
		1-7 月实际数	8-12 月预测数	合计	
工资及福利	2,893.50	2,061.33	1,648.70	3,710.03	4,114.04
办公费	97.41	11.99	16.54	28.53	126.30
通讯、交通费	59.04	52.54	48.79	101.33	112.57
房产税	111.84	608.10	1,326.97	1,935.07	2,474.51
土地使用税	23.31	13.60	22.65	36.25	36.25
其他税费	78.92	50.00	4.05	54.05	9.09
业务招待费	105.57	65.74	74.56	140.30	158.67
折旧	3,723.19	2,783.05	2,432.95	5,216.00	5,804.54
摊销	1,306.72	735.15	515.77	1,250.92	1,786.89
承包费	154.92	90.36	64.55	154.91	157.50
租赁费	484.00	288.17	214.07	502.24	523.77
能源费	2,094.67	1,474.62	1,162.42	2,637.04	3,397.82
会议费	167.03	54.36	90.56	144.92	154.20
管理费	1,232.84	833.73	545.19	1,378.92	1,348.44
行政管理费	979.62	732.08	364.57	1,096.65	1,144.06
维护修理费	742.86	470.48	308.59	779.07	839.53
保险费	165.53	157.54	4.72	162.26	168.41
其他	647.53	502.18	331.53	833.71	783.86
审计与法律费用			535.00	535.00	150.00
合 计	15,068.50	10,985.02	9,712.18	20,697.20	23,290.45

附表 5

财务费用预测表

项 目	2009 年度实际数	2010 年度预测数			2011 年度预测数
		1-7 月实际数	8-12 月预测数	合计	
利息支出	6,657.99	4,873.47	3,091.30	7,964.77	7,270.84
减：利息收入	69.62	32.15	10.78	42.93	47.52
汇兑损失	6.81	11.80		11.80	
减：汇兑收益					
手续费	366.36	266.72	106.98	373.70	153.99
其他	434.12	5.85	161.36	167.21	283.81
合 计	7,395.66	5,125.69	3,348.86	8,474.55	7,661.12

附表 6

营业外收入预测表

项 目	2009 年度实际数	2010 年度预测数			2011 年度预测数
		1-7 月实际数	8-12 月预测数	合计	
处置固定资产利得	2.13				
违约金收入		43.83		43.83	
其他	44.87	2.22		2.22	
合 计	47.00	46.05		46.05	

附表 7

营业外支出预测表

项 目	2009 年度实际数	2010 年度预测数			2011 年度预测数
		1-7 实际数	8-2 月预测数	合计	
其他	9.55	1.79		1.79	
税收罚款		19.79		19.79	
		28.39		28.39	
合 计	9.55	49.97		49.97	

附表 8

所得税费用预测表

项 目	2009 年度实际数	2010 年度预测数			2011 年度预测数
		1-7 月实际数	8-12 月预测数	合计	
递延所得税费用	2,244.01	225.39		225.39	
当期所得税费用		773.18	596.39	1,369.57	1,902.99
合 计	2,244.01	998.57	596.39	1,594.96	1,902.99