

广东宝利来投资股份有限公司

备考合并盈利预测

审核报告

大华核字[2012]331 号

广东宝利来投资股份有限公司
备考合并盈利预测

目 录	页 码
一、 审 核 报 告	1-2
二、 备考合并盈利预测报告	1-3
三、 备考盈利预测项目编制说明	1-26
四、 事务所及注册会计师执业资质证明	

备考合并盈利预测审核报告

大华核字[2012]331号

广东宝利来投资股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的广东宝利来投资股份有限公司（以下简称宝利来股份公司）编制的宝利来股份公司重大资产重组2012年度、2013年度的备考合并盈利预测报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号——预测性财务信息的审核》。宝利来股份公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在宝利来股份公司重大资产重组2012年度、2013年度的备考合并盈利预测报告中披露。

根据我们对支持备考合并盈利预测报告中披露的编制基础及基本假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为该编制基础及基本假设没有为备考合并盈利预测提供合理基础，而且，我们认为，宝利来股份公司重大资产重组2012年度、2013年度备考合并盈利预测是在该编制基础及基本假设的基础上编制的，并按照该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。

本报告仅供宝利来股份公司向中国证券监督管理委员会申请重大资产重组时使用，不得用于其他方面。如将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与本所无关。

(此页无正文)

大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京

二〇一二年六月十九日

广东宝利来投资股份有限公司重大资产重组

2012 年度、2013 年度备考合并盈利预测报告

一、备考合并盈利预测报告编制背景

广东宝利来投资股份有限公司（以下简称“本公司”或“宝利来股份公司”）控股股东深圳市宝安宝利来实业有限公司（以下简称“宝利来实业公司”）拟筹划针对本公司的重大资产重组。按照本公司与宝利来实业公司签署的《发行股份购买资产框架协议》，本公司拟向宝利来实业公司发行股份购买其持有的深圳市宝利来投资有限公司（以下简称“宝利来投资公司”）100%的股权。为方便相关报告使用人理解该项交易之结果，宝利来股份公司基于以下编制基础和基本假设编制了宝利来股份公司重大资产重组2012年度、2013年度备考合并盈利预测报告。

二、备考合并盈利预测编制基础

1、本盈利预测假设于2010年12月31日宝利来股份公司已完成对宝利来投资公司的收购，故备考合并报表预测数据即为宝利来股份公司合并宝利来投资公司后的数据。

2、本盈利预测以业经大华会计师事务所有限公司审计的宝利来股份公司和宝利来投资公司2011年度和2012年1月1日至3月31日实际经营成果为基础，遵循下列基本假设，结合本公司2012年度、2013年度的经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料，并以下文所述之盈利预测的基本假设为前提、按照下文“盈利预测编制说明”中所述公司之主要会计政策编制了本公司2012年度、2013年度的盈利预测。

3、编制本盈利预测所采用的会计政策在各重大方面与本公司编制财务报表时所采用的主要会计政策是一致的。

4、就本备考合并盈利预测而言，除特别指明以外，下文“本公司”的称谓均指重大资产重组及发行股份购买资产完成后的广东宝利来投资股份有限公司。

三、备考合并盈利预测基本假设

- 1、与本公司生产经营有关的国家法律、法规、政策无重大变化；
- 2、与本公司经营业务所在地区的社会经济环境无重大改变；
- 3、国家的经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生；

- 4、与本公司所在行业的行业政策及定价原则无重大变化；
- 5、本公司适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变；
- 6、本公司的组织结构及经营活动、生产能力无重大变化，生产经营计划能如期实现；
- 7、于预测期间，公司生产经营将不会因劳资争议以及其他董事会不能控制的原因而蒙受不利影响；
- 8、除列示于本盈利预测的固定资产开支外，本公司没有其他重大资产购置；
- 9、金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 10、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；
- 11、本公司并不预期在预测期间出现任何重大非经常事项或特殊项目。

四、备考合并盈利预测结果

依据以上编制基础和假设，备考合并盈利预测2012年度归属于母公司所有者的净利润为3,929.57万元；2013年度归属于母公司所有者的净利润为4,353.48万元。本公司盈利预测报告是本公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，遵循了谨慎性原则。但鉴于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，故盈利预测结果具有不确定性，投资者在进投资决策时不应过于依赖本预测资料。

备考合并盈利预测表

2012 年度、2013 年度

编制单位：广东宝利来投资股份有限公司

单位：人民币万元

项 目		2011 年度	2012 年度			2013 年度
			2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	注释	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
一、营业收入	六（一）	31,042.43	7,625.61	27,200.00	34,825.61	36,158.06
减：营业成本	六（一）	16,506.58	4,175.94	13,774.28	17,950.22	18,495.68
营业税金及附加	六（二）	2,188.27	532.81	1,935.71	2,468.52	2,578.55
销售费用	六（三）	253.52	70.18	225.71	295.89	304.06
管理费用	六（四）	7,726.74	2,018.66	6,575.39	8,594.05	8,659.31
财务费用	六（五）	998.88	62.24	199.93	262.17	291.12
资产减值损失	六（六）	(542.19)	(37.72)	60.97	23.25	34.01
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六（七）	(3.62)	(0.63)	---	(0.63)	---
投资收益（损失以“-”号填列）	六（八）	(8.86)	4.75	---	4.75	---
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）		3,898.15	807.62	4,428.01	5,235.63	5,795.33
加：营业外收入	六（九）	14.78	2.10	---	2.10	---
减：营业外支出	六（十）	122.51	---	---	---	---
其中：非流动资产处置损失	六（十）	114.34	---	---	---	---
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,790.42	809.72	4,428.01	5,237.73	5,795.33
减：所得税费用	六（十一）	391.47	192.02	1,116.14	1,308.16	1,441.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,398.95	617.70	3,311.87	3,929.57	4,353.48
归属于母公司所有者的净利润		3,398.95	617.70	3,311.87	3,929.57	4,353.48
少数股东损益		---	---	---	---	---

企业负责人：

财务负责人：

编制人：

备考盈利预测项目编制说明

一、公司基本情况

广东宝利来投资股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名深圳市锦兴实业股份有限公司，于 1999 年 8 月 6 日变更为广东亿安科技股份有限公司，又于 2005 年 5 月 13 日变更为现公司名称。本公司系经深圳市人民政府深府办（1989）第 570 号文批复，于 1989 年 10 月 11 日成立，经深圳证券交易所深证市字（92）第 10 号批准，本公司股票于 1992 年 5 月 7 日在深圳证券交易所挂牌交易。本公司经历年送红股及配股后，股本由原 1000 万元变更增至 7,365 万元。公司企业法人营业执照注册号：4403011028959，注册资本为人民币 7,365 万元。公司经营范围：开发生产加工基地、首期生产经营禽畜、仓储、国内商业、进出口业务、数码科技、计算机网络、生物工程产品的技术开发及销售；投资兴办实业；物业管理。公司注册地及办公地：深圳市南山区内环路 5 号锦兴小区管理楼二楼。

二、拟重大资产重组及发行股份购买的深圳市宝利来投资有限公司基本情况

1. 拟重大资产重组及发行股份购买资产的基本情况

按照本公司与控股股东深圳市宝安宝利来实业有限公司（以下简称“宝利来实业公司”）签署的《发行股份购买资产框架协议》，本公司拟向宝利来实业公司发行股份购买其持有的深圳市宝利来投资有限公司（以下简称“宝利来投资公司”）100%的股权。

2. 拟重大资产重组及发行股份购买的深圳市宝利来投资有限公司简介

深圳市宝利来投资有限公司由宝利来实业公司与文宝宝共同投资设立，于 2002 年 3 月 17 日领取了深圳市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，营业执照注册号为 4403012084569，注册资本为人民币 1,000 万元，其中宝利来实业公司认缴注册资本 900 万元，占 90%；文宝宝认缴注册资本 100 万元，占 10%；核准的经营期限为 10 年。

2008 年 2 月 25 日，经深圳市宝安区公证处（2008）年深宝证字第 1812 号公证书公证，文宝宝将所持宝利来投资公司 10%的股权转让给宝利来实业公司，转让后宝利来实业公司持有宝利来投资公司 100%股权。营业执照注册号变更为 440306103205056。

2009 年 3 月，宝利来投资公司新增注册资本人民币 8,000 万元，由宝利来实业公司出资，出资完成后宝利来投资公司注册资本增加至 9,000 万元。

2009 年 4 月，宝利来投资公司新增注册资本人民币 11,800 万元，由宝利来实业公司出资，出资完成后宝利来投资公司注册资本增加至 20,800 万元。

2010 年 7 月，宝利来投资公司新增注册资本人民币 7,000 万元，由宝利来实业公司出资，出资完成后宝利来投资公司注册资本增加至 27,800 万元。

2010 年 9 月，宝利来投资公司新增注册资本人民币 5,000 万元，由宝利来实业公司出资，出资完成后宝利来投资公司注册资本增加至 32,800 万元。

2010 年 10 月，宝利来投资公司新增注册资本人民币 5,000 万元，由宝利来实业公司出资，出资完成后宝利来投资公司注册资本增加至 37,800 万元。

2010 年 11 月，宝利来投资公司新增注册资本人民币 5,000 万元，由宝利来实业公司出资，出资完成后宝利来投资公司注册资本增加至 42,800 万元。

2010 年 12 月，宝利来投资公司新增注册资本人民币 3,000 万元，由自然人黄锐宁出资，出资完成后宝利来投资公司注册资本增加至 45,800 万元，增资后宝利来实业公司持有宝利来投资公司 93.45%的股权，黄锐宁持有宝利来投资公司 6.55%的股权。

2011 年 4 月，宝利来投资公司股东黄锐宁将其持有的 6.55%股权转让给宝利来实业公司。本次转让后，宝利来实业公司持有宝利来投资公司 100%股权。

宝利来投资公司经营范围为：投资兴办实业(具体项目另行审批)；国内商业及物资供销业(不含专控、专卖、专营商品)；经济信息咨询（不含国家限制项目）。

宝利来投资公司在深圳开设分支机构深圳市宝利来投资有限公司深圳宝利来国际大酒店，并于 2008 年 12 月 3 日领取了深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 440306103746355 的营业执照。经营范围为：卡拉 OK（一至二层，卫生许可证有效期至 2012 年 12 月 20 日），旅业（A 栋 6 至 23 层、B 栋 6 至 17 层，卫生许可证有效期至 2012 年 12 月 20 日），中餐制售（二、三层）（含凉菜、熟肉制品、点心制售，不含其他须特别申报的许可项目），西餐制售（二、二十四层）（含沙拉制售，不含其他须特别申报的许可项目），日本料理（三层）（不含其他须特别申报的许可项目）（以上餐饮服务许可证有效期至 2013 年 11 月 04 日）；机动车停放服务（停车场许可证有效期至 2012 年 8 月 31 日）；足浴（四层）、保健按摩（四层、五层）；会务策划（四层）；公共浴室（四层、五层，卫生许可证有效期至 2015 年 11 月 6 日）。

三、主要会计政策、会计估计

（一）备考合并财务报表的编制基础

假设于 2010 年 12 月 31 日，宝利来股份公司已完成对宝利来投资公司的收购，故备考合并财务报表的数据即为宝利来股份公司合并宝利来投资公司后的数据。

（二）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动、现金流量等有关信息。

（三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中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。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中与发行权益性证券相关的手续费、佣金等，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。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对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；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，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并

按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，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，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2. 外币财务报表的折算

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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，包括交易性金融资产或金融负债（和直接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或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更

短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差

额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考期末活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

（1）可供出售金融资产的减值准备

期末如果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，就认定其已发生减值，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，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准、计提方法：

单项金额重大的具体标准为：金额在 200 万元以上；

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。

2. 按组合计提坏账准备的应收账款的确定依据、计提方法:

确定依据: 未单项计提坏账准备的应收款项;

计提方法: 按账龄分析法计提。

应收款项账龄	提取比例
一年以内(含一年)	5%
一至二年(含二年)	10%
二至三年(含三年)	15%
三至四年(含四年)	30%
四至五年(含五年)	50%
五年以上	100%

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由: 有客观证据表明可能发生了减值, 如债务人出现撤销、破产或死亡, 以其破产财产或遗产清偿后, 仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法: 对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项, 将其从相关组合中分离出来, 单独进行减值测试, 确认减值损失。

(十一) 存货

本公司的存货为原材料、库存商品、低值易耗品、周转材料。

本公司的原材料、库存商品的取得按实际成本计价, 发出按先进先出法计价。

低值易耗品与周转材料的取得按实际成本计价, 并于其领用时采用一次性摊销法摊销。

本公司存货采用永续盘存制。

决算日, 本公司在对存货进行全面清查基础上, 对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的, 以成本与可变现净值孰低法计价, 并按单个存货项目可变现净值低于成本差额计提存货跌价准备。

(十二) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并: 公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行

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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方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，本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。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。在合并合同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，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

（1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

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。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动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时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十三）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，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、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

（十四）固定资产

1. 本公司的固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 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。

2. 固定资产计价：本公司的固定资产以实际购建成本计价。

3. 固定资产折旧：本公司固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和估计净残值，确定其折旧率，分类折旧率如下：

资 产 类 别	估计使用年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35	10%	2.57%
房屋及建筑物装修	10	---	10.00%
通用设备	10	10%	9.00%
机器设备	10-15	10%	6.00%-9.00%
运输工具	5	10%	18.00%
电器及影视设备	5	10%	18.00%
文体娱乐设备	5-10	10%	9.00%-18.00%
工艺品	10	10%	9.00%
其他设备	5	10%	18.00%

4. 固定资产的减值准备计提

公司在每年末对固定资产是否存在减值迹象进行分析、测试。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十五）在建工程

1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（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。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，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。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其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前，予以资本化。

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。

（十七）无形资产

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用的摊销方法为直线法，长期待摊费用的摊销期按受益期确定。

（十九）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十）收入确认原则

1. 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 提供劳务

本公司的劳务收入在已提供服务，与服务相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入和成本能够可靠计量时确认。

3. 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十一）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损

失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、确认递延所得税资产的依据

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。

2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十三) 经营租赁、融资租赁

1、经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认

的收益金额。

四、税项

1. 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照《增值税暂行条例》及其相关规定计缴	17%
营业税	服务业收入	5%
营业税	娱乐业收入	15%
营业税	文化体育业收入	3%
文化事业建设费	娱乐业收入	3%
企业所得税*	应纳税所得额	24%、25%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
房产税	房产原值的70%	1.2%
土地使用税	土地使用面积	3-30元/m ²

*2011 年，宝利来股份公司和宝利来投资公司的企业所得税率为 24%，宝利来投资公司之子公司深圳市宝利来酒店管理有限公司的企业所得税率为 25%；从 2012 年起，以上三家公司的企业所得税率都是 25%。

五、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币元。

(一) 子公司情况

1. 无通过设立或投资等方式取得的子公司。

2. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市宝利来投资有限公司	全资子公司	深圳	酒店业	45,800 万元	投资兴办实业(具体项目另行审批);国内商业及物资供销业(不含专控、专卖、专营商品);经济信息咨询(不含国家限制项目)。	45,800 万元	---	100%	100%	是	---	---	---
深圳市宝利来酒店管理有限公司*	全资孙公司	深圳	酒店业	1,000 万元	投资酒店项目;酒店管理(具体项目另行申报);国内贸易(不含法律、行政法规、国务院决定禁止项目和需前置审批的项目)。	1,000 万元	---	100%	100%	是	---	---	---

*深圳市宝利来酒店管理有限公司是深圳市宝利来投资有限公司的子公司。2011 年 4 月,宝利来投资公司支付宝利来实来公司股权转让款 50 万元,购买注册资本为 50 万元的深圳市宝利来酒店管理有限公司 100%股权;2011 年 6 月,宝利来投资公司注资 950 万元,深圳市宝利来酒店管理有限公司注册资本变更为 1000 万元。

3. 无通过非同一控制下的企业合并取得的子公司。

六、盈利预测分项编制说明（下列预测数金额无特别说明单位均为万元）

（一）营业收入、营业成本及毛利率

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
商品贸易收入	663.89	22.97	---	22.97	---
商品贸易成本	620.27	20.89	---	20.89	---
商品贸易毛利率	6.57%	9.06%	N/A	9.06%	N/A
客房服务收入	8,950.70	2,149.00	8,063.45	10,212.45	10,651.86
客房服务成本	2,307.41	597.49	1,994.49	2,591.98	2,690.13
客房服务毛利率	74.22%	72.20%	75.27%	74.62%	74.74%
餐饮服务收入	13,505.44	3,490.92	11,281.91	14,772.83	15,166.62
餐饮服务成本	8,565.07	2,309.70	7,008.79	9,318.49	9,501.22
餐饮服务毛利率	36.58%	33.84%	37.88%	36.92%	37.35%
娱乐服务收入	3,377.86	737.92	2,887.88	3,625.80	3,866.13
娱乐服务成本	1,791.61	374.31	1,533.91	1,908.22	2,016.77
娱乐服务毛利率	46.96%	49.27%	46.88%	47.37%	47.83%
休闲服务收入	2,968.04	942.74	3,733.79	4,676.53	4,980.62
休闲服务成本	2,660.36	769.97	2,842.18	3,612.15	3,796.69
休闲服务毛利率	10.37%	18.33%	23.88%	22.76%	23.77%
物业租赁收入	984.25	249.93	740.40	990.33	990.30
物业租赁成本	268.08	63.36	209.91	273.27	273.22
物业租赁毛利率	72.76%	74.65%	71.65%	72.41%	72.41%
主营业务收入合计	30,450.18	7,593.48	26,707.43	34,300.91	35,655.53
主营业务成本合计	16,212.80	4,135.72	13,589.28	17,725.00	18,278.03
毛利率	46.76%	45.54%	49.12%	48.32%	48.74%
其他业务收入合计	592.25	32.13	492.57	524.70	502.53
其他业务成本合计	293.78	40.22	185.00	225.22	217.65
毛利率	50.40%	(25.18%)	62.44%	57.08%	56.69%
营业收入合计	31,042.43	7,625.61	27,200.00	34,825.61	36,158.06
营业成本合计	16,506.58	4,175.94	13,774.28	17,950.22	18,495.68
毛利率	46.83%	45.24%	49.36%	48.46%	48.85%

1、营业收入预测编制说明及分析

2012 年度、2013 年度主营业务收入的预测，根据酒店平均房价、开房数、消费人数、人均消费等多方面进行预测。商品贸易收入，由于公司的主要客户已于 2012 年 3 月停止营业，预计以后年度也不会开发新的客户，因此预计 2012 年 3 月后，商品贸易收入为零；客房服务收入，主要依据住房率及平均房价来预测；餐饮服务收入，主要依据消费人数及人均消费来预测；娱乐服务收入，主要依据开房率及每房平均消费来预测；休闲服务收入，主要依据消费人数及人均消费来预测；物业租赁收入，主要依据租赁合同来预测；其他业务收入，主要依据往年的收入预测。

2011 年度总营业收入是 31,042.43 万元，2012 年预计收入为 34,825.61 万元，2013 年度预计收入是 36,158.06 万元，2012 年比 2011 年实际数上升 12.19%，2013 年比 2012 年度上升 3.83%。2012 年营业收入增长较大，2013 年增长较小，主要原因是本公司水疗业务于 2011 年 5 月开始营业，子公司深圳市宝利来酒店管理有限公司也是于 2011 年 5 月开始营业，当年业务较少，预计 2012 年业务将大幅度增加，2013 年增长趋于缓。

2、营业成本预测编制说明及分析

(1) 营业成本依据公司近两年营业成本实际发生情况及预测期间内增长变化等因素进行预测。

(2) 营业成本 2012 年比 2011 年增加 1,443.64 万元，2013 年比 2012 年度增加 545.46 万元；主要原因是：

1)、由于销售收入增加，成本也相应加大；

2)、直接人工 2012 年比 2011 年增加 1,063.26 万元，2013 年比 2012 年增加 238.60 万元。2012 年工资增加，是因为 2011 年 12 月份，一线员工普调工资，调整幅度较大，上调 23.77%；2013 年工资预计在 2012 年基础上上调 4.31%。

3、毛利率预测分析

2011 年、2012 年、2013 年毛利率分别为 46.83%、48.46%、48.85%，毛利率略涨的原因，主要是由于收入增加产生了规模效益。休闲服务 2011 年、2012 年、2013 年毛利率分别为 10.37%、22.76%、23.77%，2012 年的毛利率较 2011 年增长较大，主要原因是水疗服务于 2011 年开业，当年盈利能力较弱，预计 2012 年以后，收入和毛利率会比 2011 年大幅度增长。

（二）营业税金及附加

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
营业税	1,862.57	455.89	1,650.62	2,106.51	2,198.37
城市维护建设税	131.76	31.96	115.76	147.72	154.11
教育费附加	92.00	22.70	82.82	105.52	110.08
文化事业建设费	101.94	22.26	86.51	108.77	115.99
合计	2,188.27	532.81	1,935.71	2,468.52	2,578.55

2012 年度、2013 年度营业税金及附加预测数系根据营业收入预测数及税法规定的相关税率预测营业税，城市维护建设税按流转税的 7%确定，教育费附加按流转税的 5%确定，文化事业建设费按娱乐收入的 3%确定。

（三）销售费用

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
职工薪酬	100.42	26.22	84.27	110.49	116.51
交通运输费	8.17	0.96	4.84	5.80	6.34
办公用品	7.50	3.13	5.13	8.26	6.84
广告宣传费	16.37	3.15	25.50	28.65	24.82
通讯费	6.83	0.45	7.17	7.62	7.20
佣金	96.52	22.69	87.36	110.05	114.75
其他	17.71	13.58	11.44	25.02	27.60
合计	253.52	70.18	225.71	295.89	304.06

销售费用各项费用依据公司近两年销售费用实际发生情况及预测期间内销售费用增长变化等因素进行预测。

2011 年、2012 年、2013 年销售费用占收入的比重分别为 0.82%、0.85%、0.84%，销售费用各年占收入的比重基本持平。

（四）管理费用

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
职工薪酬	1,714.55	510.42	1,334.86	1,845.28	1,919.32
办公用品	101.60	20.93	84.48	105.41	112.54
税费	278.19	83.39	262.72	346.11	348.41
折旧	4,348.86	1,150.24	3,431.97	4,582.21	4,421.69
长期待摊费用	22.55	5.64	43.54	49.18	49.93
无形资产摊销	11.53	3.08	11.36	14.44	17.53
招聘培训费	31.30	---	25.74	25.74	27.72
维修费	85.38	21.76	118.89	140.65	153.28
租金	217.26	84.02	252.05	336.07	336.07
保安服务费	27.25	8.83	36.00	44.83	48.00
交通运输费	74.81	14.65	70.81	85.46	86.94
水电费	547.28	86.27	622.18	708.45	831.88
清洁费	62.10	18.24	53.23	71.47	71.79
开办费	20.78	---	---	---	---
中介费	48.10	---	61.20	61.20	61.20
董事会会费	23.58	---	23.60	23.60	23.60
公告费	12.00	---	12.00	12.00	12.00
其他	99.62	11.19	130.76	141.95	137.41
合计	7,726.74	2,018.66	6,575.39	8,594.05	8,659.31

1、折旧系根据上年度末固定资产的账面原值和预测期间增减固定资产价值以及采用的折旧政策等进行预测,租金根据租赁合同所列示的每月租金进行预测,管理费用其他各项费用依据公司近两年管理费用实际发生情况及预测期间内管理费用增长变化等因素进行预测。

2、管理费用 2012 年度、2013 年度较 2010 年度增长主要原因及预测:

1)、职工薪酬 2012 年比 2011 年增加 130.73 万元,增长 7.62%;2013 年比 2012 年增加 74.04 万元,增长 4.01%。管理费用-职工薪酬的增长,是因为管理人员实行了新的工资标准所致。

2)、折旧 2012 年比 2011 年增加 233.35 万元,2013 年比 2012 年减少 160.52 万元,系部分固定资产于 2012 年提完折旧所致。

3)、租金 2012 年比 2011 年增加 118.81 万元,2013 年与 2012 年保持一致,主要系子公司深圳市宝利来酒店管理有限公司的租赁期间,从 2011 年 6 月 1 日起,租赁期为 10 年。

4)、水电费 2012 年度预测数比 2011 年度实际数增加 161.17 万元,2013 年度预测数比 2012 年度预测数增加 123.43 万元,主要系收入增加,水电费也相应增加。

(五) 财务费用

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
利息支出	808.50	---	---	---	---
减:利息收入	110.93	15.72	75.54	91.26	74.67
加:汇兑损失	(4.49)	0.05	(0.05)	---	---
加:手续费及其他	305.80	77.91	275.52	353.43	365.79
合计	998.88	62.24	199.93	262.17	291.12

公司的长期借款已于 2011 年全部归还, 公司预计 2012 年、2013 年不会发生新的借款, 故 2012 年、2013 年无利息支出; 手续费主要是根据销售额, 考虑可能出现的刷银行卡产生的手续费。

(六) 资产减值损失

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
坏账损失	(542.19)	(37.72)	60.97	23.25	34.01
合计	(542.19)	(37.72)	60.97	23.25	34.01

本公司根据酒店行业的特点, 按一定百分比预估可能出现的坏账损失。

(七) 公允价值变动收益

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
交易性金融资产	(3.62)	(0.06)	---	(0.06)	---
基金	---	(0.57)	---	(0.57)	---
合计	(3.62)	(0.63)	---	(0.63)	---

本公司交易性金融资产很少, 出于稳健性原则, 未预测公允价值变动收益。

（八）投资收益

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
交易性金融资产出售	(8.86)	---	---	---	---
货币基金出售	0.00	4.75	---	4.75	---
合计	(8.86)	4.75	---	4.75	---

本公司出于稳健性原则，未预测投资收益。

（九）营业外收入

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
其他	14.78	2.10	---	2.10	---
合计	14.78	2.10	---	2.10	---

本公司出于稳健性原则，未预测营业外收入。

（十）营业外支出

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
非流动资产处置损失合计	114.34	---	---	---	---
其中：固定资产处置损失	114.34	---	---	---	---
罚款支出	8.04	---	---	---	---
滞纳金	0.13	---	---	---	---
合计	122.51	---	---	---	---

2012、2013 年度预计不会出现大额的固定资产清理及重大违法违规情况，故未预测营业外支出。

（十一）所得税费用

项 目	2011 年度	2012 年度			2013 年度
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2012 年度	
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
按税法及相关规定计算的当期所得税	391.47	192.02	1,116.14	1,308.16	1,441.85
递延所得税调整	---	---	---	---	---
合计	391.47	192.02	1,116.14	1,308.16	1,441.85

1、公司所得税费用是依据预测期内的应纳税所得额和递延所得税影响为基础，按照公司适用的所得税税率计算的。

2、所得税费用 2012 年度预测数比 2011 年度实际数增加 916.69 万元，系本公司子公司宝利来投资公司 2011 年度有部分利润需弥补以前年度亏损，以及本公司 2012 年度预计利润总额增加所致；2013 年度比 2012 年度增加 133.69 万元，系本公司孙公司深圳市宝利来酒店管理有限公司 2012 年度有部分利润需弥补以前年度亏损，以及本公司 2013 年度预计利润总额增加所致。

七、影响盈利预测结果实现的主要风险因素及对策

（一）影响盈利预测结果实现的主要风险因素

1、宏观经济波动风险

酒店行业与国民经济的发展有较强的相关性，受经济、商业周期波动的影响比较明显。国家宏观经济运行所呈现出的周期性波动会使酒店行业的市场需求显示出一定的周期性特征。当宏观经济处于高速增长时期，酒店行业的需求将会随之增加；而当宏观经济处于萧条时期，相应需求也将受到一定影响。因此，宏观经济周期将对本公司未来业务发展和经营业绩产生一定影响。

2、企业经营风险

如果本次重大资产重组成功，本公司主营业务将由烟酒批发贸易和房屋租赁转移到高端酒店的经营和管理，公司在经营理念、组织机构、市场营销等方面需要进一步整合，存在一定的业务转型风险。另外，如果重组成功深圳市宝利来投资有限公司将成为上市公司的重要子公司。如果相关的管理人员和管理架构、运作模式不能尽快适应上市公司管理的要求，建立起符合上市公司发展要求的组织结构和管理制度，将可能影响公司的管理水平和市场竞争力，致使公司未来发展面临管理风险。

3、市场风险

虽然宝利来国际大酒店经过近四年的发展，在当地已经拥有较高的知名度，但是酒店经营与当地

经济发展状况有着高度的相关性，如果当地经济增长放缓，酒店的经营也必然会受到较大的不利影响。目前深圳宝安区五星级酒店仅有两家，宝利来国际大酒店是区内最新建成的五星级酒店，具有较强的市场竞争优势，但不排除未来区内新建其他五星级酒店，宝利来国际大酒店在经营方面能否保持持续的竞争力存在一定风险。

4、劳动力价格上涨的风险

高档酒店经营管理行业属服务密集型行业，对劳动力的需求较高。近年来，劳动力价格不断上涨，虽然公司可通过提高服务价格的方式冲减劳动力价格上涨对公司盈利的负面影响，但若未来出现持续性的劳动力价格快速上涨，将对公司的盈利构成压力。

（二）本公司采取的对策

针对上述风险，本公司的应对策略为：

1、充分利用酒店一流的设施设备以及豪华的装修、齐全的配套，在经营的容量及提供延伸服务方面挖掘潜力，创造最大价值。

2、积极开发商务客户，扩大网络营销市场，利用深圳第二会展中心来发展酒店会议市场。

3、充分发挥娱乐休闲板服务的优势，提高市场占有比率。

4、抓好成本、费用控制，节约采购成本，减少费用开支，精简人员编制，节省人力成本；

5、本公司将加强制度建设，完善法人治理结构。本公司将按照重组后的组织框架制定一套完整的分级管理和授权经营制度，建立严格的内部控制制度和财务管理制度。本公司也将对下属控股子公司同样按上市公司要求，建立健全财务制度及相应的法人治理结构。同时本公司还将有针对性地对全体员工进行宣传教育，特别是对高级管理人员进行关于上市公司治理方面知识的培训，从而使公司尽快完成内部整合，按上市公司标准实现规范化运作。

广东宝利来投资股份有限公司

二〇一二年六月十九日