

关于深圳市宝利来投资有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告

德正信综评报字[2012]第 017 号

评估基准日：2012 年 3 月 31 日

报告提交日期：2012 年 6 月 19 日



深圳市德正信资产评估有限公司

SHENZHEN DEZHENGXIN APPRAISAL CO., LTD

中国深圳市福田区农林路深国投广场写字楼 1 栋 2 楼

2F, Office Tower 1, SZITIC Square, 69 Nonglin Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8225 6316

传真(Fax): +86755-8235 5030

直线(Dir): +8225 6682-3138

邮政编码(Postcode): 518040

<http://www.dzxcpv.cn>

Email: [savc@vip.sina.com](mailto:savc@vip.sina.com)



## 目 录

### 第一册、评估报告

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 注册资产评估师的声明 .....         | 1  |
| 评估报告摘要 .....             | 1  |
| 资产评估报告 .....             | 3  |
| 一、 委托方概况 .....           | 3  |
| 二、 其他评估报告使用者 .....       | 3  |
| 三、 被评估企业的基本情况与财务状况 ..... | 4  |
| 四、 评估目的 .....            | 9  |
| 五、 评估对象和评估范围 .....       | 9  |
| 六、 价值类型及其定义 .....        | 11 |
| 七、 评估基准日 .....           | 12 |
| 八、 评估依据 .....            | 12 |
| 九、 评估方法 .....            | 13 |
| 十、 评估程序实施过程和情况 .....     | 15 |
| 十一、 评估前提条件 .....         | 15 |
| 十二、 评估结论 .....           | 18 |
| 十三、 特别事项说明 .....         | 19 |
| 十四、 评估报告使用限制说明 .....     | 19 |
| 十五、 评估报告日 .....          | 20 |

### 报告附件

- 附件一 与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二 被评估企业于评估基准日专项审计报告
- 附件三 委托方与被评估企业法人营业执照
- 附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五 委托方和相关当事方的承诺函
- 附件六 签字注册资产评估师的承诺函
- 附件七 资产评估机构资格证书
- 附件八 评估机构法人营业执照副本
- 附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件
- 附件十 评估业务约定书



## 第二册、评估说明

- 第一部分、关于评估说明使用范围的声明
- 第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 第三部分、评估范围和资产清查情况的说明
- 第四部分、资产基础法评估技术说明
- 第五部分、收益法评估技术说明
- 第六部分、评估结论及其分析

## 第三册、评估明细表

| 表 格 名 称             | 表 格 编 号  |
|---------------------|----------|
| 资产评估结果汇总表（万元）       | 表 1      |
| 资产评估结果分类汇总表         | 表 2      |
| 流动资产清查评估汇总表         | 表 3      |
| 货币资金—现金清查评估明细表      | 表 3-1-1  |
| 货币资金—银行存款清查评估明细表    | 表 3-1-2  |
| 交易性金融资产清查评估汇总表      | 表 3-2    |
| 交易性金融资产—股票清查评估明细表   | 表 3-2-1  |
| 应收账款清查评估明细表         | 表 3-4    |
| 预付款项清查评估明细表         | 表 3-5    |
| 其他应收款清查评估明细表        | 表 3-8    |
| 存货清查评估汇总表           | 表 3-9    |
| 存货—原材料清查评估明细表       | 表 3-9-2  |
| 存货—产成品(库存商品)清查评估明细表 | 表 3-9-5  |
| 非流动资产清查评估汇总表        | 表 4      |
| 长期股权投资清查评估明细表       | 表 4-4    |
| 固定资产清查评估汇总表         | 表 4-6    |
| 固定资产—房屋建筑物清查评估明细表   | 表 4-6-1  |
| 固定资产—车辆清查评估明细表      | 表 4-6-5  |
| 固定资产—电子设备清查评估明细表    | 表 4-6-6  |
| 无形资产清查评估汇总表         | 表 4-12   |
| 无形资产—其他无形资产清查评估明细表  | 表 4-12-2 |
| 长期待摊费用清查评估明细表       | 表 4-15   |
| 流动负债清查评估汇总表         | 表 5      |
| 应付账款清查评估明细表         | 表 5-4    |
| 预收款项清查评估明细表         | 表 5-5    |
| 应付职工薪酬清查评估明细表       | 表 5-6    |
| 应交税费清查评估明细表         | 表 5-7    |
| 其他应付款清查评估明细表        | 表 5-10   |





## 注册资产评估师的声明

### 广东宝利来投资股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟非公开发行股票暨购买深圳市宝安宝利来实业有限公司所持有的深圳市宝利来投资有限公司 100%股权事宜所涉及的深圳市宝利来投资有限公司之股东全部权益价值进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2012 年 3 月 31 日至 2013 年 3 月 30 日）有效。

5、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

6、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8、被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



关于深圳市宝利来投资有限公司

股东全部权益价值

## 评估报告摘要

德正信综评报字[2012]第 017 号

**谨提请本报告书阅读者和使用者注意：**本摘要内容均摘自德正信综评报字[2012]第 017 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳市德正信资产评估有限公司接受 广东宝利来投资股份有限公司（以下简称「宝利来股份」）的委托，对 深圳市宝利来投资有限公司（以下简称「宝利来投资」）于 2012 年 3 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「宝利来股份」拟非公开发行股票暨购买深圳市宝安宝利来实业有限公司所持有的「宝利来投资」100%股权时了解其市场价值之参考。根据本公司与「宝利来股份」订立的《资产评估协议书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「宝利来股份」/「宝利来投资」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「宝利来股份」/「宝利来投资」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

本次评估对象为：「宝利来投资」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「宝利来投资」申报的截至 2012 年 3 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经大华会计师事务所有限公司审计并出具了大华审字[2012]221 号《审计报告》。

本次估值的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用资产基础法和收益法对「宝利来投资」的股东全部权益价值进行评估，并以两种方法的评估结果综合分析确定其股东全部权益价值。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「宝利来投资」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用资产基础法评估的「宝利来投资」股东全部权益价值于评估基准日 2012 年 3 月 31 日的评估值为： 60,158.07 万元人民币。

采用收益法评估的「宝利来投资」股东全部权益价值于评估基准日 2012 年



3 月 31 日的评估值为：62,270.00 万元人民币。

本次采用收益法评估得到的「宝利来投资」股东全部权益价值结果略高于资产基础法评估结果。本公司认为：考虑到未来宏观经济发展尚有不不确定性，评估机构在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响，因此评估机构认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，资产基础法的结果更易于被相关当事方接受。故本次评估采用资产基础法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

**「宝利来投资」股东全部权益价值于评估基准日 2012 年 3 月 31 日的评估结果为： 60,158.07 万元人民币（大写金额：陆亿零壹佰伍拾捌万零柒佰元整）。**

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

- 1、 本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。
- 2、 未考虑评估目的所对应的经济行为实现时相关税费对评估结论的影响。

3、 「宝利来投资」位于深圳市宝安区福永街道中心区的宝利来国际大酒店整体物业（深房地字第 5000340096 号）已作为股东深圳市宝安宝利来实业有限公司向中国工商银行深圳新沙支行借款的抵押担保（抵押合同编号为 40000325-2009 年新沙（抵）字 016 号）。截止本评估报告出具日，该抵押担保已解除。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2012 年 3 月 31 日至 2013 年 3 月 30 日）有效。

关于深圳市宝利来投资有限公司

股东全部权益价值

## 评估报告

### 广东宝利来投资股份有限公司：

深圳市德正信资产评估有限公司接受 贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟非公开发行股票暨购买深圳市宝安宝利来实业有限公司所持有的深圳市宝利来投资有限公司（以下简称「宝利来投资」）100%股权所涉及的「宝利来投资」股东全部权益价值于 2012 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方概况

委托方名称：广东宝利来投资股份有限公司（以下简称「宝利来股份」）

英文名称：BAOLILAI INVESTMENT CO., LTD, GUANGDONG

股票简称及代码：ST 宝利来；000008

注册地址：广东省深圳市南山区内环路 5 号锦兴工业小区管理楼二楼

法定代表人：周瑞堂

注册资本：73,653,208 元人民币

经济性质：股份有限公司（上市）

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。

### 二、其他评估报告使用者

根据「宝利来股份」的介绍，评估报告的其他使用者包括：依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等）；法律法规规定的不确定使用者。

### 三、被评估企业的基本情况及财务状况

#### 1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：深圳市宝利来投资有限公司（以下简称「宝利来投资」）

注册地址：深圳市宝安区松岗镇潭头村商业楼 1 栋 503 室（仅作办公）

法定代表人：文宝宝

注册资本：45,800 万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

期限：自 2002 年 3 月 17 日至永续经营

经营范围：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）。

企业于 2002 年 3 月 17 日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。

注册号：440306103205056

评估基准日企业投资方出资及占股比例如下：

| 投资方名称          | 出资额（人民币）     | 占股比例 |
|----------------|--------------|------|
| 深圳市宝安宝利来实业有限公司 | 45,800.00 万元 | 100% |

截至评估基准日，「宝利来投资」共有长期投资单位 1 家，其业务范围及规模如下表所示：

| 全称                        | 注册资本     | 持股比例     | 经营范围                                                       |
|---------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------------|
| 深圳市宝利来酒店管理有限公司（简称「宝利来酒管」） | 1,000 万元 | 100.00 % | 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）。 |

#### 2、企业历史沿革

「宝利来投资」由深圳市宝安宝利来实业有限公司（以下简称「宝利来实业」）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，注册号为 4403012084569，注册资本 1000 万元，其中：「宝利来实业」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%。

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，文宝宝将所持有的 10%股权转让给「宝利来实业」，转让后「宝利来实业」持有「宝利来投资」100%股权。营业执照注册号变更为 440306103205056。

2009 年 3 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 8000 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 9000 万元。

2009 年 4 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 11800 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 20800 万元。

以上两次增资业经广东大华德律会计师事务所华德验字[2009]22 号、35 号《验字报告》验证。

2010 年 7 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 7000 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 27800 万元。

2010 年 9 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 5000 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 32800 万元。

2010 年 10 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 5000 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 37800 万元。

2010 年 11 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 5000 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 42800 万元。

2010 年 12 月，公司新增注册资本 3000 万元，由自然人黄锐宁出资。增资后，「宝利来投资」注册资本变更为 45800 万元，分别由「宝利来实业」和黄锐宁持有 93.45%和 6.55%股权。

以上五次增资业经深圳诚至信会计师事务所诚至信验报字[2010]042 号、053 号、061 号、070 号和 074 号《验资报告》验证。

2011 年 4 月，黄锐宁将其持有的 6.55%股权转让给「宝利来实业」，转让后，「宝利来实业」持有「宝利来投资」100%股权。

### 3、企业历史财务资料

根据大华会计师事务所有限公司出具的大华审字[2012]221 号审计报告，截至评估基准日，被评估企业最近两年一期简要资产负债表（合并报表口径）如下（金额单位：人民币万元）：

| 项目/年度     | 2012 年 3 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|-----------|-----------------|------------------|------------------|
| 流动资产      | 5,418.13        | 4,832.37         | 16,482.33        |
| 固定资产      | 45,159.70       | 45,966.93        | 48,199.57        |
| 在建工程      | -               | -                | 1,550.89         |
| 长期股权投资    | -               | -                | -                |
| 无形资产及其它资产 | 251.89          | 256.36           | 326.66           |
| 资产合计      | 50,829.72       | 51,055.66        | 66,559.45        |

| 项目/年度         | 2012 年 3 月 31 日  | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动负债          | 6,319.35         | 7,166.50         | 14,122.79        |
| 长期负债          | -                | -                | 12,000.00        |
| <b>负债合计</b>   | <b>6,319.35</b>  | <b>7,166.50</b>  | <b>26,122.79</b> |
| 实收资本          | 45,800.00        | 45,800.00        | 45,800.00        |
| 资本公积          | -                | -                | -                |
| 盈余公积          | -                | -                | -                |
| 未分配利润         | -1,431.15        | -2,052.37        | -5,464.60        |
| <b>股东权益合计</b> | <b>44,510.37</b> | <b>43,889.16</b> | <b>40,436.66</b> |

根据大华会计师事务所有限公司出具的大华审字[2012]221 号审计报告，截至评估基准日，被评估企业最近两年一期简要损益表（合并报表口径）如下（金额单位：人民币万元）：

| 项目/年度       | 2012 年 3 月 31 日 | 2011 年          | 2010 年          |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 营业收入        | 7,485.71        | 29,918.53       | 23,838.27       |
| 减：营业成本      | 4,105.47        | 15,679.05       | 12,642.51       |
| 营业税金及附加     | 526.19          | 2,161.65        | 1,566.95        |
| 经营费用        | 70.18           | 253.52          | 319.50          |
| 管理费用        | 1,936.16        | 7,337.03        | 5,974.07        |
| 财务费用        | 74.87           | 1,080.09        | 604.05          |
| 资产减值损失      | -38.35          | -548.04         | 531.93          |
| 加：公允价值变动收益  | -0.06           | -3.62           | -4.67           |
| 投资收益        | -               | -               | -               |
| <b>营业利润</b> | <b>811.14</b>   | <b>3,951.61</b> | <b>2,194.59</b> |
| 加：营业外收入     | 2.10            | 14.10           | 7.48            |
| 减：营业外支出     | -               | 121.74          | 10.89           |
| <b>利润总额</b> | <b>813.24</b>   | <b>3,843.97</b> | <b>2,191.19</b> |
| 减：所得税费用     | 192.02          | 391.47          | -               |
| <b>净利润</b>  | <b>621.21</b>   | <b>3,452.50</b> | <b>2,191.19</b> |

根据大华会计师事务所有限公司出具的大华审字[2012]221 号审计报告，截至评估基准日，被评估企业最近两年一期简要资产负债表（母公司报表口径）如下（金额单位：人民币万元）：

| 项目/年度       | 2012 年 3 月 31 日  | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产        | 4,674.51         | 4,138.42         | 16,482.33        |
| 固定资产        | 44,892.94        | 45,690.51        | 48,199.57        |
| 在建工程        | -                | -                | 1,550.89         |
| 长期股权投资      | 1,000.00         | 1,000.00         | -                |
| 无形资产及其它资产   | 248.02           | 252.28           | 326.66           |
| <b>资产合计</b> | <b>50,815.46</b> | <b>51,081.21</b> | <b>66,559.45</b> |
| 流动负债        | 6,136.58         | 6,999.47         | 14,122.79        |

|               |           |           |           |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 长期负债          | -         | -         | 12,000.00 |
| <b>负债合计</b>   | 6,136.58  | 6,999.47  | 26,122.79 |
| 实收资本          | 45,800.00 | 45,800.00 | 45,800.00 |
| 资本公积          | -         | -         | -         |
| 盈余公积          | -         | -         | -         |
| 未分配利润         | -1,121.12 | -1,718.26 | -5,363.34 |
| <b>股东权益合计</b> | 44,678.88 | 44,081.74 | 40,436.66 |

根据大华会计师事务所有限公司出具的大华审字[2012]221 号审计报告，截至评估基准日，被评估企业最近两年一期损益表（母公司报表口径）如下（金额单位：人民币万元）：

| 项目/年度       | 2012 年 3 月 31 日 | 2011 年    | 2010 年    |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|
| 营业收入        | 7,098.56        | 29,088.42 | 23,838.27 |
| 减：营业成本      | 3,932.99        | 15,094.17 | 12,642.51 |
| 营业税金及附加     | 502.30          | 2,112.30  | 1,566.95  |
| 经营费用        | 70.18           | 253.52    | 319.50    |
| 管理费用        | 1,769.29        | 6,943.00  | 5,974.07  |
| 财务费用        | 73.50           | 1,077.96  | 604.05    |
| 资产减值损失      | -38.88          | -548.50   | 531.93    |
| 加：公允价值变动收益  | -0.06           | -3.62     | -4.67     |
| 投资收益        | -               | -         | -         |
| <b>营业利润</b> | 789.11          | 4,152.36  | 2,194.59  |
| 加：营业外收入     | 0.06            | 5.80      | 7.48      |
| 减：营业外支出     | -               | 121.61    | 10.89     |
| <b>利润总额</b> | 789.17          | 4,036.55  | 2,191.19  |
| 减：所得税费用     | 192.02          | 391.47    | -         |
| <b>净利润</b>  | 597.14          | 3,645.08  | 2,191.19  |

#### 4、企业执行的主要会计政策

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

会计年度：自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

记账本位币：以人民币为记账本位币。

应收款项及坏账准备核算：

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：金额在 200 万元以上，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。

按组合计提坏账准备的应收账款的确定依据、计提方法：未单项计提坏账准备的应收款项，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% |

存货：

存货分为原材料、库存商品、低值易耗品和周转材料。

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。

存货采用永续盘存制。

固定资产：

固定资产以实际购建成本计价，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        | 0   | 10.00%       |
| 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%       |

适用的主要税种和税率如下表：

| 税种      | 计税依据     | 税率  |
|---------|----------|-----|
| 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、康乐收入 | 3%  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额   | 24% |
| 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%  |

| 税种    | 计税依据      | 税率                   |
|-------|-----------|----------------------|
| 房产税   | 房产原值的 70% | 1.2%                 |
| 土地使用税 | 土地使用面积    | 3-5 元/m <sup>2</sup> |

#### 四、评估目的

本次评估系对「宝利来投资」于 2012 年 3 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「宝利来股份」拟非公开发行股票暨购买深圳市宝安宝利来实业有限公司所持有的「宝利来投资」100%股权时了解其市场价值之参考。

本次评估目的所对应的经济行为已经「宝利来股份」第十届董事会二〇一二年第二次临时会议审议通过。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

#### 五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「宝利来投资」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「宝利来投资」申报的截至 2012 年 3 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经大华会计师事务所有限公司进行审计并出具了大华审字[2012]221 号《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

| 项 目         | 账面值            | 项 目          | 账面值                   |
|-------------|----------------|--------------|-----------------------|
| 流动资产        | 46,745,086.50  | 流动负债         | 61,365,777.95         |
| 非流动资产       | 461,409,533.87 | 非流动负债        | -                     |
| 其中：可供出售金融资产 | -              | 负债总计         | 61,365,777.95         |
| 持有至到期投资     | -              |              |                       |
| 长期股权投资      | 10,000,000.00  |              |                       |
| 投资性房地产      | -              |              |                       |
| 固定资产        | 448,929,361.60 |              |                       |
| 无形资产        | 237,323.00     |              |                       |
| 商誉          | -              |              |                       |
| 长期待摊费用      | 2,242,849.27   |              |                       |
| 递延所得税资产     | -              | <b>净 资 产</b> | <b>446,788,842.42</b> |
| 资产总计        | 508,154,620.37 |              |                       |

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

##### 1、主要资产的产权情况：

截至评估基准日，「宝利来投资」的主要资产为存货、房屋建筑物和设备类资产，「宝利来投资」及下属深圳宝利来国际大酒店已提供了与被评估资产相关的《房地产证》、《机动车行驶证》、主要设备的购买合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，我们未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其可靠性不作任何保证或承诺。

## 2、主要资产于现场查看时的使用情况：

### （1）存货

存货资产为原材料和库存商品。其中：原材料为各经营场所储备的吧台酒水、烟、自制品、食品等，工程部和洗衣房的易耗品等；库存商品主要是酒店经营所需的各种食品、用品、酒水和香烟等，均存放于深圳宝利来国际大酒店经营区域内。

### （2）房屋建筑物

「宝利来投资」房屋建筑物系指位于深圳市宝安区福永街道中心区的宝利来国际大酒店。宝利来国际大酒店房屋由 5 层裙楼及 A、B、C 栋塔楼构成，其中 A 栋为 24 层筒体结构，B 栋为 17 层筒体结构，C 栋为 8 层框架结构。酒店占地面积 25,377.13 平方米，总建筑面积 109,106.97 平方米，其中酒店及配套建筑面积 79,749.44 平方米，车库、避难层等建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米。

### （3）设备类资产

设备类资产分为运输设备、电子及其他设备。其中：

运输设备包括 14 辆汽车，其中高级轿车 4 台，包括凯迪拉克加长车、悍马加长车、劳斯莱斯小轿车宝马轿车等，奔驰等商务车 7 台，普通小轿车 2 台，轻型货车 1 台，高级轿车属于酒店礼宾用车，使用频率较低。

设备类资产中的基础设备主要包括：中央空调设备，电梯，常压热水锅炉，2000 门电话交换系统，智能照明系统，小型维修设备和清洁设备，高空作业升降机和对讲设备。

洗衣房设备包括：供电系统设备（变压器 1 台、供电线路 1 条），燃气蒸汽

锅炉，工业变频式全自动洗衣机、自动干衣机，干洗万用夹机，空压机，熨平机，折叠机，布草储存架等。

房务部设备包括：床，电视，冰箱，健身设备，桌椅，电脑等客房用设备。

水疗设备包括：电视，按摩床，餐台，沙发，电视柜，吸尘器，消毒柜，展示柜，麻将台，布草车，票据打印机，立式触摸屏，无线呼叫服务系统，水疗会厨房设备，室内艺术品等。

餐饮厨房设备包括：厨房用调理台，柜、水池，各种灶具，冷冻冷藏设备，各种食品料理设备，LED 显示屏，闭路电视监控设备，自动麻将桌等。

财务管理设备包括：办公设备中的电脑、打印机、复印件，传真机，收银系统设备。

电脑房设备：包括服务器，交换机，路由器，UPS 电源，空调等设备。

其他设备还包括浴足设备，前厅用设备，旋转餐厅用设备等。

上述设备主要为 2008 年至评估基准日期间分期购入并启用，存放于宝利来国际大酒店的经营及办公场所内，现场勘察时其使用情况未见异常。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查被评估企业相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

## 六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为：「宝利来投资」股东全部权益价值于评估基准日的市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。

5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

## 七、评估基准日

本项目评估基准日为 2012 年 3 月 31 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系由「宝利来股份」确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：

- 1、 与经济行为实现日相近的会计期末；
- 2、 相关评估资料较为齐备。

## 八、评估依据

### （一）行为依据

- 1、 委托方权利部门作出的决议性文件。
- 2、 「宝利来股份」与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

### （二）法规依据

- 1、 《中华人民共和国公司法》。
- 2、 国家现行的有关税收法规。

### （三）专业规范

- 1、 中华人民共和国财政部财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 2、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》。
- 3、 中国资产评估协会制定的《企业价值评估指导意见（试行）》。
- 4、 中国注册会计师协会发布的会协（2003）18 号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

### （四）产权依据

- 1、 「宝利来股份」/「宝利来投资」提供的相关声明及承诺。

- 2、不动产：深房地字第 5000340096 号《房地产证》。
- 3、设备：机动车行驶证及主要设备的购置合同及发票等复印件。

### **（五）取价依据及参考资料**

- 1、「宝利来投资」提供的清查申报评估明细表。
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998 年北京科学技术出版社）。
- 3、深国房[2004]8 号文《关于地价测算说明》
- 4、《深圳建设工程价格信息》（2011.12）
- 5、北京东方银河信息咨询中心编《全国办公设备及家用电器报价》（2012）。
- 6、电脑及无线电办公用具商情《达成快讯》（2012）。
- 7、向有关生产厂商、外商及经营公司咨询的价格资料。
- 8、评估师现场勘查及市场调查取得的有关资料。

## **九、评估方法**

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

### **（一）市场法的适用性分析**

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于未能收集到可比较的市场交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

### **（二）收益法的适用性分析**

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

具体按照现金流折现方法评估被评估企业的权益资本价值。其基本思路是通过估算企业营业性业务所创造的营业性股权现金流量（FCF）并选用适当的折现率计算出企业营业性股东权益价值，在此基础上加上企业其他非经营性资产价值，得被评估企业股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V = P + \sum C_i$

式中： $V$ ：被评估企业股东全部权益价值（权益资本价值）

$P$ ：表示经营性股东权益于评估基准日的现值即评估值；

$\sum C_i$  被评估企业非经营性资产的价值

以上表达式中：

$$P = \sum_{t=1}^n FCF_t (1+r)^{-t}$$

其中： $FCF_t$ ：未来第  $t$  年营业性业务所创造的股权现金流

$r$ ：折现率

$t$ ：被评估企业未来持续经营期限

本次评估中，营业性业务所创造的股权现金流（FCF）定义为：

$$FCF = NI + DEPR - CAPEX - NWC + NEWDEBT - DEBTREPAYMENT$$

其中： $FCF$  = 预期的归属于股权投资者的股权现金流量

$NI$  = 税后净利润

$DEPR$  = 折旧与摊销

$CAPEX$  = 资本性支出

$NWC$  = 净营运资金变动（包括对营运资金及正常经营所需资金的考虑）

$NEWDEBT$  = 债务增加值

$DEBTREPAYMENT$  = 偿还债务金额

本次评估中，根据净现金流量的计算口径，折现率采用股东权益资本的回报率根据资本资产定价模型（CAPM）确定。

### （三）资产基础法的适用性分析

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。

资产基础法评估主要以评估基准日被评估企业及各有关投资单位经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。

## （四）评估方法的选择

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法和收益法对「宝利来投资」的股东全部权益价值进行评估，并以两种方法的评估结果综合分析确定其股东全部权益价值。

## 十、评估程序实施过程 and 情况

### （一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2012 年 4 月 6 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2012 年 4 月 13 日。

### （二）已执行的主要评估程序

1、自 2012 年 4 月 6 日至 2012 年 4 月 8 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2012 年 4 月 8 日至 2012 年 4 月 13 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自 2012 年 4 月 13 日至出具评估报告日，编制评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

## 十一、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

### （一）评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

## （二）评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设「宝利来投资」及其长期投资单位所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

（1）已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

（2）未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

（3）各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

（4）特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

（5）出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

（6）被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

4、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

（1）所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现

场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

### **(三) 限制条件**

1、 评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、 对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

(1) 本公司对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按被评估企业或使用单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

(2) 对不在固定场所的运输设备之数量，我们以被评估企业提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、 本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、 报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5、 除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

## 十二、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「宝利来投资」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用资产基础法评估的「宝利来投资」股东全部权益价值于评估基准日 2012 年 3 月 31 日的评估值为： 60,158.07 万元。其中，资产总额账面值 50,815.46 万元，评估值 66,294.64 万元，评估增值 15,479.18 万元，增值率 30.46%；负债总额账面值 6,136.58 万元，评估值 6,136.58 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 44,678.88 万元，评估值 60,158.07 万元，评估增值 15,479.19 万元，增值率 34.65%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

| 项 目         | 账面价值      | 评估价值      | 增值额       | 增值率%   |
|-------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 流动资产        | 4,674.51  | 4,737.92  | 63.41     | 1.36   |
| 非流动资产       | 46,140.95 | 61,556.73 | 15,415.78 | 33.41  |
| 其中：可供出售金融资产 | -         | -         | -         | -      |
| 持有至到期投资     | -         | -         | -         | -      |
| 长期股权投资      | 1,000.00  | 832.93    | -167.07   | -16.71 |
| 投资性房地产      | -         | -         | -         | -      |
| 固定资产        | 44,892.94 | 60,671.64 | 15,778.70 | 35.15  |
| 无形资产        | 23.73     | 23.73     | -         | -      |
| 商誉          | -         | -         | -         | -      |
| 长期待摊费用      | 224.28    | 28.42     | -195.86   | -87.33 |
| 递延所得税资产     | -         | -         | -         | -      |
| 资产总计        | 50,815.46 | 66,294.64 | 15,479.18 | 30.46  |
| 流动负债        | 6,136.58  | 6,136.58  | -         | -      |
| 非流动负债       | -         | -         | -         | -      |
| 负债总计        | 6,136.58  | 6,136.58  | -         | -      |
| 净 资 产       | 44,678.88 | 60,158.07 | 15,479.19 | 34.65  |

采用收益法评估的「宝利来投资」股东全部权益价值于评估基准日 2012 年 3 月 31 日的评估值为： 62,270.00 万元。

本次采用收益法评估得到的「宝利来投资」股东全部权益价值结果略高于资

产基础法评估结果。本公司认为：考虑到未来宏观经济发展尚有不不确定性，评估机构在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响，因此评估机构认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，资产基础法的结果更易于被相关当事方接受。故本次评估采用资产基础法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「宝利来投资」股东全部权益价值于评估基准日 2012 年 3 月 31 日的评估结果为： 60,158.07 万元人民币（大写金额：陆亿零壹佰伍拾捌万零柒佰元整）。

### 十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

- 1、 本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。
- 2、 未考虑评估目的所对应的经济行为实现时相关税费对评估结论的影响。

3、 截止评估基准日 2012 年 3 月 31 日，「宝利来投资」位于深圳市宝安区福永街道中心区的宝利来国际大酒店整体物业（深房地字第 5000340096 号）作为股东深圳市宝安宝利来实业有限公司向中国工商银行深圳新沙支行借款的抵押担保（抵押合同编号为 40000325-2009 年新沙（抵）字 016 号）。截止本评估报告出具日，该抵押担保已解除。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

### 十四、评估报告使用限制说明

#### （一）评估报告使用说明

1、 本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均

可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、 本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、 被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、 除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

## **（二）限制说明**

- 1、 本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、 本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

## **（三）评估结论的使用有效期**

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2012 年 3 月 31 日至 2013 年 3 月 30 日）有效。

## **十五、评估报告日**

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2012 年 4 月 13 日，本次评估报告提

交日期为 2012 年 6 月 19 日。

附件：

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件。

附件二、被评估企业于评估基准日专项审计报告。

附件三、委托方与被评估企业法人营业执照。

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件五、委托方和相关当事方的承诺函。

附件六、签字注册资产评估师的承诺函。

附件七、资产评估机构资格证书。

附件八、评估机构法人营业执照副本。

附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

附件十、评估业务约定书。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

(此页无正文)

深圳市德正信资产评估有限公司

法定代表人：王鸣志

中国 深圳

中国注册资产评估师：黄琼

二〇一二年六月十九日

中国注册资产评估师：石永刚

# 关于深圳市宝利来投资有限公司

## 股东全部权益价值

### 评估说明

德正信综评报字[2012]第 017 号

评估基准日：2012 年 3 月 31 日

报告提交日期：2012 年 6 月 19 日



深圳市德正信资产评估有限公司

SHENZHEN DEZHENGXIN APPRAISAL CO., LTD

中国深圳市福田区农林路 69 号深国投广场写字楼 1 栋 2 楼  
2F, Office Tower 1, SZITIC Square, 69 Nonglin Road, Futian  
District, Shenzhen, China

---

电话(Tel):+86755-8225 6682

传真(Fax):+86755-8235 5030

直线(Dir):+86755-8222 1353

邮政编码(Postcode):518001

<http://www.szdzx.com>

Email: [savc@vip.sina.com](mailto:savc@vip.sina.com)



关于深圳市宝利来投资有限公司

股东全部权益价值

评估说明

目 录

内 容

页 次

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>第一部分、 关于评估说明使用范围的声明 .....</b>     | <b>1</b>  |
| 1、关于专用说明材料使用范围的声明 .....              | 2         |
| 2、本说明有关术语释义如下 .....                  | 2         |
| <b>第二部分、 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....</b> | <b>3</b>  |
| 一、 委托方与被评估企业概况 .....                 | 4         |
| (一) 委托方概况 .....                      | 4         |
| (二) 被评估企业概况 .....                    | 4         |
| 二、 关于经济行为的说明 .....                   | 9         |
| 三、 关于评估对象与评估范围的说明 .....              | 9         |
| 四、 关于评估基准日的说明 .....                  | 10        |
| 五、 可能影响评估工作的重大事项说明 .....             | 10        |
| 六、 资产及负债清查情况和结果说明 .....              | 10        |
| 七、 未来经营和收益状况的预测说明 .....              | 10        |
| 八、 资料清单 .....                        | 11        |
| <b>第三部分、 评估范围和资产清查情况的说明 .....</b>    | <b>13</b> |
| 一、 评估对象与评估范围说明 .....                 | 14        |
| (一) 评估对象与评估范围内容 .....                | 14        |
| (二) 实物资产的分布情况及特点 .....               | 14        |
| 二、 资产清查和调查情况说明 .....                 | 16        |
| (一) 资产清查和调查时间、人员组织 .....             | 16        |
| (二) 影响资产清查和调查事项及处理方法 .....           | 17        |
| (三) 资产清查和调查结论 .....                  | 18        |
| <b>第四部分、 资产基础法评估技术说明 .....</b>       | <b>19</b> |
| 一、 评估思路 .....                        | 20        |
| 二、 流动资产评估说明 .....                    | 20        |
| (一) 货币资金评估说明 .....                   | 20        |
| (二) 交易性金融资产评估说明 .....                | 20        |
| (三) 应收类款项评估说明 .....                  | 21        |
| (四) 存货评估说明 .....                     | 22        |
| (五) 流动资产评估结果 .....                   | 22        |



|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| 三、 长期股权投资评估说明 .....          | 23        |
| (一) 长期股权投资概况.....            | 23        |
| (二) 评估方法 .....               | 23        |
| (三) 深圳市宝利来酒店管理有限公司评估说明.....  | 23        |
| (四) 股权投资评估结果.....            | 26        |
| 四、 其他无形资产评估说明 .....          | 26        |
| 五、 长期待摊费用评估说明 .....          | 27        |
| 六、 流动负债评估说明 .....            | 27        |
| (一) 应付账款、预收账款和其他应付款评估说明..... | 27        |
| (二) 应付职工薪酬评估说明.....          | 27        |
| (三) 应交税费评估说明.....            | 28        |
| (四) 流动负债评估结果.....            | 28        |
| 七、 各类设备评估说明 .....            | 28        |
| (一) 资产概况 .....               | 28        |
| (二) 现场查勘情况说明.....            | 29        |
| (三) 评估方法 .....               | 29        |
| (四) 评估示例 .....               | 31        |
| (五) 设备评估结果 .....             | 37        |
| 八、 房地产评估说明 .....             | 37        |
| (一) 资产概况 .....               | 37        |
| (二) 产权状况 .....               | 37        |
| (三) 现场查勘情况 .....             | 37        |
| (四) 房屋建筑物及附属设备的评估.....       | 39        |
| (五) 土地使用权的评估.....            | 46        |
| (六) 装饰装修工程的评估.....           | 55        |
| (七) 房地产评估结果及增减值原因.....       | 58        |
| <b>第五部分、 收益法评估技术说明.....</b>  | <b>59</b> |
| 一、 酒店的概述 .....               | 60        |
| (一) 酒店的定义 .....              | 60        |
| (二) 酒店的分类 .....              | 60        |
| (三) 酒店星级划分标准.....            | 61        |
| 二、 中国酒店业发展现状及趋势 .....        | 62        |
| (一) 中国酒店业发展现状.....           | 62        |
| (二) 中国酒店业发展趋势.....           | 65        |
| 三、 影响酒店行业发展的主要因素 .....       | 72        |
| (一) 有利因素 .....               | 72        |
| (二) 不利因素 .....               | 73        |
| 四、 深圳酒店业的发展概况 .....          | 74        |
| (一) 深圳酒店业的发展进程.....          | 74        |



|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| (二) 深圳酒店业发展的独特性.....          | 75  |
| (三) 深圳酒店业发展具有环境优势.....        | 75  |
| (四) 深圳酒店业驶入快速发展轨道.....        | 75  |
| (五) 深圳酒店业发展的主要特征.....         | 76  |
| (六) 国际化形势加速深圳酒店业竞争.....       | 77  |
| 五、 2009-2012 年深圳酒店业发展分析.....  | 78  |
| (一) 2009 年深圳酒店业运营状况.....      | 78  |
| (二) 2009 年深圳酒店商务市场逐渐回暖.....   | 79  |
| (三) 2010 年各类会展活动带旺深圳酒店业.....  | 80  |
| (四) 2011 年前三季度深圳酒店市场发展状况..... | 81  |
| (五) 2011 年深圳高级酒店开业现状.....     | 82  |
| 六、 深圳酒店业基本情况统计.....           | 83  |
| (一) 宾馆酒店接待人数.....             | 83  |
| (二) 客房出租率和平均房价.....           | 83  |
| (三) 宾馆酒店收入结构.....             | 85  |
| 七、 深圳酒店业的发展前景及趋势.....         | 86  |
| (一) 2012 年深圳酒店业发展形势预测.....    | 86  |
| (二) 深圳酒店业的发展趋势展望.....         | 86  |
| (三) 深圳酒店业的竞争形势.....           | 87  |
| 八、 深圳主要五星级酒店概况.....           | 87  |
| (一) 深圳威尼斯皇冠假日酒店.....          | 87  |
| (二) 深圳圣廷苑酒店.....              | 88  |
| (三) 深圳阳光酒店.....               | 89  |
| (四) 深圳骏豪酒店.....               | 89  |
| (五) 深圳恒丰海悦国际酒店.....           | 90  |
| (六) 深圳求水山酒店.....              | 91  |
| (七) 深圳东方银座美爵酒店.....           | 91  |
| 九、 「宝利来投资」概况.....             | 92  |
| (一) 企业名称、类型与组织形式.....         | 92  |
| (二) 公司投资情况介绍.....             | 92  |
| (三) 公司历史沿革.....               | 92  |
| (四) 公司历史财务资料.....             | 94  |
| (五) 公司采用的主要会计政策、会计估计.....     | 94  |
| 十、 评估思路.....                  | 96  |
| 十一、 公司业务及资产分析.....            | 97  |
| (一) 业务及规模分析.....              | 97  |
| (二) 资产状况.....                 | 98  |
| 十二、 公司竞争优势及风险分析.....          | 101 |
| (一) 公司竞争优势分析.....             | 101 |



|                            |          |
|----------------------------|----------|
| (二) 公司未来风险分析.....          | 102      |
| 十三、 本次评估适用的前提条件 .....      | 103      |
| 十四、 经营性资产股权现金流的分析 .....    | 103      |
| (一) 分析预测基础 .....           | 103      |
| (二) 收益期的确定 .....           | 103      |
| (三) 营业收入的预测.....           | 104      |
| (四) 营业成本的预测.....           | 108      |
| (五) 营业税金及附加的预测.....        | 108      |
| (六) 营业费用的预测.....           | 109      |
| (七) 管理费用的预测.....           | 109      |
| (八) 财务费用的预测.....           | 110      |
| (九) 折旧摊销的预测.....           | 110      |
| (十) 所得税的预测 .....           | 111      |
| (十一) 资本性支出的预测.....         | 111      |
| (十二) 营运资金的预测.....          | 111      |
| (十三) 净现金流量的预测.....         | 112      |
| 十五、 折现率的确定 .....           | 112      |
| 十六、 经营性股东权益评估值的确定 .....    | 115      |
| 十七、 非经营性资产评估值 .....        | 115      |
| 十八、 「宝利来投资」股东全部权益价值 .....  | 115      |
| <b>第六部分、 评估结论及其分析.....</b> | <b>1</b> |
| 一、 评估结论 .....              | 2        |
| 二、 评估结论成立的条件 .....         | 3        |
| (一) 评估基准 .....             | 3        |
| (二) 评估假设 .....             | 3        |
| (三) 限制条件 .....             | 5        |
| 三、 评估报告使用限制说明 .....        | 5        |
| (一) 评估报告使用说明.....          | 5        |
| (二) 限制说明 .....             | 6        |
| (三) 评估报告有效期.....           | 6        |



## 关于评估说明使用范围的声明



## 1、关于专用说明材料使用范围的声明

评估说明仅供评估业务监管机关检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 2、本说明有关述语释义如下

【宝利来股份】指本次资产评估的委托方广东宝利来投资股份有限公司。

【宝利来投资】指本次被评估企业深圳市宝利来投资有限公司。

【宝利来酒管】指「宝利来投资」的全资子公司深圳市宝利来酒店管理有限公司。

【本公司】指深圳市德正信资产评估有限公司。

【元】指人民币元。

深圳市德正信资产评估有限公司

二〇一二年六月十九日



## 企业关于进行资产评估有关事项的说明



## 一、委托方与被评估企业概况

### （一）委托方概况

委托方名称：广东宝利来投资股份有限公司

英文名称：BAOLILAI INVESTMENT CO., LTD, GUANGDONG

股票简称及代码：ST 宝利来；000008

注册地址：广东省深圳市南山区内环路 5 号锦兴工业小区管理楼二楼

法定代表人：周瑞堂

注册资本：73,653,208 元人民币

经济性质：股份有限公司（上市）

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。

### （二）被评估企业概况

#### 1、公司基本情况

企业名称：深圳市宝利来投资有限公司

注册地址：深圳市宝安区松岗镇潭头村商业楼 1 栋 503 室（仅作办公）

法定代表人：文宝宝

注册资本：45,800 万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2002 年 3 月 17 日至永续经营

经营范围：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）。

企业于 2002 年 3 月 17 日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。

注册号：440306103205056

评估基准日企业投资方出资及占股比例如下：

| 投资方名称          | 出资额（人民币）     | 占股比例 |
|----------------|--------------|------|
| 深圳市宝安宝利来实业有限公司 | 45,800.00 万元 | 100% |

截至评估基准日，「宝利来投资」共有长期投资单位 1 家，其业务范围及规模如下表所示：



| 全称                            | 注册资本     | 持股比例     | 经营范围                                                       |
|-------------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------------|
| 深圳市宝利来酒店管理有限公司<br>(简称「宝利来酒管」) | 1,000 万元 | 100.00 % | 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）。 |

## 2、企业历史沿革

「宝利来投资」由深圳市宝安宝利来实业有限公司(以下简称「宝利来实业」)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,注册号为 4403012084569,注册资本 1000 万元,其中:「宝利来实业」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%。

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,文宝宝将所持有的 10%股权转让给「宝利来实业」,转让后「宝利来实业」持有「宝利来投资」100%股权。营业执照注册号变更为 440306103205056。

2009 年 3 月,「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 8000 万元,增资后,「宝利来投资」注册资本增至 9000 万元。

2009 年 4 月,「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 11800 万元,增资后,「宝利来投资」注册资本增至 20800 万元。

以上两次增资业经广东大华德律会计师事务所华德验字[2009]22 号、35 号《验字报告》验证。

2010 年 7 月,「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 7000 万元,增资后,「宝利来投资」注册资本增至 27800 万元。

2010 年 9 月,「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 5000 万元,增资后,「宝利来投资」注册资本增至 32800 万元。

2010 年 10 月,「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 5000 万元,增资后,「宝利来投资」注册资本增至 37800 万元。

2010 年 11 月,「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 5000 万元,增资后,「宝利来投资」注册资本增至 42800 万元。

2010 年 12 月,公司新增注册资本 3000 万元,由自然人黄锐宁出资。增资后,「宝利来投资」注册资本变更为 45800 万元,分别由「宝利来实业」和黄锐宁持有 93.45%和 6.55%股权。



以上五次增资业经深圳诚至信会计师事务所诚至信验报字[2010]042 号、053 号、061 号、070 号和 074 号《验资报告》验证。

2011 年 4 月，黄锐宁将其持有的 6.55%股权转让给「宝利来实业」，转让后，「宝利来实业」持有「宝利来投资」100%股权。

### 3、企业历史财务资料

根据大华会计师事务所有限公司出具的大华审字[2012]221 号审计报告，截至评估基准日，被评估企业最近两年一期简要资产负债表（合并报表口径）如下（金额单位：人民币万元）：

| 项目/年度         | 2012 年 3 月 31 日  | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产          | 5,418.13         | 4,832.37         | 16,482.33        |
| 固定资产          | 45,159.70        | 45,966.93        | 48,199.57        |
| 在建工程          | -                | -                | 1,550.89         |
| 长期股权投资        | -                | -                | -                |
| 无形资产及其它       | 251.89           | 256.36           | 326.66           |
| <b>资产合计</b>   | <b>50,829.72</b> | <b>51,055.66</b> | <b>66,559.45</b> |
| 流动负债          | 6,319.35         | 7,166.50         | 14,122.79        |
| 长期负债          | -                | -                | 12,000.00        |
| <b>负债合计</b>   | <b>6,319.35</b>  | <b>7,166.50</b>  | <b>26,122.79</b> |
| 实收资本          | 45,800.00        | 45,800.00        | 45,800.00        |
| 资本公积          | -                | -                | -                |
| 盈余公积          | -                | -                | -                |
| 未分配利润         | -1,431.15        | -2,052.37        | -5,464.60        |
| <b>股东权益合计</b> | <b>44,510.37</b> | <b>43,889.16</b> | <b>40,436.66</b> |

根据大华会计师事务所有限公司出具的大华审字[2012]221 号审计报告，截至评估基准日，被评估企业最近两年一期简要损益表（合并报表口径）如下（金额单位：人民币万元）：

| 项目/年度       | 2012 年 3 月 31 日 | 2011 年          | 2010 年          |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 营业收入        | 7,485.71        | 29,918.53       | 23,838.27       |
| 减：营业成本      | 4,105.47        | 15,679.05       | 12,642.51       |
| 营业税金及附加     | 526.19          | 2,161.65        | 1,566.95        |
| 经营费用        | 70.18           | 253.52          | 319.50          |
| 管理费用        | 1,936.16        | 7,337.03        | 5,974.07        |
| 财务费用        | 74.87           | 1,080.09        | 604.05          |
| 资产减值损失      | -38.35          | -548.04         | 531.93          |
| 加：公允价值变动收益  | -0.06           | -3.62           | -4.67           |
| 投资收益        | -               | -               | -               |
| <b>营业利润</b> | <b>811.14</b>   | <b>3,951.61</b> | <b>2,194.59</b> |



| 项目/年度       | 2012 年 3 月 31 日 | 2011 年   | 2010 年   |
|-------------|-----------------|----------|----------|
| 加：营业外收入     | 2.10            | 14.10    | 7.48     |
| 减：营业外支出     | -               | 121.74   | 10.89    |
| <b>利润总额</b> | 813.24          | 3,843.97 | 2,191.19 |
| 减：所得税费用     | 192.02          | 391.47   | -        |
| <b>净利润</b>  | 621.21          | 3,452.50 | 2,191.19 |

根据大华会计师事务所有限公司出具的大华审字[2012]221 号审计报告，截至评估基准日，被评估企业最近两年一期简要资产负债表（母公司报表口径）如下（金额单位：人民币万元）：

| 项目/年度         | 2012 年 3 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|---------------|-----------------|------------------|------------------|
| 流动资产          | 4,674.51        | 4,138.42         | 16,482.33        |
| 固定资产          | 44,892.94       | 45,690.51        | 48,199.57        |
| 在建工程          | -               | -                | 1,550.89         |
| 长期股权投资        | 1,000.00        | 1,000.00         | -                |
| 无形资产及其它       | 248.02          | 252.28           | 326.66           |
| <b>资产合计</b>   | 50,815.46       | 51,081.21        | 66,559.45        |
| 流动负债          | 6,136.58        | 6,999.47         | 14,122.79        |
| 长期负债          | -               | -                | 12,000.00        |
| <b>负债合计</b>   | 6,136.58        | 6,999.47         | 26,122.79        |
| 实收资本          | 45,800.00       | 45,800.00        | 45,800.00        |
| 资本公积          | -               | -                | -                |
| 盈余公积          | -               | -                | -                |
| 未分配利润         | -1,121.12       | -1,718.26        | -5,363.34        |
| <b>股东权益合计</b> | 44,678.88       | 44,081.74        | 40,436.66        |

根据大华会计师事务所有限公司出具的大华审字[2012]221 号审计报告，截至评估基准日，被评估企业最近两年一期损益表（母公司报表口径）如下（金额单位：人民币万元）：

| 项目/年度       | 2012 年 3 月 31 日 | 2011 年    | 2010 年    |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|
| 营业收入        | 7,098.56        | 29,088.42 | 23,838.27 |
| 减：营业成本      | 3,932.99        | 15,094.17 | 12,642.51 |
| 营业税金及附加     | 502.30          | 2,112.30  | 1,566.95  |
| 经营费用        | 70.18           | 253.52    | 319.50    |
| 管理费用        | 1,769.29        | 6,943.00  | 5,974.07  |
| 财务费用        | 73.50           | 1,077.96  | 604.05    |
| 资产减值损失      | -38.88          | -548.50   | 531.93    |
| 加：公允价值变动收益  | -0.06           | -3.62     | -4.67     |
| 投资收益        | -               | -         | -         |
| <b>营业利润</b> | 789.11          | 4,152.36  | 2,194.59  |
| 加：营业外收入     | 0.06            | 5.80      | 7.48      |



| 项目/年度   | 2012 年 3 月 31 日 | 2011 年   | 2010 年   |
|---------|-----------------|----------|----------|
| 减：营业外支出 | -               | 121.61   | 10.89    |
| 利润总额    | 789.17          | 4,036.55 | 2,191.19 |
| 减：所得税费用 | 192.02          | 391.47   | -        |
| 净利润     | 597.14          | 3,645.08 | 2,191.19 |

#### 4、企业执行的主要会计政策

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

会计年度：自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

记账本位币：以人民币为记账本位币。

应收款项及坏账准备核算：

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：金额在 200 万元以上，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。

按组合计提坏账准备的应收账款的确定依据、计提方法：未单项计提坏账准备的应收款项，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% |

存货：

存货为原材料、库存商品、低值易耗品、周转材料。

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。

存货采用永续盘存制。

固定资产：

固定资产以实际购建成本计价，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        | 0   | 10.00%       |
| 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%       |

适用的主要税种和税率如下表：

| 税种      | 计税依据      | 税率                   |
|---------|-----------|----------------------|
| 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、康乐收入  | 3%                   |
| 企业所得税   | 应纳税所得额    | 24%                  |
| 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    | 3-5 元/m <sup>2</sup> |

## 二、关于经济行为的说明

本次评估系对「宝利来投资」于 2012 年 3 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「宝利来股份」拟非公开发行股票暨购买「宝利来实业」所持有的「宝利来投资」100%股权时了解其市场价值之参考。

本次评估目的所对应的经济行为已经「宝利来股份」第十届董事会二〇一二年第二次临时会议审议通过。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为：「宝利来投资」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「宝利来投资」申报的截至 2012 年 3 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经大华会计师事务所有限公司审计并出具了大华审字[2012]221 号《审计报告》。具体资产类型如下表所示（金额单位：人民币元）：



| 项 目         | 账面值            | 项 目   | 账面值            |
|-------------|----------------|-------|----------------|
| 流动资产        | 46,745,086.50  | 流动负债  | 61,365,777.95  |
| 非流动资产       | 461,409,533.87 | 非流动负债 | -              |
| 其中：可供出售金融资产 | -              | 负债总计  | 61,365,777.95  |
| 持有至到期投资     | -              |       |                |
| 长期股权投资      | 10,000,000.00  |       |                |
| 投资性房地产      | -              |       |                |
| 固定资产        | 448,929,361.60 |       |                |
| 无形资产        | 237,323.00     |       |                |
| 商誉          | -              |       |                |
| 长期待摊费用      | 2,242,849.27   |       |                |
| 递延所得税资产     | -              | 净 资 产 | 446,788,842.42 |
| 资产总计        | 508,154,620.37 |       |                |

#### 四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2012 年 3 月 31 日。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

- 1、「宝利来投资」不存在对评估结果产生重大影响的其他事项。
- 2、「宝利来投资」除已向评估机构声明的事项外没有其他影响生产活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项。
- 3、除已向评估机构声明的事项外没有其他抵押、担保事项。

#### 六、资产及负债清查情况和结果说明

「宝利来投资」为配合此次资产评估，于 2012 年 4 月 6 日成立了以财务经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组，和本公司的评估人员一起对「宝利来投资」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1、账实相符；2、各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

#### 七、未来经营和收益状况的预测说明

「宝利来投资」结合所在行业的发展前景、公司历史业绩以及公司的发展规划，客观地对公司目前的溢余资产、非经营性资产及未来的经营收益状况等进行了分析及预测，并提交给本公司。



## 八、资料清单

「宝利来投资」已向本公司提供下述资料：

- 1、 资产评估清查申报明细表。
- 2、 「宝利来投资」的营业执照及简介，验资报告 and 公司章程等法律性文件。
- 3、 有关会计报表、审计报告及经营统计资料。
- 4、 与本次资产评估有关的经济行为文件。
- 5、 与本次资产评估范围相关的房地产证、机动车行驶证、重点设备的购置发票等产权证明文件。
- 6、 「宝利来投资」出具的承诺函及声明书。
- 7、 「宝利来投资」长期投资单位法律性文件及会计报表等相关资料。
- 8、 关于公司溢余资产及非经营性资产的分析、未来收益的预测等资料。
- 9、 其他与资产评估相关的资料。



（本页无正文）

委托方：广东宝利来投资股份有限公司

负责人：

日期：2012 年    月    日

被评估企业：深圳市宝利来投资有限公司

负责人：

日期：2012 年    月    日



## 评估范围和资产清查情况的说明



## 一、评估对象与评估范围说明

### （一）评估对象与评估范围内容

本次评估对象为：「宝利来投资」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「宝利来投资」申报的截至 2012 年 3 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经大华会计师事务所有限公司进行审计并出具了大华审字[2012]221 号《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

| 项 目         | 账面值            | 项 目   | 账面值            |
|-------------|----------------|-------|----------------|
| 流动资产        | 46,745,086.50  | 流动负债  | 61,365,777.95  |
| 非流动资产       | 461,409,533.87 | 非流动负债 | -              |
| 其中：可供出售金融资产 | -              | 负债总计  | 61,365,777.95  |
| 持有至到期投资     | -              |       |                |
| 长期股权投资      | 10,000,000.00  |       |                |
| 投资性房地产      | -              |       |                |
| 固定资产        | 448,929,361.60 |       |                |
| 无形资产        | 237,323.00     |       |                |
| 商誉          | -              |       |                |
| 长期待摊费用      | 2,242,849.27   |       |                |
| 递延所得税资产     | -              | 净 资 产 | 446,788,842.42 |
| 资产总计        | 508,154,620.37 |       |                |

### （二）实物资产的分布情况及特点

#### 1、主要资产的产权情况：

截至评估基准日，「宝利来投资」的主要资产为存货、房屋建筑物和设备类资产，「宝利来投资」及下属投资单位已提供了与被评估资产相关的《房地产证》、《机动车行驶证》、主要设备的购买合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

#### 2、主要资产于现场查看时的使用情况：

##### （1）存货

存货资产分为原材料和库存商品。其中：原材料为各经营场所储备的吧台酒水、烟、自制品、食品等，工程部和洗衣房的易耗品等；库存商品主要是酒店经营所需的各种食品、用品、酒水和香烟等，均存放于深圳宝利来国际大酒店经营区域内。



## (2) 房屋建筑物

「宝利来投资」的房屋建筑物系位于深圳市宝安区福永街道中心区的宝利来国际大酒店。宝利来国际大酒店房屋由 5 层裙楼及 A、B、C 栋塔楼构成，其中 A 栋为 24 层筒体结构，B 栋为 17 层筒体结构，C 栋为 8 层框架结构。酒店占地面积 25,377.13 平方米，总建筑面积 109,106.97 平方米，其中酒店及配套建筑面积 79,749.44 平方米，车库、避难层等建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米。

## (3) 设备类资产

设备类资产分为运输设备、电子及其他设备。其中：

运输设备包括 14 辆汽车，其中高级轿车 4 台，包括凯迪拉克加长车、悍马加长车、劳斯莱斯小轿车宝马轿车等，奔驰等商务车 7 台，普通小轿车 2 台，轻型货车 1 台，高级轿车属于酒店礼宾用车，使用频率较低。

设备类资产中的基础设备主要包括：中央空调设备，电梯，常压热水锅炉，2000 门电话交换系统，智能照明系统，小型维修设备和清洁设备，高空作业升降机和对讲设备。

洗衣房设备包括：供电系统设备（变压器 1 台、供电线路 1 条），燃气蒸汽锅炉，工业变频式全自动洗衣机、自动干衣机，干洗万用夹机，空压机，熨平机，折叠机，布草储存架等。

房务部设备包括：床，电视，冰箱，健身设备，桌椅，电脑等客房用设备。

水疗设备包括：电视，餐台，沙发，电视柜，吸尘器，消毒柜，展示柜，麻将台，布草车，票据打印机，立式触摸屏，无线呼叫服务系统，水疗会厨房设备，室内艺术品等。

餐饮厨房设备包括：厨房用调理台，柜、水池，各种灶具，冷冻冷藏设备，各种食品料理设备，LED 显示屏，闭路电视监控设备，自动麻将桌等。

财务管理设备包括：办公设备中的电脑、打印机、复印件，传真机，收银系统设备。

电脑房设备：包括服务器，交换机，路由器，UPS 电源，空调等设备。

其他设备还包括浴足设备，前厅用设备，旋转餐厅用设备等。

上述设备主要为 2008 年至评估基准日期间分期购入并启用，存放于宝利来国际大酒店的经营及办公场所内，现场勘察时其使用情况未见异常。



## 二、资产清查和调查情况说明

### （一）资产清查和调查时间、人员组织

本公司在分析被评估企业及有关长期投资单位填报的《资产清查申报明细表》的基础上，按照资产的不同类别及分布特点，组织了专业评估队伍，对「宝利来投资」及全资子公司的资产和相关负债分别进行了现场清查核实。清查工作从2012年4月8日至2012年4月13日。

#### 1、流动资产及负债的清查

在核实《资产清查申报明细表》与被评估单位财务报表的基础上，评估人员对企业的流动资产及负债进行了清查核实。其中：

1) 现金：对现金进行全面的实地盘点，并根据盘点金额情况和基准日至盘点日的账务记录情况倒推评估基准日的金额；

2) 银行存款：核对银行存款日记账与总账、报表余额相符，获取评估基准日的“银行对账单”、“银行存款余额调节表”并进行函证，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况；

3) 对交易性金融资产，会同被评估单位主管会计人员盘点有价证券、查明有价证券名称、数量、票面价值和取得成本与相关账户余额进行核对；

4) 对各类应收款项，核对明细账余额与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，对金额较大的往来款项发询证函，以证实应收款项的真实性、完整性，对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件；

5) 对存货类资产，获取并检查被评估单位评估基准日的存货盘点明细表、汇总表，评价被评估单位盘点表的可信度，选择重点的存货项目进行抽查盘点或全额盘点，并倒推计算评估基准日的存货数量；对流动负债各个项目进行了核查，重点核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债额。

#### 2、非流动资产的清查

##### （1）长期股权投资的清查

对长期股权投资的清查核实，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、公司章程、验资报告、营业执照、税务登记和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。其



次，依据被投资单位的不同情况，分别采取不同的清查核实方法：

对纳入评估范围的控股公司，因需要对其股东全部权益价值进行评估，所以，对该项长期投资的清查核实工作结合被投资单位的整体评估工作进行，对被投资单位清查核实中遵循的原则、采用的方法、各项资产及负债的清查核实过程与其股东单位「宝利来投资」保持一致。

## （2）各类设备的清查

评估小组进入被评估企业，由企业设备管理人员介绍企业的组织结构及设备配备、技术水平、主要设备的购置年月，以及设备的使用负荷和维修保养情况。然后对被评估企业所提供的“机器设备清查评估申报表”进行审核，检查是否符合要求，向申报单位了解有无账外设备，有无虚报、漏报、重报等情况。然后由评估人员会同企业财务部、设备管理人员一起，按固定资产台账和评估申报明细表现场核实查明实物，核对各类设备账面原值的组成，收集重大设备的发票、合同，车辆的机动车行驶证，完善评估申报表中的缺项和漏项。

## （3）房地产的清查

查阅了房地产有关产权认定方面的文件，如房地产证、购买协议、建筑规划许可证、设计施工文件等有关资料。重点核查评估申报表中列示的建筑面积、结构及装修标准，房屋的现状及维修、使用情况等，并逐一做好记录，对建筑物照相留档备查。

## （4）土地使用权的清查

调查了解土地使用权的来源、取得方式、宗地的座落、四至及权属资料，包括但不限于土地出让合同、建设用地规划许可证、规划设计要点或土地使用规则（如容积率、覆盖率、绿化率、建筑高度、层数、车辆出入口位置等方面的规定），核实地价款支付情况及地上建筑物的建设状况。

# （二）影响资产清查和调查事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1、所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
- 2、清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
- 3、对有产权证的资产如土地使用权的面积仅按产权证登记的面积进行评



估,对没有产权证的资产如房屋建筑物的面积按被评估企业或管理单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估,本公司均未进行实际丈量。

4、对房屋建筑物仅观测其外观,对可能存在的内在结构性变化未进行测定。

5、由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异,未在本公司考虑的范围之内。

### **(三) 资产清查和调查结论**

通过资产清查,本公司认为资产清查结果与「宝利来投资」及有关长期投资单位提供的资产评估申报表基本相一致。



## 资产基础法评估技术说明



## 一、评估思路

本评估说明中所称的资产基础法，亦称成本法，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。

资产基础法评估主要以评估基准日被评估企业及有关投资单位经清查后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。

## 二、流动资产评估说明

「宝利来投资」申报评估的各项流动资产，包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其它应收款和存货。上述资产于评估基准日账面值如下表所示（金额单位：人民币元）：

| 科目名称    | 账面价值          | 科目名称        | 账面价值          |
|---------|---------------|-------------|---------------|
| 货币资金    | 27,135,609.33 | 其他应收款       | 2,403,211.27  |
| 交易性金融资产 | 75,955.00     | 减：坏账准备      | 270,413.96    |
| 应收票据    | -             | 其他应收账款净额    | 2,132,797.31  |
| 应收账款    | 6,512,748.59  | 存货          | 9,512,283.37  |
| 减：坏账准备  | 363,680.90    | 减：存货跌价准备    | -             |
| 应收账款净额  | 6,149,067.69  | 存货净额        | 9,512,283.37  |
| 预付账款    | 1,739,373.80  | 一年内到期的非流动资产 | -             |
| 应收利息    | -             | 其他流动资产      | -             |
| 应收股利    | -             | 流动资产合计      | 46,745,086.50 |

### （一）货币资金评估说明

货币资金以经核实后的账面值为评估值。其中现金（存放于财务部及收银台）以盘点数为基础来核实评估基准日的现金存量，并以核实值作为评估值。银行存款在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以核实值作为评估值。对于外币项目，以中国人民银行公布的评估基准日的市场汇价（中间价）折算为人民币作为其评估值（评估基准日汇率 100 港币=81.06 元人民币）。

货币资金账面值 27,135,609.33 元，评估值 27,135,609.33 元，评估无增减值。

### （二）交易性金融资产评估说明

本次列报评估的交易性金融资产为股票投资，系「宝利来投资」2009 年分



别购入的 1300 股招商证券（600999）和 24000 股中国中冶（601618）。本次评估按照评估基准日该等证券收盘价格乘以「宝利来投资」持有数量来确定评估值。

交易性金融资产账面值 75,955.00 元，评估值 75,955.00 元，评估无增减值。

### （三）应收类款项评估说明

「宝利来投资」列报评估的应收类款项包括预付账款、应收账款和其他应收款。

#### 1、预付账款评估说明

预付账款包括预付的设备购置款、布草款和菜牌制作设计费等。根据本公司抽查的有关原始凭证显示，预付账款能够形成相应的资产权利或权益，故评估值按核实后的账面值确认。

#### 2、应收及其他应收账款评估说明

应收款总额为 6,512,748.59 元，企业计提坏账准备 363,680.90 元，账面净额 6,149,067.69 元，主要为应收的酒店客户消费款；其他应收款总额为 2,403,211.27 元，企业计提坏账准备 270,413.96 元，账面净额 2,132,797.31 元，主要是垫付款、备用金、押金和保证金等。

应收类账款的评估，我们根据「宝利来投资」的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录）。其中：对应收及其他应收款项分析了其发生时间、发生原因，并对较大金额及账龄较长的项目进行了函证。其账龄分析如下表所示：

| 账龄      | 应收账款         |        | 其他应收款        |        |
|---------|--------------|--------|--------------|--------|
|         | 账面值          | 占总额的%  | 账面值          | 占总额的%  |
| 1 年以内   | 6,512,748.59 | 100.00 | 1,514,335.27 | 63.01  |
| 1 至 2 年 | -            | -      | -            | -      |
| 2 至 3 年 | -            | -      | 193,500.00   | 8.05   |
| 3 年以上   | -            | -      | 695,376.00   | 28.94  |
| 合 计     | 6,512,748.59 | 100.00 | 2,403,211.27 | 100.00 |

各种应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

#### 3、应收类款项评估结果

预付账款账面值 1,739,373.80 元，评估值 1,739,373.80 元，评估无增减值；应收账款净额账面值 6,149,067.69 元，评估值 6,512,748.59 元，评估增值



363,680.90 元，增值率 5.91%；其他应收款净额账面值 2,132,797.31 元，评估值 2,403,211.27 元，评估增值 270,413.96 元，增值率 12.68%。

应收类款项总额合计 10,655,333.66 元，企业计提应收类款项坏帐准备合计 634,094.86 元，应收类款项净额合计 10,021,238.80 元，应收类款项评估值合计为 10,655,333.66 元，应收类款项评估增值 634,094.86 元，增值率为 6.33%。应收类款项评估增值原因为本次评估对应收款项坏账损失的估计数额与企业账面计提的坏账准备存在差异，企业根据会计准则按账龄分析法计提应收款项的坏账准备，评估则根据资产评估操作规范，对各项应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。本次评估分析了应收及其他应收款项的发生时间、发生原因，并对较大金额及账龄较长的项目进行了函证，未发现有确凿证据表明款项无法收回，账面上的“坏账准备”科目按零值计算，故按核实后的账面原值确定应收及其他应收款项的评估值。

#### （四）存货评估说明

「宝利来投资」列报评估的存货账面值 9,512,283.37 元，计提存货跌价准备 0.00 元，存货净额 9,512,283.37 元，包括原材料和库存商品。简要情况如下表所示：

| 科目名称       | 账面价值         | 科目名称     | 账面价值         |
|------------|--------------|----------|--------------|
| 材料采购（在途物资） | -            | 发出商品     | -            |
| 原材料        | 3,889,862.23 | 在用周转材料   | -            |
| 在库周转材料     | -            |          |              |
| 委托加工物资     | -            | 存货合计     | 9,512,283.37 |
| 产成品（库存商品）  | 5,622,421.14 | 减：存货跌价准备 | -            |
| 在产品（自制半成品） | -            | 存货净额     | 9,512,283.37 |

「宝利来投资」列报评估的原材料主要是各经营场所储备的吧台酒水、烟、自制品、食品以及工程部和洗衣房的易耗品等；库存商品主要是各仓库储备的酒店经营所需的各种食品、用品、酒水和香烟等，均为酒店经营所需要的正常储备，且均为近期购入，评估时按核实后的账面值确认为评估值。

存货净额账面值 9,512,283.37 元，评估值 9,512,283.37 元，评估无增减值。

#### （五）流动资产评估结果

「宝利来投资」流动资产账面值 46,745,086.50 元，评估值 47,379,181.36 元，评估增值 634,094.86 元，增值率 1.36%。增值原因：本次评估对应收款项



坏账损失的估计数额与企业账面计提的坏账准备存在差异。

### 三、长期股权投资评估说明

#### （一）长期股权投资概况

「宝利来投资」申报评估的长期股权投资账面净值 10,000,000.00 元，共 1 项，具体情况见下表：

| 被投资单位名称        | 简称      | 注册资本<br>(万元) | 持股比例 | 账面价值<br>(元)   |
|----------------|---------|--------------|------|---------------|
| 深圳市宝利来酒店管理有限公司 | 「宝利来酒管」 | 1,000.00     | 100% | 10,000,000.00 |

#### （二）评估方法

评估人员通过对被投资单位资产结构、业务内容、经营状况、盈利水平及「宝利来投资」持股比例的分析，结合资料收集等相关条件，本次评估采用成本法对「宝利来投资」申报评估的长期投资单位进行评估，然后以被投资单位的股东全部权益价值的评估值乘以投资单位占股比例计算长期投资评估值。

#### （三）深圳市宝利来酒店管理有限公司评估说明

##### 1、公司概况

企业名称：深圳市宝利来酒店管理有限公司（以下简称「宝利来酒管」）

注册地址：深圳市光明新区公明办事处建设中路 36 号 A 座六层

法定代表人：文冰雪

注册资本：1,000 万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：20 年（自 2011 年 1 月 11 日至 2031 年 1 月 11 日）

经营范围：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）

公司于 2011 年 1 月 11 日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。

注册号：440301105158544；

评估基准日企业投资方出资及占股比例如下：

| 投资方名称 | 出资额 | 占股比例 |
|-------|-----|------|
|-------|-----|------|



|              |            |      |
|--------------|------------|------|
| 深圳市宝利来投资有限公司 | 1000.00 万元 | 100% |
|--------------|------------|------|

## 2、资产清查调整情况

资产清查结果具体如下表所示（金额单位：人民币元）：

| 项 目         | 账面值           | 项 目   | 账面值          |
|-------------|---------------|-------|--------------|
| 流动资产        | 8,870,055.42  | 流动负债  | 3,261,524.10 |
| 非流动资产       | 2,706,353.39  | 非流动负债 | -            |
| 其中：可供出售金融资产 | -             | 负债总计  | 3,261,524.10 |
| 持有至到期投资     | -             |       |              |
| 长期股权投资      | -             |       |              |
| 投资性房地产      | -             |       |              |
| 固定资产        | 2,667,653.41  |       |              |
| 无形资产        | 38,699.98     |       |              |
| 商誉          | -             |       |              |
| 长期待摊费用      | -             |       |              |
| 递延所得税资产     | -             | 净 资 产 | 8,314,884.71 |
| 资产总计        | 11,576,408.81 |       |              |

## 3、评估方法

本次评估采用资产基础法对「宝利来酒管」的股东全部权益价值进行估值，再乘以「宝利来投资」的持股比例计算「宝利来投资」该项长期投资的评估值。

### （1）流动资产评估说明

「宝利来酒管」申报评估的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、其它应收款和存货。上述资产于评估基准日账面值和清查调整值如下表所示（金额单位：人民币元）：

| 科目名称    | 账面价值         | 科目名称        | 账面价值         |
|---------|--------------|-------------|--------------|
| 货币资金    | 8,254,082.04 | 其他应收款       | 22,100.00    |
| 交易性金融资产 | -            | 减：坏账准备      | 1,105.00     |
| 应收票据    | -            | 其他应收账款净额    | 20,995.00    |
| 应收账款    | 175,942.50   | 存货          | 408,783.00   |
| 减：坏账准备  | 8,797.12     | 减：存货跌价准备    | -            |
| 应收账款净额  | 167,145.38   | 存货净额        | 408,783.00   |
| 预付账款    | 19,050.00    | 一年内到期的非流动资产 | -            |
| 应收利息    | -            | 其他流动资产      | -            |
| 应收股利    | -            | 流动资产合计      | 8,870,055.42 |

货币资金以核实无误后的账面值作为评估值。

「宝利来酒管」应收账款全部为应收的酒店客户消费款；其他应收款主要是



收银备用金等。本次评估，对应收款项分析了其发生时间、发生原因，并对较大金额及账龄较长的项目进行了函证。根据本公司抽查的有关会计资料，无确凿证据表明应收款中存在无法收回的款项，故评估值按账面总额确认。

「宝利来酒管」列报评估的存货为库存商品，账面值 408,783.00 元，主要是「宝利来酒管」下属宝利来商务酒店经营所需的食品、用品及易耗品等，均为近期购入的正常储备。由于品种繁多，评估明细表仅按仓库汇总金额予以列示。本次评估时按核实后的账面值确认为评估值。

「宝利来酒管」流动资产评估前账面值 8,870,055.42 元，本次评估值 8,880,135.93 元，评估增值 10,080.51 元，增值率 0.11%，增值原因主要是：本次评估对应收款项坏账损失的估计数额与企业账面计提的坏账准备存在差异。

## （2）设备评估说明

「宝利来酒管」列报评估的电子设备，主要包括柴油发电机、液晶电视、客房冰箱、电脑、床及家具等，均为 2011 年购入。截至评估基准日，设备的账面原值 2,830,585.00 元，账面净值 2,667,653.41 元。

评估方法及评估过程同「宝利来投资」，此处不再赘述。

「宝利来酒管」设备评估前账面原值 2,830,585.00 元，账面净值 2,667,653.41 元，本次评估重置价值合计 2,830,585.00 元，评估值合计 2,672,019.00 元，评估增值 4,365.59 元，增值率 0.16%。

## （3）负债评估说明

「宝利来酒管」申报评估的负债均为流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。上述负债在评估基准日账面值和清查调整值如下表所列（金额单位：人民币元）：

| 科目名称    | 账面价值       | 科目名称          | 账面价值                |
|---------|------------|---------------|---------------------|
| 短期借款    | -          | 应付利息          | -                   |
| 交易性金融负债 | -          | 应付股利（应付利润）    | -                   |
| 应付票据    | -          | 其他应付款         | 2,090,723.90        |
| 应付账款    | 380,421.73 | 一年内到期的非流动负债   | -                   |
| 预收款项    | 216,794.80 | 其他流动负债        | -                   |
| 应付职工薪酬  | 458,288.51 |               |                     |
| 应交税费    | 115,295.16 | <b>流动负债合计</b> | <b>3,261,524.10</b> |

应付账款主要是应付的采购商品货款；预收账款主要是预收的沐足套票；其



他应付款主要是保证金、押金及内部往来等。本次评估查阅了应付及其他应付款项的凭证，对重要的项目进行了函证。以核实后的账面值确认评估值。

「宝利来酒管」列报评估的应付职工薪酬全部为应付员工工资。评估人员对「宝利来酒管」应付职工薪酬的计提、发放或使用进行了核实。经核实结果无误。以核实后的账面值确认评估值。

应交税费为应交的营业税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和堤围费等。以核实后的账面值作为评估值。

#### (4) 「宝利来酒管」评估结果

「宝利来酒管」于评估基准日 2012 年 3 月 31 日的评估结果列表如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项 目          |   | 账面价值     | 评估价值     | 增减值  | 增值率% |
|--------------|---|----------|----------|------|------|
| 流动资产         | 1 | 887.01   | 888.01   | 1.00 | 0.11 |
| 非流动资产        | 2 | 270.64   | 271.07   | 0.43 | 0.16 |
| 其中：固定资产      | 3 | 266.77   | 267.20   | 0.43 | 0.16 |
| 无形资产         | 4 | 3.87     | 3.87     | -    | -    |
| <b>资产总计</b>  | 5 | 1,157.64 | 1,159.09 | 1.45 | 0.13 |
| 流动负债         | 6 | 326.15   | 326.15   | -    | -    |
| 非流动负债        | 7 | -        | -        | -    | -    |
| <b>负债总计</b>  | 8 | 326.15   | 326.15   | -    | -    |
| <b>净 资 产</b> | 9 | 831.49   | 832.93   | 1.44 | 0.17 |

#### 4、该项长期投资评估值

「宝利来投资」对「宝利来酒管」100%的股权投资于评估基准日（2012 年 3 月 31 日）的评估结果为：832.93 万元 $\times$ 100%=832.93 万元。

#### (四) 股权投资评估结果

于评估基准日，「宝利来投资」长期股权投资账面净值 10,000,000.00 元，评估值 8,329,330.81 元，评估增值-1,670,669.19 元，增值率-16.71%。

### 四、其他无形资产评估说明

「宝利来投资」其他无形资产账面值为 237,323.00 元，主要是公司购买的用友财务软件系统、前台中软系统、天王系统、餐饮力创系统、视频点播系统和捷达信系统等软件的的摊销余额。评估人员了解了资产的原始发生金额、摊销期、



尚可使用年限及摊销办法，查核了账面记录。按核实后的账面值作为评估值。

## 五、长期待摊费用评估说明

「宝利来投资」长期待摊费用账面值为 2,242,849.27 元，主要指酒店零星工程及其他工程的摊销余额。

本公司抽查了长期待摊费用的原始凭证及相关文件、资料，了解费用支出和摊销方法，并对长期待摊费用的受益期进行了分析。其中，酒店零星工程共计 1,850,468.90 元合并房产中评估，此处评估为零；其他改造工程合计 108,202.37 元，根据实际受益情况评估为零。其余长期待摊费用按核实后的账面值作为评估值。

## 六、流动负债评估说明

「宝利来投资」申报评估的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下表所列（金额单位：人民币元）：

| 科目名称    | 账面价值         | 科目名称        | 账面价值         |
|---------|--------------|-------------|--------------|
| 短期借款    | -            | 应付利息        | -            |
| 交易性金融负债 | -            | 应付股利（应付利润）  | -            |
| 应付票据    | -            | 其他应付款       | 4,437,102.98 |
| 应付账款    |              | 一年内到期的非流动负债 | -            |
| 预收款项    |              | 其他流动负债      | -            |
| 应付职工薪酬  | 4,290,704.00 |             |              |
| 应交税费    | 8,742,532.92 | 流动负债合计      |              |

### （一）应付账款、预收账款和其他应付款评估说明

应付账款主要是应付商品采购款、工程款、订房佣金及实习生管理费等；预收账款是预收的定金、白金卡等；其他应付款主要是应付铺位保证金、代销品及预提费用等。

本次评估查阅了应付、预收及其他应付款项的凭证，对重要的项目进行了函证。以核实后的账面值作为评估值。

### （二）应付职工薪酬评估说明

评估人员对「宝利来投资」应付职工薪酬的计提、发放或使用进行了核实。经核实结果无误。以核实后的账面值确认评估值。



### （三）应交税费评估说明

应交税费主要为应交的企业所得税、营业税、房产税、土地使用税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、个人所得税和堤围费等。以核实后的账面值作为评估值。

### （四）流动负债评估结果

「宝利来投资」流动负债账面值 62,781,028.72 元，评估值 62,781,028.72 元，评估无增减值。

## 七、各类设备评估说明

### （一）资产概况

「宝利来投资」本次列报评估的设备包括运输设备和电子及其他设备，简要情况如下表所示（金额单位人民币元）：

| 科目名称         | 账面价值          |               |
|--------------|---------------|---------------|
|              | 原值            | 净值            |
| 固定资产—车辆      | 16,484,677.36 | 11,193,296.53 |
| 固定资产—电子及其他设备 | 62,308,325.47 | 28,122,184.41 |
| 设备类合计        | 78,793,002.83 | 39,315,480.94 |

「宝利来投资」设备类资产主要为下属宝利来国际大酒店的车辆、电子设备及其他设备。其中价值量最大的是电子设备及其他设备，其账面原值占设备总值的 80%。

宝利来国际大酒店 2008 年开业，客房 502 套，娱乐设施包括：棋牌麻将，网球，台球，健身，SPA，健身房，游泳池、水疗会所、KTV。餐饮设施包括：西雅廊西餐厅，南粤轩中餐厅，福岛日本料理，凤凰阁旋转餐厅。

宝利来国际大酒店设备类资产中的基础设备包括：中央空调设备，电梯，常压热水锅炉，2000 门电话交换系统，智能照明系统，小型维修设备和清洁设备，高空作业升降机和对讲设备。

洗衣房设备包括：供电系统设备（变压器 1 台、供电线路 1 条），燃气蒸汽锅炉，工业变频式全自动洗衣机、自动干衣机，干洗万用夹机，空压机，熨平机，折叠机，布草储存架等。



房务部设备包括：床，电视，冰箱，健身设备，桌椅，电脑等客房用设备。

水疗设备包括：电视，餐台，沙发，电视柜，吸尘器，消毒柜，展示柜，麻将台，布草车，票据打印机，立式触摸屏，无线呼叫服务系统，水疗会厨房设备，室内艺术品等。

餐饮厨房设备包括：厨房用调理台，柜、水池，各种灶具，冷冻冷藏设备，各种食品料理设备，LED 显示屏，闭路电视监控设备，自动麻将桌等。

财务管理设备包括：办公设备中的电脑、打印机、复印件，传真机，收银系统设备。

电脑房设备包括服务器，交换机，路由器，UPS 电源，空调等设备。

其他设备包括浴足设备，前厅用设备，旋转餐厅用设备。

宝利来国际大酒店拥有 14 辆汽车，其中高级轿车 4 台，包括凯迪拉克加长车、悍马加长车、劳斯莱斯小轿车宝马轿车等，奔驰等商务车 7 台，普通小轿车 2 台，轻型货车 1 台，高级轿车属于酒店礼宾用车，使用频率较低。

## （二）现场查勘情况说明

根据被评估企业提供的资产清查评估明细表，对主要设备逐项进行现场查勘。首先进行设备利用率、设备负荷状况、设备维护保养状态、设备大修理状况、设备故障率、设备工作环境情况的总体调查；然后逐台观察设备的外部成新状况、设备运行的状况及运行纪录；最后会同被评估企业设备管理技术人员并聘请专家对重要设备进行分部观察、检测、分析和分部成新情况评分。

## （三）评估方法

主要采用成本法评估，其评估计算公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率

### 1、重置价值的确定

对于国产设备：

重置价值 = 购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他合理费用 + 资金成本。

对于进口设备：

重置价值 = CIF（到岸价）+ 关税 + 增值税 + 代理费 + 银行手续费 + 商检费 + 港监费（免税项目计算此项目）+ 国内运杂费 + 安装调试费 + 其他合理费用 + 资金成本。



凡能查询到评估基准日市场价格的设备，以市场购置价加上设备运杂费和安装调试费等其他费用来确定设备的重置价值。

凡不能从市场获得现行价格的设备，参考《2011 年机电设备报价手册》、《2011 年中国机电产品报价目录》、《工程建设全国机电设备 2011 年价格汇编》等有关设备价格目录中的价格，加上设备的运杂费及安装调试费等其他费用来确定其重置价值。

对无法询价的设备，采用类比法对类似设备的价格加以修正，再加上设备运杂费和安装调试费等其他费用来确定其重置价值。

对大型、关键设备，或资金投入较大的设备，重置价值中除考虑设备的运杂费、安装调试费之外，还考虑了合理的购买前的市场调研、管理费用以及资金成本，在计算资金成本时，一般按同期银行贷款利率确定。

对重大、需安装的设备，在确定重置价值的构成中，同时考虑了安装工程监理费。

运输车辆按有关收费规定：

车辆重置价值=购车价×[1+购置附加费率/(1+增值税率)]+牌照手续费

各项费率的选取参考《资产评估常用数据与参数手册》。

## 2、成新率的确定

通过对设备的现场勘察，考虑各类设备的有效使用年限，以及各类设备实际已使用年限、外观及自然损耗等因素，合理确定各类设备的实体性损耗；同时向有关管理人员调查和查询该等设备的技术状况、维修保养情况，合理确定各类设备的功能性损耗，从而综合确定评估设备的成新率。具体确定成新率时根据不同情况按以下方法计算：

对一般小型通用设备，根据其经济耐用年限，结合现场勘查状况来确定其成新率。

对大型、关键设备通过现场勘察了解其现有技术状态，分部位对设备技术状况打分，同时结合年限法来确定其综合成新率，设现场勘察状况的成新率权重为 50%，年限法理论成新率的权重为 50%。

运输车辆的成新率参照 1997 年 7 月 15 日国家经贸委、国家计委等六部委



联合发布、经修订后的《汽车报废标准》中的相关规定，从服务年限和行驶里程两方面考虑采用孰低法确定成新率。

#### （四）评估示例

|      |                    |                    |
|------|--------------------|--------------------|
| 例 1: | 电子设备评估明细表第 2 项;    | 设备名称: 燃气蒸汽锅炉       |
|      | 规格型号: FBA-130B     | 生产厂家: 杭州富尔顿        |
|      | 购置日期: 2008 年 9 月   | 启用日期: 2008 年 9 月   |
|      | 账面原值: 861,000.00 元 | 账面净值: 645,266.41 元 |

特富锅炉 WNS 系列燃油(燃气)蒸汽热水锅炉为酒店提供 24 小时热水供应,锅炉采用卧式内燃三回程湿背设计,100%波形炉胆,具有良好的热伸缩性,水冷反向室,100%水包火整体设计,受热面积结构布置合理。蒸汽热水锅炉高效节能,热效率在 87%-92%之间,大空间燃烧室加上合理的结构布置,能将更多的热量传入水中,提高燃料-蒸汽、燃料-热水的热交换能力,锅炉燃烧室空间大,充分利用辐射换热,进口的燃烧器使燃料能得到完全的燃烧,减少了烟气中有害成份的排放,锅炉前后设活动烟箱门,后部有观火孔,检查孔可进入炉膛检查和清洁。炉体上开设人孔、头孔和手孔,结构设计充分考虑日后维护方便。

锅炉配套世界名牌燃烧器,配先进的控制柜(主要器件为进口件)、阀、泵采用国产优质品牌,可靠的锅炉附件保证锅炉安全运行。锅炉全自动控制,用户按起动电钮,锅炉即能按所设定的程序起动,负荷调节、自动给水等均为全自动操作,以满足用户用热的需求。

燃油(气)蒸汽、热水锅炉符合国家环保要求,锅炉在整个生产过程中,均按照国家标准的参照国际标准(ISO)进行制造,生产工艺先进,产品安全可靠。

其技术参数为:

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 型号:    | FBA-130B                |
| 蒸汽产量:  | 2034kg /h               |
| 设计压力:  | 1.0MPa/cm <sup>2</sup>  |
| 燃料:    | LNG                     |
| 燃耗:    | 153.22M <sup>3</sup> /H |
| 用电标准:  | 380V/50hz/3ph           |
| 燃烧器功率: | 3kw                     |
| 水泵功率:  | 2.2kw                   |



|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| 尺寸直径×高:  | 1936×3430mm                        |
| 燃气出口:    | DN80                               |
| 排污出口:    | DN50                               |
| 自动软水器:   | 美国 OSMONICS-AUTOROL 全自动软水器, 型号 182 |
| 除铁除锰过滤器: | 广州产                                |

(1) 重置价值的确定:

经查阅《中国机电产品报价目录》2011 年版, 青岛华泰锅炉热电设备公司生产的同类型锅炉价格为 30.811 万元/套, 2 台锅炉配置的软水器、树脂罐、除铁除锰过滤器按 8 万元计算, 经查询《资产评估常用数据与参数手册》第二版第三章, 锅炉设备安装调试费率取设备购置价格的 32%, 运杂费率取设备购置价格的 4%。

$$\begin{aligned}\text{重置价值} &= \text{设备本体价格} \times (1 + \text{运杂费率}\% + \text{安调费率}\%) + \text{配件} \\ &= 308,110.00 \text{ 元} \times 2 \text{ 台} \times (1 + 4\% + 32\%) + 80,000.00 \text{ 元} \\ &= 918,000.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

(2) 成新率的确定:

根据公式: 成新率  $C = K_1 \times C_1 + K_2 \times C_2$

A、使用年限法成新率  $C_1$

该设备 2008 年 9 月购置, 至评估基准日已使用 3 年 6 个月, 使用中未发现设备存在质量问题, 该设备属于通用机械设备, 按照《资产评估常用数据与参数手册》, 考虑该设备的实际使用状况, 设备经济使用年限取 15 年, 则年限法成新率为:

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (180 \text{ 个月} - 42 \text{ 个月}) / 180 \text{ 个月} \times 100\% \\ &= 77\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

B、技术分析法成新率  $C_2$

经现场勘察成新率评定表如下:

| 名称  | 权重 | 鉴定内容           | 成新率 |
|-----|----|----------------|-----|
| 炉体  | 40 | 炉体完好, 无锈蚀损伤    | 30  |
| 燃烧器 | 10 | 燃烧充分, 功能达到设计要求 | 8   |



|          |     |          |    |
|----------|-----|----------|----|
| 泵阀、管路    | 25  | 运行基本正常   | 19 |
| 电器, 仪表   | 10  | 运行基本正常   | 8  |
| 油漆、保温    | 5   | 无划伤, 色泽新 | 4  |
| 软水器, 除铁器 | 10  | 显陈旧      | 8  |
| 合 计      | 100 |          | 77 |

综合成新率=年限法成新率×50%+技术鉴定成新率×50%

=77%×50%+77%×50%=77%（取整）

（3）评估值的确定：

评估值=重置价值×综合成新率

=918,000.00 元×77%=706,860.00 元。

|      |                    |                    |
|------|--------------------|--------------------|
| 例 2: | 电子设备评估明细表第 4 项;    | 设备名称: 变频式全自动洗衣机    |
|      | 规格型号: SXT-50FZQ    | 生产厂家: 上海航星         |
|      | 购置日期: 2008 年 9 月   | 启用日期: 2008 年 9 月   |
|      | 帐面原值: 197,992.00 元 | 帐面净值: 124,332.39 元 |

变频式全自动洗衣机是酒店洗衣车间的基本设备, 用于酒店用具的洗涤脱水。航星 XTQ-50KG 洗脱两用机采用了筒胆式洗衣缸, 利用了水流的均匀分布达到衣物平衡的目的, 洗衣机结合避震使整机的震动消失在避震装置(简称内吸震), 能耗低, 噪音振动小, 设计合理。全自动洗涤机自动化程度高, 可实现初洗、消毒、过清、漂白、脱水等全过程的自动化。箱底框架结构, 可保持场地的清洁。全自动洗涤机有自动、手动装置, 手动控制可通过操作按钮, 任意选择洗涤周期, 过清次数, 脱水时间和水位控制等优点, 轴承无积水, 寿命长。

全自动洗衣机采用国际名牌变频器, 优质变频电机, 洗涤、脱水无级调速, 脱水因子可达 350G, 使水电消耗节约 30%以上。内置均有 RFI 滤波器, 符合 CE 中 EMC 关于电磁兼容性的标准规范要求, 采用欧标带轮结构, 无需专用工具, 一人一个扳手就能轻松拆卸皮带轮、轴承座, 维护保养简单, 机器运行可靠。大口径装载门超口径装衣门, 装衣、取衣方便, 同时配有安全门锁和控制联动装置, 安装蒸汽加热消声装置, 提高了加热速度, 解决了洗涤设备普遍存在的噪音大问题。

全自动洗衣机的技术参数为:

洗脱两用机 洗涤容量: 30-50Kg  
驱动方式: 滚筒式



|                |                  |
|----------------|------------------|
| 自动化程度 全自动脱水容量: | 50Kg             |
| 洗涤介质 水 电源电压:   | 380V             |
| 额定功率:          | 5.5Kw            |
| 外形尺寸:          | 1480×1670×2000mm |
| 净重:            | 2500Kg           |
| 桶材质            | 不锈钢              |

设备属国内先进水平，维护保养正常，各种运行文件齐全。

(1) 重置价值的确定:

经评估人员在机械工业出版社机电产品价格信息库查询，江苏海狮机械公司生产的同类型洗衣机（未配置变频电机）报价为 13 万元，类比被评估设备洗衣机，配置变频电机后增加成本约 3 万元，根据《资产评估常用数据与参数手册》第三版的机器设备取值参数，江苏到深圳长途运输，运输成本取设备本体价格的 2%，安装调试费按设备本体价格的 5% 计算，资金成本忽略不计，设备的重置价值为:

$$\begin{aligned}\text{重置价值} &= (130,000.00 \text{ 元} + 30,000.00 \text{ 元}) \times (1 + 5\% + 2\%) \\ &= 171,200.00 \text{ 元}.\end{aligned}$$

(2) 成新率的确定:

根据公式: 成新率  $C = K_1 \times C_1 + K_2 \times C_2$

A、使用年限法成新率  $C_1$

该设备 2008 年 9 月正式启用，根据被评估企业填报的《设备评估调查表》和评估人员的现场勘查，设备运行状态良好，完全可达到设计的技术指标，满足生产工艺的要求。评估人员根据《资产评估常用数据与参数手册》第二版第三章，听取了技术及管理人员情况介绍和经验判断，确定该设备的经济寿命年限为 12 年，该设备至评估基准日已使用 3 年 6 个月，尚可使用 8 年 6 个月，则:

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (144 \text{ 个月} - 42 \text{ 个月}) / 144 \text{ 个月} \times 100\% \\ &= 71\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

B、技术分析法成新率  $C_2$

| 序 号 | 设备部位 | 技术状态      | 标准分 | 评估分 |
|-----|------|-----------|-----|-----|
| 1   | 机架部分 | 机身稳定，磨损轻微 | 30  | 21  |



|   |          |        |     |    |
|---|----------|--------|-----|----|
| 2 | 不锈钢滚筒部分  | 正常，无变形 | 25  | 18 |
| 3 | 控制系统     | 控制系统灵敏 | 15  | 11 |
| 4 | 动力系统变频电机 | 输出功率正常 | 30  | 21 |
|   | 合计       |        | 100 | 71 |

C、成新率 C:

取 K1=50%, K2=50%

$C = K1 \times C1 + K2 \times C2 = 50\% \times 71\% + 50\% \times 71\% = 71\%$  (取整)。

(3) 评估值的计算:

评估值 = 171,200.00 元  $\times$  71%

= 121,552.00 元。

其他机器设备评估值的计算与该设备相似，考虑到评估企业所属行业的特点，机器设备的经济使用年限一般取 10-15 年。

|      |                      |                      |
|------|----------------------|----------------------|
| 例 3: | 车辆评估明细表第 8 项;        | 车辆名称: 劳斯莱斯小轿车        |
|      | 车辆牌号: 粤 BB626R       | 登记权利人: 深圳宝利来国际大      |
|      | 规格型号: 幻影 SCA1L680    | 生产厂家: 美国原装           |
|      | 购置日期: 2009 年 5 月     | 启用日期: 2009 年 5 月     |
|      | 账面原值: 8,575,213.00 元 | 账面净值: 6,145,569.26 元 |

幻影 SCA1L680 劳斯莱斯小轿车属于限量版的高级轿车，由宝利来国际大酒店用于接待或婚礼用车。该车辆上市时间为 2006 年，「宝利来投资」于 2009 年购置，最高时速 240km/h，发动机型号 N73B68A。气缸容积 6749cc，气缸数 12 每缸气门数 4，气缸排列形式 V 型，最大马力 460 匹，最大功率 338/5350kW/rpm，最大扭矩 720/3500N·m/rpm，变速箱 6 挡自动，排放标准：欧 IV，车重 2670kg，轴距 3820mm，轮距 1670/1670mm(前/后)，长度 6084 mm，宽度 1990mm，高度 1634mm，行李箱容积 460，座位数 5。车辆已行驶 1.5 万 Km，车况良好，维护保养精细。

(1) 重置价值的确定:

经网上查阅汽车行情，2006 款幻影 SCA1L680 劳斯莱斯限量版高级轿车，目前市场价格为 718 万元，计算车辆购置附加费 10%，证照费 2000 元，车辆重置价值的计算如下表所示:

|              |              |
|--------------|--------------|
| 现购入价格 (JG1)  | 7,180,000.00 |
| 车辆购置税 (JG2)  | 613,675.00   |
| 牌照及手续费 (JG3) | 2,000.00     |



|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| 其他设备及装饰费用(JG4)               | 50,000.00    |
| 重置价值 JG= JG1+ JG2+ JG3+ JG4= | 7,845,675.00 |

取整为 7,845,680.00 元。

## (2) 成新率的确定:

综合成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%

### A、理论成新率的确定

该车辆经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用 2 年 10 个月，规定行驶里程为 500000Km，目前已行驶 15000Km，按照行驶里程和使用年限法孰低原则：

使用年限理论成新率=[(180 个月-34 个月)/ 180 个月]×100%=81% (取整)。

行驶里程理论成新率=[(500000Km -15000Km)/ 500000Km]×100%=97% (取整)。

### B、技术分析法成新率的确定

技术分析法成新率的计算过程如下表所示：

| 部 位    | 技术状态                | 标准分 | 评估分  |
|--------|---------------------|-----|------|
| 外型车身部分 | 无碰撞，外观新             | 10  | 9.5  |
| 车内装饰部分 | 装潢新，无磨损，座位完整，仪表齐全有效 | 10  | 9.5  |
| 发动机总成  | 动力正常，无漏油            | 35  | 33.5 |
| 底盘各部分  | 无变形，无异响             | 35  | 33.5 |
| 电器系统   | 电源正常，点火正常，音响空调正常    | 10  | 9    |
| 合 计    |                     | 100 | 95   |

技术分析法成新率取 95%。

### C、综合成新率

综合成新率=81%×50%+95%×50%

=88% (取整)

## (3) 评估值的计算:

评估值=重置价值×综合成新率

=7,845,680.00 元×88%

=6,904,198.00 元 (取整)

其他运输设备评估值的计算与该设备相似，轿车经济使用年限一般取 15 年，货车经济使用年限一般取 10 年。



## （五）设备评估结果

「宝利来投资」各类设备账面净值 39,315,480.94 元，评估值 44,606,562.00 元，评估增值 5,291,081.06 元，增值率 13.46%。

增值原因：企业计提的会计折旧年限短于评估时考虑的设备经济使用年限。

## 八、房地产评估说明

### （一）资产概况

「宝利来投资」申报评估的房地产资产账面原值合计 527,396,390.45 元，截至评估基准日账面净值合计 409,613,880.66 元。主要包括宝利来国际大酒店房屋建筑物的建造成本、该酒店物业所占用的土地使用权取得成本以及酒店物业的二次装修工程款及酒店房屋附属设备。

### （二）产权状况

该房地产于 2008 年 9 月 17 日办理了深房地字第 5000340096 号《房地产证》，证载权利人为「宝利来投资」，宗地号为 A212-0090，宗地面积为 25,377.13 平方米，土地用途为旅馆业用地，土地使用年限自 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日止 50 年；房屋建筑面积 79,749.44 平方米，建筑物用途为酒店及配套；该《房地产证》他项权利摘要及附记中载明该宗地权属来源为协议，土地用途为酒店用地，土地性质为商品房；该宗地依法转让的须整体转让，不得分割转让。

### （三）现场查勘情况

宝利来国际大酒店位于深圳市宝安区福永镇中心，东临广深路，南临白石下街，西临白石下街，北临福永大道；酒店占地面积 25,377.13 平方米，根据深圳市地籍测绘大队宝安中队出具的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》：宝利来国际大酒店总建筑面积 109,106.97 平方米，其中酒店及配套建筑面积 79,749.44 平方米，车库、避难层等建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米。宝利来国际大酒店房屋由 5 层裙楼及 A、B、C 栋塔楼构成，其中 A 栋为 24 层筒体结构，B 栋为 17 层筒体结构，C 栋为 8 层框架结构。宝利来国际大酒店具体地理位置及酒店外观图如下：



酒店客房共 502 间，主要分布于 A 栋 6 层至 22 层、B 栋的 6 层到 17 层；A 栋 23 层为避难层、24 层为旋转餐厅；C 栋 6 层至 8 层为多功能休息房、SPA 房；5 层主要为水疗区、健身房、游泳池、桌球室；4 层为水疗休息厅、电影院、足球吧、棋牌室、多功能宴会厅、小宴会厅、会议室及厨房、水果吧等；3 层主要为中餐包房、燕鲍翅包房、日本料理、厨房、备餐间、贵宾休息室等；酒店大堂



位于 2 层，中餐大厅及厨房、西餐厅及厨、大堂吧、商务中心均位于 2 层，2 层还设有 KTV 包房及部分对外出租商铺；1 层主要为对外出租商铺、KTV 包房、停车场及监控中心、办公室等；负 1 层主要为停车场、办公室、更衣室、仓库、员工餐厅及厨房；负 2 层主要为材料仓库、办公室、维修间等。

建筑物裙楼外墙主要为大理石墙面，正立面部分为玻璃幕墙，塔楼外墙均为墙面砖；酒店内墙面共用部位多为干挂大理石，其他主要为墙纸、乳胶漆；酒店大堂艺术吊顶，豪华灯饰；其他纸面石膏板吊顶，墙纸面层或乳胶漆面；酒店共用部位地面多为高级大理石，部分木地板，客房内主要为地毯，办公室、仓库部分地面为地板砖，停车场为环氧树脂地面；铝合金窗，大门及餐厅等为木制格栅门，客房门为桦木面夹板门；卫浴设备主要为 TOTO 等高端品牌，客房为定制浅色调家具；酒店配置 10 多部高速客梯，其他设施有智能监控系统、火灾自动报警系统、机械防排烟系统、自动喷淋系统、中央空调系统及中央热水系统等。

#### （四）房屋建筑物及附属设备的评估

申报评估的房屋建筑物（含附属设备，下同）系为特定目的建造的特定用途建筑，在市场上无法找到相同用途房地产的交易案例，故不宜采用市场法评估；同时，考虑到该等房屋建筑物无法单独获取收益，故也不宜采用收益法评估；根据被评估房屋的建筑特征、使用范围及效能，本次评估主要采用成本法。采用成本法评估时，房屋建筑物评估值不包含建筑物所占用的土地使用权价值。

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估房屋评估值的评估方法。其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置价值} = \text{前期费用} + \text{综合造价} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

##### 1、评估方法

##### （1）重置价值的确定

##### （a）前期费用的计算

前期费用以建筑工程建安造价为基准，按一定费率确定。费用内容结合本次



被评估资产的具体情况，主要包括可行性研究费、勘察设计费、环境影响咨询费、招投标费、施工图预算编制费、审查费和临时设施费等专业费用。

1) 可行性研究费：系指进行预可行性研究和可行性研究所发生的费用（包括选址、环境评估、编制可行性研究报告等），根据国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283 号），可行性研究费取综合造价的 0.25%。

2) 勘察设计的费：依据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10 号），考虑专业、复杂程度及附加调整系数和行业市场状况后，勘察设计的费取建安工程造价（综合造价）的 3.06%。

3) 建设项目环境影响咨询费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号），环境影响咨询费取综合造价的 0.04%。

4) 招投标费：包括编制招标文件（资格预审文件和标底），审查投标人资格，组织投标人踏勘现场并答疑，组织开标、评标、定标，以及提供招标前期咨询、协调合同签订等费用。依据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号），结合被评估资产的建筑规模，本次评估招投标费取建安工程造价的 0.12%。

5) 施工图预算编制费：根据计价格[2002]10 号文《工程勘察设计收费标准》计算施工图预算编制费。即照建设项目基本设计收费的 10%计算，施工图预算编制费综为综合造价的 0.27%。

6) 临时设施费：结合被评估资产的具体情况，取建安工程造价（综合造价）的 0.30%。

将上述费用合并，前期费用取建安工程造价的 4.04%。

#### **(b) 综合造价的计算**

包括土建工程造价和安装工程造价两部分。

建安工程费包括建筑工程费、安装工程费及室外配套工程费。此次评估对酒店的建安工程主要采用预决算调整法。

预决算调整法是根据被评估房屋建(构)筑物工程竣工决算中的工程量，按现行工程预算价格、费率将评估标的物工程竣工决算中的建安工程费调整为评估基



准日的建安工程费。

对酒店的二次装饰工程，根据其装饰特点及装饰标准，本次评估主要采用概算指标估算法。即根据类似工程的投资估算指标（用元/平方米表示），乘以单项工程的工程量，计算其综合造价。

关于类似工程的估算指标，本次评估主要参考同区域近期同类房屋建筑物的造价水平及《建筑工程投资估算手册》等资料。

### （c）其他费用的计算

其他费用，是指工程从筹建起到工程竣工交付使用的整个建设期内，除建筑安装工程费用及前期费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用，包括：

1) 建设单位管理费：指建设单位为进行建设项目筹建、场地准备、建设、联合试运转、验收总结等工作所发生的管理费用。根据《建设工程概算预算编制规定》及财建（2002）394号《基本建设财务管理规定》，考虑工程实际建设情况，建设单位管理费按综合造价的1.47%测算。

2) 竣工图编制费：竣工图费按照建设项目基本设计收费的8%计算，即综合造价的0.21%。

3) 工程建设监理费：根据国家物价局、建设部《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》（[1992]价费字479号）及《建设工程监理范围和规模标准规定》（建设部2001年第86号令），工程建设监理费根据工程的性质、规模、难易程度以及工作条件等情况由工程建设监理单位与建设单位通过协商确定，本次评估对工程建设监理费的取值按建安工程造价（综合造价）的0.97%计算。

4) 工程保险费及其他：根据市场的实际情况，取建安工程造价（综合造价）的0.30%。

将以上各项费用合并后，其他费用取综合造价的2.95%。

### （d）资金成本的计算

根据被评估资产所处地区的地质条件、建设环境、资源状况及建设规模，确定其合理工期为2年，利率取评估基准日执行的中国人民银行1至3年期贷款利率6.65%，按资金平均投入计算，则：

资金成本=前期费用×利率×整个工期+（综合造价+其他费用）×利率×



1/2 工期。

## （2）成新率的估算

主要采用耐用年限法和打分法，分别对建筑物进行测定，然后综合考虑后估算成新率。

1) 年限法：评估人员通过现场勘察，结合建筑物的结构特征和建筑质量，考虑实际已使用年限，以及被评估企业对建筑物的使用维修情况，估测其尚可使用年限，按以下公式计算成新率：

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

建筑物的尚可使用年限均考虑了被评估企业对房产的改造装修、维护加固等因素，另外，建筑物的尚可使用年限亦参考了《资产评估常用数据与参数手册》中给出的各种建筑结构房屋、构筑物的经济耐用年限。

2) 打分法：根据评估人员现场勘察的情况，按照原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》规定的打分评定标准，分别对房屋的结构部份、装修部分和设备部分进行评分，然后按下式计算成新率：

$$\text{成新率} = \text{结构部分合计得分} + \text{装修部分合计得分} + \text{设备部分合计得分}$$

3) 综合成新率 = 按年限法求得的成新率  $\times$  40% + 按打分法求得的成新率  $\times$  60%。

## 2、评估过程及示例

以酒店房屋建筑物及其附属设备为例，评估说明如下：

### （1）资产概况

资产概况如前文所述。

### （2）重置价值的确定

#### （a）综合造价的计算

采用预决算调整法、概算调整法计算其工程造价（综合造价）

根据「宝利来投资」提供的宝利来国际大酒店工程竣工结算资料及工程预算确定的工程量，按照《深圳市建设工程计价办法》的相关规定，套用《深圳市建设工程计价费率标准》（2010）、《深圳市建筑工程消耗量标准》（2003）、《深圳市建筑工程综合价格》等取价依据，并选用深圳市建设工程造价管理站发布的2011年12月《深圳建设工程价格信息》中载明的建筑材料参考价格计算出该工



程土建部分的分部分项工程费如下：

| 序号      | 项目内容        | 金额（元）          |
|---------|-------------|----------------|
| 1       | 桩基础工程       | 4,665,336.83   |
| 2       | 土石方工程       | 2,571,826.41   |
| 3       | 砌筑工程        | 6,454,711.35   |
| 4       | 混凝土及钢筋混凝土工程 | 81,770,825.80  |
| 5       | 金属结构工程      | 316,534.28     |
| 6       | 屋面及防水工程     | 5,574,384.50   |
| 7       | 楼地面工程       | 5,896,597.27   |
| 8       | 墙、柱面工程      | 11,073,215.34  |
| 9       | 天棚工程        | 2,622,959.41   |
| 10      | 油漆涂料装饰工程    | 2,959,157.27   |
| 11      | 门窗工程        | 6,279,020.29   |
| 12      | 外墙装饰工程      | 24,832,773.61  |
| 分部分项工程费 |             | 155,017,342.36 |

措施费项目计价表如下：

| 序号 | 项目名称           | 计费基础                    | 费率（%） | 金额（元）         |
|----|----------------|-------------------------|-------|---------------|
| 1  | 施工企业现场安全文明措施费  | (1)+(2)+(3)+(4)         |       | 4,611,472.59  |
|    | (1) 临时设施       | 分 部 分 项 工 程<br>+2+3+4+5 | 1     | 1,844,589.04  |
|    | (2) 安全施工       | 分 部 分 项 工 程<br>+2+3+4+5 | 0.7   | 922,294.52    |
|    | (3) 文明施工       | 分 部 分 项 工 程<br>+2+3+4+5 | 0.5   | 1,291,212.33  |
|    | (4) 环境保护费      | 分 部 分 项 工 程<br>+2+3+4+5 | 0.3   | 553,376.71    |
| 2  | 混凝土、钢筋混凝土模板及支架 |                         |       | 16,751,202.02 |
| 3  | 脚手架费           |                         |       | 6,451,111.98  |
| 4  | 垂直运输机械费        |                         |       | 5,813,967.67  |
| 5  | 大型机械设备进出场及安拆费  |                         |       | 425,279.70    |
| 6  | 其他             |                         |       | 4,495,567.26  |
|    | 合计             |                         |       | 38,548,601.22 |

规费计价如下表：

| 序号 | 项目名称  | 计费基础          | 费率（%） | 金额（元）        |
|----|-------|---------------|-------|--------------|
| 1  | 社会保险费 | 分部分项合计+措施项目合计 | 4.78  | 9,252,452.10 |



|     |        |               |      |              |
|-----|--------|---------------|------|--------------|
| 1.1 | 失业保险费  | 分部分项合计+措施项目合计 | 1.86 | 3,600,326.55 |
| 1.2 | 养老保险费  | 分部分项合计+措施项目合计 | 0.25 | 483,914.86   |
| 1.3 | 工伤保险费  | 分部分项合计+措施项目合计 | 0.18 | 348,418.70   |
| 1.4 | 医疗保险费  | 分部分项合计+措施项目合计 | 0.19 | 367,775.29   |
| 1.5 | 住房公积金费 | 分部分项合计+措施项目合计 | 2.3  | 4,452,016.70 |
| 2   | 工程排污费  | 分部分项合计+措施项目合计 | 0.33 | 638,767.61   |
|     | 合计     |               |      | 9,891,219.72 |

土建工程费用汇总表如下：

| 序号 | 单位工程名称                   | 金额(元)          |
|----|--------------------------|----------------|
| 1  | 分部分项工程量清单计价合计            | 155,017,342.36 |
| 2  | 措施项目清单计价合计               | 38,548,601.22  |
| 3  | 规费                       | 9,891,219.72   |
| 4  | 不含税工程造价[(4)=(1)+(2)+(3)] | 203,457,163.30 |
| 5  | 税金[(5)=(4)×3.41%]        | 6,937,889.27   |
| 6  | 含税工程总造价[(6)=(4)+(5)]     | 210,395,052.57 |

根据深圳市建设工程造价管理站深建价(2011)28号《关于公布〈深圳市建设工程招标投标中标价情况分析(2010年)及投标报价下限参考区间〉的通知》，2010年深圳市招投标工程的中标价与标底价的下浮率在7.42%到14.72%之间，本次评估按照14%计算下浮率，则土建工程费为180,939,745.21元。

同样测算电气安装工程、给排水工程、消防工程、防排烟工程、通风空调工程及高低压配电等其他工程造价如下表：

| 序号 | 单位工程名称   | 金额(元)          |
|----|----------|----------------|
| 1  | 土建工程费    | 180,939,745.21 |
| 2  | 电气安装工程   | 10,870,736.78  |
| 3  | 给排水工程    | 13,571,973.55  |
| 4  | 消防工程     | 11,998,670.24  |
| 5  | 通风空调工程   | 22,995,652.36  |
| 6  | 防排烟工程    | 3,135,675.81   |
| 7  | 高低压配电工程  | 10,413,067.30  |
| 8  | 电梯工程     | 8,885,351.65   |
| 9  | 室外工程费    | 16,149,600.00  |
|    | 建安工程造价合计 | 278,960,472.90 |



### (b) 前期费用的计算

如前所述，前期费用取工程综合造价的 4.04%，则：

前期费用 =  $278,960,472.90 \times 4.04\% = 11,270,003.11$  元。

### (c) 其他费用的计算

根据前述中的评估方法，其他费用取综合造价的 2.95%，则：

其他费用 =  $278,960,472.90 \times 2.95\% = 8,229,333.95$  元。

### (d) 资金成本的计算

资金成本 = 前期费用  $\times$  利率  $\times$  工期 + (综合造价 + 其他费用)  $\times$  利率  $\times 1/2$  工期

$$\begin{aligned} &= 11,270,003.11 \times 6.65\% \times 2 + (278,960,472.90 + 8,229,333.95) \times \\ &6.65\% \times 1 \\ &= 20,597,032.57 \text{ 元。} \end{aligned}$$

### (e) 重置价值的计算

重置价值 = 前期费用 + 综合造价 + 其他费用 + 资金成本

$$\begin{aligned} &= 11,270,003.11 + 278,960,472.90 + 8,229,333.95 + 20,597,032.57 \\ &= 319,056,842.52 \text{ 元（取整为 } 319,057,000.00 \text{ 元）。} \end{aligned}$$

## (3) 成新率的估算

### (a) 年限法成新率

根据被评估企业提供的有关资料，被评估房产建成于 2008 年 4 月，至评估基准日已使用 4 年，根据《资产评估常用数据与参数手册》，同类房产的经济耐用年限为 50 年，则剩余经济使用年限为 46 年；该房地产土地使用年限至 2042 年 12 月 14 日止，取剩余经济使用年限 30.67 年为尚可使用年限，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\% \\ &= 30.67 / (4 + 30.67) \times 100\% \\ &\approx 88.46\%。 \end{aligned}$$

### (b) 打分法成新率

评估人员在向有关工程技术人员了解被评估房产的运行工况，查阅维护记录的基础上，通过与业内专家座谈，结合被评估房产的结构布局、建造质量等情况，



设定被评估房产的打分表如下表所示：

| 分部          | 序号 | 项目   | 鉴定分数                                |             | 评分依据                     |       |
|-------------|----|------|-------------------------------------|-------------|--------------------------|-------|
|             |    |      | 标准                                  | 评定          |                          |       |
| 结构部分        | 1  | 地基基础 | 25                                  | 23          | 有足够承载能力                  |       |
|             | 2  | 承重构件 | 25                                  | 23          | 完好坚固                     |       |
|             | 3  | 非承重墙 | 15                                  | 13          | 墙体无腐蚀损坏，预制墙板节点牢固         |       |
|             | 4  | 屋面   | 20                                  | 17          | 不渗漏，隔热、保温层完好，排水设施通畅      |       |
|             | 5  | 楼地面  | 15                                  | 13          | 整体面层牢固，无空鼓起砂、下沉、裂缝       |       |
|             | 6  | 小计   | 100                                 | 89          |                          |       |
| 装修部分        | 7  | 门窗   | 25                                  | 21          | 完好无损，开关灵活，玻璃五金齐全，油漆完好有光泽 |       |
|             | 8  | 外粉饰  | 20                                  | 17          | 完整、粘结牢固，勾缝砂浆密实           |       |
|             | 9  | 内粉饰  | 20                                  | 17          | 完整牢固，无空鼓、裂缝、剥落           |       |
|             | 10 | 顶棚   | 20                                  | 17          | 完好、无损、无变形                |       |
|             | 11 | 细木装修 | 15                                  | 13          | 完整牢固、油漆完好                |       |
|             | 12 | 小计   | 100                                 | 85          |                          |       |
| 设备部分        | 13 | 水卫   | 40                                  | 34          | 上下水通畅，无锈蚀，各种器具完好、零件齐备无损  |       |
|             | 14 | 电照   | 25                                  | 21          | 线路、装置完好、牢固、绝缘良好          |       |
|             | 15 | 其他   | 35                                  | 30          | 完好、使用正常                  |       |
|             | 16 | 小计   | 100                                 | 85          |                          |       |
| 不同房屋结构类型及层数 |    |      | 结构部分<br>(G)                         | 装修部分<br>(S) | 设备部分<br>(B)              |       |
| 修正          | A  | 房屋结构 | 框剪                                  | 0.70        | 0.10                     | 0.20  |
| 系数          | B  | 层数   | 24 层                                |             |                          |       |
| 打分法成新率      |    |      | H2=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B |             |                          | 87.8% |

### (c) 综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

$$=88.46\% \times 40\% + 87.80\% \times 60\% = 88\% \text{ (取整)}$$

### (4) 评估值的计算

评估值=重置价值×成新率

$$=319,057,000.00 \times 88\% = 280,770,160.00 \text{ 元。}$$

## (五) 土地使用权的评估

### 1、资产概况

「宝利来投资」申报的土地使用权位于深圳市宝安区福永街道广深路西侧，福永大道南侧，土地面积 25,377.1 平方米，该土地使用权「宝利来投资」在“固



定资产——房屋建筑物”账项下核算。

根据福永镇物业发展总公司名下深规土规许字 05—2003—0057 号《建设用地规划许可证》，该用地项目名称为福永镇物业发展总公司酒店用地，用地面积为 25,377.1 平方米，建筑容积率为小于等于 3.41，建筑覆盖率小于等于 35%；建筑面积 79,760 平方米。

根据深圳市宝安区福永镇物业发展总公司与「宝利来投资」签订的《合同书》，深圳市宝安区福永镇物业发展总公司将宗地号为 A212-0090，用地面积为 25,377.1 平方米的物业大厦及美信大厦项目转让给「宝利来投资」。

2004 年 12 月 29 日，「宝利来投资」取得了深规建许字 2004B637 号《建设工程规划许可证》，用地项目名称变更为宝利来国际大酒店。

2004 年 12 月 31 日，「宝利来投资」取得了编号 XK20040663 《建设工程施工许可证》，证载建筑面积为 109,080.8 平方米。

2008 年 9 月 17 日，「宝利来投资」取得了深房地字第 5000340096 号《房地产证》，证载权利人为「宝利来投资」，宗地号为 A212-0090，宗地面积为 25,377.1 平方米，土地用途为旅馆业用地，土地使用年限从 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日共 50 年；《房地产证》中建筑物及其附着物中载明建筑面积 79,749.44 平方米；他项权利摘要及附记中明确土地用途为酒店用途，土地性质为商品房；宗地依法转让须整体转让，不得分割转让。

截至评估基准日，该宗地土地开发程度达到“五通一平”，地面建成宝利来国际大酒店，总建筑面积 109,106.97 平方米，其中酒店及配套建筑面积 79,749.44 平方米，车库、架空层及避难层建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米。

## 2、地价影响因素及市场背景分析

### （1）一般因素

#### （a）地理位置及自然资源

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113°46′至 114°37′，北纬 22°27′至 22°52′。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相联；北部与东莞、惠州两城市接壤。海域连接南海及太平洋。全市总面积 2020 平方公里。深圳市全境属珠江



三角洲，地势东南高西北低。深圳以平原和台地地形为主，约占总面积的 78%。北面和东北面多为山地和丘陵，重峦迭翠，有丰富的森林资源。东部和西部沿海地带有丰富的海产资源。深圳市属亚热带海洋性气候。年平均气温为 22.3℃，最高气温为 38.7℃，最低气温为 0.2℃。每年 4~9 月为雨季，年降雨量 1924.7 毫米，常年主导风向为东南偏东风，气候温和，雨量充足，日照时间长。平均年日照时数为 2060 小时，太阳年辐射量 5225 年兆焦耳/平方米。平均每年受热带气旋（台风）影响 4~5 次。深圳市是依山面海、风光秀丽的海滨城市，自然条件优越，环境较好，无明显污染源，大气环境质量优于国家二级标准，全区森林覆盖率达 55.7%，绿化覆盖率为 36%。

### （b）城市建设

深圳有海岸线 260 公里，截至 2009 年底，深圳港共建成 500 吨级以上泊位 168 个，其中万吨级以上泊位 67 个，集装箱专用泊位 42 个。码头岸线总长度 29.8 公里。共建成蛇口、盐田等 10 个港区，1 个修船基地。深圳宝安国际机场是中国境内第一个实现海、陆、空联运的现代化国际空港，也是中国境内第一个采用过境运输方式的国际机场。已开辟国内航线 118 条，国际航线（含港澳台）37 条。深圳铁路四通八达，贯穿中国大陆的两条主要铁路干线——京广线和京九线在深圳交汇。广深线开行旅客列车 119 对，其中广深城际旅客列车 100 对，长途旅客列车 19 对。广深线高峰时刻每隔 10 分钟开通一趟“和谐号”高速列车，基本上实现了城际铁路“公交化”运营。铁路长途运输开行深圳至北京、郑州、合肥、九江、武汉、长沙、岳阳、肇庆、韶关、茂名、河源、梅州、汕头和香港九龙等。正在建设的深圳（龙华）北站将成为华南乃至全国重要的区域性铁路客运枢纽。地铁一期工程于 2004 年 12 月 28 日建成通车运营。2009 年总客运量达到 1.38 亿人次，日均客流 37.81 万人次。根据规划，到 2010 年，深圳市将建成 238.7 公里的轨道交通网。深圳公路交通发达，可通过高等级公路网络方便地到达珠三角各城市。深圳市长途客运班线覆盖省内各市县，辐射香港、澳门及内地 20 多个省（自治区、直辖市）。深圳是一座生态园林城市。全市总面积近 1/2 的土地划入“基本生态控制线”范围，禁止任何建设项目的开展，控制线内的一草一木，都受到绝对保护。全市建成区绿化覆盖率 45.3%，人均公共绿地面积 16.3 平方米。



### (c) 城市房地产状况

土地市场 2011 年深圳共成交 19 块土地，其中 12 块居住用地、5 块商业性办公用地、1 块综合用地和 1 块商业性服务设施用地。12 块居住用地总用地面积 58.7 万平方米，同比减少 3.1%，总建筑面积 162.4 万平方米，同比增加 3.3%，成交金额 55.9 亿元，同比增加 21.6%，楼面地价 3441 元/平方米，同比上涨 17.8%。5 块商业性办公用地总用地面积 2.2 万平方米，同比增加 2.5%，总建筑面积 18.0 万平方米，同比增加 19.1%，成交金额 17.8 亿元，同比增加 23.0%，楼面地价 9877 元/平方米，同比增加 3.3%。

2011 年，住宅市场延续遏制高房价的调控主基调，金融政策、税收政策从严从紧，限购、限贷继续施行，在多举措、多方位、高频度等一系列调控政策的高压之下，2011 年岁末，楼市房价终于松动，呈现回落迹象，深圳市住宅预售面积 396.93 万平方米，同比微增 0.9%，预售套数 46943 套，同比增加 2.4%，2011 年深圳新房住宅的成交均价为 18992 元/平方米，较 2010 年下跌 6%。2011 年深圳市累计销售商品住宅 273.19 万平方米/32020 套，较 2010 年（320.97 万平方米/36729 套）减少一成多，成交金额 518.83 亿元，较 2010 年减少 20%。深圳 2011 年批准预售的住宅面积为 396.93 万平方米，销售面积为 273.19 万平方米，即供应过剩约 124 万平方米，供求比为 1: 0.69，供给远远大于需求，市场存量急剧增加。二手房的挂牌均价达 20442 元/平方米，较 2010 年大涨 25.7%。上半年成交量保持亢奋态势，7 月 11 日二手房交易按评估价征税实施以来，二手房成交量暴跌七成以上，且一直低位徘徊。挂牌均价亦呈先扬后抑之势，1-5 月强势上涨，至 5 月突破 21000 元/平方米，创历史新高，之后震荡下行，至 12 月创全年单月最低，为 19354 元/平方米。住宅租金平均为 45 元/平方米/月，较 2010 年上涨 15.4%。

商业总预售面积 27.2 万平方米，同比减少 43.3%，商业总预售套数 2387 套，同比减少 26.5%。销售面积 18.9 万平方米，同比增加 24.3%，商业销售套数为 2752 套，同比增加 57.0%。二手商业挂牌均价表现坚挺，挂牌均价为 55567 元/平方米，较 2010 年上涨 2.7%。商业租金为 204 元/平方米/月，较 2010 年小幅下跌 2.9%，

写字楼预售量较小，仅 2 个楼盘取得预售许可证，预售面积 14.5 万平方米，



同比减少 7.6%，写字楼预售套数 365 套，同比减少 51.7%。写字楼物业成交面积 6.38 万平方米，同比减少 65.4%，写字楼物业成交套数 255 套，同比减少八成。写字楼挂牌均价先扬后抑，整体涨势强劲，挂牌价高达 33288 元/平方米，较 2010 年大涨 34.7%。写字楼的租金同步上涨，平均租金突破百元大关，达 113 元/平方米/月，较 2010 年大幅上涨 21.5%。

#### (d) 城市社会经济发展状况

2011 年深圳市生产总值为 11502.06 亿元，比上年增长 10.0%，经济总量迈上万亿新台阶，增长规模远高于“十一五”期间平均增长水平，经济总量在全国内地大中城市中继续保持第四位。市三次产业结构为 0:46.5:53.5，其中，第三产业占整体经济比重进一步提高，由 2010 年的 52.7% 提高到 53.5%。相比之下，第一产业和第二产业占整体经济比重分别下降 0.1 和 0.7 个百分点。金融业增加值 1562.43 亿元，占整体经济总量 13.6%；物流业增加值 1090.00 亿元，占 9.5%；文化产业增加值 771.00 亿元，占 6.7%；高新技术产业增加值 3550.00 亿元，占 30.9%。战略新兴产业高速发展，经济转型升级成效显现，生物产业增加值 174.96 亿元，增长 24.0%；全口径互联网产业增加值 1380.72 亿元，增长 18.9%，新能源产业增加值 254.10 亿元，增长 20.7%。全年规模以上工业增加值 5228.78 亿元，增长 12.6%，外商及港澳台投资企业增速下半年以来持续回落，全年外商及港澳台投资企业增加值 2781.15 亿元，增长 3.3%；股份制企业增加值 2125.08 亿元，增长 27.7%；电子信息业比重进一步提高，通信设备、计算机及其他电子设备增加值 2820.86 亿元，增长 20.0%，占规模以上工业增加值 53.9%，同比提高 1.8 个百分点。全市固定资产投资 2136.39 亿元，增长 10.1%。全年社会消费品零售总额 3520.87 亿元，增长 17.8%，增速呈上升走势，批发销售总额增长 26.6%，比整体商品销售增速高 2.6 个百分点。进出口总额保持较高增速，全市进出口总额 4141.00 亿美元，增长 19.4%，其中，出口总额 2455.25 亿美元，增长 20.2%，进口总额 1685.74 亿美元，增长 18.2%。全年地方财政一般预算收入 1339.59 亿元，增长 21.0%，地方财政一般预算支出 1590.64 亿元，增长 25.6%。年末国内金融机构各项存款余额 22782.39 亿元，比年初增长 13.2%，国内金融机构贷款余额 15714.96 亿元，比年初增长 15.4%。



## (2) 区域因素

### (a) 区位概况

宝安位于广东南海之滨，是深圳市六大辖区之一，地处东经 113° 52'，北纬 22° 35'。全区面积 733 平方公里，海岸线长 30.62 公里。宝安南接深圳经济特区，北连东莞市，东濒大鹏湾，临望香港新界、元朗，是未来现代化经济中心城市—深圳的工业基地和西部中心。

### (b) 交通条件

拥有国内第四大航空港宝安国际机场，福永码头直通港澳，区内交通四通八达，形成“四横八纵”的立体交通网络。有广深等多条高速公路、国道、省级道路穿越，与周边各县市、区连通，道路通达度较好。普通主干道通车里程 217 公里，高速公路 133 公里，道路密度为 0.59 公里/平方公里。

### (c) 基础设施条件

供电：全区有 50 万伏变电站 1 座，22 万伏变电站 2 座。11 万伏变电站 12 座，主变容量 3341 兆伏安。

供水：全区供水管网基本实现互相连通，共有 29 座水库，22 家水厂，供水能力 227.6 万立方米/日。2009 年，全区组织原水供应量 5 亿立方米，其中 4.5 亿立方米为区外调水，可基本上满足区内的用水需求。

排水：深圳市排水为雨污分流方式，有污水处理厂五座，污水处理能力约 180 万立方米/日，排污管分区铺设，自成系统，以污水处理厂为终结，呈辐射状分布，并建有排渍泵站，排水通畅。

通讯：中国电信在宝安拥用电话用户数 100 多万，宽带用户数 30 多万。GSM 网络已覆盖全区，手机用户 500 多万户。本地交换及接入网容量 130 万线，多种新型业务为辅的业务结构，邮政服务范围基本覆盖全区。

教育：宝安是广东省教育强区。全区共有中小学 177 所，其中公办 83 所，民办 94 所；幼儿园 262 所。在校学生 33.27 万人，专任教师 1.94 万人，全区公办中小学、幼儿园上等级率达 100%，民办学校上区级及以上达 71%。

卫生医疗：全区共有医疗卫生机构 843 间，设有病床 4338 张（不包括社会办医 1262 张），医务工作人员 10470 人，其中副高以上资格有 1224 人，硕士研究生学历有 510 人，博士 64 人。博士后 1 人。现有社区健康服务中心 168 间，



医疗服务站 14 间，医疗室 129 间，基本实现社区健康服务全覆盖。

#### **(d) 环境条件**

区域内规划合理、绿化面积较多、环境条件良好。无洪涝自然灾害危害。区域内地质状况一般，无地质灾害现象发生。有 108 座垃圾转运站，生活垃圾实现“日产日清”，收集处理率 100%。现有观澜、龙华、固戍、沙井四个污水处理厂，污水处理能力 56 万吨/日。近年来空气质量保持良好，二氧化硫、二氧化氮、可吸入颗粒物年均值均达到国家环境空气质量二级标准，声环境质量继续保持良好水平，道路交通噪声、区域环境噪声均低于国家规定值。

#### **(e) 产业集聚状况**

宝安有外资企业 7000 多家，其中 36 家世界 500 强企业在宝安投资了 93 家企业实体，聚集了西门子、艾默生、富士康、伟创力、东芝、惠普等一批大型跨国公司。宝安区是深圳市最重要的出口产品生产基地，产品出口 170 多个国家和地区。宝安区内源型经济发展迅猛，现有民营企业 1.8 万家。目前，宝安区共有 19 家中小企业在国内外上市，包括华测检测、锦胜包装、瑞达电源、稳健实业和格林美等企业，此外，还有 75 家拟上市企业和 300 多家基本具备上市条件的企业。宝安区高度重视产业园区的建设，以园区建设拓展产业发展空间，推进产业结构调整。将全区占地面积 140 平方公里的 619 个工业园区整合改造为十八个规模大、关联度高、基础设施共享的新型园区。促进产业园区向规模化、集约化、集聚化方向发展，使之真正成为创新创业的载体。

#### **(f) 规划限制**

城市规划对本区无特殊的规划限制条件。

### **(3) 个别因素**

#### **(a) 土地位置状况**

「宝利来投资」纳入本次评估范围的土地使用权为位于深圳市宝安区福永镇中心的宝利来国际大酒店用地，该宗地东临广深路，南临白石下街，西临白石下街，北临福永大道。

#### **(b) 宗地面积及形状**

该宗地面积为 25,377.13 平方米，土地形状为较规则多边形，对土地利用不存在影响。



### (c) 宗地自然条件

宗地所在区域地质条件一般，地基承载力一般，宗地地势较平坦，对建筑物利用无影响。

### (d) 规划条件及开发状况

根据深规土规许字 05—2003—0057 号《建设用地规划许可证》，该宗地建筑容积率小于等于 3.14，建筑覆盖率小于等于 35%；建筑面积 79,760 平方米，酒店及酒店配套设施占 100%；截至评估基准日，该宗地土地开发程度为宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”，宗地红线内场地平整。建成房屋建筑物总建筑面积 109,106.97 平方米，其中酒店及配套建筑面积 79,749.44 平方米，车库、架空层及避难层建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米。

### (e) 市政基础设施

交通：临广深路、福永大道等交通干道，临福永汽车站，距深圳宝安国际机场仅 5 公里，交通较为便利。

供电：市政供电及自备发电设备，电力供应保证。

供水：市政供水，供水满足。

排水：雨污分流。

通讯：程控电话，通讯设施充足齐全。

### 3、评估方法及计算公式

结合被评估资产的具体情况，考虑到市场上无法找到同类用途可比土地使用权成交案例，故无法采用市场法；同时该类土地及其附着物无法单独产生收益，故不宜采用收益法评估；结合被评估资产的具体特点，选择基准地价系数修正法予以评估。

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，就被评估宗地区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，对照基准地价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评估基准日市场价值的方法。

根据深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》（深国房[2006]282 号文），深圳市公告基准地价内涵是指宗地达到



五通一平的土地使用权价格，在确定各类用地楼面地价是以网格地块为单元，土地用途分为商业、办公、住宅、工业等土地利用类型，按照各用途土地的法定最高出让年期（商业 40 年、办公 50 年、住宅 70 年、工业 50 年），在设定的土地利用状况及土地开发条件下的土地使用权平均市场价。公告基准地价为楼面地价已包含了临街状况、宗地条件等因素的修正，因此不需再对地块的临街状况、宗地条件等因素进行修正，只需对其进行期日修正、用地类型、容积率修正及年期修正。

其基本计算公式为：

宗地地价 = 建筑面积 × 宗地平均基准地价 × 用地类型修正系数 × 容积率修正系数 × 年期修正系数 × 期日因素修正系数 × 其他修正系数

#### 4、评估过程

##### （1）公告基准地价的确定

根据深圳市国土资源和房产管理局《关于发布深圳市 2006 年度公告基准地价的通告》（深国房[2006]282 号文），结合深国房[2004]8 号文中的有关规定，酒店适用基准地价类型为住宅，经查询其基准地价，可确定法定出让最高使用年限条件下的住宅用地公告基准地价（楼面地价）为 1,360 元/m<sup>2</sup>。

##### （2）用地类型修正

根据深国房[2004]8 号文《关于地价测算说明》，酒店用地类型修正系数为 1。

##### （3）期日修正

深圳市现行基准地价为深圳市 2006 年 3 月公布的基准地价，我们选择宝安区近期成交的住宅类土地使用权，并通过市场比较法测算待估宗地作为住宅用途时于评估基准日的价格，并与基准地价比较确定期日修正系数取 1.46。

##### （4）容积率修正

根据深国房[2004]8 号文《关于地价测算说明》，未对酒店用地进行容积率修正，故确定容积率修正系数为 1。

##### （5）年期修正

根据《房地产证》记载，待估宗地的土地出让使用年限为 50 年（1992 年 12 月 15 日起至 2042 年 12 月 14 日止），截至评估基准日，土地剩余使用年限为



30.67 年，根据深国房[2004]8 号文，查询年期修正系数为 0.7210。

#### (6) 其他修正

根据深圳市酒店项目土地管理政策，对一次性缴付地价款或采用按揭方式缴付地价款的，给予总地价款 15% 的优惠，故取其他修正系数为 85%。

#### (7) 评估值的计算

宗地地价 =  $\Sigma$  基准地价  $\times$  各用途建筑面积  $\times$  各用途用地类型修正  $\times$  容积率修正系数  $\times$  期日修正系数  $\times$  年期修正系数  $\times$  其他修正系数  
= 97,045,000.00 元（取整）。

### (六) 装饰装修工程的评估

#### 1、资产概况

资产概况如前文所述。

#### 2、重置价值的确定

##### (1) 综合造价的计算

采用预决算调整法、概算调整法计算其工程造价（综合造价）

以宝利来国际大酒店 A 栋 3 号标准房为例说明宝利来国际大酒店装饰工程综合造价计算过程。根据「宝利来投资」提供的宝利来国际大酒店装饰工程清单报价书及装饰工程结算书，并参照现行市场材料费、人工费价格变化情况对工程预（决）算进行调整，从而确定宝利来国际大酒店装饰工程综合造价。

宝利来国际大酒店 A 栋 3 号标准房装饰工程部分的分部分项工程费如下：

| 序号 | 项目内容                        | 金额（元）     |
|----|-----------------------------|-----------|
| 1  | 地面工程                        | 13,729.76 |
| 2  | 天花工程                        | 7,798.04  |
| 3  | 墙立面工程                       | 28,533.09 |
| 4  | 土建工程                        | 2,090.21  |
| 5  | 门窗工程                        | 10,389.34 |
| 6  | 固定家具                        | 18,784.50 |
| 7  | 给排水                         | 3,861.70  |
| 8  | 配电照明                        | 9,765.09  |
| 9  | 活动装饰灯具                      | 2,380.00  |
| 10 | 合计                          | 97,331.74 |
| A  | 其中：装饰工程                     | 83,523.17 |
| B  | 厂商直供家具、灯具                   | 13,808.58 |
| 11 | 项目管理费[(11)=(A) $\times$ 4%] | 3,340.93  |
| 12 | 项目利润[(12)=(A) $\times$ 5%]  | 4,176.16  |



| 序号 | 项目内容                                      | 金额(元)      |
|----|-------------------------------------------|------------|
| 13 | 税金 $[(13)=((A)+(11)+(12)) \times 3.41\%]$ | 3,104.47   |
| 14 | 工程总造价 $[(14)=(10)+(11)+(12)+(13)]$        | 107,953.30 |

据此测算 A 栋 6—15 层 160 套客房（其中每层 4 个套房）及其该等客房所在楼层范围的电梯厅、公共走道、布草间、消毒间、消防电梯前厅及布草间储物柜等清单工程量对应的装饰工程费如下：

| 序号           | 单位工程名称         | 金额(元)         |
|--------------|----------------|---------------|
| 1            | 6—15 层 160 套客房 | 20,718,534.61 |
| 2            | 6—15 层电梯厅      | 1,058,775.65  |
| 3            | 6—15 层公共走道     | 2,983,954.97  |
| 4            | 6—15 层布草间及消毒间  | 214,245.68    |
| 5            | 6—15 层消防电梯前厅   | 90,764.65     |
| 6—15 层装饰工程合计 |                | 25,066,275.56 |

客房区域装饰合同对应的清单工程量对应的装饰工程费如下：

| 序号       | 单位工程名称                | 金额(元)         |
|----------|-----------------------|---------------|
| 1        | A 栋 6—15 层客房          | 25,066,275.56 |
| 2        | A 栋 16—17 层日式客房       | 5,010,782.77  |
| 3        | A 栋 18 层商务楼层          | 2,911,535.14  |
| 4        | A 栋 19—21 层商务楼层       | 8,459,120.15  |
| 5        | A 栋 22 层商务楼层（不含总统套房内） | 532,099.33    |
| 6        | B 栋 9—17 层客房          | 32,086,836.59 |
| 建安工程造价合计 |                       | 74,066,649.55 |

同理测算裙楼、餐厅、KTV、水疗等部分工程费确定宝利来国际大酒店装饰工程费如下：

| 序号 | 单位工程名称             | 金额(元)         |
|----|--------------------|---------------|
| 1  | 客房室内装饰工程           | 74,066,649.55 |
| 2  | 裙楼 2-5 装饰工程        | 58,419,597.77 |
| 3  | 总统套房、旋转餐厅、日本餐厅装饰工程 | 19,698,381.51 |
| 4  | 水疗装饰工程             | 34,230,052.90 |
| 5  | KTV 装饰工程           | 19,767,245.45 |
| 6  | 厨房、后勤、办公等          | 5,725,531.29  |
| 7  | 水疗、后勤等区域增加装饰工程     | 6,491,903.40  |



|          |         |                |
|----------|---------|----------------|
| 8        | 卫浴设施及灯饰 | 13,458,300.85  |
| 9        | 室外灯管标识  | 2,661,261.55   |
| 装饰工程造价合计 |         | 234,518,924.27 |

### （2）前期费用的计算

如前所述，前期费用取工程综合造价的 4.04%，则：

前期费用=234,518,924.27×4.04%=9,474,564.54 元。

### （3）其他费用的计算

根据前述中的评估方法，其他费用取综合造价的 2.95%，则：

其他费用=234,518,924.27×2.95%=6,918,308.27 元。

### （4）资金成本的计算

资金成本=前期费用×利率×工期+（综合造价+其他费用）×利率×1/2  
工期

=9,474,564.54×6.65%×1+（234,518,924.27+6,918,308.27）×  
6.65%×1/2

=8,657,846.52 元。

### （5）重置价值的计算

重置价值=前期费用+综合造价+其他费用+资金成本

=9,474,564.54+234,518,924.27+6,918,308.27+8,657,846.52

=259,569,643.60 元（取整为 259,570,000.00 元）。

装饰装修工程折合宝利来国际大酒店计容积率建筑面积单价约为 3255 元/平方米。

## 3、成新率的估算

采用年限法计算该等装修的成新率，根据被评估企业提供的有关资料，被评估装饰工程主要完成建成于 2008 年 4 月，尚有部分工程于 2010 年底完工，综合计算已使用年限约为 3.5 年，在评估过程中我们按照 12 年考虑该等装饰装修工程的经济耐用年限，则：

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

=（12-3.5）÷12×100%=71%（取整）。

## 4、评估值的计算

评估值=重置价值×成新率



$$=259,570,000.00 \times 71\%$$

$$=184,294,700.00 \text{ 元。}$$

### （七）房地产评估结果及增减值原因

「宝利来投资」房地产类资产评估前账面原值合计 527,396,390.45 元，账面净值合计 409,613,880.66 元，本次评估值合计 562,109,860.00 元，评估增值 152,495,979.34 元，增值率 37.23%。具体评估结果见下表：

| 建筑物名称       | 账面价值           |                | 评估价值           |      |                | 增值率%  |
|-------------|----------------|----------------|----------------|------|----------------|-------|
|             | 原值             | 净值             | 原值             | 成新率% | 净值             |       |
| 酒店房屋建筑物（建安） | 290,331,771.38 | 249,926,667.54 | 319,057,000.00 | 88   | 280,770,160.00 | 51.17 |
| 酒店土地使用权     |                |                | 97,045,000.00  |      | 97,045,000.00  |       |
| 酒店装饰工程      | 237,064,619.07 | 159,687,213.12 | 259,570,000.00 | 71   | 184,294,700.00 | 15.41 |
| 合计          | 527,396,390.45 | 409,613,880.66 | 675,672,000.00 |      | 562,109,860.00 | 37.23 |

增值原因主要系：①近年工程材料费、人工费、机械费的上涨导致建设工程成本上涨；②地价取得成本较历史呈上升趋势。



## 收益法评估技术说明



## 一、酒店的概述

### （一）酒店的定义

酒店一词来源于法语，当时的意思是贵族在乡间招待贵宾的别墅，在港澳地区及东南亚地区被称为“酒店”，在中国被称为“酒店”、“饭店”、“宾馆”、“旅店”、“旅馆”等。

一般地说，酒店是给宾客提供歇宿和饮食的场所。具体地说是以它的建筑物为凭证，通过出售客房、餐饮及综合服务设施向客人提供服务，从而获得经济收益的组织。

一个具有国际水准的酒店，首先，要有舒适安全并能吸引客人居住的客房，具有能提供有风味特色的美味佳肴的各式餐厅，还要有商务会议厅，贸易洽谈室所需要出现代化会议设备和办公通讯系统，旅游者所需要的康乐中心、旅泳池、健身房、商品部、礼品部，以及综合服务部，如银行、邮局、电传室、书店、花房、美容厅等等。同时，各部位要有素质良好的服务员，向客人提供一流水平的服务。

### （二）酒店的分类

#### 1、根据酒店的经营性质分类

（1）商务型酒店。主要以接待从事商务活动的客人为主，是为商务活动服务的。这类客人对酒店的地理位置要求较高，要求酒店靠近城区或商业中心区。其客流量一般不受季节的影响而产生大的变化。商务性酒店的设施设备齐全、服务功能较为完善。

（2）度假型酒店。以接待休假的客人为主，多兴建在海滨、温泉、风景区附近。其经营的季节性较强。度假性酒店要求有较完善的娱乐设备。

（3）长住型酒店。为租居者提供较长时间的食宿服务。此类酒店客房多采取家庭式结构，以套房为主。它既提供一般酒店的服务，又提供一般家庭的服务。

（4）会议型酒店。是以接待会议旅客为主的酒店，除食宿娱乐外还为会议代表提供接送站、会议资料打印、录像摄像、旅游等服务。要求有较为完善的会议服务设施（大小会议室、同声传译设备、投影仪等）和功能齐全的娱乐设施。

（5）观光型酒店。主要为观光旅游者服务，多建造在旅游点，经营特点不



仅要满足旅游者食住的需要，还要求有公共服务设施，以满足旅游者休息、娱乐、购物的综合需要，使旅游生活丰富多彩、得到精神上和物质上的享受。

(6) 经济型酒店。多为旅游出差者预备，其价格低廉，服务方便快捷。特点可是说是快来快去，总体节奏较快，实现住宿者和商家互利的模式。

(7) 连锁酒店。可以说是经济型酒店的精品，诸如莫泰、如家等知名品牌酒店，占有的市场份额也是越来越大。

(8) 公寓式酒店。酒店式公寓既能享受酒店提供的殷勤服务，又能享受居家的快乐，由专门管理公司进行统一上门管理。由于酒店式服务公寓主要集中在市中心的高档住宅区内，集住宅、因此多集酒店、会所多功能于一体。

## 2、根据酒店的建筑规模分类

目前对酒店的规模旅游行政部门还没有一个统一的划分标准。较通行的分类方法是以客房和床位的数量多少，区分为大、中、小型三种。

(1) 小型酒店，客房在 300 间以下；

(2) 中型酒店，客房在 300—600 间之间；

(3) 大型酒店，客房在 600 间以上。

## (三) 酒店星级划分标准

从 20 世纪五、六十年代开始，国际上按照饭店的建筑设备、饭店规模、服务质量、管理水平，逐渐形成了比较统一的等级标准，通行的旅游饭店的等级共分五等，即五星、四星、三星、二星、一星饭店。

一星饭店。设备简单，具备食、宿两个最基本功能，能满足客人最简单的旅行需要，提供基本的服务，属于经济等级，符合经济能力较差的旅游者的需要。

二星饭店。设备一般，除具备客房、餐厅等基本设备外，还有卖品部、邮电、理发等综合服务设施，服务质量较好，属于一般旅行等级，满足旅游者的中下等的需要。

三星饭店。设备齐全，不仅提供食宿，还有会议室、游艺厅、酒吧间、咖啡厅、美容室等综合服务设施。每间客房面积约 20 平方米，家具齐全，并有电冰箱、彩色电视机等。服务质量较好，收费标准较高。能满足中产以上旅游者的需要。目前，这种属于中等水平的饭店在国际上最受欢迎，数量较多。

四星饭店。设备豪华，综合服务设施完善，服务项目多，服务质量优良，讲



究室内环境艺术，提供优质服务。客人不仅能够得到高级的物质享受，也能得到很好的精神享受。这种饭店国际上通常称为一流水平的饭店，收费一般很高。主要是满足经济地位较高的上层旅游者和公费旅行者的需要。

五星(或四星豪华)饭店。这是旅游饭店的最高等级。设备十分豪华，设施更加完善，除了房间设施豪华外，服务设施齐全。各种各样的餐厅，较大规模的宴会厅、会议厅、综合服务比较齐全。是社交、会议、娱乐、购物、消遣、保健等活动中心。环境优美，服务质量要求很高，收费标准很高。主要是满足上层资产阶级、政府官员、社会名流、大企业公司的管理人员、工程技术人员、参加国际会议的官员、专家、学者的需要。

## 二、中国酒店业发展现状及趋势

### (一) 中国酒店业发展现状

#### 1、中国酒店业现行规模解析

##### (1) 星级酒店数量（按星级）

根据国家旅游局的统计，截至 2010 年年底，全国共有酒店 13,991 家，客房数 1,709,966 间，床位数 2,981,277 张，其中五星级酒店 595 家，客房数 218,064 间；四星级酒店 2,219 家，客房数 449,207 间。与 2009 年相比，五星级酒店增加了 95 家；四星级增加了 235 家；三星级增加了 451 家；而二星级和一星级酒店具有不同程度的减少。增加最多的是广东，为 128 家。减少最多的是云南，为 60 家。

##### (2) 星级酒店结构（按性质）

2010 年底按注册登记类型划分，在全国 13,991 家星级饭店中，国有饭店 4,713 家，占全国星级总数的 33.69%；集体饭店为 590 家，占全国星级总数的 4.22%；港澳台投资饭店为 298 家，占全国星级总数的 2.13%；外商投资饭店为 274 家，占全国星级总数的 1.96%；联营、股份、私营等其他注册登记类型的饭店共有 8,116 家，占全部星级饭店总数的 58.01%。

##### (3) 各地区星级酒店数（按规模分）

2010 年星级酒店总数超过 500 家的地区有：广东 1,175 家，浙江 1,067 家，山东 904 家，江苏 863 家，云南 766 家，北京 708 家，湖北 607 家，湖南 549 家，河南 501 家。



#### （4）中国酒店管理集团规模

截至到 2010 年，最具规模的 30 家中国酒店管理集团，共有饭店 2,049 家，客房 426,647 间，平均每个集团拥有酒店 68.3 家，客房 14,222 间。客房数量排名前五位的集团分别是：锦江国际、开元集团、港中旅集团、金陵集团和首旅建国，这五家集团的酒店客房数量均已经超过 2 万间。

从总体存量上看，多数集团在 2010 年实现了规模上的快速增长。与 2009 年相比，国内集团酒店总数增加了 369 家，客房总数增加了 70,573 间，客房数量增长率为 19.8%；平均每个集团拥有的客房数增加了 1,944 间，增长率为 15.8%。酒店数量超过 50 家的集团有 15 个，比 2009 年增加了 4 个，比 2008 年增加了 10 个。

根据《Hotels》杂志 2010 年 10 月发布的最新全球酒店集团规模排名，锦江国际、港中旅、金陵集团和首旅建国 4 个集团均入围前 50 名，在规模上向国际水平进一步靠拢，形成了我国本土酒店集团的第一阵营；而客房数量在 1 万至 2 万间之间的集团有 10 个，他们的客房总数为 132,037 间，占 30 个集团客房总数的 30.9%，组成了我国本土酒店集团的第二阵营；还有 15 个集团客房数量尚不足 1 万间，仍有较大的发展空间，但是同时也说明，我国酒店产业结构仍未形成产业规模壁垒。

#### （5）国际酒店管理集团规模

自奥运会举办以来，大部分外资酒店均加快在中国布点，仅洲际酒店旗下的酒店品牌，在中国的酒店数量就从 2008 年的 84 家上升到现在的 125 家。在全球拥有最多酒店的美国酒店业巨头温德姆酒店集团声称，未来五年将把中国作为公司在亚太地区发展的重要市场，并计划在中国各线城市开设多家不同层次的酒店。目前该集团已在中国开设约 270 家酒店。

中国市场是雅高全球业务网络中发展最快的市场，在过去 3 年中，共有 43 家酒店加入雅高中国。据不完全统计，英国洲际酒店集团、香格里拉酒店集团、美国喜达屋国际酒店集团等三家跨国巨头在华的酒店客房数已突破 1 万间。

据统计，2005 年至 2010 年之间，国内 30 个主要旅游城市，共有超过 61,000 间国际品牌星级饭店客房进入市场，总供给量增长到近 160,000 间，五年内增长了一倍多。



## 2、中国酒店业现行档次解析

不同酒店集团选择不同市场档次定位战略，全面覆盖型、高档集中型和低端集中型品牌格局正在形成。但是，大多数本土酒店管理集团仍然侧重于高星级酒店的发展，目前五星级酒店存量较多的锦江国际、开元集团、首旅建国、世贸君澜等集团，仍在高速吸收五星级酒店项目，未来3年内五星级酒店数量均几近翻倍；多数集团对四星级酒店的发展力度也进一步加大，预计未来3年内的增幅将达到40%以上；三星级档次酒店数量未来三年将总体呈下降趋势；与此同时经济型档次酒店逐步退出市场，粤海国际、雷迪森旅业等集团在今后三年将停止对经济型酒店的发展，只有港中旅、锦江国际等极少数集团的经济型酒店数量有较大增幅。而与之相对的如家、格林豪泰、7天等经济型集团快速扩张，均已进入全球酒店集团50强。

大多数的国际酒店管理集团，在进入中国市场的时候，都是以自身最核心的档次酒店来作为主打产品开拓市场，从目前的统计看，大多数的国际酒店集团还是以中、高端档次酒店为主，只有少数酒店集团是以全档次酒店配备进行全方位发展的，如洲际集团、雅高集团和温德姆集团在中国市场都同时拥有相当数量的顶级五星级酒店和三星级经济型快捷酒店。

## 3、中国酒店类型及品牌解析

本土酒店管理集团已经就不同类型酒店品牌的布局和扩张展开了竞争，并逐渐形成了3大集团阵营：第一，全品牌型酒店集团，如锦江国际、港中旅等，他们的酒店品牌覆盖了旅游度假型、会议商务型、中档商务型、经济快捷型等几乎所有的酒店类型；第二，高端品牌型酒店集团，如开元集团、首旅建国等，他们的酒店品牌档次定位主要集中在五星、四星级酒店，但是类型也主要以商务、会议型、度假型和主题精品酒店为主；第三，中低档酒店集团，如格林豪泰、如家、7天等，他们主要以三星级及以下的经济型酒店作为主营产品。

而国际酒店管理集团在打造不同酒店品牌的时候，就已经将该品牌所应该包含的酒店类型给予了定义。如雅高的诺富特品牌是专门为机场酒店所创建的，洲际的智选假日是中档经济型酒店，而喜达屋集团的圣瑞吉斯品牌则是世界最奢华的高端商务综合性酒店的代表。

可以说，国际酒店管理公司在中国的酒店品牌布局已经非常完善和全面，从



高端奢华型、旅游度假村、综合会议型、经济型、中端商务型、主题型等等一应俱全，洲际集团甚至计划推出自己的首个中式酒店品牌，以此来讨好中国消费者并借此向海外市场推广。

#### 4、中国酒店分布区域解析

中国酒店分布区域解析城市化及市场竞争压力进一步推动酒店集团向二、三线城市布局，全国性市场基本形成，但区域发展水平不均衡。

以北京、上海、广州、深圳为主导的一线城市酒店业绩指标在 2010 年都实现了显著的增长，二线城市业绩指标涨幅则趋于平缓。过度供给仍然是中国大多数酒店市场所面临的问题。未来 3-5 年，许多酒店集团将逐渐向中西部地区和经济发达地区的三线以下城市布局。

2011 年 2 月我国开业的星级酒店数为 13 家，从开业酒店的地域分布看，除 1 家新开业酒店位于上海外，其余新开业酒店均位于二三线城市，而这一数字也代表了众多国际酒店集团的扩张趋势。而 2005 年至 2010 年 5 年间，国际品牌酒店更是主要在国内主要旅游城市布局，客房供应量 5 年增加了一倍，预计最少还有 84,000 间国际品牌级饭店客房将在 2013 年年底进入中国市场。

凯悦、万豪、洲际等全球排名前 10 位的酒店集团已进入到除青海以外的所有区域，并开始布点中国二三线城市市场。

## （二）中国酒店业发展趋势

### 1、中国酒店业未来发展的主要特点

#### （1）酒店发展集团化

在国际化程度越来越高的酒店行业，集团化成为中外酒店经营管理不可避免的潮流与趋势。未来，中国需要能够参与国际竞争的旅游酒店企业集团，否则，将严重阻碍我们成为旅游强国的进程。

同时，中国酒店业集团化的状态和国际酒店集团相比，仍有很大差距。无论从经营规模、知名度、经营管理体制、人才培养机制、品牌效应、市场拓展、对外形象、宣传包装、酒店特有文化、分销渠道等各方面，中国的酒店集团在短时期内都很难与国外大型酒店集团形成有力的竞争，因而，未来的五年将是我国本土酒店管理集团迅速发展、迎头赶上的黄金时期。

#### （2）信息化、智能化发展趋势



掌握国际酒店业最前沿的东西，比如信息科技在酒店业的应用，这些国内虽然已经在做了，但还处于初级阶段。与国内其他行业相比，酒店业常为自己与国际接轨较为顺畅而自豪，但用国际标准来衡量，还有许多要掌握和运用的东西。随着 IT 技术等高新技术的发展，客房的创新也尽显高科技的踪迹，行业信息化、网络化、智能化将成为新的趋势。

### （3）星级酒店规模和效益呈持续稳定增长

我国国内社会稳定、经济持续增长、人均收入改善、旅游休闲成为时尚，为国内酒店快速发展创造了良好的基础条件。联合国世界旅游机构预测，到 2020 年，中国可能超过法国成为世界第一大最受欢迎的旅游目标国，入境过夜旅游者 9500—13900 万人次，年平均增长率为 5.7%—7.75%。2020 年全球有 16 亿国际游客，中国将有 1.3 亿游客入境，成为世界上第一大入境国。

### （4）高档次酒店发展迅速

目前，我国星级酒店数量尚不及德国、英国、法国和意大利平均水平的一半，目前中国星级酒店的客房总数约为 200 万间，预计 5 至 7 年内能够增长到 500 万间。中国的酒店市场有望在 5 至 10 年内超过美国。据权威机构估算，未来十年高端酒店数的年均复合增长率将在 15.0% 以上，因此，未来高端酒店的增长速度来源于新建高端酒店的增长速度。

### （5）中国高端酒店的主流变为房地产开发业加跨国公司品牌

未来相当长的一段时间内，中国酒店业的高端酒店市场将继续以本土房地产开发业加跨国公司酒店管理品牌的合作模式为主流，原因是本土酒店管理集团与国际知名酒店管理集团在高端酒店的管理经验、运作模式、人才储备以及品牌建设等诸多方面还存在差距。地产开发商借助跨国公司酒店管理品牌的引进，从而提升地产项目本身档次和附加值的盈利模式更是助长了此风的盛行，也进一步削弱了本土酒店管理集团在国内高端酒店管理市场的占有率。本土酒店管理集团也清醒的认识到了自身的差距和不足，在大力扩展管理酒店数量的同时，也注重狠抓内部管理制度、品牌建设、人才培养及引进机制以及信息化建设，从而进一步缩小这些方面与国际酒店管理公司的差距，在中国高端酒店管理市场上逐步扩大自身的影响力。

### （6）休闲度假酒店的需求将迅速增长



随着旅游的持续发展，休闲度假旅游将逐渐进入民众的生活，度假型酒店适应了目前中国旅游业由观光型向休闲度假型转变这样一个大的发展趋势。据统计，我国的度假酒店还没有世界顶级产品。在旺盛的酒店需求推动下，众多世界顶级的酒店管理集团正在中国迅速布阵，未来几年很可能将催生出世界一流的奢华旅游产品。

#### （7）经济型酒店仍将继续发展，品牌整合加快

近年来经济型酒店快速发展并形成了三大阵营：一是全国性的国内经济型酒店品牌，如如家快捷、锦江之星、七天连锁等；二是区域性的国内经济型酒店品牌，如上海莫泰 168、重庆扬子江饭店等；三是国际经济型酒店品牌，如美国温德姆集团旗下的速 8、法国雅高集团旗下的宜必思等。

虽然涌现出许多经济型酒店品牌，但根据经济型酒店网统计的数字，目前全国百余个经济型酒店品牌中，连锁规模达 50 家以上的只有 10 家，连锁规模 10 家以上的也仅有 25 家。2007-2008 年，前 10 大经济型酒店品牌市场占有率更是由 85%下降至 38%。究其原因，无非是过度发展导致竞争加剧，尤其是以短期投机为目的、期待把企业迅速做大上市或转手套现的投资者的加入，更加深了经济型酒店行业发展的未知性。

未来 3-5 年，一方面经济型酒店市场仍将以资本的较量、发展速度的较量为主，与此同时，酒店品牌建设的竞争、服务质量的竞争以及综合管理能力的竞争将越来越在竞争中占据主导地位。那些资本势力较弱、只注重规模而没有核心竞争力的企业必将面对被兼并、收购的命运。从静态的角度来看，国内二、三线乃至农村市场仍有广大的酒店发展空间，而大量存在、分布极广的低端无品牌的旅游星级酒店也为优势品牌的兼并、收购提供了广阔的市场。从动态角度来看，市场未来的格局将是以 10 余家著名酒店品牌为主导，市场占有率在 50%以上。

#### （8）会议会展和奖励旅游市场将快速增长

我国会议会展和奖励旅游市场的快速发展，已经成为国内城市酒店需求增长的主要驱动力。据国际会议协会已有的最新统计数据，2000 年至 2009 年间，中国国际会议市场年平均增长率达到 12.8%；2009 年全国共举办国际会议 245 场，全球排名第九；会议会展和奖励旅游参与人数全球排名第九，居亚太区第二，仅次于日本。预计在未来的 3-5 年中，我国的会议展览和奖励旅游市场将还会以每



年 8%左右的幅度增长，有望在 2015 年跻身世界前五名。

从地域上看，由于北京、上海、广州作为我国重要的门户城市，加上拥有成熟的基础设施，并且积累了一些举办该类活动的宝贵经验，因此在会议展览市场上占有较大份额。成都、重庆、大连等一些二线城市，在该市场上也开始有所作为。

根据仲量联行酒店集团 2010 年对会议组织者所做的调研，杭州、广州、丽江、南京、三亚、深圳和西安是最受推崇的新兴会议目的地。因此，可以预见会议会展和奖励旅游市场的需求将继续成为这些城市酒店业未来 5 年发展的关键因素。

#### （9）互联网将成为酒店营销的最大平台

我国互联网发展有三个新动向，一是从应用领域看，我国互联网正从信息传播和娱乐消费为主向商务服务领域延伸；二是从服务模式看，互联网正从提供信息服务向提供平台服务延伸；三是从传播手段看，传统互联网正在向移动互联网延伸。

中国网民数达 4 亿人，已经超过美国成为世界上网民人数最多的国家。互联网的飞速发展及消费者生活网络化的潮流，使得越来越多的旅行者通过网络自主预订房间。

据统计，2007 年起，中国在线酒店预订量以每年 40%的速度快速增长，预计到 2013 年中国在线旅游市场规模将突破 130 亿元。

随着越来越多酒店纷纷建立官网，开始深入挖掘旅游业与新兴互联网行业交错的这一广大领域，未来网络在线预订、电子邮件营销、网络互动式营销、微博营销、手机移动互联网应用程序营销以及酒店搜索引擎将成为最流行和最有效的酒店营销方式。可以预见，未来一段时间，网络互动服务将成为消费者最关注的酒店服务内容之一，而自主预订也将成为市场主流。

#### （10）酒店服务将进入定制化阶段

所谓定制化服务意识模式，就是酒店为迎合消费者日益变化的消费需求，以针对性、差异性及个性化的产品和服务意识来赢得市场的服务意识模式。

切实贯彻定制化服务模式，就要求酒店企业应深入细分客源，根据自身的经营条件选准客源市场中的一部分作为主攻对象；通过建立科学的客史档案，灵活



提供各种“恰到好处”的服务；强化客源管理；并以独特的主题形象深入人心，在充分理解顾客需求、顾客心态的基础上，追求用心极致的服务，和顾客建立一种稳定的、亲近的关系。

#### （11）酒店管理向人性化发展

从长远来看，随着经济发展以及工资水平全球化进程，人才竞争势必成为酒店业生存竞争焦点的焦点。因此，酒店企业将会更多地采用以人为本管理的方式来密切企业与员工的关系。未来的酒店企业将会更加注重提高员工的知识含量，在人员培训上，将会以一种“投资”观念舍得较大投入。在酒店企业内部，将会建立一套按能授职、论功行赏的人事体制，通过员工的合理流动，发挥员工的才能；通过目标管理，形成一套科学的激励机制，在企业内部做到自主自发；通过酒店企业文化，利用文化的渗透力和诉求力，培养忠诚员工，确保酒店企业人力资源的相对稳定。

#### （12）创建独具特色的酒店文化成为潮流

从整体上说，目前我国酒店业是供大于求，进入了买方市场。同时由于大部分酒店提供的是简单重复的产品、重复的服务，采取的是同样的竞争战略、同样的营销模式，使得这种供需矛盾显得更加突出。而解决问题的根本出路在于创新。

全方位实施组织创新，完成制度创新、管理创新、技术创新等，为酒店打造核心竞争力。同时随着酒店文化越来越受到客人追捧，创建独具特色的酒店文化成为我们创新的新课题，能否利用酒店所创建的独特文化氛围来吸引客户，为客户带来不同的文化体验和认同感，将是塑造酒店优势品牌的关键。

#### （13）绿色环保概念大行其道

随着酒店业人力成本、能源成本和行政管理成本的不断提升，加上酒店行业能源高消耗、人员高密度的特点，伴随着酒店行业利润的不断压缩。如何节约运营成本，提高酒店利润率越来越成为酒店从业人员的重点研究课题。因此，在环保意识风起云涌的今天，绿色客房已经从创新走向了成熟。大量的绿色酒店将进入市场，并且将利用先进的节能手段及环保方法，在酒店压缩能耗支出方面发挥作用。

### 2、中国酒店业未来在档次、类型和分布地域上的发展趋势分析

#### （1）酒店档次



从酒店档次上看，未来十年高端酒店数的年均复合增长率将在 15.0%以上。目前五星级酒店存量较多的锦江国际、开元集团、首旅建国、世贸君澜等集团，仍在高速吸收五星级酒店项目，未来 3 年内五星级酒店数量均几近翻倍；而高端酒店市场将依然在很大程度上被国际酒店管理集团所把持。

中端酒店市场将形成国内酒店管理集团和国外酒店管理集团共同竞争、百家争艳的局面。由于国际酒店管理集团高端品牌的巨大优势，国内酒店管理集团陆续将发展重心向四、五星级的中端酒店市场偏移，利用本土酒店集团在一定区域内的影响力及局部优势与国际酒店集团展开竞争。多数本土酒店管理集团对四星级酒店的发展力度将进一步加大，预计未来 3 年内的增幅将达到 40%以上。

低端酒店市场将面临行业洗牌。由于在运作成本、管理体系、盈利模式及扩张模式等多方面矛盾的逐步显现，规模较小的集团将逐步退出低端酒店市场，而具有相当规模的经济型酒店集团将继续扩张，从而形成“强者恒强，弱肉强食”的局面，在发展速度上则趋于平缓。三星级档次酒店数量未来三年将总体呈下降趋势。

## （2）酒店类型

从酒店类型上看，随着我国旅游业的持续发展，以及国民收入的不断提高，休闲度假旅游将成为国民的主要休闲娱乐方式之一。在旺盛的酒店需求推动下，度假型酒店的发展将使本土酒店有机会脱颖而出，催生出具有中国特色的顶级旅游度假酒店品牌。

经济型酒店仍将继续发展，品牌整合将加快。由于前期的过度发展，导致竞争加剧，尤其是以短期投机为目地期待把企业迅速做大上市或转手套现的投资者的加入加深了经济型酒店行业发展的未知性。未来 3-5 年一方面经济型酒店市场仍将以资本的较量、发展速度的较量为主，与此同时，酒店品牌建设的竞争、服务质量的竞争以及综合管理能力的竞争将越来越在竞争中占据主导地位。那些资本势力较弱、只注重规模，而没有核心竞争力的企业必将面对被兼并、收购的命运。

另外，我国会议会展和奖励旅游市场的快速发展已经成为国内城市酒店需求增长的主要驱动力。预计在未来的 3-5 年中，我国的会议展览和奖励旅游市场将会以每年 8%左右的幅度增长，有望在 2015 年跻身世界前五名。因此，综合会议



型酒店将在未来的 5 年时间成为城市酒店业的新生力量。

根据市场客源、地域、文化等多方面因素的分类将催生更多类型独特的酒店，比如为了节约运营成本而推出的有限服务中档商务型酒店，赋予酒店一定的文化氛围和当地民族特色的主题酒店。洲际集团已计划推出旗下首个中式酒店品牌，以此来讨好中国消费者并借此向海外市场推广。

### （3）酒店地域分布

从酒店地域分布上看，北京、上海、广州和深圳等一线城市以及经济发达省份的省会城市的酒店几乎已经趋于饱和状态。因此，未来 3-5 年许多酒店集团将逐渐向中西部地区和经济发达地区的三线以下城市布局。而酒店在国内主要旅游城市的布局速度也将继续加快，预计最少还有 84,000 间国际品牌酒店客房将在 2013 年年底进入中国市场。总体上来说，未来 3-5 年我国酒店发展的区域分布将呈现如下趋势：向经济发达省份及沿海地区的二、三线以下城市扩张；向经济发展较为滞后的中、西部地区中经济发展较好的省会城市或者一线城市扩展；向旅游资源丰富，但尚未完全开发的次要旅游城市或者地区发展；新兴的二线城市会议目的地，或者国家将重点发展的二线城市或经济区域，将成为酒店布局和竞争的主要区域。

### 4. 酒店数量及规模

未来 3-5 年我国高档次酒店将继续高速发展，预计 5 至 7 年内我国的酒店客房数量将能够增长到 500 万间。

预计至 2013 年，上海拥有的国际品牌酒店客房数量将居于全国首位，预计将到达 52,000 间客房。其次是北京，广州、重庆、大连、深圳的国际品牌酒店客房数量也都将超过 9,000 间。在全国主要的 30 个旅游城市中，有一半将在 2010 年至 2013 年间面临超过 20% 的客房新增供给，明显超出 2005 年至 2010 年间的增长数量，并且供给速度还在加快。预计最少还有 84,000 间国际品牌级饭店客房将在 2013 年年底进入中国市场。目前，这些国际品牌星级酒店正在筹划和筹建阶段，他们对市场的影响将在未来几年逐步显现。



### 三、影响酒店行业发展的主要因素

#### （一）有利因素

##### 1、国民经济稳步增长

改革开放以来，我国经济一直保持着持续、快速增长的势头，2008 年至 2011 年 GDP 增长率分别为 9.6%、9.2%、10.4%、9.2%。投资快速增长、外贸出口和外商投资增势强劲，成为经济增长的主要拉动因素。随着经济的发展，人民生活水平的日益提高，国内居民的消费观念也随之升级，对旅游和休闲的消费偏好将会进一步增强，这为我国酒店行业的发展创造了良好的外部环境。同时，国民经济的发展推动了企业之前日益频繁的商务活动，商务旅客日渐成为酒店重要的客源组成部分。

##### 2、旅游业发展前景良好

近 10 年来，除个别年份外，我国主要的旅游经济指标基本保持了两位数的增长，远高于同期 GDP 的增速。国内外研究人士普遍认为，未来 10 年将成为国内旅游成长的黄金期。作为无烟产业、绿色产业和资源节约型产业，旅游业可望继续保持高于 GDP 增速 5 个以上的百分点的速度快速成长。

“十二五”期间，国际旅游业仍处在一个发展的黄金时期。世界旅游业在 20 世纪末叶以来的发展呈加速发展趋势，20 世纪 90 年代以后，国际旅游人数和消费年均增长率分别为 4.35% 和 6.7%，远高于世界财富年均 3% 的增长率。目前，发达国家和地区已开始实现经济的恢复性增长，新兴经济体的强大旅游市场需求，仍将使旅游业成为世界上发展最快的几个重要产业之一。酒店行业作为旅游产业链中重要的一环，亦将受惠于国内外旅游业未来良好的发展。

##### 3、交通设施愈发完善

截至 2010 年底，我国公路总里程达 400.82 万公里，其中高速公路达 7.41 万公里，居世界第二位。截至 2011 年底，全国铁路营业里程达 9.3 万公里，里程长度居世界第二位。2011 年，我国境内民用航空机场共有 180 个，通航城市 175 个，共完成旅客吞吐量为 62,053.7 万人次，比 2010 年年增长 10%。根据国家的“十二五”规划，到 2015 年公路总里程达到 450 万公里，其中高速公路总里程达到 10.8 万公里；运输机场数量达到 230 个以上。交通设施的完善为个人旅游及商务出行的发展提供了重要保障，也是酒店行业未来发展的重要基础保



障。

#### 4、相关政策大力支持

2009 年 12 月，国务院发布了《关于加快发展旅游业的意见》（国发 200941 号），提出要把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业；《中国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》明确要求“全面发展国内旅游，积极发展入境旅游，有序发展出境旅游。”2011 年 12 月，国家旅游局发布了《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》，提出把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业。目前，全国已有 25 个省、市、自治区把旅游业确立为“支柱产业”或“先导产业”。国家和地方政府对旅游业的高度重视最终会惠及酒店行业，促进酒店行业整体向前发展。

### （二）不利因素

#### 1、分布区域不合理

酒店行业的区域结构不合理，空间分布结构不均衡，导致部分地区酒店行业竞争非常激烈。我国酒店行业经过 30 多年的不断发展，到 2010 年底，共有星级旅游饭店 13,991 家，但是相对集中于东部地区，中西部地区分布较少，特别是高星级酒店主要分布在北京、上海、广东三省市，造成了部分区域出现结构过剩的局面。

#### 2、外资酒店的进入

自我国加入 WTO 后，随着酒店行业逐步对外开放，国际知名酒店集团利用其品牌、营销、采购、管理等方面的优势，同国内酒店展开了激烈竞争。更多的国外酒店管理集团在进入中国后，积极招揽专业人才，扩大自身国内市场布局，大力开展营销，并逐步引导客户对酒店服务标准的判断，利用自身成熟的各项优势抢占了国内较多市场份额。

#### 3、外部环境的不稳定

酒店行业受外部环境影响较大，极易受到不确定性因素和突发事件的干扰。例如传染性疫情、地震海啸等自然灾害、地区冲突、国际恐怖活动、全球或地区性金融动荡等，会对酒店行业的发展产生较大的负面影响。



## 四、深圳酒店业的发展概况

### （一）深圳酒店业的发展进程

自 1980 年建立经济特区以来，深圳酒店业经历了持续创新、不断进取的发展历程，具体来看，深圳酒店业的发展分为三个阶段。1980 年至 1988 年是深圳酒店业数量型的快速增长期；1989 年至 1997 年，深圳宾馆酒店建设的质量调整期；1998 年至今是国际化、品牌化和多元化发展的相对成熟期。

深圳酒店业发展的三大阶段

| 发展阶段                                | 酒店名称   | 开业时间   | 地址          | 备注                                                 |
|-------------------------------------|--------|--------|-------------|----------------------------------------------------|
| 起步阶段<br>(数量增长阶段)<br>(1980-1988)     | 竹园宾馆   | 1981 年 | 东门北路        | 宾馆酒店客房数的年增长率都在 20% 至 90% 的幅度                       |
|                                     | 上海宾馆   | 1985 年 | 深南中路        |                                                    |
|                                     | 南海酒店   | 1986 年 | 蛇口工业区       |                                                    |
| 发展阶段<br>(质量调整阶段)<br>(1989 年-1997 年) | 晶都酒店   | 1989 年 | 深南中路        | 90 年至 92 年宾馆酒店建设出现高峰期，其余年度新建酒店增长速度减缓。酒店业着重提高档次和水平。 |
|                                     | 阳光酒店   | 1991 年 | 火车站嘉宾路      |                                                    |
|                                     | 香格里拉酒店 | 1992 年 | 火车站建设路      |                                                    |
|                                     | 富苑酒店   | 1994 年 | 火车站南湖路      |                                                    |
|                                     | 骏豪酒店   | 1995 年 | 宝安区观澜镇高尔夫大道 |                                                    |
| 成熟阶段<br>(1998 年至今)                  | 景轩酒店   | 1998 年 | 福田区福华路      | 酒店的建设出现恢复性增长，发展从单一性逐步向个性化、特色化、多元化发展。               |
|                                     | 彭年酒店   | 2000 年 | 东门中路        |                                                    |
|                                     | 圣廷苑酒店  | 2001 年 | 福田区华强北      |                                                    |
|                                     | 威尼斯酒店  | 2001 年 | 深南大道        |                                                    |
|                                     | 东方银座酒店 | 2004 年 | 深南大道西       |                                                    |

数据来源：中投顾问产业研究中心

在三个不同的发展阶段，深圳酒店发展呈现出了不同的发展趋势和发展特点。

第一阶段，深圳商务酒店群初步成型，雅园宾馆、南海酒店等宾馆都担负着深圳市政府接待 VIP 客人的任务，也是商务人士的首选。进入 20 世纪 90 年代，深圳作为一个经济特区发展的前景更加明朗，深圳酒店业向中、高档次发展的目标清晰起来，在这一阶段，一批四五星级酒店陆续建成开业并且行业有了比较规范的标准。随着深圳建设国际旅游城市各项工作的全面推进，98 年以后深圳酒店业迎来了国际化发展的全新机遇期，四星以上的高星级酒店建设进入高峰期。而在这一轮投资热潮既有各类商务设施齐备的城市商务酒店，还有与旅游区相配



套的观光酒店，有海滨特色的海滨度假酒店，以及集体育、娱乐、旅游为一体的休闲度假酒店等。

## （二）深圳酒店业发展的独特性

与北京、上海等地相比，深圳酒店业发展的独特之处主要体现在 3 个方面：

第一，在发展的初期，北京、上海等地酒店业以国有经济成分居多，深圳酒店业投资者多元化，只要有投资实力与投资意愿，都可以发展酒店业；

第二、在经营特色方面，上海与北京的酒店业分别有各自的海派风格和京派风格，深圳由于邻近香港，管理更开放，服务项目更细，具有港澳风格；

第三、深圳酒店业起步初期就是开放式发展，从业人员具有真正的全国性、国际性，而其他城市的酒店业还有以前地方保护主义的痕迹，外地人到北京、上海的酒店行业发展不是件容易的事情。

## （三）深圳酒店业发展具有环境优势

随着深港一体化、WTO 开放领域的增多以及香港迪士尼乐园效应，都会给深圳酒店业带来广阔的前景，在香港酒店出现价格高且供不应求的情况下，毗邻的深圳成为分流的最佳选择。加之经济的持续稳定增长和城市发展环境的进一步完善，中外投资者对深圳酒店业发展前景十分看好，对酒店建设投资大幅增加，一批高星级酒店、国际品牌酒店将陆续建成开业。

除美丽华和香格里拉两个酒店管理品牌外，深圳又陆续迎来了洲际、希尔顿、喜达屋、雅高、万豪、马可孖罗、凯宾斯基、戴斯、瑞雅等国际和区域性知名的酒店管理品牌。其中，世界最大的饭店管理品牌之一——洲际酒店集团先后管理了威尼斯酒店、东华假日酒店和华侨城洲际大酒店 3 家高档酒店；雅高管理了东方银座美爵酒店（五星）以及万德诺富特和博林诺富特 2 家标准四星级酒店。

## （四）深圳酒店业驶入快速发展轨道

深圳特区建立 30 年来，国际都会城市的形象得到不断强化，而深圳酒店业的蓬勃发展，更直接推动着深圳稳步向前迈进，变身国际商旅之都。同时，随着深圳人消费观念的转变，星级酒店已经不再仅仅为商旅服务，而是越来越深入市民的生活，成为休闲度假的好去处之一。

随着深圳特区建立进入而立之年，深圳酒店业也在向国际化发展的道路上稳步、快速向前。2008 年底的福田香格里拉，2009 年的金茂深圳 JW 万豪、丽思卡



尔顿、京基海湾，2010 年的君悦、威斯汀、希尔顿等蓄势待发。深圳星级酒店的发展亮点不断，日趋成熟，从单一性逐步向个性化、特色化、多元化发展，豪华酒店不再仅以四星级、五星级作区分，丰富的业态使得深圳的星级酒店全面进入黄金期。

1986 年深圳首家五星级酒店南海酒店开业，24 年后的 2010 年深圳有住宿设施 3400 多家，星级酒店总数达到 153 家，其中挂牌五星级酒店 17 家，四星级酒店 31 家，三星级酒店 72 家，全市宾馆酒店日住宿接待能力 12.7 万人，平均住房率 62.44%。

目前，在深圳国际品牌酒店数量占绝大多数。国际品牌的“进驻潮”将带来深圳高端酒店群的全面崛起。从行业发展看，更多品牌进入市场，有助于提高行业服务、管理和硬件水平。从市场看，高端酒店集群效应吸引更多商务客人来到深圳，带动整个市场发展。而对城市来说，能够更完善城市商务配套措施，提高城市商务市场竞争力。

全面崛起的高端酒店群，是商务之都的强势力量。从酒店数量、规模以及品牌效应来说，深圳酒店行业再次迎来跨越性发展。

## （五）深圳酒店业发展的主要特征

### 1、多元化发展是一大特色

1998 年至今，随着深圳经济的持续稳定增长和城市发展环境的进一步完善，中外投资者对深圳的宾馆酒店建设投资大幅增加，深圳宾馆酒店的建设出现恢复性增长，又一批高星级酒店陆续建成开业。

深圳宾馆酒店在建设发展中从单一性逐步向个性化、特色化、多元化发展，形成既有与旅游区相配套的观光酒店，也有各类商务设施齐备的城市商务酒店，还有具有海滨特色的海滨度假酒店，集体育、娱乐、旅游于一体的休闲度假酒店，以及适合自助旅游、休闲旅游等 21 世纪国际旅游新潮流的青年旅馆、经济型酒店等。

### 2、实行品牌经营战略

近几年来，深圳酒店业的管理与发展，加大了与国际市场接轨的力度，深圳酒店业在吸引外资和引进国外知名酒店管理品牌方面取得了显著的成效。

以往，国内酒店管理历来是请来“洋管家”坐镇，以提高管理服务档次。多



年来，中国酒店业仅仅崛起上海“锦江国际”一家“国字号”管家。随着国内旅游业及商务会展经济的蓬勃发展，星级酒店市场发展迅猛，海外著名的国际酒店管理集团纷纷以品牌输出的形式进入中国，高星级酒店纷纷打起加盟“皇冠假日”、“洲际”、“希尔顿”、“雅高”等国际酒店管理集团的旗帜。

### 3、率先引进私人管家

在西方国家高档酒店盛行的“私人管家”，2005年7月份悄然登陆深圳，深圳则成为在中国酒店行业推行启用私人管家服务的第一座城市。随着时间的发展，私人管家逐渐成为一种专为国际高星级酒店和大家庭进行私人管家服务的职业。

### 4、深圳酒店业日显国际风情

深圳经济的快速发展以及国际旅游城市、国际会展中心城市的定位，吸引着越来越多的国内外商务客、观光客和投资商光顾，极大地推动了深圳酒店业的发展。深圳酒店业作为深圳最早对外开放的行业之一，已经从最初的数量型、质量型发展阶段上升到国际化发展阶段。

深圳酒店业纷纷引进国际酒店管理集团，实行品牌管理运营，酒店在管理与发展运营上加大了与国际市场接轨的力度，国际游客的入住率明显提升。深圳酒店业在吸引外资和引进国外知名酒店管理品牌方面取得了显著的成效。深圳新建四、五星级酒店基本为中外合资或外资酒店。深圳除最早引进“美丽华”、“香格里拉”两个国际酒店管理品牌外，还陆续引进了洲际、希尔顿、喜来登、万豪、马可孛罗、凯宾斯基、雅高等国际知名的酒店管理品牌。

深圳酒店业还纷纷引进粤海国际酒店管理公司、锦江国际酒店管理公司等9家国内著名酒店管理公司，担当酒店管家。深圳酒店业在纷纷提升酒店硬件及环境设施档次的同时，正在培养自身酒店文化，丰富完善酒店服务细节，实行人性化的服务经营理念，形成自己一整套的标准化服务体系。

深圳建设国际旅游城市已经开始全面推进，深圳酒店业迎来了国际化发展的全新历史机遇，高星级酒店（四星以上）建设进入高峰期。

## （六）国际化形势加速深圳酒店业竞争

早在20世纪八十年代中叶，香港美丽华酒店管理公司就作为投资者兼酒店管理公司的身份进入深圳，建设和经营管理深圳第一家五星级酒店——南海酒



店，随后，在亚洲较具知名度的香格里拉酒店集团也以股东兼管理公司的身份进入深圳市场。

除美丽华和香格里拉两个酒店管理品牌外，深圳又陆续迎来了洲际、希尔顿、喜达屋、雅高、万豪、马可孖罗、凯宾斯基、戴斯、瑞雅等国际和区域性知名的酒店管理品牌。其中，世界最大的洲际酒店管理公司管理了威尼斯酒店、东华假日酒店和建设中的华侨城大酒店等 3 家高档酒店；雅高管理了万德诺富特和博林诺富特等 2 家四星级标准酒店；另外一些酒店管理公司也即将管理他们在深圳的第二家酒店。

深圳酒店业在引进外资和管理品牌的同时，引进了连锁化、标准化的酒店管理模式、先进的管理手段、规范化以及以人为本、注重情感的服务理念，大力推动了深圳酒店业管理水平的提高，缩短了深圳与国际酒店业之间的差距，深圳宾馆酒店逐步按国际化标准运作，国际游客的入住率明显提升。同时，随着深圳建设国际旅游城市各项工作的全面推进，深圳酒店业迎来了国际化发展的全新历史机遇期，高星级酒店建设进入高峰期。

深圳市委、市政府已确定，把深圳建设成为国际旅游城市，围绕这个目标，《深圳市旅游发展总体规划》（2006-2020）提出，要建设若干座具有国际水准的大型国际会议和海滨度假酒店。同时，借鉴世界上国际化程度较高的城市经验，深圳市将通过规划引导和鼓励建设四星、五星等高星级酒店，提升高星级酒店在旅游接待设施中的比例，使高星级（五星、四星）：中星级（三星）：低星级（二星、一星）的比例大致保持在 1：2：2。

深圳酒店业仍需在经营管理层面进一步提升国际竞争力，在未来的较长时间内，要通过政策引导和市场竞争，全面推动酒店经营集团化、连锁化、网络化和品牌化，大力培育本土大型旗舰式的骨干酒店、酒店集团和知名酒店品牌；同时，倡导“双品牌战略”或“特许经营”战略，加强本土酒店和国外知名酒店集团合作，引进更多的国际知名酒店管理公司，不仅在高星级酒店，还要在中低端酒店市场加强合作，在管理、品牌、网络、人才等方面加快深圳酒店业与国际标准的接轨。

## 五、2009-2012年深圳酒店业发展分析

### （一）2009年深圳酒店业运营状况

2009 年全年深圳市宾馆酒店接待游客人数为 1,061.25 万人次，全年客房出



租率为 59.3%。上半年市场情况比较差，下半年尤其是“十一”后随着高交会等大型展会的召开，带来了源源不断的商务客流，2009 年 12 月全市宾馆酒店客房出租率较上个月同比增长超过 4%，出租率为 64.93%。

2009 年深圳市宾馆酒店客房出租率和房价表（分区域）

| 序号 | 名称   | 开房率（%） | 同比%   | 平均房价（元/间天） | 同比%    |
|----|------|--------|-------|------------|--------|
| 1  | 全市   | 59.32  | -2.21 | 377.54     | -3.67  |
| 2  | 罗湖区  | 56.91  | -4.51 | 329.82     | -4.8   |
| 3  | 福田区  | 66.91  | -3.26 | 405.51     | -1.34  |
| 4  | 南山区  | 56.98  | -6.47 | 460.38     | -12.23 |
| 5  | 宝安区  | 52.86  | -4.83 | 325.54     | -1.44  |
| 6  | 龙岗区  | 44.75  | -3.19 | 251.28     | -1.1   |
| 7  | 盐田区  | 54.55  | 2.57  | 599.5      | 1.37   |
| 8  | 光明新区 | 62.51  | 0.95  | 285.78     | -20.82 |

数据来源：深圳市文体旅游局

2009 年深圳市宾馆酒店客房出租率和房价一览表（分星级）

| 序号 | 名称   | 开房率（%） | 同比%   | 平均房价（元/间天） | 同比%    |
|----|------|--------|-------|------------|--------|
| 1  | 全市   | 59.32  | -2.21 | 377.54     | -3.67  |
| 2  | 五星   | 56.08  | -4.57 | 723.4      | -1.12  |
| 3  | 四星   | 56.07  | -5.83 | 378.51     | -8.96  |
| 4  | 三星   | 57.42  | -4.43 | 273.54     | -1.02  |
| 5  | 二星   | 59.28  | -6.66 | 180.41     | 0.31   |
| 6  | 星级小计 | 57.93  | -5.27 | 388.77     | 3.45   |
| 7  | 未评星  | 59.87  | 0.84  | 362.39     | -12.03 |

数据来源：深圳市文体旅游局

## （二）2009 年深圳酒店商务市场逐渐回暖

2009 年经济寒冬对深圳酒店行业带来一定冲击。金融风暴让国内企事业单位在商务消费上比较保守，外地客人差旅费也相应减少。可喜的是，2009 年年底开始，经济逐渐解冻，深圳酒店商务市场逐渐回暖。

福田香格里拉大酒店，自 2009 年 11 月以来，该酒店大中型会议室利用率较之前高出十几个百分点，几乎供不应求。金茂深圳 JW 万豪 2009 年开业就备受关注，该酒店商务会议在年底开始有明显增长。

酒店商务市场暖风吹，但随着高级酒店数量的增加，酒店行业竞争更加激烈。



从 2008 年底至 2009 年已经有不少于 7 家酒店开业或试营业，而且大部分是国际酒店品牌。现在国际酒店管理集团旗下各品牌酒店数量已经超过国内品牌酒店数量，国际品牌占市场主导地位。

国际品牌的“进驻潮”将带来市场竞争格局的转变。2009 年深圳高级酒店之间竞争激烈，更有价格战的情况存在。深圳高级酒店慢慢从“价格竞争”转向“品牌取胜”。

### （三）2010年各类会展活动带旺深圳酒店业

深圳市2011年统计年鉴显示，截至 2010年底，深圳市已建成并开业的五星级酒店达17家，星级酒店总数达到153家。2010年全市酒店平均客房出租率 62.53%，平均房价为396.90元/间夜，两项指标均高于全国平均水平。下表显示了深圳市各城区2010年酒店行业相关数据：

深圳市星级酒店分布、各区客房出租率、房价情况

单位：家

| 项目  | 合计  | 五星 | 四星 | 三星 | 二星 | 客房出租率<br>(%) | 平均房价<br>(元/间夜) |
|-----|-----|----|----|----|----|--------------|----------------|
| 合计  | 153 | 17 | 30 | 76 | 30 | 62.53        | 396.90         |
| 福田区 | 33  | 3  | 3  | 18 | 9  | 70.27        | 399.30         |
| 罗湖区 | 56  | 5  | 5  | 31 | 15 | 61.95        | 344.80         |
| 南山区 | 12  | 3  | 6  | 2  | 1  | 67.26        | 571.98         |
| 盐田区 | 6   | 1  | 3  | 2  | 0  | 62.23        | 562.24         |
| 宝安区 | 29  | 3  | 9  | 14 | 3  | 73.59        | 304.53         |
| 龙岗区 | 17  | 2  | 4  | 9  | 2  | 46.2         | 294.96         |

数据来源：深圳统计年鉴 2011。因新设立龙华新区，上表中宝安区五星级酒店数量已降为 2 家。

由上表可知，目前深圳市的五星级酒店主要集中在罗湖区、福田区与南山区，但深圳周边城镇如龙岗、宝安的五星级酒店家数明显偏少。

随着高交会、创意城市网络大会等陆续举行，新产品招商会、新品牌推介会等接踵而至，公司总结年会、个人结婚宴请等接二连三，2010 年四季度，深圳高级酒店常常是高朋满座、顾客盈门，一派热闹景象。进入 11 月份以来，深圳多数酒店客房入住率、餐饮营业收入等经营指标达到一年中的高峰值，其中，洋品牌五星级标准酒店入住率普遍达到 80%以上。

#### 1、部分酒店出现满房情况



面对目前的经营状况，深圳高级酒店经营者可谓个个笑逐颜开。深圳酒店行业此番年底好生意，基本上呈现星级越高情况越好、洋品牌酒店比本土酒店相对要好的状况。

马哥孖罗好日子酒店、星河丽思卡尔顿酒店等中心区新开酒店、华侨城洲际大酒店、威尼斯酒店、威斯汀酒店、海景酒店等华侨城片区酒店，凯宾斯基酒店、南海酒店、花园城盛捷酒店等南山片区酒店客房入住率均有较大提高。罗湖区新开张的君悦酒店也广受追捧。部分酒店部分日子出现入住率 100%情况。

## 2、社会经济活跃带旺酒店

华侨城洲际大酒店 11 月经营收入超出预期，客房月均入住率达到 82%，创酒店开业以来新高。宴会接待成为一大亮点。西门子、艾默生、KPMG 等知名企业大型商务活动一个接着一个。活动期间，酒店客房、餐厅均告爆满。酒店巴西烧烤餐厅推出的滋味烤羊腿、华膳中餐厅推出的秋冬养生美食、法国餐厅推出的法式风味秋日肉食套餐等受到宾客热捧，为红火生意锦上添花。凯宾斯基酒店 2010 年 11 月的经营指标也达到了开业以来的最高水平。

酒店经营活动与社会经济活跃及发展程度息息相关。2008 年全球金融危机肆虐，也是在这个时候，深圳众高级酒店被当头棒杀，入住率瞬间跌至 50%以下。而现在的火爆景象则正好反映了当前我国经济的良好发展局面。

## （四）2011年前三季度深圳酒店市场发展状况

2011 年第一季度，深圳酒店市场三大业绩指标均实现了强劲的增长。整体市场的住宿率水平达到 70%，较 2010 年同期增长了将近 14 个百分点。与此同时，整体市场的平均房价水平增幅更为强劲，较 2010 年第一季度大幅上升了 25%，从而使平均每间房收益水平较 2010 年同期增长了 42%。

受益于大运会的举办，2011 年第二季度深圳酒店市场的住宿率继续提高。整体市场的住宿率达到了 70%，比上年同期增长了 8%。在需求强劲的增长以及住宿率恢复的鼓舞下，深圳的酒店经营者努力地将 2011 年第二季度的平均房价水平较上年同期提升了约 20%。相应地，平均每间客房收益水平也增长了 29%。2011 年同期整体市场的住宿率、平均房价和平均每间客房收益和 2010 年上半年相比分别增长了 11%、19%和 32%。

2011 年第三季度，深圳酒店市场延续了其第二季度强劲增长的趋势，住宿



率继续保持在 65%以上，较 2010 年同期增长 6%左右。整体市场的平均房价大幅上升，较 2010 年同期增长 19%。由此，整体市场的平均每间房收益在 2011 年第三季度达到 584 元，较上年同期大幅增长 26%。

相比于 2010 年前三季度，2011 年同期深圳整体市场的住宿率、平均房价和平均每间客户收益分别增长了 10%、17%和 28%。

### （五）2011年深圳高级酒店开业现状

2011 年，深圳以五星级标准建造的高级酒店共有 8 家开业，合计新增客房 2680 间（套），新开高级酒店数量为经济特区成立 31 年来最多。

2011 年是深圳的大运之年，这一年开业的高级酒店半数冲着大运会来的。打头的是绿景锦江酒店。这家在 2011 年 4 月 16 日试营业，有 338 间（套）客房的酒店，到 12 月中旬已经完成全年经营指标，实现了新酒店开业的开门红。紧接着，从 7 月中旬到 8 月上旬，在大运会的主场深圳龙岗，先后有中海圣廷苑酒店、珠江皇冠假日酒店、友和国际海航大酒店开业，3 家酒店客房总量达到 1077 间（套），不仅一定程度上满足了大运会接待的需要，也改变了一直以来龙岗区高级酒店较为稀缺的面貌，极大提升了当地的旅游接待水平。

新开高级酒店中的 7 家，其业主是房地产开发商，包括绿景锦江酒店、京基瑞吉酒店、皇廷 V 酒店、中海圣廷苑酒店、珠江皇冠假日酒店、观澜格兰云天国际酒店、雅诗阁美伦服务公寓等，这多少反映了在宏观调控下，房地产市场出现的新变化。在市道红火的年头，动辄有巨额款项往来的房地产商可能根本看不上一家酒店靠一天一天积累的那点收入，然而，随着房地产市场有价无市，企业运营资金吃紧，酒店经营中源源不断的现金流却正成了房地产商过冬的救命稻草。

2011 年新开高级酒店在区域分布上较为均衡，除作为大运会主场的龙岗有 3 家外，还有福田 2 家，罗湖、南山、宝安各 1 家。新开高级酒店一大亮点是酒店所在楼层之高。有 2 家自称或被为云端酒店。其中，京基瑞吉酒店位于深圳目前最高的京基 100 大厦第 73 至第 100 层，为目前层高仅次于香港丽思卡尔顿的全世界第二高酒店；皇廷 V 酒店位于 60 层高的皇岗商务中心第 26 至第 54 层，极目所至，深圳和香港的美丽景致尽收眼底。

值得欣慰的是，8 家新开高级酒店中既有美国喜达屋“瑞吉”、英国洲际“皇冠假日”、新加坡“雅诗阁”等国际知名品牌，也有上海“锦江”等国内知名品



牌，更有“格兰云天”、“圣廷苑”等深圳本土酒店品牌，其中，有 505 间（套）客房、最新开业的皇廷 V 酒店就实行自主管理。

## 六、深圳酒店业基本情况统计

### （一）宾馆酒店接待人数

2010 年，深圳市纳入统计的宾馆酒店接待游客量达 1,246.71 万人次，同比增长达 17.48%，显示出强劲的增长势头，远高于同期的居民支出增长水平。其中，国内游客的增长幅度远高于海外游客，分别为 18.35%、13.80%。但是这并不代表入境游客的入住率下降势头。从海外游客的入住结构看，其中的外国游客同比增幅高达 21.57%，澳门同胞的增幅也达到 17.75%，其中最大的逆向影响因素是香港游客的入住率，即随着深港两地的交通便捷性的进一步改善，更多的香港游客减少了在深圳停留特别是住宿的时间，全年增幅只有 3.26%。

值得注意的是，2010 年，来深过夜游客中，仍然保持了往年出现的一些住宿特点，例如，大部分过夜游客并不选择商业性住宿设施（宾馆酒店、招待所），而是选择亲友、自有住房或单位宿舍等方式作为住宿点。在 3,285.31 万人次的来深过夜游客中，仅有 1,246.71 万人次入住宾馆酒店，508.66 万人次入住招待所，一半的人选择了其他住宿设施。在各类人群中，香港同胞由于在深圳有住房或企业就业，较少选择商业性设施停留，仅有十分之一左右的游客入住商业性住宿设施。

### （二）客房出租率和平均房价

2010 年，纳入统计的宾馆酒店客房出租率达到 62.44%，同比增长达 3.12 个点。经济的恢复式增长，大大增强了游客的消费信心和消费活跃性。

从分星级的情况来看，2010 年的客房出租率仍以“高星级高于低星级，未评星高于低星级”的格局延续。随着深圳商务旅游环境的完善，商务需求和多样化需求使游客的差异化更加明显。从产品类型来看，商务、会议、度假、旅游等不同类型的酒店，产品形态更为丰富，特色酒店不断涌现，逐步改变了深圳酒店业以前较单一的面貌。高端的五星级酒店产品和品位不断提升，经济型酒店的发展适应了国内商旅市场的需要，酒店式公寓的开发针对长住客人的需求，而招待所等在较广泛区域的存在方便了低端市场客群。其中五星级、四星级、三星级、二星级分客房出租率为 65.28%、62.01%、61.51%和 61.48%。五星级酒店不仅远



高于其它星级，开房的增幅也远高于其他星级，达到 9.20%。

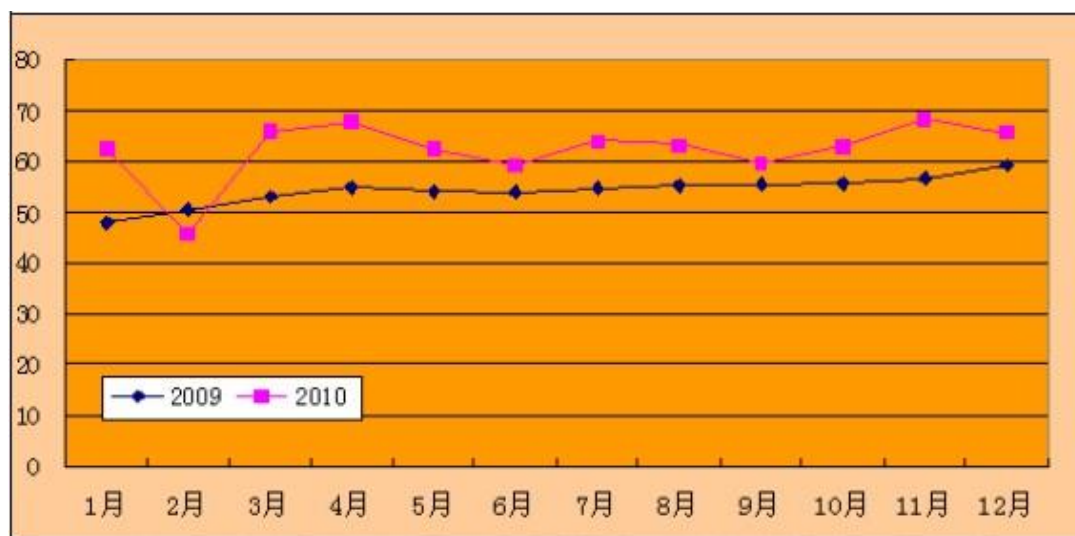
2010 年深圳市宾馆酒店客房出租率和房价表（分星级）

| 序号 | 类型   | 开房率 (%) | 同比%  | 平均房价 (元/间天) | 同比%   |
|----|------|---------|------|-------------|-------|
| 1  | 全市   | 62.44   | 3.12 | 397.50      | 5.29  |
| 2  | 五星   | 65.28   | 9.20 | 701.64      | -3.01 |
| 3  | 四星   | 62.01   | 5.94 | 372.17      | -1.68 |
| 4  | 三星   | 61.51   | 4.09 | 272.79      | -0.28 |
| 5  | 二星   | 61.48   | 2.20 | 176.71      | -2.05 |
| 6  | 星级小计 | 62.53   | 4.60 | 396.90      | 2.09  |
| 7  | 未评星  | 62.32   | 2.45 | 398.28      | 9.90  |

数据来源：深圳市文体旅游局

2010 年相比 2009 年，深圳宾馆酒店业出现了租住两旺的格局，一方面是客房出租率的上升，另一方面是平均房价达到 397.50 元/间天，同比增幅达 5.29%。

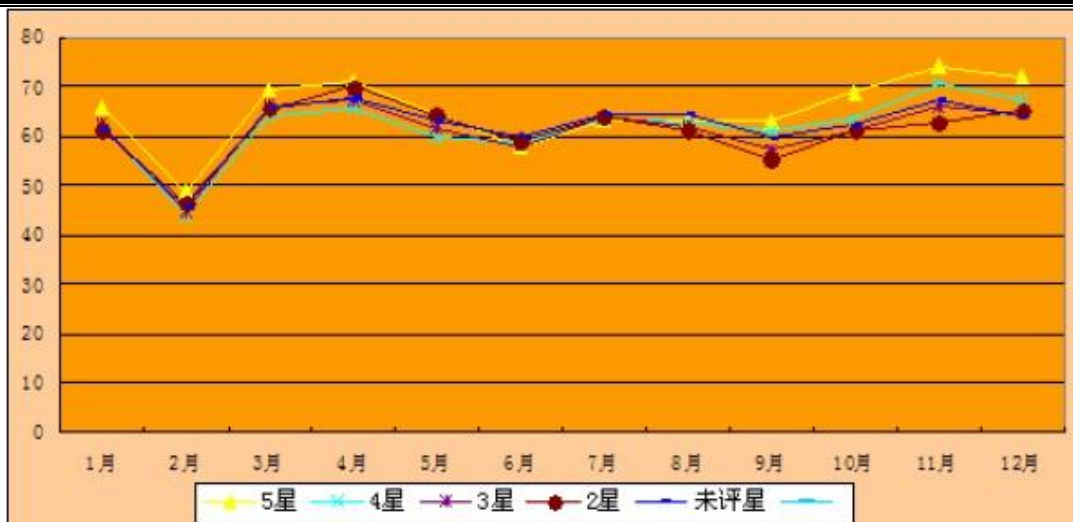
2009-2010 年深圳市宾馆酒店客房出租率走势图



数据来源：深圳市文体旅游局

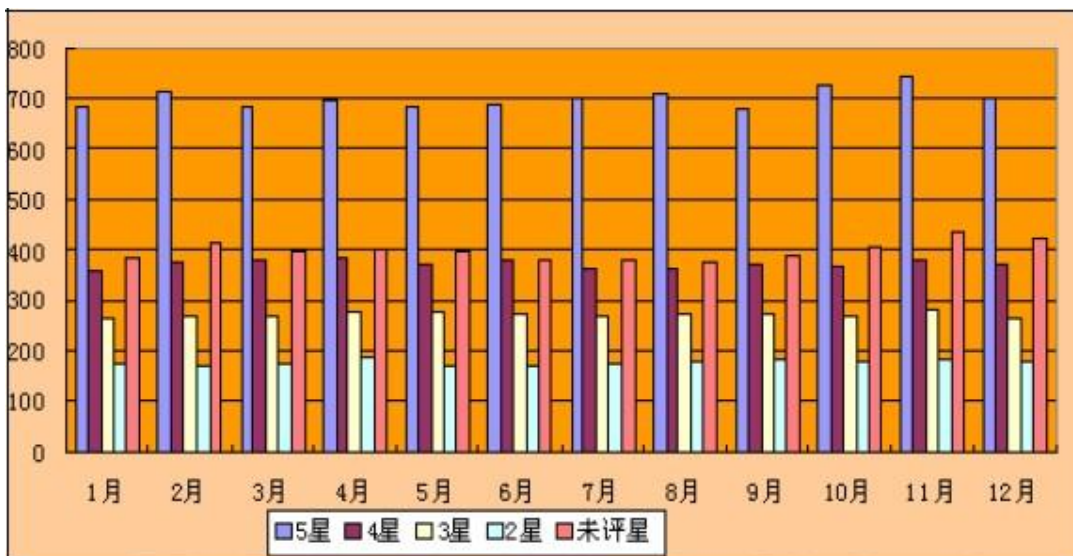
深圳旅游酒店业的平均房价的提升，显示旅游业对城市经济的拉动作用将更加明显。从不同类型的房价来看，差距已比较明显，其中，五星级达到 701.64 元，四星达到 372.17 元。值得注意的是，未评星级的酒店无论是房价还是客房出租率都处于一个比较惹眼的水平，其平均房价达 398.28 元，客房出租率达 62.32%。

2010 年深圳市宾馆酒店客房出租率走势图



数据来源：深圳市文体旅游局

2010 年深圳市宾馆酒店平均房价走势



数据来源：深圳市文体旅游局

### （三）宾馆酒店收入结构

2010 年，深圳市的宾馆酒店所接待过夜游客共计收入 177.69 亿元，其中，国内旅游收入 128.55 亿元，国际旅游收入 7.23 亿美元。国际旅游收入中，接待过夜外国游客收入 5.04 亿美元，香港同胞 1.43 亿美元。此外，招待所接待来深过夜游客的收入达 46.04 亿元，其他住宿设施接待过夜游客的收入达 173.21 亿元。全市接待过夜游客的收入总量达到 396.92 亿元，同比增幅达到 21.10%。旅游住宿业的接待量和收入增长，远远超整个行业的增速，也远高于 GDP 的增速。

可以说，作为旅游业中一个重要的组成部门，宾馆酒店业对于深圳经济发挥了较大的经济贡献。除了经济贡献外，酒店行业直接提供了大量的就业机会。



此外，酒店还提升了深圳的城市形象，很多酒店已经形成了深圳的地标性建筑，成为深圳城市风貌的有机组成部分。酒店业还改善了深圳市的对外环境，为提高深圳的国际化形象和对外开放水平创建了良好的软环境，整体上促进了深圳城市品位的提高。

## 七、深圳酒店业的发展前景及趋势

### （一）2012年深圳酒店业发展形势预测

在过去的 2011 年，深圳酒店普遍取得良好成绩，特别是餐饮和房务，而且营收是这五、六年来最好的一年，相较 2010 年，增长了 12%。即使从 2010 年到 2011 年有很多新酒店加入市场，但是整体市场相当不错，仍在持续增长。

虽然 2012 年对于深圳酒店，甚至于整个会展业都将会是挑战与机遇并存的一年，但也必定会是深圳酒店会展丰收的一年。

### （二）深圳酒店业的发展趋势展望

1、未来深圳将实现海外游客的增长，以带动深圳其他产业的消费。另一方面，深圳酒店业的发展随着国际知名连锁酒店的加入，现有的五星级酒店市场格局将改变，市场新加入者将以其豪华的硬件及品牌的影响，成为深圳五星级酒店的第一集团军，而五星级酒店面临的竞争就越来越激烈，可能会有两大分化，一方面投入成本进行硬件升级，努力成为第一集团军的成员，另一方面则会成为第二集团军的成员，而相应地，二流五星级酒店下降的趋势会更加明显。

2、政府也会在区域分布上将注意相对集中和均匀分布的有机结合，避免出现过度集中于某一个区域造成恶性竞争的状况。如在罗湖商业区、福田中心区等区域形成相对集中的酒店群，也会兼顾到各种档次的酒店在特区内外的相对均匀分布。

3、同时，随着名国际知名酒店的加入，在星级层次分布上，将更加明显地区分各种层次酒店，以满足各种不同消费人群的需求和各种不同消费档次的需要。

4、旅游市场将在未来持续繁荣，预计深圳市将成为有重要影响的国际旅游城市，形成深圳市各区都有自己特色的旅游核心。

5、另外，深圳的会展业规模将更大，国际化色彩将越来越浓。随着会展中心的全面启用，深圳会展业硬件的逐渐完善和软件的不成熟，深圳的展览也会



将越办越多,层次越来越高,这也将为深圳高星级酒店行业带来充足的商务客源,对深圳酒店行业的拉动作用将日趋明显。

6、随着深圳品牌酒店的进入,高星级酒店的竞争将日趋白热化。经济型酒店的拓展规模和速度都在加快,品牌连锁酒店的市场拓张,以及一些本地品牌的加入,如城市客栈、山水时尚酒店、维也纳酒店等,也会加剧经济型酒店本地市场的竞争。

### (三) 深圳酒店业的竞争形势

深圳酒店业竞争激烈,价格竞争只是一个比较低端的竞争方式,深圳酒店业可以引入高层次的酒店管理服务,来吸引高端客户。如华侨城酒店集团旗下的威尼斯酒店,是深圳的一家本土酒店品牌,以高端管理和服务闻名,在行业的年度报告中各项数据位列前茅。虽然深圳酒店竞争激烈,但是威尼斯却没有动摇自己的市场定位和策略,而是通过提升酒店的品牌管理和服务,站稳了自己在高端市场的脚跟。

在行业竞争激烈的同时,随着更多的品牌酒店入驻深圳,深圳酒店业将会加快行业结构调整的步伐,高中低品牌差异也会在市场上进一步拉开差距。而同时,竞争激烈的中低端市场将会拉开激烈的价格战势,并进行残酷的市场淘汰。而高端市场则因为服务的客户群体不同而在品牌管理和服务上展开较量。

## 八、深圳主要五星级酒店概况

### (一) 深圳威尼斯皇冠假日酒店

深圳威尼斯皇冠假日酒店(以下简称「威尼斯酒店」)位于深圳湾畔风光秀丽的华侨城、世界之窗景区对面,由华侨城集团投资兴建,2001 年底开业。该酒店是中国首座威尼斯文化主题商务度假型酒店,由假日集团以“皇冠假日”品牌经营,聘请 InterContinentalHotelsGroup 进行管理,使用国际连锁五星品牌 CrownePlaza。管理公司致力将威尼斯塑造成度假与商务功能兼备的高级酒店,以吸引在市区公干的商务客。「威尼斯酒店」的硬件设施包括房间的档次相当不俗,是中国大陆档次最高的「皇冠假日」酒店之一。

房间设施:「威尼斯酒店」共有 375 间客房,包括 47 间套房和数间行政房。商务中心 24 小时为商务客人提供便利服务。房内设置组合娱乐设施,包括可播放 50 多套国际、国内、有线及卫星电视节目的液晶电视,效果卓越的 Bose 音响



系统带来更加愉悦的视听享受。

餐饮设施：「威尼斯酒店」内拥有 CafeZentro 咖啡厅、Blue 意大利餐厅、Marco's 意华轩中餐厅和 JK 日韩料理餐厅为宾客提供中外美食；LaPiazza 咖啡广场酒吧和 V 吧则是尽情放松的绝佳去处。酒店为住客提供免费停车场。

娱乐设施：酒店还设有各种休闲设施，包括室内和室外恒温游泳池、以及配有各种健身器材和著名 SPA 水疗中心的健身俱乐部。

会议设施：「威尼斯酒店」设有九间会议厅和宴会厅，其中包括 685 平方米的威尼斯宴会厅，可以容纳 700 人。

交通状况：酒店仅靠深南大道，交通便利，由酒店至机场，蛇口码头只需要 30 分钟，至市中心只需 15 分钟车程，罗湖火车站仅需 45 分钟。

## （二）深圳圣廷苑酒店

深圳圣廷苑酒店（以下简称「圣廷苑酒店」）被誉为五星级绿色商务酒店，坐拥深圳市最繁华的华强北商业、购物核心区域。酒店拥有宽敞舒适的客房，高贵典雅的餐饮场所，宴会及会议厅，以及一流的健康、休闲、娱乐等商务配套设施。

房间设施：「圣廷苑酒店」拥有 297 间不同类型的客房及套房。房间配备高速上网端口及环保型生活用品和设施。酒店推行“一站式”服务理念，24 小时私人管家可随时提供周到服务。

餐饮设施：「圣廷苑酒店」既有乐韵悠扬的绿涧廊大堂吧，环境优雅的廷韵咖啡厅，更有馥轩、淘金吧、凤凰楼等多个风格各异的餐厅和酒吧以及格调雅致的沁园茶艺馆，是商旅客人和本地市民的饮食娱乐之首选。

娱乐设施：「圣廷苑酒店」致力于为商旅客人和会员提供专业齐备的健康、休闲、娱乐设施和顶级服务享受，除了健身房、恒温泳池、网球场、迷你高尔夫练习场等一流的运动设施以外，更有纤体美容以及商务会所等休闲娱乐好去处。

会议设施：酒店瑰丽豪华的宴会及会议场所形式多样、组合灵巧，并配备先进的灯光、音响及完善的会务配套设备，可满足不同活动需要。

交通状况：酒店距离罗湖火车站/罗湖汽车站车程约 20 分钟距离深圳机场车程约 40 分钟。



### （三）深圳阳光酒店

深圳阳光酒店是一座具有国际水准的五星级豪华商务型酒店，位于深圳繁华商业文化中心，商务、购物、交通极为便利，紧邻国贸大厦、东门步行街，离地铁“国贸站”仅百米之距。深圳阳光酒店 1991 年开业，于 2007 年汲取时尚理念和最新科技成果，进行了全面的翻新改造。

房间设施：深圳阳光酒店拥有豪华套房、双人房、单人房、普通套房 307 间。房间有独立调较室内空调、浴室装设风筒及浴室磅、床头控制器，调节收音机及灯光、小型酒吧及雪柜、24 小时送房餐饮服务、国际长途电话，配备浴室分机、电话自动留言系统、非吸烟楼层、收音机及精选音乐、电子保险箱、宽频上网接入设备、免费咖啡、茶设施、充满欧陆风情的“AQUA、ROMA”专用系列浴室用品、套房加设独立淋浴室、免费烫衣服务等豪华设施设备。

餐饮设施：深圳阳光酒店设有中餐厅、西餐厅、咖啡厅、扒房、酒吧等富有特色的七间餐厅及三间酒廊，提供中西美食。设有东丽廊、咖啡厅、醉月轩、聚贤阁等风格各异的餐厅和酒吧，更有潮汕风味的潮江春酒楼和以海鲜为主的海港大酒楼。

娱乐设施：酒店拥有交谊舞厅、迪斯科舞厅、卡拉 OK 厅、棋牌室、桌球室、乒乓球室、电子游戏机室、游泳池、小型高尔夫球场、商场、医务室、理发美容室、健身室、按摩室、桑拿浴室、蒸汽浴室、日光浴场等。

会议设施：酒店紫月楼二楼的多功能宴会厅及会议室，用途广泛，可供举行各种形式的表演及展览，大小型商务会议、座谈会、发布会等活动；加上专业的宴会服务，堂皇典雅的布置，无论是中西式喜庆宴会，璀璨华丽的酒会，餐舞会及到会服务等等，阳光酒店都能按照客人需要的形式，提供一个理想空间。

交通状况：酒店靠近深圳地铁（国贸站 A 出口），毗邻金光华广场，酒店距罗湖口岸仅数分钟车程，距离深圳会展中心 15 分钟车程、深圳宝安国际机场只需 40 分钟车程。

### （四）深圳骏豪酒店

深圳骏豪酒店是中国唯一坐落在球场中央的五星级商务度假酒店。酒店位于深圳观澜湖高尔夫球会，四周被绿色的球场环绕，豪华客房每间均有眺望球场的露台。结合观澜湖乡村俱乐部与及第四十一届世界高尔夫球队际锦标塞比赛场地



的观澜湖高尔夫球会，耸立于起伏山峦、天然湖泊的动人景致之中，成为一个唯此处所独有、傲视同齐的休闲度假中心。楼高 10 层，共有客房总数 330 间套。

房间设施：酒店楼高 10 层，共有客房总数 330 间套，包括新翼行政房、豪华房、高级豪华房、新翼会所套、新翼骏豪套、尊尚客房、尊尚套房。酒店房间设施包括中央空调、冰箱、残疾人专用洗手间、有线及卫星电视、吹风机、婴儿床、小厨房、中央广播系统、小酒吧、电话机、接线板、熨斗、互联网(LAN/有线)、语音留言、体重计、洗衣服务、邮寄服务、接送客车等。

餐饮设施：酒店设有骏豪轩、佐佐木、山景阁、帝轩、御花园等风格各异的餐厅。

娱乐设施：酒店设有健康俱乐部、宴会厅、室外花园、运动俱乐部、儿童游乐设施、咖啡厅、乒乓球室、酒吧、体育馆、网球场、卡拉 OK 沙龙、会议厅、桑拿浴、足部按摩、美容沙龙、全身按摩、美发院等。

会议设施：豪骏殿可容纳 300 人、海棠轩可容纳 80 人、牡丹轩可容纳 80 人、玉竹轩可容纳 80 人。

交通状况：距离市中心 30 公里，火车站 35 公里，机场 35 公里，展览中心 30 公里。

## （五）深圳恒丰海悦国际酒店

深圳恒丰海悦国际酒店（以下简称「恒丰海悦酒店」）是五星级的豪华商务酒店，位于深圳市宝安区宝城八十区新城广场。酒店商务中心的配套设施齐全，提供宽频高速上网、无线上网、专业商务秘书服务、外语翻译服务。四间商务会议室和七间多功能厅以及高贵典雅的酒店宴会大厅，可举办任意六百以下的商务会议、展示会、新闻发布会、宴会和酒会。

房间设施：酒店拥有各式豪华客房 266 间，设有总统套房、海悦套房等八种房型。每间客房均由名师设计，典雅考究；配有宽带上网端口和 VOD 点播系统，客房配有设计新颖的客房花园。

餐饮设施：中餐厅、西餐厅、法国扒房、日本餐厅、巴比 Q。

娱乐设施：红磨房夜总会、蓝海湾桑拿、海悦 SPA、健身房、乒乓球场和网球场；酒店六层天台设有户外游泳池及池畔吧、烧烤苑。

会议设施：酒店设有七间商务会议室和五间多功能厅。



交通状况：周边交通便利，南为 107 国道，北邻广深高速公路。距离深圳宝安国际机场和福永码头 15 分钟车程，距蛇口码头 30 分钟车程。

## （六）深圳求水山酒店

深圳求水山酒店位于龙岗区南岭求水山下，酒店山水环抱，由闻名全国的南岭村（南岭股份合作公司）投资新建，邀请香港知名酒店设计师全程设计，硬件上拥有各类经典客房；酒店拥有千人宴会厅，多间多功能会议厅，高级中西餐饮设施和娱乐休闲设施。

房间设施：酒店拥有 232 间客房，每间客房均配有高档的客房设备及便利设施，

餐饮设施：锦添花高级食府（中餐厅）：能品尝燕、鲍、翅等高档粤菜及各地美食；欧罗歌夫（西餐厅）；大堂吧：提供品种齐全的饮料及精美小点；中餐厅，烧烤，咖啡厅，全天送餐服务。

娱乐设施：拉 OK 厅，儿童乐园，健身室，室外游泳池等。

会议设施：东方华筵多功能厅：剧院式 1800 人，课桌式 800 人；山水厅：剧院式 300 人，课桌式 220 人。

交通状况：前往深圳宝安机场仅需 45 分钟车程，前往火车站仅需 30 分钟，前往会展中心仅需 15 分钟车程。

## （七）深圳东方银座美爵酒店

深圳东方银座美爵酒店（以下简称「东方银座酒店」）坐落于深圳市福田区繁华商务中心区，交通便捷，毗邻竹子林地铁站。酒店建筑结构现代华丽，各种不同风格的客房，5 间餐厅和 5 间酒吧，康体设施、商务会议设施一应俱全。

房间设施：酒店拥有各类客房和套房共计 481 间，特别配有宽带网、超大规格行政办公台以及豪华的卫浴设施；同时，所有套房和部分豪华客房中配备厨房用具以满足商务宾客的长期居停的需求。

餐饮设施：酒店配有 5 个餐厅和 5 个酒吧，其风格各异，提供丰富多样的就餐选择。西式自助餐、传统粤菜、日本风味餐以及户外花园烧烤·酒廊和体育吧小食等。

娱乐设施：酒店 5 楼的康体中心提供健身房、室内恒温游泳池、水疗、桑拿中心、按摩、美容美发、SPA 等各项服务。体育吧桌球、乒乓球、手动足球、模



拟电子游戏等。

会议设施：十几间风格各异的会议室配备先进全面的会议设施，为宾客提供专业的服务。

交通状况：酒店位于福田中心区，竹子林地铁站对面，离火车站 15 公里，车程 15 分钟；离机场 25 公里，车程 20 分钟；离展览中心 3 公里，车程 5 分钟。

## 九、「宝利来投资」概况

### （一）企业名称、类型与组织形式

企业名称：深圳市宝利来投资有限公司（以下简称「宝利来投资」）

注册地址：深圳市宝安区松岗镇潭头村商业楼 1 栋 503 室（仅作办公）

法定代表人：文宝宝

注册资本：45,800 万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：10 年（自 2002 年 3 月 17 日至 2012 年 3 月 17 日）

经营范围：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）。

企业于 2002 年 3 月 17 日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。

注册号：440306103205056

预估基准日企业投资方出资及占股比例如下：

| 投资方名称          | 出资额（人民币万元） | 占股比例 |
|----------------|------------|------|
| 深圳市宝安宝利来实业有限公司 | 45,800.00  | 100% |

### （二）公司投资情况介绍

截至评估基准日，「宝利来投资」共有长期投资单位 1 家，其业务范围及规模如下表所示：

| 全称                        | 注册资本     | 持股比例    | 经营范围                                                       |
|---------------------------|----------|---------|------------------------------------------------------------|
| 深圳市宝利来酒店管理有限公司（简称「宝利来酒管」） | 1,000 万元 | 100.00% | 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）。 |

### （三）公司历史沿革

「宝利来投资」由深圳市宝安宝利来实业有限公司（以下简称「宝利来实业」）



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，注册号为 4403012084569，注册资本 1000 万元，其中：

「宝利来实业」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%。

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，文宝宝将所持有的 10%股权转让给「宝利来实业」，转让后「宝利来实业」持有「宝利来投资」100%股权。营业执照注册号变更为 440306103205056。

2009 年 3 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 8000 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 9000 万元。

2009 年 4 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 11800 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 20800 万元。

以上两次增资业经广东大华德律会计师事务所华德验字[2009]22 号、35 号《验字报告》验证。

2010 年 7 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 7000 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 27800 万元。

2010 年 9 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 5000 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 32800 万元。

2010 年 10 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 5000 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 37800 万元。

2010 年 11 月，「宝利来实业」向「宝利来投资」增资 5000 万元，增资后，「宝利来投资」注册资本增至 42800 万元。

2010 年 12 月，公司新增注册资本 3000 万元，由自然人黄锐宁出资。增资后，「宝利来投资」注册资本变更为 45800 万元，分别由「宝利来实业」和黄锐宁持有 93.45%和 6.55%股权。

以上五次增资业经深圳诚至信会计师事务所诚至信验报字[2010]042 号、053 号、061 号、070 号和 074 号《验资报告》验证。

2011 年 4 月，黄锐宁将其持有的 6.55%股权转让给「宝利来实业」，转让后，「宝利来实业」持有「宝利来投资」100%股权。



#### （四）公司历史财务资料

被评估企业历史简要资产负债表（母公司口径）如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项目/年度         | 2012 年 3 月 31 日  | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产          | 4,674.51         | 4,138.42         | 16,482.33        |
| 固定资产          | 44,892.94        | 45,690.51        | 48,199.57        |
| 在建工程          | -                | -                | 1,550.89         |
| 长期股权投资        | 1,000.00         | 1,000.00         | -                |
| 无形资产及其它       | 248.02           | 252.28           | 326.66           |
| <b>资产合计</b>   | <b>50,815.46</b> | <b>51,081.21</b> | <b>66,559.45</b> |
| 流动负债          | 6,136.58         | 6,999.47         | 14,122.79        |
| 长期负债          | -                | -                | 12,000.00        |
| <b>负债合计</b>   | <b>6,136.58</b>  | <b>6,999.47</b>  | <b>26,122.79</b> |
| 实收资本          | 45,800.00        | 45,800.00        | 45,800.00        |
| 未分配利润         | -1,121.12        | -1,718.26        | -5,363.34        |
| <b>股东权益合计</b> | <b>44,678.88</b> | <b>44,081.74</b> | <b>40,436.66</b> |

被评估企业历史损益表（母公司口径）如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项目/年度       | 2012 年 3 月 31 日 | 2011 年          | 2010 年          |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 营业收入        | 7,098.56        | 29,088.42       | 23,838.27       |
| 减：营业成本      | 3,932.99        | 15,094.17       | 12,642.51       |
| 营业税金及附加     | 502.30          | 2,112.30        | 1,566.95        |
| 经营费用        | 70.18           | 253.52          | 319.50          |
| 管理费用        | 1,769.29        | 6,943.00        | 5,974.07        |
| 财务费用        | 73.50           | 1,077.96        | 604.05          |
| 资产减值损失      | -38.88          | -548.50         | 531.93          |
| 加：公允价值变动收益  | -0.06           | -3.62           | -4.67           |
| 投资收益        | -               | -               | -               |
| <b>营业利润</b> | <b>789.11</b>   | <b>4,152.36</b> | <b>2,194.59</b> |
| 加：营业外收入     | 0.06            | 5.80            | 7.48            |
| 减：营业外支出     | -               | 121.61          | 10.89           |
| <b>利润总额</b> | <b>789.17</b>   | <b>4,036.55</b> | <b>2,191.19</b> |
| 减：所得税费用     | 192.02          | 391.47          | -               |
| <b>净利润</b>  | <b>597.14</b>   | <b>3,645.08</b> | <b>2,191.19</b> |

#### （五）公司采用的主要会计政策、会计估计

1、以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。



2、会计年度：自公历每年1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币：以人民币为记账本位币。

4、应收款项及坏账准备核算：

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：金额在200万元以上，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。

按组合计提坏账准备的应收账款的确定依据、计提方法：未单项计提坏账准备的应收款项，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% |

5、存货：

存货为原材料、库存商品、低值易耗品、周转材料。

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。

存货采用永续盘存制。

6、固定资产：

固定资产以实际购建成本计价，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        | 0   | 10.00%       |
| 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%       |

7、适用的主要税种和税率如下表：



| 税种      | 计税依据      | 税率                   |
|---------|-----------|----------------------|
| 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、康乐收入  | 3%                   |
| 企业所得税   | 应纳税所得额    | 24%                  |
| 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    | 3-5 元/m <sup>2</sup> |

## 十、评估思路

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

具体按照现金流折现方法评估被评估企业的权益资本价值。其基本思路是通过估算企业营业性业务所创造的营业性股权现金流量（FCF）并选用适当的折现率计算出企业营业性业务股东权益价值，在此基础上加上企业其他非经营性资产价值，得被评估企业股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V = P + \sum C_i$

式中： $V$ ：被评估企业股东全部权益价值（权益资本价值）

$P$ ：表示经营性业务股东权益于评估基准日的现值即评估值；

$\sum C_i$  被评估企业非经营性资产的价值

以上表达式中：

$$P = \sum_{t=1}^n FCF_t (1+r)^{-t}$$

其中： $FCF_t$ ：未来第  $t$  年营业性业务所创造的股权现金流

$r$ ：折现率

$t$ ：被评估企业未来持续经营期限

本次评估中，营业性业务所创造的股权现金流（FCF）定义为：

$$FCF = NI + DEPR - CAPEX - NWC + NEWDEBT - DEBTREPAYMENT$$

其中： $FCF$  = 预期的归属于股权投资者的股权现金流量



$NI$  = 税后净利润

$DEPR$  = 折旧与摊销

$CAPEX$  = 资本性支出

$NWC$  = 净营运资金变动（包括对营运资金及正常经营所需资金的考虑）

$NEWDEBT$  = 债务增加值

$DEBTREPAYMENT$  = 偿还债务金额

本次评估中，根据净现金流量的计算口径，折现率采用股东权益资本的回报率根据资本资产定价模型（CAPM）确定。

本次评估，对被评估企业的收益期限按「宝利来投资」核心资产—宝利来国际大酒店所占用的土地使用权的剩余使用年限确定，计 30.70 年。

针对「宝利来投资」的资产状况和特点，本次评估将其分为营业性资产和非营业性资产。对营业性业务所对应的营业性资产采用收益法评估，对非营业性资产经评估人员分析后采用成本法、市场法、收益法或其他适宜的方法进行估值。

## 十一、公司业务及资产分析

### （一）业务及规模分析

「宝利来投资」核心资产为下属独立核算非法人单位——深圳市宝利来投资有限公司深圳宝利来国际大酒店经营的宝利来国际大酒店。

宝利来国际大酒店为五星级商务酒店，位于深圳市宝安区福永街道中心区，紧靠福永汽车站，与凤凰山隔桥相望，毗邻 107 国道及广深高速公路，距深圳国际机场仅五分钟车程，交通极为便捷。

酒店共拥有各式豪华客房 502 间，设有大型多功能宴会厅及会议室，中餐厅、西餐厅、日本料理、燕鲍翅餐厅、雪茄吧、大堂酒吧及旋转餐厅等；另设有超豪华 KTV、超大型水疗会所以及游泳池、健身房、棋牌、桌球、网球等配套齐全的康体设施。其中：酒店客房主要分布于 A 栋 6 层至 22 层、B 栋的 6 层到 17 层；A 栋 23 层为避难层、24 层为旋转餐厅；C 栋 6 层至 8 层为多功能休息房、SPA 房；5 层主要为水疗区、健身房、游泳池、桌球室；4 层为水疗休息厅、电影院、足球吧、棋牌室、多功能宴会厅、小宴会厅、会议室、及厨房、水果吧等；3 层



主要为中餐包房、燕鲍翅包房、日本料理、厨房、备餐间、贵宾休息室等；酒店大堂位于 2 层，中餐大厅及厨房、西餐厅及厨、大堂吧、商务中心均位于 2 层，2 层还设有夜总会包房及部分对外出租商铺；1 层主要为对外出租商铺、夜总会包房、停车场及监控中心、办公室等；负 1 层主要为停车场、办公室、更衣室、仓库、员工餐厅及厨房；负 2 层主要为材料仓库、办公室、维修间等。所有经营项目均由「宝利来投资」自营。

## （二）资产状况

截至评估基准日，「宝利来投资」资产负债表如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 资产            | 2012/3/3        | 负债和股东权益        | 2012/3/31       |
|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 流动资产：         |                 | 流动负债：          |                 |
| 货币资金          | 2,713.56        | 短期借款           | -               |
| 交易性金融资产       | 7.60            | 交易性金融负债        | -               |
| 应收票据          | -               | 应付票据           | -               |
| 应收账款          | 614.90          | 应付账款           |                 |
| 预付款项          | 173.94          | 预收款项           |                 |
| 应收利息          | -               | 应付职工薪酬         |                 |
| 应收股利          | -               | 应交税费           |                 |
| 其他应收款         | 213.28          | 应付利息           | -               |
| 存货            | 951.23          | 应付股利           | -               |
| 一年内到期的非流动     | -               | 其他应付款          |                 |
| 其他流动资产        | -               | 一年内到期的非流动负     | -               |
|               |                 | 其他流动负债         | -               |
| <b>流动资产合计</b> | <b>4,674.51</b> | <b>流动负债合计</b>  | <b>6,136.58</b> |
| 非流动资产：        |                 | 非流动负债：         |                 |
| 可供出售金融资产      | -               | 长期借款           |                 |
| 持有至到期投资       | -               | 应付债券           |                 |
| 长期应收款         | -               | 长期应付款          |                 |
| 长期股权投资        | 1,000.00        | 专项应付款          |                 |
| 投资性房地产        | -               | 预计负债           |                 |
| 固定资产          | 44,892.94       | 递延所得税负债        |                 |
| 在建工程          | -               | 其他非流动负债        |                 |
| 工程物资          | -               | <b>非流动负债合计</b> | <b>-</b>        |
| 固定资产清理        | -               | <b>负债合计</b>    | <b>6,136.58</b> |
| 生产性生物资产       | -               | 所有者权益(或股东权益)：  |                 |
| 油气资产          | -               | 实收资本(或股本)      |                 |
| 无形资产          | 23.73           | 资本公积           | -               |
| 开发支出          | -               | 减：库存股          | -               |



| 资产             | 2012/3/3         | 负债和股东权益          | 2012/3/31        |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 商誉             | -                | 盈余公积             | -                |
| 长期待摊费用         | 224.28           | 一般风险准备           | -                |
| 递延所得税资产        | -                | 未分配利润            |                  |
| 其他非流动资产        | -                | 外币报表折算差额         |                  |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>46,140.95</b> | 归属于母公司股东权益       | <b>44,678.88</b> |
|                |                  | 少数股东权益           |                  |
|                |                  | <b>股东权益合计</b>    | <b>44,678.88</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>50,815.46</b> | <b>负债和股东权益总计</b> | <b>50,815.46</b> |

根据前述「宝利来投资」经营业务的特点，我们对「宝利来投资」的资产分析如下：

交易性金融资产系公司购买的股票，本次评估将其划分为非经营性资产。

应收账款主要是应收的酒店客户消费款；预付账款主要是预付的订金和设备款；其他应收款主要是保证金、押金、备用金、租金及水电费和集团内部往来款等。本次评估将应收深圳市宝利来酒店管理有限公司宝利来商务酒店的垫付款作为非经营性资产，其余均为经营性资产。

存货分为原材料和库存商品，均为酒店经营用酒水、烟、食品等，属于经营性资产。

长期股权投资系「宝利来投资」持有的深圳市宝利来酒店管理有限公司 100% 股权，其主要业务系经营宝利来商务酒店。宝利来商务酒店于 2011 年成立，根据本公司对宝利来商务酒店经营状况的了解，其目前尚处于微利状态，而且市场定位与宝利来大酒店也完全不同，故本次评估将「宝利来投资」持有的深圳市宝利来酒店管理有限公司的股权投资作为非经营性资产。

房屋建筑物系位于深圳市宝安区福永街道广深路西侧，福永大道南侧的宝利来大酒店用房屋建筑物及其装饰配套，由 5 层裙楼及 A、B、C 栋塔楼构成，其中 A 栋为 24 层筒体结构，B 栋为 17 层筒体结构，C 栋为 8 层框架结构。占地面积 25,377.13 平方米，总建筑面积 109,106.97 平方米，其中酒店及配套建筑面积 79,749.44 平方米，车库、架空层及避难层建筑面积 13,475.68 平方米，地下室面积 15,881.85 平方米。房屋建筑物均用于企业的酒店经营，属于经营性资产。

设备类资产分为运输设备和电子设备，均为企业正常生产经营所需，本次评估将其视为经营性资产。

其他无形资产是公司购入的系统软件等，本次评估将其视为经营性资产。



长期待摊费用是宝利来大酒店改造工程的摊销余额，属于经营性资产。

应付账款主要是应付的采购款及工程款等；预收账款主要是预收的租金、订金等；应付职工薪酬是应付的职工工资；应交税费是应交的营业税、企业所得税、城建税、教育费附加、个人所得税、房产税和堤围费等；其他应付款主要是应付的保证金及往来款等。均属于经营性负债。

其他流动负债为宝利来大酒店预提的水电费、电话费、排污费、油费及提成等，均属于经营性负债。

按上述经营性资产和非经营性资产分析后调整的资产负债表如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 资产            | 2012/3/31       | 负债和股东权益        | 2012/3/3        |
|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 流动资产：         |                 | 流动负债：          |                 |
| 货币资金          |                 | 短期借款           | -               |
| 交易性金融资产       | -               | 交易性金融负债        | -               |
| 应收票据          | -               | 应付票据           | -               |
| 应收账款          |                 | 应付账款           | 2,714.14        |
| 预付款项          |                 | 预收款项           | 1,676.61        |
| 应收利息          | -               | 应付职工薪酬         | 429.07          |
| 应收股利          | -               | 应交税费           | 873.05          |
| 其他应收款         |                 | 应付利息           | -               |
| 存货            |                 | 应付股利           | -               |
| 一年内到期的非流动     | -               | 其他应付款          | 443.71          |
| 其他流动资产        | -               | 一年内到期的非流动负     | -               |
|               |                 | 其他流动负债         | -               |
| <b>流动资产合计</b> | <b>4,530.88</b> | <b>流动负债合计</b>  | <b>6,136.58</b> |
| 非流动资产：        |                 | 非流动负债：         |                 |
| 可供出售金融资产      | -               | 长期借款           |                 |
| 持有至到期投资       | -               | 应付债券           |                 |
| 长期应收款         | -               | 长期应付款          |                 |
| 长期股权投资        | -               | 专项应付款          |                 |
| 投资性房地产        | -               | 预计负债           |                 |
| 固定资产          |                 | 递延所得税负债        |                 |
| 在建工程          | -               | 其他非流动负债        |                 |
| 工程物资          | -               | <b>非流动负债合计</b> | <b>-</b>        |
| 固定资产清理        | -               | <b>负债合计</b>    | <b>6,136.58</b> |
| 生产性生物资产       | -               | 所有者权益(或股东权益)：  |                 |
| 油气资产          | -               | 实收资本(或股本)      | 45,800.00       |
| 无形资产          |                 | 资本公积           | -               |
| 开发支出          | -               | 减：库存股          | -               |
| 商誉            | -               | 盈余公积           | -               |



| 资产      | 2012/3/31 | 负债和股东权益    | 2012/3/3  |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 长期待摊费用  |           | 一般风险准备     | -         |
| 递延所得税资产 | -         | 未分配利润      | -1,121.12 |
| 其他非流动资产 | -         | 报表调整差异     | -1,143.63 |
| 非流动资产合计 | 45,140.95 | 归属于母公司股东权益 | 43,535.25 |
|         |           | 少数股东权益     |           |
|         |           | 股东权益合计     | 43,535.25 |
| 资产总计    | 49,671.83 | 负债和股东权益总计  | 49,671.83 |

## 十二、公司竞争优势及风险分析

### （一）公司竞争优势分析

#### 1、区位优势

宝利来国际大酒店地理位置优越，其位于深圳市宝安区福永镇中心，毗邻 107 国道及广深高速公路，距离规划中的国家级“深圳前海深港现代服务业合作区”约 19 公里，距离深圳宝安国际机场约 5 公里路程，是目前距深圳机场最近的五星级酒店。深圳机场是国内客流量第四大的机场，根据《宝安区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，待深圳机场新候机楼建成并投入使用后，原来 A、B 候机楼将改建为“深圳市第二会展中心”，深圳机场及周边将逐步形成配套完善的会展中心及国际空港城。

宝利来国际大酒店所处的深圳市宝安区经济发达。根据第六次人口普查数据，2010 年宝安区常住人口数为 401.78 万人，居民人均可支配收入 30,012.83 元；根据深圳统计局数据，宝安区 2009 年及 2010 年生产总值分别为 2,206.5 亿元和 2,603.11 亿元，总量和增长速度均列深圳市六个行政区第一；宝安区有各类外商投资企业 7,000 多家，32 家世界 500 强企业在宝安投资了 70 多家企业，区内外贸出口额占全国的 5.68%；宝安区 2010 年全年接待旅客数量 783.07 万人次，旅游总收入 39.76 亿元。与经济发展水平不相匹配的是，宝安地区五星级酒店仅有三家，高档酒店供给相对不足。

宝利来国际大酒店优越的区位优势，为酒店未来经营提供了较大的市场空间。

#### 2、经济发达城镇高端酒店定位优势

城市中心区域高档酒店周围可选的高档消费场所较多，故其主要以提供客房服务为主。与城市中心区域不同的是，外围城镇地区的高档消费场合相对较少，



在店住客和周边高端客源进行餐饮消费和娱乐活动时的选择余地较少。宝利来国际大酒店结合自身的区位特点，采取了与繁华市区五星级酒店差异化的经营策略，瞄准城市外围地区的高档商务客源和消费能力较强的本地居民，提供更大规模和更高质量的会务、餐饮及娱乐等配套服务，促使客房、餐饮及休闲娱乐各项业务均衡发展，在业务类型、收入结构、服务对象等方面形成了与城市中心区高端酒店不同的经营特色，更加充分地利用自身资源提高酒店经营效益。

### 3、客房、餐饮、娱乐一体化经营优势

与其他高档酒店将餐饮及娱乐业务对外承包或出租不同，宝利来国际大酒店结合自身的管理能力，自主经营客房、餐饮和娱乐等全部业务，故有能力高效地推行酒店各业务的联动营销。基于这一特点，宝利来国际大酒店实施了“环型营销”的经营理念，即刺激原本需求单一的顾客在酒店内进行客房、餐饮、休闲娱乐等各项服务的环型消费，例如规定餐饮消费达到一定数额的顾客可以享受低价客房服务、住店客人可以享受餐饮及娱乐折扣优惠等，从而推动酒店总体收益的增长。

## （二）公司未来风险分析

### 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公司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，宏观经济周期将对公司未来业务发展和经营业绩产生一定影响。

### 2、酒店经营及市场风险

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和市场占有率，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。

目前深圳市宝安区五星级酒店共两家，宝利来国际大酒店是区内最新建成的五星级酒店，具有一定的市场竞争优势，但未来区内新建其他五星级酒店，宝利来国际大酒店能否保持持续的竞争力存在一定风险。



### 3、劳动力价格上涨的风险

星级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。

## 十三、本次评估适用的前提条件

- 1、以「宝利来投资」持续经营为前提，且资产经营方式、主营业务不发生重大变化。
- 2、国际国内市场无重大变化。
- 3、国家现行的方针政策无重大变化。
- 4、国家现行的利率、汇率、物价等无重大改变。
- 5、「宝利来投资」所在地区的社会经济环境无重大改变。
- 6、企业目前所执行的税赋、税率政策无重大变化。
- 7、无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

## 十四、经营性资产股权现金流的分析

### （一）分析预测基础

本次分析预测的基础以「宝利来投资」能够持续稳定发展为出发点，以「宝利来投资」近年的经营业绩为基础，假设其未来经营发展无重大变化的前提下，横向分析收入结构、成本结构、财务结构，纵向分析发展趋势、增长率、变化率，根据企业提供的资料及对企业经营状况的分析，建立可能形成的收入模型、成本模型、发展模型等数学模型，确定未来预期收益的取值区间，对「宝利来投资」进行预测。

### （二）收益期的确定

「宝利来投资」主要业务为经营旗下的宝利来国际大酒店，由于酒店项目占用土地的使用年限从1992年12月15日至2042年12月14日止，我们认为，本次评估对「宝利来投资」的收益期限按宝利来大酒店所占用土地使用权的剩余使用年限确定较为恰当。

「宝利来投资」的酒店业务目前尚处于发展期，按照企业经营计划，预计2017年「宝利来投资」将进入收益稳定期。评估时对2012年至2017年的股权



现金流逐年进行预测，2018 年至 2042 年 12 月 14 日假定维持在 2017 年的现金流水平。

### （三）营业收入的预测

#### 1、公司历史经营情况

「宝利来投资」的主要业务为经营旗下的宝利来国际大酒店，宝利来国际大酒店为五星级商务酒店，位于深圳市宝安区福永街道中心区。

福永位于深圳宝安区西南方向，西临珠江口，与中山市、珠海市隔海相望，南与西乡接壤，北与沙井相连，东北角与公明毗邻，拥有国内不可多见的海、陆、空立体交通网络，境内有国际机场、港口、高速公路、国道，深圳地铁 1 号线已经直通福永宝安国际机场。近年来，福永坚持以经济建设为中心，大力实施园区带动经济发展战略，大力发展工业和第三产业，经济持续健康快速发展。目前，福永有工业企业 1100 多家，其中 YKK 吉田拉链、时机制造厂、东芝复印机、Epson、富士电机、艾默生、美资旭电、高仕集团、理光等 11 家世界 500 强企业在福永设有生产基地。经济蓬勃发展，商务往来日渐频繁，进一步推动了福永酒店业市场的发展。

宝利来国际大酒店于 2008 年 5 月 18 日试营业，2008 年 12 月 3 日正式营业，客源定位主要以商务及会议为主。根据公司提供的历史经营数据，宝利来国际大酒店的营业收入主要包括客房收入、餐饮收入、娱乐收入、休闲收入及其他收入。其中，客房收入主要由酒店 502 间房租收入和其他客房收入组成；餐饮收入主要由中餐部、西餐部、日本料理、宴会等部门的收入组成；娱乐收入全部来源于宝利来国际大酒店东帝豪 KTV 的业务收入；休闲收入主要由水疗会和沐足项目的收入组成。在收入来源中，客房收入的份额约占 29%左右，餐饮收入在 46%~52%之间，娱乐收入的份额约占 10%左右，休闲收入在 4%~9%之间，其他收入的份额约占 4%左右。

自开业以来，宝利来国际大酒店结合自身的市场定位和区位特征，瞄准城市外围城镇地区的高档商务客源和消费能力较强的本地居民，采取客房、餐饮及休闲娱乐并重的经营策略，为消费者提供个性化的服务，多样的选择空间，尽可能的满足不同消费者的各种消费需求。同时，公司考虑酒店不是位于深圳市中心区域，故客房、餐饮和其他经营项目的定价均低于市区内的五星级酒店。总体来说，



宝利来国际大酒店地理位置优越、交通便捷，合理适中的价格和五星级的服务水平使其经营逐步进入正轨，近年均呈稳步增长趋势。具体历史营业收入、成本如下表（金额单位：人民币万元）：

| 项目            | 2010 年           | 2011 年           | 2012 年 1-3 月    |
|---------------|------------------|------------------|-----------------|
| 客房数（间）        | 502              | 502              | 502             |
| 平均房租水平        | 585.09           | 626.43           | 628.33          |
| 客房出租率         | 58.94%           | 67.33%           | 62.10%          |
| 客房部收入         | 6,973.03         | 8,474.95         | 1,905.38        |
| 餐饮部收入         | 12,595.94        | 13,505.43        | 3,490.92        |
| 娱乐服务收入        | 2,262.86         | 3,377.86         | 737.92          |
| 休闲服务收入        | 904.75           | 2,588.92         | 794.63          |
| 其他收入          | 1,101.69         | 1,141.26         | 169.71          |
| <b>营业收入合计</b> | <b>23,838.27</b> | <b>29,088.42</b> | <b>7,098.56</b> |
| 客房部成本         | 1,860.95         | 2,044.18         | 515.97          |
| 餐饮部成本         | 8,357.50         | 8,589.95         | 2,314.69        |
| 娱乐服务成本        | 1,173.52         | 1,791.61         | 374.31          |
| 休闲服务成本        | 684.82           | 2,296.21         | 661.30          |
| 其他成本          | 565.72           | 372.22           | 66.72           |
| <b>营业成本合计</b> | <b>12,642.51</b> | <b>15,094.16</b> | <b>3,932.99</b> |

## 2、公司营业收入的预测

「宝利来投资」的主要业务由宝利来国际大酒店的客房、餐饮、娱乐、休闲及其他项目构成，所有业务均由宝利来国际大酒店自主经营。

宝利来国际大酒店共拥有 502 间客房，随着福永经济蓬勃发展，商务往来日渐频繁，「宝利来投资」跟各大公司大量签署优惠协议，保证酒店的入住率。结合宝利来国际大酒店的实际经营情况，公司预测宝利来国际大酒店 2012 年 4-12 月客房平均房价约为 670 元/间/天，客房出租率约在 70%左右。随着宝利来国际大酒店经营逐步进入经营成熟期，酒店知名度和客户认可度的提升，其客房出租率和平均房价均有所增加。公司预计未来年度宝利来国际大酒店的客房收入占总收入的比重由 29%增加至 30%左右，平均房价由 670 元上升至 750 元，出租率由 70%上升至 73%。具体客房收入预测如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项目     | 2012 年<br>4-12 月 | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 客房数（间） | 502              | 502    | 502    | 502    | 502    | 502    |
| 平均房租水平 | 670.00           | 680.53 | 700.94 | 721.97 | 736.41 | 751.14 |



| 项目    | 2012 年<br>4-12 月 | 2013 年   | 2014 年   | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年    |
|-------|------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 客房出租率 | 71.59%           | 70.06%   | 70.76%   | 71.47%    | 72.19%    | 72.91%    |
| 客房部收入 | 7,269.83         | 9,562.75 | 9,923.09 | 10,297.70 | 10,591.66 | 10,894.33 |

由于酒店周边地区高档消费场所相对较少，宝利来国际大酒店除客房服务以外，还提供比城市中心区酒店规模更大的餐饮及休闲娱乐服务，一方面满足入住酒店的商旅顾客对餐饮及休闲娱乐服务的消费需求，另一方面也为当地消费能力较强的本地居民提供高档餐饮及休闲娱乐服务的选择。

根据宝利来国际大酒店提供餐饮收入的历史经营数据，宝利来国际大酒店 2010 年餐饮收入为 12,595.94 万元，2011 年较 2010 年增长 7.22%，实现 13,505.43 万元的餐饮收入。该酒店主要提供中餐、西餐及日餐服务，餐饮经营总面积为 10,936 平方米，占整个酒店功能区面积的比重较大。中餐方面，宝利来国际大酒店拥有 1 个中餐厅、41 间包房及 4 个宴会厅，面积约 9,173 平方米，可容纳 1,620 名客人同时就餐；西餐方面，宝利来国际大酒店拥有西餐厅、旋转自助餐厅和大堂吧，面积约 1,221 平方米，可容纳 490 人同时就餐；日餐方面，宝利来国际大酒店拥有一个日餐厅，面积约 542 平方米，可容纳 120 人同时用餐。

随着酒店不断加大对各式餐厅的推广，公司预计 2012 年可实现餐饮收入 14,772.83 万元（2012 年 1-3 月餐饮收入 3,490.92 万元），较上年增长约 9% 左右；2013 年餐饮收入 15,166.10 万元，较上年增长约 3% 左右；2014 年餐饮收入 15,428.18 万元，较上年增长约 2% 左右；2015 年至 2017 年餐饮收入分别为 15,567.87 万元、15,710.39 万元和 15,855.80 万元，年增长约 1% 左右。未来年度餐饮收入占总收入的比重约在 45% 左右。

宝利来国际大酒店的娱乐服务收入全部来自东帝豪 KTV 的营业收入，东帝豪 KTV 共有 74 间包房，面积共计 3,299 平方米。根据被评估企业提供的娱乐服务收入历史经营数据，酒店 2010 年娱乐服务收入为 2,262.86 万元，2011 年较 2010 年增长 49%，实现 3,377.86 万元的娱乐服务收入。

随着酒店出租率的提高，酒店住客数量增多，以及住店客人及周边居民的娱乐消费升级，东帝豪 KTV 的消费人次和人均消费均有所增加。公司预计 2012 年可实现娱乐服务收入 3,625.80 万元（2012 年 1-3 月娱乐服务收入为 737.92 万元），较 2011 年增长约 7% 左右。2013 年娱乐服务收入 3,843.35 万元，较上年



增长约 6%左右；2014 年娱乐服务收入 3,958.65 万元，较上年增长约 3%左右；2015 年娱乐服务收入 4,037.82 万元，较上年增长约 2%左右；2016 年至 2017 年娱乐服务收入分别为 4,078.20 万元和 4,118.98 万元，年增长约 1%左右。

宝利来国际大酒店的休闲服务收入主要由水疗会和沐足项目的收入组成。根据被评估企业提供的休闲服务收入历史经营数据，2010 年和 2011 年的休闲服务收入分别为 904.75 万元和 2,588.92 万元，2011 年较 2010 年增长 286%，主要是由于宝利来国际大酒店的北丽宫水疗会于 2011 年 5 月正式开业，相应增加了 2011 年度的休闲服务收入。随着公司不断加大对北丽宫水疗会的推广，公司预测 2012 年可实现休闲服务收入 3,924.26 万元（2012 年 1-3 月休闲服务收入为 794.63 万元），较上年增长 52%。随着酒店休闲服务项目的经营逐步进入成熟期，预测 2013 年至 2017 年休闲服务收入均有小幅增长，并逐年趋于稳定，其休闲服务收入分别为 4,120.47 万元、4,202.88 万元、4,286.94 万元、4,329.81 万元和 4,373.11 万元。

宝利来国际大酒店的其他收入包括物业出租收入及其他收入，2010 年度和 2011 年度的其他收入分别为 1,101.69 万元和 1,141.26 万元，2011 年较上年增长约 4%左右。总体来说，近年来实现的其他收入相对比较稳定，公司预计未来年度的其他收入基本保持在现有收入水平。

综上所述，「宝利来投资」未来年度具体营业收入预测如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项目     | 2012 年<br>4-12 月 | 2013 年   | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年    |
|--------|------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 客房数（间） | 502              | 502      | 502       | 502       | 502       | 502       |
| 平均房租水平 | 670.00           | 680.53   | 700.94    | 721.97    | 736.41    | 751.14    |
| 客房出租率  | 71.59%           | 70.06%   | 70.76%    | 71.47%    | 72.19%    | 72.91%    |
| 客房部收入  | 7,269.83         | 9,562.75 | 9,923.09  | 10,297.70 | 10,591.66 | 10,894.33 |
| 餐饮部收入  | 1,281.91         | 1,516.10 | 15,428.18 | 15,567.87 | 15,710.39 | 15,855.80 |
| 娱乐服务收入 | 2,887.88         | 3,843.35 | 3,958.65  | 4,037.82  | 4,078.20  | 4,118.98  |
| 休闲服务收入 | 3,129.63         | 4,120.47 | 4,202.88  | 4,286.94  | 4,329.81  | 4,373.11  |
| 其他收入   | 935.13           | 1,126.94 | 1,149.48  | 1,166.72  | 1,184.22  | 1,201.98  |



| 项目     | 2012 年<br>4-12 月 | 2013 年   | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年   | 2017 年   |
|--------|------------------|----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 营业收入合计 | 5,504.38         | 3,819.60 | 34,662.27 | 35,357.05 | 5,894.28 | 6,444.21 |

#### （四）营业成本的预测

公司营业成本主要包括：酒店客房成本，酒店餐饮成本，酒店其他收入成本。根据「宝利来投资」2010 年度、2011 年度的审计报告，2010 年度和 2011 年度营业成本占营业收入的比重分别为 53.03%和 51.89%，呈一定的下降趋势。其中，酒店客房成本约为客房收入的 24%~27%左右，随着客房收入的增长，客房成本的比重逐年下降；餐饮成本约为餐饮收入的 63%~66%左右，随着餐饮收入的逐年增加，趋于稳定，餐饮成本的比重基本维持在 62%左右；娱乐服务成本约为娱乐服务收入的 50%~53%左右；休闲服务成本约为休闲服务收入的 75%~85%左右，其他成本约占其他收入的 30%左右。

通过对公司历史经营数据的分析，公司经营目前已逐步走上正轨，成本控制较为稳定。本次评估过程中取酒店客房成本约为客房成本的 23%左右，餐饮成本约为餐饮收入的 62%左右，娱乐服务成本约为娱乐服务收入的 50%，休闲服务成本约为休闲服务收入的 80%，酒店其他收入成本约为其他收入的 30%，预测期内营业成本占营业收入的比重基本维持在 50%~52%左右。未来年度具体营业成本预测如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项目     | 2012 年<br>4-12 月 | 2013 年    | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年    |
|--------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 客房部成本  | 1,691.31         | 2,292.94  | 2,338.80  | 2,362.19  | 2,385.81  | 2,409.67  |
| 餐饮部成本  | 7,024.08         | 9,524.56  | 9,639.39  | 9,715.65  | 9,793.28  | 9,872.30  |
| 娱乐服务成本 | 1,533.91         | 2,008.54  | 1,979.32  | 2,018.91  | 2,039.10  | 2,059.49  |
| 休闲服务成本 | 2,384.01         | 3,192.76  | 3,362.31  | 3,429.55  | 3,463.85  | 3,498.49  |
| 其他成本   | 269.66           | 338.08    | 344.84    | 350.02    | 355.27    | 360.59    |
| 营业成本合计 | 2,902.97         | 17,356.89 | 17,664.67 | 17,876.32 | 18,037.30 | 18,200.54 |

#### （五）营业税金及附加的预测

营业税金及附加所涉及的流转税税种为城市维护建设税和教育费附加。根据



「宝利来投资」近年缴纳情况，营业税金及附加占主营业务收入的比例约为 7.2% 左右。

### （六）营业费用的预测

「宝利来投资」营业费用主要包括营销人员的薪酬及福利、广告宣传费、办公费、佣金及其他费用等。根据分析，「宝利来投资」前两年的营业费用占营业收入的比重分别为 1.34% 和 0.87%，2012 年 1-3 月的营业费用占营业收入的比重为 0.99%，其中薪酬及福利占营业费用总额的 40% 左右。随着经营趋于稳定，营业收入逐年增长，营业费用占营业收入的比重波动较小。

通过对历史数据的分析，结合公司的实际情况，本次评估对未来预测期内的各项营业费用主要参考以前年度的费用水平并考虑有一定增长予以确定。根据上述情况，预计 2012 年 4~12 月至 2017 年每年的营业费用分别为 224.27 万元、305.65 万元、319.67 万元、328.19 万元、331.16 万元和 339.19 万元，约占营业收入 0.9% 左右。具体数据如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项目     | 2012 年<br>4-12 月 | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 薪酬及福利  | 80.00            | 107.28 | 108.36 | 109.44 | 110.53 | 111.64 |
| 广告宣传费  | 20.00            | 25.00  | 30.00  | 35.00  | 35.00  | 40.00  |
| 办公费    | 10.00            | 15.00  | 20.00  | 20.00  | 20.00  | 20.00  |
| 佣金     | 89.27            | 118.37 | 121.32 | 123.75 | 125.63 | 127.55 |
| 其他费用   | 25.00            | 40.00  | 40.00  | 40.00  | 40.00  | 40.00  |
| 营业费用合计 | 224.27           | 305.65 | 319.67 | 328.19 | 331.16 | 339.19 |

### （七）管理费用的预测

「宝利来投资」管理费用主要包括管理人员薪酬及福利、行政管理费用、维修费、水电费、折旧摊销及其他费用等。根据分析，「宝利来投资」前两年的管理费用占营业收入的比重分别为 25.06% 和 23.87%，其中薪酬及福利和折旧摊销的合计金额占管理费用总额的 85% 左右。近年来管理费用随着营业收入的增加有所上升，但占营业收入的比重逐年下降。

本次评估对与营业收入呈线性相关的管理费用，估计未来预测期内也将保持该费用水平，其余管理费用主要参考以前年度的数据并考虑未来年度将有一定增长予以确定。折旧和摊销根据企业实际折旧及摊销政策进行测算，其中 2012 年 4-12 月至 2016 年的折旧摊销按实际测算的金额确定，2017 年至 2042



年 12 月 14 日的折旧摊销根据未来年度的折旧摊销金额，折算为年金形式并假定按此计算有限年期内的折旧摊销。

根据上述情况，预计 2012 年 4~12 月至 2017 年每年的管理费用分别为 5,850.06 万元、7,639.40 万元、7,748.37 万元、7,747.66 万元、7,935.25 万元和 6,821.04 万元，占营业收入 22%左右。具体数据如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项目    | 2012 年<br>4-12 月 | 2013 年   | 2014 年   | 2015 年   | 2016 年   | 2017 年   |
|-------|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 薪酬及福利 |                  |          |          |          |          |          |
| 行政管理费 |                  |          |          |          |          |          |
| 维修费   |                  |          |          |          |          |          |
| 水电费   |                  |          |          |          |          |          |
| 折旧摊销  |                  |          |          |          |          |          |
| 其他费用  |                  |          |          |          |          |          |
| 管理费用合 | 5,850.06         | 7,639.40 | 7,748.37 | 7,747.66 | 7,935.25 | 6,821.04 |

#### （八）财务费用的预测

「宝利来投资」不存在有息负债，财务费用主要包括刷卡手续费、利息支出等。通过对历史数据的分析，结合公司的实际情况，未来年度的财务费用按占营业收入的 1%对该项费用进行估算。

#### （九）折旧摊销的预测

本次评估主要考虑存量资产及存量资产更新的折旧与摊销。

根据「宝利来投资」所执行的会计政策，固定资产折旧采用直线法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。截至评估基准日，固定资产账面原值 60,618.94 万元，账面净值 44,892.94 万元。本次评估对「宝利来投资」存量资产的折旧按其现有计提折旧的方法计算，不包括在会计上已提足折旧但仍继续使用的资产。对存量固定资产更新支出所产生的折旧，结合资本性支出的预测结果进行。

由于「宝利来投资」主要业务为经营旗下的宝利来国际大酒店，考虑酒店项目占用土地的使用年限从 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日止，本次评估对「宝利来投资」的收益期限按宝利来国际大酒店所占用土地使用权的剩余使用年限确定。



综上所述，预计「宝利来投资」2012 年 4-12 月的折旧及摊销金额约为 3,487.56 万元，2013 年至 2016 年的折旧摊销金额分别为 4,236.42 万元、4,256.05 万元、4,133.35 万元和 4,216.14 万元，2017 年及以后的折旧摊销折算为有限年期的年金约为 2,994.12 万元。

### （十）所得税的预测

「宝利来投资」所得税率为 25%。

### （十一）资本性支出的预测

对存量固定资产的更新支出，根据「宝利来投资」的资产结构和固定资产的经济使用年限进行。其中：对预测期内需要更新的固定资产，假设其于经济使用年限到期后的次年初进行更新；对于预测期外需要更新的固定资产，本次评估根据未来年度应当安排的资本性支出总额，换算为年金形式并假定按此计算有限年期的折旧。

截至评估基准日，「宝利来投资」房地产的固定资产原值为 5.27 亿元，其中需要定期更新的装修工程及陈设、家具和其他装置设备根据企业提供的相关资料经测算约为 7,000 万元，平均更新周期按 10 年计算，则将预计于预测期外需要重置的资本性开支折算为 2017 年至 2042 年 12 月 14 日的年金；「宝利来投资」的办公家具、车辆及其他设备账面原值 7,879.30 万元，账面净值 3,931.55 万元，根据不同设备的经济使用年限，更新周期分别按 6 年、8 年、12 年和 15 年考虑，对预测期内更新的固定资产，按实际发生的资本性支出测算，预测期外的更新支出则折算为 2017 年至 2042 年 12 月 14 日的年金。

综上所述，预计「宝利来投资」2014 年和 2016 年的资本性支出分别为 3,180.00 万元和 1,600.00 万元，2017 年及以后资本性支出约为 2,068.12 万元（折算为有限年期的年金）。

### （十二）营运资金的预测

评估基准日「宝利来投资」经营性流动资产 4,530.89 万元，流动负债 6,136.58 万元，故「宝利来投资」期初流入现金-1,605.70 万元。

通过分析「宝利来投资」主要经营业务的经营模式和业务特点，本次评估按一个月付现成本费用预计其经营所需的营运资金，则 2012 年 4-12 月期间所需营运资金约 1,900.00 万元，未来年度企业营运资金的增减变动情况可忽略不计。



故本次评估考虑「宝利来投资」预测期初营运资金追加额为：

$$\begin{aligned} \text{期初营运资金追加额} &= 4,530.89 - 6,136.58 + (-1,900.00) \\ &= 3,510.00 \text{ 万元（取整）}。 \end{aligned}$$

### （十三）净现金流量的预测

综上所述，「宝利来投资」采用收益法评估时预测期的股权现金流，如下表所示（金额单位：人民币万元）：

| 项目        | 2012 年<br>4-12 月 | 2013 年    | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年    |
|-----------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 客房数（间）    | 502              | 502       | 502       | 502       | 502       | 502       |
| 平均房租水平    | 670.00           | 680.53    | 700.94    | 721.97    | 736.41    | 751.14    |
| 客房出租率     | 71.59%           | 70.06%    | 70.76%    | 71.47%    | 72.19%    | 72.91%    |
| 营业收入      | 5,504.38         | 3,819.60  | 4,662.27  | 5,357.05  | 5,894.28  | 6,444.21  |
| 客房        | 7,269.83         | 9,562.75  | 9,923.09  | 10,297.70 | 10,591.66 | 10,894.33 |
| 餐饮        | 1,281.91         | 5,166.10  | 5,428.18  | 5,567.87  | 5,710.39  | 5,855.80  |
| 其他        | 6,952.64         | 9,090.76  | 9,311.01  | 9,491.48  | 9,592.23  | 9,694.07  |
| 营业总成本     | 10,813.60        | 17,736.95 | 18,228.39 | 18,497.88 | 18,888.10 | 17,984.76 |
| 营业税金      | 1,836.32         | 2,435.01  | 2,495.68  | 2,545.71  | 2,584.39  | 2,623.98  |
| 营业成本      | 2,902.97         | 7,356.89  | 7,664.67  | 7,876.32  | 8,037.30  | 8,200.54  |
| 客房        | 1,691.31         | 2,292.94  | 2,338.80  | 2,362.19  | 2,385.81  | 2,409.67  |
| 餐饮        | 7,024.08         | 9,524.56  | 9,639.39  | 9,715.65  | 9,793.28  | 9,872.30  |
| 其他        | 4,187.58         | 5,539.39  | 5,686.47  | 5,798.48  | 5,858.21  | 5,918.57  |
| 营业费用      | 224.27           | 305.65    | 319.67    | 328.19    | 331.16    | 339.19    |
| 管理费用      | 5,850.06         | 7,639.40  | 7,748.37  | 7,747.66  | 7,935.25  | 6,821.04  |
| 息税前利润     | 4,690.78         | 6,082.65  | 6,433.88  | 6,859.18  | 7,006.18  | 8,459.45  |
| 财务费用      | 255.04           | 338.20    | 346.62    | 353.57    | 358.94    | 364.44    |
| 税前利润      | 4,435.74         | 5,744.46  | 6,087.26  | 6,505.61  | 6,647.24  | 8,095.01  |
| 所得税（25%）  | 1,108.93         | 1,436.11  | 1,521.81  | 1,626.40  | 1,661.81  | 2,023.75  |
| 净利润       | 3,326.80         | 4,308.34  | 4,565.44  | 4,879.21  | 4,985.43  | 6,071.25  |
| 加：折旧摊销    | 3,487.56         | 4,236.42  | 4,256.05  | 4,133.35  | 4,216.14  | 2,994.12  |
| 减：资本性支出   |                  | -         | 3,180.00  | -         | 1,600.00  | 2,068.12  |
| 减：营运资金增加额 | 3,510.00         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 现金流       | 3,304.37         | 8,544.76  | 5,641.49  | 9,012.56  | 7,601.56  | 6,997.26  |

### 十五、折现率的确定

本次评估是采用股权现金流来估算，故折现率相应采用资本资产定价模型 CAPM，其公式为：

$$\text{股权资本成本 } K_e = R_f + (R_m - R_f) \times \beta$$

式中： $R_f$ ：市场无风险报酬率；



$R_m$ ：市场预期报酬率；

$R_m - R_f$ ：为市场风险溢价（marketriskpremium）。

$\beta$ ：风险系数；

“ $R_m - R_f$ ”为市场风险溢价（marketriskpremium）。市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低（或无风险）的债券市场所得到的风险补偿。

它的基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。我国的资本市场属于新兴市场，其无论是在市场的发展历史、各项法规的设置、市场的成熟度和投资者的理性化方面均存在不足。这就导致了我国的资本市场经常出现较大幅度的波动，整体的市场风险溢价水平较难确定。在本次评估中，我们采用美国金融学家 AswathDamodaran 所统计的各国家市场风险溢价水平  $R_{pm}$  作为参考。

上述公式修改后即：股权资本成本  $K_e = R_f + R_{pm} \times \beta$

式中： $R_{pm}$ ：市场风险溢价；

#### 1、无风险收益率的确定

通过查询中国债券信息网的中国固定利率收益率曲线，30 年期的国债收益率为 4.133%。故无风险报酬率  $R_f$  取 4.133%。

#### 2、 $\beta$ 系数的确定

$\beta$  系数是指投资者投资某公司所获报酬率的变动情况与股票市场平均报酬率的变动情况的相关系数。 $\beta$  系数的具体计算过程是：A) 计算股票市场的收益率和个别收益率。估算时股票市场的收益率以上证综合指数一个期间的变化来计算。个别收益率以单个公司某期间股票收盘价的变化来计算；B) 得出上述各期期间的收益率后，在某期期间段以股票市场的收益率为 x 轴，以单个公司个别收益率为 y 轴，得出一系列散点；C) 对上述散点进行回归拟合得出一元线性回归方程，该回归方程的斜率即为该单个公司的  $\beta$  系数。

我们通过选取相关行业的 6 家上市公司（锦江股份、金陵饭店、首旅股份、新都酒店、华天酒店、东方宾馆）作为参照公司，利用 Wind 软件查询上市公司的  $\beta$  值，将上述  $\beta$  取平均值后作为「宝利来投资」的  $\beta$  值。

经查，6 家可比公司的  $\beta$  如下表所示：



| 股票代码   | 股票简称 | $\beta$ 系数 |
|--------|------|------------|
| 600754 | 锦江股份 | 0.9005     |
| 601007 | 金陵饭店 | 1.1891     |
| 000007 | 首旅股份 | 0.8089     |
| 000033 | 新都酒店 | 0.9607     |
| 000428 | 华天酒店 | 0.7214     |
| 000524 | 东方宾馆 | 0.9128     |
| 平均     |      | 0.9156     |

则： $\beta$ （酒店业）= $\beta$ （平均）= $1/6 \times (\beta_1 + \beta_2 + \dots + \beta_5)$

按上述方法计算，委估企业所在行业的 $\beta$ 值为0.9156。

### 3、市场风险溢价的确定

AswathDamodaran 统计的市场风险溢价包括两方面，即成熟的金融市场风险溢价（采用美国股票市场的历史风险溢价水平）加上由于国别的不同所产生的国家风险溢价（CountryRiskPremium）。国家的风险溢价的确定是依据美国的权威金融分析公司 Moody'sInvestorsService 所统计的国家金融等级排名（longtermrating）和此排名的波动程度来综合考虑一个国家的金融风险水平。

根据 AswathDamodaran 的统计结构，美国股票市场的历史风险溢价为 4.82%，我国的国家风险溢价为 1.88%，综合的市场风险溢价水平为 6.70%。

### 4、股权资本成本 $K_e$ 的确定

将上述四个参数带入前述的计算公式中，可得：

| 无风险报酬率 $R_f$ | 风险溢价 $R_{pm}$ | $\beta$ 系数 | 股权资本成本 $K_e$ |
|--------------|---------------|------------|--------------|
| 4.133%       | 6.70%         | 0.9156     | 10.27%       |

### 5、企业特有风险补偿率的确定

因「宝利来投资」是非上市公司，我们是通过计算已上市的参照企业平均风险在消除了资本结构的差异后来衡量「宝利来投资」的风险，还需要考虑「宝利来投资」相比参照公司所具有的特有风险以确定企业特有风险补偿率。经充分考虑被评估企业的资产规模、营运风险、经营风险、销售渠道等因素，风险补偿率取 1%。



## 6、折现率的确定

在前述各项分析的基础上，我们认为采用 11%的折现率是合理的。

## 十六、经营性股东权益评估值的确定

根据前述计算公式，「宝利来投资」未来预测期评估值计算如下表所示(金额单位：人民币万元)：

| 项目   | 2012 年<br>4-12 月 | 2013 年   | 2014 年   | 2015 年   | 2016 年   | 2017 年    |
|------|------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 现金流  | 3,304.37         | 8,544.76 | 5,641.49 | 9,012.56 | 7,601.56 | 6,997.26  |
| 折现率  | 11.00%           | 11.00%   | 11.00%   | 11.00%   | 11.00%   | 11.00%    |
| 折现系数 | 0.9247           | 0.8331   | 0.7505   | 0.6761   | 0.6091   | 5.1685    |
| 折现值  | 3,055.60         | 7,118.44 | 4,234.05 | 6,093.78 | 4,630.40 | 36,165.19 |
| 评估值  | 61,297.45        |          |          |          |          |           |

## 十七、非经营性资产评估值

「宝利来投资」非经营性资产包括：交易性金融资产账面价值 7.60 万元，评估值 7.60 万元；「宝利来投资」持有的深圳市宝利来酒店管理有限公司 100% 股权，账面值 1,000.00 万元，其主要业务系经营宝利来商务酒店。宝利来商务酒店于 2011 年成立，根据本公司对宝利来商务酒店经营状况的了解，其 2011 年度尚处于亏损状态，而且市场定位与宝利来大酒店也完全不同，故本次单独采用成本法对深圳市宝利来酒店管理有限公司进行整体评估，评估值 832.93 万元；应收深圳市宝利来酒店管理有限公司宝利来商务酒店的垫付款 136.03 万元，评估值 136.03 万元。

## 十八、「宝利来投资」股东全部权益价值

「宝利来投资」股东全部权益价值=「宝利来投资」的经营性资产的评估值+非经营性资产评估值

$61,297.45 + 7.60 + 832.93 + 136.03 = 62,270.00$  万元（取整）。



## 评估结论及其分析



## 一、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「宝利来投资」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用资产基础法评估的「宝利来投资」股东全部权益价值于评估基准日 2012 年 3 月 31 日的评估值为：60,158.07 万元。其中，资产总额账面值 50,815.46 万元，评估值 66,294.64 万元，评估增值 15,479.18 万元，增值率 30.46%；负债总额账面值 6,136.58 万元，评估值 6,136.58 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 44,678.88 万元，评估值 60,158.07 万元，评估增值 15,479.19 万元，增值率 34.65%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

| 项 目         | 账面价值      | 评估价值      | 增值额       | 增值率%   |
|-------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 流动资产        | 4,674.51  | 4,737.92  | 63.41     | 1.36   |
| 非流动资产       | 46,140.95 | 61,556.73 | 15,415.78 | 33.41  |
| 其中：可供出售金融资产 | -         | -         | -         | -      |
| 持有至到期投资     | -         | -         | -         | -      |
| 长期股权投资      | 1,000.00  | 832.93    | -167.07   | -16.71 |
| 投资性房地产      | -         | -         | -         | -      |
| 固定资产        | 44,892.94 | 60,671.64 | 15,778.70 | 35.15  |
| 无形资产        | 23.73     | 23.73     | -         | -      |
| 商誉          | -         | -         | -         | -      |
| 长期待摊费用      | 224.28    | 28.42     | -195.86   | -87.33 |
| 递延所得税资产     | -         | -         | -         | -      |
| 资产总计        | 50,815.46 | 66,294.64 | 15,479.18 | 30.46  |
| 流动负债        | 6,136.58  | 6,136.58  | -         | -      |
| 非流动负债       | -         | -         | -         | -      |
| 负债总计        | 6,136.58  | 6,136.58  | -         | -      |
| 净 资 产       | 44,678.88 | 60,158.07 | 15,479.19 | 34.65  |

采用收益法评估的「宝利来投资」股东全部权益价值于评估基准日 2012 年 3 月 31 日的评估值为：62,270.00 万元。

本次采用收益法评估得到的「宝利来投资」股东全部权益价值结果略高于资产基础法评估结果。本公司认为：考虑到未来宏观经济发展尚有不不确定性，评估机构在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与



判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响，因此评估机构认为资产基础法所采用数据的质量优于收益法，资产基础法的结果更易于被相关当事方接受。故本次评估采用成本法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「宝利来投资」股东全部权益价值于评估基准日 2012 年 3 月 31 日的评估结果为：60,158.07 万元人民币（大写金额：陆亿零壹佰伍拾捌万零柒佰元整）。

## 二、评估结论成立的条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

### （一）评估基准

4、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

5、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

6、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

### （二）评估假设

5、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

6、假设「宝利来投资」所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

7、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：



(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

8、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。



### （三）限制条件

6、 评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

7、 对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

（1）本公司对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按被评估企业或使用单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

（2）对不在固定场所的运输设备之数量，我们以被评估企业提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

8、 本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

9、 报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

10、 除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

## 三、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明

1、 本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告



书中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、 本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、 被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、 除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经 委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

## （二）限制说明

- 1、 本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、 本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

## （三）评估报告有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告的使用期限自评估基准日起一年内（即 2012 年 3 月 31 日至 2013 年 3 月 30 日）有效。



## 资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2012年3月31日

表1

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目         |    | 账面价值      | 评估价值      | 增值额       | 增值率%   |
|-------------|----|-----------|-----------|-----------|--------|
| 流动资产        | 1  | 4,674.51  | 4,737.92  | 63.41     | 1.36   |
| 非流动资产       | 2  | 46,140.95 | 61,556.73 | 15,415.78 | 33.41  |
| 其中：可供出售金融资产 | 3  | -         | -         | -         | -      |
| 持有至到期投资     | 4  | -         | -         | -         | -      |
| 长期股权投资      | 5  | 1,000.00  | 832.93    | -167.07   | -16.71 |
| 投资性房地产      | 6  | -         | -         | -         | -      |
| 固定资产        | 7  | 44,892.94 | 60,671.64 | 15,778.70 | 35.15  |
| 无形资产        | 8  | 23.73     | 23.73     | -         | -      |
| 商誉          | 9  | -         | -         | -         | -      |
| 长期待摊费用      | 10 | 224.28    | 28.42     | -195.86   | -87.33 |
| 递延所得税资产     | 11 | -         | -         | -         | -      |
| 资产总计        | 12 | 50,815.46 | 66,294.64 | 15,479.18 | 30.46  |
| 流动负债        | 13 | 6,136.58  | 6,136.58  | -         | -      |
| 非流动负债       | 14 | -         | -         | -         | -      |
| 负债总计        | 15 | 6,136.58  | 6,136.58  | -         | -      |
| 净 资 产       | 16 | 44,678.88 | 60,158.07 | 15,479.19 | 34.65  |

评估机构：深圳市德正信资产评估有限公司



## 关于「宝利来投资」股东全部权益价值评估报告书

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2012年3月31日

表2

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称             | 账面价值           | 评估价值           | 增值额            | 增值率%    |
|----|------------------|----------------|----------------|----------------|---------|
| 1  | <b>一、流动资产合计</b>  | 46,745,086.50  | 47,379,181.36  | 634,094.86     | 1.36    |
| 2  | 货币资金             | 27,135,609.33  | 27,135,609.33  | -              | -       |
| 3  | 交易性金融资产          | 75,955.00      | 75,955.00      | -              | -       |
| 4  | 应收票据             | -              | -              | -              | -       |
| 5  | 应收账款             | 6,512,748.59   | 6,512,748.59   | -              | -       |
| 6  | 减：坏账准备           | 363,680.90     | -              | -363,680.90    | -100.00 |
| 7  | 应收账款净额           | 6,149,067.69   | 6,512,748.59   | 363,680.90     | 5.91    |
| 8  | 预付账款             | 1,739,373.80   | 1,739,373.80   | -              | -       |
| 9  | 应收利息             | -              | -              | -              | -       |
| 10 | 应收股利             | -              | -              | -              | -       |
| 11 | 其他应收款            | 2,403,211.27   | 2,403,211.27   | -              | -       |
| 12 | 减：坏账准备           | 270,413.96     | -              | -270,413.96    | -100.00 |
| 13 | 其他应收款净额          | 2,132,797.31   | 2,403,211.27   | 270,413.96     | 12.68   |
| 14 | 存货               | 9,512,283.37   | 9,512,283.37   | -              | -       |
| 15 | 减：存货跌价准备         | -              | -              | -              | -       |
| 16 | 存货净额             | 9,512,283.37   | 9,512,283.37   | -              | -       |
| 17 | 一年内到期的非流动资产      | -              | -              | -              | -       |
| 18 | 其他流动资产           | -              | -              | -              | -       |
| 19 | <b>二、非流动资产合计</b> | 461,409,533.87 | 615,567,267.81 | 154,157,733.94 | 33.41   |
| 20 | 可供出售金融资产         | -              | -              | -              | -       |
| 21 | 持有至到期投资          | -              | -              | -              | -       |
| 22 | 长期应收款            | -              | -              | -              | -       |
| 23 | 长期股权投资           | 10,000,000.00  | 8,329,344.81   | -1,670,655.19  | -16.71  |
| 24 | 投资性房地产           | -              | -              | -              | -       |
| 25 | 固定资产原值           | 606,189,393.28 | 748,508,124.65 | 142,318,731.37 | 23.48   |
| 26 | 其中：房屋建筑物类        | 527,396,390.45 | 675,672,000.00 | 148,275,609.55 | 28.11   |
| 27 | 设备类              | 78,793,002.83  | 72,836,124.65  | -5,956,878.18  | -7.56   |
| 28 | 土地使用权            | -              | -              | -              | -       |
| 29 | 固定资产净值           | 448,929,361.60 | 606,716,422.00 | 157,787,060.40 | 35.15   |
| 30 | 其中：房屋建筑物类        | 409,613,880.66 | 562,109,860.00 | 152,495,979.34 | 37.23   |
| 31 | 设备类              | 39,315,480.94  | 44,606,562.00  | 5,291,081.06   | 13.46   |
| 32 | 土地使用权            | -              | -              | -              | -       |
| 33 | 固定资产净额           | 448,929,361.60 | 606,716,422.00 | 157,787,060.40 | 35.15   |
| 34 | 在建工程             | -              | -              | -              | -       |
| 35 | 工程物资             | -              | -              | -              | -       |
| 36 | 固定资产清理           | -              | -              | -              | -       |
| 37 | 生产性生物资产          | -              | -              | -              | -       |
| 38 | 油气资产             | -              | -              | -              | -       |
| 39 | 无形资产             | 237,323.00     | 237,323.00     | -              | -       |
| 40 | 其中：土地使用权         | -              | -              | -              | -       |
| 41 | 开发支出             | -              | -              | -              | -       |
| 42 | 商誉               | -              | -              | -              | -       |
| 43 | 长期待摊费用           | 2,242,849.27   | 284,178.00     | -1,958,671.27  | -87.33  |
| 44 | 递延所得税资产          | -              | -              | -              | -       |
| 45 | 其他非流动资产          | -              | -              | -              | -       |
| 46 | <b>三、资产总计</b>    | 508,154,620.37 | 662,946,449.17 | 154,791,828.80 | 30.46   |
| 47 | <b>四、流动负债合计</b>  | 61,365,777.95  | 61,365,777.95  | -              | -       |
| 48 | 短期借款             | -              | -              | -              | -       |
| 49 | 交易性金融负债          | -              | -              | -              | -       |
| 50 | 应付票据             | -              | -              | -              | -       |
| 51 | 应付账款             | 27,141,353.95  | 27,141,353.95  | -              | -       |
| 52 | 预收款项             | 16,766,111.17  | 16,766,111.17  | -              | -       |
| 53 | 应付职工薪酬           | 4,290,704.00   | 4,290,704.00   | -              | -       |
| 54 | 应交税费             | 8,730,505.85   | 8,730,505.85   | -              | -       |
| 55 | 应付利息             | -              | -              | -              | -       |
| 56 | 应付股利             | -              | -              | -              | -       |
| 57 | 其他应付款            | 4,437,102.98   | 4,437,102.98   | -              | -       |
| 58 | 一年内到期的非流动负债      | -              | -              | -              | -       |
| 59 | 其他流动负债           | -              | -              | -              | -       |
| 60 | <b>五、非流动负债合计</b> | -              | -              | -              | -       |
| 61 | 长期借款             | -              | -              | -              | -       |
| 62 | 应付债券             | -              | -              | -              | -       |
| 63 | 长期应付款            | -              | -              | -              | -       |
| 64 | 专项应付款            | -              | -              | -              | -       |
| 65 | 预计负债             | -              | -              | -              | -       |
| 66 | 递延所得税负债          | -              | -              | -              | -       |
| 67 | 其他非流动负债          | -              | -              | -              | -       |
| 68 | <b>六、负债总计</b>    | 61,365,777.95  | 61,365,777.95  | -              | -       |
| 69 | <b>七、净资产</b>     | 446,788,842.42 | 601,580,671.22 | 154,791,828.80 | 34.65   |

评估机构：深圳市德正信资产评估有限公司

签字注册资产评估师：黄琼、石永刚



## 流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2012年3月31日

表3

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 编号   | 科目名称        | 账面价值          | 评估价值          | 增值额         | 增值率%    |
|------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------|
| 3-1  | 货币资金        | 27,135,609.33 | 27,135,609.33 | -           | -       |
| 3-2  | 交易性金融资产     | 75,955.00     | 75,955.00     | -           | -       |
| 3-3  | 应收票据        | -             | -             | -           | -       |
| 3-4  | 应收账款        | 6,512,748.59  | 6,512,748.59  | -           | -       |
| 3-4  | 减：坏账准备      | 363,680.90    | -             | -363,680.90 | -100.00 |
| 3-4  | 应收账款净额      | 6,149,067.69  | 6,512,748.59  | 363,680.90  | 5.91    |
| 3-5  | 预付账款        | 1,739,373.80  | 1,739,373.80  | -           | -       |
| 3-6  | 应收利息        | -             | -             | -           | -       |
| 3-7  | 应收股利        | -             | -             | -           | -       |
| 3-8  | 其他应收款       | 2,403,211.27  | 2,403,211.27  | -           | -       |
| 3-8  | 减：坏账准备      | 270,413.96    | -             | -270,413.96 | -100.00 |
| 3-8  | 其他应收款净额     | 2,132,797.31  | 2,403,211.27  | 270,413.96  | 12.68   |
| 3-9  | 存货          | 9,512,283.37  | 9,512,283.37  | -           | -       |
| 3-9  | 减：存货跌价准备    | -             | -             | -           | -       |
| 3-9  | 存货净额        | 9,512,283.37  | 9,512,283.37  | -           | -       |
| 3-10 | 一年内到期的非流动资产 | -             | -             | -           | -       |
| 3-11 | 其他流动资产      | -             | -             | -           | -       |
|      |             |               |               |             |         |
| 3    | 流动资产合计      | 46,745,086.50 | 47,379,181.36 | 634,094.86  | 1.36    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



### 货币资金—现金清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表3-1-1

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 存放部门           | 币种  | 外币帐面金额   | 评估基准日<br>汇率 | 账面价值         | 评估价值         | 增值率% | 备注 |
|-----|----------------|-----|----------|-------------|--------------|--------------|------|----|
|     | <b>投资公司本部</b>  |     |          |             |              | -            | -    |    |
| 1   | 公司财务部          | 人民币 |          |             | 197,678.08   | 197,678.08   | -    |    |
| 2   | 公司财务部          | 港币  | 2,332.10 | 0.8106      | 1,890.64     | 1,890.64     | -    |    |
|     | <b>宝利来国际酒店</b> |     |          |             |              |              |      |    |
| 1   | 公司财务部          | 人民币 |          |             | 1,498,315.66 | 1,498,315.66 | -    |    |
| 2   | 收银台备用金         | 人民币 |          |             | 114,000.00   | 114,000.00   | -    |    |
|     |                |     |          |             |              |              |      |    |
|     |                |     |          |             |              |              |      |    |
|     |                |     |          |             |              |              |      |    |
|     |                |     |          |             |              |              |      |    |
|     |                |     |          |             |              |              |      |    |
|     |                |     |          |             |              |              |      |    |
|     |                |     |          |             |              |              |      |    |
|     |                |     |          |             |              |              |      |    |
|     |                |     |          |             |              |              |      |    |
|     |                |     |          |             |              |              |      |    |
| 合 计 |                |     |          |             | 1,811,884.38 | 1,811,884.38 | -    |    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



关于「宝利来投资」股东全部权益价值评估报告书

货币资金—银行存款清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

表3-1-2  
金额单位：人民币元

| 序号  | 开户银行            | 账号                    | 币种  | 外币账面金额 | 评估基准日<br>汇率 | 账面价值          | 评估价值          | 增值率% | 备注 |
|-----|-----------------|-----------------------|-----|--------|-------------|---------------|---------------|------|----|
|     | <b>投资公司本部</b>   |                       |     |        |             |               | -             | -    |    |
| 1   | 中国建设银行深圳市分行松岗支行 | 44201554700050001840  | 人民币 |        |             | 50,313.89     | 50,313.89     | -    |    |
| 2   | 深圳农村商业银行松岗支行    | 000033588984          | 人民币 |        |             | 302,535.74    | 302,535.74    | -    |    |
| 3   | 中国工商银行深圳市分行松岗支行 | 4000022619200131818   | 人民币 |        |             | 80,811.63     | 80,811.63     | -    |    |
| 4   | 交通银行松岗支行        | 443066072018010019075 | 人民币 |        |             | 27,189.09     | 27,189.09     | -    |    |
| 5   | 中国农业银行深圳分行松岗支行  | 41-020500040028859    | 人民币 |        |             | 65,668.20     | 65,668.20     | -    |    |
| 6   | 深圳发展银行松岗支行      | 11008278335501        | 人民币 |        |             | 63,904.46     | 63,904.46     | -    |    |
|     | <b>宝利来国际酒店</b>  |                       |     |        |             |               | -             | -    |    |
| 1   | 工行福永支行-40000    | 4000022709200665781   | 人民币 |        |             | 10,522,061.33 | 10,522,061.33 | -    |    |
| 2   | 交通银行松岗支行-443    | 443066072018010038843 | 人民币 |        |             | 11,413,990.28 | 11,413,990.28 | -    |    |
| 3   | 农商行松岗支行-1020    | 000032983112          | 人民币 |        |             | 2,655,149.08  | 2,655,149.08  | -    |    |
| 4   | 工行外币帐户400002    | 4000022709200709989   | 美元  | 275.60 | 6.2943      | 1,734.71      | 1,734.71      | -    |    |
|     |                 |                       |     |        |             |               |               |      |    |
|     |                 |                       |     |        |             |               |               |      |    |
|     |                 |                       |     |        |             |               |               |      |    |
|     |                 |                       |     |        |             |               |               |      |    |
| 合 计 |                 |                       |     |        |             | 25,183,358.41 | 25,183,358.41 | -    |    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



## 货币资金—其他货币资金清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表3-1-3

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 名称及内容                  | 用途    | 币种  | 账面价值       | 评估价值       | 增值率% | 备注 |
|-----|------------------------|-------|-----|------------|------------|------|----|
| 1   | 国泰君安资金账号44140080031471 | 投资备用金 | 人民币 | 140,366.54 | 140,366.54 | -    |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
|     |                        |       |     |            |            |      |    |
| 合 计 |                        |       |     | 140,366.54 | 140,366.54 | -    |    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



## 交易性金融资产清查评估汇总表

评估基准日：2012年3月31日

表3-2

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 编号    | 科目名称         | 账面价值      | 评估价值      | 增值额 | 增值率% |
|-------|--------------|-----------|-----------|-----|------|
| 3-2-1 | 交易性金融资产-股票投资 | 75,955.00 | 75,955.00 | -   | -    |
| 3-2-2 | 交易性金融资产-债券投资 | -         | -         | -   | -    |
| 3-2-3 | 交易性金融资产-基金投资 | -         | -         | -   | -    |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
|       |              |           |           |     |      |
| 3-2   | 交易性金融资产合计    | 75,955.00 | 75,955.00 | -   | -    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



评估基准日：2012年3月31日

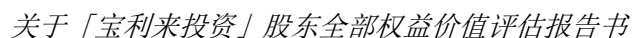
表3-2-1

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美  
填表日期：2012年月日

评估人员：汤宏敏、毛媛



### 预付款项清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表3-5

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美  
填表日期：2012年月日

评估人员：汤宏敏、毛媛



关于「宝利来投资」股东全部权益价值评估报告书

其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表3-8

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款对象名称         | 业务内容     | 发生日期    | 账龄   | 账面价值         | 评估价值         | 增值率%    | 备 注 |
|----|----------------|----------|---------|------|--------------|--------------|---------|-----|
|    | <b>投资公司本部</b>  |          |         |      |              | -            | -       |     |
| 1  | 广东四建公司         | 工程保证金    | 2005/01 | 3年以上 | 196,000.00   | 196,000.00   | -       |     |
| 2  | 杨强             | 司机备用金    | 2006/08 | 3年以上 | 3,500.00     | 3,500.00     | -       |     |
| 3  | 宝利来商务酒店        | 代付柴油电机款  | 2011/10 | 1年内  | 1,360,312.00 | 1,360,312.00 | -       |     |
|    | <b>宝利来国际酒店</b> |          |         |      |              | -            | -       |     |
| 1  | 文卫忠            | 个人借款     | 2008/12 | 3年以上 | 20,000.00    | 20,000.00    | -       |     |
| 2  | 吴新华            | 备用金      | 2009/03 | 3年以上 | 2,000.00     | 2,000.00     | -       |     |
| 3  | 姜赛华            | 备用金      | 2012/03 | 1年内  | 12,000.00    | 12,000.00    | -       |     |
| 4  | 邹锐文            | 备用金      | 2009/02 | 3年以上 | 1,500.00     | 1,500.00     | -       |     |
| 5  | 曾伟雄            | 备用金      | 2009/12 | 2至3年 | 1,500.00     | 1,500.00     | -       |     |
| 6  | 文淦波037505      | 备用金      | 2009/12 | 2至3年 | 2,000.00     | 2,000.00     | -       |     |
| 7  | 吴得春083068      | 备用金      | 2011/12 | 1年内  | 1,500.00     | 1,500.00     | -       |     |
| 8  | 莫亚行            | 备用金      | 2011/12 | 1年内  | 2,000.00     | 2,000.00     | -       |     |
| 9  | 文耀东            | 备用金      | 2009/12 | 2至3年 | 150,000.00   | 150,000.00   | -       |     |
| 10 | 温兴波            | 备用金      | 2009/11 | 2至3年 | 40,000.00    | 40,000.00    | -       |     |
| 11 | 董智学            | 备用金      | 2012/03 | 1年内  | 2,000.00     | 2,000.00     | -       |     |
| 12 | 杜寿华            | 备用金      | 2011/12 | 1年内  | 10,000.00    | 10,000.00    | -       |     |
| 13 | 深圳燃气集团         | 管道燃气保证金  | 2008/04 | 3年以上 | 355,000.00   | 355,000.00   | -       |     |
| 14 | 深圳燃气集团         | 洗衣中心燃气押金 | 2008/05 | 3年以上 | 60,000.00    | 60,000.00    | -       |     |
| 15 | 东莞百年咖啡食品有限公司   | 百年咖啡机押金  | 2008/07 | 3年以上 | 18,000.00    | 18,000.00    | -       |     |
| 16 | 深圳市白石厦股份合作公司   | 兴达宿舍押金   | 2008/09 | 3年以上 | 39,376.00    | 39,376.00    | -       |     |
| 17 | 公司员工           | 代垫社保费    | 2012/03 | 1年内  | 117,025.27   | 117,025.27   | -       |     |
| 18 | 公司员工           | 代垫住房公积金  | 2012/03 | 1年内  | 9,498.00     | 9,498.00     | -       |     |
|    |                |          |         |      |              |              |         |     |
|    |                |          |         |      |              |              |         |     |
|    |                |          |         |      |              |              |         |     |
|    | 小 计            |          |         |      | 2,403,211.27 | 2,403,211.27 | -       |     |
|    | 减:坏账准备         |          |         |      | 270,413.96   | -            | -100.00 |     |
|    | 其他应收款净额        |          |         |      | 2,132,797.31 | 2,403,211.27 | 12.68   |     |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛



## 存货清查评估汇总表

评估基准日：2012年3月31日

表3-9

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 编号    | 科目名称       | 账面价值         | 评估价值         | 增值额 | 增值率% |
|-------|------------|--------------|--------------|-----|------|
| 3-9-1 | 材料采购（在途物资） | -            | -            | -   | -    |
| 3-9-2 | 原材料        | 3,889,862.23 | 3,889,862.23 | -   | -    |
| 3-9-3 | 在库周转材料     | -            | -            | -   | -    |
| 3-9-4 | 委托加工物资     | -            | -            | -   | -    |
| 3-9-5 | 产成品（库存商品）  | 5,622,421.14 | 5,622,421.14 | -   | -    |
| 3-9-6 | 在产品（自制半成品） | -            | -            | -   | -    |
| 3-9-7 | 发出商品       | -            | -            | -   | -    |
| 3-9-8 | 在用周转材料     | -            | -            | -   | -    |
|       |            |              |              |     |      |
|       |            |              |              |     |      |
|       |            |              |              |     |      |
|       |            |              |              |     |      |
|       |            |              |              |     |      |
|       |            |              |              |     |      |
|       |            |              |              |     |      |
|       |            |              |              |     |      |
|       |            |              |              |     |      |
|       |            |              |              |     |      |
|       | 存货合计       | 9,512,283.37 | 9,512,283.37 | -   | -    |
|       | 减：存货跌价准备   |              | -            | -   | -    |
| 3-9   | 存货净额       | 9,512,283.37 | 9,512,283.37 | -   | -    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



## 存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表3-9-2

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 名称及规格型号            | 计量单位 | 账面价值 |    |              | 实际数量 | 评估价值 |              | 增值率% | 备注 |
|-----|--------------------|------|------|----|--------------|------|------|--------------|------|----|
|     |                    |      | 数量   | 单价 | 金额           |      | 单价   | 金额           |      |    |
| 1   | 中餐一吧台酒水、烟、自制品、食品等  | 批    | 1    |    | 1,851,108.62 | 1    |      | 1,851,108.62 | -    |    |
| 2   | 西餐一吧台酒水、烟、自制品、食品等  | 批    | 1    |    | 320,533.60   | 1    |      | 320,533.60   | -    |    |
| 3   | 转厅一吧台酒水、烟、自制品、食品等  | 批    | 1    |    | 66,395.62    | 1    |      | 66,395.62    | -    |    |
| 4   | 大堂吧一吧台酒水、烟、自制品、食品等 | 批    | 1    |    | 27,938.50    | 1    |      | 27,938.50    | -    |    |
| 5   | 日餐一吧台酒水、烟、自制品、食品等  | 批    | 1    |    | 82,944.66    | 1    |      | 82,944.66    | -    |    |
| 6   | 夜总会一吧台酒水、烟、自制品、食品等 | 批    | 1    |    | 389,604.11   | 1    |      | 389,604.11   | -    |    |
| 7   | 贵宾区一吧台酒水、烟、自制品、食品等 | 批    | 1    |    | 22,513.22    | 1    |      | 22,513.22    | -    |    |
| 8   | 沐足区一吧台酒水、烟、自制品、食品等 | 批    | 1    |    | 24,749.54    | 1    |      | 24,749.54    | -    |    |
| 9   | 水疗区一吧台酒水、烟、自制品、食品等 | 批    | 1    |    | 123,102.19   | 1    |      | 123,102.19   | -    |    |
| 10  | 房务部一吧台酒水、烟、自制品、食品等 | 批    | 1    |    | 336,299.13   | 1    |      | 336,299.13   | -    |    |
| 11  | 工程部易耗品             | 批    | 1    |    | 477,287.14   | 1    |      | 477,287.14   | -    |    |
| 12  | 洗衣厂易耗品             | 批    | 1    |    | 144,775.00   | 1    |      | 144,775.00   | -    |    |
| 13  | 人资部（饭堂）食品          | 批    | 1    |    | 22,610.90    | 1    |      | 22,610.90    | -    |    |
|     |                    |      |      |    |              |      |      |              |      |    |
|     |                    |      |      |    |              |      |      |              |      |    |
|     |                    |      |      |    |              |      |      |              |      |    |
|     |                    |      |      |    |              |      |      |              |      |    |
| 合 计 |                    |      |      |    | 3,889,862.23 |      |      | 3,889,862.23 | -    |    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



评估基准日：2012年3月31日

表3-9-5

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美  
填表日期：2012年月日

评估人员：汤宏敏、毛媛



关于「宝利来投资」股东全部权益价值评估报告书附件

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2012年3月31日

表4

深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 科目名称          | 账面价值           | 评估价值           | 增值额            | 增值率%   |
|---------------|----------------|----------------|----------------|--------|
| 可供出售金融资产      | -              | -              | -              | -      |
| 持有至到期投资       | -              | -              | -              | -      |
| 长期应收款         | -              | -              | -              | -      |
| 减：坏账准备        | -              | -              | -              | -      |
| 长期应收款净额       | -              | -              | -              | -      |
| 长期股权投资        | 10,000,000.00  | 8,329,344.81   | -1,670,655.19  | -16.71 |
| 减：长期股权投资减值准备  | -              | -              | -              | -      |
| 长期股权投资净额      | 10,000,000.00  | 8,329,344.81   | -1,670,655.19  | -16.71 |
| 投资性房地产        | -              | -              | -              | -      |
| 减：投资性房地产减值准备  | -              | -              | -              | -      |
| 投资性房地产净额      | -              | -              | -              | -      |
| 固定资产          | 448,929,361.60 | 606,716,422.00 | 157,787,060.40 | 35.15  |
| 减：固定资产减值准备    | -              | -              | -              | -      |
| 固定资产净额        | 448,929,361.60 | 606,716,422.00 | 157,787,060.40 | 35.15  |
| 在建工程          | -              | -              | -              | -      |
| 减：在建工程减值准备    | -              | -              | -              | -      |
| 在建工程净额        | -              | -              | -              | -      |
| 工程物资          | -              | -              | -              | -      |
| 固定资产清理        | -              | -              | -              | -      |
| 生产性生物资产       | -              | -              | -              | -      |
| 减：生产性生物资产减值准备 | -              | -              | -              | -      |
| 生产性生物资产净额     | -              | -              | -              | -      |
| 油气资产          | -              | -              | -              | -      |
| 减：油气资产减值准备    | -              | -              | -              | -      |
| 油气资产净额        | -              | -              | -              | -      |
| 无形资产          | 237,323.00     | 237,323.00     | -              | -      |
| 减：无形资产减值准备    | -              | -              | -              | -      |
| 无形资产净额        | 237,323.00     | 237,323.00     | -              | -      |
| 开发支出          | -              | -              | -              | -      |
| 商誉            | -              | -              | -              | -      |
| 减：商誉减值损失      | -              | -              | -              | -      |
| 商誉净额          | -              | -              | -              | -      |
| 长期待摊费用        | 2,242,849.27   | 284,178.00     | -1,958,671.27  | -87.33 |
| 递延所得税资产       | -              | -              | -              | -      |
| 其他非流动资产       | -              | -              | -              | -      |
| 非流动资产合计       | 461,409,533.87 | 615,567,267.81 | 154,157,733.94 | 33.41  |

位填表人：刘晓根、康秀美  
2012年月日

评估人员：汤宏敏、毛媛 汤宏敏、毛媛 孟刚 王鸿杰



### 长期股权投资清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表4-4

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号           | 被投资单位名称        | 投资日期    | 投资比例    | 账面价值          | 评估价值         | 增值率%   | 备注 |
|--------------|----------------|---------|---------|---------------|--------------|--------|----|
| 1            | 深圳市宝利来酒店管理有限公司 | 2011/06 | 100.00% | 10,000,000.00 | 8,329,344.81 | -16.71 |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
|              |                |         |         |               |              |        |    |
| 合 计          |                |         |         | 10,000,000.00 | 8,329,344.81 | -16.71 |    |
| 减：长期股权投资减值准备 |                |         |         | -             | -            | -      |    |
| 长期股权投资净额     |                |         |         | 10,000,000.00 | 8,329,344.81 | -16.71 |    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



关于「宝利来投资」股东全部权益价值评估报告书附件

## 固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2012年3月31日

表4-6

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 编 号   | 科目名称            | 账面价值           |                | 评估价值           |                | 增值额            |                | 增值率%  |       |
|-------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|-------|
|       |                 | 原值             | 净值             | 原值             | 净值             | 原值             | 净值             | 原值    | 净值    |
|       | 房屋建筑物类合计        | 527,396,390.45 | 409,613,880.66 | 675,672,000.00 | 562,109,860.00 | 148,275,609.55 | 152,495,979.34 | 28.11 | 37.23 |
| 4-6-1 | 固定资产—房屋建筑物      | 527,396,390.45 | 409,613,880.66 | 675,672,000.00 | 562,109,860.00 | 148,275,609.55 | 152,495,979.34 | 28.11 | 37.23 |
| 4-6-2 | 固定资产—构筑物及其他辅助设施 | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -     | -     |
| 4-6-3 | 固定资产—管道及沟槽      | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -     | -     |
|       |                 |                |                |                |                |                |                |       |       |
|       | 设备类合计           | 78,793,002.83  | 39,315,480.94  | 72,836,124.65  | 44,606,562.00  | -5,956,878.18  | 5,291,081.06   | -7.56 | 13.46 |
| 4-6-4 | 固定资产—机器设备       | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -     | -     |
| 4-6-5 | 固定资产—车辆         | 16,484,677.36  | 11,193,296.53  | 15,472,480.00  | 13,001,522.00  | -1,012,197.36  | 1,808,225.47   | -6.14 | 16.15 |
| 4-6-6 | 固定资产—电子设备       | 62,308,325.47  | 28,122,184.41  | 57,363,644.65  | 31,605,040.00  | -4,944,680.82  | 3,482,855.59   | -7.94 | 12.38 |
|       |                 |                |                |                |                |                |                |       |       |
| 4-6-7 | 固定资产—土地         | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -     | -     |
|       |                 |                |                |                |                |                |                |       |       |
|       |                 |                |                |                |                |                |                |       |       |
|       | 固定资产合计          | 606,189,393.28 | 448,929,361.60 | 748,508,124.65 | 606,716,422.00 | 142,318,731.37 | 157,787,060.40 | 23.48 | 35.15 |
|       | 减：固定资产减值准备      |                |                |                |                |                | -              |       | -     |
| 4-6   | 固定资产净额          | 606,189,393.28 | 448,929,361.60 | 748,508,124.65 | 606,716,422.00 | 142,318,731.37 | 157,787,060.40 | 23.48 | 35.15 |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：孟刚 王鸿杰

填表日期：2012年月日



评估基准日：2012年3月31日

表4-6-1

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美  
填表日期：2012年月日

评估人员：孟刚



关于「宝利来投资」股东全部权益价值评估报告书附件

固定资产—车辆清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表4-6-5

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 车辆<br>牌号 | 车辆名称      | 规格型号           | 生产<br>厂家 | 计量<br>单位 | 数量 | 购置<br>日期 | 启用<br>日期 | 已行驶里程<br>(公里) | 账面价值          |               | 评估价值          |      |               | 增值率<br>% | 备注  |
|-----|----------|-----------|----------------|----------|----------|----|----------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|---------------|----------|-----|
|     |          |           |                |          |          |    |          |          |               | 原值            | 净值            | 原值            | 成新率% | 净值            |          |     |
|     | 宝利来国际酒店  |           |                |          |          |    |          |          |               |               |               |               |      | -             |          |     |
| 1   | 粤BBS592  | 欧宝小车      | WOLOTGF754H    | 德国       | 辆        | 1  | 2004/11  | 2004/11  | 160000        | 270,000.00    | 73,336.32     | 223,000.00    | 51   | 113,730.00    | 55.08    |     |
| 2   | 粤BBR753  | 思威小车      | DHW6460        | 本田       | 辆        | 1  | 2004/11  | 2004/11  | 166000        | 255,904.00    | 69,507.68     | 198,000.00    | 51   | 100,980.00    | 45.28    |     |
| 3   | 粤BBYV827 | 奔驰客车      |                | 奔驰       | 辆        | 1  | 2007/10  | 2007/10  | 60000         | 829,875.00    | 461,543.93    | 798,000.00    | 71   | 566,580.00    | 22.76    |     |
| 4   | 粤BB2806  | 凯迪拉克车     | IGEEH96Y       | 凯迪拉克     | 辆        | 1  | 2008/01  | 2008/01  | 12400         | 1,659,401.00  | 962,981.25    | 1,620,000.00  | 80   | 1,296,000.00  | 34.58    |     |
| 5   | 粤B13N21  | 江铃全顺客车    | JX6466DF-M     | 江铃       | 辆        | 1  | 2008/03  | 2008/03  | 148000        | 132,200.00    | 78,845.40     | 124,000.00    | 60   | 74,400.00     | -5.64    |     |
| 6   | 粤B43P22  | 江淮商务车     | HFC6500A3C7B   | 江淮       | 辆        | 1  | 2008/04  | 2008/04  | 120000        | 113,245.00    | 68,451.13     | 111,000.00    | 74   | 82,140.00     | 20.00    |     |
| 7   | 粤BD9336  | 悍马车       | 5GRGH238       | 美国       | 辆        | 1  | 2008/05  | 2008/05  | 16000         | 2,585,291.00  | 1,583,470.87  | 2,550,000.00  | 80   | 2,040,000.00  | 28.83    |     |
| 8   | 粤BB626R  | 劳莱斯斯小轿车   | 幻影SCA1L680     | 美国       | 辆        | 1  | 2009/05  | 2009/05  | 15000         | 8,575,213.00  | 6,145,569.26  | 7,845,680.00  | 88   | 6,904,198.00  | 12.34    |     |
| 9   | 粤B46H46  | 江淮商务车     | HFC6500A3C7B   | 江淮       | 辆        | 1  | 2009/11  | 2009/11  | 49000         | 112,474.69    | 86,230.57     | 111,000.00    | 84   | 93,240.00     | 8.13     |     |
| 10  | 粤B54H86  | 江淮商务车     | HFC6500A3C7B   | 江淮       | 辆        | 1  | 2009/11  | 2009/11  | 54300         | 112,474.69    | 86,230.57     | 111,000.00    | 84   | 93,240.00     | 8.13     |     |
| 11  | 粤B802W2  | 江淮商务车     | HFC6500A3C7B   | 江淮       | 辆        | 1  | 2010/06  | 2010/06  | 34000         | 112,959.00    | 93,191.17     | 111,000.00    | 88   | 97,680.00     | 4.82     |     |
| 12  | 粤B222MU  | 宝马小轿车     | WBAAB210       | 德国       | 辆        | 1  | 2010/07  | 2010/07  | 50000         | 926,000.00    | 771,666.60    | 923,000.00    | 89   | 821,470.00    | 6.45     |     |
| 13  | 粤BC3B85  | 五十铃货车     | NKR77LLEACJAXI | 五十铃      | 辆        | 1  | 2011/01  | 2011/01  | 37300         | 142,800.00    | 126,140.00    | 142,000.00    | 88   | 124,960.00    | -0.94    |     |
| 14  | 粤BP6786  | 柯斯达牌客车    | SCT6703TRB53LE | 柯斯达      | 辆        | 1  | 2011/12  | 2011/12  | 全新            | 594,839.98    | 579,968.98    | 594,800.00    | 98   | 582,904.00    | 0.51     |     |
|     | 投资公司本部   |           |                |          |          |    |          |          |               | -             | -             |               |      | -             |          |     |
| 1   |          | 云豹小车A3333 |                |          | 辆        | 1  | 2007/06  | 2007/06  |               | 62,000.00     | 6,162.80      | 10,000.00     |      | 10,000.00     | 62.26    | 已出售 |
|     |          |           |                |          |          |    |          |          |               |               |               |               |      |               |          |     |
|     |          |           |                |          |          |    |          |          |               |               |               |               |      |               |          |     |
|     |          |           |                |          |          |    |          |          |               |               |               |               |      |               |          |     |
| 合 计 |          |           |                |          |          |    |          |          |               | 16,484,677.36 | 11,193,296.53 | 15,472,480.00 |      | 13,001,522.00 | 16.15    |     |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：王鸿杰

填表日期：2012年月日



评估基准日：2012年3月31日

表4-12

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 编 号    | 科目名称        | 账面价值       | 评估价值       | 增值额 | 增值率% |
|--------|-------------|------------|------------|-----|------|
| 4-12-1 | 无形资产-土地使用权  | -          | -          | -   | -    |
| 4-12-2 | 无形资产-其他无形资产 | 237,323.00 | 237,323.00 | -   | -    |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        |             |            |            |     |      |
|        | 无形资产合计      | 237,323.00 | 237,323.00 | -   | -    |
|        | 减：无形资产减值准备  |            |            | -   | -    |
| 4-12   | 无形资产净额      | 237,323.00 | 237,323.00 | -   | -    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：孟刚 汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



## 无形资产—其他无形资产清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表4-12-2

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 内容或名称         | 取得日期    | 法定/预计<br>使用年限 | 原始入账<br>价 值 | 账面价值       | 尚可使<br>用年限 | 评估价值       | 增值率(%) | 备注 |
|----|---------------|---------|---------------|-------------|------------|------------|------------|--------|----|
| 1  | 广道高新技术网络安全审计费 | 2008/06 | 60            | 28,000.00   | 6,985.00   | 15         | 6,985.00   | -      |    |
| 2  | 用友系统          | 2008/09 | 60            | 19,656.00   | 4,240.00   | 13         | 4,240.00   | -      |    |
| 3  | 前台中软系统        | 2008/09 | 60            | 73,000.00   | 15,848.00  | 13         | 15,848.00  | -      |    |
| 4  | 桑拿捷信达系统       | 2008/09 | 60            | 38,000.00   | 8,249.00   | 13         | 8,249.00   | -      |    |
| 5  | 天王系统          | 2008/09 | 60            | 150,000.00  | 32,500.00  | 13         | 32,500.00  | -      |    |
| 8  | 网站建设开发费       | 2009/04 | 60            | 25,800.00   | 10,750.00  | 25         | 10,750.00  | -      |    |
| 9  | 服务器数据库软件      | 2009/06 | 60            | 66,511.00   | 29,890.00  | 27         | 29,890.00  | -      |    |
| 10 | 餐饮力创系统        | 2010/10 | 60            | 112,500.00  | 78,750.00  | 44         | 78,750.00  | -      |    |
| 11 | 视频点播系统软件      | 2011/04 | 60            | 16,960.00   | 13,564.00  | 50         | 13,564.00  | -      |    |
| 12 | 捷达信系统         | 2011/07 | 60            | 43,000.00   | 36,547.00  | 51         | 36,547.00  | -      |    |
|    |               |         |               |             |            |            |            |        |    |
|    |               |         |               |             |            |            |            |        |    |
|    |               |         |               |             |            |            |            |        |    |
|    |               |         |               |             |            |            |            |        |    |
|    |               |         |               |             |            |            |            |        |    |
|    | 合 计           |         |               |             | 237,323.00 |            | 237,323.00 | -      |    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



关于「宝利来投资」股东全部权益价值评估报告书附件

## 长期待摊费用清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表4-15

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 费用名称或内容    | 形成日期    | 原始发生额        | 预计摊销月数 | 账面价值         | 尚存受益月数 | 评估价值       | 增值率(%)  | 备注     |
|-----|------------|---------|--------------|--------|--------------|--------|------------|---------|--------|
| 1   | 房屋水电改造工程   | 2010/06 | 23,479.00    | 36     | 10,439.00    | 16     | -          | -100.00 |        |
| 2   | 房屋泥水工程     | 2010/06 | 76,279.83    | 36     | 33,899.83    | 16     | -          | -100.00 |        |
| 3   | 房屋改造防水工程   | 2010/06 | 32,242.54    | 36     | 14,322.54    | 16     | -          | -100.00 |        |
| 4   | 房屋改造油漆工程   | 2010/07 | 57,157.00    | 36     | 25,397.00    | 16     | -          | -100.00 |        |
| 5   | 房屋改造主电工程   | 2010/09 | 48,300.00    | 36     | 24,144.00    | 18     | -          | -100.00 |        |
| 6   | 07-09年零星工程 | 2011/01 | 438,926.70   | 36     | 256,046.70   | 21     | -          | -100.00 | 合并房产评估 |
| 7   | 灯箱招牌       | 2011/04 | 53,944.13    | 60     | 44,054.36    | 49     | -          | -100.00 | 合并房产评估 |
| 8   | 亚泰后增工程     | 2011/04 | 1,898,409.60 | 60     | 1,550,367.84 | 49     | -          | -100.00 | 合并房产评估 |
| 9   | 日式窗帘       | 2011/09 | 157,220.00   | 36     | 131,018.00   | 32     | 131,018.00 | -       |        |
| 10  | 金达照明灯具     | 2012/02 | 157,528.00   | 36     | 153,160.00   | 35     | 153,160.00 | -       |        |
|     |            |         |              |        |              |        |            |         |        |
|     |            |         |              |        |              |        |            |         |        |
|     |            |         |              |        |              |        |            |         |        |
|     |            |         |              |        |              |        |            |         |        |
|     |            |         |              |        |              |        |            |         |        |
|     |            |         |              |        |              |        |            |         |        |
| 合 计 |            |         |              |        | 2,242,849.27 |        | 284,178.00 | -87.33  |        |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



## 流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2012年3月31日

表5

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 编 号  | 科目名称        | 账面价值          | 评估价值          | 增值额 | 增值率% |
|------|-------------|---------------|---------------|-----|------|
| 5-1  | 短期借款        | -             | -             | -   | -    |
| 5-2  | 交易性金融负债     | -             | -             | -   | -    |
| 5-3  | 应付票据        | -             | -             | -   | -    |
| 5-4  | 应付账款        | 27,141,353.95 | 27,141,353.95 | -   | -    |
| 5-5  | 预收款项        | 16,766,111.17 | 16,766,111.17 | -   | -    |
| 5-6  | 应付职工薪酬      | 4,290,704.00  | 4,290,704.00  | -   | -    |
| 5-7  | 应交税费        | 8,730,505.85  | 8,730,505.85  | -   | -    |
| 5-8  | 应付利息        | -             | -             | -   | -    |
| 5-9  | 应付股利（应付利润）  | -             | -             | -   | -    |
| 5-10 | 其他应付款       | 4,437,102.98  | 4,437,102.98  | -   | -    |
| 5-11 | 一年内到期的非流动负债 | -             | -             | -   | -    |
| 5-12 | 其他流动负债      | -             | -             | -   | -    |
|      |             |               |               |     |      |
|      |             |               |               |     |      |
|      |             |               |               |     |      |
|      |             |               |               |     |      |
|      |             |               |               |     |      |
|      |             |               |               |     |      |
|      |             |               |               |     |      |
| 5    | 流动负债合计      | 61,365,777.95 | 61,365,777.95 | -   | -    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



## 关于「宝利来投资」股东全部权益价值评估报告书附件

### 预收款项清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表5-5

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 户名（结算对象）                           | 发生日期    | 业务内容  | 账面价值          | 评估价值          | 备注 |
|----|------------------------------------|---------|-------|---------------|---------------|----|
| 1  | 宝安日报社                              | 2011/12 | 报纸款   | 33,804.00     | 33,804.00     |    |
| 2  | 中国移动公司                             | 2011/07 | 租金    | 5,000.00      | 5,000.00      |    |
| 3  | 陈振声商铺                              | 2010/11 | 租金    | 1,274,000.00  | 1,274,000.00  |    |
| 4  | 桑拿套票                               | 2012/03 | 预收款   | 262,220.00    | 262,220.00    |    |
| 5  | 沐足套票                               | 2012/03 | 预收款   | 149,806.00    | 149,806.00    |    |
| 6  | 自助餐券                               | 2012/03 | 预收款   | 52,276.00     | 52,276.00     |    |
| 7  | 现金代用券                              | 2012/03 | 预收款   | 5,870.00      | 5,870.00      |    |
| 8  | 按摩券套票                              | 2012/03 | 预收款   | 108,129.00    | 108,129.00    |    |
| 9  | 圣诞自助餐券                             | 2012/03 | 预收款   | 778.00        | 778.00        |    |
| 10 | 大堂券套票                              | 2012/03 | 预收款   | 47,040.00     | 47,040.00     |    |
| 11 | 净桑券套票                              | 2012/03 | 预收款   | 395,337.00    | 395,337.00    |    |
| 12 | 阿尔法波套票                             | 2012/03 | 预收款   | 3,162.00      | 3,162.00      |    |
| 13 | 白金卡                                | 2012/03 | 预收款   | 13,819,000.00 | 13,819,000.00 |    |
| 14 | 钻石卡                                | 2012/03 | 预收款   | 33,580.00     | 33,580.00     |    |
| 15 | 中国人寿于2012年2月3日宴会B厅订金               | 2012/01 | 预收定金  | 2,000.00      | 2,000.00      |    |
| 16 | 文钟联婚于2012年10月7日四楼所有宴会厅、三楼A厅及部会厅房订金 | 2012/02 | 预收定金  | 30,000.00     | 30,000.00     |    |
| 17 | 王府婚宴于2012年7月28日C厅订金                | 2012/02 | 预收定金  | 8,000.00      | 8,000.00      |    |
| 18 | 赵小姐3月6日318房订金                      | 2012/03 | 预收定金  | 1,000.00      | 1,000.00      |    |
| 19 | 森堡公司于3月20日国宴厅订金                    | 2012/03 | 预收定金  | 10,000.00     | 10,000.00     |    |
| 20 | 王赖联婚于12月9日国宴厅订金                    | 2012/03 | 预收定金  | 20,000.00     | 20,000.00     |    |
| 21 | 杜生2012年5月20日A厅订金                   | 2012/03 | 预收定金  | 5,000.00      | 5,000.00      |    |
| 22 | 赵生于2012年6月10日A厅订金                  | 2012/03 | 预收定金  | 5,000.00      | 5,000.00      |    |
| 23 | 杨张联婚于2012年5月3日B厅订金                 | 2012/03 | 预收定金  | 9,000.00      | 9,000.00      |    |
| 24 | 李葛联婚于2012年5月6日C厅订金                 | 2012/03 | 预收定金  | 6,000.00      | 6,000.00      |    |
| 25 | 李府婚宴于2012年4月15日A厅订金                | 2012/03 | 预收定金  | 15,000.00     | 15,000.00     |    |
| 26 | 梁府婚宴于2012年10月1日中餐厅订金               | 2012/03 | 预收定金  | 20,000.00     | 20,000.00     |    |
| 27 | 沈府弥月于2012年4月9日四楼B厅订金               | 2012/03 | 预收定金  | 10,000.00     | 10,000.00     |    |
| 28 | 文府婚宴于2012年10月14日四楼全场订金             | 2012/03 | 预收定金  | 10,000.00     | 10,000.00     |    |
| 29 | 陈府婚宴于2012年4月26日四楼国宴厅订金             | 2012/03 | 预收定金  | 38,000.00     | 38,000.00     |    |
| 30 | 宋府婚宴于2012年4月2日C厅订金                 | 2012/03 | 预收定金  | 6,000.00      | 6,000.00      |    |
| 31 | 高府婚宴于2012年5月6日C厅订金                 | 2012/03 | 预收定金  | 6,000.00      | 6,000.00      |    |
| 32 | 兴源达公司于2012年5月2日A厅订金                | 2012/03 | 预收定金  | 15,000.00     | 15,000.00     |    |
| 33 | YKK3月3日订金                          | 2012/03 | 预收定金  | 1,500.00      | 1,500.00      |    |
| 34 | 文先生于2012年4月29日四楼所有厅订金              | 2011/12 | 预收定金  | 30,000.00     | 30,000.00     |    |
| 35 | 福永教育办                              | 2012/03 | 客户消费款 | 4,381.00      | 4,381.00      |    |
| 36 | 福永地税                               | 2012/03 | 客户消费款 | 28,667.00     | 28,667.00     |    |
| 37 | 松岗东方小学                             | 2012/03 | 客户消费款 | 3,350.00      | 3,350.00      |    |
| 38 | 昌荣电机                               | 2012/03 | 客户消费款 | 698.00        | 698.00        |    |
| 39 | 陈雪坚                                | 2012/03 | 客户消费款 | 8,169.00      | 8,169.00      |    |
| 40 | 城市挂账                               | 2012/03 | 客户消费款 | 141,280.20    | 141,280.20    |    |
| 41 | 中国民用航空深圳安全监督管理局办公室                 | 2012/03 | 客户消费款 | 118,271.07    | 118,271.07    |    |
| 42 | 待结挂账                               | 2012/03 | 客户消费款 | 4,553.00      | 4,553.00      |    |
| 43 | 预订部（旅行社）                           | 2012/03 | 客户消费款 | 14,244.00     | 14,244.00     |    |
| 44 | 二层雪茄吧（南宁壹帆天教育图书销售）                 | 2012/03 | 客户消费款 | 4,995.90      | 4,995.90      |    |
|    |                                    |         |       |               |               |    |
|    |                                    |         |       |               |               |    |
|    |                                    |         |       |               |               |    |
|    |                                    |         |       |               |               |    |
|    | 合 计                                |         |       | 16,766,111.17 | 16,766,111.17 |    |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



### 应付职工薪酬清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表5-6

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 编号  | 部门或内容 | 发生日期    | 账面价值            | 评估价值            | 备 注 |
|-----|-------|---------|-----------------|-----------------|-----|
| 1   | 员工工资  | 2012/03 | 4, 290, 704. 00 | 4, 290, 704. 00 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
|     |       |         |                 |                 |     |
| 合 计 |       |         | 4, 290, 704. 00 | 4, 290, 704. 00 |     |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



## 应交税费清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表5-7

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

| 编号  | 征税机关        | 发生日期    | 税费种类    | 账面价值         | 评估价值         | 备 注 |
|-----|-------------|---------|---------|--------------|--------------|-----|
|     | 宝利来国际酒店     |         |         |              | -            |     |
| 1   | 深圳市宝安区地方税务局 | 2012/03 | 营业税     | 1,671,513.36 | 1,671,513.36 |     |
| 2   | 深圳市宝安区地方税务局 | 2012/03 | 城市维护建设税 | 117,005.94   | 117,005.94   |     |
| 3   | 深圳市宝安区地方税务局 | 2012/03 | 教育费附加   | 50,145.40    | 50,145.40    |     |
| 4   | 深圳市宝安区地方税务局 | 2012/03 | 地方教育费附加 | 33,430.27    | 33,430.27    |     |
| 5   | 深圳市宝安区地方税务局 | 2012/03 | 文化专业建设税 | 89,121.54    | 89,121.54    |     |
| 6   | 深圳市宝安区地方税务局 | 2012/03 | 个人所得税   | 98,283.74    | 98,283.74    |     |
| 7   | 深圳市宝安区地方税务局 | 2012/03 | 房产税     | 814,285.74   | 814,285.74   |     |
| 8   | 深圳市宝安区地方税务局 | 2012/03 | 土地使用税   | 19,032.00    | 19,032.00    |     |
| 9   | 深圳市宝安区地方税务局 | 2012/03 | 堤围费     | 2,748.88     | 2,748.88     |     |
|     | 投资公司本部      |         |         |              | -            |     |
| 1   | 深圳市地方税务局    | 2012/03 | 企业所得税   | 5,834,938.98 | 5,834,938.98 |     |
|     |             |         |         |              |              |     |
|     |             |         |         |              |              |     |
|     |             |         |         |              |              |     |
|     |             |         |         |              |              |     |
| 合 计 |             |         |         | 8,730,505.85 | 8,730,505.85 |     |

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期：2012年月日



## 关于「宝利来投资」股东全部权益价值评估报告书附件

### 其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2012年3月31日

表5-10

资产占有方：深圳市宝利来投资有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

资产占有单位填表人：刘晓根、康秀美

评估人员：汤宏敏、毛媛

填表日期: 2012年月日