

证券代码：000008

证券简称：ST宝利来

上市地点：深圳证券交易所

广东宝利来投资股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易报告书

（修订稿）

上市公司名称： 广东宝利来投资股份有限公司

交易对方名称： 深圳市宝安宝利来实业有限公司

交易对方通讯地址： 深圳市宝安区松岗镇潭头村口

独立财务顾问



长城证券有限责任公司

二零一二年十一月

公司声明

1、本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

2、本次重组的交易对方宝利来实业已出具承诺函，保证其为本次重组所提供的有关信息具备真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

3、本公司负责人及主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

4、中国证监会、其他政府机关对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

5、本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告书及其摘要存有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

特别提示

2012年9月26日，公司发行股份购买资产暨关联交易方案经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，获得有条件通过。2012年11月22日，公司收到中国证监会出具的证监许可【2012】1534号《关于核准广东宝利来投资股份有限公司向深圳市宝安宝利来实业有限公司发行股份购买资产的批复》。

根据中国证监会对公司本次重大资产重组的反馈意见及并购重组委会后反馈意见的要求，本公司对重组报告书进行了补充、修改与完善。重组报告书补充和修改的主要内容如下：

一、本次重组已取得中国证监会的核准文件。重组报告书已经在“重大事项提示”、“第一节、交易概述”、“第十三节、本次交易存在的风险说明”等处增加了本次重组取得证监会核准的说明；并删除了与审核相关的风险提示。

二、大华会计师事务所有限公司为本次重组标的资产以2012年6月30日为基准日进行了加期审计。重组报告书在“第四节、交易标的基本情况”、“第九节、董事会关于本次交易对公司影响的讨论和分析”、“第十节、财务会计信息”等涉及标的资产介绍及财务数据披露部分进行了相应的更新和补充。

三、补充披露了交易标的最近三年历次增资的原因和作价情况。详见“第四节、交易标的基本情况/一、交易标的基本信息/（三）交易标的最近三年历次增资的原因和作价情况”。

四、补充披露了本次重组暂未考虑将宝利来酒管租用的宝利来实业物业注入上市公司的主要原因。详见“第四节、交易标的基本情况/一、交易标的基本信息/（六）交易标的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况”。

五、补充披露了结合目前周边市场商用房地产价格说明本次每平方米建筑单价的合理性、评估机构关于采用基准地价系数修正法对土地进行评估时沿用深圳市2006年发布的基准地价是否合规的说明、评估机构关于土地评估时仅采用一种评估方法是否合规的说明。详见“第四节、交易标的基本情况/二、交易标的的评估及定价情况/（二）资产基础法评估情况”。

六、补充披露了尚未履行完毕商标注册的三项商标的最新办理情况等，详见

“第四节、交易标的基本情况/四、交易标的主要固定资产及无形资产/（二）交易标的主要无形资产”。

七、补充披露了标的公司的盈利能力和发展前景分析。详见“第四节、交易标的基本情况/八、结合标的公司各业务板块所属行业特点，区域竞争状况、发展战略等分析标的公司的盈利能力和发展前景”。

八、补充披露了标的公司报告期内应收款项大幅变动及应收账款周转率的合理性说明，及标的公司预付账款2-3年以上款项尚未结算的原因。详见“第十节、财务会计信息/一、标的公司最近两年一期的合并财务报表/（二）标的公司最近两年一期合并财务报表”。

九、补充披露了标的资产最近三年又一期装修费用资本化和折旧期限情况，及审计机构就其会计处理是否符合企业会计准则的规定发表的意见。详见“第十节、财务会计信息/一、标的公司最近两年一期的合并财务报表/（二）标的公司最近两年一期合并财务报表”。

十、补充披露了标的公司2010、2011年度其他与经营活动有关的现金流量的主要内容。详见“第十节、财务会计信息/一、标的公司最近两年一期的合并财务报表/（二）标的公司最近两年一期合并财务报表”。

十一、补充披露了上市公司备考合并财务报表中期末所有者权益相应明细科目为0的原因及合理性分析。详见“第十节、财务会计信息/二、上市公司最近一年备考合并财务报表/（三）上市公司最近一年备考合并财务报表”。

十二、补充披露了标的公司盈利预测报告中的预测盈利数据与评估报告中（收益评估法）的预测盈利数据不相符的原因及合理性分析。详见“第十节、财务会计信息/三、标的公司盈利预测/（三）宝利来投资盈利预测报告中的预测盈利数据与评估报告中（收益评估法）的预测盈利数据存在差异的原因及合理性分析”。

十三、修改和补充披露了本次交易完成后上市公司对无法避免以及可能新增的关联交易进行规范的制度性安排。详见“第十一节、关联交易和同业竞争/一、本次交易对上市公司关联交易的影响及解决和规范措施/（四）本次交易完成后上市公司预计关联交易情况，及（五）上市公司对无法避免以及可能新增的关联

交易进行规范的制度性安排”。

十四、补充披露了标的公司的公司治理结构现状。详见“第十二节、本次交易对上市公司治理机制的影响/一、标的公司宝利来投资的公司治理结构现状”。

十五、补充披露了标的公司的内部控制制度的健全及执行情况。详见“第十二节、本次交易对上市公司治理机制的影响/二、标的公司宝利来投资的内部控制制度的健全及执行情况”。

十六、补充披露了本次交易完成后上市公司的发展规划。详见“第十二节、本次交易对上市公司治理机制的影响/三、本次交易完成后上市公司的发展规划”。

十七、修改和补充披露了本次交易完成后上市公司完善公司治理结构的措施。详见“第十二节、本次交易对上市公司治理机制的影响/四、本次交易完成后上市公司完善公司治理结构的措施”。

十八、修改和补充披露了上市公司独立运作情况。详见“第十二节、本次交易对上市公司治理机制的影响/六、上市公司独立运作情况”。

十九、修改和补充披露了本次交易对公司股利分配政策的影响。详见“第十二节、本次交易对上市公司治理机制的影响/八、本次交易对公司股利分配政策的影响”。

重大事项提示

一、本次交易方案

为充实上市公司主业，改善上市公司质量，提高上市公司盈利能力和持续经营能力，本公司与宝利来实业分别于2012年3月16日和2012年6月19日签署了《发行股份购买资产框架协议》和《发行股份购买资产协议》，本公司拟向宝利来实业发行股份购买其持有的宝利来投资100%的股权。

本次交易标的资产采用收益法和资产基础法进行评估，评估机构采用资产基础法评估结果作为宝利来投资股东全部权益价值的最终评估结论。根据评估机构德正信为宝利来投资出具的德正信综评报字[2012]第017号《资产评估报告书》，以2012年3月31日为评估基准日，标的资产账面净值为44,510.37万元，评估价值为60,158.07万元，评估增值率为35.16%。交易双方以此评估值为基础进行协商，确定在本次交易中标的资产的交易价格为5.4亿元，较其账面净值增值21.32%。

本次发行价格为定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价，即6.91元/股，以交易双方约定的标的资产交易价格5.4亿元计算，公司本次拟向宝利来实业发行78,147,612股A股股票。在本次发行股份定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格和发行数量亦将作相应调整。

本次交易完成前，宝利来实业持有公司23.15%的股权，为公司控股股东，文炳荣先生为公司实际控制人。本次交易完成后宝利来实业将持有公司62.71%的股权，仍为上市公司控股股东，文炳荣仍为上市公司实际控制人，本次交易不会导致公司实际控制人发生变化。

二、本次交易构成重大资产重组

根据大华对ST宝利来出具的大华审字[2012]053号《审计报告》，截至2011年12月31日，ST宝利来资产总额为7,724万元。标的资产本次的交易价格为5.4亿元，占ST宝利来2011年末资产总额的699.12%。根据《重组办法》的有关规定，本次交易构成重大资产重组。本次交易已经公司2012年度第一次临时股东大会特别会议审议通过，并已获得中国证监会核准。

三、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方宝利来实业是公司的控股股东，根据《重组办法》和《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定，本次交易构成关联交易。公司在召开董事会、股东大会审议关于本次交易的相关议案时，关联方回避表决。

四、本次交易的主要风险

（一）公司主营业务长期缺位可能导致未来面临退市风险

根据深交所2012年4月29日发布的《关于改进和完善主板、中小企业板上市公司退市制度的方案（征求意见稿）》，上市公司出现最近连续两个会计年度营业收入低于1,000 万元人民币的，其股票将实行退市风险警示；公司股票实行退市风险警示后，首个会计年度营业收入仍低于 1,000 万元人民币的，其股票将暂停上市；公司股票暂停上市后，首个会计年度营业收入继续低于 1,000 万元人民币的，其股票将终止上市。本公司2009、2010、2011三个会计年度的营业收入分别为1,009.25万元、1,043.68万元、1,398.08万元，若本公司的主营业务未能得到及时充实，本公司未来年度的营业收入有可能低于1,000万元人民币，届时本公司股票可能面临暂停上市甚至终止上市的风险。

（二）盈利预测的相关风险

根据大华出具的大华核字[2012] 331号《备考合并盈利预测审核报告》，假设上市公司于2010年12月31日已完成对宝利来投资的收购，则上市公司2012年和2013年预计可实现归属于母公司所有者的净利润分别为3,929.57万元和4,353.49万元，按照发行后总股本15,180.08万股计算，本公司2012年和2013年的预计每股收益分别为0.259元/股和0.287元/股。公司的盈利预测是基于合理的基础和假设前提进行的预测，提请投资者在阅读盈利预测报告时关注其编制基础和假设。尽管盈利预测中的各项假设遵循了谨慎性原则，但因各种假设具有不确定性，且在盈利预测期内可能出现如行业重大变化、新宏观政策出台以及自然灾害发生等对公司的盈利状况造成重大影响的不可控情况，而公司对上述因素无法准确判断并加以量化，因此盈利预测存在不能实现的风险，提请投资者在进行投资决策时应谨慎使用。

（三）标的资产估值风险

德正信以 2012 年 3 月 31 日为基准日，以资产基础法和收益法两种方法对标的资产进行评估，并选取资产基础法下的评估结果作为最终评估结论。根据德正信出具的德正信综评报字[2012]第 017 号评估报告，截至 2012 年 3 月 31 日，标的资产账面净值为 44,510.37 万元，评估价值为 60,158.07 万元，评估增值率为 35.16%。交易双方以此评估值为基础经协商后，确定在本次交易中标的资产的交易价格为 5.4 亿元，较账面净值增值 21.32%。

本次评估值与 2010 年 12 月标的资产最近一次的交易价格相比尚有一定的差异，具体情况详见本报告书“第四节 交易标的基本情况/一、交易标的基本信息/（七）交易标的最近三年进行的资产评估、交易、增资或改制情况”。

本公司提醒投资者，虽然评估机构在评估过程中严格按照评估准则的相关规定，遵循谨慎原则，履行了勤勉、尽职的职责，如未来出现预期之外的重大变化，可能导致标的资产估值与实际情况不符的情形，提请投资者注意评估增值风险。为了防范标的资产估值风险，本公司与交易对方宝利来实业签署了《非公开发行股份购买资产之补偿协议》，制定了切实可行的补偿方案以避免未来标的资产减值的风险。具体内容请见本报告书“第六节 本次交易合同主要内容/三、《发行股份购买资产之补偿协议》的主要内容”。

（四）本次重组完成后公司在一定时期存在累计未弥补亏损的风险

根据大华出具的大华审字[2012]53号《审计报告》，上市公司截至2011年12月31日的未分配利润为-7,635.92万元，本次交易完成后，上市公司将全额承继该等累计未弥补亏损。受此影响，上市公司将在一定时期内不能完全弥补累计未弥补亏损，进而在一定时期内无法向股东进行现金分红或通过公开发行证券进行再融资。

（五）酒店经营及市场风险

本次交易完成前，上市公司无实质性主营业务，本次交易完成后，公司将以城市外围发达城镇高端酒店的经营和管理作为主营业务，公司在经营理念和组织机构等方面需要进一步整合。本次交易完成后，上市公司将根据经营需要适当调整管理架构，以降低经营整合风险。

宝利来国际大酒店经过近四年的发展,虽然在当地已经拥有较高的知名度和良好的经营业绩,但是酒店经营与当地经济发展状况有着高度的相关性,如果国内国际经济不景气或经济增长放缓,酒店的经营也必然会受到较大的不利影响。截至本报告书签署日,深圳宝安区五星级酒店仅有两家,宝利来国际大酒店是区内最新建成的五星级酒店,具有较强的市场竞争优势,但不排除未来区内新建其他五星级酒店,宝利来国际大酒店在经营方面能否保持持续的竞争力存在一定风险。

(六) 大股东控制风险

本次交易完成后,宝利来实业持有本公司的股权比例将从23.15%上升至62.71%。宝利来实业可能通过行使表决权对公司的人事任免、经营决策等方面实施控制,从而可能损害公司及公司中小股东利益。

(七) 股价波动风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生重大影响,公司基本面的变化将影响公司股票的价格。另外,行业的景气变化、宏观经济形势变化、国家经济政策和调整、投资者心理变化等种种因素,都会对股票价格带来影响。为此,本公司提醒投资者,需正视股价波动及今后股市中可能涉及的风险。

本报告书披露后,公司将继续按照相关法规的要求,及时、准确地披露公司重组的进展情况,敬请广大投资者注意投资风险。

目 录

公司声明.....	2
特别提示.....	3
重大事项提示.....	6
一、本次交易方案.....	6
二、本次交易构成重大资产重组.....	6
三、本次交易构成关联交易.....	7
四、本次交易的主要风险.....	7
目 录.....	10
释 义.....	13
第一节 交易概述.....	15
一、本次交易的背景.....	15
二、本次交易的目的.....	16
三、本次交易的决策过程.....	16
四、上市公司董事会、股东大会表决情况.....	18
五、本次交易基本情况.....	23
六、本次交易构成重大资产重组.....	25
七、本次交易适用且符合《重组办法》第十二条.....	26
八、本次交易构成关联交易.....	29
九、本次交易不会导致上市公司实际控制人发生变更.....	29
十、本次交易触发宝利来实业的要约收购义务.....	29
第二节 上市公司基本情况.....	31
一、上市公司基本信息.....	31
二、上市公司历史沿革及股本变动情况.....	31
三、上市公司最近三年的控股权变动情况.....	34
四、上市公司最近三年的重大资产重组情况.....	34
五、上市公司最近三年主营业务及财务数据.....	34
六、上市公司控股股东及实际控制人概况.....	35
七、上市公司前十大股东情况.....	37
第三节 交易对方基本情况.....	38
一、交易对方基本信息.....	38
二、交易对方的历史沿革.....	38
三、交易对方的产权控制关系.....	40
四、交易对方主要股东基本情况.....	42
五、交易对方控制的核心企业基本情况.....	43
六、交易对方最近三年业务发展状况.....	43
七、交易对方最近三年主要财务指标.....	44
八、交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况.....	44
九、交易对方及其董事、监事、高级管理人员的违法违规情况.....	45
第四节 交易标的基本情况.....	46
一、交易标的基本信息.....	46
二、交易标的的评估及定价情况.....	59
三、交易标的主营业务情况.....	110

四、交易标的主要固定资产及无形资产	124
五、自有资产被他人使用或使用他人资产的情况	126
六、债权债务转移的情况	126
七、上市公司和交易标的会计政策及会计估计统一情况	126
八、结合标的公司各业务板块所属行业特点，区域竞争状况、发展战略等分析标的公司的盈利能力和发展前景	126
第五节 本次发行股份情况	131
一、本次发行股份的基本情况	131
二、本次发行前后的主要财务数据和财务指标对比	132
三、本次发行前后公司股权结构比较	133
第六节 本次交易合同的主要内容	134
一、《发行股份购买资产框架协议》的主要内容	134
二、《发行股份购买资产协议》的主要内容	134
三、《发行股份购买资产之补偿协议》的主要内容	137
第七节 本次交易的合规性分析	139
一、本次交易符合《重组办法》第十条的规定	139
二、本次交易符合《重组办法》第四十二条的规定	141
第八节 本次交易定价的依据及公平合理性分析	142
一、本次交易的定价依据	142
二、本次交易定价的公平合理性分析	142
三、董事会和独立董事对本次交易定价的相关意见	145
第九节 董事会关于本次交易对公司影响的讨论和分析	147
一、本次交易完成前上市公司的财务状况和经营情况	147
二、标的公司行业特点和经营情况分析	149
三、本次交易完成后公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析	164
第十节 财务会计信息	170
一、标的公司最近两年一期的合并财务报表	170
二、上市公司最近一年备考合并财务报表	178
三、标的公司盈利预测	182
四、上市公司备考盈利预测	185
第十一节 关联交易和同业竞争	188
一、本次交易对上市公司关联交易的影响及解决和规范措施	188
二、本次交易对上市公司同业竞争的影响及解决措施	195
第十二节 本次交易对上市公司治理机制的影响	201
一、标的公司宝利来投资的公司治理结构现状	201
二、标的公司宝利来投资的内部控制制度的健全及执行情况	202
三、本次交易完成后上市公司的发展规划	207
四、本次交易完成后上市公司完善公司治理结构的措施	207
五、上市公司的董监高拟任人员的任职资格	209
六、上市公司独立运作情况	210
七、本次交易对公司治理机制的影响	215
八、本次交易对公司股利分配政策的影响	216
第十三节 本次交易存在的风险说明	219
一、本次重组的交易风险	219

二、本次重组完成后上市公司的风险.....	220
第十四节 其他重要事项.....	223
一、本次交易完成后不存在资金占用及关联担保的情况.....	223
二、本次交易对上市公司负债结构的影响.....	223
三、本公司最近十二个月内发生的重大资产交易.....	223
四、本次交易中保护投资者合法权益的相关安排.....	223
五、本次交易相关各方及相关人员买卖上市公司股票的情况说明.....	224
六、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明.....	224
第十五节 独立董事、中介机构对本次交易的意见.....	225
一、独立董事对本次交易的独立意见.....	225
二、独立财务顾问的结论性意见.....	226
三、律师顾问的结论性意见.....	227
第十六节 中介机构及有关经办人员.....	228
一、独立财务顾问.....	228
二、法律顾问.....	228
三、审计机构.....	228
四、资产评估机构.....	229
第十七节 公司董事、交易对方及有关中介机构声明.....	230
上市公司全体董事声明.....	230
交易对方声明.....	231
长城证券有限责任公司声明.....	232
北京市康达律师事务所声明.....	233
大华会计师事务所有限公司声明.....	234
深圳市德正信资产评估有限公司声明.....	235
第十八节 备查文件及备查地点.....	236
一、备查文件.....	236
二、备查地点.....	236

释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书中的含义如下：

上市公司、公司、本公司、ST宝利来	指	广东宝利来投资股份有限公司
本次发行、本次重组、本次交易、本次重大资产重组	指	ST宝利来拟向宝利来实业发行股份购买其持有的宝利来投资100%股权的交易行为
实际控制人	指	自然人文炳荣先生
控股股东、交易对方、宝利来实业	指	深圳市宝安宝利来实业有限公司
宝利来投资、标的公司	指	深圳市宝利来投资有限公司
标的资产、拟注入资产、交易标的	指	深圳市宝利来投资有限公司100%的股权
宝利来国际大酒店、国际大酒店	指	深圳市宝利来投资有限公司深圳宝利来国际大酒店
宝利来酒管	指	深圳市宝利来酒店管理有限公司
宝利来贸易	指	深圳市宝利来贸易有限公司
宝利来商务酒店	指	深圳市宝利来酒店管理有限公司宝利来商务酒店
宝源升贸易	指	深圳市宝源升贸易有限公司
报告书、本报告书	指	《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
《发行股份购买资产框架协议》		《广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产框架协议》
《发行股份购买资产协议》	指	《广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产协议》
《发行股份购买资产之补偿协议》	指	《广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产之补偿协议》
审计及评估基准日	指	2012年3月31日（补充审计基准日为2012年6月30日）
长城证券、独立财务顾问	指	长城证券有限责任公司
北京康达、法律顾问	指	北京市康达律师事务所
大华、审计机构	指	大华会计师事务所有限公司
德正信、评估机构	指	深圳市德正信资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《财务顾问业务指引》	指	《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《公司章程》	指	《广东宝利来投资股份有限公司章程》
元	指	人民币元

第一节 交易概述

一、本次交易的背景

（一）公司目前缺乏可持续发展的主营业务

公司最近三年无实质性主营业务，营业收入主要来自于自有房屋租赁管理和与宝利来实业及其关联方（主要为宝利来国际大酒店）之间的酒水贸易，业务规模小、盈利能力低，不具备自我生存能力。最近几年来，公司董事会及控股股东一直在努力尝试改变本公司业务过于单薄的局面，为上市公司寻求可持续发展的主营业务。

（二）发达城镇地区高端酒店市场需求广阔

近些年来，随着地区经济结构的转型升级，越来越多的企业将其产业基地从城市中心区转移到外围城镇地区，但这些城市外围的发达城镇由于历史原因，第三产业发展严重滞后，其原有的服务业档次偏低，尤其是缺乏高端星级酒店来开展各种高规格的商务活动，影响了当地招商引资工作。区域内是否拥有高端星级酒店，已经成为当地政府部门开展对外招商引资的重要硬件条件和投资方评判当地投资环境是否优越的重要标志。

宝利来投资瞄准城市外围发达城镇高端酒店广阔的市场空间，于2004年开始在深圳市宝安区规划兴建宝利来国际大酒店（五星级）。

（三）宝利来国际大酒店进入经营稳健期

城市中心区域高档酒店由于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。与城市中心区相比，城市外围发达城镇的高档消费场所相对较少。宝利来国际大酒店开业以来，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，取得了良好的经营效果。

二、本次交易的目的

（一）注入优质资产充实上市公司主业，增强上市公司持续经营能力

本次重组完成前，公司无实质性主营业务，缺乏自我生存能力。通过本次重组，公司将以城市外围发达城镇高端酒店的经营管理作为主营业务，凭借标的公司在酒店行业经营方面长期积累的经验和区位优势，做大做强现有的高端酒店业务，充实上市公司的主营业务，改善公司资产质量，使公司尽早走出困境。

（二）促进上市公司持续发展

本次重组完成后，上市公司将以宝利来国际大酒店的成功经营模式为起点，形成本公司在城市外围发达城镇高端酒店领域的差异化经营特色，提升品牌影响力，并逐步将本公司的酒店经营业务扩展到深圳市乃至其他经济发达城市外围的发达城镇，输出酒店管理，使上市公司走上持续发展之路。

（三）减少关联交易的比例

上市公司最近三年营业收入主要来自房屋租赁管理和与宝利来实业及其关联方之间的酒水贸易。2011年度，上市公司关联销售占营业收入的比重达34.63%，对控股股东存在严重依赖，不利于上市公司的规范运作。本次交易完成后，上市公司与控股股东之间的关联交易比例将大大降低。

（四）增强上市公司独立性

截至本报告书签署日，标的公司在人员、机构、资产、财务和业务等方面均独立于宝利来实业及其关联方，具备独立面向市场开展经营活动的能力。本次交易完成后，上市公司将专注于从事城市外围发达城镇高端酒店的经营和管理，具备与经营有关的完整业务体系及相关资产，具有直接面向市场独立经营的能力，本公司仍将按照上市公司治理准则的要求在人员、机构、资产、财务和业务等方面与实际控制人及其关联人保持独立。

三、本次交易的决策过程

1、2012年3月15日，宝利来实业召开董事会，通过以其持有的宝利来投资100%的股权认购ST宝利来非公开发行的股份的议案。

2、2012年3月16日，宝利来实业召开股东会，通过以其持有的宝利来投资100%的股权认购上市公司非公开发行股份的议案，并授权宝利来实业董事会办理与本次交易相关的具体事宜并签署相关协议。

3、2012年3月16日，ST宝利来与宝利来实业签订《发行股份购买资产框架协议》，对本次交易的相关事项进行了初步约定。

4、2012年3月16日，ST宝利来召开第十届董事会2012年第一次临时会议，审议通过了《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》等关于本次交易的相关议案，关联董事回避表决，公司独立董事发表了独立意见。

5、2012年6月19日，宝利来实业召开股东会，审议通过了与ST宝利来签署《发行股份购买资产协议》等议案。

6、2012年6月19日，ST宝利来与宝利来实业签订《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产之补偿协议》，对本次交易相关事项进行了具体约定。

7、2012年6月19日，ST宝利来召开第十届董事会2012年第二次临时会议，审议通过了《关于<广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等关于本次交易的相关议案，并决议将上述议案提交公司股东大会审议表决，关联董事回避表决，公司独立董事发表了独立意见。

8、2012年7月6日，ST宝利来召开2012年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于<广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》、《关于提请股东大会审议深圳市宝安宝利来实业有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》等关于本次交易的相关议案，关联股东回避表决。

9、2012年9月26日，ST宝利来发行股份购买资产暨关联交易方案经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，获得有条件通过。

10、2012年11月16日，中国证监会出具了证监许可【2012】1534号《关于核准广东宝利来投资股份有限公司向深圳市宝安宝利来实业有限公司发行股份购买资产的批复》，核准本次交易。

四、上市公司董事会、股东大会表决情况

（一）与本次交易有关的第一次董事会

2012年3月16日，公司召开第十届董事会2012年第一次临时会议，会议应出席董事6人，实际出席6人，两名监事、董事会秘书、财务总监列席会议。此次会议共表决了6项与本次交易有关的议案，主要议案如下：

1、审议《关于公司符合上市公司重大资产重组及非公开发行股票条件的议案》。

2、逐项审议《关于公司重大资产重组——发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》。

3、审议《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》。

4、审议《本次重大资产重组符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》。

5、审议《关于公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司签署<广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产框架协议>的议案》。

6、审议《关于授权公司董事长选聘本次重大资产重组相关中介机构的议案》。

上述涉及公司与宝利来实业的关联交易议案，2名关联董事回避表决，其他4名董事全票表决通过。其他议案全体董事全票表决通过。

（二）与本次交易有关的第二次董事会

2012年6月19日，公司召开第十届董事会2012年第二次临时会议，会议应出席董事6人，实际出席6人，两名监事、董事会秘书、财务总监列席会议。此次会议共表决了9项与本次交易有关的议案，主要议案如下：

1、逐项审议《关于公司重大资产重组——发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》。

2、审议《关于<广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)>及其摘要的议案》。

3、审议《关于公司发行股份购买资产构成关联交易的议案》。

4、审议《关于公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司签署<广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产协议>及<广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产之补偿协议>的议案》。

5、审议《关于本次交易相关审计报告、盈利预测审核报告与资产评估报告的议案》。

6、审议《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》。

7、审议《关于提请股东大会审议深圳市宝安宝利来实业有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》。

8、审议《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》。

9、审议《关于召开公司2012年第一次临时股东大会的议案》。

上述涉及公司与宝利来实业的关联交易议案，2名关联董事回避表决，其他4名董事全票表决通过。其他议案全体董事全票表决通过。

（三）股东大会表决情况

2012年7月6日，公司召开2012年第一次临时股东大会，审议与本次重大资产重组相关的11个议案（其中第4个议案共17个子议题），都以特别决议表决。出席会议的股东及股东授权委托代表共130人，代表股份数量16,913,910股，占公司已发行股份总数的比例为22.96%，全部为流通股份。会议采用了现场投票与网络投票相结合的方式，其中：以现场投票方式出席会议的股东人数为2人，代表股份数量1,270,833股，占公司已发行股份总数的比例为1.73%；通过网络投票出席会议的股东人数为128人，代表股份数量15,643,077股，占公司已发行股份总数的比例为22.96%。关联股东宝利来实业所持本公司17,048,981股股份回避表决。

本次股东大会的表决情况如下：

1、审议通过《关于公司符合上市公司重大资产重组及非公开发行股票条件的议案》。表决结果：同意16,681,360股，占出席会议所有股东所持股份的98.63%；反对181,450股，占出席会议所有股东所持股份的1.07%；弃权51,100股，占出席会议所有股东所持股份的0.30%。

2、审议通过《本次重大资产重组符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》。表决结果：同意16,604,371股，占出席会议所有股东所持股份的98.17%；反对181,450股，占出席会议所有股东所持股份的1.07%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

3、审议通过《关于公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司签署<广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产框架协议>的议案》。表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

4、审议通过《关于公司重大资产重组—发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》的(1)至(17)个子议题。

子议题表决结果详细情况如下：

1)、对《议案4中子议案(1)本次交易的方式》表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

2)、对《议案4中子议案(2)本次交易的发行对象》表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

3)、对《议案4中子议案(3)本次交易的交易标》表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

4)、对《议案4中子议案(4)交易价格》表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对233,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.38%；弃权107,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.63%。

5)、对《议案4中子议案(5)评估基准日》表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

6)、对《议案4中子议案(6)交易标的资产评估基准日至交割日期间损益的归属》表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

7)、对《议案4中子议案(7)发行方式》表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

8)、对《议案4中子议案(8)本次发行股票的种类和面值》的表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

9)、对《议案4中子议案(9)发行价格》的表决结果：同意16,516,561股，占出席会议所有股东所持股份的97.65%；反对290,260股，占出席会议所有股东所持股份的1.72%；弃权107,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.63%。

10)、对《议案4中子议案(10)发行数量》的表决结果：同意16,572,761股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对234,060股，占出席会议所有股东所持股份的1.38%；弃权107,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.63%。

11)、对《议案4中子议案(11)发行对象》的表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

12)、对《议案4中子议案(12)认购方式》的表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

13)、对《议案4中子议案(13)锁定期安排》的表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东

所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

14)、对《议案4中子议案(14)股票上市地点》的表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

15)、对《议案4中子议案(15)本次发行前滚存未分配利润的归属》的表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

16)、对《议案4中子议案(16)本次交易的定价依据》的表决结果：同意16,572,761股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对213,060股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

17)、对《议案4中子议案(17)发行决议有效期》的表决结果：同意16,572,861股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对212,960股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

5、审议通过《关于<广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》。表决结果：同意16,572,761股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对213,060股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

6、审议通过《关于公司发行股份购买资产构成关联交易的议案》。表决结果：同意16,572,761股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对213,060股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

7、审议通过《关于公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司签署<广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产协议>及<广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产之补偿协议>的议案》。表决结果：同意16,572,761股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对213,060股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权

128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

8、审议通过《关于本次交易相关审计报告、盈利预测审核报告与资产评估报告的议案》。表决结果：同意16,572,761股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对213,060股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

9、审议通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》。表决结果：同意16,536,761股，占出席会议所有股东所持股份的97.77%；反对249,060股，占出席会议所有股东所持股份的1.47%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

10、审议通过《关于提请股东大会审议深圳市宝安宝利来实业有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》。表决结果：同意16,572,761股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对213,060股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

11、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次公司发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》。表决结果：同意16,572,761股，占出席会议所有股东所持股份的97.98%；反对213,060股，占出席会议所有股东所持股份的1.26%；弃权128,089股，占出席会议所有股东所持股份的0.76%。

五、本次交易基本情况

（一）交易主体

本次重大资产重组的交易对象为宝利来实业，其持有宝利来投资100%股权。

（二）交易标的

本次重大资产重组的交易标的为宝利来投资100%股权。

（三）交易标的定价

根据评估机构德正信为宝利来投资出具的德正信综评报字[2012]第017号《资产评估报告书》，以2012年3月31日为评估基准日，标的资产账面净值为44,510.37万元，评估价值为60,158.07万元，评估增值率为35.16%。交易双方以此

评估值为基础经协商后，确定在本次交易中标的资产的交易价格为5.4亿元，较账面净值增值21.32%。

（四）支付方式

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

2、发行方式

本次发行采用向特定对象宝利来实业非公开发行的方式，经中国证监会核准后依据相关法律、法规选择适当时机发行。

3、发行对象和认购方式

公司本次发行股份的对象为宝利来实业，所发行股份由宝利来实业以宝利来投资100%股权为对价全额认购。

4、发行价格和定价方式

本次发行股份的定价基准日为上市公司审议本次重大资产重组的首次董事会会议决议公告日，发行价格为定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价，即6.91元/股，其计算方式为：定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价=定价基准日前二十个交易日公司股票交易总额/定价基准日前二十个交易日公司股票交易总量。

5、发行数量

根据股票发行价格和交易标的的最终作价5.4亿元计算，公司本次拟向宝利来实业发行78,147,612股A股股票，不足1股的按取整处理。最终发行数量须经公司股东大会审议确定并经中国证监会核准。

6、定价基准日至发行日期间若发生除权、除息，发行数量和发行价格的调整

在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。

7、本次发行股份的限售期及上市安排

公司本次向宝利来实业发行的股份，自股份发行完成之日起36个月内不得转让。限售期限届满后按中国证监会和深交所的规定执行。

8、过渡期的损益归属和相关安排

过渡期指标的资产自评估基准日至标的资产交割完成日的期间。

标的资产在过渡期间产生的损益按如下原则处理：本次交易完成后，上市公司将聘请具有证券从业资格的审计机构对标的资产自评估基准日至资产交割日期间的损益进行专项审计（以下简称“过渡期专项审计”）。标的资产在过渡期间产生的收益由上市公司享有，在过渡期间产生的亏损由宝利来实业在过渡期专项审计报告出具后十日内以现金方式补偿，补偿金额为标的资产过渡期专项审计报告中列示的实际亏损金额。

在过渡期间，未经上市公司书面同意，宝利来实业不得就标的资产（包括宝利来投资拥有的各重要资产）设置抵押、质押等任何第三方权利，不得进行资产处置、对外担保、对外投资、增加债务或放弃债权等导致标的资产对应净资产价值减损的行为。

在过渡期间，宝利来实业承诺不会改变宝利来投资的生产经营状况，将保证宝利来投资根据以往惯常的方式经营、管理、使用和维护其自身的资产及相关业务，并保证宝利来投资在过渡期间资产完整，不会发生重大不利变化。

9、本次发行前公司滚存未分配利润如何享有的方案

本次发行完成后，由本公司新老股东共同享有本次发行前的滚存未分配利润。

10、本次发行股份购买资产决议的有效期

本次发行股份的决议有效期为自股东大会审议通过之日起12个月。

六、本次交易构成重大资产重组

根据大华对ST宝利来出具的大华审字[2012]053号《审计报告》，截至2011年12月31日，ST宝利来资产总额为7,724万元。标的资产本次的交易价格为5.4亿元，

占ST宝利来2011年末资产总额的699.12%。根据《重组办法》的有关规定，本次交易构成重大资产重组。本次交易已经公司2012年度第一次临时股东大会以特别会议审议通过，并已获得中国证监会核准。

七、本次交易适用且符合《重组办法》第十二条

《重组办法》第十二条规定：

“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到100%以上的，除符合本办法第十条、第四十二条规定的要求外，上市公司购买的资产对应的经营实体持续经营时间应当在3年以上，最近两个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币2,000万元。上市公司购买的资产属于金融、创业投资等特定行业的，由中国证监会另行规定。

前款规定的重大资产重组完成后，上市公司应当符合中国证监会关于上市公司治理与规范运作的相关规定，在业务、资产、财务、人员、机构等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。”

1、本次交易适用《重组办法》第十二条

2002年3月11日，广东亿安科技发展控股有限公司将其持有的上市公司20,892,952股股票转让给宝利来实业。上述交易完成后，宝利来实业持有上市公司20,892,952股股票，占上市公司总股本的28.37%，成为公司第一大股东，文炳荣变更为亿安科技的实际控制人。自2002年3月11日至本报告书签署日，上市公司的控制权未再发生变更。

根据上市公司2001年度经审计的合并财务会计报告，截至2001年12月31日，上市公司的资产总额为10,760万元。根据大华出具的大华审字[2012]221号《审计报告》，截至2011年12月31日，宝利来投资资产总额为51,056万元，达到了上市公司2001年12月31日资产总额的474.5%。

本公司董事会认为，本次交易适用《重组办法》第十二条。

2、本次交易符合《重组办法》第十二条的要求

(1) 本次交易的标的资产为宝利来投资 100%的股权。宝利来投资成立于 2002 年 3 月 17 日，符合购买的资产对应的经营实体持续经营时间达到 3 年以上的要求。

(2) 根据大华会计师出具的大华审字[2012]221 号《审计报告》，宝利来投资 2010 和 2011 年度净利润分别为 2,199 万元和 3,538 万元（以扣除非经常性损益前后孰低者为准），两年累计净利润为 5,737 万元，符合购买的资产对应的经营实体最近两个会计年度净利润均为正数且累计超过 2,000 万元的要求。

(3) 本次交易完成后，上市公司符合中国证监会关于上市公司治理与规范运作的相关规定，在业务、资产、财务、人员、机构等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

①业务独立

本次交易完成后，上市公司的全资子公司宝利来投资具有完整的业务体系，其业务皆为自主实施并独立于上市公司的控股股东及其他关联方，其与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争，不存在上市公司或宝利来投资需要依靠与上市公司的股东、实际控制人或其他关联方的关联交易才能经营获利的情况。

②资产独立

本次交易完成前宝利来实业所持有的宝利来投资股权不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在质押、担保或其他限制权利行使之情形；本次交易完成后，上市公司将独立完整的拥有本次交易的标的资产。

宝利来投资合法拥有其经营必须的土地、房屋的所有权或者使用权以及子公司宝利来酒管 100%的股权。本次交易完成后，上市公司对其目前拥有的包括标的资产在内的资产拥有完整合法的所有权或使用权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况，上市公司的资产独立。

③财务独立

本次交易完成前，宝利来投资设有独立的财务会计部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策，

且开设了独立的银行账户，不存在与其控股股东或其他股东共用一个银行账户的情况。根据宝利来投资及其现控股股东宝利来实业的相关承诺，宝利来投资不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用之情形。

收购宝利来投资 100%股权将不会影响上市公司财务方面的独立性，本次交易完成后，上市公司的财务将独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

④人员独立

宝利来投资有独立的经营管理人员和员工，其人事及工资管理与现股东宝利来实业完全分离。宝利来投资已建立劳动、人事与工资管理制度，与员工签订了劳动合同。

宝利来投资的高级管理人员为专职且未在宝利来实业，以及宝利来实业、文炳荣控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务。上述高级管理人员未在宝利来实业，以及宝利来实业、文炳荣控制的其他企业领薪，亦不存在自营或为他人经营与公司经营范围相同业务的情形。宝利来投资的财务人员未在宝利来实业，以及宝利来实业、文炳荣控制的其他企业中兼职。本次交易完成后，宝利来投资作为上市公司之全资子公司，其董事、监事及高级管理人员均可按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序选举、更换、聘任或解聘。

收购宝利来投资 100%股权将不会影响上市公司人员方面的独立性，本次交易完成后，上市公司的人员将独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

⑤机构独立

宝利来投资的《公司章程》对股东、董事会、监事会、总经理等各自的权利、义务做了明确的规定，上述机构与其现有控股股东宝利来实业、实际控制人文炳荣及其控制的其他企业之间不存在机构混同、合署办公的情形；根据宝利来实业、文炳荣的承诺，本次交易完成后，宝利来投资的上述机构继续将按照其《公司章程》和内部规章制度的规定，独立决策和运作，独立行使经营管理职权。

收购宝利来投资 100%股权不会影响上市公司机构方面的独立性，本次交易完成后，上市公司的机构将独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

（4）本次交易完成后，上市公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易（详见本报告书“第十一节 关联交易和同业竞争”）。

本公司董事会认为，本次交易符合《重组办法》第十二条的要求。

八、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方宝利来实业为公司的控股股东，根据《重组办法》和《上市规则》及相关法律法规关于关联交易之规定，本次交易构成关联交易。公司在召开董事会、股东大会审议相关议案时，已经提请关联方回避表决。

九、本次交易不会导致上市公司实际控制人发生变更

本次交易完成前，宝利来实业持有公司23.15%的股权，为公司控股股东，文炳荣先生为公司实际控制人。本次交易完成后宝利来实业将持有公司62.71%的股权，仍为上市公司控股股东，文炳荣仍为上市公司实际控制人，本次发行不会导致公司实际控制人变化。

十、本次交易触发宝利来实业的要约收购义务

公司本次向宝利来实业发行股份后，宝利来实业直接持有公司股份的比例将超过30%。根据《收购管理办法》，本次交易触发了宝利来实业的要约收购义务。根据《收购管理办法》第六十二条的规定，上市公司股东大会审议通过豁免宝利来实业的要约收购义务后，宝利来实业可以免于提交豁免要约收购义务的申请，律师须就宝利来实业的有关行为发表符合本项规定的专项核查意见并经上市公司信息披露后，即可凭发行股份的行政许可决定按照证券登记结算机构的规定办理相关事宜。

2012年7月6日，ST宝利来2012年度第一次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会审议深圳市宝安宝利来实业有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》。律师已于2012年7月6日就宝利来实业免于提交豁免申请事宜出具了

《专项核查意见》，并于2012年7月7日予以披露。

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司基本信息

公司名称：广东宝利来投资股份有限公司

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

股票简称：ST宝利来

股票代码：000008

成立时间：1989年10月11日

上市时间：1992年05月07日

注册资本：73,653,208元

注册地址及办公地址：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

企业法人营业执照注册号：4403011028959

税务登记号码：深税字440304192184333

公司法定代表人：周瑞堂

公司董事会秘书：邱大庆

联系电话：0755-26433212

公司电子邮箱：sqdq@163.com

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、上市公司历史沿革及股本变动情况

本公司前身为深圳锦兴开发服务股份有限公司。1989年10月11日，公司经深圳市人民政府深府办（1989）570号文批准成立，并经中国人民银行深圳经济特区分行（1989）深人银复字第122号文批准，以内部发行方式按每股面值10元发

行普通股100万股，共计1,000万元，并以此为注册资本。深圳对外贸易（集团）粮油食品进出口公司（1993年改制后更名为“深圳天俊实业股份有限公司”）持有公司40%的股权，为公司第一大股东。

1990年末期公司实施分红送股方案，按每5股送1股的比例向全体股东送股，送股总数为20万股。送股后总股本为120万股。

1991年6月，公司股票获准拆细换发标准股票，由每股面值10元拆细为每股面值1元。拆细后总股本为1,200万股。

1991年中期公司实施分红送股方案，按每10股送8股的比例向全体股东送股，送股总数为960万股。送股后总股本为2,160万股。

1991年末期公司实施分红送股方案，按每10股送1股的比例向全体股东送股，送股总数为216万股。送股后总股本为2,376万股。

1992年，经深交所深证市字（92）第10号文批准，公司股票于1992年5月7日在深交所上市交易，股票简称“深锦兴A”。同年10月27日，经深圳市人民政府深府办复（1992）1412号文批复，公司由“深圳锦兴开发服务股份有限公司”更名为“深圳锦兴实业股份有限公司”（后于1996年12月9日更名为“深圳市锦兴实业股份有限公司”），股票简称不变。

1993年5月31日，公司实施1992年度分红送股及1993年度配股方案，方案为每10股送1.5股配3股，配股价每股人民币10元，送配股总数为1,069.2万股。送配股后总股本为3,445.2万股。

1994年6月16日，公司实施1993年度分红送股方案，方案为每10股送2股转增1股，共计送红股1,033.56万股。送股后总股本为4,478.76万股。

1994年9月19日，公司实施1994年度配股方案，方案为每10股配售新股1.5股，配股价每股人民币3元，共配售新股671.814万股。配股后总股本为5,150.574万股。

1995年8月28日，公司实施1994年度分红送股方案，方案为每10股送1股，共计送红股515.0574万股。送股后总股本为5,665.6314万股。

1996年公司股东深圳天俊实业股份有限公司将持有的公司股份5.59%经法院裁决转让给深圳国际信托投资总公司。1996年9月5日，公司实施1995年度公积金

转增股本方案，方案为每10股转增3股，共计转增1,699.6894万股。转增后总股本为7,365.3208万股。

1997年4月25日，深圳天俊实业股份有限公司将原持有的公司法人股1,812.1462万股协议转让给深圳市商贸投资控股公司。转让完成后，深圳市商贸投资控股公司持有的公司股份增加到24.16%，成为公司第一大股东。

1998年，深圳天俊实业股份有限公司将原持有的公司法人股110.70万股协议转让给深圳市商贸投资控股公司。

1999年3月2日，深圳市商贸投资控股公司将原持有的公司法人股1,922.8462万股转让给广东亿安科技发展控股有限公司。同年7月5日，深圳国际信托投资公司将原持有的公司法人股166.449万股协议转让给广东亿安科技发展控股有限公司。转让完成后，广东亿安科技发展控股有限公司共计持有公司股份2,089.2952万股，占总股本的28.37%，成为公司第一大股东。1999年8月18日，经公司1999年6月23日股东大会决议通过并报经深圳市工商行政管理局核准，公司由“深圳市锦兴实业股份有限公司”更名为“广东亿安科技股份有限公司”，股票简称由“深锦兴A”变更为“亿安科技”，证券代码不变。

2002年3月11日，广东亿安科技发展控股有限公司与宝利来实业签订股权转让协议，转让其原持有的公司法人股2089.2952万股。上述股权转让事项完成后，广东亿安科技发展控股有限公司不再持有公司股份；宝利来实业持有公司股份2,089.2952万股，占总股本的28.37%，成为公司第一大股东。

2002年4月30日，公司股票简称变更为“ST亿安”。

2003年5月21日，公司股票简称变更为“*ST亿安”。

2004年2月20日，公司股票简称变更为“ST亿安”。

2005年2月22日，公司股票简称变更为“亿安科技”。

2005年5月17日，经公司2004年度股东大会决议通过并报经广东省工商行政管理局核准，公司由“广东亿安科技股份有限公司”更名为“广东宝利来投资股份有限公司”。2005年5月23日，公司股票简称由“亿安科技”变更为“宝利来”，证券代码不变。

2005年11月21日，公司股权分置改革相关股东会议审议通过了《广东宝利来投资股份有限公司股权分置改革方案》，公司实施股权分置改革方案：公司非流通股东——宝利来实业、深圳市福万田投资有限公司、深圳市德实达投资发展有限公司等五家股东向公司流通股股东每持有10股流通股股份支付2股股份对价。股权分置改革后，宝利来实业持有公司股份由2,089.2952万股减少至1,634.3402万股，持股比例由28.37%下降至22.19%，仍为公司第一大股东。

2007年3月29日，公司股票简称变更为“*ST宝投”。

2008年4月3日，公司股票简称变更为“*ST宝利来”。

2009年6月，公司原第二大股东深圳市财富实业有限公司减持上市公司70.5579万股，用以归还2005年公司股权分置改革期间由宝利来实业代其向流通股股东垫付的70.5579万股的对价。本次股权转让完成后，宝利来实业持有公司股份增加至17,048,981股，占总股本的23.15%。

三、上市公司最近三年的控股权变动情况

本公司的控股股东为宝利来实业，实际控制人为文炳荣，控股股东和实际控制人最近三年未发生变动。

四、上市公司最近三年的重大资产重组情况

本公司最近三年内未发生重大资产重组事项。

五、上市公司最近三年主营业务及财务数据

（一）主营业务

本公司最近三年无实质性主营业务，营业收入主要来自酒水贸易和房屋租赁管理。其中酒水贸易业务主要系向宝利来实业及其关联方销售酒水，房屋租赁管理业务系公司将闲置的自有物业对外出租。

2009 年—2011 年公司主营业务收入情况

单位：元

财务指标	2011 年度	2010 年度	2009 年度
------	---------	---------	---------

酒水销售	4,842,956.70	5,869,081.20	5,545,400.00
其他销售	4,537,789.38	—	—
房屋出租	4,600,096.11	4,567,698.84	4,547,100.00
合计	13,980,842.19	10,436,780.04	10,092,500.00

注：数据摘自公司年报。

（二）主要财务指标

本公司2009年、2010年财务报告已经立信大华会计师事务所有限公司审计，2011年度会计报告已经大华会计师事务所有限公司审计，均出具了标准无保留意见的审计报告（立信大华审字[2010]747号、立信大华审字[2011]051号、大华审字[2012]053号）。

单位：元

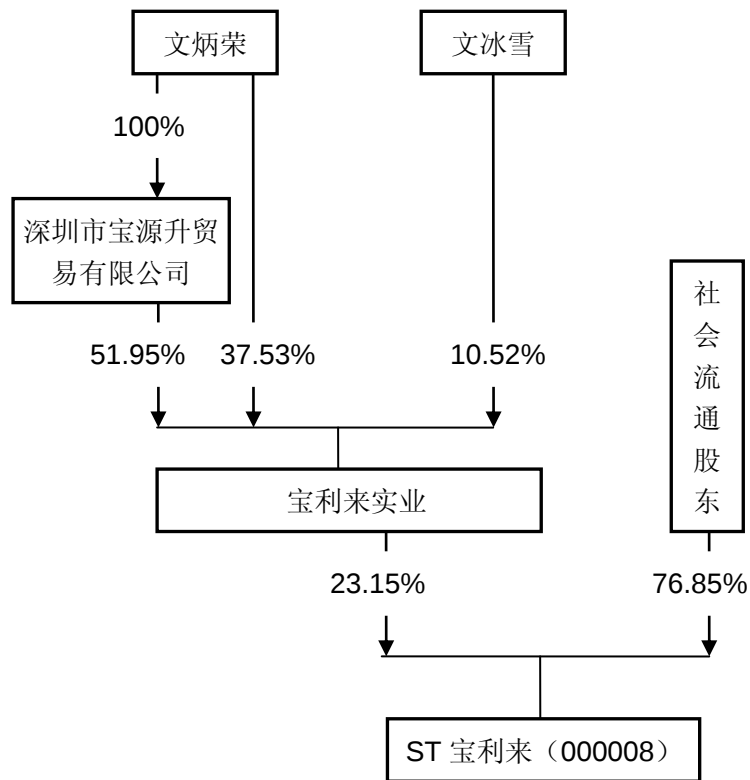
财务指标	2011/12/31 或 2011 年度	2010/12/31 或 2010 年度	2009/12/31 或 2009 年度
资产总额	77,236,597.09	77,932,220.92	79,407,977.39
归属于母公司所有者权益	73,860,933.59	74,400,385.41	73,511,437.15
营业总收入	13,980,842.19	10,436,780.04	10,092,477.19
营业利润	-538,523.21	1,115,528.36	393,406.32
利润总额	-539,451.82	1,116,088.26	393,406.32
归属于母公司所有者的净利润	-539,451.82	888,948.26	313,488.74

注：数据摘自公司年报。

六、上市公司控股股东及实际控制人概况

本公司的控股股东为宝利来实业，实际控制人为文炳荣。

（一）公司股权控制关系



注：宝利来实业所持本公司 16,343,647 股股票（占上市公司总股本的 22.19%）已质押给交通银行深圳分行松岗支行，质押期为 2011 年 12 月 30 日至 2013 年 12 月 30 日。

（二）控股股东基本情况

名称：深圳市宝安宝利来实业有限公司

法定代表人：文炳荣

注册资本：30,800 万元

经营范围：兴办实业；房地产开发；国内商业、物资供销业。（以上项目均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批及禁止项目）

（三）实际控制人基本情况

文炳荣，男，现年59岁，中国公民，无其他国家或地区居留权。曾任职于广东省深圳市宝安区西乡糖厂、深圳市宝安区松岗供销社、深圳市宝安区松岗供销进出口公司。现任宝利来实业董事长。

七、上市公司前十大股东情况

截至2012年3月31日，本公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股份性质
1	深圳市宝安宝利来实业有限公司	17,048,981	23.15%	A 股流通股
2	深圳市财富实业有限公司	3,129,421	4.25%	A 股流通股
3	深圳市福万田投资有限公司	1,244,433	1.69%	A 股流通股
4	福建亿力信息科技有限公司	1,128,864	1.53%	A 股流通股
5	龚庆林	1,109,300	1.51%	A 股流通股
6	聂宗道	1,082,300	1.47%	A 股流通股
7	天津长汇投资管理合伙企业(有限合伙)	604,947	0.82%	A 股流通股
8	张俊梅	580,000	0.79%	A 股流通股
9	常鑫民	492,000	0.67%	A 股流通股
10	屈广臣	471,911	0.64%	A 股流通股
	合 计	26,892,157	36.51%	

注：资料摘自公司2012年第一季度报告。

第三节 交易对方基本情况

一、交易对方基本信息

公司名称：深圳市宝安宝利来实业有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：文炳荣

注册地址及主要办公地点：深圳市宝安区松岗街道楼岗社区楼岗大道23号
一、二层（办公场所）

成立日期：1992年4月13日

营业期限：自1992年4月13日至2027年06月30日

注册资本：30,800万元

实收资本：30,800万元

组织机构代码证：19250330-6

税务登记证号：深税登字440300192503306号

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；房地产开发（取得合法土地使用权后方可经营）；国内商业、物资供销业。（以上项目均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批及禁止项目）

二、交易对方的历史沿革

1992年10月20日，文炳荣、何贵强和许国良签署《关于联合成立“深圳市宝安宝利来实业有限公司”股东合作协议》，三人共同出资设立宝利来实业，注册资本100万元，三方的出资额、出资比例如下表：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例
文炳荣	50	50%
何贵强	30	30%
许国良	20	20%
合计	100	100%

2001年3月20日，许国良将其持有的宝利来实业20%股权转让给文炳荣；何贵强将其持有的宝利来实业30%股权转让给文宝财（文炳荣之子）。股权转让完成后，宝利来实业的股东、出资额、股权比例如下表：

股东姓名	出资额（万元）	股权比例
文炳荣	70	70%
文宝财	30	30%
合计	100	100%

2001年12月3日，宝利来实业注册资本增至10,800万元，其中文炳荣以货币增资7,490万元，文宝财以货币增资3,210万元。上述增资完成后，宝利来实业的股东、出资额、股权比例如下表：

股东姓名	出资额（万元）	股权比例
文炳荣	7,560	70%
文宝财	3,240	30%
合计	10,800	100%

2008年10月6日，文宝财与文冰雪签订《股权转让协议书》，文宝财将其持有宝利来实业30%股权转让给文冰雪。上述股权转让完成后，宝利来实业的股东、出资额、股权比例如下表：

股东姓名	出资额（万元）	股权比例
文炳荣	7,560	70%
文冰雪	3,240	30%
合计	10,800	100%

2009年3月16日，宝利来实业注册资本增至16,800万元，新增注册资本6,000万元由宝源升贸易缴足。上述增资完成后，宝利来实业的股东、出资额、股权比例如下表：

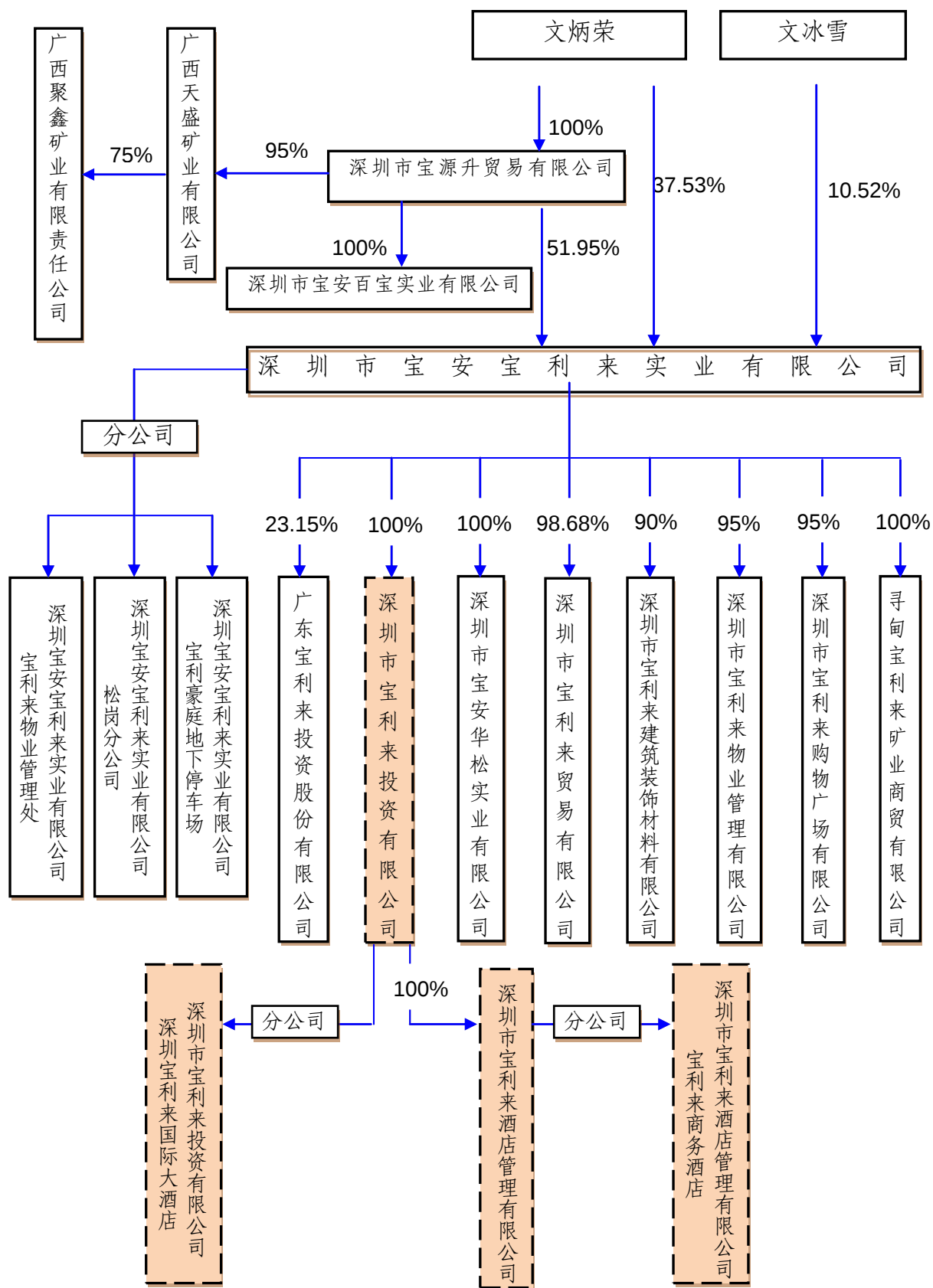
股东姓名	出资额（万元）	股权比例
文炳荣	7,560	45.00%
宝源升贸易	6,000	35.71%
文冰雪	3,240	19.19%
合计	16,800	100.00%

2009年4月2日，宝利来实业注册资本增至30,800万元，其中，文炳荣增资4,000万元，宝源升贸易增资10,000万元。上述增资完成后，宝利来实业的股东、出资额、股权比例如下表：

股东姓名	出资额（万元）	股权比例
宝源升贸易	16,000	51.95%
文炳荣	11,560	37.53%
文冰雪	3,240	10.52%
合计	30,800	100.00%

三、交易对方的产权控制关系

宝利来实业产权控制关系图如下（虚框部分为本次拟注入资产）：



注：深圳市宝利来购物广场有限公司正在办理注销手续。

四、交易对方主要股东基本情况

（一）宝源升贸易基本情况

宝源升贸易由文炳荣先生全资控股，宝源升贸易持有宝利来实业51.95%股权，其基本情况如下：

公司名称：深圳市宝源升贸易有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人独资）

法定代表人：文炳荣

注册地址：深圳市宝安区松岗街道楼岗大道1号宝利豪庭1栋商铺63号

成立日期：2006年7月28日

营业期限：2006年7月28日至2016年7月28日

注册资本：9,250万元

组织机构代码证：79172897-X

税务登记证号：深国（地）税字44030079172897X

经营范围：五金、建材的销售。（以上均不含国家规定需前置审批及禁止项目）

（二）文炳荣基本情况

除通过宝源升贸易持有宝利来实业的股权以外，文炳荣先生直接持有宝利来实业37.53%的股权。文炳荣先生基本情况请见本报告书“第二节 上市公司基本情况”之“六、上市公司控股股东及实际控制人概况”。

（三）文冰雪基本情况

文冰雪，女，现年26岁，中国公民，无其他国家或地区居留权，为本公司实际控制人文炳荣先生之侄女。文冰雪女士除持有宝利来实业10.52%的股权以外，其另外投资及控制的公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	出资比例 (%)
1	深圳市华尊糖烟酒有限公司	800	进口酒、国产酒的批发；国产卷烟的零售；百货、五金、工艺品；自有物业出租	90.34
2	深圳市宝尊贸易有限公司	151.0398	国内商业及物资供销业；自有物业出租	90.12
3	深圳市国尊实业有限公司	130	兴办实业；国内商业及物资供销业，自有物业出租	90.34

五、交易对方控制的核心企业基本情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	出资比例 (%)
1	广东宝利来投资股份有限公司	7,365	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	23.15
2	深圳市宝利来投资有限公司	45,800	投资兴办实业、国内商业及物资供销业、经济信息咨询	100.00
3	深圳市宝安华松实业有限公司	380	销售农业机械、机电设备、国内商业、物资供销业	100.00
4	深圳市宝利来贸易有限公司	16,800	国内商业、物资供销业、房地产开发	98.68
5	深圳市宝利来建筑装饰材料有限公司	100	建筑装饰材料销售	90.00
6	深圳市宝利来物业管理有限公司	600	物业管理、清洁服务	95.00
7	深圳市宝利来购物广场有限公司	1,500	兴办实业、食品的零售、黄金饰品的零售、其它国内商业、物资供销业、信息咨询、物业出租	95.00
8	寻甸宝利来矿业商贸有限公司	5,000	矿产品经营、农副产品购销、国内贸易	100.00

六、交易对方最近三年业务发展状况

宝利来实业拥有包括本公司在内的8个全资及控股子公司，业务涵盖房地产开发、商业合作及物业出租、酒店经营管理等多个领域。

房地产开发方面，宝利来实业先后在深圳市宝安区开发过“宝利豪庭”、“桂景园”等多个中高档商住项目，截至本报告书签署日，除“桂景园”项目仍在销售外，其他楼盘均已销售完毕。

商业合作及物业出租方面，宝利来实业在开发的“宝利豪庭”商住项目中，引进了知名连锁品牌“天虹商场”以及肯德基、交通银行、中国移动、中国电信等多家商户，成功打造深圳市宝安区松岗街道及周边地区最大商圈；在深圳市光明新区公明街道与“天虹商场”合作经营光明新区最大面积商场，为当地居民消费提供了中高档便利消费购物场所。

酒店经营管理方面，宝利来实业自2001年开始，先后投资建设并运营过宝利来大酒店和中阁城大酒店两家四星级酒店。自2004年开始，宝利来实业为应对市场环境的变化，将战略重心转移到五星级酒店的建设运营，规划投资建设并运营宝利来国际大酒店。宝利来国际大酒店具体情况见本报告书第四节“交易标的基本情况”。

宝利来大酒店和中阁城大酒店的土地房屋的产权均存一定的瑕疵，无法在本次重组中注入上市公司。为了解决本次重组中的同业竞争问题，宝利来大酒店和中阁城大酒店先后停止营业，转为商业出租或对外出售，详情请见本报告书第十一节“同业竞争和关联交易”。

七、交易对方最近三年主要财务指标

宝利来实业2009年、2010年及2011年主要财务数据如下表所示：

单位：元

财务指标	2011/12/31 或 2011 年度	2010/12/31 或 2010 年度	2009/12/31 或 2009 年度
资产总计	1,516,595,542.01	1,677,506,061.41	1,560,084,393.70
负债总计	1,117,627,615.81	1,294,231,328.65	1,209,334,515.78
所有者权益	398,967,926.20	383,274,732.76	350,749,877.92
营业总收入	604,586,939.69	479,232,664.97	410,665,930.87
利润总额	65,535,391.27	17,172,345.55	-82,305.17
净利润	47,807,203.93	14,989,339.16	-4,361,276.91

注：宝利来实业2011年度财务报告经大华审计。

八、交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

宝利来实业为本公司的控股股东。截至本报告书签署之日，宝利来实业向本公司推荐的现任董事、监事和高级管理人员情况如下表：

姓名	宝利来实业担任职务	上市公司担任职务
周瑞堂	无	董事长
殷刚	无	董事、总经理
杨建	无	监事会主席

在涉及本次重大资产重组事项的董事会决议过程中，关联董事已回避表决。

九、交易对方及其董事、监事、高级管理人员的违法违规情况

截至本报告书签署之日，宝利来实业及其董事、监事、高级管理人员最近五年内未受到过行政处罚、刑事处罚，亦不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

第四节 交易标的基本情况

一、交易标的基本信息

（一）交易标的概况

公司名称：深圳市宝利来投资有限公司

法定代表人：文宝宝（上市公司实际控制人文炳荣之女）

成立时间：2002年03月17日

营业期限：自2002年3月17日至永续经营

注册资本：45,800万元

实收资本：45,800万元

注册地址：深圳市宝安区福永街道广深路酒店一栋负二层002（办公场所）

主要办公地点：深圳市宝安区福永街道福永大道宝利来国际大酒店负一楼

公司类型：有限责任公司（法人独资）

组织机构代码证：73626404-1

税务登记证号：深税登字440300736264041号

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）。

（二）交易标的的历史沿革

（1）公司设立

2002年2月12日，宝利来投资取得深圳市工商行政管理局核发的《企业名称预先核准通知书》，核准名称为“深圳市宝利来投资有限公司”。深圳中胜会计师事务所出具《验资报告》（深胜验字(2002)第N019号），经其审验，截至2002年3月4日，宝利来投资已经收到全体股东缴纳的注册资本1,000万元，其中，宝利来实业出资900万元，文宝宝出资100万元，均为现金出资。2002年3月17日，深圳市工商行政管理局为宝利来投资核发《企业法人营业执照》。

宝利来投资设立时的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	900	90%
文宝宝	100	10%
合计	1,000	100%

（2）2008年1月第一次股权转让

2008年1月24日，文宝宝与宝利来实业签订了《股权转让协议书》，文宝宝将其持有的宝利来投资的股权，以100万元的价格转让给宝利来实业。同日，宝利来投资召开股东会，同意上述股权转让事宜。

2008年3月5日，宝利来投资就上述股权转让事宜办理完成工商变更登记。深圳市工商行政管理局为宝利来投资核发了变更后《企业法人营业执照》。

上述股权转让完成后，宝利来投资的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	1,000	100%
合计	1,000	100%

宝利来投资兴建宝利来国际大酒店的资金主要来源于宝利来实业及其关联方的借款。为了偿还对宝利来实业及其关联方的借款，同时改善自身的财务结构，2009年3月至2010年12月，宝利来投资先后经历了下述七次增资：

（3）2009年3月第一次增资

2009年3月16日，宝利来投资公司召开股东会，同意将注册资本增至9,000万元，新增8,000万元由宝利来实业缴足。2009年3月23日，广东大华德律会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（华德验字[2009]22号），对上述增资进行了审验。

2009年3月27日，宝利来投资就上述增资事宜办理完成工商变更登记。深圳市工商行政管理局为宝利来投资核发了变更后《企业法人营业执照》。

上述增资完成后，宝利来投资的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	9,000	100%
合计	9,000	100%

（4）2009年4月第二次增资

2009年4月13日，宝利来投资召开股东会，同意将注册资本增至20,800万元，新增11,800万元由宝利来实业缴足。2009年4月16日，广东大华德律会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（华德验字[2009]35号），对上述增资进行了审验。

2009年4月22日，宝利来投资就上述增资事宜办理完成工商变更登记。深圳市工商行政管理局为宝利来投资核发了变更后《企业法人营业执照》。

上述增资完成后，宝利来投资的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	20,800	100%
合计	20,800	100%

（5）2010年7月第三次增资

2010年7月15日，宝利来投资召开股东会，同意将注册资本增至27,800万元，新增7,000万元由宝利来实业缴足。2010年7月25日，深圳诚至信会计师事务所出具《验资报告》（诚至信验报字[2010]042号），对上述增资进行了审验。

2010年8月3日，宝利来投资就上述增资事宜办理完成工商变更登记。深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局，下同）为宝利来投资核发了变更后《企业法人营业执照》。

上述增资完成后，宝利来投资的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	27,800	100%
合计	27,800	100%

（6）2010年9月第四次增资

2010年9月2日，宝利来投资召开股东会，同意将注册资本增至32,800万元，新增5,000万元由宝利来实缴足。2010年9月10日，深圳诚至信会计师事务所出具《验资报告》（诚至信验报字[2010]053号），对上述增资进行了审验。

2010年9月20日，宝利来投资就上述增资事宜办理完成工商变更登记。深圳市市场监督管理局为宝利来投资核发了变更后《企业法人营业执照》。

上述增资完成后，宝利来投资的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	32,800	100%
合计	32,800	100%

（7）2010年10月第五次增资

2010年10月11日，宝利来投资召开股东会，同意将注册资本增至37,800万元，新增5,000万元由宝利来实业缴足。2010年10月14日，深圳诚至信会计师事务所出具《验资报告》（诚至信验报字[2010]061号），对上述增资进行了审验。

2010年10月19日，宝利来投资就上述增资事宜办理完成工商变更登记。深圳市市场监督管理局为宝利来投资核发了变更后《企业法人营业执照》。

上述增资完成后，宝利来投资的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	37,800	100%
合计	37,800	100%

（8）2010年11月第六次增资

2010年11月1日，宝利来投资召开股东会，同意将注册资本增至42,800万元，新增5,000万元由宝利来实业缴足。2010年11月5日，深圳诚至信会计师事务所出具《验资报告》（诚至信验报字[2010]070号），对上述增资进行了审验。

2010年11月10日，宝利来投资就上述增资事宜办理完成工商变更登记。深圳市市场监督管理局为宝利来投资核发了变更后《企业法人营业执照》。

上述增资完成后，宝利来投资的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	42,800	100%
合计	42,800	100%

（9）2010年12月第七次增资

2010年12月8日，宝利来投资召开股东会，同意将注册资本增至45,800万元，新增3,000万元由黄锐宁以自有资金缴足。2010年12月13日，深圳诚至信会计师事务所出具《验资报告》（诚至信验报字[2010]074号），对上述增资进行了审验。

2010年12月16日，宝利来投资就上述增资事宜办理完成工商变更登记。深圳市市场监督管理局为宝利来投资核发了变更后《企业法人营业执照》。

上述增资完成后，宝利来投资的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	42,800	93.45%
黄锐宁	3,000	6.55%
合计	45,800	100%

（10）2011年4月第二次股权转让

2011年3月31日，宝利来投资召开股东会，同意黄锐宁将其持有的宝利来投资3,000万元出资额，占注册资本6.55%，以3,200万元价格转让给宝利来实业。2011年4月1日，黄锐宁与宝利来实业签订《股权转让协议书》。

2011年4月18日，宝利来投资就上述股权转让事宜办理完成工商变更登记。深圳市市场监督管理局为宝利来投资核发了变更后《企业法人营业执照》。

上述股权转让完成后，宝利来投资的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	45,800	100%
合计	45,800	100%

（三）交易标的最近三年历次增资的原因和作价情况

截止 2008 年 12 月 31 日，宝利来投资的股东、出资额、股权比例如下表：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	1,000	100%
合计	1,000	100%

自 2009 年 1 月 1 日至今，宝利来投资共实施了七次增资，均为按注册资本增资（未溢价）。增资的主要原因是为了降低宝利来投资的资产负债率，偿还应付账款及对关联方的其他应付款，具体情况如下：

根据宝利来投资提供的 2008 年度未经审计合并财务报表，截止 2008 年 12 月 31 日，宝利来投资的资产总额为 54,855.39 万元，负债总额为 59,778.50 万元（其中应付账款余额约为 9,281 万元、对关联方的其他应付款余额约为 47,521 万元），资产负债率为 108.97%。资产负债率过高，主要原因是宝利来投资在

2004-2008 年间为建设宝利来国际大酒店实际投入了 5 亿元左右的资金，而宝利来投资当时的注册资本仅为 1000 万元，酒店建设资金主要来源于关联方借款。

为降低宝利来投资的资产负债率，偿还应付账款及对关联方的其他应付款，宝利来实业在 2009 年度分两次向宝利来投资累计增资 19,800 万元。根据宝利来投资提供的 2009 年度未经审计合并财务报表，截止 2009 年 12 月 31 日，宝利来投资的资产总额为 56,753.90 万元，负债总额降为 43,553.51 万元（其中应付账款余额降为 3,380 万元、对关联方的其他应付款余额降为 36,170 万元），资产负债率虽降为 76.74%，但仍然偏高。

为进一步降低宝利来投资的资产负债率，偿还对关联方的其他应付款，并为投资建设水疗会项目筹措资金，宝利来投资在2010年度先后实施了5次增资，累计增资金额为25,000万元。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，截止2010年12月31日，宝利来投资的资产总额为66,559.45万元；负债总额降为26,122.79万元（其中对关联方的其他应付款余额降为4,898万元），资产负债率降为39.25%。

（四）分公司宝利来国际大酒店概况

公司名称：深圳市宝利来投资有限公司深圳宝利来国际大酒店

营业场所：深圳市宝安区福永街道福永大道

成立时间：2008年12月03日

营业期限：自2008年12月03日至2032年03月03日

负责人：文耀东

组织机构代码证：68202805-0

税务登记证号：深税登字440300682028050号

机构类型：企业非法人

经营范围：卡拉OK（一至二层，卫生许可证有效期至2012年12月20日），旅业（A栋6至23层、B栋6至17层，卫生许可证有效期至2012年12月20日），中餐制

售（二、三层）（含凉菜、熟肉制品、点心制售，不含其它须特别申报的许可项目），西餐制售（二、二十四层）（含沙拉制售，不含其它须特别申报的许可项目）日本料理（三层）（不含其它须特别申报的许可项目）（以上餐饮服务许可证有效期至2013年11月04日）；机动车停放服务（停车场许可证有效期至2012年8月31日）；足浴（四层）、保健按摩（四层、五层）；会务策划（四层）；公共浴室（四层、五层，卫生许可证有效期至2015年11月6日）、卷烟零售（烟草专卖零售许可证有效期至2014年2月28日）。

（五）交易标的的产权关系

1、宝利来投资的股权结构

截至本报告书签署之日，宝利来投资的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
宝利来实业	45,800	100%
合计	45,800	100%

截至本报告书签署之日，宝利来实业合法拥有宝利来投资100%股权的完整权利。宝利来投资100%股权及其主要资产不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形；宝利来投资不存在出资不实或者影响其合法存续的情况，其过户或者转移不存在法律障碍。

2、宝利来投资公司章程对本次交易的影响情况

宝利来投资的《公司章程》中不存在对本次交易产生影响的内容或相关投资协议；亦不存在影响宝利来投资独立性的协议或其他安排。

3、宝利来投资原高管人员的安排

本次交易完成前，宝利来投资、宝利来国际大酒店、宝利来酒管、宝利来商务酒店的在经营和人员上均与宝利来实业保持独立。本次交易完成后，宝利来投资、宝利来国际大酒店、宝利来酒管、宝利来商务酒店的管理团队亦维持不变。

（六）交易标的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、宝利来投资主要资产有两部分，基本情况如下：

（1）宝利来国际大酒店的整体物业

根据深圳市规划局宝安分局核发的深规建许字2004B637号《建筑工程规划许可证》，宝利来国际大酒店整体物业的规定建筑面积为79,680平方米、核增建筑面积为13,544.1平方米、不计容积率建筑面积为15,856.7平方米。根据深圳市宝安区建设局核发的XK20040663号建筑工程施工许可证，宝利来国际大酒店整体物业的施工建筑面积为109,080.8平方米。根据深圳市地籍测绘大队宝安中队出具的竣工测绘报告，宝利来国际大酒店整体物业总建筑面积为109,106.97平方米。

宝利来国际大酒店整体物业对应的房地产证（即“房地合一”的产权证）主要内容如下：

房地产证	深房地字第 5000340096 号
颁发机构	深圳市国土资源和房产管理局宝安分局
宗地号	A212-0090
登记日期	2008 年 09 月 17 日
权利人	深圳市宝利来投资有限公司
宗地面积	25,377.13 平方米
土地位置	宝安区福永街道广深路
使用年限	50 年，从 1992 年 12 月 15 日至 2042 年 12 月 14 日止。
建筑面积	79,749.44 平方米

2009 年 8 月 18 日，宝利来实业与工商银行签订了最高余额为 4.5 亿元的《固定资产借款合同》（合同编号：4000325-2009（新沙）字第 0071 号），同时宝利来投资与工商银行签订了《最高额抵押合同》（合同编号：40000325-2009 年新沙（抵）字 0086 号），载明宝利来投资将宝利来国际大酒店整体物业（深房地字第 5000340096 号）作为宝利来实业上述借款的抵押担保。截至《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》披露日，宝利来实业向工商银行的借款约有 1.66 亿元尚未偿还，宝利来国际大酒店整体物业尚处在抵押状态。2012 年 5 月 26 日宝利来实业偿还了上述贷款，2012 年 5 月 28 日，宝利来国际大酒店整体物业的抵押解除。

截至本报告书签署之日，上述房地产权权属清晰，不存在任何权利限制。

（2）宝利来酒管100%的股权，其基本情况如下：

公司名称：深圳市宝利来酒店管理有限公司

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

成立时间：2011年1月11日

经营期限：自2011年1月11日至2031年1月11日

注册资本：1,000万元

实收资本：1,000万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

组织机构代码证：56854477-2

税务登记证号：深税登字440300568544772号

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）

宝利来酒管的主要资产为宝利来商务酒店。宝利来商务酒店定位于商务类酒店（暂未评星级），共拥有客房183间。酒店于2011年5月开业，经营场所为深圳市宝安区光明新区公明办事处建设中路36号物业3至13层（面积为12,731.6平方米），该经营场所系向宝利来实业租用，租期10年（从2011年6月1日至2021年5月31日止）。

本次重组暂未考虑将宝利来酒管租用的宝利来实业物业注入上市公司，主要原因如下：

①宝利来商务酒店所租用的物业系宝利来实业收购烂尾楼改造而形成，受经营场地面积等条件限制，宝利来实业利用自身在酒店管理方面的经营优势，因地制宜将该烂尾楼改造为一家小型商务酒店，并将商务酒店租赁给宝利来投资的全资子公司宝利来酒管来经营。但是，宝利来投资的发展规划是在城市外围发达城镇经营高端酒店，低端的商务酒店仅仅为宝利来实业为充分盘活烂尾楼资产而延伸出的补充性业务，出于规避同业竞争的需要而将宝利来商务酒店的经营管理放在宝利来投资是合适的，但在现阶段就将宝利来商务酒店所租用的物业注入上市

公司，并不符合上市公司的发展战略。

②宝利来商务酒店于2011年5月开业，目前规模小且盈利能力有限（2011年度亏损192.58万元，2012年第一季度盈利24.07万元）。若现阶段将其所租用物业注入上市公司，必将增大本次注入资产的评估值，摊薄ST宝利来的每股业绩，对上市公司的中小股东均产生不利影响。

③宝利来酒管租用宝利来实业的物业，虽然增加了上市公司和控股股东之间的关联交易，但该项关联交易金额有限且可预计。根据宝利来实业与宝利来酒管签署的《物业租赁协议》，租赁期间为2011年6月1日至2021年5月31日，租赁价格为每平米月租金为22元，租金按每五年为一期，每期增加5%。宝利来酒管租用宝利来实业物业的年租金目前为336万元人民币，占重组后上市公司的销售收入的比例预计在2%左右。同时，宝利来酒管和宝利来实业公司签署的租赁合同期限为10年，以后各年的关联交易金额完全可预计。

根据宝利来实业与宝利来酒管于2011年6月1日签署的《物业租赁协议》：“在本协议约定的租赁期限内，未经宝利来酒管书面同意，宝利来实业不能转让租赁物业；如在宝利来酒管同意的情况下宝利来实业转让租赁物业，宝利来酒管在同等条件下有优先购买权；租赁物业转让给第三人的，宝利来实业有责任在签订转让合同时确保受让人继续履行本协议，如受让人拒不履行本协议，则宝利来酒管由此导致的所有损失由宝利来实业承担。”2011年12月30日，宝利来实业与交通银行深圳分行松岗支行签定抵押贷款协议，宝利来实业将其出租给宝利来酒管的物业及其他资产，为宝利来实业向交通银行深圳分行松岗支行申请的人民币2亿元融资共同提供抵押及质押担保，抵押期为2011年12月30日至2013年12月30日。因租赁协议的签署时间早于抵押协议，根据“买卖不破租赁”的法律适用原则，即使出现宝利来酒管租用的宝利来实业物业产权被债权人行使抵押权，导致该物业产权发生变动，也不会影响物业租赁协议的继续履行，或者因为宝利来实业承担兜底条款而对上市公司的经营不构成影响。

截至本报告书签署之日，宝利来投资合法拥有宝利来酒管100%股权的完整权利。宝利来酒管100%股权及其主要资产不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形；宝利来酒管不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

2、宝利来投资的对外担保情况

截至本报告书签署日，宝利来投资不存在未解除的对外担保情况。

3、宝利来投资的主要负债情况

根据大华出具向宝利来投资出具的大华审字[2012]5079号《审计报告》，截至2012年6月30日，宝利来投资的主要负债情况如下表：

项目	金额（元）	占比（%）
应付账款	25,484,434.24	45.09
预收账款	15,834,216.69	28.02
应付职工薪酬	4,907,933.29	8.68
应交税费	5,198,782.93	9.20
其他应付款	5,091,458.06	9.01
负债合计	56,516,825.21	100.00

（七）交易标的主营业务发展情况及财务数据

1、宝利来投资的主营业务发展情况

宝利来投资的核心资产为宝利来国际大酒店。该酒店由宝利来投资于2004年开始投资兴建，2008年5月18日试营业，2008年12月3日正式营业。

宝利来国际大酒店位于深圳市宝安区福永镇中心区，毗邻107国道及广深高速公路，距离深圳宝安国际机场约5公里路程，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，交通极为便利。酒店拥有客房502间，是深圳宝安区目前最新建的挂牌五星级酒店。酒店设有大型多功能宴会厅及会议室共11间，中餐厅、西餐厅、日本料理、燕鲍翅餐厅、大堂吧及旋转餐厅等；另设有豪华KTV、大型水疗会所及室内恒温游泳池、健身房、棋牌室、桌球、网球场及高尔夫练习场等配套设施。

宝利来投资依托宝利来实业在酒店管理方面多年培养的酒店管理人才，自主经营管理宝利来国际大酒店，并成立了宝利来酒管公司，培育及发展自主管理品牌。经过近四年的发展，宝利来国际大酒店已树立了良好的品牌形象，并于2010年4月16日获得全国旅游星级饭店评定委员会颁发的《中国五星级饭店证书》。

在经营策略上，宝利来国际大酒店针对周边高档消费场所较少、在店住客和周边高端客源在餐饮、休闲娱乐方面消费选择较少的市场特征，采取客房、餐饮、休闲娱乐并重的经营策略，提供比城市中心酒店规模更大的会务、餐饮、休闲娱乐等服务，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格局。

在营销策略上，宝利来国际大酒店依托其无对外承包而是自主经营客房、餐饮和娱乐等全部业务的优势，实施“环型营销”的经营策略，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，从而推动酒店总体收益的增长。

2、宝利来投资主要财务指标

根据大华对宝利来投资出具的大华审字[2012]5079号《审计报告》，宝利来投资最近两年一期合并财务报表的主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2012/6/30	2011/12/31	2010/12/31
流动资产	66,855,291.56	48,323,660.81	164,823,263.35
非流动资产	442,862,966.25	462,232,937.07	500,771,200.10
资产合计	509,718,257.81	510,556,597.88	665,594,463.45
流动负债	56,516,825.21	71,665,014.51	141,227,875.60
非流动负债	-	-	120,000,000.00
负债合计	56,516,825.21	71,665,014.51	261,227,875.60
所有者权益合计	453,201,432.60	438,891,583.37	404,366,587.85
归属母公司的所有者权益	453,201,432.60	438,891,583.37	404,366,587.85
项目	2012 年 1-6 月	2011 年度	2010 年度
营业收入	152,377,450.53	299,185,286.86	238,382,666.39
营业利润	18,596,768.60	39,516,108.31	21,945,946.47
利润总额	18,652,926.47	38,439,714.83	21,911,896.35
净利润	14,309,849.23	34,524,995.52	21,911,896.35
归属母公司所有者的净利润	14,309,849.23	34,524,995.52	21,911,896.35
扣除非经常性损益的净利润	14,339,599.41	35,378,959.98	21,992,616.47

（八）交易标的最近三年进行的资产评估、交易、增资或改制情况

1、宝利来投资最近三年进行的资产评估情况

宝利来投资最近三年未进行过资产评估。

2、宝利来投资最近三年进行的增资及改制情况

宝利来投资自2009年1月1日至本报告书签署之日，先后进行了七次增资，其注册资本由1,000万元增至45,800万元。具体情况参见本节“一、交易标的基本信息”之“（二）交易标的的历史沿革”部分。

宝利来投资最近三年未进行改制。

3、宝利来投资最近三年的股权交易情况

宝利来投资最近三年发生过一次股权交易。具体情况为：2011年4月1日，自然人黄锐宁先生与宝利来实业签署股权转让协议，将其所持宝利来投资6.55%的股权转让给宝利来实业；2011年4月18日，宝利来投资就上述股权转让事项完成工商登记变更。

上述宝利来投资6.55%股权以3200万元的价格转让，折算的宝利来投资100%股权的价值约为4.88亿元，与标的资产本次的评估值及交易价格存在一定的差异，原因如下：

（1）黄锐宁先生的入股价格和转让价格都是双方协商定价，未经评估。2010年12月，为解决宝利来国际大酒店投资建设水疗会的资金缺口，文炳荣先生动员其生意合作伙伴黄锐宁先生按宝利来投资当时的注册资本等比例向宝利来投资增资3,000万元。2011年4月，黄锐宁先生因其它生意出现资金周转困难。经文炳荣先生和黄锐宁先生双方协商，黄锐宁先生于2011年4月1日与宝利来实业签署股权转让协议，黄锐宁将其所持宝利来投资6.55%的股权转让给宝利来实业，转让双方商定转让价格无需评估，作价标准为黄锐宁先生的3,000万投入资金加上四个月时间的资金占用成本，最终的转让价格确定为3,200万元。黄锐宁先生的持股比例小，持有时间不长，增资价格和转让价格均未经评估，完全是由转让双方私下协商确定的价格，不具有市场交易价格的特征，与本次交易资产的市场评估值不具备可比性。

（2）黄锐宁先生2011年4月出让宝利来投资6.55%的股权时，宝利来投资刚刚扭亏为盈，未来能否持续盈利尚不明朗；本次评估基准日为2012年3月31日，此时宝利来投资已进入经营成熟期，盈利保持增长的趋势相对明朗，宝利来投资的股权也随之增值。

(3) 黄锐宁先生以3,200万元出让宝利来投资6.55%的股权，也充分考虑到自己持股时间不长，且股权转让收益能覆盖其持股期间的资金占用成本，因而在出让该等股权时愿意在出让价格上作出一定的让步，致其股权转让价格与本次标的资产的交易价格之间存在一定的差异。

除上述交易外，宝利来投资股权最近三年未发生其他交易情况。

二、交易标的的评估及定价情况

德正信以2012年3月31日为基准日，采用资产基础法和收益法对宝利来投资100%股权所涉及的股东全部权益价值进行了评估，并出具了德正信综评报字[2012]第017号《资产评估报告书》，主要内容如下：

(一) 评估方法的选择及适用性分析

企业整体资产的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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

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。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。

资产基础法，又称成本法，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方法。

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。

(二) 资产基础法评估情况

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。

1、资产基础法评估方法说明

根据大华对宝利来投资出具的大华审字[2012]221号《审计报告》，截至评估基准日，宝利来投资最近两年一期母公司简要资产负债表如下：

单位：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
资产合计	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
负债合计	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
股东权益合计	44,678.88	44,081.74	40,436.66

注：在本节之“二、交易标的的评估及定价情况”所披露的内容中，如无特别说明，评估机构所引用的宝利来投资的财务数据均为宝利来投资母公司报表口径的财务数据。

(1) 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：

单位：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

1) 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）。

货币资金评估结果为，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。

2) 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1,300股招商证券（600999）和24,000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。

交易性金融资产评估结果为，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。

3) 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。

A、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。

B、应收及其他应收账款评估说明

宝利来投资应收款总额为6,512,748.59元，计提坏账准备363,680.90元，账面净额6,149,067.69元，主要为应收的客户消费款；其他应收款总额为2,403,211.27元，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。

应收类账款的评估是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：

单位：元

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

应收类款项评估结果为，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账准备合计 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类款项的评估值，导致应收类款项出现增值。

宝利来投资应收账款全部为酒店消费欠款，账龄普遍较短，根据历史情况判断其回收基本不存在风险；其他应收款主要是内部单位的垫付款、员工备用金、押金和保证金等，根据其性质判断其回收基本不存在风险。

宝利来实业已于 2012 年 6 月 19 日出具承诺：本次交易完成后，若宝利来

投资截至 2012 年 3 月 31 日的应收账款和其他应收款未来发生坏账损失，则本公司将以现金方式向上市公司全额补偿其对应损失；若宝利来投资截至 2012 年 3 月 31 日的应收账款和其他应收款在 2013 年 3 月 31 日前未能收回，则本公司将以现金方式按账面原值向宝利来投资收购对应的债权。

结合上述情况，本公司董事会认为：德正信出具的德正信综评报字[2012]第 017 号《资产评估报告书》中关于宝利来投资的应收账款和其他应收款的评估结果是合理的。

4) 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：

单位：元

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各种食品、用品、酒水和香烟等，均为宝利来国际大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。

存货评估结果为，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。

(2) 长期股权投资评估说明

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 (万元)	持股 比例	账面价值（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
----------------	-------	----------	------	---------------

评估机构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，本次评估采用资产基础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。

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：

单位：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：

单位：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	流动负债合计	3,261,524.10

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等套票；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。本次评估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。评估机构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，结果无误。本次评估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。本次评估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日的评估结果如下表所示：

单位：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	-	-
资产总计	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	-	-	-	-
负债总计	8	326.15	326.15	-	-
净 资 产	9	831.49	832.93	1.44	0.17

长期股权投资评估结果为，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%。

(3) 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，主要是宝利来投资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、视频点播系统和捷信达系统等软件的摊销余额。评估机构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。本次评估按核实后的账面值作为评估值。

(4) 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，主要为宝利来国际大酒店零星工程的摊销余额。评估机构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，宝利来国际大酒店零星工程共计1,850,468.90元合并并在房地产中评估，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值为零。其余长期待摊费用按核实后的账面值作为评估值。

(5) 各类设备评估说明

宝利来投资本次列报评估的设备包括运输设备、电子及其他设备，简要情况如下表所示：

单位：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账面值的80%。

宝利来国际大酒店娱乐设施包括：棋牌麻将，网球，台球，健身，SPA，洗浴中心。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，2,000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。

水疗会设备包括：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。

本次评估根据宝利来投资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。评估机构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；最后会同宝利来投资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。

本次评估主要采用资产基础法评估，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

评估机构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。

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。

（6）房地产资产评估说明

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宝利来国际大酒店物业的二次装修工程款及酒店房屋附属设备。

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。

1) 现场勘查情况如下：

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；宝利来国际大酒店占地面积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、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。宝利来国际大酒店房屋由五层裙楼及A、B、C三栋塔楼构成，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：



宝利来国际大酒店客房共502间，主要分布于A栋6层至22层、B栋的6层至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。

2) 房屋建筑物及附属设备评估

(一)评估方法

宝利来投资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，本次评估主要采用资产基础法。采用资产基础法评估时，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。

资产基础法基于替代原理，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重置价值的确定方法

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。

a)可行性研究费：指进行预可行性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%。

b)勘察设计费：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，勘察设计费取建安工程造价（综合造价）的3.06%。

c)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%。

d)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%。

e)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%。

f)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。本次评估对宝

利来国际大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。

对宝利来国际大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：

a) 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。

b) 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%。

c) 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。

d) 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%。

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成新率的估算方法

本次评估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。

a) 年限法：评估机构通过现场勘察，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：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×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。

b) 打分法：根据评估机构现场勘察的情况，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：

成新率=结构部分合计得分+装修部分合计得分+设备部分合计得分

c) 综合成新率=按年限法求得的成新率×40%+按打分法求得的成新率×60%。

(二)评估过程如下：

以酒店房屋建筑物及其附属设备为例，评估说明如下：

①重置价值的确定

A、综合造价的计算

本次评估采用预决算调整法、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+2+3+4+5	1	1,844,589.04
	（2）安全施工	分部分项工程+2+3+4+5	0.7	922,294.52
	（3）文明施工	分部分项工程+2+3+4+5	0.5	1,291,212.33
	（4）环境保护费	分部分项工程+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。

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所示：

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=278,960,472.90×4.04%=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：

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

D、资金成本的计算

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{前期费用} \times \text{利率} \times \text{工期} + (\text{综合造价} + \text{其他费用}) \times \text{利率} \times 1/2 \\ \text{工期} &= 11,270,003.11 \times 6.65\% \times 2 + (278,960,472.90 + 8,229,333.95) \times 6.65\% \times 1 = \\ &20,597,032.57 \text{元。} \end{aligned}$$

E、重置价值的计算

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{前期费用} + \text{综合造价} + \text{其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 11,270,003.11 + 278,960,472.90 + 8,229,333.95 + 20,597,032.57 \\ &= 319,056,842.52 \text{元（取整为319,057,000.00元）。} \end{aligned}$$

②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

评估机构在向有关工程技术人员了解被评估房产的运行情况，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 (G)	装修部分 (S)	设备部分 (B)
修正系数	A	房屋结构	框剪	0.70	0.10
	B	层数	24层		0.20
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%×40%+87.8%×60%=88% (取整)

(三)评估值的计算

宝利来国际大酒店房屋建筑物及其附属设备的评估值=重置价值×成新率=319,057,000.00×88%=280,770,160.00元。

3) 土地使用权评估

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, 该土地使用权在宝利来投资“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。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

评估过程如下：

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，宝利来国际大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/m²。

②用地类型修正

根据深国房[2004]8号文《关于地价测算说明》，宝利来国际大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，评估机构选择深圳市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》，未对宝利来国际大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

根据宝利来投资取得的深房地字第5000340096号《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 = Σ 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）。

4) 装饰装修工程的评估

(一) 重置价值的确定

①综合造价的计算

本次评估采用预决算调整法、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)×4%]	3,340.93
12	项目利润[(12)=(A)×5%]	4,176.16
13	税金[(13)=((A)+(11)+(12))×3.41%]	3,104.47
14	工程总造价[(14)=(10)+(11)+(12)+(13)]	107,953.30

评估机构据此测算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

宝利来国际大酒店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 = $234,518,924.27 \times 4.04\% = 9,474,564.54$ 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 = $234,518,924.27 \times 2.95\% = 6,918,308.27$ 元。

④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 = $9,474,564.54 \times 6.65\% \times 1 + (234,518,924.27 + 6,918,308.27) \times 6.65\% \times 1/2 = 8,657,846.52$ 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3,255元/平方米。

(二) 成新率的估算

本次评估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) $\div$ 经济使用年限 $\times 100\%$

$$= (12 - 3.5) \div 12 \times 100\% = 71\% \text{ (取整)}。$$

(二) 评估值的计算

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

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

$$= 184,294,700.00 \text{ 元}。$$

5) 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（元）	净值（元）	原值（元）	成新率%	净值（元）	
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

增值原因主要为：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。

6) 结合目前周边市场商用房地产价格说明本次每平米建筑单价的合理性。

(一) 关于目前周边市场商用房地产市场及相关租售情况介绍

宝利来国际大酒店位于深圳市宝安区福永镇 107 国道西侧、福永大道南侧，周边主要业态为家具批发零售、电子市场、餐饮业、超市等。目前周边市场商用房地产主要为商业、办公楼、住宅及酒店等房地产，根据对宝利来国际大酒店所在区域周边相关商用房地产市场及相关租售情况的调查和了解，其基本情况如下：

①住宅市场

福永片区近期没有新的住宅楼盘发售，新盘明辉花园、御景水岸花园项目尚未开盘，较新的楼盘包括万科金色领域、金域豪庭三期、凤凰新天等，其中万科金色领域位于福永镇西南的宝安航空新城，主要为精装修小高层户型，于2011年12月发售，销售均价为14,000元/平方米，现已售罄，市场二手房较少，报价约在15,000元/平方米至16,000元/平方米之间；凤凰新天位于福永镇西北的白石厦107国道东侧，为高层小户型住宅（毛坯房），于2011年9月发售，销售均价为10,000元/平方米，现已售罄，市场二手房较少，报价约在9,000元/平方米至11,000元/平方米之间；金域豪庭三期位于福永镇西新城大道东侧，为小高层住宅（毛坯房），于2010年初发售，销售均价为11,000元/平方米，现已售罄，市场二手房较多，报价约在12,000元/平方米至16,000元/平方米之间；福永片区较早期的楼盘如时代晶座、万福人家等二手房报价均在10,000元/平方米左右。

②写字楼市场

福永办公房地产市场尚不发达，没有甲级写字楼，莱福大厦、深彩大厦、谷威大厦等办公物业环境一般，形象较差，该等物业均为只租不售。

③商用物业市场

福永片区无开发商在售的商用物业，片区内商业街铺二手房业主报价在30,000元/平方米至60,000元/平方米之间，商业用房的月租金在30元/平方米至200元/平方米之间。

④酒店物业市场

福永镇五星级酒店仅宝利来国际大酒店，其他多为低星级及经济型酒店，上述酒店近期无整体出售行为，且其业态与宝利来国际大酒店无可比性。

⑤宝利来国际大酒店周边市场商用房地产主要为商业、办公楼、住宅及酒店等房地产价格汇总如下（单位：元）：

业态类型	住宅	写字楼	商用物业	酒店物业
每平米房价	9,000-16,000	无可参考交易价格	30,000-60,000	无可参考交易价格

根据上述情况介绍，宝利来国际大酒店所在周边商用房地产市场情况及租售价格情况与宝利来国际大酒店不具备可比性。

(二)关于每平方米建筑单价合理性的分析

本次对房屋建筑物及附属设施采用成本法评估，其建安部分的重置价值（不含装修装饰部分）折合宝利来国际大酒店计容积率建筑面积（79,749.44 平方米）评估单价约为 4,000.74 元/平方米，按宝利来国际大酒店总建筑面积 109,106.97 平方米折合评估单价为 2,924.26 元/平方米，根据深圳市建设工程造价管理站发布的《深圳市建筑工程技术经济指标》及深圳市造价工程师协会发布的深圳市造价指数（2012 年 4 月），深圳市高层办公楼及综合楼的单位造价一般在 2,800 元/平方米~4,200 元/平方米之间，考虑到高层酒店用楼与高层办公楼及综合楼存在一定的差异，本次评估单价基本处于较低位的单位造价水平。故本次每平方米建筑单价是合理的。

宝利来国际大酒店的装修装饰部分重置价值折合宝利来国际大酒店计容积率建筑面积（79,749.44 平方米）评估单价约为 3,254.82 元/平方米。根据评估机构对相关五星级酒店的评估经验数据（北京某温泉酒店的装修单价 3,500 元/平方米；深圳某五星级酒店的装修单价 4,600 元/平方米；苏州某五星级酒店的装修单价 4,200 元/平方米），五星级酒店的装修装饰部分的单位造价一般在 3,000 元/平方米~5,000 元/平方米之间，本次评估的装修装饰部分的单价在正常范围内，故每平方米的装修装饰的评估单价是合理的。

从上述对宝利来国际大酒店房屋建筑物及装饰装修的评估单价对比相同或相近类似物业的平均建筑成本的比较，本次评估的每平米建筑单价是合理的。

(三)标的公司的土地使用权评估方法选取及修正系数取值的合理性。

由于酒店用地的特殊性，目前深圳市酒店用地无法在市场上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，本次评估选择基准地价系数修正法予以评估。此外，根据酒店物业的特殊性，本次评估采用收益法对标的公司进行了整体评估，以验证资产基础法评估结果的合理

性。

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。

深圳市的基准地价系 2006 年颁布，至今尚未更新。截止目前，深圳市国土局未出文废止上述基准地价标准，评估机构执行的标准一直为该基准地价标准。

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

现对土地使用权采用基准地价法的评估过程和主要修正系数取值的合理性说明如下：

A、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《关于地价测算说明》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/m²。

B、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。

C、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。评估机构选择了深圳市宝安区近期成交的三个住宅类土地使用权出让案例，其基本情况如下：

项目内容		实例一	实例二	实例三
宗地信息摘要	宗地号	A208-0968	A924-0164	A116—0035
	宗地位置	福永街道宝安大道东、下石围路北	宝安区观澜街道	宝安区西乡街道
	宗地面积(M ²)	13,502.00	112,093.00	24,009.00
	容积率	2.60	3.31	2.70
	宗地形状	规则	不规则	不规则
交易价格	成交总价(元)	60,000,000.00	680,000,000.00	146,900,000.00
	单位楼面地价(元/M ²)	1,709	1,833	2,266
交易时间	成交日期	2011/05/26	2010/12/29	2010/10/27

评估机构基于上述三宗成交土地情况，通过市场比较法测算待估宗地于评估基准日的市场价格为1,992.00元/平方米（楼面地价），根据深圳市2006年3月公布的基准地价，该宗地的基准地价为1,360.00元/平方米（楼面地价），则本次评估期日修正系数为： $1,992.00/1,360.00=1.46$ ，故期日修正系数取1.46。

D、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。

E、年期修正

根据相关房地产证记载，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。

F、其他修正

根据深圳市国土部门发布的《深圳市各类土地审批程序和其他规定和土地

审批》中的第 2-1-4 条“酒店项目土地管理政策”第二项的规定，对酒店用地项目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。故本次对其他修正系数取 85%。

G、评估值的计算

宗地地价 = Σ 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）。

「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。

按地面地价折合每平方米地面评估单价约为 3,824.12 元/平方米；按楼面地价折合每平方米楼面评估单价为 1,216.87 元/平方米。

本次对土地使用权的评估方法的选择是合理的，各项修正系数是根据深国房【2004】8 号文《关于地价测算说明》的相关规定进行取值的，其取值是合理的。

根据上述对宝利来国际大酒店的房屋建筑物及附属设施、装修装饰和土地使用权的评估结果，按计容积率面积计算其单位建造成本（含土地使用权）的原值和净值分别为 8,472.44 元/平方米和 7,048.45 元/平方米，汇总情况如下：

单位：元

项目	建筑面积	评估价值（总价）		
		原值	成新率%	净值
酒店房屋建筑物（建安）	79,749.44	319,057,000.00	88	280,770,160.00
酒店装饰工程		259,570,000.00	71	184,294,700.00
酒店土地使用权		97,045,000.00	——	97,045,000.00
合计	——	675,672,000.00	——	562,109,860.00
项目	建筑面积	评估价值（每平方米）		

		原值（每平米）	成新率%	净值（每平米）
酒店房屋建筑物（建安）	79,749.44	4,000.74	88	3,520.65
酒店装饰工程		3,254.82	71	2,310.92
小计	——	7,255.56	——	5,831.58
酒店土地使用权	——	1,216.87	——	1,216.87
合计	——	8,472.44	——	7,048.45

7) 评估机构关于采用基准地价系数修正法对土地进行评估时沿用深圳市2006年发布的基准地价是否合规的说明

根据《国土资源部关于整顿和规范市场秩序的通知》（国土资发〔2001〕174号）第三款第四项：各级土地行政主管部门要依照法律规定，建立和及时更新基准地价。基准地价原则上每三年更新一次，并根据市场变化，适时进行调整。基准地价的基本内容要以适当形式在指定场所或媒体上公布，并接受查询。

深圳市基准地价系2006年颁布，至今尚未更新。经咨询，深圳市国土资源管理部门未废止上述基准地价。目前，深圳市土地评估采用基准地价系数修正法时，评估机构实际操作及深圳市国有资产管理部门涉及评估报告备案或专家审核所采用的取价标准均为2006年的基准地价。

本次评估采用深圳市2006年的基准地价，并根据实际情况对其进行了期日修正和其他方面的因素修正，评估机构德正信认为是合规的。

另外，根据中国国土资源网（<http://www.clr.cn>）信息：北京市现行2010基准地价（基准期日2009年1月1日）颁布之前，一直沿用的是2002制定的基准地价；上海市现行2010基准地价（基准期日2010年1月1日）颁布之前，一直沿用的是2003制定的基准地价；南京市基本是四年调整一次，现行基准地价为2008年颁布的。

8) 评估机构关于土地评估时仅采用一种评估方法是否合规的说明

根据《中华人民共和国标准—城镇土地估价规程》：本规程适用于城镇、独立工矿区及开发区范围内的建设用地“基准地价”和“宗地地价”的评估；土地估价应遵循的基本原则包括“预期收益原则”，是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据；宗地地价评估中，对同一估价对象 应选用两种以上的估价方法进行估价，得出试算价格。

根据《中华人民共和国标准—房地产估价规范》：本规范适用于房地产（土地、建筑物及其他地上定着物）估价活动；房地产估价遵循的基本原则包括“最高最佳使用原则”，即法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用；在估价方法方面，对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

根据《资产评估准则—不动产》：本准则所称不动产评估包括单独的不动产评估和企业价值评估中的不动产评估；关于企业价值评估中的不动产评估，在该准则中单辟第五章，要求注册资产评估师关注企业经营方式及不动产使用方式对不动产价值的影响，并强调不动产作为企业资产的组成部分，评估价值受其对企业贡献程度的影响；在评估方法方面，准则要求注册资产评估师应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性恰当选择评估方法。

评估机构德正信认为，《城镇土地估价规程》和《房地产估价规范》作为国家标准，由于其规范的评估对象为纯粹的不动产，无论是“预期收益原则”还是“最高最佳使用原则”，均强调的是“客观有效的预期收益”和“最高价值的使用”，而《资产评估准则—不动产》在企业价值评估中的不动产章节中，考虑到评估对象为股东权益，不动产作为企业资产的组成部分，其评估价值受企业经营方式和不动产对企业贡献程度的影响，并要求评估师关注不动产组成部分的价值存在相互影响关系，建筑物对其占用的土地使用权存在价值减损的可能。即在《资产评估准则—不动产》中，涉及企业价值评估时，对企业组成部分的房地产未强制要求采用两种以上的估价方法。

德正信综评报字[2012]第017号《评估报告》中，其评估对象为股东全部权益，适用的专业规范包括《资产评估准则—企业价值》和《资产评估准则—不动产》。评估说明中，在有关土地使用权的评估过程中，评估机构对市场法、收益法、基准地价系数修正法的适用性进行了分析，针对本次评估标的和评估目的，德正信认为市场法和收益法两种估值方法均存在一定的缺陷或不确定性，本次评估最终采用了基准地价系数修正法。因此按照德正信的理解，对被评估企业深圳市宝利来投资有限公司企业资产的组成部分——酒店房地产所占用的土地使用

权，采用一种评估方法不违反评估领域相关专业规范的规定。

此外，由于本公司对被评估企业同时采用了资产基础法（成本法）和收益法进行评估，资产基础法的评估结果为60,158.07 万元，收益法的评估结果为62,270.00万元，两种评估方法的估值结果差异2112万元，差异率3.5%，即从收益的角度验证资产基础法下对各项资产的评估值相对合理。

①市场法的适用性分析

出于审慎的职业分析与判断，本次评估在对酒店土地使用权采用基准地价系数修正法估值的同时，收集了深圳市有关酒店土地使用权的市场交易资料。

自 2007 年以来，深圳酒店用地出让案例的交易信息如下表所示：

土地位置	土地用途	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	容积率	成交日期	楼面地 价(元)
深圳北站综合交通枢纽配套工程广场	酒店、商业	5536.51	18950	3.42	2010/10/12	2867
宝安区新安街道	商业服务业设施用地	21174.67	84600	$\leq$ 4.0	2010/7/2	4019
龙岗区南澳街道桔钓沙片区	旅馆业用地	12410.04	3720	$\leq$ 0.3	2010/3/2	9348
	服务业用地、旅馆业用地	6745.36	4050	$\leq$ 0.6		
	服务业用地、旅馆业用地	47386.25	28432	$\leq$ 0.6		
龙华街道东环二路北	旅馆业用地	40155.51	100390	$\leq$ 2.5	2007/10/10	2590
龙岗区体育新城大运中心	旅馆业用地	20657.34	60000	$\leq$ 3.16	2007/10/10	1300

上述交易案例中：

深圳北站综合交通枢纽（高铁）的案例（宗地编号 A810-0028）为酒店和商业的综合体；出让条件包括须在深圳北站综合交通枢纽上盖配套建筑施工与经营期间满足综合交通枢纽及地铁线路的运营管理要求，竞买人需具有地铁线路及附属设施建设、运营、管理及相关土地综合利用经营范围，并拥有建设 1 条以上（含 1 条）地铁线路的经验。

宝安区新安街道的案例（宗地编号 A002-0040）为酒店和商务公寓的综合体，其中商务公寓可分割进入市场销售；

龙岗区桔钓沙案例（宗地编号分别为 G17301-1576、G17301-1577 和 G17301-1578）为滨海度假村性质（近岸海域二类环境功能区）；

龙华街道案例（宗地编号 A826-0205）为酒店和商务办公的综合体，其中商务办公部分可进入市场销售；

龙岗体育新城案例（宗地编号 G01046-0088）为 2011 年深圳世界大学生大运会项目的专项规划要求，酒店应首先满足大运会的配套服务需求，并且与另一块居住用地（3.7 万平方米土地面积，规划建筑面积 11.85 万平方米，市场商品房）捆绑出让；

考虑各项案例的交易情况、交易背景及成交的楼面地价离散度较高，且成交日期距评估基准日均超过 1 年以上，德正信认为上述交易案例不适宜作为可资比较的参照物，故本次评估未采用市场法估值。

②收益法验证

遵循谨慎性原则，德正信对本次评估所涉及的酒店土地使用权采用收益法（剩余法）进行了估算，作为土地评估方法的完善与补充。

鉴于酒店土地使用权无法单独产生收益，本次采用收益法评估的基本思路为：首先将酒店土地使用权、房屋建筑物及其与酒店经营相关的设备视为资产组（以下简称“酒店资产”），并假定酒店资产的所有权人将酒店资产委托给专业经营公司进行运营；然后按照酒店持续经营条件下预期产生的现金流，扣除酒店运营所需的付现成本、营运资金及其所要求的合理回报，作为酒店资产预期产生的现金流，并将其转换为按酒店建筑面积计算的单位月纯收益；再在此基础上，扣除酒店资产所有权人所应当承担的资产维护费用，包括酒店装修、陈设、家具及设备的定期更新与改造等，计算酒店资产的净收益；然后根据酒店资产的净收益，采用收益法测算酒店资产的市场价值；最后用酒店资产的市场价值，扣除采用成本法评估的酒店建筑物、相关设备的市场价值，得到酒店土地使用权的评估值。

具体测算过程如下：

根据企业价值评估中收益法的预测数据，预测期内酒店的预期收入如下表

所示：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 4-12 月	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	25,504.38	33,819.60	34,662.27	35,357.05	35,894.28	36,444.21

根据企业价值评估中收益法的预测数据，预测期内酒店的付现成本如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 4-12 月	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
付现成本	18,434.97	24,936.65	25,494.16	25,990.93	26,333.78	27,014.39

根据企业价值评估中收益法的预测数据，将酒店运营所需的营运资金转换为年金为 402.50 万元。

德正信认为，酒店资产的纯收益为酒店年经营总收益扣除酒店年运营成本（付现成本和营运资金）及运营成本所要求的行业平均报酬后的收益。考虑到本酒店定位为五星级酒店，依托区域内类似酒店资源较少，地理位置较佳等因素，取酒店运营成本的报酬率为 8%，则酒店资产带来的纯收益为：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 4-12 月	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	25,504.38	33,819.60	34,662.27	35,357.05	35,894.28	36,444.21
付现成本	18,434.97	24,936.65	25,494.16	25,990.93	26,333.78	27,014.39
营运资金	402.50	402.50	402.50	402.50	402.50	402.50
运营成本合理报酬	1,507.00	2,027.13	2,071.73	2,111.47	2,138.90	2,193.35
「酒店资产」收益	5,562.41	6,855.82	7,096.38	7,254.65	7,421.60	7,236.47

【注：上表中，运营成本合理报酬=（付现成本+营运资金）×8%】

宝利来酒店房屋建筑面积为 79,749.44 平方米（房地产证载面积），则将酒店资产收益转换为按酒店建筑面积计算的单位月纯收益，在预测期内分别为 77.50、71.64、74.15、75.81、77.55 和 75.62 元/平方米，本次评估取 76 元/平方米作为酒店资产可能产生的月收益金额。

由于评估假定酒店资产的所有权人将酒店资产委托给专业经营公司进行运营，因此采用收益法计算酒店资产的市场价值时，不再扣除相关税费，仅需扣

除相关的资产维护费用，该项费用按酒店资产账面原值的 3%计算，则酒店资产的市场价值计算结果如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式			比率	数值
一	建筑面积 (m ²)	S _B					79,749.44
二	用地面积 (m ²)	S _L					25,377.10
三	收益年限 (年)	n					30.67
		n1	评估基准日				2012/3/31
		n2	收益到期日				2042/12/14
五	折现率	r	安全值	4.13%	合计	8.13%	
			风险值	4.00%	取值	8.00%	
1	分段年有效毛收入 (元/m ²)	R _e	$R_e = R_g \times (1 - \alpha)$				912.00
1.1	年潜在毛收入 (元/m ²)	R _g	$R_g = R_m \times 12$				912.00
1.2	月收益 (元/m ²)	R _m					76.00
2	年运营费用 (元/m ²)	C	$C = \sum C_i, i=1, 2, 3, \dots, 9$				228.04
2.1	维护费 (元/m ²)	C ₅	长期资产总投资			3.00%	228.04
3	年净收益 (元/m ²)	A	$A = R_e - C$				683.96
4	评估单价 (元/m ²)						7,742.00
5	评估值 (元)	V	$V = P \times S_B$				617,420,164

酒店土地使用权评估值=酒店资产的市场价值-酒店房屋建筑物的市场价值
-酒店运营设备的市场价值

=617,420,164- 465,064,860.00- 44,606,562.00

=107,748,742 元

取 107,749,000.00 元，折算为楼面地价为 1351 元/平方米。

从收益法所得出的酒店土地使用权评估分析结论来看，基本验证了基准地价系数修正法评估结果的合理性。

(7) 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示：

单位：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	27,141,353.95	一年内到期的非流动负债	-
预收款项	18,169,334.87	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	62,781,028.72

1) 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。

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

2) 应付职工薪酬评估说明

评估机构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，结果无误。本次评估以核实后的账面值确认评估值。

3) 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。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

4) 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，评估增值0.00元，增值率0.00%。

2、资产基础法评估结论

本次评估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：

单位：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

注：账面价值为宝利来投资母公司口径。

（三）收益法评估情况

1、收益法评估方法

（1）经营性资产股权现金流的分析

1) 宝利来投资的历史经营业绩

根据大华对宝利来投资出具的大华审字[2012]221号《审计报告》，截至评估基准日，宝利来投资最近两年一期母公司损益表如下：

单位：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	-	-	-

营业利润	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
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

2) 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，以宝利来投资历史经营业绩为基础，以其未来经营发展无重大变化为前提，评估机构横向分析宝利来投资收入结构、成本结构、财务结构，纵向分析发展趋势、增长率、变化率，根据宝利来投资提供的资料及对其经营状况的分析，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，对宝利来投资股东全部权益价值进行预测。

3) 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，由于宝利来国际大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大酒店所占用土地使用权的剩余使用年限确定。

宝利来投资的酒店业务尚处于发展期，预计2017年宝利来投资将进入收益稳定期。本次评估对宝利来投资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。

4) 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。

随着宝利来国际大酒店所处地区经济的蓬勃发展，商务往来活动日渐频繁，宝利来投资与较多企业单位签署了优惠协议，以保证宝利来国际大酒店的入住率。结合宝利来国际大酒店的实际经营情况，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，宝利来国际大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。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元逐步上升至750元，客房出租率由70%逐步上升至73%。具体客房收入预测如下表所示：

项目	2012年 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（元）	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%
客房出租收入（万元）	7,269.83	9,562.75	9,923.09	10,297.70	10,591.66	10,894.33

由于宝利来国际大酒店周边地区高档消费场所相对较少，宝利来国际大酒店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。宝利来国际大酒店主要提供中餐、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。

随着宝利来国际大酒店不断加大对各式餐厅的推广，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，宝利来国际大酒店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。

随着宝利来国际大酒店客房出租率的提高，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。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。随着宝利来国际大酒店不断加大对北丽宫水疗会的推广，预测宝利来投资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%。随着宝利来国际大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，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：

单位：万元

项目	2012年 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	11,281.91	15,166.10	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
营业收入合计	25,504.38	33,819.60	34,662.27	35,357.05	35,894.28	36,444.21

5) 营业成本的预测

宝利来投资的营业成本主要包括：客房成本，餐饮成本，其他收入成本。根据大华出具的大华审字[2012]053号《审计报告》，宝利来投资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，宝利来国际大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。

通过对宝利来投资历史经营数据的分析，其经营已逐步走上正轨，成本控制较为稳定。本次评估过程中取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：

单位：万元

项目	2012年 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	12,902.97	17,356.89	17,664.67	17,876.32	18,037.30	18,200.54

6) 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。

7) 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2010、2011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各项营业费用的确定主要参考以前年度的费用水平并考虑有一定幅度的增长。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,约占各年对应营业收入的0.9%左右。具体数据如下表所示:

单位: 万元

项目	2012年 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

8) 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2010年、2011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。

对与营业收入呈线性相关的管理费用,本次评估估计其未来预测期内也将保持该费用水平,其余管理费用的确定主要参考以前年度的数据并考虑未来年度将有一定幅度的增长。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

有限年期间的折旧摊销。

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，占各年对应营业收入的22%左右。具体数据如下表所示：

单位：万元

项目	2012年 4-12月	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
薪酬及福利	1,112.49	1,695.68	1,729.59	1,764.19	1,799.47	1,835.46
行政管理费用	200.00	250.00	250.00	300.00	330.00	360.00
维修费	100.00	130.08	143.09	157.40	173.14	190.45
水电费	550.00	747.22	769.64	792.73	816.51	841.00
折旧摊销	3,487.56	4,236.42	4,256.05	4,133.35	4,216.14	2,994.12
其他费用	400.00	580.00	600.00	600.00	600.00	600.00
管理费用合计	5,850.06	7,639.40	7,748.37	7,747.66	7,935.25	6,821.04

9) 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。

10) 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，考虑宝利来国际大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。

11) 所得税的预测

宝利来投资所得税率为25%。

12) 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宝利来投资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）。

13) 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，未来年度宝利来投资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：

$$\text{期初营运资金追加额} = 4,530.89 - 6,136.58 + (-1,900.00)$$

$$= 3,510.00 \text{ 万元（取整）}。$$

14) 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：

单位：万元

项目	2012 年 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（元）	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	25,504.38	33,819.60	34,662.27	35,357.05	35,894.28	36,444.21
客房	7,269.83	9,562.75	9,923.09	10,297.70	10,591.66	10,894.33
餐饮	11,281.91	15,166.10	15,428.18	15,567.87	15,710.39	15,855.80
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	20,813.60	27,736.95	28,228.39	28,497.88	28,888.10	27,984.76
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	12,902.97	17,356.89	17,664.67	17,876.32	18,037.30	18,200.54
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

*注：根据宝利来投资提供的母公司未经审计财务报表，宝利来投资2012年4-5月份经营活动产生的现金流量净额为414.81万元，扣除2012年4-5月份支付的2011年度和2012年一季度应缴的企业所得税583.49万元，宝利来投资2012年4-5月份实现的经营活动产生的现金流量净额应为998.30万元。

（2）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：

$$\text{股权资本成本 } Ke = Rf + (Rm - Rf) \times \beta$$

式中： Rf ：市场无风险报酬率；

Rm ：市场预期报酬率；

$Rm - Rf$ ：为市场风险溢价（marketriskpremium）。

β ：风险系数；

“ $Rm - Rf$ ”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，其基本计算方法为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，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，评估机构采用美国金融学家AswathDamodaran所统计的各国市场风险溢价水平 Rpm 作为参考。

上述公式修改后即：股权资本成本 $Ke = Rf + Ppm \times \beta$

式中： Rpm ：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 Rf 取4.133%。

2) β 系数的确定

β 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。 β 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 β 系数。

评估机构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 β 值，将上述 β 取平均值后作为宝利来投资的 β 值。

经查，6家可比公司的 β 如下表所示：

股票代码	股票简称	β 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

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

按上述方法计算，委估企业所在行业的 β 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}	β 系数	股权资本成本 Ke
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，评估机构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，评估机构认为采用11%的折现率是合理的。

(3) 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：

单位：万元

项目	2012 年 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

(4) 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；宝利来投资持有的宝利来酒管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，根据评估机构对宝利来商务酒店经营状况的了解，其2012年之前尚处于亏损状态，而且市场定位与宝利来大酒店也完全不同，故本次单独采用资产基础法对宝利来酒管进行整体评估，评估值832.93万元；应收宝利来商务酒店的垫付款136.03万元，评估值136.03万元。

2、收益法评估结论

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）。

（四）评估结果的分析和选择

本次评估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。评估机构认为：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。本次评估最终采用资产基础法的评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估结论，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，较宝利来投资评估基准日的合并报表账面净值44,510.37万元增值35.16%。

（五）交易标的的定价情况

经交易双方协商，本次交易标的资产宝利来投资100%股权的最终交易价格在德正信出具的德正信综评报字[2012]第017号《资产评估报告书》评估结果的基础上，最终确定为5.4亿元，相比宝利来投资评估基准日的合并报表账面净值44,510.37万元，增值率为21.32%。

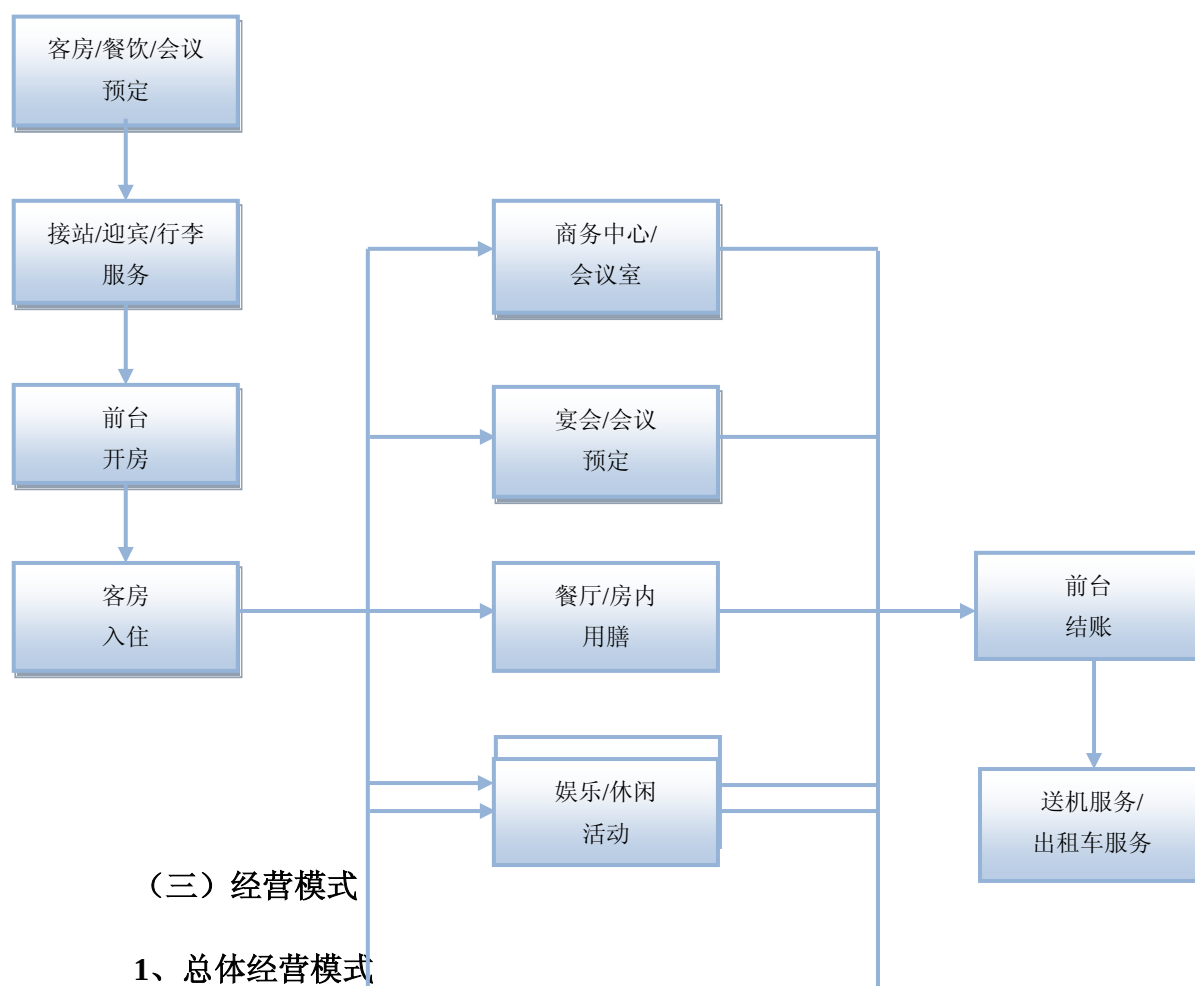
三、交易标的主营业务情况

（一）主要产品及服务

宝利来投资的主营业务是对宝利来国际大酒店的经营管理。宝利来国际大酒店的主要业务是提供住宿、餐饮、休闲娱乐、会务服务等综合性高档服务，其2011年度的营业收入为29,088.42万元。宝利来投资全资子公司宝利来酒管的主营业务是对宝利来商务酒店的经营管理，其主要业务是提供经济型的住宿和休闲服务，其2011年度的营业收入为881.48万元。

（二）主要服务流程图

以宝利来国际大酒店为例，宝利来投资的主要服务流程图如下：



（三）经营模式

1、总体经营模式

酒店行业的经营模式主要有四种：自主经营、特许经营、租赁经营、委托管理。宝利来投资依靠自身多年培养的酒店管理人才，自主经营宝利来国际大酒店与宝利来商务酒店。宝利来国际大酒店和宝利来商务酒店的客房、餐饮、娱乐休闲等业务均由宝利来投资自主经营，不存在对外出租经营的情形。宝利来投资未来计划依托多年积累的高端酒店管理经验和酒店管理人才队伍，未来可实施酒店管理输出，发展连锁经营。

2、销售模式

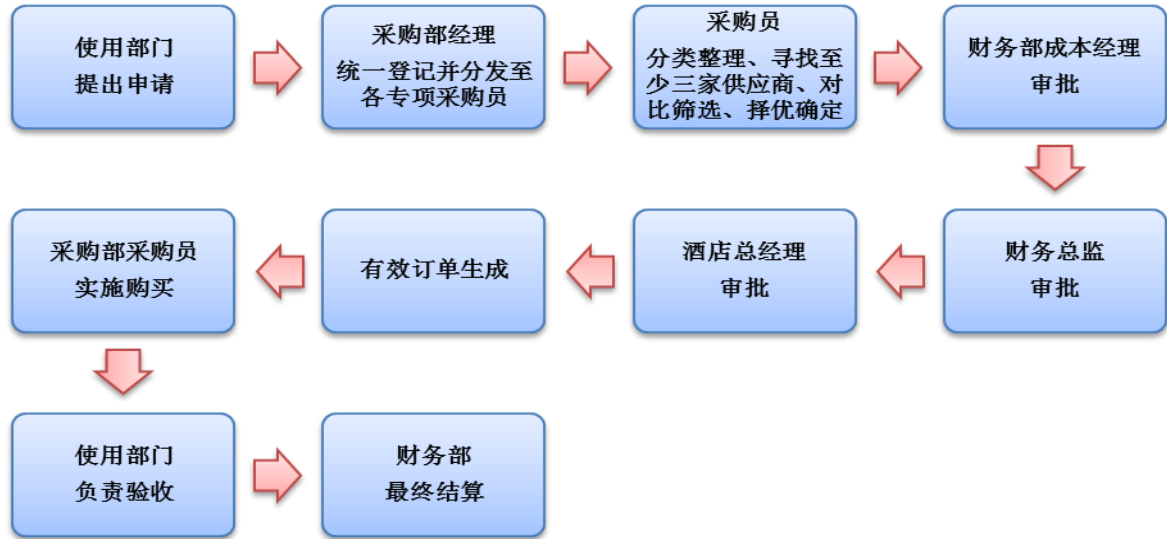
宝利来国际大酒店设有市场销售部（下设销售部和市场传媒部），主要负责宝利来国际大酒店的所有产品的销售工作。其中，销售部主要从商务、会议、旅行社及网络方面负责酒店的对外销售；市场传媒部则主要通过广告、媒体等渠道负责对酒店的品牌进行宣传，并对酒店的重要客户进行关系维护。

宝利来国际大酒店的客房销售主要渠道包括酒店直销、第三方分销、外部宣传以及内部推广，其中，酒店直销指宝利来国际大酒店与商务公司、政府单位等签订年度住房优惠协议；第三方分销是指与旅行社、订房中心签订合作协议，由其代理销售；外部宣传指宝利来国际大酒店通过对外宣传与推广，吸引客人自行到酒店进行消费；内部推广指宝利来国际大酒店为在本酒店其他部门消费的客人提供住房优惠政策，以吸引其预订酒店客房。

宝利来国际大酒店的餐饮、娱乐及休闲服务由于属地性较强，因此该部分服务的对象以周边商户、酒店住客和当地居民为主，销售模式主要为本地推广。

3、采购模式

宝利来国际大酒店及宝利来商务酒店所需物品由宝利来国际大酒店负责集中采购，具体由宝利来国际大酒店采购部负责实施，由监督组（直接对总经理负责）和物品使用部门负责监督，由财务部对采购价格进行审核。主要采购流程如下图所示：



（四）各类业务基本情况

宝利来投资的主营业务由客房、餐饮、娱乐、休闲及房屋租赁构成，其最近两年及一期各项业务的收入及占当期营业收入的比例情况如下表所示：

单位：元

项目	2012 年 1 月-6 月		2011 年度		2010 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
客房服务	44,450,106.80	29.17%	89,506,987.80	29.92%	69,730,326.70	29.25%
餐饮服务	68,774,790.61	45.13%	135,054,360.54	45.14%	125,959,365.79	52.84%
娱乐服务	15,505,825.00	10.18%	33,778,591.00	11.29%	22,628,604.00	9.49%
休闲服务	20,467,198.00	13.43%	29,680,388.65	9.92%	9,047,531.00	3.80%
房屋出租	2,966,823.00	1.95%	5,242,400.00	1.75%	5,004,300.00	2.10%
其他	212,707.12	0.14%	5,922,558.87	1.98%	6,012,538.90	2.52%
合计	152,377,450.53	100.00%	299,185,286.86	100.00%	238,382,666.39	100.00%

注：上表中的“娱乐服务”收入专指宝利来国际大酒店的 KTV 业务收入。

1、客房业务情况

截至2012年6月30日，宝利来国际大酒店拥有可出租房间502间，宝利来商务酒店拥有可出租房间183间，两家酒店2010年、2011年、2012年1-6月主要经营指标如下表所示：

经营指标	宝利来国际大酒店			宝利来商务酒店	
	2012 年 1-6 月	2011 年	2010 年	2012 年 1-6 月	2011 年
客房收入（元）	39,019,595.70	84,749,536.30	69,730,326.70	5,430,511.10	4,757,451.50
平均房价（元）	642	626	585	256	256
客房出租率	64.75%	67.33%	58.94%	61.73%	44.22%

注：宝利来商务酒店于 2011 年 5 月开业。

宝利来国际大酒店与宝利来商务酒店的客源构成情况较为不同。宝利来国际大酒店凭借自身的区位优势，其客源较为高端，且客源构成相对多样化；宝利来商务酒店主要定位于商务类酒店，其客源构成较为单一，基本以一般商旅人士为主。

从客源的来源地角度来看，宝利来国际大酒店2010年、2011年及2012年1-6月的客源构成情况（按国家/地区划分）如下表所示：

客源构成	2012 年 1-6 月	2011 年	2010 年
中国大陆	77.40%	79.26%	78.07%
港澳台地区	8.33%	7.51%	8.73%
其他国家	14.27%	13.23%	13.20%
合计	100%	100%	100%

2、餐饮业务情况

宝利来投资的餐饮收入全部来源于宝利来国际大酒店（宝利来商务酒店无餐

饮服务项目)。宝利来国际大酒店主要提供中餐、西餐及日餐服务，餐饮经营总面积为10,936平方米。

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。2011年，中餐部共计接待客人469,765人次。

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。2011年，西餐部共计接待客人234,236人次。

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。2011年，日餐共计接待客人15,920人次。

3、娱乐业务情况

宝利来投资的娱乐收入全部来自宝利来国际大酒店的东帝豪KTV的营业收入，东帝豪KTV共有房间74间，面积共计3,299平方米。其2010年、2011年及2012年1-6月的营业收入分别为2,262.86万元、3,377.86万元及1,550.58万元。

4、休闲业务情况

宝利来投资的休闲收入主要来自宝利来国际大酒店的水疗会、沐足项目及宝利来商务酒店的沐足项目收入。两家酒店2010年、2011年及2012年1-6月休闲项目收入情况如下表所示：

单位：元

酒店名称	2012年1-6月	2011年	2010年
宝利来国际大酒店	16,875,442.00	25,889,236.55	9,047,531.00
宝利来商务酒店	3,591,756.00	3,791,152.10	—

5、物业出租业务情况

宝利来投资房屋出租收入全部来自宝利来国际大酒店的商铺出租收入。其2010年、2011年及2012年1-6月的租金收入分别为5,004,300元、5,242,400元及2,966,823元。

（五）原材料及能源供应情况

1、主要原材料供应情况

宝利来投资业务经营所需的主要原材料包括：食品、酒水、客房消耗品、洗

涤用品等，主要由采购部门在全国范围内选择供应商进行统一采购。

2、主要能源供应情况

年度	水		电		燃气	
	用水量 (吨)	总额(元)	用电量 (度)	总额(元)	用气量 (立方米)	总额(元)
2011	432,379	1,956,093.81	20,086,342	17,863,434.82	795,800	3,907,469.60
2010	384,713	1,719,801.72	18,223,736	16,129,647.17	742,405	3,634,706.60

(六) 主要客户及供应商情况

宝利来投资属于酒店服务行业，客户非常分散，不存在单一客户依赖。2010、2011、2012年1-6月份前五大客户合计销售收入占宝利来投资同期营业收入的比例分别为3.24%、3.27%、3.14%，不存在任一销售客户的销售比例超过50%的情况。

宝利来投资2010年、2011年、2012年1-6月前五名供应商情况如下表所示：

2012年1-6月前五大供应商				
序号	供应商名称	采购内容	采购金额(元)	占比
第一名	龙川县嘉兴隆贸易	冰鲜冻品	7,188,178.30	14.26%
第二名	郑泽鸿	海鲜品	3,871,223.16	7.68%
第三名	乔东酒水行	酒水	3,845,416.88	7.63%
第四名	龙川县华发东城贸易	干货、调料、粮油	3,584,464.62	7.11%
第五名	江泽滨	水果	3,180,160.64	6.31%
合 计			21,669,443.60	42.98%
2011年前五大供应商				
序号	供应商名称	采购内容	采购金额(元)	占比
第一名	龙川县嘉兴隆贸易	冰鲜冻品	13,469,639.26	12.98%
第二名	龙川县华发东城贸易	干货、调料、粮油	7,162,265.13	6.90%
第三名	金泰海味	海产品——干货	6,770,170.00	6.53%
第四名	郑泽鸿	海鲜品	6,742,949.25	6.50%
第五名	江泽滨	水果	5,644,746.39	5.44%
合 计			39,789,770.03	38.35%
2010年前五大供应商				
序号	供应商名称	采购内容	采购金额(元)	占比
第一名	鸿利酒水行	酒水	12,326,456.40	14.92%
第二名	龙川县嘉兴隆贸易	冰鲜冻品	9,685,769.46	11.72%
第三名	郑泽鸿	海鲜品	7,985,113.05	9.66%
第四名	龙川县华发东城贸易	干货、调料、粮油	6,011,566.18	7.27%
第五名	金泰海味	海产品——干货	5,122,737.00	6.20%

合 计	41,131,642.09	49.77%
-----	---------------	--------

宝利来投资前五名供应商不存在任一供应单位的采购比例超过50%的情况，且前五名供应商不存在受同一实际控制人控制的情形。

（七）业务资质情况

1、宝利来国际大酒店拥有的经营资质或许可证照如下：

（1）深圳市公安局宝安分局于2008年10月31日核发的《特种行业许可证》（深宝公特证字第L0677号），核准经营范围为旅馆业，经营地址为深圳市宝安区福永街福永大道宝利来国际大酒店A栋6至23层、B栋6至17层；有效期至2014年5月22日；

（2）全国旅游星级饭店评定委员会于2010年4月16日核发的《中国五星级饭店证书》（4450086），经评定，深圳宝利来国际大酒店为中国五星级饭店；

（3）深圳市宝安区卫生局于2010年12月20日核发的《卫生许可证》（粤卫公证字[2010]第0306HB0022号），许可项目为宾馆、卡拉OK，有效期二年；

（4）深圳市宝安区卫生局于2011年11月7日核发的《卫生许可证》（粤卫公证字[2011]第036BJ00001号），许可项目为公共浴室，有效期至2015年11月6日；

（5）深圳市公安局交通警察局于2011年3月9日核发的《深圳市经营性停车场许可证》（深公交停管许字A01210号），有效期至2014年8月31日；

（6）深圳市市场监督管理局于2010年11月5日核发的《餐饮服务许可证》（粤餐证字2010440300000135），核准类别为特大型餐馆，备注为中餐制售（二、三层）（含凉菜、熟肉制品、点心制售，不含其他须特别申报的许可项目）西餐制售（二、二十四层）（含沙拉制售，不含其他须特别申报的许可项目）日本料理（三层）（不含其他须特别申报的许可项目），有效期至2013年11月4日；

（7）深圳市宝安区文化局于2008年11月26日核发的《娱乐经营许可证》（宝文娱60203），许可经营范围为卡拉OK；

（8）深圳市宝安区烟草专卖局于2012年3月6日核发《烟草专卖零售许可证》（440306200371），许可范围为本区卷烟零售业务，供货单位为深圳市烟草宝安公司，有效期至2014年2月28日。

2、宝利来商务酒店拥有的经营资质或许可证照如下：

(1) 深圳市公安局光明分局于2011年6月16日核发的《特种行业许可证》(深光公特证字第L0050号)，核准经营范围为旅馆业，有效期至2013年6月16日；

(2) 深圳市宝安区卫生局于2011年5月17日核发的《卫生许可证》(粤卫公证字[2011]第039AH00001号)，许可项目为宾馆，有效期至2015年5月16日。

(八) 安全生产、环境保护及消防情况

宝利来投资从事的酒店经营业务不涉及高危险和重污染情况，符合国家关于安全生产和环境保护的要求。

宝利来投资的主要经营场所均经当地消防主管部门验收并出具了消防验收意见书，公司最近三年在消防安全管理方面未发生重大消防责任事故。

(九) 食品安全及质量控制情况

宝利来国际大酒店在食品卫生与安全方面的质量管理控制是依照国家有关食品安全条例进行管理和控制。根据广东省食品药品监督管理局发布的《广东省餐饮服务食品安全量化分级管理规定》，对餐饮服务食品安全实行量化等级管理，餐饮服务单位的食品安全等级划分为A、B、C三个级别，分别代表食品安全状况良好、中等、一般。截至本报告书签署日，宝利来国际大酒店已获得广东省食品药品监督管理局授予的“食品安全A级单位”称号，并被深圳市市场监督管理局评定为“深圳市餐饮服务食品安全监督管理量化等级A级单位”。

1、主要质量控制措施

宝利来国际大酒店重点在下述四个环节对食品卫生及安全实行监控与把关，整个监控体系由主管餐饮的宝利来国际大酒店副总经理梁德广先生负责，其个人简历详见“第四节 交易标的基本情况”之“三、交易标的主营业务情况”之“(十一) 宝利来国际大酒店主要高级管理人员介绍”。宝利来国际大酒店餐饮服务质量控制环节如下图所示：



（1）挑选供应商

首先，宝利来国际大酒店从市场上搜集一些大型供应商或品牌供应商，对目标供应商进行行业调查与考核，考核内容主要包括各供应商在业界的口碑、信誉和诚信情况，随后再实地考察供货商的公司资质及运作治理情况、提供产品的质量等具体情况。具体流程如下：



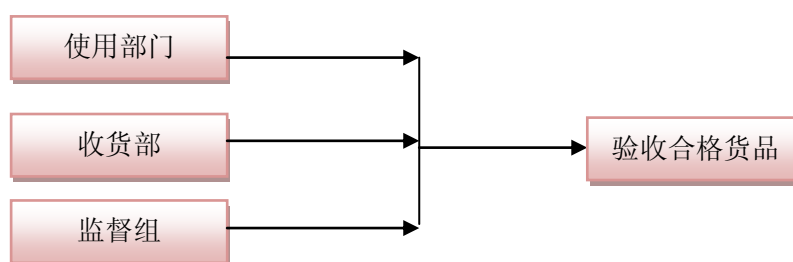
（2）与供应商制定所需产品的品质、规格、合格认证等相关要求

宝利来国际大酒店将餐饮食品主要划分为蔬菜水果类、家禽肉类、副食品类、海鲜类等四大类，不同种类食品所对应的品质、规格及合格认证等相关要求如下：

- 1) 蔬菜水果类：要求供应商出具产地来源及有关合格证；
- 2) 家禽肉类：要求供应商提供相关的产地、合格证及屠宰合格证；
- 3) 副食品类：所有的副食品必需有国家卫生合格认可和完善的包装，保质期符合标准；
- 4) 海鲜类：要求供应商出具产地来源。

（3）验收产品监控

宝利来国际大酒店验收产品主要由三方组成的收货组进行每一天的验收工作，具体如下示意图：



- 1) 使用部门：由宝利来国际大酒店中、西、日餐的总厨或副总厨三人进行验收确认；
- 2) 收货部：由宝利来国际大酒店的收货组主管与三名收货员进行验收确认；
- 3) 监督组：由宝利来国际大酒店监督组主管和两名监督员进行验收监督。

4) 加工、保鲜、存储

宝利来国际大酒店餐饮部门对已验收的产品按性质进行严格处理：

1) 蔬菜水果类：当蔬菜水果类产品经验收并送至使用部门后，由专职裁剪洗员进行裁剪、清洗、入保鲜恒温库，该步骤90分钟内必须完成。



2) 家禽肉类：所有的家禽肉类产品被送至使用部门后一律先保存至备用保鲜柜，然后由专业的粗加工员进行粗/精加工（裁剪、清洗），最后放至保鲜柜/库，整个流程在30分钟内必须完成。



3) 副食品类：所有的副食品类产品被送至使用部门后，由专职调度员在30钟分内分类存放至指定的地点或仓库。



4) 海鲜类：所有的海鲜类产品被送至使用部门后，由鱼池专业的养护技师在三分钟内完成过池工作。



2、其他质量控制措施

除上述主要环节外，宝利来国际大酒店还通过以下措施对自身的食品安全与卫生进行监督与管理：

（1）宝利来国际大酒店餐饮部门主管与采购部主管、监督组主管每月对各供应商进行不定期货品抽查，并对各供货商的内部货源、货品管理例行巡查两次，所有检查标准按照国家食品条例进行。如有需要，宝利来国际大酒店会将抽查样本送至有关检测部门进行鉴定。

（2）宝利来国际大酒店餐饮部门下属的中餐、日餐及西餐各部会定期进行自查与交叉式检查，对餐饮部门所涉及的各项工序的规范运作及各个场所的卫生

情况进行监督，及时发现问题，并将交叉式检查结果公示给餐饮部门所有员工。

3、质量纠纷情况

截至本报告书签署日，宝利来投资未发生重大的食品或服务质量事故及责任纠纷，未出现因违反有关食品安全方面的法律法规而被有关部门处罚的情况，也未出现因食品或服务质量问题而与客户发生重大法律诉讼的情况。

（十）内控制度及其执行情况

1、采购及付款方面的内控制度及执行情况

以宝利来国际大酒店为例，宝利来国际大酒店针对采购环节建立了下列职责分工政策和内部控制程序：

（1）采购职责分工政策

1）不相容职务相分离。该政策涉及的采购环节主要包括：询价与确定供应商、采购合同的订立与审批、采购与验收、实物资产的保管与会计记录、付款审批与执行等职务相分离。

2）各相关部门之间相互牵制并在其授权范围内履行职责，同一部门或个人不得处理采购与付款业务的全过程。

（2）采购及付款的内部控制程序

1）材料采购

宝利来国际大酒店的日常采购分为以下两类：A、每日厨房市场采购；B、部门（包括仓库）物品采购。其各自的采购程序如下：

A、每日厨房填写厨房市场购货单，经总厨签批后交至采购部。采购部门收到请购单后，由采购部经理核准签字，再由成本控制经理、财务总监签字确认，由采购部经理具体负责落实采购人员报价。

B、部门需购的物品必须填写“申请订货单”，并经部门总监签名，同时提供上次采购的价格和供应商，以便参考。填好的申请订货单需先交仓库核签，核准后交采购部负责联络货源订购。申请订货单经采购部经理核选出价平质优的一家供应商，签署后由财务总监审批。财务总监核查申请订货单是否履行上述程序，

根据计划审批，然后交总经理审批。经批准的申请单分别送给采购部、收货部、成本部、会计部应付账、申请部门各一份。采购部经理统一登记“采购申请单”后分发给相应的采购人员，由其具体负责采购人员对申请单上的采购项目的择商、确认和报价。采购部根据申请订货单的要求，签订订货单或合同，安排有关采购事宜。订货合同要有财务总监及总经理的批准。

采购部要定期与各供应商开会，每次的供应商报价要按时落实，由采购部与成本部、餐饮部进行市场调查后定价，并交成本部审核再报财务总监批准，同时将定价表交有关部门备存。财务部门应付账款记账员每周汇总本周内生成的所有采购订单并与请购单核对，编制采购信息报告。

2) 记录应付账款

采购员办理结算时需提供发票、验收单、入库单（收货单），连同领用支票的存根到财务部报账。

收到采购发票后，应付账款记账员将发票所载信息和验收单、采购订单进行核对。如所有单据核对一致，应付账款记账员在发票上加盖“相符”印戳并将有关信息输入系统，此时系统自动生成记账凭证过至明细账和总账，采购订单的状态也由“待处理”自动更改为“已处理”。

每月终了，如果采购的材料已经运达，供应商已提供采购发票，但材料尚未验收入库，则应付账款记账员将采购发票单独存放，待下一月份收到验收单时再按上述流程输入系统。

3) 付款

在采购合同约定的付款日期到期前（视付款期限而定），应付账款记账员编制付款凭证，并附相关单据，如采购订单、采购发票及验收单等，提交会计经理审批。在完成对付款凭证及相关单证的复核后，会计经理在付款凭证上签字，作为复核证据，并在所有单证上加盖“核销”印戳。出纳员根据经复核无误的付款凭证办理付款，并及时登记现金和银行存款日记账。

每月末，由会计经理指定出纳员以外的人员核对银行存款日记账和银行对账单，编制银行存款余额调节表，并提交财务总监复核，财务总监在银行存款余额调节表上签字作为其复核的证据。

4) 维护供应商档案

如需要对供应商信息作出修改,采购员将填写更改申请表,经采购经理审批后,由采购信息管理员负责进行更改。

采购信息管理员每月复核供应商档案。对两年内未与公司发生业务往来的供应商,采购员填写更改申请表,经采购经理审批后交采购信息管理员删除该供应商档案。

每月末,采购信息管理员编制月度供应商信息更改报告,交由财务总监复核。财务总监核对月度供应商更改信息报告、检查实际更改情况和更改申请表是否一致,所有变更是否得到恰当审批,在月度供应商信息更改报告上签字作为复核的证据。

每半年,采购经理复核供应商档案。

2、销售、收款及资金管理方面的内控制度及执行情况

以宝利来国际大酒店为例,宝利来国际大酒店针对销售、收款及现金管理环节建立了下列职责分工政策和内部控制程序:

(1) 销售及收款环节的职责分工政策

宝利来国际大酒店在销售和收款环节严格实施销售录入人员、收银员与内部审核员职责分离,内部审核员与营业收入系统录入员职责分离。

(2) 销售及收款环节的内部控制程序

宝利来国际大酒店的各项业务对应销售流程和收款流程均实现了电子化,客房业务在销售和收款方面,主要依赖北京中软系统来实施客房预订、客户登记、消费登记、退房结账等工作;餐饮业务在销售和收款方面,主要依赖力创软件系统来实施餐台预订、消费人数和明细录入、结账等工作;娱乐业务(KTV)在销售和收款方面,主要依赖天王软件系统自动点歌和消费录入、收费等;休闲业务(主要为水疗会)在销售和结账方面,主要依赖捷信达软件系统来实施消费登记、结账等工作。

以餐饮服务为例,整个销售和收款的操作流程实施如下控制:由点菜员负责记录桌号及对应的点菜品种,并负责录入系统;菜品录入后,对应信息通过软件

系统传输给厨房和收银。厨房根据该信息供应菜品，收银收到信息后根据系统设置的价格自动生成金额，对应的相关信息自动转入财务部备份。营业点结束后，由收银员统一归集当日的收入对账单，提供给财务部审核人员。审核人员根据“营业收入日报表”与各部日报表、系统记录、账单等信息核对数量、编号、金额、消费内容，最终确认当日的总收入、各种结账方法（刷卡、挂账、现金）对应的金额，汇总完毕后交财务经理入账。

针对非现金收款方式，通过以下方式控制：

信用卡消费：由专门负责人编制信用卡每日消费报表、并经复核、交财务经理审核，并与银行核对银联收费是否一致。

挂账消费：只有与酒店签署挂账协议的客户才有资格以此种方式消费，通常实行月结，公司设有催款会计，专门负责催款。

（3）现金管理

现金管理方面，宝利来国际大酒店通过以上内控制度可保证包括现金收入的全部收入录入系统，并进入财务部信息，收到现金后，在当天营业结束后各营业部门派专人及保安将所得现金交由财务部并登记入柜，财务部根据各部门提交的收入对账单及系统记录核对现金金额，确认无误后于次日全额存至银行，严禁坐支现金。

（十一）宝利来国际大酒店主要高级管理人员介绍

从早期的中阁城大酒店到后来的宝利来大酒店，宝利来实业一直在从事高端酒店的经营业务，多年来培养了一批精于高端酒店经营管理方面的专业人才。宝利来国际大酒店的主要管理团队均具备在珠三角地区高端酒店多年工作管理经验，对珠三角地区的文化与市场了解深透，具有敏锐的市场洞察力与市场适应能力。管理团队的主要成员介绍如下：

赖伟强先生，1958年出生，2008年5月起任宝利来国际大酒店总经理。赖先生毕业于加拿大皇家大学，获发EMBA学位。赖先生从事酒店行业工作30余年，其中酒店高层管理工作经验24年，从1984年起先后在深圳小梅沙大酒店、深圳新王朝酒店、深圳都之都大酒店任职，2001年至2008年任宝利来大酒店总经理，并在此期间参与了宝利来国际大酒店的筹建。

梁德广先生，1956年出生，香港居民，2007年1月至今担任宝利来国际大酒店副总经理，分管餐饮部。梁先生拥有十余年酒店管理经验，曾先后在广州市世界贸易大厦、广州市地中海酒店等酒店担任高层管理职务。梁先生于2011年6月被授予法国国际厨皇会（Escoffier Society Asia Pacific）最高荣誉主席称号；2009年11月获得广东省餐饮服务行业协会以及粤港澳酒店总经理联谊会颁发的“荷花奖”，并被授予“粤港澳金厨”称号。

四、交易标的主要固定资产及无形资产

（一）交易标的主要固定资产

根据大华出具的大华审字[2012]5079号《审计报告》，截至2012年6月30日，交易标的的固定资产情况如下表所示：

单位：元

类别	原值	折旧年限（年）	净值	年折旧率
房屋及建筑物	232,024,377.97	35	207,368,293.47	2.57%
房屋及建筑物装修	242,888,548.65	10	155,154,277.52	10.00%
机器设备	66,427,001.72	10-15	50,015,379.41	6.00%-9.00%
运输设备	16,484,677.36	5	6,535,959.81	18.00%
电器及影视设备	16,380,832.28	5	6,233,552.84	18.00%
文体娱乐设备	1,532,819.30	5-10	1,275,083.88	9.00%-18.00%
工艺品	5,289,623.35	10	3,691,758.94	9.00%
其他设备	28,634,446.27	5	10,178,856.83	18.00%

交易标的主要固定资产为宝利来国际大酒店的整体物业，其取得过程如下：

2002年9月23日，深圳市宝安区福永镇物业发展总公司与宝利来投资签订土地使用权转让合同，深圳市宝安区福永镇物业发展总公司拟将其所持有的以出让方式取得的宗地号为A211-3、A211-5的两宗土地及附着的地面烂尾楼建筑协议转让给宝利来投资。2003年9月，上述两宗土地经深圳市规划与国土资源局批准进行合并，宗地号变更为A212-0090，对应土地面积25,377.13平方米，土地用途为酒店用地，土地使用年限从1992年12月15日至2042年12月14日止。2004年开始，宝利来投资按规划在该宗土地上投资兴建宝利来国际大酒店，酒店建成后，宝利来投资于2008年9月17日取得深圳市国土资源和房产管理局宝安分局核发的深房

地字第5000340096号房地产证（即“房地合一”的产权证）。其中，宝利来投资取得该合并地块的成本（含相关税费及附加）及宝利来国际大酒店的房屋建安成本合计在宝利来投资的“固定资产--房屋及建筑物”账项下核算，宝利来国际大酒店的装修成本在宝利来投资的“固定资产--房屋及建筑物装修”账项下核算。

（二）交易标的主要无形资产

根据大华出具的大华审字[2012]5079号《审计报告》，截至2012年6月30日，交易标的的无形资产情况如下表所示：

类别	原值	折旧年限(月)	净值	月折旧率
软件	814,427.00	60	347,167.97	0.02

2011年5月23日，国家工商行政管理总局商标局受理了宝利来实业的三项商标注册申请，三项商标基本信息如下表：

序号	申请人	商标图像	注册号	核定使用商品类别	初审公告日
1	宝利来实业		9502596	第43类：住所（旅馆、供膳寄宿处）；预订临时住所；咖啡馆；饭店；酒吧；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）；为动物提供食宿；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；	2012年4月6日
2	宝利来实业		9502720	蒸气浴；美容院；按摩；理发店；桑拿浴服务；药剂师提供的配药服务；日光浴服务；美容师服务；医疗诊所；园艺；	2012年4月6日
3	宝利来实业		9502548	典当	—

截止本报告书签署日，国家工商行政管理总局商标局（以下简称“商标局”）已受理了上述三项注册商标申请，正在审核程序中，其中9502596、9502720号商标已发布商标注册公告，9502548号商标已发布商标初审公告。

上述由宝利来实业向国家工商行政管理总局商标局申请注册的商标含有与酒店相关的经营项目，为避免潜在同业竞争，同时保证宝利来投资经营资产的完整性，宝利来实业与宝利来投资于2012年5月9日签署《转让申请/注册商标申请书》，宝利来实业将其正在申请中的上述编号为9502596、9502720、9502548共三项注册商标申请人无偿变更为宝利来投资。

2012年5月9日，宝利来实业召开股东会审议通过同意将上述三项商标申请人无偿办更为宝利来投资。截至本报告书签署日，宝利来投资已经向商标局提交转让申请，并取得商标局下发的编号为2012转39044SL、2012转39044SL、2012转39046SL的《转让申请受理通知书》。

上述注册商标申请人的变更手续正在办理当中，变更手续的办理不存在可预见的实质性法律障碍。上述注册商标申请人的变更对宝利来投资的经营不存在实质性影响。

上述注册商标申请人变更为无偿变更，宝利来投资该事项的会计确认金额为0。因《转让申请/注册商标申请书》签署日期晚于本次交易的评估基准日，故本次评估未将其纳入评估范围，变更注册商标申请人对标的资产的评估价值及作价未产生影响。

待上述注册商标的申请人由宝利来实业变更为宝利来投资之后，一旦上述商标注册经核准，宝利来投资将独立、完整地享有上述注册商标的使用权、受益权、处置权等所有物权。

五、自有资产被他人使用或使用他人资产的情况

截至本报告书签署之日，宝利来投资不存在自有资产被他人使用或使用他人资产的情况。

六、债权债务转移的情况

本次交易不涉及宝利来投资债权债务转移的情况。

七、上市公司和交易标的会计政策及会计估计统一情况

宝利来投资所执行的重大会计政策及会计估计与上市公司不存在较大差异。

八、结合标的公司各业务板块所属行业特点，区域竞争状况、发展战略等分析标的公司的盈利能力和发展前景

（一）从各业务板块所属行业特点来分析标的公司的盈利能力和发展前景。

标的公司属于酒店行业，酒店行业一般包括客房、餐饮、娱乐休闲三大业务板块。除重组报告书中对标的公司的盈利能力和发展前景作了一些必要的分析之外，ST 宝利来董事会进行了如下补充分析。

1、稳定的商务客源成为客房业务持续盈利的可靠基础。

宝利来国际大酒店客房数量一共 502 间。按照酒店行业的分类，100-300 间房间属于小型酒店，300-500 间房属于中型酒店，500 间房以上的酒店属于大型酒店。宝利来国际大酒店所具备的规模优势和良好的接待能力，加上良好的配套设施，能吸引更多的商务客源。因此，从酒店规模上讲，酒店的客房业务是标的公司盈利能力的基石。

宝利来国际大酒店地理位置特独，所处的福永镇地处深圳市宝安区西南部，西临珠江口的福永港口码头，紧邻深圳宝安国际机场，广深高速公路及 107 国道横穿而过，属海、陆、空立体交通网络枢纽。独特的地理位置吸引了来自世界各地的投资者在此投资。根据福永街道办企业办统计资料，福永镇目前有工业企业近 3800 家，其中外资及三资企业 600 余家，包括 9 家世界 500 强企业，规模民营/私营企业 1500 家，小规模企业 1700 余家。这些企业的存在及业务发展，直接拉动了与之相关的上下游产业，来自五湖四海的原材料供应商、设施设备的技术人员、企业的外籍管理人员、采购商、销售代理商等成为酒店稳定的商务客源。再者，宝利来国际大酒店是距深圳机场最近的五星级酒店，这一优势为酒店争取到更多的海内外游客市场、包括国内外游客候机中转等。宝利来国际大酒店的客房业务收入是有稳定、可靠的客源基础。

2、最佳政商接待平台地位保证了餐饮收入的稳定与增长。

中心城市的高端商务型酒店中餐饮收入占比不高，但在宝利来国际大酒店，餐饮收入却成为酒店收入的重要组成部分，这是由其独特的经营环境决定的：1）宝利来国际大酒店餐饮是宝安地区最佳的政商接待平台。由于其餐饮规模和档次在宝安区处于绝对龙头地位，它已经成为本地区工商企业开展商务应酬活动、政府开展招商引资活动等最佳的接待场所之一。周边庞大的企业数量、活跃的商贸往来极大地保证了酒店餐饮业务保持平稳增长。2）本地居民的日常消费潜力巨大，成为餐饮部门保持收入增长的重要因素。一般的商务型酒店及度假型

酒店，餐饮收入大部分依靠住店客人，但宝利来国际大酒店除了住店客人带来稳定的餐饮收入外，本地居民的消费力量不可忽视。由于本地经济发达，本地人士的家庭消费能力较强，如本酒店的自助餐厅、中餐厅则是本地市民常来消费的经营场所，也是本地居民举办婚宴的首选场所。

3、娱乐休闲成为标的公司盈利的有力补充。

宝利来国际大酒店的娱乐休闲业务收入占总收入的比例约为 30%。从整个行业的消费特点上看，酒店的娱乐休闲项目可以通过精耕细作、优化产品组合、提高消费单价等方式，进一步提升该板块的收入。

（二）从区域竞争状况来分析标的公司的盈利能力和发展前景。

截止目前，宝安区共有五星级酒店 2 家、四星级酒店 9 家，区域内相应规模的竞争对手较少。无论从投资规模、营业面积、客房与餐厅数量、休闲娱乐的接待能力以及装修档次，宝利来国际大酒店均处于同地区的领先地位。

通常情况下，一间五星级酒店从立项审批、到施工装修再到营业，正常情况下需要三到五年的时间。就目前掌握的信息而言，在宝安区内暂未发现与宝利来国际大酒店规模相当的五星级酒店立项。因此，从区域竞争状况来看，可以预计在未来五年之内，宝安区内将不会出现直接的竞争对手，宝利来国际大酒店在本区域内的优势竞争格局将很难改变。

（三）从发展战略角度分析标的公司的盈利能力和发展前景。

宝利来实业经营酒店业有十几年的历史，曾在深圳宝安区成功建设经营中阁城大酒店、宝利来大酒店（均为四星级酒店）等当时宝安区最高档的酒店，培养了一大批职业经理人和酒店管理方面的专业人才。本次交易完成后，高端酒店的经营管理将成为上市公司的新业务，上市公司将以宝利来国际大酒店的发展模式为起点，利用宝利来投资在深圳外围城镇多年经营高端酒店的管理经验，逐步将宝利来国际大酒店的成功经营模式推广到深圳其他周边城镇，形成有影响力的经济发达城镇高端酒店经营品牌。

1、从深圳外围城区市场分析和标的公司的发展战略上看，标的公司的未来发展前景广阔。

根据深圳市统计局公布的深圳市 2011 年度经济发展水平各项数据，深圳各区经济发展状况如下表：

深圳市	本地生产总值		固定资产投资		社会消费品零售	
	绝对值 (亿元)	增速%	绝对值 (亿元)	增速%	绝对值 (亿元)	增速%
福田区	2,098.63	8.5	180.28	3.4	1,086.09	17.0
罗湖区	1,209.16	8.2	81.04	10.7	707.93	17.5
盐田区	325.36	10.0	89.06	2.0	41.67	16.9
南山区	2,441.75	11.6	296.17	3.1	457.27	19.7
宝安区	3,269.52	14.5	784.28	13.6	764.38	17.6
龙岗区	2,157.64	12.0	705.55	12.2	463.53	18.5
全市合计	11,502.06	10.0	2,136.39	10.1	3,520.87	17.8

由上表可知，深圳城区外围的宝安和龙岗区各项经济指标基本都领先于深圳市各区，而两区的五星级酒店均只有两家，发展高端星级酒店的市场空间广阔。

国际性品牌酒店管理集团凭借其资金优势和品牌优势，在选址上通常首先锁定城市的闹市中心，而不会立即选择其并不熟悉的城市外围的发达城镇地区；而宝利来投资避重就轻，将自身经营高端酒店定位在中心城市外围的发达城镇，这些发达城镇的经营颇具中国国情和特色，宝利来投资的这一发展战略既有利于避免宝利来过早与国际品牌产生直面竞争，为培育宝利来酒店管理品牌争取更多的时间和时机，同时也能发挥自身在高端酒店管理业务的特长，从而为宝利来投资的酒店业务发展带来了更为广阔的生存空间。

2、宝利来国际大酒店的成功经营模式具备可复制性

宝利来投资在深圳外围经济发达城镇高端酒店方面积累了丰富的经营管理经验，培养了一批专业管理人才，这为上市公司继续拓展在珠三角城市外围城镇地区的高端酒店业务奠定了管理人才基础。

宝利来国际大酒店为适应珠三角外围城镇地区对高端酒店的需求特点，实施客房、餐饮、娱乐一体化的经营模式，打造“环型营销”的经营理念，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，推动酒店总体收益的增长。本次交易完成后，上市公司将沿袭宝利来国际大酒店探索出的这一成熟经营模式，降低业务向外拓展面临的经营风险。

第五节 本次发行股份情况

一、本次发行股份的基本情况

（一）发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行股份方式。

（二）发行股份的种类、面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

（三）发行对象及认购方式

发行对象：宝利来实业。

认购方式：宝利来实业以其持有的宝利来投资100%股权认购上市公司本次拟发行的股份。

（四）发行价格及定价原则

本次发行股份的定价基准日为上市公司审议本次重大资产重组的首次董事会会议决议公告日，发行价格为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价，即6.91元/股，其计算公式为：定价基准日前20个交易日公司股票交易均价=定价基准日前20个交易日公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日公司股票交易总量。

在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P1 = (P0 - D + AK) / (1 + K + N)$

（五）本次发行股份的数量

根据股票发行价格和交易标的及交易价格5.4亿元计算，公司本次拟向宝利来实业发行78,147,612股A股股票，不足1股的按取整处理。最终发行数量须经公司股东大会审议确定并经中国证监会核准。

（六）本次发行股份的限售期

公司本次向宝利来实业发行的股份，自股份发行完成之日起36个月内不得转让。限售期限届满后按中国证监会和深交所的规定执行。

（七）本次发行前公司滚存未分配利润如何享有的方案

本次发行完成后，由本公司新老股东共同享有本次发行前的滚存未分配利润。

（八）过渡期的损益归属和相关安排

标的资产在过渡期间产生的损益按如下原则处理：本次交易完成后，上市公司将聘请具有证券从业资格的审计机构对标的资产自评估基准日至资产交割日期间的损益进行专项审计。标的资产在过渡期间产生的收益由上市公司享有，在过渡期间产生的亏损由宝利来实业在过渡期专项审计报告出具后十日内以现金方式补偿，补偿金额为标的资产过渡期专项审计报告中列示的实际亏损金额。

二、本次发行前后的主要财务数据和财务指标对比

根据大华为上市公司出具的大华审字[2012]214号《审计报告》和大华审字[2012]222号《审计报告》，本次发行完成前后公司主要财务数据比较如下：

单位：元

会计数据	本次发行前	本次发行后（备考数据）
资产负债表	2011/12/31	2011/12/31
资产总额	77,236,597.09	587,282,890.12
负债总额	3,375,663.50	74,503,515.01
所有者的权益	73,860,933.59	512,779,375.11
归属母公司的所有者权益	73,860,933.59	512,779,375.11

损益表	2011年度	2011年度
营业收入	13,980,842.19	310,424,307.68
利润总额	-539,451.82	37,904,198.51
净利润	-539,451.82	33,989,479.20
归属于母公司股东的净利润	-539,451.82	33,989,479.20
财务指标	2011/12/31或2011年度	2011/12/31或2011年度
资产负债率	4.37%	12.69%
每股净资产	1.0028	3.3780
基本每股收益	-0.0073	0.2239
净资产收益率	-0.73%	6.63%

三、本次发行前后公司股权结构比较

以本次发行78,147,612股计算，本次发行前后公司股权结构比较如下：

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股数（万股）	比例（%）	持股数（万股）	比例（%）
宝利来实业	1,704.90	23.15	9,519.66	62.71
其他股东	5,660.42	76.85	5,660.42	37.29
总股本	7,365.32	100.00	15,180.08	100.00

本次发行前，宝利来实业持有公司23.15%的股权，为公司控股股东。本次发行完成后宝利来实业仍为上市公司控股股东。本次发行未导致公司控制权发生变化。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、《发行股份购买资产框架协议》的主要内容

2012年3月16日，本公司与宝利来实业签署《发行股份购买资产框架协议》，对本次重大资产重组的交易方式、本次交易的定价依据及发行股份数、资产与股份的交付条件、过渡期间的损益归属和相关安排、交易双方声明及承诺、税费承担、保密、不可抗力、协议的生效和终止、违约责任、使用法律和争议的解决等内容进行了初步约定。

二、《发行股份购买资产协议》的主要内容

根据《发行股份购买资产框架协议》的基本原则，在本次交易相关的审计、评估工作完成后，本公司与宝利来实业于2012年6月19日签署《发行股份购买资产协议》，主要内容如下：

（一）本次重大资产重组交易方式

交易双方在此确认，本次重大资产重组采用本公司向宝利来实业发行股份购买宝利来实业拥有的标的资产的交易方式进行；发行股份及购买资产是本次重大资产重组不可分割之部分。本公司向宝利来实业发行股份所购买标的资产的交易价格以《资产评估报告》中确定的评估价值为基础，由交易双方协商确定。

（二）本次发行的定价依据及发行股份数

本次发行对象为宝利来实业，宝利来实业以其拥有的宝利来投资100%股权认购股份。

发行价格：本次发行股份的定价基准日为上市公司审议本次重大资产重组的首次董事会会议决议公告日，发行价格为定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价，即6.91元/股，最终发行价格尚待本公司股东大会审议批准。

标的资产的定价依据：以《资产评估报告》中确定的评估价值为基础，由交易双方按照公平、公允的原则协商确定。根据《资产评估报告》，截至评估基准日标的资产的净资产评估值为60,158.07万元，经交易双方协商确定，本公司向宝利来实业发行股份所购买标的资产的交易价格为5.4亿元。

发行数量：本公司本次向宝利来实业发行股份的总数为78,147,612股。最终发行数量尚待本公司股东大会审议批准并以中国证监会核准的发行数量为准。

在本次发行定价基准日至发行日期间，若本公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将作相应调整，发行股数也随之进行调整。

本次发行前滚存未分配利润的归属：本次发行完成后，本公司于本次发行前滚存的未分配利润将由本公司新老股东按照发行后的股份比例共享。

审议本次发行的本公司股东大会决议自相关议案经本公司股东大会审议通过之日起12个月内有效。

锁定期安排：宝利来实业因本次发行取得的本公司股份，自本次发行结束之日起36个月内不得转让。在此之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

（三）资产与股份的交付条件

1、标的资产的交割

（1）标的资产的交割应于中国证监会对本次重大资产重组的核准文件的有效期限内依法办理完毕。

（2）宝利来实业应于本协议生效后及时办理将标的资产移交至本公司的相关手续，包括协助本公司办理相应的产权过户及工商变更登记手续。

（3）以宝利来投资之股东由宝利来实业变更至本公司的工商变更登记完成日为交割日；于交割日，标的资产由宝利来实业交付给本公司。除本协议约定的宝利来实业应继续履行的义务之外，自交割日起，本公司享有与标的资产相关的一切权利、权益和利益，承担标的资产的债务及其相关的责任和义务。

（4）宝利来实业应在办理标的资产交割时向本公司交付与标的资产相关的一切权利凭证和资料文件。

2、本次发行的股份交付

（1）本公司应于标的资产交割日后，于本次重大资产重组取得的中国证监会核准批复有效期内向发行对象在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

开立的股票账户交付本协议项下所发行的股份。

(2) 自本次发行的股份登记于中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司之日起,宝利来实业就因本次发行取得本公司股份享有股东权利并承担相应的股东义务。

(四) 与资产相关的人员安排

鉴于本协议的转让标的为股权,标的公司作为独立法人的身份不会因股权转让发生变化,标的公司将继续履行与其员工的劳动合同。

(五) 过渡期间的损益归属和相关安排

标的资产在过渡期间产生的损益按如下原则处理:

本次交易交割完成后,上市公司将聘请具有证券从业资格的审计机构对标的资产自评估基准日至资产交割日期间的损益进行过渡期专项审计。标的资产在过渡期间产生的收益由上市公司享有,在过渡期间产生的亏损由宝利来实业在过渡期专项审计报告出具后十日内以现金方式补偿,补偿金额为标的资产过渡期专项审计报告中列示的实际亏损金额。

(六) 协议生效条件

本协议于下列条件全部成就之日起生效:

- 1、宝利来实业按照其内部决策程序批准本次交易;
- 2、本公司董事会和股东大会审议通过本次交易相关的各项议案;
- 3、本协议经交易双方法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章;
- 4、本公司股东大会审议通过豁免宝利来实业因本次交易而触发的要约收购义务;
- 5、中国证监会核准本次重大资产重组。

(七) 违约责任

任何一方未能履行其在本协议项下之义务、责任、承诺或其所作出的陈述、保证失实或严重有误,则该方应被视作违反本协议。违约方应依本协议约定和法

律规定向守约方承担违约责任。如果双方均违约，双方应各自承担其违约引起的相应责任。非因双方的过错导致本次交易不能完成，双方均无须对此承担违约责任。

三、《发行股份购买资产之补偿协议》的主要内容

2012年6月19日，本公司与宝利来实业签署《发行股份购买资产之补偿协议》，该协议主要内容如下：

（一）宝利来实业对标的资产价值的承诺

宝利来实业承诺：在补偿期限内，各年期末经评估的标的资产价值，将均不低于标的资产本次交易的定价5.4亿元。若低于5.4亿元，宝利来实业将以现金的方式补足差额。补偿期限为本次交易完成后三年（含交易完成当年）。

（二）补偿期限内各年期末标的资产价值的确认

双方同意，上市公司应聘请具有证券业务资格的资产评估机构，对标的资产补偿期限内各年期末价值分别进行评估，评估方法为资产基础法，并以上述资产评估结果作为确定标的资产期末价值的依据。上市公司董事会及独立董事应就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表明确的意见。同时，上市公司应在其相应《年度报告》中披露评估结果。

（三）补偿方式

如在补偿期限内各当年期末经评估的标的资产价值低于标的资产的本次交易定价，宝利来实业应按照下列计算公式计算其应支付的现金补偿金额，并在上市公司年报披露后15个工作日内向上市公司补偿：

当年现金补偿金额的计算公式为：期末减值额－已补偿现金金额

本款所述“期末减值额”为标的资产本次交易作价减去补偿期限内各年期末标的资产评估价值。在逐年补偿的情况下，在各年计算的现金补偿金额小于0时，按0取值，即已经补偿的现金不冲回。

（四）违约责任

本协议任何一方违反本协议约定，给对方造成损失的，违约一方应赔偿对方

的损失。

（五）协议的生效及修改

本协议于下列条件全部成就之日起生效：

- 1、宝利来实业按照其内部决策程序批准本次交易；
- 2、本公司董事会和股东大会审议通过本次交易相关的各项议案；
- 3、本协议经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章；
- 4、本公司股东大会审议通过豁免宝利来实业因本次交易而触发的要约收购义务；
- 5、中国证监会核准本次交易。

任何对本协议的修改或补充，必须经双方协商一致并签订书面修改或补充文件。任何对本协议的修改或补充文件均是本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力，修改或补充文件与本协议发生冲突时，以修改或补充文件为准。

第七节 本次交易的合规性分析

本次交易符合《公司法》、《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的相关规定。

一、本次交易符合《重组办法》第十条的规定

（一）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

上市公司已有业务以及本次重组标的公司所从事的酒店业务均遵从国家环境保护、土地管理等相关政策，不存在违反环境保护、土地管理等相关法规的情形。本次交易完成前后也不存在形成行业垄断的情形。本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

（二）不会导致上市公司不符合股票上市条件。

根据《证券法》、《上市规则》、《关于〈深圳证券交易所股票上市规则〉有关上市公司股权分布问题的补充通知》等的规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指“社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%，公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。社会公众不包括：（1）持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。”本次交易完成后，社会公众股占总股本的比例不低于25%，公司仍具备股票上市条件。本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

（三）本次重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

本次交易的股票发行基准价格按公司发行股份购买资产的董事会决议公告日前二十个交易日股票交易均价确定，股票发行定价水平符合《重组办法》的要求。

本次重大资产重组按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提

出方案，并聘请具有证券业务资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律、财务顾问等相关报告，本次交易涉及资产价值最终以具有证券业务资格的评估机构出具的评估值为依据确定。

担任本次重大资产重组评估机构的德正信对本次交易标的资产进行评估所采用的方法和参数选取与标的资产所属行业通常采用的评估方法和参数选取没有较大差异，本报告书中披露的标的资产评估价值合理。

（四）本次重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

本次交易涉及的股权资产权属清晰，不存在限制或者禁止转让的情形，资产过户或者转移不存在重大法律障碍。本次交易不涉及债权债务的转移问题。

（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

本次交易完成后，上市公司将主要从事高端酒店的经营管理，主营业务清晰、突出，持续经营能力增强，盈利能力进一步提高。本次交易不存在违反法律、法规而导致公司无法持续经营的行为，亦不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或无具体经营业务的情形。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

本次交易完成后，上市公司资产质量和独立经营能力得到提高，有利于公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东宝利来实业及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

本次交易后本公司仍将保持健全有效的法人治理结构。详见本报告书“第十二节 本次交易对公司治理机制的影响”。

二、本次交易符合《重组办法》第四十二条的规定

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

详见本报告书“第九节 董事会关于本次重组对公司影响的分析”与“第十一节 同业竞争和关联交易”。

（二）上市公司最近一年一期财务会计报告被注册会计师出具标准无保留意见审计报告。

公司2011年度及2012年第一季度财务报告均经具有证券业务资格的大华审计，并分别出具了大华审字[2012]053号和[2012]214号标准无保留意见的审计报告。

（三）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

公司本次发行股份所购买的标的资产为宝利来投资的100%股权，该项资产权属清晰、完整，不存在质押、担保权益或其它受限制的情形，也不存在债权债务纠纷的情形，能够在约定期限内办理完毕权属转移手续。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第十条和第四十二条的规定。

第八节 本次交易定价的依据及公平合理性分析

一、本次交易的定价依据

（一）本次交易标的资产的定价依据

本次交易标的资产定价以德正信出具评估报告中确定的评估值为依据。根据德正信出具的德正信综评报字[2012]第017号《资产评估报告书》，截至评估基准日2012年3月31日，拟注入资产的评估值为60,158.07万元，经交易双方协商，本次交易标的资产的最终交易价格确定为5.4亿元。

（二）本次发行股份的定价依据

本次发行A股股票的定价基准日为上市公司审议本次重大资产重组的首次董事会会议决议公告日，本次A股股票发行价格为定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价，即6.91元/股。在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。

二、本次交易定价的公平合理性分析

（一）从发行股份定价方式来分析本次交易定价的合理性

本次发行股份的定价基准日的确定、发行价格的定价原则、发行价格的调整方法等，均符合《上市公司证券发行管理办法》相关规定，符合《重组管理办法》第四十四条“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价”的规定，具体情况见本报告书第五节“本次股份发行情况”。

（二）从标的资产的盈利能力来分析本次交易定价的合理性

根据大华出具的大华审字[2012]221号《审计报告》和大华核字[2012]332号《盈利预测审核报告》，本次交易标的2010-2013年度实现或预测的主要利润指标如下：

单位：元

项目	2013 年度预测	2012 年度预测	2011 年度	2010 年度
营业收入	356,904,587.18	343,350,129.84	299,185,286.86	238,382,666.39
营业利润	58,865,354.19	53,077,774.73	39,516,108.31	21,945,946.47
利润总额	58,865,354.19	53,098,785.58	38,439,714.83	21,911,896.35
净利润	44,446,852.78	40,017,138.97	34,524,995.52	21,911,896.35

由上表可以看出，宝利来投资从2010年至2013年为快速成长时期。根据其现有经营管理水平、区位优势，可以合理预计宝利来投资未来营业收入的增长速度可能放缓，净利润将继续保持稳定增长的水平。

从标的资产的盈利能力和增长趋势来看，本次交易定价合理。

（三）从相对估值角度分析本次交易定价的公允性

1、本次拟购买资产交易作价市盈率、市净率

本次拟注入资产的交易作价为5.4亿元。根据大华出具的大华审字[2012]221号《审计报告》和大华核字[2012]332号《盈利预测审核报告》，拟注入资产的相对估值水平如下：

项目	2012 年度预测数	2011 年度实际数
标的公司净利润（万元）	4,001.71	3,452.50
交易作价（万元）	54,000	54,000
交易市盈率（倍）	13.5	15.64

注：交易市盈率=交易作价/标的公司净利润

2、同行业可比上市公司市盈率、市净率

根据中国证监会行业分类标准，酒店行业共有7家A股上市公司，剔除“ST”类公司、市盈率为负值或者超过100 倍的公司，同行业可比上市公司的估值情况如下：

序号	股票代码	公司简称	股票交易均价（元/股）	市盈率（倍）	市净率（倍）
1	000428.SZ	华天酒店	4.19	26.20	2.00
2	000524.SZ	东方宾馆	6.13	76.64	2.80
3	600754.SH	锦江股份	17.01	32.02	2.60
4	601007.SH	金陵饭店	6.75	17.30	1.69
均值（算术平均）				38.04	2.27
标的资产				15.64	1.23
上市公司				-	6.88
上市公司（备考）				30.86	2.05

数据来源：WIND资讯，上市公司2011年年度报告，上市公司备考财务报告

注1：样本公司股票均价=上市公司本次发行股份购买资产首次董事会决议公告日（2012年3月19日）前20交易日股票总交易额/总交易量；市盈率=样本公司股票均价/2011年基本每股收益；市净率=样本公司股票均价/2011年12月31日每股净资产。

注2：上市公司市盈率=6.91/2011年基本每股收益；上市公司市净率=6.91/上市公司2011年12月31日每股净资产；标的资产市盈率=5.4亿元/标的资产2011年净利润；标的资产市净率=5.4亿元/标的资产2011年12月31日净资产；上市公司备考市盈率=6.91/2011年备考基本每股收益；上市公司备考市净率=6.91/上市公司2011年12月31日备考每股净资产。

从上表看出，2011年标的资产对应的市盈率15.64倍以及上市公司备考市盈率30.86倍均低于行业平均值38.04倍；标的资产对应的市净率1.23倍以及上市公司备考市净率2.05倍均低于行业平均值2.27倍，也低于上市公司的6.88倍。因此，从发行价格对应的市盈率、市净率等指标综合来看，本次发行价格处于合理的水平，对公司包括中小股东在内的原有全体股东有利，不存在损害上市公司及股东利益的情形，本次发行股份的定价合理。

（四）从本次发行对上市公司持续发展能力影响的角度分析本次交易定价的公允性

根据大华出具的大华审字[2012]053号《审计报告》和大华审字[2012]222号《审计报告》，本次交易完成前后上市公司2011年度利润表主要指标对比情况如下：

单位：元

项目	本次交易完成前	本次交易完成后	增加额
营业收入	13,980,842.19	310,424,307.68	296,443,465.49
营业利润	-538,523.21	38,981,520.60	39,520,043.81
利润总额	-539,451.82	37,904,198.51	38,443,650.33
净利润	-539,451.82	33,989,479.20	34,528,931.02
归属于上市公司股东的净利润	-539,451.82	33,989,479.20	34,528,931.02

根据大华出具的大华核字[2012]331号《备考合并盈利预测审核报告》，上市公司备考合并盈利预测数据如下：

单位：元

项目	2012 年预测	2013 年预测	变化率
----	----------	----------	-----

营业收入	348,256,130.06	361,580,587.18	3.83%
营业利润	52,356,347.46	57,953,370.57	10.69%
利润总额	52,377,313.04	57,953,370.57	10.65%
净利润	39,295,666.43	43,534,869.16	10.79%
归属于上市公司股东的净利润	39,295,666.43	43,534,869.16	10.79%

本次交易完成后，上市公司的盈利能力显著增强，并基本具备可持续生存和发展的能力。从本次交易对上市公司持续发展能力的影响角度来看，交易标的定价合理。

三、董事会和独立董事对本次交易定价的相关意见

（一）董事会对本次交易定价的相关意见

1、关于评估机构的独立性

本次发行股份购买资产的评估机构德正信具有相关证券业务资产评估资格。德正信及经办评估师与公司、交易对方均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，评估机构具有独立性。

2、关于评估假设前提的合理性

标的资产评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是对标的资产在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为本次重大资产重组行为提供价值参考依据。德正信分别采用了收益法和资产基础法对宝利来投资股东全部权益价值进行了评估，并最终选择资产基础法的评估结果作为本次评估结果。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与本次评估的评估目的具有相关性。

4、关于评估定价的公允性

公司以标的资产的评估结果为参考依据，经交易双方协商确定标的资产的交易价格，标的资产的交易价格是公允的。

综上所述，公司董事会认为：公司本次重大资产重组事项中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（二）独立董事对本次交易定价的相关意见

独立董事一致认为：

公司聘请的评估机构具有证券从业资格，选聘程序合规，评估机构及经办评估师与评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见，评估机构具有充分的独立性。

公司本次发行股份购买资产暨关联交易涉及评估报告的评估假设前提能按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；评估目的与评估方法相关，评估方法合理。

公司本次交易标的资产的最终交易价格以评估机构出具评估报告的评估值为参考依据，并经公司与交易对方协商确定，交易价格合理、公允，不会损害中小投资者利益。

第九节 董事会关于本次交易对公司影响的讨论和分析

一、本次交易完成前上市公司的财务状况和经营情况

（一）本次交易完成前上市公司的资产负债结构分析

本次交易完成前，上市公司资产规模较小，货币资金占总资产的比例较高，经营性资产占比较小，资产负债水平较低。根据公司相关年份的年报，上市公司最近两年的资产负债情况如下：

单位：元

	2011-12-31	2010-12-31
流动资产：		
货币资金	35,292,488.41	43,446,999.50
交易性金融资产	7,000,000.00	54,460.00
应收账款	2,049,676.84	856,435.45
应收利息	1,312,498.13	592,300.00
其他应收款	25,377.05	31,648.56
存货	287,627.95	154,575.17
流动资产合计	45,967,668.38	45,136,418.68
非流动资产：		
投资性房地产	29,698,719.46	31,031,194.06
固定资产	1,513,704.08	1,764,608.18
无形资产	56,505.17	
非流动资产合计	31,268,928.71	32,795,802.24
资产总计	77,236,597.09	77,932,220.92
流动负债：		
应付账款	1,281,190.16	1,296,223.16
应交税费	153,525.42	223,173.20
其他应付款	1,940,947.92	2,012,439.15
流动负债合计	3,375,663.50	3,531,835.51
非流动负债：		
非流动负债合计	-	-
负债合计	3,375,663.50	3,531,835.51
归属于母公司所有者权益合计	73,860,933.59	74,400,385.41
负债和所有者权益总计	77,236,597.09	77,932,220.92

与2010年相比，上市公司2011年主要资产负债表科目变化原因具体如下：

科目	2011年（元）	2010年（元）	同比变化	变动原因
交易性金融资产	7,000,000.00	54,460.00	12,753.47%	公司于2011年12

				月 30 日购买了一笔货币基金
应收账款	2,049,676.84	856,435.45	139.33%	2011 年贸易销售收入增加所致
应收利息	1,312,498.13	592,300.00	121.59%	公司定期存款为步步高定期存款，应收利息随着存款年限的增加而增加
存货	287,627.95	154,575.17	86.08%	2011 年贸易销售收入增加所致
无形资产	56,505.17	-	100%	2011 年度购买 OA 软件所致

（二）本次交易完成前上市公司的经营成果分析

本次交易完成前，上市公司无实质性主营业务，最近两年主营业务收入主要来自酒水贸易和房屋租赁管理。其中酒水贸易业务主要系向宝利来实业及其关联方销售酒水，房屋租赁管理业务系公司将闲置的自有物业对外出租，构成如下：

主营业务	2011 年		2010 年	
	收入（元）	占比	收入（元）	占比
商品销售	9,380,746.08	67.10%	5,869,081.20	56.23%
房屋出租	4,600,096.11	32.90%	4,567,698.84	43.77%

本次交易完成前，上市公司不仅主营收入微薄，而且盈利能力较弱。根据公司相关年份的年报及季报，上市公司最近两年的盈利情况如下：

单位：元

	2011 年	2010 年
一、营业总收入	13,980,842.19	10,436,780.04
营业收入	13,980,842.19	10,436,780.04
二、营业总成本	14,430,771.55	9,357,351.46
营业成本	11,017,167.40	7,855,920.63
营业税金及附加	266,170.00	298,402.75
销售费用	-	-
管理费用	3,897,026.67	2,475,711.60
财务费用	-812,064.62	-1,058,464.50
资产减值损失	62,472.10	-214,219.02
三、其他经营收益	-88,593.85	36,099.78
公允价值变动净收益	-	-

投资净收益	-88,593.85	36,099.78
四、营业利润	-538,523.21	1,115,528.36
加：营业外收入	6,788.87	559.90
减：营业外支出	7,717.48	
其中：非流动资产处置净损失	7,717.48	
五、利润总额	-539,451.82	1,116,088.26
减：所得税	-	227,140.00
六、净利润	-539,451.82	888,948.26
归属于母公司所有者的净利润	-539,451.82	888,948.26
七、每股收益：		
基本每股收益	-0.0073	0.0121
稀释每股收益	-0.0073	0.0121

与2010年相比，上市公司2011年主要利润表科目变化原因具体如下：

科目	2011 年（元）	2010 年（元）	同比变化	变动原因
营业收入	13,980,842.19	10,436,780.04	33.96%	2011 年贸易销售有所增加所致
营业成本	11,017,167.40	7,855,920.63	40.24%	2011 年贸易销售有所增加所致
管理费用	3,897,026.67	2,475,711.60	57.41%	2011 年度大幅度调薪，导致人工成本大幅度增加；以及新增内控体系项目服务费用所致
资产减值损失	62,472.10	-214,219.02	-129.16%	2011 年度应收账款增加所致
投资收益	-88,593.85	36,099.78	-345.41%	新股抽签破发损失所致
所得税	-	227,140.00	-100.00%	2011 年度亏损所致

二、标的公司行业特点和经营情况分析

本次交易中公司拟购入的标的资产为宝利来投资的100%股权。宝利来投资属于酒店行业。

（一）酒店行业概况

1、酒店行业管理体制

酒店行业的主管部门为中华人民共和国国家旅游局和地方各级政府的旅游主管部门。国家旅游局是负责全国旅游工作的国务院直属部门，中国旅游协会作为国家旅游局的直属机构，负责对旅游行业进行管理，并通过下设的专业协会“中国旅游饭店业协会”对酒店行业进行管理。

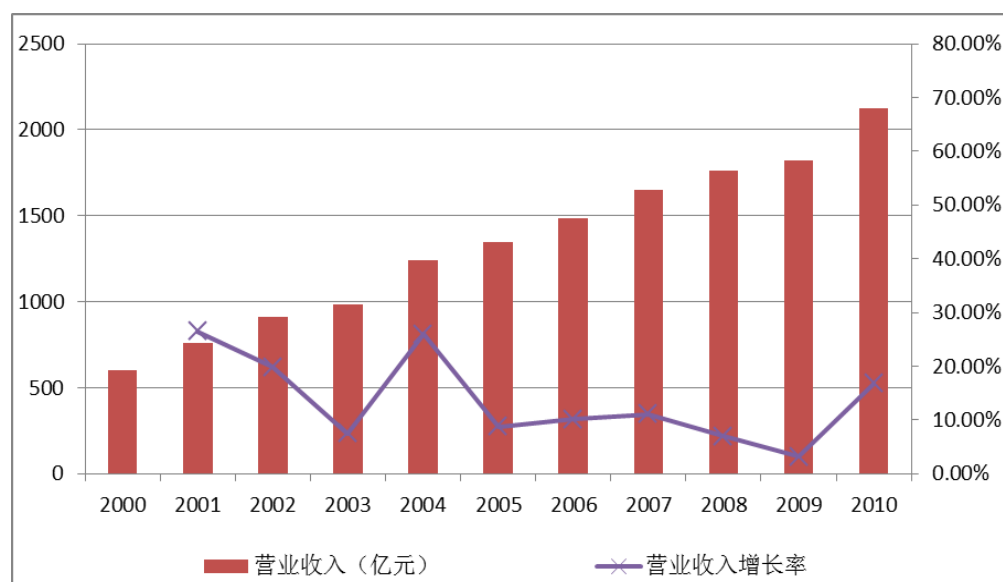
根据酒店行业的具体特点，国家旅游局发布了《星级饭店客房客用品质量与配备要求》（LB/T 003—1996）、《星级饭店访查规范》（LB/T 006—2006）、《绿色旅游饭店》标准（LB/T007-2006）、《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308-2010），对酒店行业各项服务、设施、划分与评定等做出了详细规定。中华人民共和国卫生部发布了《旅店业卫生标准》，对除车马店以外的各类旅店客房的空气质量、噪声、照度和公共用品消毒等方面规定了标准值及其卫生要求。

鉴于酒店行业的综合性，除上述主管部门外，工商、社保、税务、公安、消防、环保、检验检疫、城市规划与管理等部门也会参与对各类酒店企业的监管。

2、我国酒店行业发展情况

（1）星级酒店整体发展情况

我国酒店行业的市场起步较晚，自20世纪80年代，经过三十多年不断积累和壮大，我国酒店行业产业规模迅速扩大，行业进入了平稳增长、规范化发展的时期。下表显示了我国星级酒店行业2000年至2010年间主营业务收入及增长情况：



数据来源：国家旅游局2000-2010年中国星级饭店统计公报

由上表可知，2004年是我国星级酒店行业的高速增长时期，营业收入较2003年增长了25.99%；2005年至2007年保持了平稳增长，营业收入年均增长率始终维持在10%左右；2008年开始受金融危机的影响，星级酒店行业营业收入增长率、客房出租率出现明显下滑，2009年降至最低值57.88%；2009年至2010年，随着全

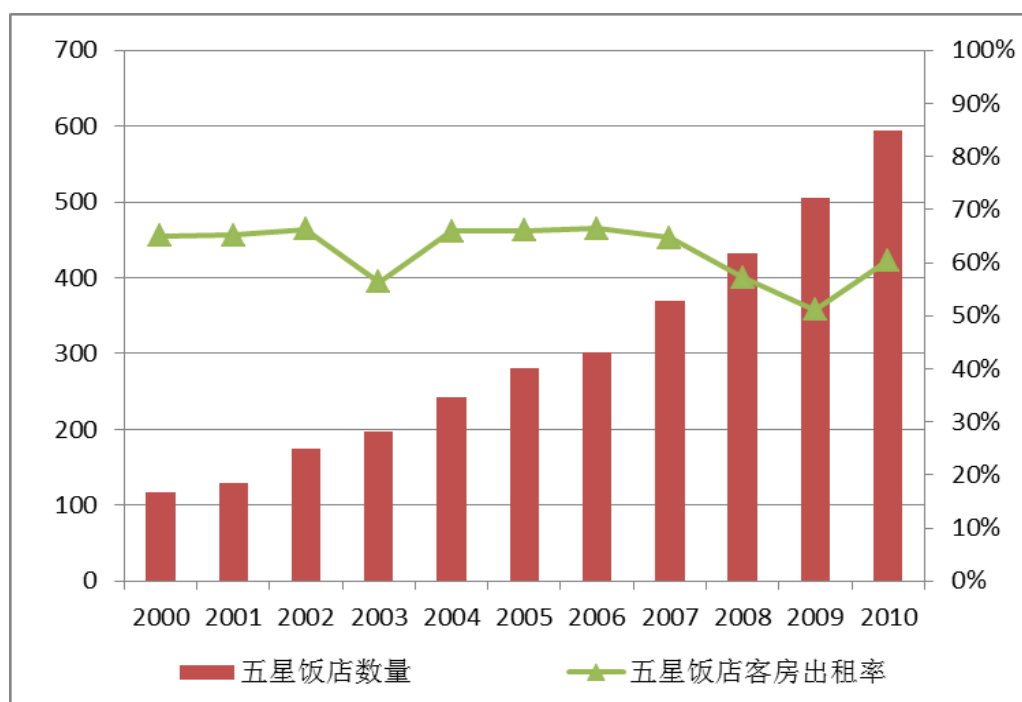
球经济的逐步复苏，星级酒店行业的营业收入增长率及客房出租率又出现了回升。

根据国家旅游局发布的《2010年中国星级饭店统计公报》，截至2010年末，全国共有星级饭店13,991家，客房1,709,966间，床位数2,981,277张；全国11,781家星级酒店（不完全统计）2010年末的资产合计为5,398.36亿元；2010年度的营业收入2,123.78亿元；星级饭店平均房价为295.1元/间夜；星级饭店平均客房出租率为60.27%。

（2）五星级酒店发展情况

1988年，国家旅游局正式开始组织实施旅游酒店星级评定工作，并出台了首部星级酒店评定标准。凡是达到《中华人民共和国星级酒店评定标准》中对五星级酒店标准的规定，并通过全国旅游酒店星级评定机构评审、取得相关认证的酒店，即为五星级酒店。1990年，国家旅游局评出我国首批三家五星级酒店，即广州的白天鹅宾馆、中国大酒店和花园大酒店。

随着国民经济的快速增长，我国五星级酒店数量呈快速增长态势，2000年至2010年的10年间，五星级酒店数量年均增长率超过10%，截至2011年末，我国五星级酒店已达到608家。下表显示了我国五星级酒店近年来酒店数量及客房出租率变动情况：



数据来源：国家旅游局 2000-2010 年中国星级饭店统计公报

根据国家旅游局发布的《2010年中国星级饭店统计公报》，我国五星级酒店截至2010年末的资产合计为1,746.15亿元；2010年度营业收入为627.78亿元，平均房价为664.6元/间夜，客房出租率为60.43%。

3、影响酒店行业发展的主要因素

（1）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间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

近十年来，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，未来十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62053.7万人次，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。

(2) 不利因素

1) 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。

2) 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。

4、进入酒店行业的主要障碍

（1）资金

酒店行业属于资金、劳动密集型行业，在资金方面的主要障碍来自酒店在新建时的地价、建筑、内外装修等一次性支出以及每年的员工工资、对外采购、各项维护费用等日常刚性支出，受通货膨胀、地价上涨、人工成本上涨等方面的影响，酒店的建设及运营成本压力愈发突出。尤其是投资建设高星级酒店，需要的资本金投入规模往往在数亿元。

（2）管理水平

酒店行业属于消费服务性行业，主要业务是为顾客提供舒适、便捷、周到的服务，因此，酒店的综合管理水平和服务质量水平是酒店经营成败的关键要素。此外，酒店服务经营过程中还需要大力拓展市场，开展品牌营销和关系营销。因此，酒店行业的管理经验和市场营销构成了行业新进入者的重要障碍之一。

（3）品牌建设

目前，国内酒店行业竞争日趋激烈，酒店的质量竞争和文化竞争在相当大程度上已经体现为酒店品牌效应的竞争，国外大型酒店集团之所以能够快速进入国内市场并取得突出成绩，关键在于其出色的品牌经营策略和著名的品牌效应。因此，在国内酒店行业竞争日趋激烈的环境下，品牌建设和品牌文化将成为行业新进入者的重要障碍之一。

5、酒店行业的经营模式与特征分析

（1）经营模式

酒店行业的经营模式可以分为以下四种：

1) 自主经营：该模式最为简单，即酒店业主持有酒店的全部股权，自主经营酒店，并承担酒店投资和经营的所有收益及风险。

2) 特许经营：酒店业主将所拥有的商标、产品、专利技术、经营模式等以特许经营合同的形式授予被特许者使用，被特许者按合同规定，在酒店业主统一的业务模式下从事经营活动，并向酒店业主支付相应的费用。

3) 租赁经营：指酒店所有者将酒店出租给承租人并向其收取租金，承租人以自身的品牌标准和管理模式对酒店进行经营管理。

4) 委托管理：通过酒店业主与管理集团签署管理合同来约定双方的权利、义务和责任，以确保管理集团能以自己的管理风格、服务规范、质量标准和运营方式向被管理酒店输出专业人才和管理模式，并收取一定比例的管理费用。

(2) 经营特征分析

1) 季节性

旅游及住宿需求有明显的季节性，而季节性波动在很大程度上取决于一个市场（城市或地区）或酒店项目的独特因素，包括但不限于当地气候条件、来访者的目的、当地节日或风俗等。酒店及住宿产品短期供应量弹性较低，因而季节性需求波动可能导致旺季时供不应求、淡季时供过于求的现象。

2) 区域性

酒店行业受到当地经济文化发展、旅游环境、商务环境、行业竞争、居民消费习惯等因素影响，体现出较强的地域性特征。

3) 周期性

酒店行业受经济周期、房地产行业周期、金融周期等多方面因素的影响，因此酒店行业周期性较不规律。

6、深圳市酒店行业发展情况

(1) 深圳市与酒店行业相关的各项指标

1) 深圳市总体经济情况

《深圳市2011年国民经济和社会发展统计公报》显示，2011年深圳市生产总值为11,502.06亿元，经济总量在全国内地大中城市中继续保持第四位，第三产业占整体经济比重为53.5%，第三产业中住宿和餐饮业增加值225.16亿元。

2) 居民消费情况

《深圳市2011年国民经济和社会发展统计公报》显示，2011年深圳市消费品零售总额3,520.87亿元，在全国内地大中城市继续保持第四位，其中住宿和餐饮业零售额361.64亿元。2011年深圳市消费物价持续保持高位，吃、穿、用等商品销售快速增长，居民消费价格总水平比上年上升5.4%。根据2011年对600户居民

家庭抽样调查资料显示，全年居民人均可支配收入36,505.04元，比2010年增长12.7%，居民人均消费性支出24,080.03元，同比增长5.6%，恩格尔系数为36.7%。

3) 工业及外贸发展情况

《深圳市2011年国民经济和社会发展统计公报》显示，2011年深圳市规模以上工业增加值5,228.78亿元，其中外商及港澳台投资企业增加值2,781.15亿元，股份制企业增加值2,125.08亿元。

2011年深圳市进出口总额4,141.00亿美元，其中出口总额2,455.25亿美元，进口总额1,685.74亿美元，外贸出口总额连续十九年位居内地大中城市榜首。2011年新签外商直接投资合同项目2,513项，合同外资金额76.33亿美元。

4) 旅游业发展情况

深圳市周边旅游资源丰富，毗邻国际化大都市香港，旅游业已成为深圳的重要产业。2010年，深圳接待游客总人数达7,698.19万人次，其中接待过夜入境游客1,020.60万人次，居全国各大中城市首位；接待过夜外国游客167.58万人次；全市旅游总收入达628.28亿元，其中，国内旅游收入412.19亿元，旅游外汇收入31.78亿美元。

《深圳市旅游业发展“十二五”规划》显示，到2015年，深圳市接待游客总人数10,700万人次，年均增长6.8%；接待入境游客4,040万人次，年均增长7.0%；接待国内游客6,660万人次，年均增长6.7%；其中，接待过夜入境游客1,430万人次，年均增长7.0%，接待过夜外国游客235万人次，年均增长7.0%。全市旅游总收入1,035亿元人民币，年均增长10.5%；其中，旅游外汇收入53.55亿美元，年均增长11.0%。

5) 交通运输情况

《深圳市2011年国民经济和社会发展统计公报》显示，2011年深圳港港口货物吞吐量22,325.07万吨，比上年增长1.0%；宝安机场旅客吞吐量2,824.58万人次，增长5.7%，年末开通运营国际航线19条，国内航线127条；全市民用汽车拥有量193.97万辆，比上年增长16.2%，其中，私人小汽车拥有量139.58万辆，增长18.7%。

(2) 深圳市星级酒店行业发展现状

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（%）	平均房价（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。

根据深圳市统计局公布的深圳市2011年度经济发展水平各项数据，星级酒店数量相对较少的宝安区和龙岗区，其经济发展水平及增速情况大部分均好于星级酒店数量较多的罗湖区及福田区，因此宝安区和龙岗区的星级酒店未来会有较大的发展空间，具体情况如下表所示：

单位：亿元

深圳市	本地生产总值		固定资产投资		社会消费品零售	
	绝对值	增速%	绝对值	增速%	绝对值	增速%
福田区	2,098.63	8.5	180.28	3.4	1,086.09	17.0
罗湖区	1,209.16	8.2	81.04	10.7	707.93	17.5
盐田区	325.36	10.0	89.06	2.0	41.67	16.9
南山区	2,441.75	11.6	296.17	3.1	457.27	19.7
宝安区	3,269.52	14.5	784.28	13.6	764.38	17.6
龙岗区	2,157.64	12.0	705.55	12.2	463.53	18.5
全市合计	11,502.06	10.0	2,136.39	10.1	3,520.87	17.8

（二）标的公司的经营情况分析

根据大华出具的大华审字[2012]5079号《审计报告》，标的公司最近两年一

期的盈利情况如下：

单位：元

项 目	2012 年 1-6 月	2011 年度		2010 年度
		1-6 月份	全年	
一、营业收入	152,377,450.53	132,076,649.83	299,185,286.86	238,382,666.39
二、营业总成本	133,708,813.35	122,281,295.12	259,632,972.55	216,390,049.92
其中：营业成本	80,158,838.63	71,367,988.76	156,790,466.33	126,425,058.17
营业税金及附加	10,775,708.64	9,440,562.52	21,616,519.21	15,669,545.98
销售费用	1,450,742.33	2,400,475.03	2,535,198.98	3,194,951.33
管理费用	40,065,773.50	32,834,094.54	73,370,345.35	59,740,720.55
财务费用	1,565,512.66	5,122,771.60	10,800,866.60	6,040,490.92
资产减值损失	-307,762.41	1,115,402.67	-5,480,423.92	5,319,282.97
加：公允价值变动收益	-71,868.58	-	-36,206.00	-46,670.00
三、营业利润	18,596,768.60	9,795,354.71	39,516,108.31	21,945,946.47
四、利润总额	18,652,926.47	9,773,304.71	38,439,714.83	21,911,896.35
减：所得税费用	4,343,077.24	-	3,914,719.31	-
五、净利润	14,309,849.23	9,773,304.71	34,524,995.52	21,911,896.35

注：上表中标的公司2011年1-6月份的经营数据由宝利来投资提供，该数据未经审计。

标的公司2011年1-6月份的净利润占2011全年的28.31%，主要原因是宝利来国际大酒店的主要客户为商务人士，其经营具有明显的季节性，通常上半年酒店住店及其他消费人数显著低于下半年。

1、收入结构分析

标的公司的主营业务收入构成如下：

单位：元

项目	2012 年 1 月-6 月		2011 年度		2010 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
客房服务	44,450,106.80	29.17%	89,506,987.80	29.92%	69,730,326.70	29.25%
餐饮服务	68,774,790.61	45.13%	135,054,360.54	45.14%	125,959,365.79	52.84%
娱乐服务	15,505,825.00	10.18%	33,778,591.00	11.29%	22,628,604.00	9.49%
休闲服务	20,467,198.00	13.43%	29,680,388.65	9.92%	9,047,531.00	3.80%
房屋出租	2,966,823.00	1.95%	5,242,400.00	1.75%	5,004,300.00	2.10%
其他	212,707.12	0.14%	5,922,558.87	1.98%	6,012,538.90	2.52%
合计	152,377,450.53	100.00%	299,185,286.86	100.00%	238,382,666.39	100.00%

标的公司2010年度、2011年度、2012年1-6月份收入结构比较稳定，各年度占主营业务收入比重前三名均为餐饮服务、客房服务以及娱乐休闲服务。餐饮服务收入占当年营业收入总额比重由2010年度的52.84%下降至2011年度的

45.14%，主要原因在于娱乐和休闲服务增长幅度较大，餐饮比重相应减少。2010年、2011年、2012年1-6月份，标的公司休闲服务收入占比逐年上升，其中2011年休闲服务收入比2010年增长了328.05%，其主要是由于在此期间国际大酒店北丽宫水疗会于2011年5月份投入运营，使该项业务收入大幅增加。

2、营业收入变化情况分析

标的公司2011年度营业收入比2010年度增加了6,080.26万元，增长幅度为25.51%，其原因是标的公司的客房、餐饮、娱乐休闲、房屋出租各项业务收入均有不同程度的增长。

（1）客房收入变化分析

交易标的2011年度客房收入比2010年度增加了1,977.67万元，增长幅度为28.36%，主要原因是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，其客房入住率与平均房价均有所增加。2010年度客房入住率为58.84%，平均房价为585元/天；2011年客房入住率上升至67.33%，平均房价提高至626元/天。

2010年深圳市宾馆酒店客房出租率和房价表如下：

类型	入住率（%）	同比增长（%）	平均房价（元/间天）	同比增长（%）
全市	62.44	3.12	397.5	5.29
五星	65.28	9.2	701.64	-3.01

注：数据来自深圳市文体旅游局

由上表可知，国际大酒店2010年、2011年的平均房价均低于深圳市五星级酒店2010年的平均房价701元/天，国际大酒店的房价未来有一定的提升空间；国际大酒店2011年入住率仅略高于深圳市五星级酒店2010年的平均水平。未来随着酒店房价和入住率的提高，预计国际大酒店客房收入将有所增长。

（2）餐饮收入变化分析

标的公司2011年度餐饮收入比2010年度增加了909.50万元，增长幅度为7.22%。餐饮收入增幅相对较低的主要原因是，餐饮业务具备较强的区域性消费特征，比客房服务等其他业务更早地进入经营成熟期，基数相对较高。

（3）娱乐收入变化分析

标的公司娱乐收入主要来自国际大酒店东帝豪KTV，2011年度娱乐收入比2010年度增加了1,115.00万元，增长幅度为49.27%，增长的主要原因是随着酒店入住率的提高，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。

（4）休闲收入变化分析

标的公司的休闲服务项目主要包括国际大酒店北丽宫水疗会、沐足、棋牌室、乒乓球、桌球、网球、健身房、游泳池等。标的公司2011年度休闲服务收入比2010年度增加了2,063.29万元，增长幅度为228.05%，增长的主要原因是国际大酒店的北丽宫水疗会2011年5月正式开业相应增加了2011年的休闲业务收入。与娱乐服务类似，随着酒店住客数量增多，以及住店客人及周边居民的消费升级，预计标的公司休闲收入未来将有所增加。

3、主营业务毛利率及其变动情况分析

（1）标的公司最近两年毛利率变化分析

根据大华出具的大华审字[2012]053号《审计报告》，报告期内宝利来投资主营业务毛利率的变动情况如下表所示：

单位：元

项目	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
客房服务	89,506,987.80	74.22%	69,730,326.70	73.31%
餐饮服务	135,054,360.54	36.40%	125,959,365.79	33.65%
娱乐服务	33,778,591.00	46.96%	22,628,604.00	48.14%
休闲服务	29,680,388.65	10.37%	9,047,531.00	24.31%
房屋出租	5,242,400.00	93.15%	5,004,300.00	92.85%
其他	5,922,558.87	50.40%	6,012,538.90	11.86%
合计	299,185,286.86	47.59%	238,382,666.39	46.97%

从上表可以看出，宝利来投资的综合毛利率水平基本保持稳定，2010年度、2011年度的综合毛利率分别为46.97%、47.59%。

其中，客房服务的毛利率略有升高，主要原因是平均房价由2010年的585元/天上涨至2011年的626元/天。另外，餐饮服务的毛利率也有所增加，主要原因是餐饮业务收入增加的同时，其边际营业成本相对下降，从而使得毛利率上升。

休闲服务的毛利率由2010年的24.31%下降至2011年的10.37%，下降幅度较大的主要原因是国际大酒店北丽宫水疗会2011年5月开业，因北丽宫水疗会尚处于推广期，其2011年度的毛利率为负，从而拉低了2011年度标的公司休闲服务业务的毛利率。

4、期间费用

根据大华出具的大华审字[2012]053号《审计报告》，报告期内标的公司的期间费用以及其占营业收入的比重如下表所示：

单位：元

项目	2011 年度		2010 年度	
销售费用及占比	2,535,198.98	0.85%	3,194,951.33	1.34%
管理费用及占比	73,370,345.35	24.52%	59,740,720.55	25.06%
财务费用及占比	10,800,866.60	3.61%	6,040,490.92	2.53%
合计	86,706,410.93		68,976,162.80	
期间费用率	28.98%		28.94%	

标的公司2010年和2011年度的期间费用率基本相当。

销售费用方面，标的公司2011年的销售费用比2010年减少了65.98万元，同比降幅为20.65%，主要原因是，随着国际大酒店知名度的提升，其广告宣传支出方面有所减少，2011年国际大酒店广告宣传费比2010年减少了86.99万元。

管理费用方面，标的公司2011年管理费用相比2010年增加了1,362.96万元，增幅为22.81%，增幅较大的主要原因是：1）国际大酒店整体物业房产税的免税期在2010年底到期，2011年该部分税金支出270.48万元；2）国际大酒店北丽宫水疗会于2011年5月建成并投入运营，导致2011年折旧比2010年增加了227.98万元；3）宝利来酒管2011年6月1日开始租用宝利来实业物业经营宝利来商务酒店，导致租金2010年增加了192.51万元。

财务费用方面，标的公司2011年财务费用相比2010年增加了476.04万元，增幅为78.81%，增幅较大的主要原因是2011年宝利来投资的利息支出比2010年增加了406.46万元。

5、净利润及盈利指标分析

（1）标的公司净利润变化分析

标的公司2011年净利润相比2010年增加了1,261.31万元，增幅为57.56%。净利润的增幅主要是由于营业收入的增长所带来的边际利润的增加。除营业收入、毛利率和期间费用变动因素以外，上述净利润变化的其他影响因素为：

1) 2010年度，标的公司发生资产减值损失531.93万元；2011年度，标的公司冲回资产减值损失548.04万元。

2) 2010年度，由于标的公司应纳税所得额不足以弥补以前年度亏损，因此当年免于缴纳企业所得税；2011年标的公司应纳税所得额弥补以前年度亏损后仍有余额，当年产生所得税费用391.47万元。

3) 标的公司2010年营业外净支出为3.41万元，2011年营业外净支出107.64万元。

(2) 与可比上市公司盈利指标分析：

1) 销售净利率对比

名称	销售净利率	
	2010 年度 (%)	2011 年度 (%)
新都酒店 (000033)	5.83	3.88
华天酒店 (000428)	10.45	8.53
东方宾馆 (000524)	2.53	6.60
金陵饭店 (601007)	23.63	20.09
锦江股份 (600754)	18.78	15.33
零七股份 (000007)	15.14	5.03
算术平均	12.73	9.91
标的公司	9.19	11.54

注：上表中的销售净利率=净利润/营业收入。其中金陵饭店2010年、2011年分别取得了4,576.59万元和3,266.30万元的大额投资收益，对上述样本值的比较形成一定的干扰。

2) 净资产收益率对比

名称	加权平均净资产收益率	
	2010 年度 (%)	2011 年度 (%)
新都酒店 (000033)	1.46	0.96
华天酒店 (000428)	10.20	8.12
东方宾馆 (000524)	1.11	3.43
金陵饭店 (601007)	10.66	10.14
锦江股份 (600754)	8.10	7.60

零七股份（000007）	-	3.94
算术平均	6.31	5.70
标的公司	11.13	8.19

注：加权平均净资产收益率=归属于公司普通股股东的净利润/（归属于公司普通股股东的期初净资产+归属于公司普通股股东的净利润÷2+报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产×新增净资产次月起至报告期期末的累计月数÷报告期月份数-报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产×减少净资产次月起至报告期期末的累计月数÷报告期月份数±因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动×发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数÷报告期月份数）

交易标的2010年及2011年的销售净利润率分别为9.19%和11.54%，而同期可比上市公司平均销售净利润率则由12.73%下降为9.91%；交易标的2010年及2011年的净资产收益率分别为11.13%和8.19%，而同期可比上市公司平均净资产收益率则由6.31%下降为5.70%。由上述对比可知，交易标的处于稳定成长期，具备较强的盈利能力。

（三）交易标的的核心竞争力

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2010年生产总值为2,603.11亿元，总量和增长速度均列深圳市各大行政区第一；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两家，高档酒店供给相对不足。

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。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整体营销。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。

4、优秀的管理团队与丰富的管理经验

宝利来国际大酒店的主要管理团队均具备在珠三角地区高端酒店多年工作管理经验，具体情况见“第四节 三、交易标的主营业务情况”。

三、本次交易完成后公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析

本次交易完成后，宝利来投资将成为上市公司的全资子公司。假设本次交易于2010年12月31日已完成。根据大华出具的大华审字[2012]222号《审计报告》，上市公司本次交易完成前后对比情况如下：

（一）本次交易完成后公司资产负债情况分析

1、本次交易完成前后资产规模、结构分析

本次交易完成前后，上市公司资产规模、结构对比情况如下：

2011年12月31日	交易完成后		交易完成前		交易完成前后比较	
	金额（元）	占比	金额（元）	占比	增长额（元）	增长幅度
流动资产：						
货币资金	60,259,329.16	10.26%	35,292,488.41	45.69%	24,966,840.75	70.74%
交易性金融资产	7,076,594.00	1.20%	7,000,000.00	9.06%	76,594.00	1.09%
应收账款	11,751,620.82	2.00%	2,049,676.84	2.65%	9,701,943.98	473.34%
预付款项	1,010,094.57	0.17%	-	0	1,010,094.57	--
应收利息	1,312,498.13	0.22%	1,312,498.13	1.70%	0	0.00%
其他应收款	1,971,884.49	0.34%	25,377.05	0.03%	1,946,507.44	7,670.35%
存货	10,399,003.17	1.77%	287,627.95	0.37%	10,111,375.22	3,513.44%
流动资产合计	93,781,024.34	15.97%	45,967,668.38	59.52%	47,813,355.96	104.02%
非流动资产：						
投资性房地产	29,698,719.46	5.06%	29,698,719.46	38.45%	0	0.00%
固定资产	461,183,016.20	78.53%	1,513,704.08	1.96%	459,669,312.1	30,367.18%
无形资产	363,355.16	0.06%	56,505.17	0.07%	306,849.99	543.05%
长期待摊费用	2,256,774.96	0.38%	-	-	2,256,774.96	-
非流动资产合计	493,501,865.78	84.03%	31,268,928.71	40.48%	462,232,937.07	1,478.25%
资产总计	587,282,890.12	100.00%	77,236,597.09	100.00%	510,046,293.03	660.37%

本次交易完成后，由上表可知，截至2011年12月31日，上市公司资产总额增长660.37%，主要是由非流动资产增加导致。非流动资产占资产总额的比例由交易完成前的40.48%增加至交易后的84.03%，主要原因是标的公司宝利来投资的主要资产为房屋建筑物（含土地使用权），注入上市公司以后导致上市公司固定资产比交易完成前增加了30,367.18%。

2、本次交易完成前后负债规模、结构分析

本次交易完成前后，上市公司负债规模、结构对比情况如下：

2011年12月31日	交易完成后		交易完成前		交易完成前后比较	
	金额（元）	占比	金额（元）	占比	增长额（元）	增长幅度
流动负债：						
应付账款	35,098,097.24	47.11%	1,281,190.16	37.95%	33,816,907.08	2,639.49%
预收款项	18,829,542.27	25.27%	-	-	18,829,542.27	-
应付职工薪酬	4,708,171.67	6.32%	-	-	4,708,171.67	-
应交税费	7,237,568.41	9.71%	153,525.42	4.55%	7,084,042.99	4,614.25%
其他应付款	8,630,135.42	11.58%	1,940,947.92	57.50%	6,689,187.50	344.64%

流动负债合计	74,503,515.01	100.00%	3,375,663.50	100.00%	71,127,851.51	2,107.08%
非流动负债：	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	74,503,515.01	100.00%	3,375,663.50	100.00%	71,127,851.51	2,107.08%

本次交易完成后，由上表可知，截至2011年12月31日，上市公司负债总额增加了71,127,851.51元，全部是流动负债增加所导致的。流动负债增加的主要原因是本次交易后上市公司的经营规模大幅增加，应付账款及预收款项相应增加。

3、本次交易完成前后偿债能力分析

本次交易完成前后，上市公司偿债能力指标对比如下：

2011年12月31日	交易完成后	交易完成前
资产负债率	12.69%	4.37%
流动比率	1.26	13.62
速动比率	1.12	13.53

注：流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

本次交易完成后，上市公司资产负债率从交易完成前的4.37%升至交易后的12.69%，仍处于非常稳健的水平，财务安全性高。上市公司流动比率与速动比率虽分别降至1.26、1.12，公司的流动负债基本属于日常经营导致的应收，公司债权人面临的短期偿债风险很小。

（二）本次交易完成后公司盈利能力分析

1、本次交易完成前后营业收入及利润情况分析

根据大华会计出具的大华审字[2012]222号《审计报告》，本次交易完成前后收入、利润情况见下表：

单位：元

2011年	交易完成后	交易完成前	交易完成前后对比	
			增长额	增长幅度
营业收入	310,424,307.68	13,980,842.19	296,443,465.49	2,120.35%
营业成本	165,065,812.36	11,017,167.40	154,048,644.96	1,398.26%
营业利润	38,981,520.60	-538,523.21	39,520,043.81	7,338.60%
净利润	33,989,479.20	-539,451.82	34,528,931.02	6,400.74%
归属母公司的净利润	33,989,479.20	-539,451.82	34,528,931.02	6,400.74%

如上表所示，本次交易完成后，公司的营业收入及利润规模均有较大幅度的

上升，公司盈利能力发生了实质性改变，盈利水平显著增强。

2、本次交易完成前后盈利能力指标分析

本次交易完成前后，上市公司盈利能力指标对比如下：

指标	2011 年	
	交易完成后	交易完成前
销售毛利率	46.83%	21.20%
销售净利率	10.95%	-3.86%
净资产收益率	6.63%	-0.73%
基本每股收益（元/股）	0.22	-0.01

本次交易完成后，上市公司2011年销售毛利率由21.20%升至46.83%，净资产收益率、基本每股收益均由负转正。本次交易完成前后，公司各项盈利能力均发生了较大的变化，各项盈利能力指标显著增强。

3、本次交易完成后上市公司盈利能力的驱动要素及其可持续性分析

根据大华出具的大华审字[2012]222号《审计报告》，本次交易完成后上市公司主营业务毛利构成情况如下：

单位：元

项目	2011 年度	
	营业收入	毛利
商品贸易	6,638,924.71	436,272.44
客房服务	89,506,987.80	66,432,875.63
餐饮服务	135,054,360.54	49,403,638.13
娱乐服务	33,778,591.00	15,862,520.82
休闲服务	29,680,388.65	3,076,763.41
物业租赁	9,842,496.11	7,161,694.51
合计	304,501,748.81	142,373,764.94

由上表可以看出，本次交易完成后上市公司2011年度的客房和餐饮业务所贡献的毛利占整个宝利来投资毛利的比重合计为81.36%，客房和餐饮业务构成上市公司盈利能力的主要驱动要素；娱乐和休闲业务所贡献的毛利占比逐年小幅上升，但总体而言对宝利来投资的整体盈利贡献有限。由于酒店服务业务本身的特征，除非宏观经济环境或酒店经营本身出现重大不利变化，宝利来投资的客房和餐饮业务对上市公司的盈利驱动要素是稳定的、可靠的，其对上市公司的盈利贡献具备可持续性。

（三）公司未来发展战略定位及优、劣势分析

本次交易完成后，高端酒店的经营管理将成为上市公司的新业务，上市公司将以宝利来国际大酒店的发展模式为起点，利用宝利来投资在深圳外围城镇多年经营高端酒店的管理经验，逐步将宝利来国际大酒店的成功经营模式推广到深圳其他周边城镇，形成有影响力的经济发达城镇高端酒店经营品牌。

1、深圳外围城区市场分析

根据深圳市统计局公布的深圳市2011年度经济发展水平各项数据，深圳各区经济发展状况如下表：

深圳市	本地生产总值		固定资产投资		社会消费品零售	
	绝对值 (亿元)	增速%	绝对值 (亿元)	增速%	绝对值 (亿元)	增速%
福田区	2,098.63	8.5	180.28	3.4	1,086.09	17.0
罗湖区	1,209.16	8.2	81.04	10.7	707.93	17.5
盐田区	325.36	10.0	89.06	2.0	41.67	16.9
南山区	2,441.75	11.6	296.17	3.1	457.27	19.7
宝安区	3,269.52	14.5	784.28	13.6	764.38	17.6
龙岗区	2,157.64	12.0	705.55	12.2	463.53	18.5
全市合计	11,502.06	10.0	2,136.39	10.1	3,520.87	17.8

由上表可知，深圳城区外围的宝安和龙岗区各项经济指标基本都领先于深圳市各区，而两区的五星级酒店均只有两家，发展高端星级酒店的市场空间广阔。

2、优势分析

（1）优秀的管理团队与丰富的管理经验

宝利来投资在深圳外围经济发达城镇高端酒店方面积累了丰富的经营管理经验，培养了一批专业管理人才，这为上市公司继续拓展在珠三角城市外围城镇地区的高端酒店业务奠定了管理人才基础。

（2）客房、餐饮、娱乐一体化经营模式

宝利来国际大酒店为适应珠三角外围城镇地区对高端酒店的需求特点，实施客房、餐饮、娱乐一体化的经营模式，打造“环型营销”的经营理念，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，推动酒店总体收益的增长。本次交易完成后，上市公司将沿袭宝利来国际大酒店探

索出的这一成熟经营模式，降低业务向外拓展面临的经营风险。

3、劣势分析

（1）资金劣势

酒店行业属于资金密集型行业，投资建设高星级酒店需要的资本金投入规模往往在数亿元。本次交易完成后，上市公司的资产规模虽大大增加，但未来的业务拓展仍将面临较大的资金压力。

（2）品牌劣势

品牌效应对高星级酒店的连锁经营影响较大，虽然宝利来国际大酒店在当地有较强的品牌影响力，但与国际性或全国性高端酒店连锁品牌仍有较大差距。

第十节 财务会计信息

一、标的公司最近两年一期的合并财务报表

（一）标的公司最近两年一期合并财务报表审计情况

标的公司宝利来投资最近两年一期的财务报告经大华审计，大华对宝利来投资2010年12月31日、2011年12月31日、2012年6月30日的资产负债表以及2010年度、2011年度和2012年1-6月的利润表、现金流量表及财务报表附注进行了审计，出具了标准无保留意见审计报告（大华审字[2012]5079号）。

（二）标的公司最近两年一期合并财务报表

1、资产负债表

单位：元

项 目	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	42,969,862.76	24,966,840.75	43,016,655.96
交易性金融资产	5,004,725.42	76,594.00	112,800.00
应收账款	7,324,918.70*	10,212,248.83*	23,042,701.58*
预付款项	929,847.00	1,010,094.57	5,359,898.40
其他应收款	1,248,692.03	1,946,507.44	86,549,340.50
存货	9,377,245.65	10,111,375.22	6,741,866.91
流动资产合计	66,855,291.56	48,323,660.81	164,823,263.35
非流动资产：			
固定资产	440,453,162.70	459,669,312.12	481,995,712.73
在建工程	-	-	15,508,874.00
无形资产	347,167.97	306,849.99	3,059,456.00
长期待摊费用	2,062,635.58	2,256,774.96	207,157.37
非流动资产合计	442,862,966.25	462,232,937.07	500,771,200.10
资产总计	509,718,257.81	510,556,597.88	665,594,463.45
流动负债：			
应付账款	25,484,434.24	34,354,070.08	43,444,715.63
预收款项	15,834,216.69	18,829,542.27	15,805,269.91
应付职工薪酬	4,907,933.29	4,708,171.67	5,371,488.00
应交税费	5,198,782.93	7,084,042.99	2,311,674.81
其他应付款	5,091,458.06	6,689,187.50	74,294,727.25
流动负债合计	56,516,825.21	71,665,014.51	141,227,875.60
非流动负债：			

长期借款	-	-	120,000,000.00
非流动负债合计	-	-	120,000,000.00
负债合计	56,516,825.21	71,665,014.51	261,227,875.60
股东权益：			
股本	458,000,000.00	458,000,000.00	458,000,000.00
未分配利润	-4,798,567.40	-19,108,416.63	-53,633,412.15
归属于母公司所有者权益合计	453,201,432.60	438,891,583.37	404,366,587.85
股东权益合计	453,201,432.60	438,891,583.37	404,366,587.85
负债和股东权益总计	509,718,257.81	510,556,597.88	665,594,463.45

注1：标的公司报告期内应收款项大幅变动及应收账款周转率的合理性说明

(1) 标的公司报告期内的应收款项、应收账款周转率基本情况

报告期内标的公司应收款项、应收账款周转率及其他相关指标列示如下：

单位：元

项目	2012年1-6月/2012年 6月30日	2011年度/2011 年12月31日	2010年度/2010年 12月31日
应收账款原值	7,710,440.88	10,825,538.85	24,906,384.01
其中：应收关联方款项	141,081.77	5,237,370.29	16,450,370.11
扣除关联方后应收账款	7,569,359.11	5,588,168.56	8,456,013.90
其他应收款原值	1,248,692.03	2,360,712.04	91,195,976.62
其中：应收关联方款项	---	754,041.40	90,059,951.13
扣除关联方后其他应收款	1,248,692.03	1,606,670.64	1,136,025.49
营业收入	152,377,450.53	299,185,286.86	238,382,666.39
其中：关联收入	2,344,310.62	5,835,401.73	4,745,619.95
扣除关联收入后营业收入	150,033,139.91	293,349,885.13	233,637,046.44
应收账款周转率（次/年）	—	16.75	17.22
扣除关联方后应收账款周转率（次/年）	—	41.76	42.05
应收账款周转天数（天）	10.95	21.79	21.20
扣除关联方后应收账款周转天数（天）	7.89	8.74	8.68

(2) 标的公司报告期内应收款项大幅变动的合理性说明

报告期内，标的公司的应收账款回款制度无变化，非关联方挂账客户按月结算，而对关联方客户，因存在应收应付的冲抵问题，故未明确约定回款期限。从上表可知，标的公司应收款项在报告期内变动较大，主要影响因素为对关联方的应收账款和其他应收款变动较大。标的公司对关联方的应收账款和其他应收款变动较大的原因为：“由于历史原因，标的公司在2010年底对关联方形成了16,450,370.11元的应收账款和90,059,951.13元的其他应收款（同时标的公司对关联方形成了7,388,423.40元的应付账款和48,977,857.57元的其他应付款）。自2011年以来，为规范公司运作，标的公司加大了对关联方的应收款项的催收力度，截止2011年底及2012年6月30日，标的公司对关联方的应收账款分别降至5,237,370.29元和141,081.77元、对关联方的其他应收款分别降至754,041.40元和0元，从而导致在报告期内

标的公司对关联方的应收款项逐年减少。”

2012年8月10日，宝利来实业与宝利来国际大酒店于签署《酒店消费及签单挂账协议书》，明确挂账消费每月结清一次，故标的公司未来对关联方的应收账款的回款制度将与非关联方一致。同时，本次交易完成后，标的公司将严格遵守《广东宝利来投资股份有限公司防止大股东资金占用制度》，严格限制关联方占用标的公司及上市公司的资金。

扣除对关联方的应收款项，宝利来投资截止2010年12月31日、2011年12月31日和2012年6月30日的应收账款余额分别为8,456,013.90元、5,588,168.56元和7,183,836.93元，无重大变化；扣除关联收入，宝利来投资2010、2011年度和2012年1-6月的营业收入分别为233,637,046.44元、293,349,885.13元、150,033,139.91元；扣除关联方影响，宝利来投资相应期间的应收账款周转天数分别为8.68、8.74和7.89，亦无重大变化。

（3）标的公司应收账款周转率的合理性说明

根据WIND资讯数据，旅馆业 A股上市公司最近两年一期的应收账款周转率及应收账款周转天数情况如下：

证券代码	证券简称	2011 年度应 收账款周转 率（次/年）	2010 年度应 收账款周转 率（次/年）	2012 年 1-6 月 应收账款周转 天数（天）	2011 年度应 收账款周转 天数（天）	2010 年度应 收账款周转 天数（天）
000007.SZ	零七股份	31.08	21.54	15.88	11.58	16.71
000033.SZ	新都酒店	6.06	6.12	62.79	59.39	58.82
000428.SZ	华天酒店	30.04	26.20	24.35	11.98	13.74
000524.SZ	东方宾馆	29.41	20.12	10.00	12.24	17.89
000613.SZ	ST 东海 A	10.23	6.11	11.94	35.18	58.94
000975.SZ	科学城	154.70	40.35	5.22	2.33	8.92
600754.SH	锦江股份	57.98	69.29	7.53	6.21	5.20
601007.SH	金陵饭店	14.86	15.67	34.10	24.23	22.98

上述酒店行业A股上市公司中，新都酒店和ST东海A最近两个会计年度的营业收入均不足8000万元，规模显著低于标的公司及其他同行业上市公司，与标的公司的可比性较差；金陵饭店最近两个会计年度酒店服务收入占其主营业务收入的比重均低于50%，与标的公司不具备可比性。剔除掉上述三家公司后，可比酒店行业A股上市公司最近两年一期的应收账款周转率及应收账款周转天数如下：

证券代码	证券简称	2011 年度应 收账款周转 率（次/年）	2010 年度应 收账款周转 率（次/年）	2012 年 1-6 月 应收账款周转 天数（天）	2011 年度应 收账款周转 天数（天）	2010 年度应 收账款周转 天数（天）
000007.SZ	零七股份	31.08	21.54	15.88	11.58	16.71
000428.SZ	华天酒店	30.04	26.20	24.35	11.98	13.74
000524.SZ	东方宾馆	29.41	20.12	10.00	12.24	17.89
000975.SZ	科学城	154.70*	40.35	5.22	2.33*	8.92
600754.SH	锦江股份	57.98	69.29	7.53	6.21	5.20

行业算术平均数	60.64	35.50	12.60	8.87	12.49
标的公司	16.75	17.22	10.95	21.79	21.20
标的公司（剔除关联方）	41.76	42.05	7.89	8.74	8.68

（*注：科学城2011年度的应收账款周转率和应收账款周转天数为异常情况，对行业算术平均指标构成了一定干扰。）

由上表可知，标的公司2010年度和2011年度的应收账款周转率显著低于酒店行业A股上市公司的一般水平，主要原因是：标的公司在2010和2011年底分别存在16,450,370.11元和5,237,370.29元应收关联方账款，导致标的公司对应时期的应收账款周转率偏低。剔除关联方的影响，标的公司2010和2011年度的应收账款周转率分别为42.05次/年和41.76次/年，处于行业中间水平。

注2：截止2012年3月31日，宝利来投资账龄在2-3年的预付账款余额为526,556.40元，其经济内容为预付深圳市秦淮实业有限公司（以下简称“秦淮实业”）购买柴油发电机的款项，上述预付款的形成过程及尚未结算的原因为：宝利来投资于2006年12月20日与秦淮实业签订《柴油发电机组供货及配套安装工程安装》，约定宝利来投资向秦淮实业订购4台柴油发电机组。截止2009年8月24日，宝利来投资根据实际需要累计提货2台，并支付了剩余2台的定金，从而形成了对秦淮实业的526,556.40元预付款。因宝利来国际大酒店所在区域内电网实施了双回路改造，宝利来投资暂无需要购买剩余2台发电机组，但考虑到此后发电机组价格涨幅较大，为确保在未来实际需要时仍能以原订货价格购买剩余2台发电机组，故一直未向秦淮实业结算该笔预付款。秦淮实业向宝利来投资已确认该笔预付款。

鉴于宝利来投资准备放弃采购上述柴油发电机组，故在标的公司2012年度中期财务报告中将该笔资产从预付账款科目转入其他应收款科目。秦淮实业目前经营正常，具备还款能力，宝利来投资不存在收款风险。

注3：标的资产最近三年又一期装修费用资本化和折旧期限情况，及审计机构就其会计处理是否符合企业会计准则的规定发表的意见。

（1）标的公司最近三年又一期装修费用资本化金额（即：各期转入固定资产或长期待摊费用的金额）及折旧（或摊销）期限列示如下：

金额单位：人民币元

项目	2012年1-6月	2011年	2010年	2009年	计入的科目	折旧或摊销年限
酒店整体装修工程（除沐足区及水疗会外）竣工决算金额与暂估金额的差异调增	---	---	---	4,487,306.56	固定资产	10年

游泳池装修工程	---	---	---	2,587,396.03	固定资产	10年
沐足区装修工程	---	---	2,151,172.88	---	固定资产	10年
水疗会整体装修工程	3,485,845.62	27,400,582.93	3,844,187.95	---	固定资产	10年
客房后增工程（窗帘、灯具等）	157,528.00	2,381,902.87	---	---	长期待摊费用	3年
零星装修	---	---	207,157.37	---	长期待摊费用	3年
合计	3,643,373.62	29,782,485.80	6,202,518.20	7,074,702.59		

（注：1、上表中2009年度对应数据已经大华复核；

2、沐足项目于2009年9月试营业，2010年整体完工并达到预定可使用状态；

3、水疗会项目2011年整体完工并达到预定可使用状态，并对外营业。2012年工程竣工决算金额与暂估金额存在差异，该差异调增计入固定资产。）

标的公司的客房服务从2008年开始营业，2009年度、2010年度、2011年度、2012年1-6月客房服务收入分别为：41,922,846.20元、69,730,326.70元、89,506,987.80元、44,450,106.80元。沐足服务项目于2009年9月开始试营业，2009年度、2010年度、2011年度、2012年1-6月沐足服务收入分别为：1,041,622.94元、5,865,366.00元、8,100,125.00元、4,480,569.00元。水疗服务项目于2011年5月开始营业，2011年度、2012年1-6月服务收入分别为：13,683,583.30元、11,269,579.00元。

（2）审计机构就标的公司会计处理是否符合企业会计准则的规定发表的意见

①根据《企业会计准则第4号——固定资产》第四条 固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠计量。

根据《企业会计准则第4号——固定资产》第六条 企业与固定资产有关的后续支出，符合本准则第四条规定的确认条件的，应当计入固定资产成本。

根据《企业会计准则第4号——固定资产》应用指南（二） 已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

标的公司最近三年一期转为固定资产的装修费用主要为客房、沐足和水疗会整体装修工程费用，能够为标的公司带来更多的经济利益；而且，装修费的支出金额也能够可靠计量。因此，审计机构大华认为上述装修费用符合固定资产的确认条件，应计入固定资产成本。

②根据《企业会计准则第4号——固定资产》第十五条 企业应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值。

标的公司装修工程的合理使用寿命在两次装修时间间隔和固定资产使用年限两者孰短之间确定。根据标的公司会计政策、会计估计，标的公司下属的宝利来国际大酒店房屋折旧

年限为35年，酒店整体、沐足和水疗会的预计两次装修时间间隔为10年。因此，审计机构认为标的公司估计装修费用折旧年限为10年是符合会计准则的相关规定的。

根据标的公司会计政策、会计估计，客房后增工程和零星装修的预计使用寿命年限为3年。因此，审计机构大华认为标的公司估计客房后增工程和零星装修费用摊销年限为3年是符合会计准则的相关规定的。

③综上所述，审计机构大华认为，标的公司装修费用资本化情况及折旧年限，符合企业会计准则的相关规定。

2、利润表

单位：元

项 目	2012 年 1 月-6 月	2011 年度	2010 年度
一、营业总收入	152,377,450.53	299,185,286.86	238,382,666.39
其中：营业收入	152,377,450.53	299,185,286.86	238,382,666.39
二、营业总成本	133,708,813.35	259,632,972.55	216,390,049.92
其中：营业成本	80,158,838.63	156,790,466.33	126,425,058.17
营业税金及附加	10,775,708.64	21,616,519.21	15,669,545.98
销售费用	1,450,742.33	2,535,198.98	3,194,951.33
管理费用	40,065,773.50	73,370,345.35	59,740,720.55
财务费用	1,565,512.66	10,800,866.60*	6,040,490.92
资产减值损失	-307,762.41	-5,480,423.92	5,319,282.97
加：公允价值变动收益	-71,868.58	-36,206.00	-46,670.00
三、营业利润	18,596,768.60	39,516,108.31	21,945,946.47
加：营业外收入	56,557.87	141,002.43	74,838.00
减：营业外支出	400.00	1,217,395.91	108,888.12
其中：非流动资产处置损失	-	1,135,645.91	108,888.12
四、利润总额	18,652,926.47	38,439,714.83	21,911,896.35
减：所得税费用	4,343,077.24	3,914,719.31	-
五、净利润	14,309,849.23	34,524,995.52	21,911,896.35
归属于母公司所有者的净利润	14,309,849.23	34,524,995.52	21,911,896.35
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.03	0.08	0.08
（二）稀释每股收益	0.03	0.08	0.08
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	14,309,849.23	34,524,995.52	21,911,896.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,309,849.23	34,524,995.52	21,911,896.35

*注：宝利来投资2011年度确认利息支出808.5万元。该项利息支出的核算内容为：2010年4月26日，宝利来投资与交通银行深圳松岗分行签订了1.2亿元的《最高额借款合同》，贷款期限从2010年5月24日至2012年5月24日，该笔借款已于2011年12月提前归还，因此2011年长期借款期末余额为0，上述利息支出系由该笔银行借款产生的。

3、现金流量表

单位：元

项 目	2012 年 1 月-6 月	2011 年度	2010 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	154,412,386.86	302,468,139.39	235,678,134.47
收到其他与经营活动有关的现金	3,330,430.78	206,020,396.85	221,934,987.29
经营活动现金流入小计	157,742,817.64	508,488,536.24	457,613,121.76
购买商品、接受劳务支付的现金	63,867,241.15	125,499,229.94	85,966,058.23
支付给职工以及为职工支付的现金	33,749,365.72	61,248,997.55	38,207,947.80
支付的各项税费	19,405,479.17	24,674,071.49	15,696,291.59
支付其他与经营活动有关的现金	13,358,978.21	184,624,299.75	635,427,920.27
经营活动现金流出小计	130,381,064.25	396,046,598.73	775,298,217.89
经营活动产生的现金流量净额	27,361,753.39	112,441,937.51	-317,685,096.13
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	20,243,242.74	-
投资活动现金流入小计	-	20,243,242.74	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,359,111.62	22,631,927.24	23,480,700.05
投资支付的现金	5,000,000.00		
投资活动现金流出小计	9,359,111.62	22,631,927.24	23,480,700.05
投资活动产生的现金流量净额	-9,359,111.62	-2,388,684.50	-23,480,700.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	250,000,000.00
取得借款收到的现金	-	-	120,000,000.00
筹资活动现金流入小计	-	-	370,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	120,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	8,084,989.99	4,020,410.62
筹资活动现金流出小计	-	128,084,989.99	4,020,410.62
筹资活动产生的现金流量净额	-	-128,084,989.99	365,979,589.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	380.24	-18,078.23	2,115.33
五、现金及现金等价物净增加额	18,003,022.01	-18,049,815.21	24,815,908.53
加：年初现金及现金等价物余额	24,966,840.75	43,016,655.96	18,200,747.43
六、期末现金及现金等价物余额	42,969,862.76	24,966,840.75	43,016,655.96

2010、2011 年度标的公司其他与经营活动有关的现金流量的主要内容为：

1、支付的其他与经营活动有关的现金的主要内容如下：

2010、2011 年标的公司支付的其他与经营活动有关的现金分别列示如下：

单位：元

项目	2011年度	2010年度
付现费用*	13,988,724.62	11,835,418.26
支付的往来款	162,635,575.13	623,592,502.01
其中：支付的关联方资金往来	137,088,000.00	619,091,811.70
支付的非关联方资金往来	25,547,575.13	4,500,690.31
小计	176,624,299.75	635,427,920.27

注*：付现费用主要为投资公司支付的管理费用、销售费用和财务费用等费用支出。

2、收到的其他与经营活动有关的现金的主要内容如下：

单位：元

项目	2011年度	2010年度
收到的往来款	197,586,980.43	221,728,891.85
其中：收到的关联方资金往来款	190,587,851.83	216,931,070.40
其他往来款(代收代付款项、押金等)	6,999,128.60	4,797,821.45
其他(利息收入等)	433,416.42	206,095.44
小计	198,020,396.85	221,934,987.29

由上表可知，宝利来投资 2010 年度支付的其他与经营活动有关的现金为 635,427,920.27 元，其中支付的关联方往来为 619,091,811.70 元；收到的其他与经营活动有关的现金为 221,934,987.29 元，其中收到的关联方往来为 216,931,070.40 元。故宝利来投资 2010 年度支付的其他与经营活动有关的现金、收到的与经营活动有关的现金对应的经济内容均主要为关联方资金往来。上述关联方资金往来导致的结果为：宝利来投资对关联方的其他应付款余额从 2009 年 12 月 31 日的 361,702,667.27 元降至 2010 年 12 月 31 日的 48,977,857.57 元，对关联方的其他应收款余额从 2009 年 12 月 31 日的 468,000 元增至 2010 年 12 月 31 日的 90,059,951.13 元。

宝利来投资 2011 年度支付的其他与经营活动有关的现金为 176,624,299.75 元，其中支付的关联方往来金额为 137,088,000.00 元；收到的其他与经营活动有关的现金为 198,020,396.85 元，其中收到的关联方往来金额为 190,587,851.83 元。故宝利来投资 2011 年度支付的其他与经营活动有关的现金、收到的与经营活动有关的现金对应的经济内容均主要为关联方资金往

来。上述关联方资金往来导致的结果为：宝利来投资对关联方的其他应付款余额从 2010 年 12 月 31 日的 48,977,857.57 元降至 2011 年 12 月 31 日的 2,238,766.71 元，对关联方的其他应收款余额从 2010 年 12 月 31 日的 90,059,951.13 元降至 2011 年 12 月 31 日的 754,041.40 元。

二、上市公司最近一年备考合并财务报表

（一）上市公司最近一年备考合并财务报表的编制基础

1、上市公司备考合并财务报表是以上市公司与宝利来实业于2012年3月16日签订的《广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产框架协议》、上市公司2012年3月16日第十届董事会2012年度第一次临时会议及《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》和《关于公司符合上市公司重大资产重组及非公开发行股票条件的议案》、2012年3月30日上市公司2011年度股东大会决议为依据编制的。

2、假定根据上述协议，上市公司发行股份购买资产在2010年12月31日已经完成，备考合并财务报表以《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》为依据，以交易完成后上市公司架构为基础，宝利来投资100%股权、宝利来酒管100%股权被交易完成后的上市公司拥有其控制权，因此纳入上市公司的合并财务报表范围。

3、上市公司备考合并财务报表编制基础为上市公司经审计的2012年1-3月和2011年度财务报表，以及宝利来投资经审计的2012年1-3月和2011年度财务报表。

上市公司2012年1-3月和2011年度财务报表已由大华会计师事务所有限公司出具了大华审字[2012]214号及大华审字[2012]053号标准无保留意见的审计报告。

宝利来投资2012年1-3月和2011年度财务报表由大华会计师事务所有限公司于2012年4月20日出具了大华审字[2012]221号标准无保留意见的审计报告。

4、假设上市公司备考合并财务报表2012年1-3月、2011年度均不考虑宝利来投资评估增减值，仅以经审计的有关期间上市公司和宝利来投资经审计的资产负

债表、利润表和现金流量表为基础，并对两者之间的往来余额和交易予以抵销后编制。

5、因上市公司备考合并财务报表是在假定本次交易于2010年12月31日已经完成，上市公司的业务架构于2010年12月31日已经形成并独立存在的基础上编制的，但难以正确取得和确定编制备考股东权益变动表的数据，上市公司备考合并财务报表并未编制备考股东权益变动表。

（二）上市公司最近一年备考合并财务报表的审计意见

大华会计师事务所有限公司的审计意见如下：

“我们认为，上市公司备考合并财务报表已经按照上述编制基础编制，在所有重大方面公允地反映了上市公司截至2012年3月31日、2011年12月31日的备考财务状况及2012年1-3月、2011年度的备考经营成果和备考现金流量。”

（三）上市公司最近一年备考合并财务报表

1、备考合并资产负债表

单位：元

项 目	2011 年 12 月 31 日
流动资产：	
货币资金	60,259,329.16
交易性金融资产	7,076,594.00
应收账款	11,751,620.82
预付款项	1,010,094.57
应收利息	1,312,498.13
其他应收款	1,971,884.49
存 货	10,399,003.17
流动资产合计	93,781,024.34
非流动资产：	
投资性房地产	29,698,719.46
固定资产	461,183,016.20
无形资产	363,355.16
长期待摊费用	2,256,774.96
非流动资产合计	493,501,865.78
资产总计	587,282,890.12
流动负债：	
应付账款	35,098,097.24

预收款项	18,829,542.27
应付职工薪酬	4,708,171.67
应交税费	7,237,568.41
其他应付款	8,630,135.42
流动负债合计	74,503,515.01
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	74,503,515.01
所有者权益：	
股本	531,653,208.00
资本公积	72,087,909.34
盈余公积	4,478,990.50
未分配利润	-95,440,732.73
归属于母公司所有者权益	512,779,375.11
所有者权益合计	512,779,375.11
负债和所有者权益总计	587,282,890.12

上市公司最近一年备考合并财务报表中，所有者权益仅披露了归属于母公司所有者权益合计数，并未具体披露所有者权益各科目的余额，原因为：根据《广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产协议》，“根据股票发行价格和交易标的的最终作价 5.4 亿元计算，公司本次拟向宝利来实业发行 78,147,612 股 A 股股票。最终发行数量须经公司股东大会审议确定并经中国证监会审核。”由于最终发行数量尚须经中国证监会审核，上市公司在编制最近一年备考合并财务报表时，尚不能最终确定发行数量，故无法准确分摊股本和资本公积，因此在备考合并财务报表中，仅列示了归属于母公司所有者权益的合计数，未具体披露所有者权益各科目的余额。如果按本次发行数量 78,147,612 股计算，则所有者权益列示如下：

单位：元

所有者权益	2011年12月31日
股本	151,800,820.00
资本公积	451,940,297.34
盈余公积	4,478,990.50
未分配利润	(95,440,732.73)
归属于母公司股东权益合计	512,779,375.11

少数股东权益	---
股东权益合计	512, 779, 375. 11

2、备考合并利润表

单位：元

项 目	2011 年度
一、营业总收入	310,424,307.68
其中：营业收入	310,424,307.68
二、营业总成本	271,317,987.23
其中：营业成本	165,065,812.36
营业税金及附加	21,882,689.21
销售费用	2,535,198.98
管理费用	77,267,372.02
财务费用	9,988,801.98
资产减值损失	-5,421,887.32
加：公允价值变动收益	-36,206.00
投资收益	-88,593.85
三、营业利润	38,981,520.60
加：营业外收入	147,791.30
减：营业外支出	1,225,113.39
其中：非流动资产处置损失	1,143,363.39
四、利润总额	37,904,198.51
减：所得税费用	3,914,719.31
五、净利润	33,989,479.20
归属于母公司所有者的净利润	33,989,479.20
六、综合收益总额	33,989,479.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	33,989,479.20

3、备考合并现金流量表

单位：元

项 目	2011 年度
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	313,640,798.38
收到的其它与经营活动有关的现金	198,379,906.79
现金流入小计	512,020,705.17
购买商品、接受劳务支付的现金	132,714,750.99
支付给职工及为职工支付的现金	63,808,100.33
支付的各项税费	25,741,530.92

支付的其它与经营活动有关的现金	178,344,456.34
现金流出小计	400,608,838.58
经营活动产生现金流量净额	111,411,866.59
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	243,863.03
取得投资收益所收到的现金	59,003.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	20,244,272.64
现金流入小计	20,547,138.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	22,723,263.46
投资所支付的现金	7,337,000.00
现金流出小计	30,060,263.46
投资活动产生的现金流量净额	-9,513,124.67
三、筹资活动产生的现金流量	
现金流入小计	-
偿还债务所支付的现金	120,000,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	8,084,989.99
现金流出小计	128,084,989.99
筹资活动产生的现金流量净额	-128,084,989.99
四、汇率变动对现金的影响额	-18,078.23
五、现金及现金等价物净增加额	-26,204,326.30
加：期初现金及现金等价物余额	86,463,655.46
六、期末现金及现金等价物余额	60,259,329.16

三、标的公司盈利预测

（一）宝利来投资盈利预测报告的编制基础

1、宝利来投资的盈利预测以业经大华会计师事务所有限公司审计的宝利来投资2011年度和2012年1月1日至3月31日实际经营成果为基础，结合宝利来投资2012年度、2013年度的经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料，并以下文所述之盈利预测的基本假设为前提，编制了宝利来投资2012年度、2013年度的盈利预测。

2、编制宝利来投资盈利预测所采用的会计政策在各重大方面与宝利来投资编制财务报表时所采用的主要会计政策是一致的。

（二）宝利来投资盈利预测报告的审核情况

大华会计师事务所有限公司审核了宝利来投资2012年度、2013年度的合并盈

利预测报告，审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号——预测性财务信息的审核》。其审核意见如下：

“根据我们对支持宝利来投资合并盈利预测报告中披露的编制基础及基本假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为该编制基础及基本假设没有为合并盈利预测提供合理基础，而且，我们认为，宝利来投资公司2012年度、2013年度合并盈利预测是在该编制基础及基本假设的基础上编制的，并按照该编制基础及基本假设进行了列报。”

（三）宝利来投资盈利预测编制的基本假设

- 1、与宝利来投资生产经营有关的国家法律、法规、政策无重大变化；
- 2、与宝利来投资经营业务所在地区的社会经济环境无重大改变；
- 3、国家的经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生；
- 4、与宝利来投资所在行业的行业政策及定价原则无重大变化；
- 5、宝利来投资适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变；
- 6、宝利来投资的组织结构及经营活动、生产能力无重大变化，生产经营计划能如期实现；
- 7、于预测期间，宝利来投资生产经营将不会因劳资争议以及其他董事会不能控制的原因而蒙受不利影响；
- 8、除列示于本盈利预测的固定资产开支外，宝利来投资没有其他重大资产购置；
- 9、金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 10、在预测期间内无自然灾害等其他不可抗力因素造成的重大不利影响；
- 11、宝利来投资并不预期在预测期间出现任何重大非经常事项或特殊项目。

（四）宝利来投资盈利预测表

单位：元

项 目	2011 年	2012 年	2013 年
	已审实现数	预测数	预测数
一、营业总收入	299,185,286.86	343,350,129.84	356,904,587.18
减：营业成本	156,790,466.33	177,114,844.67	182,800,054.27
营业税金及附加	21,616,519.21	24,418,811.41	25,519,690.94
销售费用	2,535,198.98	2,958,895.50	3,040,586.81
管理费用	73,370,345.35	82,151,660.02	82,833,560.89
财务费用	10,800,866.60	3,394,985.09	3,505,200.07
资产减值损失	-5,480,423.92	232,519.42	340,140.01
加：公允价值变动收益	-36,206.00	-639.00	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	39,516,108.31	53,077,774.73	58,865,354.19
加：营业外收入	141,002.43	21,010.85	-
减：营业外支出	1,217,395.91	-	-
其中：非流动资产处置损失	1,135,645.91	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38,439,714.83	53,098,785.58	58,865,354.19
减：所得税费用	3,914,719.31	13,081,646.61	14,418,501.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	34,524,995.52	40,017,138.97	44,446,852.78
归属于母公司所有者的净利润	34,524,995.52	40,017,138.97	44,446,852.78

（五）宝利来投资盈利预测报告中的预测盈利数据与评估报告中（收益评估法）的预测盈利数据存在差异的原因及合理性分析

1、宝利来投资盈利预测报告中的预测盈利数据与评估报告中（收益评估法）的预测盈利数据存在差异的原因

标的公司盈利预测报告中的预测盈利数据为宝利来投资与其全资子公司一宝利来酒管公司合并报表口径下的预测盈利数据；而评估报告（收益法评估）中的预测盈利数据为标的公司母公司口径下的预测盈利数据，标的公司的全资子公司一宝利来酒管公司的预测盈利数据不包含在评估中的预测盈利数据。如按母公司的预测盈利数据进行比较，两者是基本一致的。

评估机构在本次评估中考虑到宝利来酒管公司的影响数较小，故仅以宝利来投资公司本部的未来收益进行预测，宝利来酒管公司则作为非经营性资产按长期投资的评估值加回。现将标的公司预测盈利数据与评估报告中的盈利数据及差异比较分析：

单位：万元

项 目	盈利预测报告	盈利预测报告	评估报告中	评估报告中	2012 年	2013 年
-----	--------	--------	-------	-------	--------	--------

	中宝利来投资 2012年4-12月 预测数	告中宝利来 投资2013年 预测数	宝利来投资 2012年4-12 月 预测数	宝利来投资 2013年 预测数	4-12月差 异	差异
营业总收入	26,849.30	35,690.46	25,504.38	33,819.60	1,344.92	1,870.86
营业成本	13,606.01	18,280.01	12,902.97	17,356.89	703.04	923.12
营业税金及 附加	1,915.69	2,551.97	1,836.32	2,435.01	79.37	116.96
期间费用	6,830.95	8,971.95	6,329.36	8,283.25	501.59	688.70
净利润	3,380.51	4,444.68	3,326.80	4,308.34	53.71	136.34

2、差异的合理性分析

根据大华会计师事务所有限公司提供的标的公司盈利预测报告，宝利来酒管公司2012年4-12月和2013年度的盈利预测数据如下：

单位：万元

项 目	盈利预测报告中 宝利来酒管 2012年4-12月 预测数	盈利预测报告中 宝利来酒管 2013年预测数	2012年 4-12月差异	2013年 差异
营业总收入	1,403.16	1,947.47	1,344.92	1,870.86
营业成本	760.67	1,000.87	703.04	923.12
营业税金及附加	78.58	109.06	79.37	116.96
期间费用	512.63	688.61	501.59	688.70
净利润	51.14	134.34	53.71	136.34

从上表可以看出，标的公司盈利预测报告中的预测盈利数据与评估报告中预测盈利数据的差异金额与宝利来酒管的同期数据基本吻合，印证了产生上述差异的主要原因是预测口径的不同。

四、上市公司备考盈利预测

（一）上市公司备考合并盈利预测的编制基础

1、上市公司备考合并盈利预测假设于2010年12月31日上市公司已完成对宝利来投资的收购，故备考合并报表预测数据即为上市公司合并宝利来投资后的数据。

2、上市公司盈利预测以业经大华会计师事务所有限公司审计的上市公司和宝利来投资2011年度和2012年1月1日至3月31日实际经营成果为基础，结合上市

公司2012年度、2013年度的经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料，并以下文所述之盈利预测的基本假设为前提，编制了上市公司2012年度、2013年度的盈利预测。

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

（二）上市公司备考合并盈利预测报告的审核情况

大华会计师事务所有限公司审核了上市公司2012年度、2013年度的备考合并盈利预测报告，审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号——预测性财务信息的审核》。其审核意见如下：

“根据我们对支持上市公司备考合并盈利预测报告中披露的编制基础及基本假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为该编制基础及基本假设没有为备考合并盈利预测提供合理基础，而且，我们认为，上市公司2012年度、2013年度备考合并盈利预测是在该编制基础及基本假设的基础上编制的，并按照该编制基础及基本假设进行了列报。”

（三）上市公司备考合并盈利预测的基本假设

- 1、与上市公司生产经营有关的国家法律、法规、政策无重大变化；
- 2、与上市公司经营业务所在地区的社会经济环境无重大改变；
- 3、国家的经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生；
- 4、与上市公司所在行业的行业政策及定价原则无重大变化；
- 5、上市公司适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变；
- 6、上市公司的组织结构及经营活动、生产能力无重大变化，生产经营计划能如期实现；
- 7、于预测期间，上市公司生产经营将不会因劳资争议以及其他董事会不能控制的原因而蒙受不利影响；
- 8、除列示于本盈利预测的固定资产开支外，上市公司没有其他重大资产购

置；

9、金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

10、在预测期间内无自然灾害等其他不可抗力因素造成的重大不利影响；

11、上市公司并不预期在预测期间出现任何重大非经常事项或特殊项目。

（四）上市公司备考合并盈利预测表

单位：元

项 目	2011 年	2012 年	2013 年
	已审实现数	预测数	预测数
一、营业总收入	310,424,307.68	348,256,130.06	361,580,587.18
其中：营业成本	165,065,812.36	179,502,198.45	184,956,781.92
营业税金及附加	21,882,689.21	24,685,244.38	25,785,452.58
销售费用	2,535,198.98	2,958,895.50	3,040,586.81
管理费用	77,267,372.02	85,940,468.64	86,593,055.22
财务费用	9,988,801.98	2,621,721.71	2,911,200.07
资产减值损失	-5,421,887.32	232,519.42	340,140.01
加：公允价值变动收益	-36,206.00	-6,259.58	-
投资收益	-88,593.85	47,525.08	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	38,981,520.60	52,356,347.46	57,953,370.57
加：营业外收入	147,791.30	21,010.85	-
减：营业外支出	1,225,113.39	45.27	-
其中：非流动资产处置损失	1,143,363.39	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	37,904,198.51	52,377,313.04	57,953,370.57
减：所得税费用	3,914,719.31	13,081,646.61	14,418,501.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,989,479.20	39,295,666.43	43,534,869.16
归属于母公司所有者的净利润	33,989,479.20	39,295,666.43	43,534,869.16

第十一节 关联交易和同业竞争

一、本次交易对上市公司关联交易的影响及解决和规范措施

(一) 上市公司本次交易完成前的关联交易

本次交易完成前，根据大华对上市公司出具的大华审字[2012]053号《审计报告》，上市公司2011年度的关联交易情况如下：

1、本次交易完成前与上市公司在2011年发生交易的关联方

关联方名称	关联方与本公司的关系
深圳市宝利来投资有限公司深圳市宝利来国际大酒店	同受最终控制人控制
深圳市宝利来实业有限公司中阁城大酒店	同受最终控制人控制
深圳市宝利来实业有限公司宝利来物业管理处	同受最终控制人控制

2、上市公司2011年度的关联交易具体情况

(1) 销售商品、提供劳务的关联交易

公司名称	项目	2011 年度	
		金额（元）	占该项目百分比
深圳市宝利来投资有限公司深圳宝利来国际大酒店	销售酒类	2,741,821.37	56.62%
深圳市宝安宝利来实业有限公司中阁城大酒店	销售酒类	1,668,967.47	34.47%
深圳市宝安宝利来实业有限公司宝利来物业管理处	销售酒类	430,947.86	8.91%
合计		4,841,736.70	100.00%

(2) 关联方应收应付款项

单位：元

往来项目	关联公司名称	经济内容	2011-12-31
应收账款	深圳市宝利来投资有限公司深圳宝利来国际大酒店	销售酒类	537,163.00
应收账款	深圳市宝安宝利来实业有限公司中阁城大酒店	销售酒类	320,391.00
合计			857,554.00

其他应收款	深圳捷丰食品有限公司*	往来	5,573,000.00
合计			5,573,000.00

注：深圳捷丰食品有限公司为本公司的联营公司，多年前已停止经营，营业执照已吊销。

（二）上市公司备考关联交易情况

假设本次交易在2010年12月31日完成，根据大华出具的大华审字[2012]222号《审计报告》，上市公司与关联方2011年度的备考关联交易如下：

1、与上市公司发生交易的关联方

关联方名称	关联方与本公司的关系
深圳市宝安宝利来实业有限公司	控股股东
深圳市宝利来投资有限公司	全资子公司
深圳市宝利来酒店管理有限公司	全资孙公司
深圳市宝安宝利来实业有限公司中阁城大酒店	同受最终控制人控制
深圳市宝安宝利来实业有限公司宝利来物业管理处	同受最终控制人控制
深圳市贵达鸿装饰工程有限公司	关联自然人控制的公司
深圳市宝利来贸易有限公司	同受最终控制人控制
深圳市宝利来购物广场有限公司	同受最终控制人控制
文宝财	关联自然人

2、上市公司备考关联交易具体情况

（1）购买商品、接受劳务的关联交易

公司名称	项目	2011年度	
		金额（元）	占该项目百分比
深圳市宝安宝利来实业有限公司	采购存货	54,000.00	0.03%
深圳市宝安宝利来实业有限公司宝利来物业管理处	采购存货	8,971.00	0.01%
深圳市宝安宝利来实业有限公司中阁城大酒店	采购存货	---	---
合计		62,971.00	0.04%
深圳市贵达鸿装饰工程有限公司	装修	6,678,192.68	46.25%
合计		6,678,192.68	46.25%

上述关联装修主要为深圳市贵达鸿装饰工程有限公司承做的宝利来国际大酒店北丽宫水疗会所装饰工程。本公司已聘请深圳市国建工程造价咨询有限公司（具备工程造价咨询甲级资质）对北丽宫水疗会所结算书进行审核，并出具了《造

价审核报告》，报告的结论性意见为：“由施工单位深圳市贵达鸿装饰工程有限公司报送的‘宝利来国际大酒店北丽宫水疗会所装饰工程’结算书，结算金额为24,409,877.31元，经审核，符合相关规定及要求，结算金额合理。”

（2）销售商品、提供劳务的关联交易

公司名称	项目	2011年度	
		金额（元）	占该项目百分比
深圳市宝安宝利来实业有限公司中阁城大酒店	商品贸易	1,668,967.47	25.14%
深圳市宝安宝利来实业有限公司物业管理处	商品贸易	430,947.86	6.49%
合计		2,099,915.33	31.63%

上述关联交易为关联方向上市公司采购酒水，价格由交易双方参考市场价格协商确定。

公司名称	项目	2011年度	
		金额（元）	占该项目百分比
深圳市宝安宝利来实业有限公司	酒店消费与劳务	3,686,925.21	1.23%
深圳市宝安宝利来实业有限公司中阁城大酒店	酒店消费与劳务	2,060,721.12	0.69%
深圳市宝安宝利来实业有限公司宝利来物业管理处	酒店消费与劳务	87,755.40	0.03%
合计		5,835,401.73	1.95%

宝利来实业发生的酒店消费和劳务为在酒店发生的业务招待消费，定价依据为酒店对应服务的标价价格；中阁城大酒店和宝利来酒管发生的酒店消费和劳务为业务招待费以及宝利来投资提供的洗衣服务，其中业务招待费定价依据为酒店对应服务的标价价格，洗衣服务的定价依据为在服务成本的基础上加上适当的利润。

（3）关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2011年度确认的租赁费(元)
宝利来实业公司	深圳市宝利来酒店管理有限公司	营业场所	2011年6月1日	2021年5月31日	市场价格	1,960,420

宝利来酒管租用宝利来实业的物业共计12,731.60平米，该物业位于光明新区

公明镇建设路与长春路交汇处，属公明镇最繁华的中心区段。根据深圳市人民政府2011年6月8日公布的《深圳市2011年房屋租赁指导租金表》，公明镇该区段二层以上商业出租的价格在每月20—25元/平米。宝利来酒管与宝利来实业根据上述指导价格区间，在2011年6月签署的房屋租赁协议中约定每平米月租金为22元，租期十年（2011年6月1日-2021年5月31日），租金按每五年为一期，每期增加5%。

（4）关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宝利来投资	宝利来实业	1.66 亿元	2009 年 8 月 18 日	2012 年 5 月 28 日	是
宝利来实业和宝利来贸易	宝利来投资	1.2 亿元	2010 年 5 月 24 日	2011 年 12 月	是

（5）关联方资产转让

2011年3月15日，宝利来投资将位于深圳福永街道的裕华园东A3栋物业（无产权证）、永安坊西12巷3栋物业（无产权证）以及深圳松岗街道松岗大道47号物业（无产权证）等三处物业转让给宝利来实业，转让价格为20,243,242.74元，定价依据为资产账面净值。

（6）关联方应收应付款项

1) 公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2011 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市宝安宝利来实业有限公司中阁城大酒店	2,378,243.26	118,912.16
应收账款	深圳市宝安宝利来实业有限公司	1,714,977.96	85,748.90
应收账款	深圳市宝安宝利来实业有限公司宝利来物业管理处	1,464,540.07	142,066.24
合计		5,557,761.29	346,727.30

项目名称	关联方	2011 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市宝安宝利来实业有限公司宝	286,041.40	14,302.07

	利来物业管理处		
其他应收款	深圳市宝利来贸易有限公司	280,000.00	72,000.00
其他应收款	深圳市宝利来购物广场有限公司	178,000.00	26,700.00
其他应收款	文宝财	10,000.00	1,500.00
其他应收款	深圳捷丰食品有限公司	5,573,000.00	5,573,000.00
合计		6,327,041.40	5,687,502.07

2) 公司应付关联方款项

单位：元

往来项目	关联公司名称	2011年12月31日
应付账款	深圳市贵达鸿装饰工程有限公司	6,036,895.20
应付账款	深圳市宝安宝利来实业有限公司中阁城大酒店	---
合计		6,036,895.20

往来项目	关联公司名称	2011年12月31日
其他应付款	深圳市宝安宝利来实业有限公司宝利来物业管理处	1,524,917.13
其他应付款	深圳市宝安宝利来实业有限公司	713,849.58
其他应付款	深圳市宝安宝利来实业有限公司中阁城大酒店	---
合计		2,238,766.71

(三) 本次交易前后上市公司日常性关联交易对比

上市公司本次交易前的日常性关联交易情况与本次交易后备考日常性关联交易情况对比如下：

单位：元

项目	2011 年度	
	本次交易前	本次交易后备考
关联采购	—	62,971.00
关联租赁	—	1,960,420.00
合计	—	2,023,391.00
营业总成本	11,017,167.40	165,065,812.36
关联采购及租赁合计占营业总成本的比重	0	1.23%
关联销售	4,841,736.70	7,935,317.06
营业总收入	13,980,842.19	310,424,307.68
关联销售占营业总收入的比重	34.63%	2.56%

（四）本次交易完成后上市公司预计关联交易情况

本次交易完成后，上市公司的预计关联交易情况如下：

1、中阁城大酒店及宝利来大酒店已变更名称及经营范围（具体情况详见本部分“（二）同业竞争”），上市公司及宝利来投资未来将不再与上述两方发生关联交易。

2、本次交易完成后，宝利来国际大酒店作为宝利来投资的分公司，将由上市公司持有100%权益，其与上市公司之间的交易将不再作为上市公司合并报表范围之关联交易。

3、本次交易完成后，上市公司与关联方形成的无法避免以及可能新增的关联交易主要为：

（1）宝利来酒管将继续租用宝利来实业位于深圳市光明新区公明办事处建设中路36号3至13层物业用于其分公司宝利来商务酒店之经营。根据宝利来酒管与宝利来实业签署的《物业租赁协议》，租赁期间为2011年6月1日至2021年5月31日，租赁价格为每平米月租金为22元，租金按每五年为一期，每期增加5%，物业面积共计12,731.60平米，物业位于光明新区公明镇建设路与长春路交汇处。根据深圳市人民政府2011年6月8日公布的《深圳市2011年房屋租赁指导租金表》，公明镇该区段二层以上商业出租的价格在每月20—25元/平米。

（2）本次交易完成后，宝利来实业及其关联方将因业务招待需要而与宝利来国际大酒店发生酒店消费交易，定价依据仍将为酒店对应服务的标价价格。为规范该项关联交易，宝利来实业与宝利来国际大酒店于2012年8月10日签署《酒店消费及签单挂账协议书》，在服务的价格、授权、支付与结算等方面予以进一步规范：（1）明确服务价格为标的公司相应服务的对外标价价格；（2）明确挂账消费每月结清一次；（3）明确有权签单挂账的人员并预留其签名或印鉴。

本次交易完成前，上市公司2011年度与控股股东及其关联方的关联销售金额占上市公司同期营业收入的比例分别为34.63%，公司的经营对控股股东及其关联方构成严重依赖；本次交易完成后，扣除不可预计的关联方酒店消费（2011年的发生额为3,686,925.21元）外，可预计的关联交易金额仅为336万元/年的物业租赁费。因此，本次交易有利于规范上市公司的关联交易，增强上市公司独立性。

（五）上市公司对无法避免以及可能新增的关联交易进行规范的制度性安排

就上市公司与关联方未来无法避免以及可能新增的关联交易，上市公司已制定和实施了《广东宝利来投资股份有限公司关联交易管理制度》，明确规定了关联人和关联交易的范围、关联交易的决策权限和决策程序、关联交易审议回避制度、关联交易的决策权限与信息披露、法律责任等事项，从制度方面保障了关联交易定价的公允性和信息披露的完整性，防止上市公司控股股东及其他关联方利用关联交易损害上市公司及股东的利益。

为规范和减少本次交易后与本公司之间的关联交易，本公司控股股东宝利来实业承诺如下：

“（1）本公司将尽量避免本公司以及本公司实际控制或施加重大影响的公司与上市公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

（2）本公司将严格遵守上市公司《公司章程》中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照上市公司关联交易决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。

（3）本公司保证不会利用关联交易转移上市公司利润，不会通过影响上市公司的经营决策来损害上市公司及其他股东的合法权益。

（4）鉴于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（以下简称“宝利来酒管”）租用本公司之物业用于宝利来商务酒店的经营，为保护上市公司及其投资者的合法权益，本公司承诺：

①在本公司与宝利来酒管约定的租赁期限内，若本公司拟出售上述用于宝利来商务酒店经营之物业，则上市公司拥有优先受让权；若上市公司放弃该优先该受让权，则本公司将确保上述物业的受让方继续将上述物业按原有的合同租赁给宝利来酒管直至原租赁期限届满；

②在本公司与宝利来酒管约定的租赁期限届满后，若上市公司要求继续租赁上述物业，则本公司将按届时的公允价格与上市公司或其指定的全资子公司续签

租赁协议；若上市公司无意继续租赁上述物业，则本公司承诺将上述物业转让给与本公司无关联关系的第三方，或将上述物业转为非酒店用途；

③本次交易完成后，若上市公司向本公司提出收购上述用于宝利来商务酒店经营之物业的要求，本公司承诺将上述物业全部产权转让给上市公司或其指定的全资子公司，转让价格以具有证券从业资格的评估机构出具的评估报告中确定的评估值为基础由双方协商确定，且不会附加任何不合理条件。本公司将无条件配合上市公司或其指定的受让方完成产权变更相关手续。”

本公司实际控制人文炳荣承诺如下：

“（1）本人将尽量避免本人以及本人实际控制或施加重大影响的公司与上市公司之间产生关联交易事项（领取薪酬或津贴的情况除外），对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

（2）本人将严格遵守上市公司《公司章程》中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照上市公司关联交易决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。

（3）本人保证不会利用关联交易转移上市公司利润，不会通过影响上市公司的经营决策来损害上市公司及其他股东的合法权益。”

二、本次交易对上市公司同业竞争的影响及解决措施

（一）本次交易前后上市公司同业竞争情况说明

本次交易完成前，上市公司并无实质性主营业务，与控股股东不存在同业竞争；本次交易完成后，公司将以城市外围发达城镇高端酒店的经营和管理作为主营业务。

除宝利来国际大酒店、宝利来商务酒店外，宝利来实业还曾运营宝利来大酒店及中阁城大酒店。

其中，宝利来大酒店于 2011 年 4 月 20 日完成工商变更登记并获发新的营业执照，其名称改为“深圳市宝安宝利来实业有限公司宝利来物业管理处”，经

营范围变更为“物业管理；自有物业租赁；国内贸易”，与酒店业务相关的员工已全部遣散，相关物业已出租给无关联第三方，具体情况为：根据宝利来实业与秦焕兴签署的《深圳市房屋租赁合同书》，宝利来实业将位于深圳市宝安区松岗街道楼岗大道 63 号原宝利来大酒店物业的二至九层（除工商银行部分）租赁给秦焕兴，租赁期限自 2011 年 9 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日；根据宝利来实业与中国工商银行股份有限公司深圳市分行签署的《深圳市房屋租赁合同书》，宝利来实业将原宝利来大酒店物业的一楼 958 平方米部分租赁给中国工商银行股份有限公司深圳市分行，租赁期限自 2011 年 7 月 1 日起至 2021 年 6 月 30 日止。

中阁城大酒店于 2012 年 2 月 21 日完成工商变更登记并获发新的营业执照，其名称改为“深圳市宝安宝利来实业有限公司松岗分公司”，经营范围变更为“国内贸易；自有物业租赁”，与酒店业务相关的员工已全部遣散，其整体物业已出售给无关联第三方，具体情况为：根据宝利来实业与深圳市金俊源贸易有限公司、深圳市鹏伟达电器有限公司、深圳市捷诚达贸易有限公司签订的《房屋买卖合同》和《补充协议》，宝利来实业将原中阁城大酒店整体物业出售给上述三家公司。上述房屋已于 2012 年 5 月 17 日和 2012 年 5 月 21 日分别过户至上述三家公司名下。

宝利来实业控股子公司宝利来贸易目前拥有一宗面积为 50,026.95 平方米的土地（房地产证号：深房地字第 8000103458），该宗土地位于深圳市光明新区，土地用途为酒店用地，宝利来贸易计划在此新建一家五星级酒店（暂定名“光明酒店”）。截至本报告书签署之日，光明酒店项目尚处于规划阶段，《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》均未取得，完全不具备注入上市公司的基本条件。本次交易完成后，宝利来贸易拥有上述用地不构成与上市公司实质性的同业竞争关系。

综上所述，截至本报告书签署日，除宝利来投资以外，宝利来实业及其关联方未从事任何酒店经营管理业务。本次交易完成后，上市公司与其控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他企业以及其他主要关联方之间不存在同业竞争关系。

（二）避免同业竞争之相关承诺

为了避免未来可能产生的同业竞争，保护中小股东利益，本公司控股股东宝利来实业承诺如下：

“1、在本公司直接或间接与上市公司保持实质性股权控制关系期间，本公司保证不利用本公司对上市公司的控制关系从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。

2、本公司及除上市公司外本公司控制的其他企业未直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务；亦未对任何与上市公司存在竞争关系的其他企业进行投资或进行控制。

3、为保护上市公司及其投资者的合法权益，在本次交易实施完毕后，一旦本公司控股子公司深圳市宝利来贸易有限公司（以下简称“宝利来贸易”）名下位于深圳市光明新区的酒店用地取得《建设工程规划许可证》、《建设项目施工许可证》等相关建设项目许可，具备施工和建设的条件，本公司将尽快就该情况书面通知上市公司，并由上市公司在下述两种方案中作出选择：

（1）本公司将持有的宝利来贸易98.68%的股权转让给上市公司，转让价格以具备证券从业资格的评估机构出具的评估报告中确定的评估值为基础，由双方协商确定，且不会附加任何不合理条件。本公司将无条件配合上市公司完成工商变更登记等相关手续。

（2）如上市公司不同意受让宝利来贸易98.68%的股权，则本公司承诺将在取得上市公司不同意受让的书面回复之后12个月内将上述股权转让给与本公司无关联关系的第三方。

4、除上述第3点所述事宜外，本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将不直接或间接从事与上市公司业务构成或可能构成同业竞争的活动。

5、无论何种原因，如本公司或本公司控制的其他企业获得可能与上市公司构成同业竞争的业务机会，本公司将尽最大努力，促使该等业务机会转移给上市公司。若该等业务机会尚不具备转让给上市公司的条件，或因其他原因导致上市公司暂无法取得上述业务机会，上市公司有权选择以书面确认的方式要求本公司或本公司控制的其他企业放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督

管理委员会许可的其他方式加以解决。”

本公司实际控制人文炳荣承诺如下：

“1、在本人直接或间接与上市公司保持实质性股权控制关系期间，本人保证不利用本人对上市公司的控制关系从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。

2、本人及除上市公司外本人控制的其他企业未直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务；亦未对任何与上市公司存在竞争关系的其他企业进行投资或进行控制。

3、为保护上市公司及其投资者的合法权益，在本次交易实施完毕后，一旦深圳市宝利来贸易有限公司（以下简称“宝利来贸易”）名下位于深圳市光明新区的酒店用地取得《建设工程规划许可证》、《建设项目施工许可证》等相关建设项目许可，具备施工和建设的条件，本人将促使宝利来实业尽快就该情况书面通知上市公司，并由上市公司在下述两种方案中作出选择：

（1）宝利来实业将持有的宝利来贸易98.68%的股权转让给上市公司，转让价格以具备证券从业资格的评估机构出具的评估报告中确定的评估值为基础，由双方协商确定，且不会附加任何不合理条件。本人将促使宝利来实业无条件配合上市公司完成工商变更登记等相关手续。

（2）如上市公司不同意受让宝利来贸易98.68%的股权，则本人将促使宝利来实业在取得上市公司的书面回复之后12个月内将上述股权转让给与本人无关联关系的第三方。

本人将尊重上市公司的选择，并无条件促使宝利来实业、宝利来贸易等相关各方依据上市公司选择办理相关事宜。

4、除上述第3点所述事宜外，本次交易完成后，本人及本人控制的其他企业将不直接或间接从事与上市公司业务构成或可能构成同业竞争的活动。

5、无论何种原因，如本人或本人控制的其他企业获得可能与上市公司构成同业竞争的业务机会，本人将尽最大努力，促使该等业务机会转移给上市公司。若该等业务机会尚不具备转让给上市公司的条件，或因其他原因导致上市公司暂

无法取得上述业务机会，上市公司有权选择以书面确认的方式要求本人或本人控制的其他企业放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的其他方式加以解决。”

宝利来贸易承诺如下：

“1、为保护上市公司及其投资者的合法权益，本次交易实施完毕后，一旦本公司名下位于深圳市光明新区的酒店用地取得《建设工程规划许可证》、《建设项目施工许可证》等相关建设项目许可，具备施工和建设的条件，本公司将尽快就该情况书面通知宝利来实业及上市公司，且：

（1）如经上市公司同意，宝利来实业将其持有的本公司98.68%的股权转让给上市公司，本公司将无条件配合上市公司完成工商变更登记等相关手续。

（2）如上市公司不同意受让宝利来贸易98.68%的股权、宝利来实业依据其承诺在取得上市公司书面回复之后12个月内将上述股权转让给无关联关系的第三方，本公司将无条件配合完成工商变更登记等相关手续。

2、除上述第1点所述事宜外，本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将不直接或间接从事与上市公司业务构成或可能构成同业竞争的活动。

3、无论何种原因，如本公司或本公司控制的其他企业获得可能与上市公司构成同业竞争的业务机会，本公司将尽最大努力，促使该等业务机会转移给上市公司。若该等业务机会尚不具备转让给上市公司的条件，或因其他原因导致上市公司暂无法取得上述业务机会，上市公司有权选择以书面确认的方式要求本公司或本公司控制的其他企业放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的其他方式加以解决。”

宝利来贸易股东文宝宝承诺如下：

“为保护上市公司及其投资者的合法权益，在本次交易实施完毕后，一旦深圳市宝利来贸易有限公司（以下简称“宝利来贸易”）名下位于深圳市光明新区的酒店用地取得《建设工程规划许可证》、《建设项目施工许可证》等相关建设项目许可，具备施工和建设的条件，且如经上市公司同意，宝利来实业将其持有的宝利来贸易98.68%的股权转让给上市公司，本人将放弃相关优先受让权，并同时无条件将本人持有的宝利来贸易1.32%的股权以同样的价格全部转让给上市公

司，且不会附加任何不合理条件；本人将无条件配合上市公司完成工商变更登记等相关手续。

如上市公司不同意受让宝利来贸易全部98.68%的股权、宝利来实业依据其承诺将在取得上市公司书面回复之后12个月内将上述股权转让给无关联关系的第三方，本人将放弃相关优先受让权，并将本人持有的宝利来贸易1.32%的股权转让给上述受让方。”

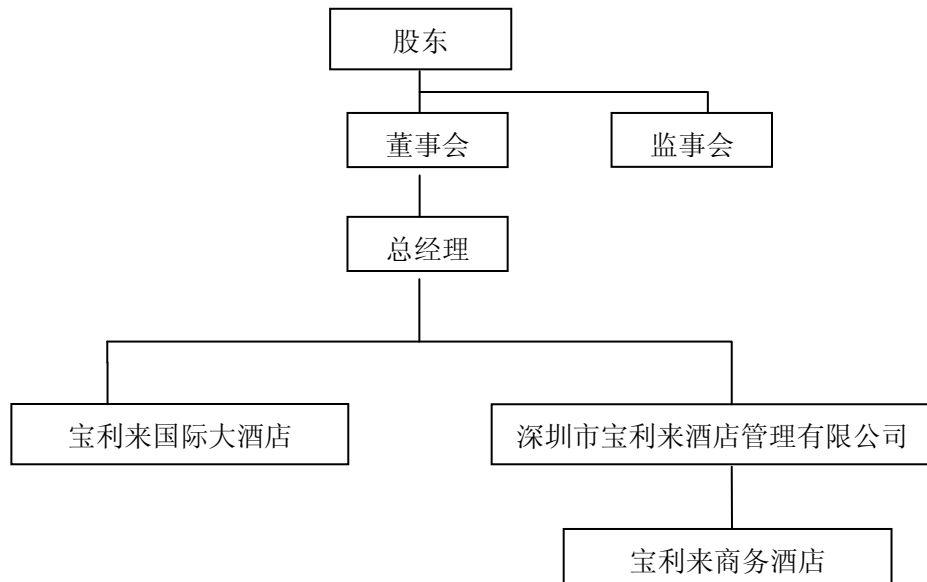
本公司承诺：“本公司将及时披露宝利来实业、宝利来贸易、文炳荣、文宝宝关于避免同业竞争所作的上述承诺的履行情况。”

第十二节 本次交易对上市公司治理机制的影响

在本次重大资产重组完成前，公司已严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等法律、法规及规章制度的规定建立了规范的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露事务管理办法》及相关的内部控制制度。本次重大资产重组完成后，宝利来实业依旧为公司的控股股东，将继续按照有关法律的规定通过股东大会履行股东权利；同时公司将依据有关法律法规的要求进一步完善公司法人治理结构，继续保持公司人员、机构、资产、财务和业务的独立性。

一、标的公司宝利来投资的公司治理结构现状

宝利来投资公司按照《公司法》等法律、法规和部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。按照现代企业制度的要求，宝利来投资公司建立的组织结构图如下：



由于宝利来实业是宝利来投资的唯一股东，按照《公司法》对有限责任公司的原则性要求，宝利来投资未设股东会，股东、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使企业经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。

宝利来投资的董事会有三名董事。董事会对股东负责，负责内部控制的建立

健全和有效实施，依法行使企业的经营决策权。监事会有一名监事，监事会对股东负责，监督公司董事、总经理、其他高级管理人员以及其他关键岗位人员依法履行职责，对内部控制进行监督。经营层主持企业的日常经营管理工作。宝利来投资公司根据有关法律法规，建立了相应的议事规则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，并与股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

二、标的公司宝利来投资的内部控制制度的健全及执行情况

宝利来投资公司采取的控制措施包括授权审批控制、不相容职务分离控制、会计系统控制、财产保护控制、营运分析控制、绩效考评控制、成本控制、销售控制、计算机控制、关联交易控制等重点控制活动，分述如下：

1、不相容职务分离控制

宝利来投资公司对于各项业务流程中所涉及的不相容职务进行了必要的分析和梳理，并实施了相应的分离措施，形成在各项业务的分工及流程上各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。为防止错误或舞弊的发生，在采购、销售、财务管理环节均进行了职责划分。

2、授权审批控制

在交易授权上，宝利来投资公司根据交易的不同性质采用不同的授权审批方式。对于一般性交易如日常采购付款等，授权给管理层审批；对于非常规性交易，如重大采购、投资等重大交易需报经董事会或股东批准。

（1）一般授权。在采购业务中，本公司一直采用招标与审批相结合的制度。大额的设备采购、土建工程等均采用招标方式，原材料的采购采用招标和审批方式相结合，同时坚持多家供应商报价制；在费用开支方面，由公司规定各种费用的审批权限，具体由部门经理、副经理执行。

（2）特别授权。对于重大经营活动，根据本公司章程，分别由股东、董事会做出决定。

3、会计系统控制

宝利来投资公司严格执行企业会计准则，加强会计基础工作，明确会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料真实完整。宝利来投资公司制定了《财务管理制度》和《费用报销制度》等配套实施办法，并要求下属子公司及分公司等均执行统一的财务管理制度，并可在该制度规定下，制定具体的财务会计管理办法，并报宝利来投资公司审计部备案。宝利来投资公司下属分公司、子公司财务部受宝利来投资公司审计部和各归口公司及负责人的双重领导。宝利来投资公司设置了专门的会计机构，配备了专业的会计人员，制订了统一的会计政策，建立了各项会计核算基础制度，以建立和完善全面预算管理体系为切入点，启动公司内部控制制度建设。

（1）财务机构的职责和权限

宝利来投资公司总部及各分、子公司设置了独立的财务部，并对各岗位的职责权限予以明确。宝利来投资公司根据本单位的会计业务需要，根据不相容职责相分离的原则，已合理设置预算、结算、分析、应收、应付、固定资产、审核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成相互制衡机制。宝利来投资公司已配备相应的人员以保证相关控制的有效执行。

（2）会计核算和管理

宝利来投资公司就主要的会计处理程序做了明确而具体的规定，采购付款的审核、批准及支付，各种费用的发生与归集，以及投资与收购、筹资与信贷等特殊业务都有相应的规定与制度。宝利来投资公司的会计系统能够确认并记录所有真实的交易；能够及时、充分详细地描述交易，并且计量交易的价值；能够在适当的会计期间记录交易，并且在会计报表中适当地进行表达与披露。

宝利来投资公司的财务会计制度执行国家规定的《企业会计准则》及有关财务会计补充规定，根据公司实际情况，制定了财务管理制度、财务工作人员岗位职责及各环节的业务流程，并明确制定了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理流程，以保证：

- 1) 业务活动按照适当的授权进行；
- 2) 交易和事项能以正确的金额，在恰当的会计期间，及时记录于适当的账

户，使会计报表的编制符合会计准则的相关要求；

3) 对资产和记录的接触、处理均经过适当的授权；

4) 账面资产与实存资产定期核对；

5) 实行会计人员岗位责任制，聘用适当的会计人员，使其能够完成所分配的任务：

①记录所有有效的经济业务；

②适时地对经济业务的细节进行充分记录；

③经济业务的价值用货币进行正确的反映；

④经济业务记录和反映在正确的会计期间；

⑤会计报表及其相关说明能够恰当反映企业的财务状况、经营成果和资金变动情况。

4、财产保护控制

宝利来投资公司在资产安全和记录的使用上采用了安全防护措施。对于资产的管理建立了完善的机制和方法，如制定了《固定资产管理制度》及其采购流程，就固定资产标准、有关各部门职责、固定资产采购流程等以及固定资产计价及折旧年限、固定资产维护、固定资产处置等有关内容做出了规定，以确保设备寿命周期费用最经济、设备综合效能最高，达到降低消耗和延长设备使用寿命的目的，同时确保固定资产账、卡、物相符，保证对固定资产进行有效管理。对于其他重要的会计凭证、现金及有价证券等也有相关的措施保证其安全和完整。

5、预算控制

宝利来投资公司建立并实施预算管理制度，并建立了预算信息管理系统，明确公司内部各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序；通过预算将公司未来的销售、毛利率、费用、利润等以计划的形式具体、系统地反映出来，以便有效地组织与协调企业全部的经营活动，

完成公司的经营目标；通过建立预算管理体系，有利于公司管理层动态了解和掌握公司经营状况和财务运作情况，及时发现风险并采取有效措施防范和消除风险。宝利来投资公司预算的内容主要包括销售预算、成本预算、费用预算、利润预算。

6、运营分析控制

宝利来投资公司对经营活动进行周、月度、季度、年度分析，从采购、销售和资金方面进行分析，定期召开高层会议将公司的运营情况及时反馈，为经营提出合理建议和指导方向。

7、绩效考评控制

宝利来投资公司建立并实施绩效考评制度，根据计划及预算目标设置考核指标体系，对公司内部各责任单位和全体员工的业绩进行定期考核和客观评价，将考评结果作为确定员工薪酬以及职务晋升、评优、降级、调岗、辞退等的依据。

8、成本控制

宝利来投资公司通过多渠道对比采购方式，有效地对采购成本进行控制，保障了公司商品和服务的核心竞争力。

9、销售控制

宝利来投资公司明确年度销售目标、定价原则、收款方式等，将任务具体划分落实到各部门，并与各部门的业绩考核挂钩。

10、计算机控制

宝利来投资公司采用用友财务软件系统、前台中软系统、天王系统、餐饮力创系统、视频点播系统和捷信达系统等 6 大软件系统进行管理，在系统内设置各个控制关键点，减少人为操作和误差，并对业务操作的流程进行梳理和设置，保证了系统的高效运行和数据质量，同时可以存储大量的业务和财务数据，为决策提供及时和强有力的支持。

11、关联交易控制

宝利来投资公司对关联交易采取公平、公正、自愿、诚信以及对公司有利的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护交易各方的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对其进行评价。

12、实现经营目标的主要制度、方法

宝利来投资公司已建立了相关的制度、规章以保证公司的高效运作、资产的安全和完整、信息的客观准确，建立的规章、制度覆盖了经营管理的基本环节，具体情况如下：

（1）采购管理制度，主要内容有：请购与审批、供应商选择与管理、采购审批、付款审批等。

（2）营业及收款管理制度，主要内容有：营业计划编制、客户开发与信用管理、营业定价、营业订单管理、客户服务等。

（3）固定资产管理制度，包括固定资产的购置、日常管理、盘点、抵押、处置、转移等规定。

（4）存货管理制度，包括存货的请购与采购、验收与入库、仓储保管、领用与发出、存货盘点清查、存货处置等规定。

（5）资金管理制度，主要内容有：资金使用计划、现金管理、银行存款管理、备用金管理、借款与费用报销管理、票据与印章管理等。

（6）人力资源制度，主要内容有：人力资源的需求计划、外部招聘管理规定、内部选拔、委托招聘、入职培训、岗位轮换、工资发放、年终奖的发放、员工晋升、员工辞职、辞退员工等规定。

（7）财务管理制度，包括资金管理制度、费用报销程序、预算编制程序、成本控制制度、资产管理制度、应付款管理制度与程序、商品售价金额核算工作程序、会计人员岗位责任制等多项管理制度。

大华会计师事务所有限公司已就宝利来投资的内部控制及其执行情况于2012年6月19日出具的大华核字【2012】281号《深圳市宝利来投资有限公司截至2012年3月31日内部控制鉴证报告》，并发表了如下意见：宝利来投资公司按照《内

部会计控制规范-基本规范（试行）》规定的标准于2012年3月31日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

三、本次交易完成后上市公司的发展规划

近些年来，随着深圳地区经济结构的转型升级，越来越多的企业将其产业基地从城市中心区转移到外围城镇地区，但这些城市外围的发达城镇由于历史欠账原因，第三产业发展严重滞后，其原有的服务业档次偏低，尤其是缺乏高端星级酒店来开展各种高规格的商务活动，影响了当地招商引资工作。适应这一市场需要，宝利来实业确立了在深圳市外围城镇投资建设、经营管理高端酒店的发展战略。2004 年开始投资兴建的宝利来国际大酒店即为实施这一战略的第一步。

本次交易完成后，随着宝利来国际大酒店注入到上市公司，高端酒店的经营管理将成为上市公司的新业务。上市公司将以宝利来国际大酒店的发展模式为起点，利用宝利来投资在深圳外围城镇多年经营高端酒店的管理经验，逐步将宝利来国际大酒店的成功经营模式推广到深圳其他周边城镇，形成有影响力的经济发达城镇高端酒店经营品牌。

基于上述发展战略，上市公司根据条件的成熟程度，将在深圳周边经济发展基础较好的其他城镇投资建设、经营或输出管理其他高端酒店。随着深圳特区一体化建设的全面铺开，关外地区迈向工业化、现代化、国际化的步伐加快，也为宝利来投资的长期发展战略打开了广阔的战略发展空间。

四、本次交易完成后上市公司完善公司治理结构的措施

本次交易完成后，上市公司将严格依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律法规的要求，继续完善公司治理结构。上市公司拟采取的措施主要包括以下几个方面：

1、控股股东与上市公司

本次交易完成后，控股股东对上市公司的控制力显著增强。上市公司将积极督促控股股东严格依法行使股东的权利，控股股东除依法行使股东权利以外，

不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的经济利益。同时，上市公司还将敦促控股股东切实履行对本公司及其他股东的诚信义务和信息披露义务，严格遵守其在本次重大资产重组过程中对关联交易、同业竞争、上市公司独立性等若干事项方面的承诺。

2、股东与股东大会

本次交易完成后，上市公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》等的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。上市公司将完善《关联交易决策制度》，严格规范上市公司与关联人之间的关联交易行为，切实维护中小股东的利益。

3、董事与董事会

上市公司董事会目前由 6 名董事组成，设董事长 1 人，其中独立董事 3 名，人员构成符合相关法律法规的要求。上市公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名、薪酬与考核委员会三个专门委员会和董事会秘书办公室，专门委员会均由公司董事、独立董事担任。董事会秘书办公室作为董事会下设的事务工作机构，具体负责公司信息披露、投资者关系管理等工作，协调相关事务。公司内控内审部直接由审计委员会管辖。

本次重组完成后，高端酒店的经营管理业务将成为上市的主营业务，上市公司初步计划在本次重组完成后，尽快增选或改选上市公司的董事会，将宝利来国际大酒店的 2 名高级管理人员充实到上市公司的董事会，同时拟聘请 1 名具有酒店管理行业背景的专业人士（人选未定）为上市公司的独立董事，以完善董事会成员的人员结构和知识结构，增强董事会经营决策的科学性和有效性。

4、监事与监事会

上市公司监事会目前由 3 名监事组成，其中 2 名为职工代表，人员构成符合相关法律法规的要求。本次交易完成后，公司将严格按照公司《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事履行职责提供必要的条件，促进监事履行

监督职能，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权力，有效地维护公司及股东权益。

5、信息披露与透明度

上市公司已制定了《信息披露事务管理办法》，并按照《公司章程》进行信息披露工作，确保披露信息真实、准确、完整、及时。本次交易完成后，上市公司将继续依照中国证监会的相关信息披露法规，严格执行《信息披露事务管理办法》，主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者决策产生实质性影响的信息，按公开、公平、公正的原则对待所有股东。董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，监事对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督。

6、关联交易决策规则与程序

本次交易完成后，上市公司将继续致力于减少并规范关联交易，加强关联交易信息披露。上市公司在《公司章程》、《关联交易决策制度》中规定了关联交易的回避制度、决策权限、决策程序等内容，并在实际工作中充分发挥独立董事的作用，以确保关联交易价格的公开、公允、合理，从而保护股东利益。同时，公司也将继续采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司资金、资产及其他资源和防止关联人干预公司的经营，损害公司利益，并进一步完善公司日常经营中的关联交易管理。

7、投资者关系管理

本次交易完成后，上市公司将继续加强投资者关系管理，通过信息披露、定期报告、分析师会议和说明会、一对一沟通、电话咨询、媒体合作、现场参观等多种方式与投资者就公司经营中的各方面问题进行沟通，同时通过充分的信息披露加强，促进投资者对公司的了解，保持与投资者良好的关系，树立公司良好的市场形象。

五、上市公司的董监高拟任人员的任职资格

按照控股股东和上市公司的初步计划，本次重组完成后，本公司控股股东

宝利来事业拟向上市公司推荐宝利来国际大酒店的总经理赖伟强先生和副总经理梁德广先生为上市公司的董事候选人，二人的简历详见“第四节 交易标的基本情况/三、交易标的主营业务情况/（十一）宝利来国际大酒店主要高级管理人员介绍”。

赖伟强先生和梁德广先生具备管理重组后的上市公司所必需的知识、经验，并接受了独立财务顾问长城证券关于证券市场规范化运作知识辅导、培训，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒，符合《公司法》等相关法律、法规和规定要求的任职条件，不存在以下情形：

1、无民事行为能力或者限制民事行为能力；

2、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；

3、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；

4、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；

5、个人所负数额较大的债务到期未清偿。

六、上市公司独立运作情况

（一）本次交易对上市公司独立性的影响

本次交易前，上市公司及标的公司宝利来投资均在业务、资产、财务、人员、机构等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。本次交易完成后，上市公司符合中国证监会关于上市公司治理与规范运作的相关规定，在业务、资产、财务、人员、机构等方面仍独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具体情况如下：

1、业务独立

本次交易完成后，上市公司的全资子公司宝利来投资具有完整的业务体系，其业务皆为自主实施并独立于上市公司的控股股东及其他关联方，其与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争，不存在上市公司或宝利来投资需要依靠与上市公司的股东、实际控制人或其他关联方的关联交易才能经营获利的情况。

2、资产独立

本次交易完成前宝利来实业所持有的宝利来投资股权不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在质押、担保或其他限制权利行使之情形；本次交易完成后，上市公司将独立完整的拥有本次交易的标的资产。

宝利来投资合法拥有其经营必须的土地、房屋的所有权或者使用权以及子公司宝利来酒管 100%的股权。本次交易完成后，上市公司对其目前拥有的包括标的资产在内的资产拥有完整合法的所有权或使用权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况，上市公司的资产独立。

3、财务独立

本次交易完成前，宝利来投资设有独立的财务会计部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策，且开设了独立的银行账户，不存在与其控股股东或其他股东共用一个银行账户的情况。根据宝利来投资及其现控股股东宝利来实业的相关承诺，宝利来投资不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用之情形。

收购宝利来投资 100%股权将不会影响上市公司财务方面的独立性，本次交易完成后，上市公司的财务将独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

4、人员独立

宝利来投资有独立的经营管理人员和员工，其人事及工资管理与现股东宝利来实业完全分离。宝利来投资已建立劳动、人事与工资管理制度，与员工签订了劳动合同。

宝利来投资的高级管理人员为专职且未在宝利来实业，以及宝利来实业、文炳荣控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务。上述高级管理人员未在宝利来实业，以及宝利来实业、文炳荣控制的其他企业领薪，亦不存在自营或为他人经营与公司经营范围相同业务的情形。宝利来投资的财务人员未在宝利来实业，以及宝利来实业、文炳荣控制的其他企业中兼职。本次交易完成后，宝利来投资作为上市公司之全资子公司，其董事、监事及高级管理人员均可按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序选举、更换、聘任或解聘。

收购宝利来投资 100%股权将不会影响上市公司人员方面的独立性，本次交易完成后，上市公司的人员将独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

5、机构独立

宝利来投资的《公司章程》对股东、董事会、监事会、总经理等各自的权利、义务做了明确的规定，上述机构与其现有控股股东宝利来实业、实际控制人文炳荣及其控制的其他企业之间不存在机构混同、合署办公的情形；根据宝利来实业、文炳荣的承诺，本次交易完成后，宝利来投资的上述机构继续将按照其《公司章程》和内部规章制度的规定，独立决策和运作，独立行使经营管理职权。

（二）本次交易完成后上市公司拟采取的增强上市公司独立性的措施

本次交易完成后，上市公司将采取以下措施以增强上市公司的独立性：

1、上市公司已制定并实施了《广东宝利来投资股份有限公司防止大股东资金占用制度》、《广东宝利来投资股份有限公司关联交易管理制度》、《广东宝利来投资股份有限公司独立董事工作制度》、《广东宝利来投资股份有限公司信息披露管理制度》、《广东宝利来投资股份有限公司财务会计负责人管理制度》、《广东宝利来投资股份有限公司财务责任追究制度》、《广东宝利来投资股份有限公司董事会审计委员会工作细则》、《广东宝利来投资股份有限公司提名、薪酬与考核委员会工作细则》、《广东宝利来投资股份有限公司董事会战略委员会工作细则》等一系列制度，以保持上市公司的独立性。本次交易完成后，上市公司

按照证券监督管理部门制定的相关规定和上市公司制定的相关制度的要求对宝利来投资的相关制度进行梳理，保证上市公司及其控股子公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面继续独立于实际控制人及其关联方。

2、在人员安排上，上市公司董事会将严格遵守证券监督管理部门制定的相关规定和公司制定的《广东宝利来投资股份有限公司提名、薪酬与考核委员会工作细则》等制度，保证上市公司和宝利来投资现任和拟任的高级管理人员专职且不在宝利来实业以及宝利来实业、文炳荣控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，不从宝利来实业以及宝利来实业、文炳荣控制的其他企业领薪，不自营或为他人经营与公司经营范围相同业务。

3、在财务及资金管理上，上市公司已制定了《广东宝利来投资股份有限公司防止大股东资金占用制度》，规定控股股东或实际控制人及其关联方与上市公司发生的经营性资金往来中，严格限制其占用公司资金；上市公司在财务核算和资金管理上，不得接受控股股东或实际控制人的直接干预，不得根据控股股东或实际控制人的指令调动资金；上市公司不得以下列任何方式将资金直接或间接地提供给控股股东或实际控制人及其关联方使用：

（1）有偿或无偿地拆借上市公司的资金给控股股东或实际控制人及其关联方使用；

（2）通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款；

（3）委托控股股东或实际控制人及其关联方进行投资活动；

（4）为控股股东或实际控制人及其关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；

（5）代控股股东或实际控制人及其关联方偿还债务；

（6）为控股股东或实际控制人及其关联方代垫各种款项。

本次交易完成后，上市公司董事会将继续严格遵守证券监督管理部门制定的相关规定和上市公司制定的相关制度，保证上市公司及宝利来投资的财务会计和资金管理独立于实际控制人及其关联方。

（三）保持上市公司独立性之相关承诺

本次重大资产重组完成后，为继续保持和完善本公司的独立性，宝利来实业及其实际控制人文炳荣向本公司出具承诺，主要内容如下：

“（一）保证上市公司人员独立。

1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在本人及本公司、本公司之全资附属企业或控股公司担任经营性职务。

2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与本公司之间完全独立。

3、本公司向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

（二）保证上市公司资产独立完整。

1、保证上市公司具有独立完整的资产。

2、保证本人、本公司及关联公司不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。

（三）保证上市公司的财务独立。

1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度。

3、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司共用银行账户。

4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。

5、保证上市公司依法独立纳税。

6、保证上市公司能够独立作出财务决策，本公司不干预上市公司的资金使用。

（四）保证上市公司机构独立。

1、保证上市公司建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

(五) 保证上市公司业务独立。

1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

2、保证本公司除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。

3、保证本人、本公司及其直接、间接控制的公司、企业不从事与上市公司构成实质性同业竞争的业务和经营。

4、保证尽量减少本人、本公司及本公司其他控股子公司或本公司的其他关联公司与上市公司的关联交易；无法避免的关联交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。”

七、本次交易对公司治理机制的影响

本次交易完成前，宝利来实业持有本公司17,048,981股股票，占交易完成前公司总股本比例的23.15%。本次交易完成后，宝利来实业将持有本公司95,196,593股股票，占交易后公司总股本比例的62.71%，对本公司的实际控制地位未发生变化。

本次交易完成前，公司已按照《公司法》、《证券法》及中国证监会相关要求设立了股东大会、董事会、监事会等机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。本次交易不会对现有的公司治理结构产生任何影响。

本次交易完成后，上市公司的资产及主营业务将发生变化，为适应公司未来发展的需要，上市公司将通过合法程序对公司章程进行必要的修改，对现任董事及高级管理人员进行必要的调整，待具体计划形成后将严格按照相关规定履行程序，并按照法规要求及时进行信息披露。上市公司将在已建立的法人治理结构上继续有效运作，以保证上市公司法人治理结构的运作更加符合规范的要求。

八、本次交易对公司股利分配政策的影响

（一）公司现行的股利分配政策

2012年8月6日，公司召开2012年度第二次临时股东大会，审议通过《广东宝利来投资股份有限公司公司章程修订案（2012）》、《广东宝利来投资股份有限公司分红管理制度》，根据上述文件，公司的利润分配政策主要内容为：

1、公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

2、公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

（1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且当年每股累计可供分配利润不低于0.1元

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指：未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的30%。

（4）公司经营活动现金流量连续两年为负数时，不得进行高比例现金分红；

3、公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

（1）弥补上一年度的亏损；

（2）提取法定公积金百分之十；

（3）提取任意公积金；

（4）支付股东股利。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不得在弥补公司亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润。

4、在公司现金流满足正常经营和长期发展的前提下，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10%，任意连续三年以现金方式累计分

配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之30%；在确保现金利润分配的前提下，公司根据保持股本扩张与业绩增长相适应的状况，可以另行采取股票股利分配方式进行利润分配；公司年度利润分配金额不得超过公司当年末累计未分配利润，不应损害公司持续经营能力。

5、在满足上述现金分红条件情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红，董事会也可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

6、公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出年度利润分配预案，并提交股东大会进行表决。如年度实现盈利而公司董事会未提出现金利润分配预案的，公司董事会应在当年的年度报告中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，独立董事应当对此发表独立意见并公开披露。

监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督，并应对年度内盈利但未提出利润分配的预案，就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见。

对于公司年度盈利且未分配利润为正但未提出现金分红预案的，公司在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台。

7、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（二）过去三年公司的现金分红情况

公司2009-2011年度一直存在未弥补亏损，因此公司过去三年未对股东进行利润分配（包括送红股和现金分红），也未以公积金转增股本。

（三）公司未来三年股东回报规划

2012年8月6日，公司召开2012年度第二次临时股东大会，审议通过《广东宝利来投资股份有限公司未来三年股东回报规划（2012-2014年）》，主要内容如下：

1、根据大华出具的大华审字[2012]53号《审计报告》，上市公司截至2011年12月31日的未分配利润为-7,635.92万元。本次重大资产重组顺利完成后，预计公司2012、2013年度不具备分红能力，2014年度终了将具备分红能力。若公司2014年度终了具备分红能力，公司将以现金或股票股利方式进行分红，且以现金

方式分配的利润不少于2014年度实现的可分配利润的30%，具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

2、在保证上述最低现金分红比例和公司股本规模合理的前提下，未来三年(2012-2014)年公司可以根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，采用股票股利方式进行利润分配。

3、2014年之后，公司将根据公司章程的规定，每年度进行一次现金分红，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且任何三个连续年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

第十三节 本次交易存在的风险说明

投资者在评价公司本次重大资产重组时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次重组的交易风险

（一）标的资产的估值风险

德正信以 2012 年 3 月 31 日为基准日，以资产基础法和收益法两种方法对标的资产进行评估，并选取资产基础法下的评估结果作为最终评估结论。根据德正信出具的德正信综评报字[2012]第 017 号评估报告，截至 2012 年 3 月 31 日，标的资产账面净值为 44,510.37 万元，评估价值为 60,158.07 万元，评估增值率为 35.16%。交易双方以此评估值为基础经协商后，确定在本次交易中标的资产的交易价格为 5.4 亿元，较账面净值增值 21.32%。

本次评估值与 2010 年 12 月标的资产最近一次的交易价格相比尚有一定的差异，具体情况详见本报告书“第四节 交易标的基本情况/一、交易标的的基本信息/（七）交易标的最近三年进行的资产评估、交易、增资或改制情况”。

本公司提醒投资者，虽然评估机构在评估过程中严格按照评估准则的相关规定，遵循谨慎原则，履行了勤勉、尽职的职责，如未来出现预期之外的重大变化，可能导致标的资产估值与实际情况不符的情形，提请投资者注意评估增值风险。为了防范标的资产估值风险，本公司与交易对方宝利来实业签署了《非公开发行股份购买资产之补偿协议》，制定了切实可行的补偿方案以避免未来标的资产减值的风险。具体内容请见本报告书“第六节 本次交易合同主要内容/三、《发行股份购买资产之补偿协议》的主要内容”。

（二）盈利预测的相关风险

根据大华出具的大华核字[2012]331号《备考合并盈利预测审核报告》，假设上市公司于2010年12月31日已完成对宝利来投资的收购，则上市公司2012年和2013年预计可实现归属于母公司所有者的净利润分别为3,929.57万元和4,353.49万元，按照发行后总股本15,180.08万股计算，本公司2012年和2013年的预计每股

收益分别为0.259元/股和0.287元/股。公司的盈利预测是基于合理的基础和假设前提进行的预测，提请投资者在阅读盈利预测报告时关注其编制基础和假设。尽管盈利预测中的各项假设遵循了谨慎性原则，但因各种假设具有不确定性，且在盈利预测期内可能出现如行业重大变化、新宏观政策出台以及自然灾害发生等对公司的盈利状况造成重大影响的不可控情况，而公司对上述因素无法准确判断并加以量化，因此盈利预测存在不能实现的风险，提请投资者在进行投资决策时应谨慎使用。

（三）标的资产盈利能力波动风险

根据大华出具的大华审字[2012]221号《审计报告》，标的公司宝利来投资2010、2011年度营业收入分别为23,838.27万元和29,918.53万元；净利润分别为2,191.19万元和3,452.50万元。宝利来投资盈利增幅较大的原因：宝利来投资的主要经营资产宝利来国际大酒店2008年12月3日正式营业，正处于快速成长期。随着宝利来国际大酒店逐步进入经营成熟期，宝利来投资的盈利水平将进入稳步上升阶段。

（四）公司主营业务长期缺位可能导致未来面临退市风险

根据深交所2012年4月29日发布的《关于改进和完善主板、中小企业板上市公司退市制度的方案（征求意见稿）》，上市公司出现最近连续两个会计年度营业收入低于1,000 万元人民币的，其股票将实行退市风险警示；公司股票实行退市风险警示后，首个会计年度营业收入仍低于 1,000 万元人民币的，其股票将暂停上市；公司股票暂停上市后，首个会计年度营业收入继续低于 1,000 万元人民币的，其股票将终止上市。本公司2009、2010、2011三个会计年度的营业收入分别为1,009.25万元、1,043.68万元、1,398.08万元，若本公司的主营业务未能得到及时充实，本公司未来年度的营业收入有可能低于1,000万元人民币，届时本公司股票可能面临暂停上市甚至终止上市的风险。

二、本次重组完成后上市公司的风险

（一）本次重组完成后公司在一定时期存在累计未弥补亏损的风险

根据大华出具的大华审字[2012]53号《审计报告》，上市公司截至2011年12

月31日的未分配利润为-7,635.92万元，本次交易完成后，上市公司将全额承继该等累计未弥补亏损。受此影响，上市公司将在一定时期内不能完全弥补累计未弥补亏损，进而在一定时期内无法向股东进行现金分红或通过公开发行证券进行再融资。

（二）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标的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。

（三）酒店经营及市场风险

本次交易完成前，上市公司无实质性主营业务，本次交易完成后，公司将以城市外围发达城镇高端酒店的经营和管理作为主营业务，公司在经营理念和组织机构等方面需要进一步整合。本次交易完成后，上市公司将根据经营需要适当调整管理架构，以降低经营整合风险。

宝利来国际大酒店经过近四年的发展，虽然在当地已经拥有较高的知名度和良好的经营业绩，但是酒店经营与当地经济发展状况有着高度的相关性，如果国内国际经济不景气或经济增长放缓，酒店的经营也必然会受到较大的不利影响。截至本报告书签署日，深圳宝安区五星级酒店仅有两家，宝利来国际大酒店是区内最新建成的五星级酒店，具有较强的市场竞争优势，但不排除未来区内新建其他五星级酒店，宝利来国际大酒店在经营方面能否保持持续的竞争力存在一定风险。

（四）劳动力价格上涨的风险

高档酒店经营管理行业属服务密集型行业，对劳动力的需求较高。近年来，劳动力价格不断上涨，虽然公司可通过提高服务价格的方式对冲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。

（五）大股东控制风险

本次交易完成后，宝利来实业持有本公司的股权比例将从23.15%上升至62.71%。宝利来实业可能通过行使表决权对公司的人事任免、经营决策等方面实施控制，从而可能损害公司及公司中小股东利益。

（六）股价波动风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生重大影响，公司基本面的变化将影响公司股票的价格。另外，行业的景气变化、宏观经济形势变化、国家经济政策和调整、投资者心理变化等种种因素，都会对股票价格带来影响。为此，本公司提醒投资者，需正视股价波动及今后股市中可能涉及的风险。

第十四节 其他重要事项

一、本次交易完成后不存在资金占用及关联担保的情况

截至本报告书签署日，上市公司不存在资金、资产被控股股东宝利来实业或其他关联人占用的情形；也不存在为控股股东宝利来实业及其关联人提供担保的情形。本次交易完成后，不存在被控股股东或其他关联人资金占用及关联担保的情况。

二、本次交易对上市公司负债结构的影响

详情见本报告书“第九节 董事会关于本次交易对公司影响的讨论和分析”。

三、本公司最近十二个月内发生的重大资产交易

截至本报告书签署之日前的十二个月内，本公司无重大资产交易情况。

四、本次交易中保护投资者合法权益的相关安排

（一）关联股东回避表决

由于本次交易构成上市公司与控股股东宝利来实业之间的关联交易，控股股东的关联董事在上市公司董事会表决关于本次交易的相关议案时回避表决，控股股东已在上市公司股东大会表决本次交易的相关议案时回避表决。

（二）独立董事针对本次交易发表独立意见

本次交易方案经全体独立董事同意后，提交公司董事会讨论。同时，独立董事已就本次交易相关事项发表了独立意见。

（三）网络投票安排

在审议本次交易的股东大会上，上市公司将通过深交所交易系统和互联网投票系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东通过交易系统和互联网投票系统参加网络投票，可以切实保护流通股股东的合法权益。

（四）采用股东大会特别决议表决程序

根据《公司法》、《重组管理办法》和《公司章程》的相关规定，本次交易须获得参加表决的非关联股东所持表决权的三分之二以上方可通过。

五、本次交易相关各方及相关人员买卖上市公司股票的情况说明

根据本次交易相关各方及相关人员的自查报告，以及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的查询结果，上市公司实际控制人、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员；交易对方宝利来实业及其现任董事、监事、高级管理人员；交易标的宝利来投资及其董事、监事、高级管理人员；相关中介机构及其经办人员；以及前述自然人的父母、配偶、子女，在本次重大资产重组停牌日（2012年2月6日）的前六个月至本报告书公告日均不存在买卖上市公司股票的情形。

六、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明

本公司股票自2012年2月6日起连续停牌，因此本次重大资产重组的第一次董事会决议公告日前20个交易日的时间段为自2011年12月29日至2012年02月03日，该时间段内本公司股票价格的累计上涨13.53%，未达到20%。

2011年12月29日至2012年02月03日，沪深300指数在该时间段内的累计上涨8.35%，剔除大盘因素，本公司股票在该时间段内累计上涨5.18%。同期ST板块累计上涨11.41%，剔除ST板块因素，本公司股票在该区间段内累计上涨2.12%。

第十五节 独立董事、中介机构对本次交易的意见

一、独立董事对本次交易的独立意见

本公司独立董事一致认为：

“1、《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及本次交易签订的相关协议符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次交易方案具备可操作性。

2、本次交易有利于改善公司的财务状况，提升公司的持续盈利能力，减少关联交易的比例，符合公司及全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

3、本次交易构成关联交易，相关议案已经公司第十届董事会2012年度第二次临时会议审议通过，在提交董事会会议审议前，上述议案已经我们事先认可。该次董事会会议在审议与本次交易有关的议案时，关联董事依法回避了表决。该次董事会会议的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，表决结果合法、有效。

4、公司聘请长城证券担任本次交易的独立财务顾问。长城证券具有相关业务资格，符合相关规定对上市公司向特定对象发行股份购买资产的要求。

5、本次交易标的资产经过了具有证券从业资格的审计机构和资产评估机构的审计和评估，本次交易价格以评估值为依据，由各方在公平、自愿的原则下协商确定，标的资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

6、公司聘请的审计机构和评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质，该等机构与公司及本次交易对象之间除正常的业务往来关系外，不存在其他关联关系，该等机构出具的审计报告与评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

7、本次交易标的资产采用资产基础法和收益法两种方式进行评估，并最终以前者评估结果为主要定价参考依据，由交易双方协商确定本次交易价格，符合中国证监会的相关规定。

8、本次评估的假设前提遵循了市场通用的惯例和准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提合理；选择的评估方法充分考虑了上市公司重大资产重组目的与评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具有相关性，评估方法合理；预期未来收入增长率、折现率等重要评估参数取值合理，评估结果公允合理。不会损害公司及其股东、特别是中小股东的利益。

9、本次交易尚需获得公司股东大会审议批准和中国证监会核准；宝利来实业免于提交豁免要约收购的申请尚需股东大会审议通过。

综上，我们认为，本次交易的方案、定价原则符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。我们同意公司向宝利来实业发行股份购买资产的交易。”

二、独立财务顾问的结论性意见

本公司聘请长城证券有限责任公司担任本次交易的独立财务顾问，长城证券有限责任公司对本次交易发表如下结论性意见：

“本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组办法》和《重组若干规定》等法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对上市公司重组报告书等信息披露文件进行审慎核查后认为：

1、本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

2、本次交易不影响上市公司的上市地位。

3、本次交易的标的公司权属清晰、股权不存在重大质押、抵押等情形。本次交易完成后，上市公司主业得到充实，盈利能力、持续发展能力及市场地位得到有效提高，本次交易符合上市公司及全体股东的利益。

4、本次交易标的资产价格以独立的具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告为依据，经交易各方协商确定，定价公平、合理；本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重组办法》的相关规定；本次交易涉及的资产评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允，有效地保证了交易价格的公平性。

5、本次交易完成后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，宝利来实业及实际控制人文炳荣先生承诺将与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构

方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

6、上市公司已就本次重大资产重组事项与交易对方签订了附条件生效的交易合同。本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，不存在上市公司交付资产后不能及时获得相应对价情形，违约责任切实有效。

7、交易对方与上市公司就未来标的资产价值低于交易作价情况的补偿安排可行、合理。在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下，本次交易不会损害非关联股东的利益。”

三、律师顾问的结论性意见

本公司聘请北京市康达律师事务所担任本次交易的法律顾问，北京市康达律师事务所对本次交易发表如下结论性意见：

上市公司具有本次交易的主体资格；宝利来实业具有本次交易主体资格以及上市公司本次发行股票对象的主体资格；现阶段已履行的相关批准程序合法有效；签署的相关协议条款符合法律、法规的规定；所涉主要资产权属清晰；本次重大资产重组事项已按照规定阶段履行了法定的信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的合同、协议或安排；上市公司本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购管理办法》、《重组若干规定》等法律、法规和规范性文件及《广东宝利来投资股份有限公司章程》的有关规定；上市公司本次发行股份购买资产尚需取得中国证监会的核准。

第十六节 中介机构及有关经办人员

一、独立财务顾问

名称：长城证券有限责任公司

联系地址：深圳市深南大道6008号深圳特区报业大厦16、17楼

法定代表人：黄耀华

联系电话：021-61680353

传真：021-61680336

经办人员：夏泉贵、黄玲雨、程诚

二、法律顾问

名称：北京市康达律师事务所

联系地址：北京市朝阳区建外大街19号国际大厦2301

法定代表人：付洋

联系电话：010-58918166

传真：010-58918199

经办人员：王萌、康晓阳

三、审计机构

名称：大华会计师事务所有限公司

联系地址：北京海淀区西四环中路十六号院7号楼12层

法定代表人：梁春

联系电话：0755-82966036

传真：0755-82900845

经办人员：李秉心、王敏

四、资产评估机构

名称：深圳市德正信资产评估有限公司

联系地址：深圳福田区农林路69号深国投广场写字楼1号塔楼02-02

法定代表人：王鸣志

联系电话：0755-82229728

传真：0755-82355030

经办人员：黄琼、石永刚

第十七节 公司董事、交易对方及有关中介机构声明

上市公司全体董事声明

本公司及全体董事会成员保证《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》内容的真实、准确、完整，对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

周瑞堂

殷 刚

陈英伟

刘剑庭

陈建华

邱创斌

法定代表人签名 _____

周瑞堂

广东宝利来投资股份有限公司

签署日期：2012 年 11 月 22 日

交易对方声明

本公司保证由本公司同意广东宝利来投资股份有限公司在本《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中引用的本公司的内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签名 _____
文炳荣

深圳市宝安宝利来实业有限公司

签署日期：2012 年 11 月 22 日

长城证券有限责任公司声明

本公司及项目主办人保证由本公司同意广东宝利来投资股份有限公司在本《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中引用的独立财务顾问报告的内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

财务顾问主办人签名

夏泉贵

黄玲雨

法定代表人（或授权代表）签名

黄耀华

长城证券有限责任公司

签署日期：2012 年 11 月 22 日

北京市康达律师事务所声明

本所及经办律师保证由本所同意广东宝利来投资股份有限公司在本《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中引用的本所出具的法律意见书的内容已经本所审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名

王 萌

康晓阳

法定代表人（或授权代表）签名

付 洋

北京市康达律师事务所

签署日期：2012 年 11 月 22 日

大华会计师事务所有限公司声明

本公司及经办注册会计师保证由本所同意广东宝利来投资股份有限公司在本《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中引用本公司出具的审计报告及审核报告的相关内容已经本所审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名

李秉心

王 敏

法定代表人（或授权代表）签名

梁 春

大华会计师事务所有限公司

签署日期：2012 年 11 月 22 日

深圳市德正信资产评估有限公司声明

本公司及经办注册资产评估师保证由本所同意广东宝利来投资股份有限公司在本《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中引用本公司出具的资产评估报告的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师签名

黄 琼

石永刚

法定代表人（或授权代表）签名

王鸣志

深圳市德正信资产评估有限公司

签署日期：2012 年 11 月 22 日

第十八节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、上市公司第十届董事会 2012 年第一次临时会议决议及独立董事意见；
- 2、上市公司第十届董事会 2012 年第二次临时会议决议及独立董事意见；
- 3、宝利来实业关于本次交易的股东会决议；
- 4、上市公司与宝利来实业签署的《发行股份购买资产框架协议》、《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产之补偿协议》；
- 5、长城证券出具的关于本次交易的独立财务顾问报告；
- 6、北京康达出具的关于本次交易的法律意见书；
- 7、宝利来投资 2010 年度、2011 年度及 2012 年上半年财务报告及审计报告；
- 8、上市公司 2011 年度备考财务报告及审计报告；
- 9、宝利来投资 2012 年度及 2013 年度盈利预测报告及审核报告；
- 10、上市公司 2012 年度及 2013 年度备考盈利预测报告及审核报告；
- 11、德正信出具的关于标的资产的资产评估报告书；
- 12、宝利来实业 2011 年度财务报告及审计报告；
- 13、宝利来实业关于与上市公司避免同业竞争的承诺函；
- 14、宝利来实业关于减少及规范与上市公司关联交易的承诺函；
- 15、宝利来实业关于保持上市公司独立性的承诺函；
- 16、宝利来实业关于新增股份锁定期的承诺函。

二、备查地点

- 1、广东宝利来投资股份有限公司

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

电话：0755-26433212

传真：0755-26433485

邮编：518064

联系人：邱大庆

2、长城证券有限责任公司

地址：上海市浦东新区民生路 1399 号 3 楼

电话：021-61680349

传真：021-61680336

邮编：200135

联系人：夏泉贵、黄玲雨

（本页无正文，为《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》之签署页）

广东宝利来投资股份有限公司

签署日期：2012 年 11 月 22 日