（上接D33版）

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：永续

注册资本：45,800万元

注册地址：深圳市宝安区松岗镇潭头村商业楼1栋503室

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：深地税字44030073626404 1；深国税登字44030073626404 1

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与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）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：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

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）。

（四）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。

（五）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《低.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01月11日

注册资本：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

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）。

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。根据宝利来实业与宝利来酒管签署的《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。”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，也不会影响租赁协议的继续履行。

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］221号《审计报告》，截至2012年3月31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	27,521,775.68	43.55
预收账款	16,982,905.97	26.87
应付职工薪酬	4,748,992.51	7.52
应交税费	8,845,801.01	14.00
其他应付款	5,094,013.42	8.06
负债合计	63,193,488.59	100.00

（六）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］221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	2012/3/31	2011/12/31	2010/12/31
流动资产	54,181,328.46	48,323,660.81	164,823,263.35
非流动资产	454,115,887.26	462,232,937.07	500,771,200.10
资产合计	508,297,215.72	510,556,597.88	665,594,463.45
流动负债	63,193,488.59	71,665,014.51	141,227,875.60
非流动负债	–	–	120,000,000.00
负债合计	63,193,488.59	71,665,014.51	261,227,875.60
所有者权益合计	445,103,727.13	438,891,583.37	404,366,587.85
归属母公司的所有者权益	445,103,727.13	438,891,583.37	404,366,587.85
项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
营业收入	74,857,120.72	299,185,286.86	238,382,666.39
营业利润	8,111,352.58	39,516,108.31	21,945,946.47
利润总额	8,132,363.43	38,439,714.83	21,911,896.35
净利润	6,212,143.76	34,524,995.52	21,911,896.35
归属母公司所有者的净利润	6,212,143.76	34,524,995.52	21,911,896.35
扣除非经常性损益的净利润	6,191,921.91	35,378,959.98	21,992,616.47

（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

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