(上接C18版)

相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将在重大资产重组报告书中予以披露。

（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本次重组第一次董事会决议公告日，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，其计算方式为：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。

发行价格将于本次重大资产重组第二次董事会审议后提请公司股东大会通过。

5、发行数量

本次发行股份的最终发行数量将根据最终确定的标的资产交易价格及发行价格确定。按双方约定标的资产的作价不超过5.4亿元计算，本次公司拟向宝利来实业发行不超过78，147，612股A股股票。目前关于标的资产的评估工作还在进行中，最终的交易价格将根据正式的评估结果，由双方协商约定。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。

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。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为P0，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P1（调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息：P1 = P0－D

送股或转增股本：P1 = P0／（1+N）

增发新股或配股：P1 = （P0+AK ）/（1+K ）

三项同时进行：P1 = （P0－D+AK ）/（1+K+N ）

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。

三、本次交易构成重大资产重组

截至2011年12月31日，宝利来投资账面资产总额为5.15亿元，本公司资产总额为0.77亿元，标的公司资产总额占本公司资产总额的比例为668.8%。根据《重组办法》和深交所的有关规定，本次交易构成重大资产重组，须经公司股东大会以特别会议审议通过，并经中国证监会核准后方可实施。

四、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：

“（1）按照权益生变更之日起，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2000万元。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，文炳荣成为公司实际控制人。此后，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约为10,760万元。根据本次交易的标的公司宝利来投资2011年度未经审计的合并财务报表，截至2011年12月31日，宝利来投资资产总额约为51,521万元，达到了上市公司2001年12月31日资产总额的478.82%。

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

本次上市公司购买的资产对应的经营实体为宝利来投资，宝利来投资于2002年3月17日正式成立，公司性质一直为有限责任公司。截至本预案披露日，其持续经营时间已超过9年。

根据宝利来投资提供的未经审计的最近两年财务报表，公司2010和2011年度分别实现净利润约人民币2,316万元和3,480万元，两年累计约人民币5,796万元；公司2010和2011年度扣除非经常性损益后的净利润分别为2,319万元和3,562万元，两年累计约人民币5,881万元。

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宝利来实业、实际控制人文炳荣及其控制的其他企业，与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间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

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。

五、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，将提请关联方回避表决。

六、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，本公司将提请股东大会审议豁免宝利来实业的要约收购义务。

《收购管理办法》第六十二条规定：“有下列情形之一的，收购人可以向中国证监会提出免于以要约方式增持股份的申请：

……

（三）经上市公司股东大会非关联股东批准，收购人取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的30%，收购人承诺3年内不转让本次向其发行的新股，且公司股东大会同意收购人免于发出要约；

……

收购人有前款第（三）项规定情形，但在其取得上市公司发行的新股前已经拥有该上市公司控制权的，可以免于按照前款规定提交豁免申请，律师就收购人有关行为发表符合该项规定的专项核查意见并经上市公司信息披露后，收购人凭相关发行股份的行政许可决定，按照证券登记结算机构的相关规定办理相关事宜。”

根据上述规定，待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，律师须将就此出具专项核查意见并经上市公司披露。

第五节 交易标的基本情况

本次交易的标的为宝利来实业持有的宝利来投资100%股权。截至本预案披露日，宝利来实业合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，宝利来投资100%股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形，标的公司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。但是，宝利来投资的主要资产宝利来国际大酒店整体物业目前处于被抵押状态。详见本预案第十节“本次交易存在的风险说明”。

一、交易标的基本信息

（一）公司概况

公司名称：深圳市宝利来投资有限公司

法定代表人：文宝宝

成立时间：2002年03月17日

营业期限：永续

注册资本：45800万元

注册地址：深圳市宝安区松岗镇潭头村商业楼1栋503室

公司类型：有限责任公司（法人独资）

组织机构代码：73626404-1

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）设立及历史沿革

2002年3月17日，宝利来投资注册成立，并领取了深圳市工商行政管理局颁发的注册号为：440306103205056的《企业法人营业执照》。宝利来投资设立时注册资本1,000万元，宝利来实业与自然人文宝宝分别出资900万元和100万元现金认缴全部注册资本，分别占宝利来投资注册资本的90%和10%。

2008年3月，文宝宝将所持宝利来投资10%股权转让予宝利来实业，宝利来实业持有宝利来投资100%股权，宝利来投资注册资本仍为1,000万元。

2009年3月，宝利来实业向宝利来投资增资8,000万元，宝利来投资注册资本变更为9,000万元。宝利来实业持有宝利来投资100%股权。

2009年4月，宝利来实业向宝利来投资增资11,800万元，宝利来投资注册资本变更为20,800万元。宝利来实业持有宝利来投资100%股权。

2010年8月，宝利来实业向宝利来投资增资7,000万元，宝利来投资注册资本变更为27,800万元。宝利来实业持有宝利来投资100%股权。

2010年9月，宝利来实业向宝利来投资增资5,000万元，宝利来投资注册资本变更为32,800万元。宝利来实业持有宝利来投资100%股权。

2010年10月，宝利来实业向宝利来投资增资5,000万元，宝利来投资注册资本变更为37,800万元。宝利来实业持有宝利来投资100%股权。

2010年11月，宝利来实业向宝利来投资增资5,000万元，宝利来投资注册资本变更为42,800万元。宝利来实业持有宝利来投资100%股权。

2010年12月，自然人黄锐宁向宝利来投资增资3,000万元，宝利来投资注册资本变更为45,800万元，宝利来实业和黄锐宁分别持有宝利来投资93.45%和6.55%股权。

2011年4月，黄锐宁以3,200万元的价格向宝利来实业转让其所持宝利来投资6.55%股权，转让完成后，宝利来实业持有宝利来投资100%股权。

（三）分公司宝利来国际大酒店

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），旅业（A栋6至23层，B栋6至17层），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），日本料理（三层）（不含其它须特别申报的许可项目）；机动车停放服务；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）

宝利来国际大酒店2010年度和2011年度的客房入住率分别约为58.84%和67.33%，平均房价分别约为585元/天和626元/天。酒店最近三年主要业务经营数据如下：

单位：元

项目	2011年度		2010年度		2009年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
客房	84,607,505	41,643,469	69,730,326	30,695,276	41,922,846	35,145,911
餐饮	135,713,245	95,024,690	128,568,533	92,008,784	100,497,681	86,761,826
娱乐	33,778,591	20,029,877	22,628,604	15,091,182	5,195,642	5,363,747
其他	37,443,724	33,115,110	20,064,369	23,218,757	13,607,316	12,778,594
合计	291,543,066	189,813,146	240,991,833	161,013,999	161,223,486	140,050,078
综合毛利率	34.89%		33.19%		13.13%	

注：上述数据未经审计。

酒店于2008年12月31日正式营业，2009年属酒店经营起步期，加之国际金融危机的影响，导致2009年度酒店的各项业务收入偏低，2010年酒店逐步进入经营稳定期，加之2009年度基数偏低，导致2010年度酒店的各项营业收入较2009年度增幅较大。

2011年度酒店各项业务收入较2010年度出现一定增长的原因如下：客房收入增长的主要原因是随着酒店知名度的提高，客房入住率和平均房价均有所提高；娱乐收入增长的主要原因是住店客人的增加和娱乐客户消费习惯的升级；其他收入增长的主要原因是水疗会自2011年5月正式开业，2011年度新增营业收入1368万元。

（四）业务发展情况

本次交易标的的核心资产是宝利来国际大酒店。该酒店由宝利来投资于2004年开始自己投资兴建，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，交通较为便利。酒店目前拥有客房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，培养自我管理品牌。经过近四年的发展，宝利来国际大酒店树立了良好的品牌形象，取得了当地领先的市场地位，并荣获“珠三角最佳惠顾酒店”等称号。

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。根据上述消费特征，宝利来国际大酒店能提供更大规模和更高质量的会务、餐饮及娱乐等配套服务，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特色。

二、交易标的控股或参股企业情况

截至本预案披露日，宝利来投资持有宝利来酒管100%股权。

（一）宝利来酒管基本情况

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：文水雪

成立时间：2011年01月11日

注册资本：1000万元

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）

（二）宝利来酒管分公司宝利来商务酒店基本情况及业务情况

宝利来酒管的主要资产是宝利来商务酒店，基本情况如下：

公司名称：深圳市宝利来酒店管理有限公司宝利来商务酒店

营业场所：深圳市光明新区公明办事处建设中路36号A座

成立时间：2011年05月09日

负责人：文水雪

组织机构代码证：57478275-0

机构类型：企业非法人

经营范围：旅馆业；保健按摩；足浴；飞机票、火车票代售；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）

宝利来商务酒店定位于商务级酒店（暂未评星级），共拥有客房183间（套）。酒店于2011年5月开业，2011年度客房入住率约为44.17%，平均房价约为254元/天。2011年度酒店的营业收入约为881万元，其中客房收入约为476万元、娱乐收入约为379万元、其他收入26万元。酒店经营面积为12,731.6平方米，经营所用房屋系向宝利来实业租用，租期10年。

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、根据宝利来投资的未来发展规划，宝利来商务酒店并不是其未来的发展方向，因此在现阶段将宝利来商务酒店所租用的物业注入上市公司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，目前盈利能力有限。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，摊低上市公司的盈利，对上市公司不利；

3、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的房屋租赁协议，宝利来酒管租用宝利来实业物业的年租金为336万元人民币，占重组后上市公司的销售收入1%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。

（三）宝利来酒管主要财务指标

单位：元

财务指标	2011年12月31日或2011年度
资产总额	11,673,036.44
负债总额	3,634,422.51
所有者权益	8,038,613.93
营业总收入	8,814,785.80
利润总额	-1,961,386.07
净利润	-1,961,386.07

注：上述财务数据未经审计。

三、交易标的主要资产

宝利来投资的主要资产为宝利来国际大酒店的整体物业，其房地产证（即“房地合一”的产权证）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	25377.13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	79749.44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。截至本预案披露日，宝利来实业向工商银行的借款约有1.66亿元尚未偿还，上述房地产证的抵押尚未解除。上述物业担保的主债权目前尚未到期，宝利来实业正在积极筹措资金，并承诺在2012年4月30日前偿还上述贷款，以提前解除该整体物业的抵押。本公司将在宝利来国际大酒店整体物业抵押解除后召开关于本次交易的第二次董事会并发出召开股东大会的通知。

本公司董事会认为，宝利来投资拥有的上述房地产权权属清晰，不存在瑕疵。

除上述抵押外，宝利来投资拥有的上述房地产权不存在其他权利限制。

四、交易标的最近三年的财务指标

宝利来投资最近三年的财务数据请见下表，最终的财务数据将以审计机构出具的审计报告为准：

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	515,214,296.32	668,542,792.23	570,892,031.69
负债总计	73,574,176.17	261,707,800.11	437,215,925.49
所有者权益	441,640,120.15	406,834,992.12	133,676,106.20
营业总收入	299,844,172.22	240,991,833.60	161,223,486.15
利润总额	39,872,493.10	23,158,885.92	-14,901,218.10
净利润	34,805,128.03	23,158,885.92	-14,901,218.10
扣除非经常性损益的净利润	35,623,187.07	23,185,445.01	-15,448,227.70

注：上述财务数据未经审计。

五、本次交易标的未来盈利能力情况说明

宝利来国际大酒店自2010年实现盈利以来，已经进入稳定成熟期。依托深圳宝安国际机场和正在推进中的机场航空物流园区、空港综合保税物流园区等项目建设，宝安区良好的经济发展前景将会吸引越来越多的知名企业进驻宝安地区，宝利来国际大酒店将面临更好的市场环境，盈利能力将进一步释放。

公司未来将以宝利来国际大酒店为依托，通过直营或输出酒店管理等方式力争在较短时间内将宝利来国际大酒店的发展模式复制到深圳市区外围经济发达城镇，培养公司的可持续发展能力。

宝利来商务酒店2011年5月才投入运营，规模较小、目前对标的公司的整体效益影响有限。随着酒店逐渐发展成熟，预计未来经营情况将所有改观。

本次交易标的的盈利预测工作尚未完成，经审核的盈利预测数据将在重大资产重组报告书中予以披露。

六、交易标的的预估值及拟定价

（一）交易标的的预估值及拟定价

截至2011年12月31日，标的公司全部股权的预估值约为5.85亿元，预估明细如下表所示：

单位：元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
非流动资产	47,454.34	6,845.68	-40,608.66	-85.58
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	807.81	-192.19	-19.28
投资性房地产	—	—	—	—
固定资产	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
在建工程	23.50	24.86	1.72	8.17
工程物资	—	—	—	—
长期待摊费用	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
递延所得税资产	—	—	—	—
资产总计	51,532.72	65,618.15	14,085.43	27.41
流动负债	[illegible]	[illegible]	—	—
非流动负债	—	—	—	—
负债总计	7,342.57	7,342.57	—	—
净资产	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

各项资产内容及增减值分析：

1、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、其他应收款、存货和其他流动资产，预估增值79.58万元，增值原因：主要是应收款项坏账准备评估时按零值计算。

2、长期股权投资系其持有深圳市宝利来酒店管理有限公司的100%股权，由于企业账面长期股权投资核算方法（采用成本计账而非权益法核算）的影响产生减值192.79万元。

3、固定资产包括房屋建筑物和设备。其中：

①）房屋建筑物类资产主要包括宝利来国际大酒店房屋建筑物、该酒店物业所占用土地使用权及酒店物业二次装修，资产账面原值约48,072.08万元，净值38,765.47万元，预估增值17,237.56万元。增值原因：近年建筑造价中的材料、人工及机械等成本上升致使建筑物重置全价增长；公司取得土地时的价格较低，近年随着房地产市场的发展，土地的价格持续上涨；设备类资产中列示的中央空调部分购建项目，楼宇供水、照明系统的部分项目合并在房产中评估导致增值。

②）设备类资产主要包括办公家具、车辆及其他设备，资产账面原值12,201.69万元，账面净值7,436.59万元，预估减值2,808.74万亿元。减值原因：设备类资产中列示的中央空调部分购建项目，楼宇供水、照明系统的部分项目合并在房产中评估（涉及资产账面原值0.43亿元，账面净值0.33亿元），对应设备类资产评估值列示为零，导致评估减值。

4、其他无形资产主要是公司购入的各种系统软件；长期待摊费用主要是改造的工程项目及零星工程。其他资产共减值200.19万元，减值原因：部分项目合并在房产中评估导致减值。

上述预估值系公司根据宝利来投资的经营状况和资产状况进行初步测算的结果，且本次交易的评估基准日为2012年3月31日，与预估基准日有3个月的时间差，因此该预估值可能与评估机构的最终评估结果有一定的差异，差异将主要源于两次评估基准日之间标的资产的损益变化。

公司已聘请具有证券从业资格的资产评估机构对标的资产进行评估。本次标的资产的作价将以具有证券从业资格的资产评估机构所出具的评估报告中确定的评估值为基础，由双方协商确定，但最终作价不高于5.4亿元。

（二）本次预估采用的预估方法及其相关参数选择和依据

1、预估方法

根据预估对象、预估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对宝利来投资的股东全部权益价值采用成本法（又称资产基础法）进行估值。

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。成本法评估主要以评估基准日被评估企业及各有关投资单位经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业及各有关投资单位股东权益之市场价值。

2、重要资产所采用的评估方法及相关参数和依据

①）房屋建筑物

宝利来投资（申报评估的房屋建筑物账面原值480,720,836.00元，账面净值379,743,312.54元。其账面价值构成主要包括宝利来国际大酒店房屋建筑物、该酒店物业所占用土地使用权及酒店物业二次装修。

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。

本次预估，根据物业的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，对房屋建筑物采用了成本法予以评估，评估方法简介如下：

采用成本法评估时，评估值不包含房屋建筑物所占用的土地使用权价值。

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

评估值=重置价值×成新率

重置价值=前期费用+综合造价+其他费用+资金成本

前期费用包括可行性研究费、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。分别根据计价格〔1999〕283号、计价格〔2002〕10号、计价格〔2002〕125号、计价格〔2002〕1980号等文件的规定，前期费用取综合造价的4.04%。

综合造价主要采用预决算调整法和概算指标估算法。提供的宝利来国际大酒店建筑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》。

其他费用包括建设单位管理费、竣工图编制费、工程建设监理费、工程保险费及其他，分别根据财建〔2002〕394号、〔1992〕价费字479号、建设部2001年第86号令等取值，经测算，其他费用为综合造价的2.95%。

资金成本按照合理工期为2年，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。

成新率主要采用耐用年限法和打分法，房屋建筑物年限法按照房地产权证剩余土地使用年限确定尚可使用年限；酒店装修工程的成新率按照12年计算经济使用年限。

评估示例：

A、重置价值的确定

综合造价的计算：

采用预决算调整法、概算调整法计算其工程造价（综合造价）

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

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

措施费项目计价表如下：

序号	项目名称	计费基础	费率（%）	金额（元）
1	施工企业现场安全文明措施费	（1）+（2）+（3）+（4）		4,611,472.59
	（1）临时设施	分部分项工程+2+3+4+5	1	1,844,589.04
	（2）冬/雨季施工	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。

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

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

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

其他费用的计算：

根据前述中的评估方法，其他费用取综合造价的2.95%，则：

其他费用=278,960,472.90×2.95%=8,229,333.95元

资金成本的计算：

资金成本=前期费用×利率×工期+（综合造价+其他费用）×利率×1/2工期=11,270,003.11×6.65%×2+（278,960,472.90+8,229,333.95）×6.65%×1=20,597,032.57元

重置价值=前期费用+综合造价+其他费用+资金成本

=11,270,003.11+278,960,472.90+8,229,333.95+20,597,032.57

=319,056,842.52元（取整为319,057,000.00元）

B、成新率的估算

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3.83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46.17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30.75年为尚可使用年限，则：

$$成新率=\frac{尚可使用年限}{已使用年限+尚可使用年限}\times100\%$$

=30.75/（3.83+30.75）×100%

=88.92%

打分法成新率：

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

分部	序号	项目	鉴定分数		评分依据
			标准	评定	
结构部分	1	地基基础	25	23	有足够承载能力
	2	承重构件	25	23	完好坚固
	3	非承重墙	15	13	墙体无腐蚀损坏，预制墙板节点牢固
	4	屋面	20	17	不渗漏，隔热、保温层完好，排水设施通畅
	5	楼地面	15	13	整体面层牢固，无空鼓起砂、下沉、裂缝
	6	小计	100	89	
装修部分	7	门窗	25	22	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	预不装修	15	13	完整牢固，油漆完好
	12	小计	100	86	
设备部分	13	水卫	30	35	上下水通畅，无锈蚀，各种器具完好、零件齐备无损
	14	电照	35	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	86	

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	0.20
	B	屋数	24层			
打分法成新率				H2=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B		88.1%

综合成新率：

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

=88.92%×40%+88.1%×60%

=88%

评估值的计算：

评估值=重置价值×成新率

=319,057,000.00×88%

=280,770,160.00元

②）土地使用权

（宝利来投资）申报的土地使用权位于深圳市宝安区福永街道广深路西侧，福永大道南侧，土地面积25,377.1平方米，该土地使用权（宝利来投资）在“固定资产——房屋建筑物”账项下核算。

根据福永镇物业发展总公司名下深规土规许字05-2003-0057号《建设用地规划许可证》，该用地项目名称为福永镇物业发展总公司酒店用地，用地面积为25,377.1平方米，建筑容积率小于等于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（