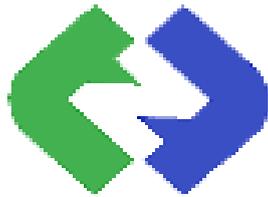


本报告共三册

本册为第一册

西安饮食股份有限公司拟转让股权项目  
涉及的西安鹏源投资管理有限公司股东全部权益价值  
评估报告

正衡评报字 [2013] 042 号



正衡资产评估有限责任公司

ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一三年四月二十七日

## 总 目 录

- 第一册 西安饮食股份有限公司拟转让股权项目涉及的西安鹏源投资管理有限公司股东全部权益价值评估报告
- 第二册 西安饮食股份有限公司拟转让股权项目涉及的西安鹏源投资管理有限公司股东全部权益价值评估说明
- 第三册 西安饮食股份有限公司拟转让股权项目涉及的西安鹏源投资管理有限公司股东全部权益价值评估明细表



## 评估报告目录

注册资产评估师声明 .....	1
摘    要 .....	3
评估报告 .....	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概 况 .....	6
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	23
十二、评估报告使用限制说明 .....	24
十三、评估报告日 .....	25
十四、签字盖章 .....	26

### 附件：

- 一、西安饮食股份有限公司《第六届董事会第十六次临时会议决议》  
(2013年4月15日)复印件



- 二、西安鹏源投资管理有限公司《审计报告》复印件
- 三、西安饮食股份有限公司《企业法人营业执照》（副本）复印件
- 四、西安鹏源投资管理有限公司《企业法人营业执照》（副本）复印件
- 五、西安鹏源投资管理有限公司《国有土地使用证》复印件
- 六、西安饮食股份有限公司、西安鹏源投资管理有限公司承诺函
- 七、签字注册资产评估师承诺函
- 八、正衡资产评估有限责任公司营业执照复印件
- 九、正衡资产评估有限责任公司资格证书复印件
- 十、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 十一、本项目《资产评估业务约定书》复印件



## 评估说明目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

二、资产核实情况总体说明

三、评估技术说明

➤ 资产基础法评估技术说明

（一）流动资产评估说明

（三）无形资产—土地使用权评估说明

（四）无形资产—其他无形资产评估说明

四、评估结论及分析

（一）评估结论

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（三）股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明



## 评估明细表目录

### ● 资产基础法

- 1、表 1 资产评估结果汇总表
- 2、表 2 资产评估结果分类汇总
- 3、表 3 流动资产评估汇总表
- 4、表 3-1 货币资金评估汇总表
- 5、表 3-1-1 货币资金-现金评估明细表
- 6、表 3-1-2 货币资金-银行存款评估明细表
- 7、表 4-非流动资产评估汇总表
- 8、表 4-12 无形资产评估汇总表
- 9、表 4-12-1 无形资产-土地使用权评估明细表
- 10、表 4-12-2 无形资产-其他无形资产评估明细表



## 注册资产评估师声明

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

2、评估对象涉及的资产清单由委托方和被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，同时对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；同时与委托方及相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

5、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

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

7、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

8、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业



意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

9、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。



# 西安饮食股份有限公司拟转让股权项目 涉及的西安鹏源投资管理有限公司股东全部权益价值 评估报告 摘 要

正衡评报字 [2013] 042 号

西安饮食股份有限公司（以下简称“西安饮食”）拟转让其持有西安鹏源投资管理有限公司（以下简称“西安鹏源”）的全部股权。正衡资产评估有限责任公司受西安饮食的委托，为委托方拟转让股权事宜涉及的西安鹏源股东全部权益提供评估基准日市场价值的参考意见。

本报告评估对象为西安鹏源股东全部权益价值。

本报告评估范围为西安鹏源的全部资产及负债，包括：货币资金 795.08 万元；无形资产账面价值 8,755.32 万元（其中：土地使用权 6,005.15 万元；其他无形资产 2,750.17 万元）。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象的自身条件等因素，本报告选用的价值类型为市场价值。评估基准日为 2013 年 3 月 31 日。

根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本项目评估师采用资产基础法，按照必要的评估程序，以企业持续经营、公开市场和适当的假设为前提，最终确定本报告的评估结论，具体情况见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 3 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	795.08	795.08	-	-
二、非流动资产	8,755.32	10,668.51	1,913.19	21.85



其中：无形资产	8,755.32	10,668.51	1,913.19	21.85
<b>三、资产总计</b>	<b>9,550.40</b>	<b>11,463.60</b>	<b>1,913.19</b>	<b>20.03</b>
四、流动负债	-	-	-	-
五、非流动负债	-	-	-	-
<b>六、负债总计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、净资产</b>	<b>9,550.40</b>	<b>11,463.60</b>	<b>1,913.19</b>	<b>20.03</b>

#### 本报告评估结论：

西安饮食拟转让其持有的西安鹏源股东全部权益在评估基准日 2013 年 3 月 31 日所表现的市场价值为人民币壹亿壹仟肆佰陆拾叁万陆仟元（¥11,463.60 万元）。

评估结果详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

#### 特别事项说明：

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、 本报告评估范围已经希格玛会计师事务所有限公司审计，本报告评估范围与经审计后的数据保持一致。

2、 本报告未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

3、 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4、 本评估报告未考虑非流通性折扣对评估结果的影响。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外，对企业存在的可能影响资产



评估值的其他瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

本报告仅对西安饮食拟转让股权事宜涉及的西安鹏源股东全部权益价值之评估目的有效。评估报告使用权归委托方所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本评估报告应由委托方报经相关监管部门办理核准或备案手续后生效，经核准或备案后的评估结论使用有效期为自评估基准日2013年3月31日起至经济行为实现日相距不超过一年有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



# 西安饮食股份有限公司拟转让股权项目 涉及的西安鹏源投资管理有限公司股东全部权益价值 评估报告

正衡评报字[2013]042号

西安饮食股份有限公司：

正衡资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司（以下简称“西安饮食”）拟转让股权事宜涉及的全资子公司西安鹏源投资管理有限公司（以下简称“西安鹏源”）股东全部权益在2013年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方为西安饮食，被评估单位为西安鹏源，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

### （一）委托方概况

名称：西安饮食股份有限公司

营业执照注册号：610100100392037

住所：西安市碑林区南二环西段27号西安旅游大厦六层

法定代表人姓名：胡昌民



注册资本：壹亿玖仟玖佰伍拾贰万柒仟玖佰陆拾元整

实收资本：壹亿玖仟玖佰伍拾贰万柒仟玖佰陆拾元整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：一般经营项目：国内商业、物资供销业；物业管理、投资项目信息咨询及中介服务、技能培训；以下由分支机构经营：室内外装饰装潢，打字复印、传真服务，停车服务；设备安装及加工；文化娱乐、桑拿、按摩、冲浪、养殖业、国内接待旅游服务、饮料、纯净水的生产销售、修理服务；本企业生产产品及技术的进出口业务；本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；饮食供应、住宿服务；糕点及食品加工。

股票代码：000721

股票简称：西安饮食

## （二）被评估单位概况

### 1、基本情况

名称：西安鹏源投资管理有限公司

营业执照注册号：610100100457456

住所：西安市碑林区南二环西段 27 号西安旅游大厦六层 10602 室

法定代表人姓名：张长安

注册资本：玖仟伍佰捌拾万元整

实收资本：玖仟伍佰捌拾万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目：餐饮管理；餐饮经营策划；投资信息咨询（除证券、期货）服务。（以上经营范围均不含国家规定的专控及前置许可项目）



## 2、历史沿革及股权结构

西安鹏源成立于 2011 年 8 月 1 日，设立时注册资本 300 万元，全部为西安饮食持股；

2013 年 2 月，西安饮食对西安鹏源增加注册资本 9,280.00 万元，增资后，西安饮食出资额达到 9,580.00 万元，持股比例仍为 100%。

截止 2013 年 3 月 31 日，西安鹏源的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	出资比例
1	西安饮食股份有限公司	9,580.00	100%
	合 计	9,580.00	100%

## 3、经营及财务状况

西安鹏源采取总经理负责制。公司自成立至今主要负责未央经典项目的筹建。

最近两年及评估基准日财务状况见下表：

单位：人民币元

项目	2013 年 3 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	95,504,011.69	2,868,448.21	2,861,125.18
总负债			
股东权益合计	95,504,011.69	2,868,448.21	2,861,125.18
项目	2013 年 1-3 月	2012 年度	2011 年度
营业收入			
利润总额	-164,436.52	7,323.03	-138,874.82
净利润合计	-164,436.52	7,323.03	-138,874.82

注：上述除 2012 年度数据摘自希格玛会计师事务所有限公司希会审字[2013]1100 号无保留意见《审计报告》期初数据外，2011 年、2013 年 1-3 月数据均经希格玛会计师事务所有限公司审计并出具了标准无保留意见。

## 4、执行的主要会计政策



公司会计核算执行《企业会计准则》和其他相关规定。

## 5、委托方与被评估单位的关系

本项目被评估单位西安鹏源为委托方西安饮食的全资子公司。

### (三) 其他评估报告使用者

本项目业务约定书未约定其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本报告评估目的是为西安饮食拟转让其持有的西安鹏源股权提供评估基准日市场价值参考意见。

### 本项目经济行为依据：

西安饮食股份有限公司《第六届董事会第十六次临时会议决议》（2013年4月15日）。

## 三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为西安鹏源股东全部权益价值。西安鹏源承诺评估对象不存在担保、纠纷及涉诉事宜。

本报告评估范围为西安鹏源的全部资产及负债，包括：货币资金 795.08 万元；无形资产账面价值 8,755.32 万元（其中：土地使用权 6,005.15 万元；其他无形资产 2,750.17 万元）。具体见下表：

单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	流动资产	795.08
2	非流动资产	8,755.32
3	其中：无形资产	8,755.32



项 目		账面价值
4	资产总计	9,550.40
5	负债合计	0.00
6	净资产（所有者权益）	9,550.40

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，相关报表已经希格玛会计师事务所有限公司审计并出具了标准无保留意见《审计报告》。

### 纳入本次评估范围内的主要资产情况：

纳入本次评估范围的主要资产为西安鹏源持有的银行存款和无形资产，其中：银行存款账面价值 7,950,170.19 元，无形资产账面价值 87,553,179.00 元。

#### （一）银行存款

银行存款为西安鹏源在重庆银行西安分行营业部、中国银行西安南二环支行等 3 个银行的存款，金额共 7,950,170.19 元。

#### （二）无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产，其中：

1、土地使用权账面价值 60,051,517.00 元，为 2013 年 2 月西安饮食对西安鹏源增资时投入。基准日基本状况如下：

##### （1）土地登记状况

宗地登记基本信息表

土地证编号	土地使用权人	座落	地类用途	土地实际面积(M <sup>2</sup> )	设定产权性质	地号	图号	土地级别	四 至			
									东	南	西	北
西洋国用(2013出)第003号	西安鹏源投资管理有限公司	西安未央区车刘村	住宅用地	24593.89	出让	FD 2-5-4	25-1 20-1、25-1 20-2	住宅七级	车刘村耕地	车刘村耕地	沣东新城土地储备中心	市容园林局

##### （2）土地权利状况

待估宗地土地所有权属于国家，西安鹏源该宗用地为西安饮食投资而



来，西安市人民政府已为西安鹏源核发了西沔国用第 003 号《国有土地使用权证》，证载用途为城镇住宅用地，证载土地使用权人为西安鹏源投资管理有限公司，委估宗地剩余使用年限为 68.88 年。至评估基准日待估宗地权利清楚，来源合法，无抵押权、地役权等他项权利。

### （3）土地利用状况

待估宗地按照土地证载用途为城镇住宅用地，截止评估基准日，宗地红线外已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整等，宗地红线内仅完成场地平整。由于被评估单位尚未取得施工许可证，至评估基准日，待估宗地现状为空地。

2、其他无形资产账面价值 27,501,662.00 元，全部为西安未央经典住宅小区项目缴纳的配套费，该项目配套费是被评估单位根据陕西省西咸新区沔东新城管委会的有关文件规定缴纳的，具体包括城市基础设施配套费、劳动保险统筹金、新型墙体材料专项基金及散装水泥。

## 四、价值类型及其定义

经充分考虑评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，本次选用市场价值作为评估结论的价值类型。具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2013 年 3 月 31 日。

此基准日是由西安饮食、西安鹏源及其他各方综合考虑此次经济行为的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，共同协商后确定。

## 六、评估依据

在本次评估工作中，评估人员遵循的具体行为依据、法规依据、准则依据、产权依据和取价依据主要有：

### （一）行为依据

西安饮食股份有限公司《第六届董事会第十六次临时会议决议》（2013年4月15日）；

### （二）法规依据

1、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日 中华人民共和国主席令第五号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日 第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；

4、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国资委令第12号）；

6、《企业国有资产转让管理暂行办法》（2003年12月31日国务院国资委 财政部令第3号）；

7、《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

8、《信息披露业务备忘录第16号——资产评估相关信息披露》（证监会2008年9月17日）；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年主席令第29号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；



10、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日 中华人民共和国主席令第二十八号）；

11、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第256号 1999年1月1日）；

12、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第138号）；

13、其他相关的法律、法规、通知等文件。

### （三）资产评估准则、规范

1、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

2、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》（中国资产评估协会[2007]189号）；

3、中评协关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知（中评协[2011]227号）；

4、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会[2003]18号）；

5、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

6、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010] 214号）

7、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；

8、《城镇土地估价规程》（GB / T18508—2001）；

9、《房地产估价规范》（GB / T50291—1999）；

10、《企业会计准则》。



#### （四）产权依据

- 1、西安鹏源《企业法人营业执照》（副本）；
- 2、西安鹏源《公司章程》；
- 3、西安鹏源土地使用权出让合同、《国有土地使用权证》；
- 4、西安鹏源建设工程规划许可证；
- 5、西安鹏源历次《验资报告》；
- 6、西安鹏源申报的资产评估明细表及提供的其他有关资料。

#### （五）取价依据及其他参考资料

- 1、西安市国土资源局国有土地使用权挂牌出让公告；
- 2、《国家物价局、财政部关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》（价费字[1992]597号）；
- 3、资产评估申报明细表中载明的项目以及现场勘察记录；
- 4、WIND 资讯金融终端；
- 5、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
- 6、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料；
- 7、其他资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法介绍

企业价值资产评估通常采用的评估方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

1、企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体



方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

2、企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体对各类资产的评估过程中，包括成本法、市场比较法等具体评估方法。

## （二）评估方法的选择

### 1、市场法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第二十三条规定：“注册资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性”。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的三个以上可比企业，因此本项目不适宜采用市场法进行评估。

### 2、收益法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第二十三条规定“注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。根据准则规定，我们对收益法的适用性分析如下：

西安鹏源公司成立一年多来，一直未开展经营活动，公司的核心资产西安未央经典住宅小区项目，是2013年2月西安饮食对西安鹏源增资时将该项



目的土地使用权投入西安鹏源，但项目的立项、规定等项目建设手续尚未办理变更手续，同时西安鹏源也缺少建设项目的人员和资金，因此无法合理预测企业未来的收益，不适宜采用收益法评估。

### 3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

西安鹏源的主要资产为银行存款和无形资产，资产基础法中其土地使用权资产通过采用市场比较法进行评估后，以此计算所得出的评估值能够真实反映公司的价值。

### （三）对于所采用的评估方法的介绍

#### 1、 流动资产的评估

（1） 现金：通过对现金进行实地盘点，填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金库存数，以核实后的金额确定为评估值。

（2） 银行存款：通过查对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以经核实后的账面价值确定评估价值。

#### 2、 无形资产的评估

##### （1） 土地使用权评估

本次采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据替代原则，将待估土地与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对待估宗地和实例的评估期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出



待估宗地在评估期日地价的方法。其基本公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较案例宗地价格} \times A \times B \times C \times D$$

式中：

A=待估宗地情况指数/比较案例情况指数

B=待估宗地基准日地价指数 / 比较案例宗地交易日地价指数；

C=待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数；

D=待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数。

## (2) 其他无形资产评估

其他无形资产为西安未央经典住宅小区项目缴纳的配套费，该项目配套费是被评估单位根据陕西省西咸新区沣东新城管委会的有关文件规定缴纳的，具体包括城市基础设施配套费、劳动保险统筹金、新型墙体材料专项基金及散装水泥。对其他无形资产，评估师通过核对会计凭证、政府收费通知等资料后，以核实后的账面价值确认评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队，正式进驻被评估单位开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发



送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

## （二）拟定评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，本公司分别派出专门的房地产评估人员、流动资产、负债评估人员，执行本次评估任务。

## （三）资产核实

在西安鹏源申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债进行了全面核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、政府文件和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业资产的形成过程和账面数字的准确性。资产核实过程如下：

（1）指导西安鹏源填报成本法“评估明细表”，收集委托评估资产的产权归属证明文件、资产来源文件和反映利用状况、发展状况等文件资料。

### （2）审查和完善评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

### （3）现场实地勘察

依据企业的经营业态特点，对申报资产进行现场勘察和了解。依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。对于房地产类资产在通过查阅土地使用权证、项目审批证照、项目备案确认书等相关等资料的基础上，对资产的利用状况进行勘察，



并对周边市场情况进行调查了解。

#### (4) 补充、修改和完善评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，以做到“表”“实”相符。

#### (5) 核实产权证明文件

收集并核实国有土地使用权证、建设工程规划许可证及合同、文件等产权证明资料，查阅产权证原件、购置合同、付款凭证等资料，以做到委托评估资产权属清晰。

### (四) 收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集成交案例及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

通过国务院发展研究中心网站、WIND 资讯金融终端等，搜集宏观经济、行业状况及其前景信息资料和相关测算数据；结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对象价值判断和测算提供必要依据。

### (五) 评定估算

(1) 分资产类别对资产进行分析、计算和评估，得出各类资产的初步评估结果；

(2) 对初步评估结果汇总。

### (六) 评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告。

项目负责人通过汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写出评估报告和评估说明送交内部审核。



### （七）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了专家审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审；第三阶段本公司和委托方及西安鹏源再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方及西安鹏源重新进行了沟通。

### （八）提交报告

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报综审部重新审核通过，由法定代表人对评估报告签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

## 九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便注册资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设和具体假设。各项假设分述如下：

### （一）前提假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公



开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续经营假设：假设被评估单位在可预见的未来能够持续经营下去，现有资产将被用来产生未来现金流；企业遵循一贯性原则每年投入一定资金用于资产更新。

## （二）基本假设

1、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

4、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

5、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

6、假设本次评估不考虑基准日后存贷款利率的变化。

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## （三）具体假设

1、假设不考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

2、假设不考虑非流通性折扣对评估结果的影响。



3、本次预测以西安鹏源评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后如发生股权变化、重组或新进投资者的影响。

4、西安鹏源不存在因对外担保、法律纠纷等事项以及因其导致的大额或有负债。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，注册资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，本项目评估师采用资产基础法，按照必要的评估程序，以企业持续经营、公开市场和适当的假设为前提，最终确定本报告的评估结论。

本报告评估范围的总资产账面值为 9,550.40 万元，评估后总资产为 11,463.60 万元，增值额为 1,913.19 万元，增值率为 20.03%；总负债账面值为 0 万元，评估后总负债为 0 万元，增值额为 0 万元，增值率为 0.00%；净资产账面值 9,550.40 万元，评估后净资产为 11,463.60 万元，增值额为 1,913.19 万元，增值率 20.03%。具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 3 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	795.08	795.08	-	-
二、非流动资产	8,755.32	10,668.51	1,913.19	21.85



其中：无形资产	8,755.32	10,668.51	1,913.19	21.85
<b>三、资产总计</b>	<b>9,550.40</b>	<b>11,463.60</b>	<b>1,913.19</b>	<b>20.03</b>
四、流动负债	-	-	-	-
五、非流动负债	-	-	-	-
<b>六、负债总计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、净资产</b>	<b>9,550.40</b>	<b>11,463.60</b>	<b>1,913.19</b>	<b>20.03</b>

### 本报告评估结论：

西安饮食拟转让其持有的西安鹏源股东全部权益在评估基准日 2013 年 3 月 31 日所表现的市场价值为人民币壹亿壹仟肆佰陆拾叁万陆仟元（¥11,463.60 万元）。

评估结果详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

本评估结论根据以上评估工作得出。

### 十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、 本报告评估范围已经希格玛会计师事务所有限公司审计，本报告评估范围与经审计后的数据保持一致。

2、 本报告未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

3、 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。



4、 本评估报告未考虑非流通性折扣对评估结果的影响。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外，对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。

本报告中对前述评估对象价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他与本评估项目无关的评估报告混用。

本评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与评估报告正文配套使用方为有效。

本评估结论是本项目注册评估师遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表的专业意见。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）本评估报告评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交国有资产监督管理部门审查使用，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告的全部内容或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。



(三) 本评估报告应由委托方报经相关监管部门办理相关核准或备案手续后生效, 经核准或备案后的评估结论使用有效期为自评估基准日2013年3月31日起至经济行为实现日相距不超过一年有效。

(四) 纳入本次评估范围的资产产权, 评估机构及评估人员对委托方和被评估单位提供的法律权属资料和资料来源进行程序性的查验, 委托方和被评估单位承诺对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一三年四月二十七日。



(此页为签章页，无正文)

#### 十四、签字盖章

正衡资产评估有限责任公司

法定代表人（签章）

中国注册资产评估师（签章）

中国注册资产评估师（签章）

本评估报告书由正衡资产评估有限责任公司出具

地址：西安市和平路 108 号佳腾大厦 11 层

邮编：710001

邮箱：zhengheng@zhengheng.com.cn

电话：029-87516025

传真：029-87511349

