

本报告共三册

本册为第一册

西安旅游股份有限公司拟转让股权项目涉及的
西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司
股东全部权益价值
评估报告

正衡评报字〔2014〕063号



正衡资产评估有限责任公司

ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一四年五月三十日

总 目 录

第一册	评估报告
第二册	评估说明
第三册	评估明细表



评估报告目录

注册资产评估师声明.....	6
评估报告摘要.....	7
评估报告.....	9
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.....	9
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型及其定义.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程 and 情况.....	32
九、评估假设.....	35
十、评估结论.....	37
十一、特别事项说明.....	37
十二、评估报告使用限制说明.....	42
十三、评估报告日.....	43
十四、评估机构和注册资产评估师签章.....	44
附件:	
一、西旅股份《党政联席会会议纪要》(2014 年第 8 期) 复印件	
二、《资产评估业务约定书》复印件	



三、西安旅游股份有限公司《企业法人营业执照》（副本）复印件

四、西安旅游集团有限责任公司《企业法人营业执照》（副本）复印件

五、西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司《企业法人营业执照》（副本）复印件

六、西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司评估基准日《审计报告》（希会审字(2014)1421 号）复印件

七、户县人民政府审批土地件《关于陕西省西安交通职工培训中心征用土地的批复》（县土地字[1996]第 20 号）复印件；

八、《西安市勘察测绘院实测成果表》（1996 年 8 月 16 日）复印件；

九、户县建设局颁发的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》复印件；

十、西安市财政局文件《西安市财政局关于划拨“西安交通职工教育培训中心”基建工程的通知》（市财发[2000]1258 号）复印件；

十一、西安旅游股份有限公司和西安旅游集团有限责任公司出具的《专项说明》复印件；

十二、西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司出具的《产权说明》复印件；

十三、委托方承诺函

十四、被评估单位承诺函

十五、签字注册资产评估师承诺函

十六、正衡资产评估有限责任公司营业执照复印件

十七、正衡资产评估有限责任公司资格证书复印件

十八、签字注册资产评估师资格证书复印件



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

一、委托方与被评估单位概况

二、关于经济行为的说明

三、关于评估对象与评估范围的说明

四、关于评估基准日的说明

五、可能影响评估工作的重大事项说明

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

七、资料清单

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

（二）实物资产的分布情况及特点

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

（二）影响资产核实的事项及处理方法

（三）核实结论

三、评估技术说明

资产基础法

（一）流动资产评估说明

（二）固定资产——房屋建筑物资产评估说明

（三）固定资产——机器设备资产评估说明

（四）无形资产——土地使用权评估说明

（五）负债评估说明

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



评估明细表目录

资产基础法评估明细表

表 1	资产评估汇总表
表 2	资产评估结果分类汇总表
表 3	流动资产清查评估汇总表
表 3-1	货币资金评估汇总表
表 3-1-1	货币资金—现金评估明细表
表 3-1-2	货币资金—银行存款评估明细表
表 3-4	应收账款评估明细表
表 3-5	预付账款评估明细表
表 3-8	其他应收款评估明细表
表 3-9	存货评估明细表
表 3-9-5	存货—产成品（库存商品）评估明细表
表 3-9-8	存货—在用周转材料评估明细表
表 4	非流动资产评估汇总表
表 4-6	固定资产评估汇总表
表 4-6-1	固定资产—房屋建筑物评估明细表
表 4-6-4	固定资产—机器设备评估明细表
表 4-6-5	固定资产—车辆评估明细表
表 4-12	无形资产评估汇总表
表 4-12-1	无形资产—土地使用权评估明细表
表 5	流动负债评估汇总表
表 5-4	应付账款评估明细表
表 5-5	预收账款评估明细表
表 5-6	应付职工薪酬评估明细表
表 5-7	应交税费评估明细表
表 5-10	其他应付款评估明细表



注册资产评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

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

四、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，但不对其法律权属做任何形式的保证。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。

五、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。

西安旅游股份有限公司拟转让股权项目涉及的

西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司

股东全部权益价值

评估报告

摘 要

正衡评报字〔2014〕063 号

正衡资产评估有限责任公司受西安旅游股份有限公司（以下简称“西旅股份”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对西旅股份转让股权项目涉及的西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司（以下简称“西旅太平流水山庄”）股东全部权益提供评估基准日的市场价值参考意见。

本项目评估对象为西旅太平流水山庄的股东全部权益价值。

评估范围为西旅太平流水山庄的全部资产及负债，其中资产总额账面值 10,308,682.48 元，负债总额账面值 12,761,391.39 元。上述账面值已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

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 2014 年 4 月 30 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，以公开市场和适当的假设为前提，对西旅太平流水山庄的股东全部权益价值进行了评估。得出评估结论如下：

纳入本次评估范围内的总资产为 1,030.87 万元，总负债为 1,276.14 万



元，净资产为-245.27万元；评估后总资产为2,211.43万元，总负债为1,276.14万元，净资产为935.29万元；净资产增值额为1,180.56万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年4月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	53.89	54.37	0.48	0.88
2 非流动资产	976.98	2,157.06	1,180.09	120.79
3 其中：固定资产	976.98	1,413.89	436.92	44.72
4 无形资产	-	743.17	743.17	-
5 资产合计	1,030.87	2,211.43	1,180.56	114.52
6 流动负债	1,276.14	1,276.14	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	1,276.14	1,276.14	-	-
9 净资产（所有者权益）	-245.27	935.29	1,180.56	

即：西旅太平流水山庄股东全部权益价值为935.29万元（人民币大写：玖佰叁拾伍万贰仟玖佰元整）。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注报告正文“十一、特别事项说明”可能对评估结论产生的影响。

本报告仅对西旅股份拟转让其持有的西旅太平流水山庄股权之目的有效。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。

本评估结论使用有效期自评估基准日起至经济行为实现日一年内有效。本评估报告日为2014年5月30日。

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。



西安旅游股份有限公司拟转让股权项目涉及的
西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司
股东全部权益价值
评估报告

正衡评报字[2014]063 号

西安旅游股份有限公司：

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（成本法），按照必要的评估程序，对西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司股东全部权益在 2014 年 4 月 30 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旅游股份有限公司，被评估单位为西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司，业务约定书约定其他评估报告使用者为西安旅游集团有限责任公司。

（一）委托方概况

名 称：西安旅游股份有限公司
注 册 号：610100100442598
住 所：西安市碑林区南二环西段 27 号旅游大厦 7 层 10701 号
法 定 代 表 人：谢平伟
注 册 资 本：壹亿玖仟陆佰柒拾肆万柒仟玖佰零壹元整



类 型：股份有限公司

成 立 日 期：1996 年 12 月 31 日

经 营 范 围：一般经营项目：饭店经营与管理（限定分支机构经营）；餐饮服务（限定分支机构经营）；旅游产品开发、销售；旅游景区、景点开发；房地产开发与经营，物业管理（限定分支机构经营），停车服务（限定分支机构经营），劳务派遣（限定分支机构经营），装饰装修工程施工；房屋租赁；酒店投资；卷烟、雪茄烟的零售（限定分支机构经营）；美容美发、洗浴（限定分支机构经营）；预包装食品兼散装食品的批发兼零售（限定分支机构经营）；照相、摄影服务（限定分支机构经营）；资源开发、技术开发。（一般经营项目除国家规定的专控及前置许可项目）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名 称：西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司

注 册 号：6101251100076

住 所：户县草堂镇太平八亩场

法定代表人姓名：张龙

注 册 资 本：柒佰捌拾伍万圆整

实 收 资 本：柒佰捌拾伍万圆整

公 司 类 型：有限责任公司

经 营 范 围：住宿、餐饮、旅游景点开发经营、百货零售（以上经营范围凡涉及国家有专营专项规定的从其规定）

西安旅游集团太平流水山庄有限责任公司（以下简称“西旅太平流水山



庄”或“公司”)现有正式员工10人,季节临时工14人,公司下设综合办公室、财务部、营销部、客房部和餐饮部。

2、历史沿革及股权结构

西旅太平流水山庄成立于2003年12月24日,由西安旅游集团有限责任公司和西安旅游股份有限公司(以下分别简称为“西旅集团”和“西旅股份”)共同出资设立,公司成立时注册资本为785.00万元,公司成立后至评估基准日注册资本和股权结构未发生过变化。截止评估基准日,公司股权结构如下表所示:

序号	股东	出资额(人民币:万元)	出资比例
1	西安旅游股份有限公司	300.00	38.22%
2	西安旅游集团有限责任公司	485.00	61.78%
合计	—	785.00	100.00%

上述出资事项于2012年12月19日经西安天元联合会计师事务所进行了审验,并出具了西安天元验字(2002)056号《验资报告》。

3、公司主要资产及经营状况

西旅太平流水山庄位于西安西南42公里处的太平峪、户县草堂镇太平八亩场内,毗邻太平国家森林公园。公司建有6,061.00平方米主楼一幢,主要依托太平峪的旅游资源开展住宿、餐饮等相关服务。公司近年资产、负债状况和经营业绩如下表所示:

金额单位:人民币元

项目名称	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年4月30日
总资产	13,552,986.34	13,256,972.61	13,082,243.39	10,308,682.48
总负债	8,686,631.57	8,933,735.71	9,488,325.39	12,761,391.39
净资产	4,866,354.77	4,323,236.90	3,593,918.00	-2,452,708.91
项目名称	2011年度	2012年度	2013年度	2014年1-4月
营业总收入	1,866,818.00	1,967,444.00	1,985,027.50	362,771.00
营业总成本	2,458,847.24	2,510,561.87	2,714,346.40	697,780.01
营业利润	-592,029.24	-543,117.87	-729,318.90	-335,009.01



利润总额	-592,029.24	-543,117.87	-729,318.90	-335,009.01
净利润	-592,029.24	-543,117.87	-729,318.90	-335,009.01

2011 年财务报表经陕西大同会计师事务所有限责任公司审计，并出具了陕大同审字[2012]第 081 号标准无保留意见《审计报告》；2012 年、2013 年财务报表经陕西尚华会计师事务所有限公司审计，并出具了陕尚华审字[2013]106 号、陕尚华审字[2014]004 号标准无保留意见《审计报告》；2014 年 1-4 月财务报表经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了希会审字(2014)1421 号标准无保留意见《审计报告》。

4、西旅太平流水山庄执行的主要会计政策、会计估计的编制方法

西旅太平流水山庄执行财政部于 2006 年颁布的企业会计准则及其相关补充规定。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方以及国家有关部门、监管机构等法律法规规定的评估报告使用者外，业务约定书约定的其他评估报告使用者西安旅游集团有限责任公司。

基本情况如下：

名 称：西安旅游集团有限责任公司
 注 册 号：610100100407988
 住 所：西安市碑林区南二环西段 27 号
 法定代表人姓名：李大有
 注 册 资 本：壹亿叁仟万元整
 实 收 资 本：壹亿叁仟万元整
 公 司 类 型：有限责任公司（国有独资）
 成 立 日 期：2001 年 11 月 21 日

经 营 范 围：国有资产经营；以下项目均由分支机构经营：国际国内旅游接待服务；组织承办国际国内各种会议；国内贸易及物资供销业（除国家规定的专项审批项目）；对外劳务合作；旅游景点、景区的开发、经营；旅游纪念品的开发、生产销售；文物复仿制品金银饰品、珠宝饰品的经营；



公路客运服务；房屋、汽车租赁；公路、铁路、航空联运服务；房地产开发。

二、评估目的

为西旅股份拟转让股权之目的，提供西旅太平流水山庄股东全部权益在评估基准日市场价值的参考意见。

本项目经济行为的依据是：

- 1、西旅股份《党政联席会会议纪要》（2014年第8期）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象为西旅太平流水山庄的股东全部权益价值，涉及股权无质押、冻结等情况。

评估范围为西旅太平流水山庄的全部资产及负债，其中资产总额账面值10,308,682.48元，负债总额账面值12,761,391.39元。委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和范围一致，具体如下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	538,922.60
2	货币资金	245,354.47
3	应收账款	88,443.30
4	预付款项	167,850.00
5	其他应收款	7,655.20
6	存货	29,619.63
7	二、非流动资产合计	9,769,759.88
8	固定资产	9,769,759.88
9	无形资产	0.00
10	三、资产总计	10,308,682.48
11	四、流动负债合计	12,761,391.39



12	应付账款	374,083.82
13	预收款项	203,407.00
14	应付职工薪酬	288,437.15
15	应交税费	33,664.27
16	其他应付款	11,861,799.15
17	五、非流动负债合计	-
18	六、负债总计	12,761,391.39
19	七、净资产（所有者权益）	-2,452,708.91

以上数据已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了希会审字(2014)1421号标准无保留意见《审计报告》。

（二）重要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

评估范围内的主要资产为房屋建筑物、机器设备和无形资产土地使用权，主要资产法律权属状况、经济状况及物理状况如下：

①房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产账面原值 13,473,416.24 元，账面净值 9,459,652.70 元，共 5 项，包括主楼、二期工程、场地平整、锅炉房和发电机房，建筑面积共 6,091.00 平方米，其中二期工程为主楼一层会议室装修，场地平整为主楼周边场地平整。本次申报范围内的房屋建筑物类资产均位于户县太平乡八亩场村，房屋建筑物建成于 2002 年 5 月，现场勘测未发现基础不均匀沉陷等现象，总体使用情况较好，但个别建筑物防水及外墙面有破损，尚未进行维修或大修。主楼北部为三层框架结构，正立面做了外墙装修和安装塑钢窗，内部基本为毛墙毛地，除一楼会议室、车库，二层 9 间员工宿舍外，其余均空置。主楼南部为四层框架结构，为西旅太平流水山庄主要营业场所，包括餐饮、住宿、娱乐、健身等。委估房屋建筑物尚未办理《房屋所有权证》，西旅太平流水山庄已出具专项产权说明，承诺纳入本次评估范围内的房屋建筑物类资产为其所有，无抵押担保、涉诉事项。

②机器设备



机器设备类资产账面原值 1,816,622.70 元, 账面净值 310,107.18 元, 包括机器设备和车辆, 机器设备主要为锅炉、潜水泵、低压开关柜、空调、电视、办公家具等, 车辆主要是日常办公用汽车。以上设备均安装和停放于户县草堂镇太平八亩场的西旅太平流水山庄公司内, 设备状况良好, 正常使用。

③无形资产——土地使用权

土地使用权具体情况详见下文“(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况”。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

西旅太平流水山庄无账面记录的无形资产, 企业申报的账面未记录的无形资产为其所使用的宗地土地使用权, 该宗土地使用权原为陕西省西安交通职工培训中心通过划拨方式取得。

根据 1996 年 9 月 3 日户县人民政府审批土地件《关于陕西省西安交通职工培训中心征用土地的批复》(县土地字[1996]第 20 号), 同意陕西省西安交通职工培训中心征用太平乡八亩场村委会耕地和非耕地共 17 亩(1996 年 8 月 16 日, 经西安市勘察测绘院测量, 宗地实测面积为 14.828 亩), 并将上述宗地国有土地使用权划拨给陕西省西安交通职工培训中心, 用于建设教学楼、宿舍楼及其他辅助设施。陕西省西安交通职工培训中心于 1997 年 7 月 3 日取得了户县建设局核发的《建设用地规划许可证》(编号: 97003)。

2000 年 12 月 20 日, 根据《西安市财政局关于划拨“西安交通职工教育培训中心”基建工程的通知》(市财发[2000]1258 号)文件, 将“陕西省西安交通职工教育培训中心大楼未完工程”划拨给西旅集团, 划拨资产净值为

6,920,763.37 元, 划拨资产中含征地成本。

2002 年 12 月 19 日, 根据西安天元联合会计师事务所出具的《验资报告》(西安天元验字[2002]056 号), 西旅太平流水山庄注册资本 785 万元, 其中西旅集团以实物出资 485 万元, 西旅股份以实物出资 300 万元, 股东实际出资 8,465,800.00 元, 超过注册资本 615,800.00 元转为资本公积。根据西安天元联合会计师事务所出具的《资产评估报告书》(西天评字[2002]011 号), 出资的实物资产评估基准日(2002 年 12 月 10 日)账面价值 10,263,763.22 元, 评估值为 8,465,800.00 元。西旅太平流水山庄《营业执照》登记成立日期为 2003 年 12 月 24 日, 公司账面记载业务从 2002 年开始, 2003 年 12 月 31 日西旅太平流水山庄账面反映上级拨入资金余额为 11,220,763.37 元, 其中上级拨款 1,000,000 元、集团代付航空港公司款 300,000.00 元、西旅股份拨款 3,000,000.00 元、原投资款 6,920,763.37 元(记账凭证内容为: 在建工程 7,870,292.37 元、其他应收款 52,500.00 元、固定资产运输工具 166,350.00 元、上级拨入资金 6,920,763.37 元、其他应付款 - 其他 351,500.00 元、应付账款-航空港公司 816,879.00 元, 凭证无附件), 2005 年 3 月份将 1,000,000.00 元转为对大汉公司借款, 实际上级拨入资金余额为 10,220,763.37 元, 公司 2006 年根据验资报告将上级拨入资金 10,220,763.37 元中 7,850,000.00 元转入实收资本, 余额 2,370,763.37 转为对小寨饭店的往来款, 公司于 2010 年 4 月 20 日结清了小寨饭店账面往来款项。公司实际出资与验资报告不一致, 实际出资中含有划拨给西旅集团的原投资款 6,920,763.37 元(含征地成本), 即征地成本包含在房屋建筑物账面价值中, 未单独在无形资产土地使用权科目列示。

至评估基准日, 宗地尚未办理国有土地使用证, 西旅太平流水山庄已出



具专项产权说明，承诺该宗土地为其所有，无抵押担保、涉诉事项。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日，西旅太平流水山庄未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目由正衡资产评估有限责任公司独立完成，不存在引用其他机构出具的报告结论的情况。

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 2014 年 4 月 30 日。

此基准日是由委托方确定的。确定此基准日是距经济行为实现日尽可能接近，本评估报告中一切计价标准均为基准日有效的价格标准。

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

- 1、西旅股份《党政联席会会议纪要》（2014年第8期）。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；

- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

- 6、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

- 9、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号）；

- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产



权[2006]274号);

11、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

14、《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);

15、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

16、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、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

3、《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—机器设备》、《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);

4、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

5、《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);



- 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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）；
- 10、《企业会计准则》及其相关补充规定。

（四）产权依据

- 1、重要设备类资产购置发票等；
- 2、户县人民政府审批土地件《关于陕西省西安交通职工培训中心征用土地的批复》（县土地字[1996]第20号）；
- 3、户县建设局颁发的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》；
- 4、西安市财政局文件《西安市财政局关于划拨“西安交通职工教育培训中心”基建工程的通知》（市财发[2000]1258号）；
- 5、西旅太平流水山庄申请设立登记时的《验资报告》、《资产评估报告书》、《公司章程》等；
- 6、车辆行驶证、产权证；
- 7、西旅太平流水山庄和西旅集团出具的专项产权说明；
- 8、西旅太平流水山庄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、西旅太平流水山庄提供的评估基准日《审计报告》（希会审字(2014)1421号）；



- 2、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国统计出版社）；
- 3、2009《陕西省建设工程工程量清单计价规则》；
- 4、2009《陕西省建设工程工程量清单计价费率》；
- 5、2009《陕西省建筑装饰、安装工程价目表》；
- 6、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）；
- 7、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 8、国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670号）；
- 9、《陕西建设工程材料信息价》（陕西省建筑经济定额办公室）；
- 10、国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件；
- 11、企业提供的工程技术图纸等资料；
- 12、《2014年机电产品报价手册》机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心、机械工业出版社；
- 13、《全国固定资产价值重（评）估系数标准目录》机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心、国家统计局城市社会经济调查总队，机械工业出版社；
- 14、《原材料及工业品价格及价格指数信息》北京国联价格信息中心；
- 15、《慧聪商情》电脑市场、办公自动化市场、空调市场等；
- 16、《全国汽车商情》中国汽车联合销售信息中心；
- 17、《汽车摩托车和发动机产品技术参数及价格手册》国家机械管理局、中国汽车工业咨询发展公司；

18、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（第 511 号国务院令）、《陕西省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（2009 年陕西省人民政府令第 141 号）；

19、《陕西省物价局、财政厅关于降低部分建设项目收费标准的通知》（陕价费调发[2001]113 号）；

20、陕西省国土资源厅、陕西省财政厅《关于耕地开垦费收缴和使用管理有关问题的通知》（陕国土资资发[2000]14 号）；

21、《陕西省水利建设基金筹集和使用管理办法》（陕西省人民政府令第 116 号）；

22、《关于调整新增建设用地上地有偿使用费政策等问题的通知》（财综[2006]48 号）；

23、中国人民银行现行贷款利率；

24、评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

七、评估方法

评估方法包括市场法、收益法和资产基础法，本项目评估对象为西旅太平流水山庄的股东全部权益价值，可采用的评估方法（评估途径）有市场法、收益法和资产基础法，本项目采用资产基础法进行评估，理由如下：

（一）市场法

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。



采用市场法评估时应具备以下条件：

- 1、有一个充分发展、活跃的资本市场；
- 2、公开市场上要有可比的资产及其交易活动；
- 3、可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

鉴于目前我国的资本市场尚不成熟，尤其是评估对象和参考对象所面临的风险和不确定性往往不尽相同，很难在市场上寻找到与评估对象类似的可比案例，采用市场法评估存在较大难度，因此本项目不适宜采用市场法进行评估。

（二）收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本项目评估师根据收益法评估需具备的三个条件，具体分析本项目评估对象，结合评估范围的资产状况，最终确定是否选用收益法进行评估。具体过程如下：

1、采用收益法进行评估需具备的三个前提条件

- （1）投资者在投资某个项目时所支付的价格不会超过该项目（或与该项目相当且具有同等风险程度的同类项目）未来预期收益折算成的现值；
- （2）能够对评估对象未来收益进行合理预测；
- （3）能够对与评估对象未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

2、本项目收益法适用性分析



西旅太平流水山庄近年来经营持续亏损，主要因为企业设施设备较为老化陈旧，房屋建筑物自建成以来未经过大的装修改造，客房餐饮收入标准较低，近年来主营业务收入基本没有增长，而随着人工成本等营业成本的刚性增加，企业近年亏损不断扩大，截止评估基准日，企业账面未分配利润累计为-10,302,708.91元，账面净资产为-2,452,708.91元，就企业目前的经营情况来看，其未来持续经营存在较大的不确定性。同时，作为企业经营所需的土地使用权尚未办理土地使用权证，其批准用途与实际用途并不一致，土地使用权未来处置方式也将对企业经营带来重大不确定性，故难以对企业未来收益进行合理预测。

因此本项目不适宜采用收益法进行评估。

（三）资产基础法

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、市场比较法和收益法等具体评估方法。

本次评估的资产目前处于持续使用状况，企业财务核算制度健全，具备资产基础法评估需要的历史资料。

因此，本项目可以采用资产基础法进行评估。

资产基础法各类资产的评估方法简述如下：

1、流动资产的评估方法

（1）货币资金包括现金、银行存款

对库存现金评估，采取盘点倒推的方法计算出评估基准日库存现金余额，

并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对，以核实后的账面值作为评估值。对银行存款评估，评估人员对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜，以核实后的账面值确认评估值。

（2）应收账款、预付账款、其他应收款

对应收账款和其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。对预付账款，评估人员查阅了相关合同，了解了评估基准日至评估现场作业日期间工程建设情况，未发现工程施工单位有破产、撤销或不能按合同规定按时完成工程等情况，故以核实后账面值作为评估值。

（3）存货

存货包括库存商品和在用周转材料。

库存商品主要为企业购进的烟酒、饮料等，周转速度较快，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

在用周转材料主要为企业购进的电热毯、潜水泵、装订机和传真机等，购进时间均在一年以内，企业采用五五摊销法，本次评估对此部分资产参照机器设备类资产评估方法进行确定。

2、房屋建筑物



根据本次评估目的结合评估对象的特点,考虑到景区建筑交易量很少(一般也连同所占用地进行交易),故本次评估采用成本法评估房屋建(构)筑物资产,不含国有建设用地使用权价值。

成本法是根据估价对象所在区域各种结构房屋建筑物及构筑物的社会平均成本,即建安工程费用、前期工程及其他费用、管理费用、投资利息、开发利润资料等计算评估对象重置价值的一种方法。

(1) 计算公式如下:

重置价值=建安工程费+前期工程及其他费用+管理费用+投资利息+开发利润

① 建安工程费

本次被评估项目的建安工程费包括土建工程费(含结构及一般装修)、给排水、采暖、消防、电气(配电线路、照明器材)的价值。但不包括变配电设备属于设备的价值。采用以下方法计算建安工程费:

● 预决算调整法: 选择具有代表性的典型建筑物,以其竣工决算中的工程量为基础,依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额,按评估基准日的人工、材料价格和取费标准,调整计算出被评估建筑物的建安工程费。主要计算公式为:

建安工程造价=土建工程造价+安装工程造价

● 类比法: 通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息,选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析,以其建安工程造价为基础,通过调整差异,测算出被评估建筑物的建安工程造价。

② 前期工程及其他费用

前期工程及其他费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建

设工程而投入的除建筑造价以外的其他费用两个部分,其费用标准如表所示:

房屋建筑物前期工程及其他费用计算明细表

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据(文号)
1	可研编制费	0.08%	建安工程费	计价格[1999]1283号
2	环境评价费	0.04%	建安工程费	计委发计价格[2002]125号
3	勘查设计费	2.75%	建安工程费	计价格[2002]10号
4	工程监理费	1.14%	建安工程费	建设部发改价[2007]670号
5	招投标代理费	0.08%	建安工程费	计委发计价格[2002]1980号
合 计		4.08%		

③管理费

根据投资规模的大小,根据《陕西省建设工程其他费用定额》(陕发改投资[2012]241号),计费基础为建安工程费、前期工程及其他费用之和。

④投资利息

投资利息应按计息本金和计息期即正常施工建设期占用资金的数额计算,待估对象主要房屋建筑物投资建设期为十二个月,本次评估采用的利息率按中国人民银行颁布的现行贷款利率计算,即六个月至一年贷款利率6.00%。

⑤开发利润

委估资产所在区域为太平峪景区,景区内经营旅游服务的场所较多,很多都是农户经营的农家乐形式,酒店式经营的也以自营为主。每年营业时间为3月至10月,其余时间停业,对设施设备进行维护等待来年继续营业。根据企业实际经营状况,近三年均未产生营业利润,故本次评估房屋建筑物不计取开发利润。

(2) 综合成新率的确定

房屋建(构)筑物的综合成新率按下列公式计算

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times N_1 + \text{勘察成新率} \times N_2$$



其中：理论成新率=（1-已经使用年限/经济耐用年限）×100%

勘察成新率一由现场勘察的房屋建（构）筑物新旧状况和使用功能来确定的成新率，它由基础、结构、装修及其他等方面的状况来综合确定。

在确定房屋建筑物成新率的过程中，评估人员坚持以被评估资产的继续使用为评估前提，以房屋建筑物基础及结构的牢固性、稳定性为主要方面。

（3）评估值的计算

公式为：房屋建（构）筑物评估值=重置价值×综合成新率

3、机器设备评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，采用成本法进行评估。

公式： $P = R_c \times K$

式中：P—评估值

R_c —重置全价

K—综合成新率

（1）机器设备和电子设备

设备重置全价的确定

重置全价=设备无税购置费+运杂费+安装调试费

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场无税购置的价格确定。

1）购置机器设备重置全价的确定

①向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；或参照最近订货合同确定设备购置价；也可以通过查阅2014年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置

价；对于市场查阅不到价格的设备，采用类比法，用类似设备的价格及价格变化趋势进行修正，确定该设备购置价。

② 运杂费

运杂费=设备购置价×运杂费率

③ 安装调试费

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

2) 综合成新率的确定

本次评估对机器设备采用理论年限法和现场勘查法相结合确定综合成新率，即分别计算理论成新率和现场勘查成新率，采用加权平均法，确定其综合成新率。

① 理论成新率

理论成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

② 现场勘查成新率

经现场对工作环境、外观、运行操作、维护、保养、完好率等的现场勘查，查询设备运行、事故、检修、性能考核、检测试验报告，以及与设备管理人员和设备操作人员现场共同勘查评定后、参照设备实体性贬值率参考表，并与全新设备进行对照，现场勘查设备各部位贬值情况打分确定现场勘查成新率。

③ 综合成新率=理论成新率× N_1 +现场勘查成新率× N_2

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价×综合成新率

(2) 运输车辆

1) 重置全价的确定



重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

2) 综合成新率的确定

①理论成新率

I、使用年限成新率

使用年限成新率= $(1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$

II、行驶里程成新率

行驶里程成新率= $(1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

理论成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

②现场勘查成新率：

经现场勘查、参照车辆实体性贬值率参考表，并与全新车辆进行对照，现场勘查车辆各部位贬值情况打分后计算现场勘查成新率

③综合成新率

综合成新率=理论成新率 $\times N_1$ + 现场勘查成新率 $\times N_2$

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率

4、无形资产——土地使用权

(1) 估价方法的选择

根据《资产评估准则——不动产》，参考《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)，本次评估可采用成本逼近法、剩余法、市场比较法和基准地价系数修正法等。



待估宗地位于户县草堂镇太平乡八亩场、秦岭太平峪内，周边区域尚存大量农用地，且户县制定了征地统一年产值，该成果已由户县人民政府《户县人民政府关于征地统一年产值标准的通告》（县政告字[2010]25号）公布执行，采用征地统一年产值标准测算土地补偿费和安置补助费，资料充足，且陕西省、西安市和户县各级政府均明确了征地中的各项税费，征地成本较为明确，故可采用成本逼近法测算待估宗地地价。

待估宗地处于户县基准地价覆盖范围外，不能利用基准地价系数修正法测算待估宗地地价。

待估宗地位于户县草堂镇太平乡八亩场、秦岭太平峪内，近三年内类似开发项目市场交易量极少，与待估宗地处于同一供需圈层、交易情况相同或相似的土地交易案例基本上没有，因此不宜采用市场比较法进行评估。

本次评估为现状评估，由于待估宗地实际用途和批准用途不一致，且近年来西旅太平流水山庄经营持续亏损，难以客观反映待估宗地价值，故不宜采用剩余法。

综上所述，本次评估根据待估宗地的特点和实际状况，采用成本逼近法，力求合理科学的估算出待估宗地权益价值。

（2）成本逼近法

1）基本原理

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上适当的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种土地估价方法。

2）基本公式

划拨土地使用权价格=出让土地使用权价格-土地使用权出让金。



$$V = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times K \times W \times (1 - C) = V_E \times K \times W \times (1 - C)$$

式中：V——划拨土地使用权价格

E_a ——土地取得费用

E_d ——土地开发费

T——税费

R_1 ——利息

R_2 ——利润

R_3 ——土地增值

V_E ——土地成本价格

K——年期修正系数

W——个别因素修正系数

C——应缴土地出让金率

5、负债的评估

西旅太平流水山庄负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。评估时，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的西旅太平流水山庄产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 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，于2014年5月5日正式进驻被评估单位，开展评估工作，至2014年5月30日出具评估报告，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，本公司派出专门的评估人员，执行本次评估任务。

（三）资产核实

在西旅太平流水山庄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和负债进行了全面核实。非实物资产及负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产核实内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

（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，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册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等评估依据，以保证评估业务质量。

（五）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，根据现场清查情况和评估人员的询价结果，按照通用的评估方法对各项被评估资产进行评定估算、汇总。

2、根据评估过程、结果撰写评估报告。

3、将报告初稿送公司审核，根据公司的审核意见，修订评估报告。

（六）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告。

项目负责人对流动资产与负债、房屋建筑物和机器设备的结果进行分析汇总，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表。本评估项目负责人通过汇总、分析各类资产评估结果和评估技术说明，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、资产占有方进行沟通

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旅太平流水山庄再次组织人

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。

（八）提交报告

在广泛吸取各方提出的合理意见后，评估项目组对有关问题进行讨论、修正，对各类资产的修正稿进行汇总，报综审部重新审核通过，由法定代表人（或授权代表）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，如果以上假设不成立，将对评估结论产生重大影响。各项假设分述如下：

（一）前提性假设

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，评估人员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，买卖双方的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、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）基本假设

1、影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形式不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守所有有关的法律法规。

3、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、待估宗地尚未办理《国有土地使用证》，根据西旅太平流水山庄提供的资料，本次设定待估宗地地价定义为：西旅太平流水山庄所拥有的一宗位于西安市户县草堂镇太平乡八亩场、秦岭太平峪内 14.828 亩国有划拨用地，土地用途为公共管理与公共服务用地，开发程度达到宗地外“三通”（指通路、通电和通讯）和宗地内场地平整，现状容积率为 0.62 条件下于评估基准日 2014 年 4 月 30 日的土地使用权价值。

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

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，对西旅太平流水山庄股东全部权益价值进行评估。评估结论具体如下：

纳入本次评估范围内的总资产为 1,030.87 万元，总负债为 1,276.14 万元，净资产为 -245.27 万元；评估后总资产为 2,211.43 万元，总负债为 1,276.14 万元，净资产为 935.29 万元；净资产增值额为 1,180.56 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	53.89	54.37	0.48	0.88
2 非流动资产	976.98	2,157.06	1,180.09	120.79
3 其中：固定资产	976.98	1,413.89	436.92	44.72
4 无形资产	-	743.17	743.17	-
5 资产合计	1,030.87	2,211.43	1,180.56	114.52
6 流动负债	1,276.14	1,276.14	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	1,276.14	1,276.14	-	-
9 净资产（所有者权益）	-245.27	935.29	1,180.56	

即：西旅太平流水山庄股东全部权益价值为 935.29 万元（人民币大写：玖佰叁拾伍万贰仟玖佰元整）。

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和公开市场前提下，以评估过程



中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项请报告使用者特别关注：

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

未引用。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、纳入本次评估范围内的房产原为陕西省西安交通职工教育培训中心投资建设，所占用土地系征用太平乡八亩场村土地。

根据 1996 年 9 月 3 日户县人民政府审批土地件《关于陕西省西安交通职工培训中心征用土地的批复》（县土地字[1996]第 20 号），同意陕西省西安交通职工培训中心征用太平乡八亩场村委会耕地和非耕地共 17 亩（1996 年 8 月 16 日，经西安市勘察测绘院测量，宗地实测面积为 14.828 亩），并将上述宗地国有土地使用权划拨给陕西省西安交通职工培训中心，用于建设教学楼、宿舍楼及其他辅助设施。陕西省西安交通职工培训中心于 1997 年 7 月 3 日取得了户县建设局核发的《建设用地规划许可证》（编号：97003）。

2000 年 12 月 20 日，根据《西安市财政局关于划拨“西安交通职工教育培训中心”基建工程的通知》（市财发[2000]1258 号）文件，将“陕西省西安交通职工教育培训中心大楼未完工程”划拨给西旅集团，划拨资产净值为 6,920,763.37 元，划拨资产中含征地成本。

2002 年 12 月 19 日，根据西安天元联合会计师事务所出具的《验资报告》（西安天元验字[2002]056 号），西旅太平流水山庄注册资本 785 万元，其中西旅集团以实物出资 485 万元，西旅股份以实物出资 300 万元，股东实际出

资 8,465,800.00 元,超过注册资本 615,800.00 元转为资本公积。根据西安天元联合会计师事务所出具的《资产评估报告书》(西天评字[2002]011号),出资的实物资产评估基准日(2002年12月10日)账面价值 10,263,763.22 元,评估值为 8,465,800.00 元。西旅太平流水山庄《营业执照》登记成立日期为 2003 年 12 月 24 日,公司账面记载业务从 2002 年开始,2003 年 12 月 31 日西旅太平流水山庄账面反映上级拨入资金余额为 11,220,763.37 元,其中上级拨款 1,000,000 元、集团代付航空港公司款 300,000.00 元、西旅股份拨款 3,000,000.00 元、原投资款 6,920,763.37 元(记账凭证内容为:在建工程 7,870,292.37 元、其他应收款 52,500.00 元、固定资产运输工具 166,350.00 元、上级拨入资金 6,920,763.37 元、其他应付款-其他 351,500.00 元、应付账款-航空港公司 816,879.00 元,凭证无附件),2005 年 3 月份将 1,000,000.00 元转为对大汉公司借款,实际上级拨入资金余额为 10,220,763.37 元,公司 2006 年根据验资报告将上级拨入资金 10,220,763.37 元中 7,850,000.00 元转入实收资本,余额 2,370,763.37 转为对小寨饭店的往来款,公司于 2010 年 4 月 20 日结清了小寨饭店账面往来款项。公司实际出资与验资报告不一致,实际出资中含有划拨给西旅集团的原投资款 6,920,763.37 元(含征地成本),即征地成本包含在房屋建筑物账面价值中,未单独在无形资产土地使用权科目列示。

至评估基准日,宗地尚未办理国有土地使用证,西旅太平流水山庄出具专项产权说明,承诺纳入本次评估范围内的土地使用权为其所有,无抵押担保、涉诉事项。根据西旅太平流水山庄提供的资料,本次设定待估宗地地价定义为:西旅太平流水山庄所拥有的一宗位于西安市户县草堂镇太平乡八亩场、秦岭太平峪内 14.828 亩国有划拨用地,土地用途为公共管理与公共服务

用地，开发程度达到宗地外“三通”（指通路、通电和通讯）和宗地内场地平整，现状容积率为 0.62 条件下于评估基准日 2014 年 4 月 30 日的土地使用权价值。本次评估设定的待估宗地土地用途与实际用途不一致。

2、本次评估房屋建筑物均未办理《房屋所有权证》，本次评估收集了西旅太平流水山庄提供的相关产权资料，西旅太平流水山庄出具了专项产权说明，承诺纳入本次评估范围内的房屋建筑物类资产为其所有。

考虑到上述因素，本次评估值中不包括配套费等应缴纳的市政规费和未来办证所需费用；主楼建筑面积以企业提供的设计图纸为准，锅炉房、发电机房以现场测量面积为准。

3、西旅太平流水山庄实际出资与验资报告不一致，西旅集团和西旅股份已出具专项说明，承诺此事项不影响双方股东的股权及其出资比例。

（三）评估程序受到限制的情形

1、在本次清查核实的过程中，评估人员未对各种房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、结算资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员在假定资产占有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（四）评估资料不完整的情形

无。



（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

1、由于待估宗地尚未办理国有土地使用证，本次设定待估宗地为划拨用地，本次评估未考虑西旅太平流水山庄未来在办理满足本次定价定义条件下宗地划拨审批手续及《国有土地使用证》过程中可能存在的或有负债。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为文件中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他需要说明的事项

1、本次评估的是西旅太平流水山庄的股东全部权益价值，故无需考虑控股权或少数股权产生的折溢价对评估结论的影响。

2、本次评估目的实现后，西旅太平流水山庄的股权流动性并无变化，故无需考虑评估对象流动性对评估结论的影响。



3、由被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。被评估单位应对所提供资料真实性、全面性负责。

4、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

（3）对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑。

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

1、本评估结论是本项目评估人员遵守相关法律、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。

2、按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，即自 2014 年 4 月 30 日至 2015 年 4 月 29 日有效。

3、本报告仅对本评估目的有效，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。

4、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，并不得与其他评估报告混用。

5、本评估报告包含若干备查文件及评估明细表，上述亦构成本报告之组成部分，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。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一四年五月三十日。

（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

法定代表人或授权代表（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

