

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 6161020008202000390

资产评估报告名称： 西安饮食股份有限公司拟资产转让项目涉及的房地
地产价值资产评估报告

资产评估报告文号： 正衡评报字[2020]第142号

资产评估机构名称： 正衡房地产资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王东(资产评估师)、李琳(资产评估师)

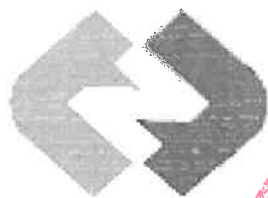
说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本报告依据中国资产评估准则编制

西安饮食股份有限公司拟资产转让项目
涉及的房地产价值
资产评估报告

正衡评报字[2020]第 142 号

(共 2 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年十月二十日



本 册 目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
十四、签字盖章	19
附件	20

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产

进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。根据《资产评估对象法律权属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

西安饮食股份有限公司拟资产转让项目 涉及的房地产价值 资产评估报告

正衡评报字[2020]第 142 号

摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受西安饮食股份有限公司的委托，就西安饮食股份有限公司拟资产转让事宜，对所涉及房地产价值进行了评估。

评估目的：为西安饮食股份有限公司拟资产转让涉及的西安旅游大厦房地产在评估基准日提供市场价值参考依据。

评估对象：西安饮食股份有限公司持有的位于西安市碑林区南二环西段 27 号“西安旅游大厦”（包含 11 套办公房产及 6 个地下车位）房地产的市场价值。

评估范围：西安饮食股份有限公司申报的房地产，具体为 11 套办公房产及 6 个地下车位。截至评估基准日 2020 年 4 月 30 日，房屋账面原值 9,491,531.04 元，账面净值 6,707,410.35 元。

上述资产的评估范围与委托评估的范围一致，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日：2020 年 4 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场比较法、收益法。

评估结论：本项目评估人员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，对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查等必要的评估程序，以公开市场和适当的假设为前提，得出西安饮食股份有限公司拟转让所持有的位于西安市碑林区南二环西段 27 号“西安旅游大厦”（包含 11 套办公房产及 6 个地下车位）房地产于评估基准日的市场价值为 1,831.57 万元（人民币大写：壹仟捌佰叁拾壹万伍仟柒佰元整）。

特别事项说明：

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

1、本次评估核实工作是在委托人清查工作基础上开展的，委托人申报的评估明细表是在其核查的基础上申报的。

2、本次评估结果不含增值税及相关交易税费。

本报告仅对西安饮食股份有限公司拟资产转让项目涉及的房地产在评估基准日的市场价值评估之目的有效。评估报告使用权归委托人所有，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。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 4 月 30 日至 2021 年 4 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

西安饮食股份有限公司拟资产转让项目 涉及的房地产价值 资产评估报告

正衡评报字[2020]第 142 号

西安饮食股份有限公司：

正衡房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让所持有的位于西安市碑林区南二环西段 27 号“西安旅游大厦”（包含 11 套办公房产及 6 个地下车位）房地产在评估基准日 2020 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、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人和产权持有单位为西安饮食股份有限公司。

（一）委托人暨产权持有单位概况

名称：西安饮食股份有限公司

统一社会信用代码：91610103294241917P

类型：股份有限公司(上市)

住所：西安市曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 2 号楼 14 层

法定代表人：靳文平

注册资本：49905.592 万元人民币

成立日期：1996 年 12 月 31 日

营业期限：1996 年 12 月 31 日至无固定期限

经营范围：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，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；餐饮服务；住宿服务；糕点及食品加工；文化传播；房屋租赁；珠宝首饰、玉器、美术、工艺品的销售；停车服务；预包装食品兼散装食品、乳制品、生鲜肉类、农产品、农副产品、水产品的销售；商务信息咨询；企业管理内部职（员）工培训；企业形象策划；市场营销策划、项目拓展服务；展览展示服务；普通货物运输；卷烟和雪茄烟的销售。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动，分支机构经营的应取得相应的许可后方可经营）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估委托合同未约定除委托人和产权持有单位以外的其他评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为西安饮食股份有限公司拟资产转让涉及的位于西安市碑林区南二环西段 27 号“西安旅游大厦”（包含 11 套办公房产

及6个地下车位)房地产在评估基准日提供市场价值参考依据。

本项目经济行为文件及批准情况:

1、《西安饮食股份有限公司党委会会议纪要》(2020年第18期)。

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为西安饮食股份有限公司持有的位于西安市碑林区南二环西段27号“西安旅游大厦”(包含11套办公房产及6个地下车位)房地产的市场价值。

本报告评估范围为西安饮食股份有限公司申报的房地产,具体为11套办公房产及6个地下车位。截至评估基准日2020年4月30日,房屋账面原值9,491,531.04元,账面净值6,707,410.35元。

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)对此次经济行为涉及的资产进行了专项审计,并出具了无保留意见的审计报告(报告号:希会审字(2020)3377号),西安饮食股份有限公司是以经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)所审计后的报表进行申报的,上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致,委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

主要资产情况:

1、纳入本次评估范围的房地产总共17项。分为办公层和地下车位。概况如下:

(1) 第6层办公

评估对象于2003年4月30日建成并投入使用。大厅铺地砖地面,墙面石材,石膏板吊顶;室内铺地毯地面,轻质铝合金玻璃隔断,墙面刷白,矿棉板及石膏板吊顶;铝合金窗,木门。建筑物的维修保养状况良好,设施设备使用正常;内部装修保养状况良好,室内各种设施设备

使用正常。

截止评估基准日，第6层（共11个《房屋所有权证》）已将原有产权面积进行重新分割并打通使用，目前整体作为西安饮食股份有限公司的办公用房使用。

（2）地下车位

地下车位为水泥抹平地面，墙、顶乳胶漆刷白；车位维修保养状况良好。

2、资产被抵押、质押的情况

无

3、关联担保情况

无

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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2020年4月30日。

该基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《西安饮食股份有限公司党委会会议纪要》（2020年第18期）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第十一届第五号，2008年）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 5、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 7、《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企〔2001〕801号）；
- 8、《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第12号令，2005年）；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号，2006年）；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003

年);

11、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国资委 财政部令第32号);

12、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权〔2013〕64号);

13、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

14、《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国物权法>的通知》(国土资发[2007]112号);

15、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号)。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知(中评协[2017]30号);

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知(中评协[2019]35号);

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知(中评协[2018]36号);

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知(中评协[2018]35号);

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知(中评协[2017]33号);

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知(中评协[2018]37号);

- 8、 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38号）；
- 9、 中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2017]42号）；
- 10、 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）；
- 11、 中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）；
- 12、 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）；
- 13、 中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知（中评协[2019]39号）；
- 14、 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

（四）权属依据

- 1、 《房屋所有权证》；
- 2、 委托方暨产权持有单位的承诺函等。

（五）取价依据

- 1、 全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率；
- 2、 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；
- 3、 《地上建筑物、构筑物现场勘察表》；
- 4、 估价人员现场勘察、调查、收集的其他资料；
- 5、 企业提供的资产评估申报表等资料；
- 6、 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍及选取

根据《资产评估准则—不动产》规定，执行不动产评估业务，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，分析市场比较法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

市场比较法适用于同类交易案例较多的房地产估价；

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；

成本法适用于因用途限制导致市场上交易案例极少的房地产（比如工业用房、公益性用房等）和非收益性房地产（比如行政办公楼、教堂等）的估价。

《房地产估价规范》规定有条件选用市场比较法进行评估的，应当以市场比较法为主要的评估方法，收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种评估方法。本次评估对象是办公及车位房地产，位于西安市碑林区南二环西段 27 号，该区域房地产市场发达，有充足的交易案例参考；类似不动产的租赁市场较活跃，有充足的租赁交易案例参考。根据评估目的并结合资产特点，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，本次评估采用市场比较法和收益法进行评估。

（二）评估方法的介绍

1、市场比较法：

（1）基本原理：市场比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出评估对象的价格。

（2）公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

2、收益法

根据评估对象的实际特征和行业发展，公式选用净收益按一定比率递增的收益法公式，计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y+g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V-----评估对象在评估基准日的收益价值；

A----评估对象年净收益每年不变；

Y---设定报酬率长期不变；

g---净收益逐年递增的比率；

n---收益期

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托人暨产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据评估人员对资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

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、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的

资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

假设被评估资产处于可使用状态，并且能按照现有用途继续使用下去。

（二）基本假设

1、假设委托人暨产权持有单位提供的资料、产权资料以及相关证明材料真实、准确、完整。

2、假设委托人暨产权持有单位所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策无重大变化。

3、假设国家宏观经济形势及产权持有单位所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

（三）具体假设

1、假设委托人暨产权持有单位提供的资料真实、完整、合法；

2、假设评估范围内资产如委托人暨产权持有单位承诺，不存在担保、冻结及其他法律纠纷事项等。

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，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

（一）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，采用公认的评估方法，对西安饮食股份有限公司拟转让所持有的位于西安市碑林区南二环西段27号“西安旅游大厦”（包含11套办公房产及6个地下车位）房地产进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出：在评估基准日的市场价值为**1,831.57万元**（人民币大写：**壹仟捌佰叁拾壹万伍仟柒佰元整**）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年4月30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%
第6层办公楼	605.76	1,728.01	1,122.25	185.26
地下车位	64.98	103.56	38.58	59.37
合计	670.74	1,831.57	1,160.83	173.07

（二）评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2020年4月30日起计算，至2021年4月29日止。

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、本次评估核实工作是在委托人清查工作基础上开展的，委托人申报的评估明细表是在其核查的基础上申报的。

2、本次评估结果不含增值税及相关交易税费。

本报告仅对西安饮食股份有限公司拟资产转让项目涉及的房地产在评估基准日的市场价值评估之目的有效。评估报告使用权归委托人所有，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。

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、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有,未经委托人许可,本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表,亦构成本资产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,只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 10 月 20 日。

(此页无正文)

十四、签字盖章

正衡房地产资产评估有限公司



资产评估师:

王奇

资产评估师:

李林

二〇二〇年十月二十日

地址：陕西省西安市航天基地雁塔南路 391 号正衡金融广场 1 幢 1 单元 23 层
传真：029-87511349 电话：029-87516025

附件：

- （一）资产评估明细表；
- （二）与评估目的相对应的经济行为文件；
- （三）委托人暨产权持有单位法人营业执照；
- （四）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （五）委托人暨产权持有单位的承诺函；
- （六）签名资产评估师的承诺函；
- （七）资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- （八）资产评估机构法人营业执照副本；
- （九）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- （十）资产评估委托合同。

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年4月30日

表4-6

被评估单位：西安饮食股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
(一)	房屋建筑物类合计	9,491,531.04	6,707,410.35	18,315,720.00	18,315,720.00	8,824,188.96	11,608,309.65	92.97	173.07
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	9,491,531.04	6,707,410.35	18,315,720.00	18,315,720.00	8,824,188.96	11,608,309.65	92.97	173.07
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	土地类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	9,491,531.04	6,707,410.35	18,315,720.00	18,315,720.00	8,824,188.96	11,608,309.65	92.97	173.07
	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	9,491,531.04	6,707,410.35	18,315,720.00	18,315,720.00	8,824,188.96	11,608,309.65	92.97	173.07

被评估单位填表人：张华

填表日期：2020年5月14日

评估人员：杜冲

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表4-6-1

被评估单位：西安饮食股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注	
							原值	净值	原值	净值				
1		第6层办公楼		2003年4月			8,604,259.74	6,057,597.05	17,280,120.00	17,280,120.00	11,222,522.95	185.26		
1.1	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10601~1号		框剪		m2	88.11			1,057,320.00	1,057,320.00				
1.2	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10602~1号		框剪		m2	103.77			1,245,240.00	1,245,240.00				
1.3	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10603~1号		框剪		m2	106.08			1,272,960.00	1,272,960.00				
1.4	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10604~1号		框剪		m2	147.66			1,771,920.00	1,771,920.00				
1.5	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10605~1号		框剪		m2	195.19			2,342,280.00	2,342,280.00				
1.6	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10606~1号		框剪		m2	174.12			2,089,440.00	2,089,440.00				
1.7	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10607~1号		框剪		m2	206.23			2,474,760.00	2,474,760.00				
1.8	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10608~1号		框剪		m2	101.37			1,216,440.00	1,216,440.00				
1.9	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10609~1号		框剪		m2	129.14			1,549,680.00	1,549,680.00				
1.10	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10610~1号		框剪		m2	119.08			1,428,960.00	1,428,960.00				
1.11	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-10611~1号		框剪		m2	69.26			831,120.00	831,120.00				
2		地下停车位		2003年4月			887,271.30	649,813.30	1,035,600.00	1,035,600.00	385,786.70	59.37		
2.1	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-1F120-1号		框剪		m2	55.19			172,600.00	172,600.00				
2.2	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-1F121-1号		框剪		m2	55.19			172,600.00	172,600.00				
2.3	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-1F124-1号		框剪		m2	55.19			172,600.00	172,600.00				
2.4	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-1F119-1号		框剪		m2	55.19			172,600.00	172,600.00				
2.5	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-1F118-1号		框剪		m2	55.19			172,600.00	172,600.00				
2.6	西安市房权证碑林区字第1100104023-24-1-1F112-1号		框剪		m2	55.19			172,600.00	172,600.00				
合计							1,771.15	9,491,531.04	6,707,410.35	18,315,720.00	11,608,309.65	173.07		
减：房屋建筑物减值准备														
合计							1,771.15	9,491,531.04	6,707,410.35	18,315,720.00	11,608,309.65	173.07		

被评估单位填表人：张华

填表日期：2020年5月14日

评估人员：杜冲

