

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通过产权交易机构
挂牌转让其持有的陕西东大融迪温泉疗养有
限责任公司 100%股权

资产评估报告

中企华评报字（2026）第 5477 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二六年十月十日



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、被评估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 ...	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	17
九、 评估假设	19
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 资产评估报告使用限制说明	23
十三、 资产评估报告日	24
资产评估报告附件	25

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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和使用评估结论，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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

八、资产评估师对构筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定资质也未接受委托对上述资产的内部质量

进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

西安饮食股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，按照必要的评估程序，对陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：西安饮食股份有限公司拟通过产权交易机构挂牌转让其持有的陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司 100%股权，为此需要对评估基准日时西安饮食股份有限公司持有陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司的 100%股权的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司的股东全部权益价值

评估范围：陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产，总资产账面价值 1,049.66 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值 374.23 万元；净资产账面价值 675.43 万元。

评估基准日：2026 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,049.66 万元，评估价值为 2,191.40 万元，增值额为 1,141.74 万元，增值率为 108.77%；总负债账面价值为 374.23 万元，评估价值为 374.23 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 675.43 万元，评估价值为 1,817.17 万元，增值额为 1,141.74 万元，增值率为 169.04%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2026 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	0.35	0.35	0.00	0.00
二、非流动资产	1,049.31	2,191.05	1,141.74	108.81
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	70.82	62.20	-8.62	-12.17
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	978.49	2,128.85	1,150.36	117.56
其中：土地使用权	978.49	2,128.85	1,150.36	117.56
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	1,049.66	2,191.40	1,141.74	108.77
三、流动负债	336.07	336.07	0.00	0.00
四、非流动负债	38.16	38.16	0.00	0.00
负债总计	374.23	374.23	0.00	0.00
净资产	675.43	1,817.17	1,141.74	169.04

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

西安饮食股份有限公司拟通过产权交易机构挂牌转让其持有的

陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司 100%股权

资产评估报告正文

西安饮食股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对西安饮食股份有限公司拟通过产权交易机构挂牌转让其持有的陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司 100%股权事宜涉及的陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司股东全部权益在 2026 年 6 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、被评估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

本次评估的委托人为西安饮食股份有限公司，被评估单位为陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规允许的报告使用人。

(一) 委托人简介

名称：西安饮食股份有限公司

住所：陕西省西安市曲江新区西影路 508 号西影大厦 7 层

法定代表人：冯凯

注册资本：57,391.4308 万(元)

类型：股份有限公司(上市)

经营范围：一般项目：餐饮管理；品牌管理；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农副产品销售；食用

农产品初加工；食品进出口；新鲜水果零售；新鲜水果批发；企业管理；企业管理咨询；物业管理；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；组织文化艺术交流活动；文化场馆管理服务；商业综合体管理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；休闲观光活动；打字复印；办公服务；停车场服务；市场营销策划；企业形象策划；旅游开发项目策划咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；体验式拓展活动及策划；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；日用品销售；日用品批发；日用电器修理；计算机及办公设备维修；家政服务；礼仪服务；外卖递送服务；货物进出口；技术进出口；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：餐饮服务；食品生产；食品销售；食品互联网销售；食品经营管理；饮料生产；酒类经营；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；烟草制品零售；住宿服务；旅游业务；生活美容服务；理发服务；洗浴服务；歌舞娱乐活动；住宅室内装饰装修；道路货物运输（不含危险货物）。(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，具体经营项目以审批结果为准)

统一社会信用代码：91610103294241917P

成立日期：1996-12-31

营业期限：1996-12-31 至无固定期限

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

名称：陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司

住所：陕西省西安市长安区东大乡东大村西侧

法定代表人：李洁

注册资本：2,000 万(元)

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：一般项目：温泉疗养与水产养殖（筹建）；苗圃种植；园林绿化。（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）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

统一社会信用代码：91610000623741411X

成立日期：1996-12-11

营业期限：1996-12-11 至无固定期限

2.历史沿革

公司成立于 1996 年 12 月 11 日，最初由自然人杨捷、刘富琦、王凤敏三个自然人出资 50 万元成立，业务范围为疗养、养殖。2008 年 9 月 26 日，经股东会同意，公司股东王永智、杨诚同意将 51%和 49%的股权转让给西安饮食股份有限公司。经过历次股权变更后，截至评估基准日，陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司现为西安饮食股份有限公司 100%控股的法人独资有限公司，被评估单位的股权结构如下：

企业股东名称	注册资本	
	金额（万元）	出资比例%
西安饮食股份有限公司	2,000.00	100.00
合计	2,000.00	100.00

3.近三年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
资产总计	1,196.70	1,137.67	1,079.03	1,049.66
负债总计	322.52	343.00	363.75	374.23
所有者权益	874.18	794.67	715.27	675.42

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-81.40	-81.40	-81.30	-40.8
净利润	-79.50	-79.50	-79.40	-39.85

被评估单位评估基准日、2023 年度、2025 年度的会计报表均经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留意见,2024 年度的会计报表经华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留意见。

4.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《西安饮食股份有限公司党委会会议纪要(2026 年第 13 期)》,西安饮食股份有限公司拟通过产权交易机构挂牌转让其持有的陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司 100%股权,为此需要对评估基准日时西安饮食股份有限公司持有陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司的 100%股权的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、固定资产,总资产账面价值 1,049.66 万元;负债包括流动负债、非流动负债,总负债账面价值 374.23 万元;净资产账面价值 675.43 万元。

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,评估范围内的资产、负债账面价值已经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留审计意见。

评估范围内主要资产的情况如下:

1、构筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类为构筑物。构筑物主要有热水井、看护房、厕所、围墙、水池共 5 项，主要建成于 1998 年至 2002 年，构筑物位于西安市长安区东大乡东大村西侧，被评估单位场地内，构筑物中看护房、厕所、围墙为在用状态，热水井、水池为闲置状态。其中热水井建成于 1998 年，截至评估基准日，尚未办理任何取水许可相关资质，自建成后长期闲置，未投入运营使用。

2、无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权共有两宗土地，均位于西安市长安区东大乡东大村。土地证载权利人为陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司，准用年限为 50 年，两块土地的原始入账价值为 18,514,124.68 元，账面价值为 9,784,877.43 元。具体信息如下：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	终止日期	用地性质	他项权利	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
长安国用(97)字第 126 号	东大乡、东大村	西安市长安区东大乡东大村	1997-10	2046-07	有偿使用	无	综合用地	2046/7/20	四通一平	44,055.33
长安国用(99)字第 538 号	东大乡、东大村、西大村	西安市长安区东大乡东大村和西大村	1999-01	2048-12	有偿使用	无	养虾场	2048/12/24	四通一平	4,388.67

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2026 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.中共西安饮食股份有限公司党委会会议纪要（2026 年第 13 期）
2026 年 6 月 15 日。

(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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(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);
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
7. 《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);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 2019 年 3 月 2 日第二次修订);
9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 17 号, 2019 年 3 月 2 日第四次修订);
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 134 号, 2017 年 11 月 19 日第二次修订);
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 财政部令第 97 号修订);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 2020 年 11 月 29 日修订);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号);
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第 32 号);
15. 《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);
16. 《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);
17. 《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);

18. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);
21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局海关总署公告2019年第39号);
22. 《中华人民共和国增值税法》(中华人民共和国主席令第41号);
23. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第826号);
24. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证;

2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(财政部令第 81 号);
- 2.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 3.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 4.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号);
- 2.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 4.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4 号);
- 5.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 7.希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 8.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号)
- 9.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为: 资产基础法。

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法,是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收

益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

收益法：被评估单位成立于 1996 年 12 月 11 日，公司设立初期规划筹建温泉疗养与水产养殖中心项目。截至评估基准日，上述筹建项目一直未启动实施，企业自成立后未能开展正常生产经营。温泉开采作业所必需的探矿许可证、采矿许可证、取水许可证均未办理。现阶段企业无既定未来经营发展规划，无法获取企业生产经营基础资料，难以对其未来经营收益进行合理预测，收益法评估的前提条件不满足，因此本次评估不能采用收益法；

市场法：由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例，故本次未采用市场法进行评估；

资产基础法：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，本次评估能够收集到各项资产和负债的相关资料，因此可采用资产基础法进行评估。

各项资产的具体评估方法介绍如下：

(一)资产基础法

1.流动资产

银行存款，评估人员对银行存款进行了函证，并取得了银行存款的银行对账单，对其逐行逐户核对。经了解，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

2.房屋建（构）筑物

根据各类房屋建（构）筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

房屋建（构）筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建（构）筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法确定其建安工程造价，即以待估建（构）筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

前期及其他费用

序号	取费项目	取费基础	含税费率	取费依据
1	项目建设管理费	建筑及安装工程费	0.09%	财政部令第 81 号
2	工程监理费	建筑及安装工程费	0.17%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
3	工程勘察设计费	建筑及安装工程费	2.09%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
4	招标代理费	建筑及安装工程费	0.35%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
5	环评费	建筑及安装工程费	0.08%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
6	可行性研究报告费	建筑及安装工程费	0.81%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
			3.59%	

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款 LPR 利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为半年，不计算资金成本。

④可抵扣增值税

根据增值税相关文件的规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

(2) 成新率的确定

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

3.无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则-不动产》（中评协[2007]189号），同时参照《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次评估根据当地地产市场发育情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的，采用基准地价系数修正法和市场法进行评估。

基准地价系数修正法

(1)基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，对委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照系数修正表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方法。

(2)公式

根据《西安市城镇基准地价修正体系》，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

$$V = [V_b \times K_y \times K_r \times K_q \times (1 + K_s) + V_c] \times K_z$$

式中：V——宗地价格；

V_b ——某一用途土地在某一级别上的基准地价；

K_y ——土地用途修正系数；

K_r ——容积率修正系数；

K_q ——期日修正系数；

K_s ——区域及个别因素的修正系数；

v_c ——宗地内、外开发程度修正值；

K_z ——年期修正系数。

市场法

(1)基本原理

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

(2)公式

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

其基本计算公式为： $P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P ——待估宗地价格；

P_B ——比较实例价格；

A ——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B ——待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C ——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D ——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E ——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2026 年 9 月 20 日至 2026 年 10 月 10 日对评估对象涉

及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2026 年 9 月 20 日, 我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成一致, 并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后, 项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划, 拟定了具体的评估工作方案, 组建评估团队。同时, 根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于 2026 年 9 月 22 日至 2026 年 9 月 24 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实, 对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上, 按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等, 对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报, 同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料, 了解纳入评估范围的具体资产的详细状况, 然后仔细审查各类“资产评估明细表”, 检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况, 并根据经验及掌握的有关资料, 检查“资产评估明细表”有无漏项等, 同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况, 评估人员在被评估单位相关人员的配合下, 按照资产评估准则的相关规定, 对各项资产进行了现场勘查, 并针对不同的资产性质及特点, 采取了不同的

勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的构筑物等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(八) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(九) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构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

陕西东大融迪温泉疗养有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,049.66 万元，评估价值为 2,191.40 万元，增值额为 1,141.74 万元，增值率为 108.77%；总负债账面价值为 374.23 万元，评估价值为 374.23 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 675.43 万元，评估价值为 1,817.17 万元，增值额为 1,141.74 万元，增值率为 169.04%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2026 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
----	------	------	-----	------

西安饮食股份有限公司拟通过产权交易机构挂牌转让其持有的陕西东大融迪温泉疗养
有限责任公司 100%股权资产评估报告

	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	0.35	0.35	0.00	0.00
二、非流动资产	1,049.31	2,191.05	1,141.74	108.81
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	70.82	62.20	-8.62	-12.17
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	978.49	2,128.85	1,150.36	117.56
其中：土地使用权	978.49	2,128.85	1,150.36	117.56
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	1,049.66	2,191.40	1,141.74	108.77
三、流动负债	336.07	336.07	0.00	0.00
四、非流动负债	38.16	38.16	0.00	0.00
负债总计	374.23	374.23	0.00	0.00
净资产	675.43	1,817.17	1,141.74	169.04

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)于 2026 年 8 月 12 日出具的希会审字(2026)4388 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但

对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)评估基准日，纳入评估范围内的构筑物尚未取得房产证。被评估单位提供了产权证明，证明上述无证构筑物确实为被评估单位所有，并承诺如果上述资产产权出现问题愿承担相应的法律责任。上述构筑物的建筑面积主要是被评估单位申报，并结合评估人员现场勘查确定。

(四)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，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对资产评估对象的法律权属提供保证。

(五)本次评估因适用性受限，仅选用资产基础法进行评估。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，评估方法选择理由如下：

收益法：被评估单位成立于 1996 年 12 月 11 日，公司设立初期规划筹建温泉疗养与水产养殖中心项目。截至评估基准日，上述筹建项目一直未启动实施，企业自成立后未能开展正常生产经营。温泉开采作业所必需的探矿许可证、采矿许可证、取水许可证均未办理。现阶段企业无既定未来经营发展规划，无法获取企业生产经营基础资料，难以对其未来经营收益进行合理预测，收益法评估的前提条件不满足，因此本次评估不能采用收益法；

市场法：由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例，故本次未采用市场法进行评估；

资产基础法：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，本次评估能够收集到各项资产和负债的相关资料，因此可采用资产基础法进行评估。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项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)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产

评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

(六)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 10 月 10 日。

资产评估师：雷蕾

资产评估师：王冉娥

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二六年十月十日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京市财政局 2017-0070 号资产评估机构备案公告；
- 附件八、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、中国资产评估协会正式执业会员证书复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同；
- 附件十二、评估明细表。

