

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： 6161020008202000594

资产评估报告名称： 西安市人人乐超市有限公司拟转让其部分资产价值资产评估报告

资产评估报告文号： 正衡评报字[2020]第392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： 余涛(资产评估师)、张甜(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

西安市人人乐超市有限公司拟转让
其部分资产价值

资产评估报告

正衡评报字[2020]第 392 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

二〇二〇年十二月九日



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、产权持有人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	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
十四、签字盖章	21
附件	22

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。

三、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。

四、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、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。

西安市人人乐超市有限公司拟转让 其部分资产价值

资产评估报告

正衡评报字[2020]第 392 号

摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受西安市人人乐超市有限公司的委托，就西安市人人乐超市有限公司拟转让资产事宜，对所涉及的西安市人人乐超市有限公司部分资产价值进行了评估。

评估目的：为西安市人人乐超市有限公司拟转让资产事宜所涉及其部分资产在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

评估对象：西安市人人乐超市有限公司拟转让的部分资产价值。

评估范围：西安市人人乐超市有限公司拟转让的部分资产。具体包括：房屋建筑物 22,070.59 平方米，为西安市曲江新区雁展路南侧紫薇-永和坊 1 幢 10101 室、10201 室、10301 室，账面原值 287,498,673.00 元，账面净值 281,029,952.88 元，未计提减值准备。

上述数据未经审计，系企业账面价值。

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 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：于评估基准日人人乐超市拟转让的资产账面价值为 28,103.00 万元，评估价值为 37,897.79 万元（大写：叁亿柒仟捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整）。评估增值 9,794.79 万元，增值率 34.85 %。

特别事项说明：

1、本次评估结论为不含增值税价值，未考虑在相关交易时所发生的增值税及可能发生的其他税费。

2、根据不动产权证书，证载用途为商业服务，使用期限为城镇住宅用地：2009 年 01 月 22 日起 2079 年 01 月 21 日止，本次评估对于收益年限按照证载年限进行评估测算。

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。

本报告仅对西安市人人乐超市有限公司拟转让部分资产之目的有效。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 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 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。



西安市人人乐超市有限公司拟转让 其部分资产价值 资产评估报告

正衡评报字[2020]第 392 号

西安市人人乐超市有限公司：

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，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施资产转让行为所涉及的西安市人人乐超市有限公司部分资产在评估基准日 2020 年 10 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、委托人、产权持有人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与产权持有人均为西安市人人乐超市有限公司（以下简称“人人乐超市”），资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人与产权持有人概况

1. 基本信息

名称：西安市人人乐超市有限公司

统一社会信用代码： 91610104791690043R

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：陕西省西安市阎良区航空城大道西段 189 号（人人乐阎良物

流配送中心办公楼幢)

法定代表人：徐志强

注册资本：叁仟万元人民币

成立日期：2006-12-04

营业期限：2006-12-04 至长期

经营范围：企业管理服务（以下项目均限分支机构经营，国家法律法规规定需取得前置许可的，分支机构取得许可证后方可经营）预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、婴幼儿配方食品的零售；音像制品、图书、期刊、烟草的零售；医药、保健食品的销售；熟食、肉制品的现场加工销售；面点、糕点、凉菜的现场制售；第三类医疗器械的销售；百货、副食品、粮食、日杂用品（除烟花爆竹）、五金交电、化工原料及产品（除易燃易爆危险品及专项审批）、建筑装饰材料、电器机械及器材、电子产品、通讯器材（除专项审批）、家具、工艺美术品、服装、鞋帽、纺织品的批发、零售；收购农副产品（除国家规定的专项审批项目）；金银饰品的销售；生肉分割；场地租赁；第一、二类医疗器械的销售；宠物食品、宠物用品的销售。停车场管理服务；餐饮服务。（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）

（二）委托人与产权持有人之间的关系

本次评估的委托人与产权持有人为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同无约定的其他资产评估报告使用人

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评估报告使用者。



二、评估目的

本次评估目的是为人人乐超市拟实施资产转让行为所涉及的人人乐超市部分资产价值在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

本项目经济行为文件及批准情况:

- 1、西安市人人乐超市有限公司出具的《委托函》

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为人人乐超市拟转让的部分资产价值；评估范围为人人乐超市拟转让的部分资产。具体包括：房屋建筑物 22,070.59 平方米，为西安市曲江新区雁展路南侧紫薇-永和坊 1 幢 10101 室、10201 室、10301 室，账面原值 287,498,673.00 元，账面净值 281,029,952.88 元，未计提减值准备。

上述数据未经审计，系企业账面价值。

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。

（一）主要资产情况

1、纳入本次评估范围的房屋建筑物 3 项，为西安市曲江新区雁展路南侧紫薇·永和坊项目 1 号楼 1 单元 1 层 10101 号、2 层 10201 号、3 层 10301 号，房屋位于西安市曲江新区雁展路南侧。建筑面积为 22,070.59 平方米，共计三层，其中地上一层面积 6,097.51 平方米、地上二层 7,953.34 平方米、地上三层 8,019.74 平方米。房屋建（构）筑物于 2014 年 3 月建成，房屋目前处于闲置状态，尚未投入使用。

房屋已取得不动产权证书（陕 2020 西安市不动产权第 0109885 号、陕 2020 西安市不动产权第 0109886 号、陕 2020 西安市不动产权第 0109887 号。）具体如下：

不动产权证书（一层）

权证编号	陕（2020）西安市不动产权第 0109885 号			
权利人	西安市人人乐超市有限公司			
共有情况				
坐落	西安市曲江新区雁展路南侧紫薇·永和坊 1 幢 10101 室			
不动产单元号	610113 014004 GB00003 F00100024			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/市场化商品房			
用途	城镇住宅用地/商业服务			
面积	宗地面积（m ² ）	41326	房屋建筑面积(m ²)	6097.51
使用期限	城镇住宅用地 2009 年 01 月 22 日起 2079 年 01 月 21 日止			
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：5215.59m ² 分摊建筑面积：881.92m ² 房屋总层数：31 层 所在层：第 1 层			
附记	建筑面积含公用分摊面积。			

不动产权证书（二层）

权证编号	陕（2020）西安市不动产权第 0109887 号			
权利人	西安市人人乐超市有限公司			
共有情况				
坐落	西安市曲江新区雁展路南侧紫薇·永和坊 1 幢 10201 室			
不动产单元号	610113 014004 GB00003 F00100020			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/市场化商品房			
用途	城镇住宅用地/商业服务			
面积	宗地面积（m ² ）	41326	房屋建筑面积(m ²)	7953.34
使用期限	城镇住宅用地 2009 年 01 月 22 日起 2079 年 01 月 21 日止			
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：6477.03m ² 分摊建筑面积：1476.31m ² 房屋总层数：31 层 所在层：第 2 层			
附记	建筑面积含公用分摊面积。			

不动产权证书（三层）

权证编号	陕（2020）西安市不动产权第 0109886 号			
权利人	西安市人人乐超市有限公司			
共有情况				
坐落	西安市曲江新区雁展路南侧紫薇·永和坊 1 幢 10301 室			
不动产单元号	610113 014004 GB00003 F00100019			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/市场化商品房			
用途	城镇住宅用地/商业服务			
面积	宗地面积（m ² ）	41326	房屋建筑面积(m ²)	8019.74
使用期限	城镇住宅用地 2009 年 01 月 22 日起 2079 年 01 月 21 日止			
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：6531.10m ² 分摊建筑面积：1488.64m ² 房屋总层数：31 层 所在层：第 3 层			



附记

建筑面积含公用分摊面积。

2、抵押担保情况

通过前往不动产信息档案管理中心查询不动产档案及通过远程视频查看不动产原件，资产无抵押担保情况。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本报告未引用其他机构出具报告的结论。

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 10 月 31 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、西安市人人乐超市有限公司出具的《委托函》

（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、《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）；
- 7、《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）
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第709号，2019年3月2日修订）；
- 9、《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）；

10、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）；

11、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

12、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年）；

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通过）；

14、《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通过）；

15、《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第40号，2006年）

16、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号公布，2017年）

17、《财政部 税务总局 海关总署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）

（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——资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36号）

4、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）

5、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）

6、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）

7、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）

8、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）

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）

（四）权属依据

- 1、《不动产权证书》；
- 2、资产购买合同；

（五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察、收集的相关资料；
- 2、评估人员市场调查资料；
- 3、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知；
- 4、《房地产估价规范》（GBT50291-2015）。

七、评估方法

本次评估目的是人人乐超市拟转让其部分资产，评估方法按照不同的资产类型进行评估。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。对资产进行评估时要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估途径直接、评估过程直观、评估结果说服力强的特点。

收益法，也称收益现值法、收益还原法，是估算预测资产在未来特定时间内的预期收益，选择合适的折现率折现，以其现值之和作为被评估资产价值的一种评估方法。

成本法，是指现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，来估算资产价值的一种评估方法。

本次评估拟对人人乐超市所持有的紫薇永和坊项目 1-3 层的市场价值进行评估，类似不动产的出售、租赁市场较活跃，有充足的交易案例、租赁案例参考，故选用市场法、收益法两种方法，最终结果取两种方法加权算术平均值。

1) 市场法简介

A.市场法基本原理：市场法是指将价值分析对象与可比交易案例进行比较，确定价值分析对象价值的价值分析方法，即价值分析主要运用了替代原则，指在价值分析一宗不动产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的不动产的价格存在，可依据“替代原理”推断出价值分析对象的价格。

计算公式：

	交易情况	市场状况	区位状况	实物状况	权益状况
	修正	修正	修正	修正	修正
	100	()	100	100	100

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

市场法的因素包括：

交易情况修正为对比价值分析对象与比照实例在交易情况、交易时点等方面进行比较而进行的修正；

区位状况修正：位置/道路类型、繁华程度、基础配套设施、交通便捷度、离市商服中心距离、区域环境、周围物业利用类型。

实物状况修正：建筑面积、所在楼层、临街状况、设备设施、平面布局、外观造型、内部装修、商业氛围、新旧程度。

权益状况修正：土地使用期限、共有情况、用益物权设立状况、担保物权设立状况、租赁占用状况、权属清晰状况。

B.市场法估价步骤：

- ①收集附近区域类似不动产近期交易的实例；
- ②确定3个可比实例；
- ③进行交易情况修正；
- ④进行市场状况修正；
- ⑤进行不动产区位状况修正；
- ⑥进行不动产实物状况修正；
- ⑦进行不动产权益状况修正；
- ⑧求取比准价和价值分析值。

2) 收益法简介

A.收益法基本原理：是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方

法。

公式：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

其中：P----房地产价格

Ai---每年净收益

Y----房地产还原利率,Y 不等于零

t----收益期限

B.本次收益法评估的具体评估步骤如下：

- ①确定委估资产的剩余收益年限；
- ②预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；
- ③预测年经营费用、管理费用、税金及其他费用；
- ④求取年净收益；
- ⑤选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，即为房地产评估价值。

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；辅导产权持有人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

根据各评估小组对各类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

资产持续使用假设，假设被评估资产按照现有使用状态还将继续使用下去。

(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。

4、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

(三) 具体假设

1、该部分资产不存在外抵押、担保、法律纠纷等事项。

2、本次预测不考虑期后事项对评估结论的影响。

3、本次评估收益年限按照证载年限进行评估。

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

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，采用收益法和市场法对人人乐超市拟转让的部分资产价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在纳入评估范围的资产持续使用、公开市场和适当的假设前提下，在评估基准日2020年10月31日的评估价值为 37,897.79万元。具体见下表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月31日

单位：人民币万元

名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产	28,103.00	37,897.79	9,794.79	34.85
合计	28,103.00	37,897.79	9,794.79	34.85

评估详细情况见各《固定资产-房屋建（构）筑物评估明细表》。

1、评估结论

人人乐超市拟转让其部分资产评估价值为 **37,897.79** 万元（大写：叁亿柒仟捌佰玖拾柒万柒仟玖佰元整）。评估增值 9,794.79 万元，增值率 34.85%。

2、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 10 月 31 日起计算，至 2021 年 10 月 30 日止。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在纳入评估范围的资产持续使用、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、本次评估结论为不含增值税价值，未考虑在相关交易时所发生的增值税及可能发生的其他税费。

2、根据不动产权证书，证载用途为商业服务，使用期限为城镇住宅用地：2009年01月22日起2079年01月21日止，本次评估对于收益年限按照证载年限进行评估测算。

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 12 月 9 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:

余涛

资产评估师:

张翔

二〇二〇年十二月九日

地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路 391 号正衡大厦 23 楼
传真：029-87511349 电话：029-87516025

附件：

- （一）与评估目的相对应的经济行为文件；
- （二）委托人暨产权持有人营业执照；
- （三）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （四）委托人和其他相关当事人的承诺函；
- （五）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）资产评估明细表。

委托函

正衡房地产资产评估有限公司：

因我公司拟转让部分资产事宜，特委托你公司以 2020 年 10 月 31 日为基准日，对该经济行为所涉及的我公司拥有的部分资产价值进行评估，具体资产范围为房屋建筑物 22,070.59 平方米，为西安市曲江新区雁展路南侧紫薇-永和坊 1 幢 10101 室、10201 室、10301 室，账面原值 287,498,673.00 元，账面净值 281,029,952.88 元，未计提减值准备。

西安市人人乐超市有限公司

2020 年 11 月





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91610104791690043R

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 西安市人人乐超市有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 徐志强

注册资本 叁仟万元人民币
成立日期 2006年12月04日
营业期限 长期

经营范围

企业管理服务(以下项目均限分支机构经营,国家法律法规规定需取得前置许可的,分支机构取得许可证后方可经营)预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、婴幼儿配方食品的零售;音像制品、图书、期刊、烟草的零售;医药、保健食品的销售;熟食、肉制品的销售;百货、副食品、糕点、糕点的现场销售;第二类医疗器械的销售;化工原材料及器材、电子产品、通讯器材(除专项审批)、家具材料、电器机械及器材、服装、鞋帽、纺织品的批发、零售;收购农副产品(除国家规定的专项审批项目);金银饰品的销售;生肉分割;场地租赁;第一、二类医疗器械的销售;宠物食品、宠物用品的销售;停车场管理服务;餐饮服务。(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)

住所 陕西省西安市阎良区航空城大道西段189号
(人人乐阎良物流配送中心办公楼幢)



登记机关

2020年04月14日
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。



权利人	西安市人人乐超市有限公司
共有情况	
坐落	西安市曲江新区雁展路南侧紫薇·永和坊1幢10101室
不动产单元号	610113 014004 GB00003 F00100024
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/商业服务
面积	宗地面积: 41326m ² /房屋建筑面积: 6097.51m ²
使用期限	城镇住宅用地: 2009年01月22日起2079年01月21日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 5215.59m ² 分摊建筑面积: 881.92m ² 房屋总层数: 31层 所在层: 第1层



扫描全能王 创建



中华人民共和国 不动产权证书



扫描全能王 创建

附 记

建筑面积含公用分摊面积。



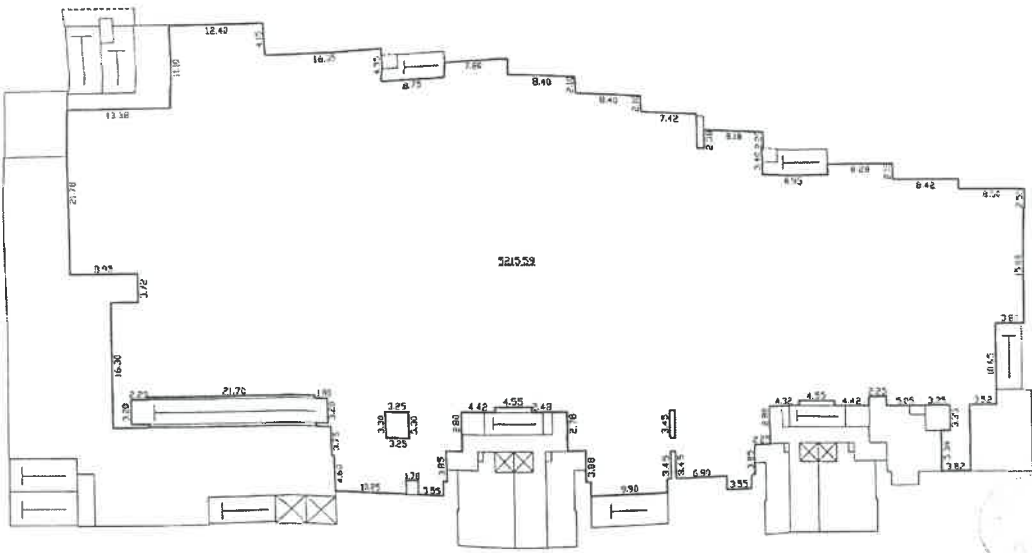
扫描全能王 创建

建筑物实测分户平面图

建筑物坐落: 曲江新区雁居苑南型
建筑物名称: 紫薇·永和坊1-1号楼

图幅号 112.5-100.0-23
丘号 1- 幢号 1-

户室号: 10101
建筑面积: 6097.50



第1层

套内建筑面积 5215.59 分摊共有面积 881.91

日期: 2013年9月

1:500

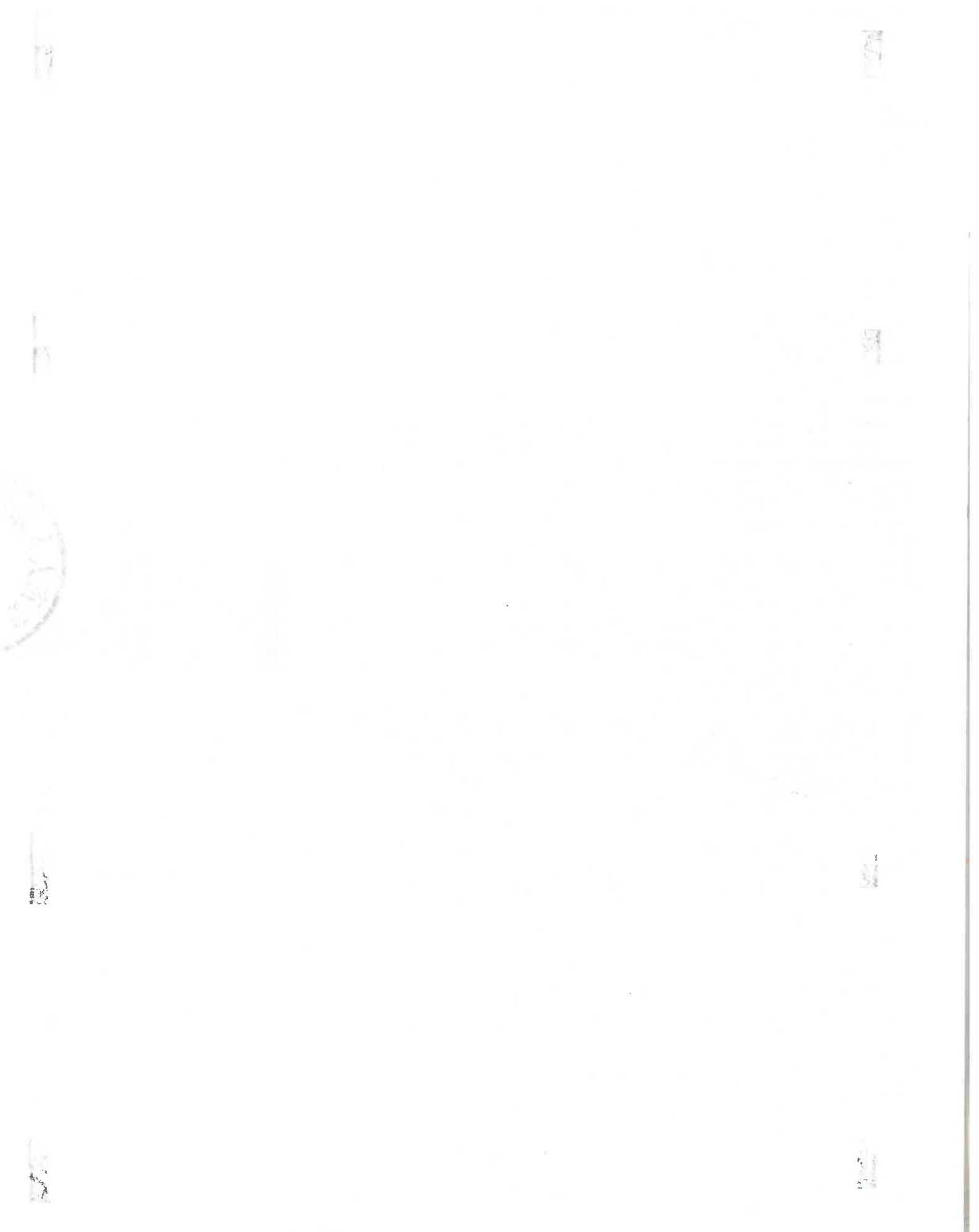
图文代码: FAW1#1

西安市房产测绘事务所

测绘室 三
检查 李合玲 郑小利



扫描全能王 创建



1

2

3

4



中华人民共和国
不动产权证书



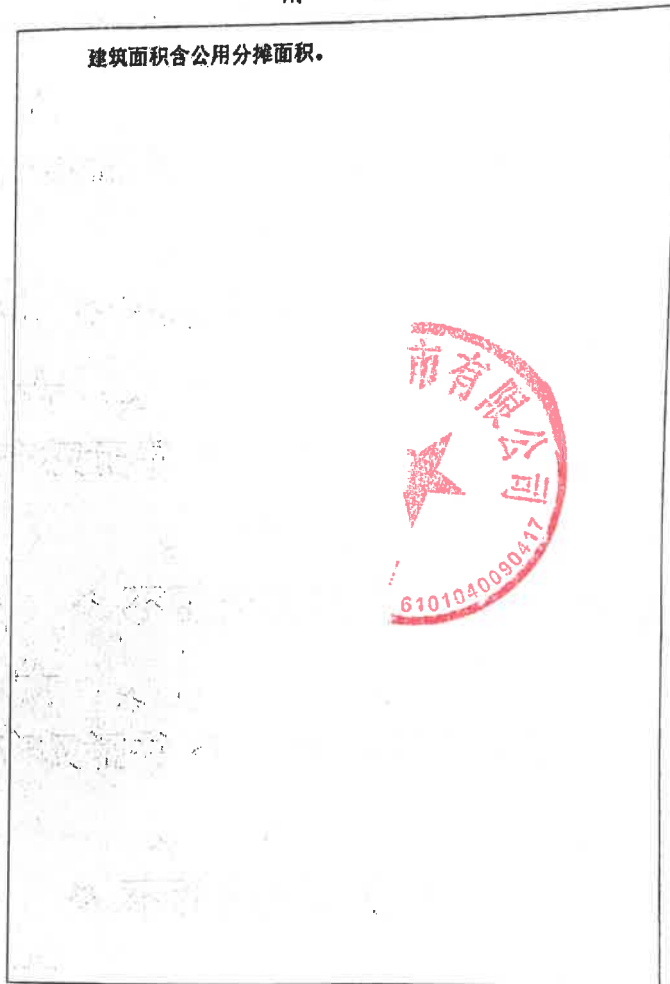
扫描全能王 创建

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

陕 (2020) 西安市 不动产权第 0109886 号

附 记

权利人	西安市人人乐超市有限公司
共有情况	
坐落	西安市曲江新区雁展路南侧紫薇·永和坊1幢10301室
不动产单元号	610113 014004 GB00003 F00100019
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/商业服务
面积	宗地面积: 41326m ² /房屋建筑面积: 8019.74m ²
使用期限	城镇住宅用地: 2009年01月22日起2079年01月21日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 6531.10m ² 分摊建筑面积: 1488.64m ² 房屋总层数: 31层 所在层: 第3层



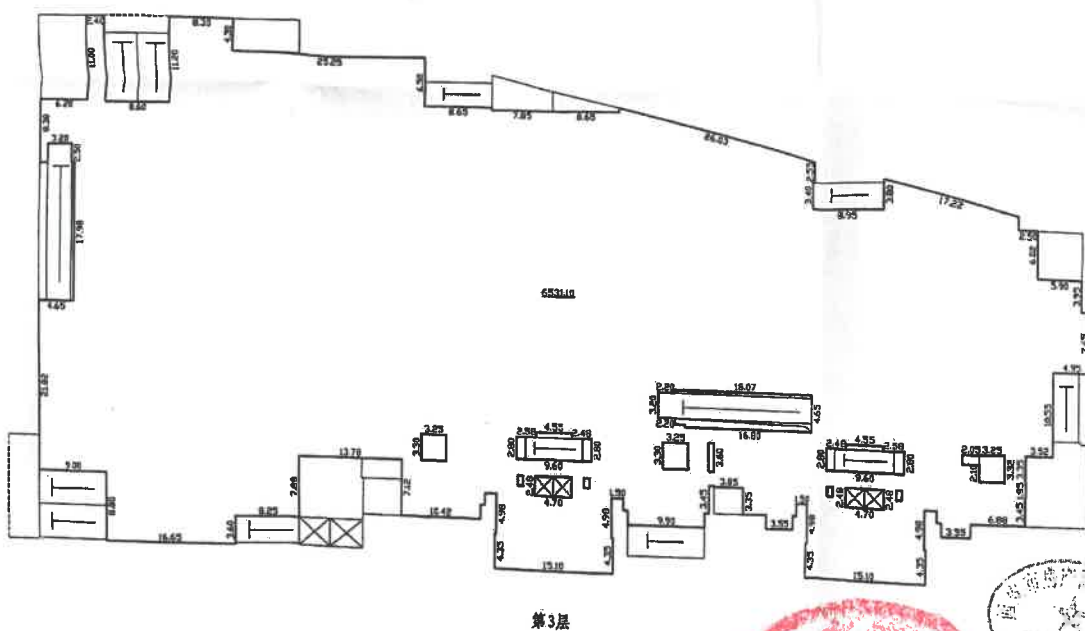
扫描全能王 创建

建筑物实测分户平面图

建筑物坐落: 曲江新区雁展路南侧
建筑物名称: 紫薇·永和坊1-1号楼

图幅号 112.5-100.0-23
丘号 1 幢号 1

户室号: 10301
建筑面积: 8019.74



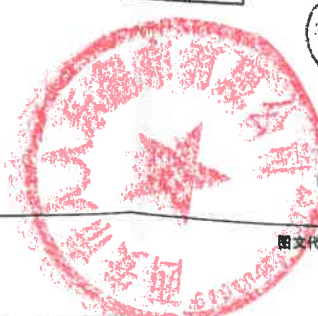
第3层

套内建筑面积 6531.10 分摊共有面积 1488.64

日期: 2013年9月

1:500

图文代码: FAW1#1



测量员 曹三 检查员 李奇珍 郑小娟

西安市房产测绘事务所



扫描全能王 创建





中华人民共和国
不动产权证书



扫描全能王 创建

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

陕 (2020) 西安市 不动产权第 0109887 号

附 记

权利人	西安市人人乐超市有限公司
共有情况	
坐落	西安市曲江新区雁展路南侧紫薇·永和坊1幢10201室
不动产单元号	610113 014004 GB00003 F00100020
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/商业服务
面积	宗地面积: 41326m ² /房屋建筑面积: 7953.34m ²
使用期限	城镇住宅用地: 2009年01月22日起2079年01月21日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 6477.03m ² 分摊建筑面积: 1476.31m ² 房屋总层数: 31层 所在层: 第2层

建筑面积含公用分摊面积。



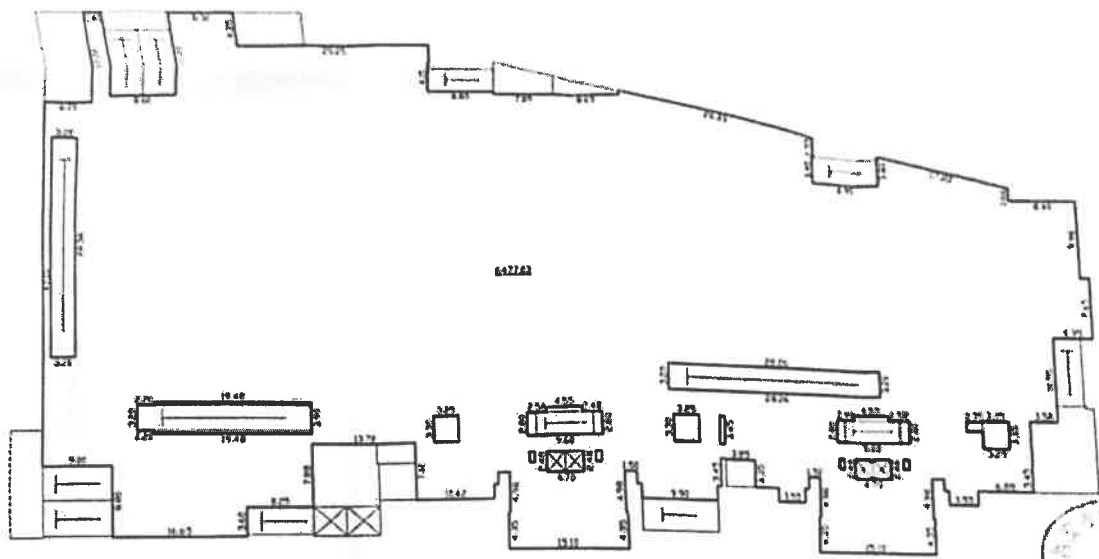
扫描全能王 创建

建筑物实测分户平面图

建筑物坐落: 曲江新区...
建筑物名称: ...

图幅号: 113-6-100.9-33
层号: 1, 幢号: 1

户室号: 10201
建筑面积: 7853.25



第2层

套内建筑面积 6477.03 分摊共有面积 1476.32



西安市房产测量事务所

测量员 王... 检查员 李... 审核员 张...

日期: 2013年9月

1:500

图文代码: PAW1#1



扫描全能王 创建

资产评估委托人暨产权持有人承诺函

正衡房地产资产评估有限公司：

因西安市人人乐超市有限公司拟转让其部分资产事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的西安市人人乐超市有限公司部分资产价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到现阶段所需的授权或批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，委托人将根据你公司评估人员的要求对其及时、完整地披露；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 6、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。



委托人暨产权持有人法定代表人（或授权代表）签字或盖章：

委托人公章



2020年12月7日





资产评估师承诺函

西安市人人乐超市有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施资产转让行为所涉及的西安市人人乐超市有限公司部分资产，以2020年10月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

余涛

资产评估师签名：

张翔

2020年12月9日

陕西省财政厅

陕财办资备〔2020〕16号

变更备案公告

正衡房地产资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

原股东高旭、欧成钢转让股权并退出股东会，新增股东李琳、郑晓云。变更后股东股权情况

股东姓名	持股比例（%）
雷华锋	25
李琳	6
吴莉	3
郑晓云	1
王家明	1
周强利	20
程永杰	20
张黎	20
陈龙刚	2
杜冲	1
王健美	1

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

陕西省财政厅

2020年8月25日

(此件主动公开)

抄送：陕西省资产评估协会。



营业执照

(副本) 4-1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



统一社会信用代码

9161013829423061XJ

名称	正衡房地产资产评估有限公司	注册资本	伍仟万元人民币
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1993年08月16日
法定代表人	张黎	营业期限	长期
经营范围	证券业务资产评估；单项资产评估；资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估及咨询业务；探矿权和采矿权评估及咨询业务；房地产、土地评估及咨询业务；土地规划及咨询业务；房产测绘服务、工程测量服务、地图编制服务；房地产开发咨询；不动产登记代理服务；物业管理咨询；房地产市场调研；房地产市场分析、调查服务(除涉外)；社会稳定风险评估、房地产资产评估、房地产资产评估(除涉外)；社会稳定性风险评估、(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)		
住所	陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层		



登记机关

2020年06月22日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：余涛

性别：男

登记编号：61100016

单位名称：正衡房地产资产评估有限公司



初次执业登记日期：2010-09-06



年检信息：通过（2020-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会

再次复印无效 (扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：余涛

本人印鉴：



打印日期：2020-06-05

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张甜

性别：女

登记编号：61190024

单位名称：正衡房地产资产评估有限公司



初次执业登记日期：2019-06-14

年检信息：通过（2020-05-11）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

再次复印无效

本人签名：张甜

本人印鉴：张甜

61190024



打印日期：2020-06-05

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表1

被评估单位：西安人人乐超市有限公司

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率%	
				D=C/A	D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-	-
2 非流动资产	28,103.00	37,897.79	9,794.79		34.85
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-		-
4 持有至到期投资	-	-	-		-
5 长期应收款	-	-	-		-
6 长期股权投资	-	-	-		-
7 投资性房地产	-	-	-		-
8 固定资产	28,103.00	37,897.79	9,794.79		34.85
9 在建工程	-	-	-		-
10 工程物资	-	-	-		-
11 固定资产清理	-	-	-		-
12 生产性生物资产	-	-	-		-
13 油气资产	-	-	-		-
14 无形资产	-	-	-		-
15 开发支出	-	-	-		-
16 商誉	-	-	-		-
17 长期待摊费用	-	-	-		-
18 递延所得税资产	-	-	-		-
19 其他非流动资产	-	-	-		-
20 资产合计	28,103.00	37,897.79	9,794.79		34.85

评估机构：正衡资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表2

被评估单位：西安人人乐超市有限公司
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	281,029,952.88	378,977,900.00	97,947,947.12	34.85
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	281,029,952.88	378,977,900.00	97,947,947.12	34.85
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	281,029,952.88	378,977,900.00	97,947,947.12	34.85

评估机构：正衡房地产资产评估有限公司

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表4-6-1
金额单位：人民币元

被评估单位：西安人人乐超市有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	详细地址	建成年月	计量单位	建筑面积m ²	成本单价(元/m ²)	账面价值			评估价值		增值率%	评估单价(元/m ²)	备注	
									原值	计提折旧	净值	净值	净值				
1	陕(2020)西安市不动产权第0109885号	西安市人人乐超市有限公司	钢筋混凝土	西安市曲江新区雁展路南侧紫薇,永和坊(幢1020)室	2014年5月	m ²	6,097.51	13,026.34	79,428,239.60	1,787,135.40	77,641,104.20	155,303,600.00	77,662,495.80	100.03	25,470.00		
2	陕(2020)西安市不动产权第0109887号	西安市人人乐超市有限公司	钢筋混凝土	西安市曲江新区雁展路南侧紫薇,永和坊(幢1020)室	2014年5月	m ²	7,953.34	13,026.32	103,602,745.20	2,331,061.74	101,271,683.46	1,21,542,900.00	20,271,216.54	20.02	15,281.99		
3	陕(2020)西安市不动产权第0109886号	西安市人人乐超市有限公司	钢筋混凝土	西安市曲江新区雁展路南侧紫薇,永和坊(幢1030)室	2014年5月	m ²	8,019.74	13,026.32	104,467,688.20	2,350,522.98	102,117,165.22	102,131,400.00	14,234.78	0.01	12,735.00		
4														-			
5														-			
6														-			
7														-			
8														-			
9														-			
10														-			
11														-			
12														-			
13														-			
14														-			
合计																	
减：房屋建筑物减值准备																	
合计																	
									287,498,673.00		281,029,952.88	378,977,900.00	97,947,947.12	34.85			
									287,498,673.00		281,029,952.88	378,977,900.00	97,947,947.12	34.85			

被评估单位填表人：刘晓燕
填表日期：2020年11月14日

评估人员：魏婧

