

深圳市怀新企业投资顾问有限公司关于西安饮食出售资产之独立财务顾问报告

独立财务顾问机构名称: 深圳市怀新企业投资顾问有限公司
报告提交日期: 2010年10月27日

一、释义
除非另有说明,以下简称在本报告中的含义如下:

公司名称	公司名称	备注
西安饮食	西安饮食股份有限公司	
上市公司	西安饮食股份有限公司	
老孙家项目公司	西安老孙家饭店营业楼项目有限公司	老孙家项目公司的转让不涉及到“老孙庄饭店”商标所有权和使用权,本次转让不涉及西安饮食的“老孙庄饭店”分公司,老孙家项目公司与“老孙庄饭店”分公司在资产、业务、人员等方面均为独立运营,不存在直接关系。
本独立财务顾问	深圳市怀新企业投资顾问有限公司	

二、序言
受西安饮食委托,深圳市怀新企业投资顾问有限公司担任本次股权转让的独立财务顾问,并就此本次股权转让向西安饮食全体股东提供独立意见。本独立财务顾问是按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神,遵循客观、公正的原则,在认真审阅相关资料和充分了解本次股权转让行为的基础上,发表独立财务顾问意见,旨在就该项交易行为做出独立、客观和公正的评价,以供广大投资者及有关各方参考。

本报告系按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则(2008年修订本)》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规的要求,根据西安饮食提供的有关资料制作的。
三、声明
(一)本独立财务顾问对本次股权转让所有当事方均无任何利益关系,就本次股权转让所发表的有关意见是完全独立地进行的。
(二)本独立财务顾问所依据的文件、材料由西安饮食提供。有关资料提供方已对本独立财务顾问做出承诺,其所提供的为出具本独立财务顾问报告所依据的所有文件、资料、意见、承诺均真实、完整、合法、及时,不存在任何可能致本独立财务顾问报告产生失误或虚假记载、重大遗漏及误导性陈述,并对其提供资料的合法性、真实性及完整性承担全部责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。
(三)本独立财务顾问的职责范围并不包括西安饮食董事会负责的对本次股权转让在商业上的可行性进行分析。本报告旨在就本次股权转让对西安饮食全体股东是否公平、合理,做出独立、客观、公正的评价。
(四)本独立财务顾问没有委托或授权其它任何机构和人士提供在本报告中列载的信息和本报告做出任何解释或说明。
(五)本独立财务顾问并不对其他中介机构的工作过程与工作结果承担任何责任,本报告也不对其他中介机构的工作过程与工作结果发表任何意见或评价。
(六)本独立财务顾问提醒投资者注意,本报告不构成对西安饮食的任何投资建议,对投资者根据本报告所做出的投资决策而产生的任何风险,本独立财务顾问不承担任何责任。

四、本次股权转让各方的基本情况及其相互关系
(一)西安饮食
1、西安饮食股份有限公司
注册地址:陕西省西安市南二环西段27号西安饮食大厦六层
注册资本:19,952.80万元
法定代表人:李大东
经营范围:国内商业、物资供销业;房地产开发(取得资质证后方可经营);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、维修服务;文化产品生产及销售技术的进出口业务;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(餐饮服务、糕点及食品加工)

西安饮食股份有限公司(以下简称“上市公司”)原名西安饮食服务(集团)股份有限公司(2007年8月更名),其前身西安饮食公司成立于1956年的国有商业企业。经西安市人民政府批准,在原西安饮食公司的基础上于1992年12月8日组建西安饮食集团公司,1993年11月11日经西安市政府改制为西安饮食(1993)98号文和市政府发[1993]103号文件批准,对西安饮食集团公司进行整体改组,采用定向募集方式设立股份有限公司,1997年4月9日,经中国证监会证监发字[1997]112号文和证监发字[1997]113号文批准,公开发行人民币普通股(A股)4000万股,并于1997年4月30日在深交所上市。
二〇〇三年七月十四日公司实施资本公积每10股转增5股分配方案,转增后总股本为17,162.27万股。
二〇〇七年三月五日由于股权分置改革向全体流通股每10股定向转增4.5股,转增后股本为19,952.80万股。

根据西格玛会计师事务所有限公司出具的西会审字[2010]第0695号审计报告,截至2009年12月31日,公司合并报表总资产73,519.38万元,净资产41,594.69万元,2009年度实现净利润4,700.12万元。
2、老孙家项目公司
2.1 基本情况
公司名称:西安老孙家饭店营业楼项目有限公司
住 所:西安市东大街364号
法定代表人:李大东
注册资本:6000万元
实收资本:6000万元

资产	年初余额	期末余额
流动资产:		
货币资金	18,188,679.55	5,183,149.47
交易性金融资产	-	-
应收账款	-	-
预付款项	15,550.92	323,123.15
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	537,658.06	227,427.07
存货	506,972.71	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	19,248,861.24	5,183,149.47
非流动资产:		
可供出售金融资产	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	-	-
在建工程	116,220,366.76	816,850.53
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	116,220,366.76	816,850.53
资产总计	135,469,228.00	13,000,000.00

负债和所有者权益	年初余额	期末余额
流动负债:		
短期借款	-	-
应付账款	-	-
预收账款	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	-	-
其他应付款	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	-	-
非流动负债:		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	-	-
所有者权益:		
实收资本(或股本)	60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积	94,371,415.26	-
盈余公积	-	-
未分配利润	260,868.29	-
所有者权益合计	154,632,283.55	6,000,000.00
负债和所有者权益总计	154,632,283.55	6,000,000.00

资产	年初余额	期末余额
流动资产:		
货币资金	18,188,679.55	5,183,149.47
交易性金融资产	-	-
应收账款	-	-
预付款项	15,550.92	323,123.15
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	537,658.06	227,427.07
存货	506,972.71	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	19,248,861.24	5,183,149.47
非流动资产:		
可供出售金融资产	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	-	-
在建工程	116,220,366.76	816,850.53
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	116,220,366.76	816,850.53
资产总计	135,469,228.00	13,000,000.00

负债和所有者权益	年初余额	期末余额
流动负债:		
短期借款	-	-
应付账款	-	-
预收账款	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	-	-
其他应付款	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	-	-
非流动负债:		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	-	-
所有者权益:		
实收资本(或股本)	60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积	94,371,415.26	-
盈余公积	-	-
未分配利润	260,868.29	-
所有者权益合计	154,632,283.55	6,000,000.00
负债和所有者权益总计	154,632,283.55	6,000,000.00

资产	年初余额	期末余额
流动资产:		
货币资金	18,188,679.55	5,183,149.47
交易性金融资产	-	-
应收账款	-	-
预付款项	15,550.92	323,123.15
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	537,658.06	227,427.07
存货	506,972.71	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	19,248,861.24	5,183,149.47
非流动资产:		
可供出售金融资产	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	-	-
在建工程	116,220,366.76	816,850.53
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	116,220,366.76	816,850.53
资产总计	135,469,228.00	13,000,000.00

负债和所有者权益	年初余额	期末余额
流动负债:		
短期借款	-	-
应付账款	-	-
预收账款	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	-	-
其他应付款	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	-	-
非流动负债:		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	-	-
所有者权益:		
实收资本(或股本)	60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积	94,371,415.26	-
盈余公积	-	-
未分配利润	260,868.29	-
所有者权益合计	154,632,283.55	6,000,000.00
负债和所有者权益总计	154,632,283.55	6,000,000.00

资产	年初余额	期末余额
流动资产:		
货币资金	18,188,679.55	5,183,149.47
交易性金融资产	-	-
应收账款	-	-
预付款项	15,550.92	323,123.15
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	537,658.06	227,427.07
存货	506,972.71	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	19,248,861.24	5,183,149.47
非流动资产:		
可供出售金融资产	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	-	-
在建工程	116,220,366.76	816,850.53
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	116,220,366.76	816,850.53
资产总计	135,469,228.00	13,000,000.00

负债和所有者权益	年初余额	期末余额
流动负债:		
短期借款	-	-
应付账款	-	-
预收账款	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	-	-
其他应付款	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	-	-
非流动负债:		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	-	-
所有者权益:		
实收资本(或股本)	60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积	94,371,415.26	-
盈余公积	-	-
未分配利润	260,868.29	-
所有者权益合计	154,632,283.55	6,000,000.00
负债和所有者权益总计	154,632,283.55	6,000,000.00

营业执照注册号:610100100052287
经营范围:老孙家营业楼开发、销售、租赁
上市公司持有老孙家项目公司100%股权。
根据西格玛会计师事务所有限公司2010年8月4日出具的西会审字(2010)0915号审计报告,截至2010年8月2日,其总资产15,592.72万元,净资产15,463.23万元,截至2010年8月2日净利润26.09万元。
2.2 基本情况
老孙家项目公司与西安饮食的“老孙庄饭店”分公司之关系
老孙家项目公司是西安饮食的全资子公司,“老孙庄饭店”是西安饮食的分公司,二者之间在资产、业务、人员等方面均为独立运营,不存在直接关系,本次转让不涉及“老孙庄饭店”商标所有权和使用权,亦不涉及西安饮食的“老孙庄饭店”分公司,“老孙庄饭店”分公司是西安饮食的核心主营资产,西安饮食从未有过将“老孙庄饭店”拥有的中华老字号品牌进行转让的计划,西安饮食将本着“精心呵护、倍加珍惜”的宗旨,坚持不懈的将“老孙庄饭店”做大做强。
(二)交易各方是否存在关联关系
交易双方不存在关联关系
(三)交易事项
根据《深圳证券交易所股票上市规则(2008年修订本)》的有关规定,本次股权转让已获得上市公司董事会批准,并提交上市公司第二次临时股东大会决议,相关临时股东大会决议及时披露。
五、本次股权转让的基本情况
(一)交易项目的基本情况
1、老孙家项目公司概况
老孙家项目公司主要资产包括名下拥有位于东大街364号的三宗土地,共计5230平方米,分别为:西碑国用(2008)出第441号,面积为1371.13平方米;西碑国用(2008)出第442号,面积为2494.3平方米;西碑国用(2008)出第450号,面积为1364.4平方米。
2、老孙家项目公司主要资产及负债状况:

资产	年初余额	期末余额
流动资产:		
货币资金	18,188,679.55	5,183,149.47
交易性金融资产	-	-
应收账款	-	-
预付款项	15,550.92	323,123.15
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	537,658.06	227,427.07
存货	506,972.71	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	19,248,861.24	5,183,149.47
非流动资产:		
可供出售金融资产	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	-	-
在建工程	116,220,366.76	816,850.53
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	116,220,366.76	816,850.53
资产总计	135,469,228.00	13,000,000.00

负债和所有者权益	年初余额	期末余额
流动负债:		
短期借款	-	-
应付账款	-	-
预收账款	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	-	-
其他应付款	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	-	-
非流动负债:		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	-	-
所有者权益:		
实收资本(或股本)	60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积	94,371,415.26	-
盈余公积	-	-
未分配利润	260,868.29	-
所有者权益合计	154,632,283.55	6,000,000.00
负债和所有者权益总计	154,632,283.55	6,000,000.00

资产	年初余额	期末余额
流动资产:		
货币资金	18,188,679.55	5,183,149.47
交易性金融资产	-	-
应收账款	-	-
预付款项	15,550.92	323,123.15
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	537,658.06	227,427.07
存货	506,972.71	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	19,248,861.24	5,183,149.47
非流动资产:		
可供出售金融资产	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	-	-
在建工程	116,220,366.76	816,850.53
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	116,220,366.76	816,850.53
资产总计	135,469,228.00	13,000,000.00

负债和所有者权益	年初余额	期末余额
流动负债:		
短期借款	-	-
应付账款	-	-
预收账款	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	-	-
其他应付款	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	-	-
非流动负债:		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	-	-
所有者权益:	</	