

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西安市房产测量事务所有限公司拟开展混合所有制

改革涉及其股东全部权益价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2024)第 8613 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二四年四月二十五日



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、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	32
资产评估报告附件	34

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、行政法规规定和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。

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、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、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。

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。

西安市房产测量事务有限公司拟开展混合所有制 改革涉及其股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受西安城市发展（集团）有限公司、西安大地测绘股份有限公司的委托，对西安市房产测量事务有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据《西安市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意西安市房产测量事务有限公司及西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司开展混合所有制改革的批复》（市国资发【2023】132号），同意西安城市发展（集团）有限公司以整合集团内部地理信息行业企业为目的，对所属全资子公司西安市房产测量事务有限公司及西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司开展混合所有制改革。本次评估目的是对西安市房产测量事务有限公司拟开展混合所有制改革涉及其股东全部权益在评估基准日 2023 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的西安市房产测量事务有限公司的股东全部权益价值；评估范围为西安市房产测量事务有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 23,370.78 万元，其中：流动资产 12,655.70 万元，非流动资产 10,715.07 万元；账面负债总计 4,445.41 万元，其中流动负债 2,570.51 万元，非流动负债 1,874.90 万元；账面净资产 18,925.37 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2023 年 10 月 31 日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法之评估结果为评估结论，即：账面资产总计 23,370.78 万元，评估价值 28,686.35 万元，评估增值 5,315.57 万元，增值

率22.74%；账面负债总计4,445.41万元，评估价值4,445.41万元，评估无增减值；
账面净资产18,925.37万元，评估价值24,240.94万元，评估增值5,315.57万元，增值
率28.09 %。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用
有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的
的影响。

重要特别事项如下：

位于西安市未央区二府庄小区北区 5 号楼 4 幢 30101 室的房屋建筑物的《不动
产权证书》只有房产信息，无土地信息，西安市房产测量事务所有限公司通过
查询档案《西安市国有建设用地许可证》(市土籍建字第(96)009 号)得知，原
出卖人西安市未央区城乡建设开发公司以调拨方式取得总土地面积为 2520 m²
的土地，用于建设商品住房，由于房屋用途为商业服务用房，本次评估对其分摊的
土地性质按照划拨商业用地性质进行测算。

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。

西安市房产测量事务所有限公司拟开展混合所有制 改革涉及其股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

卓信大华评报字（2024）第 8613 号

西安城市发展（集团）有限公司：

西安大地测绘股份有限公司：

北京卓信大华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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对西安市房产测量事务所有限公司拟开展混合所有制改革行为涉及其股东全部权益在 2023 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为西安城市发展（集团）有限公司、西安大地测绘股份有限公司，被评估单位为西安市房产测量事务所有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人一

企业名称：西安城市发展（集团）有限公司

经营场所：陕西省西安市经济技术开发区未央路 301 号西安城发中心

法定代表人：焦振华

注册资本：2,000,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

主要经营范围：城市综合开发；土地整理开发经营；国有资本投融资和资本运营；基础设施及公用工程、环保项目投融资；产业发展基金运营管理；金融类产业投资；区域综合开发；乡村振兴战略实施投融资；棚户区（城中村）改造开发；房地产开发（含安居房、共有产权房、公租房类保障性住房）；房屋租赁；物业管理；矿产资源开发；土地整治、勘测规划设计、造价评估、城市空闲土地盘活，城乡建设用地增减挂钩、复垦及环境整治、储备地日常管护及租赁类土地相关业务；市政府批准的其他业务。（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）委托人二

企业名称：西安大地测绘股份有限公司

经营场所：西安市国家民用航天产业基地飞天路 588 号北航科技园 4 号楼 C 座

法定代表人：闫冬梅

注册资本：10,511.414 万人民币

企业类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

主要经营范围：一般项目：软件开发；信息系统集成服务；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；地理遥感信息服务；规划设计管理；信息技术咨询服务；环保咨询服务；电子产品销售；软件销售；计量技术服务。（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：测绘服务；国土空间规划编制；劳务派遣服务；检验检测服务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

（三）被评估单位

1、基本情况

企业名称：西安市房产测量事务所有限公司

注册地址：西安市莲湖区香米园西巷 93 号

法定代表人：延文

注册资本：440 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

西安市房产测量事务所有限公司于 2000 年 8 月 3 日成立，目前已取得西安市工商行政管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为 91610104722869082H，初始注册资本 300.00 万元，由西安城市发展（集团）有限公司投资，占注册资本 100%；营业期限：长期。

股权变更情况：2023 年 10 月 24 日，西安城市发展（集团）有限公司增加出资 140.00 万元，变更后的注册资本为 440.00 万元。

截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	西安城市发展（集团）有限公司	440.00	100.00%	440.00	100.00%
	合计	440.00	100.00%	440.00	100.00%

2、经营管理情况

主要经营范围：一般项目：不动产登记代理服务；房地产经纪；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；承接档案服务外包；软件开发；软件销售；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；旧货销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；非居住房地产租赁。

（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：测绘服务；劳务派遣服务。（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，具体经营项目以审批结果为准）。

经营管理结构：西安市房产测量事务所有限公司设监事会、董事会及党支部书记。总经理负责公司经营管理活动，下设房产测绘部、地籍测绘部、质量检查、

微机软件部、综合流转部、档案装订部、成果数据部、法务部、人力资源部、行政后勤部、业绩考核部及财务部 12 个部门。

主要产品和服务：西安市房产测量事务所有限公司主营业务是运用专业测绘技术和手段，按照国家有关法律法规，依据国家有关房产测量的规范和技术标准进行不动产基础测绘和不动产项目测绘。基础测绘方面主要开展为：西安市数字化房产图库日常维护和修测补测服务；项目测量方面主要开展：不动产分户图预测、不动产分户图实测、不动产变更测量服务。目前，公司还可承接土地登记代理服务、房地产经纪、房地产咨询、信息咨询服务、档案整理服务、劳务派遣服务以及摄影测量、遥感外业、地理信息数据采集、地理信息软件开发、控制测量、地形测量、规划测量、建筑工程测量、市政工程测量、线路与桥隧测量等测绘项目。

3、公司近年财务状况

被评估单位近年报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 10 月 31 日
流动资产	17,321.67	15,795.84	12,655.70
非流动资产	14,741.30	20,675.42	10,715.07
资产总计	32,062.97	36,471.26	23,370.78
流动负债	2,032.40	2,759.20	2,570.51
非流动负债	7.68	2,042.90	1,874.90
负债总计	2,040.08	4,802.10	4,445.41
净资产	30,022.89	31,669.17	18,925.37
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度 1-10 月
营业收入	6,268.20	6,111.78	6,703.89
利润总额	1,778.51	1,902.84	2,037.59
净利润	1,507.57	1,608.30	1,728.31
经营性净现金流量	2,522.47	3,096.92	2,647.83

西安市房产测量事务所在本次评估基准日及前两年的财务报表业

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(2024)1845号无保留意见审计报告。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位与委托人二同为委托人一的控股子公司。本次交易行为构成关联交易。

二、评估目的

根据《西安市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意西安市房产测量事务所有限公司及西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司开展混合所有制改革的批复》（市国资发【2023】132号），同意西安城市发展（集团）有限公司以整合集团内部地理信息行业企业为目的，对所属全资子公司西安市房产测量事务所有限公司及西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司开展混合所有制改革。本次评估目的是对西安市房产测量事务所有限公司拟开展混合所有制改革涉及其股东全部权益在评估基准日2023年10月31日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及西安市房产测量事务所有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为西安市房产测量事务所有限公司经审计后的全部资产和负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	12,655.70	流动负债合计	2,570.51
货币资金	11,858.69	应付账款	389.00

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
应收账款	254.69	预收账款	194.37
预付账款	31.50	合同负债	1,327.34
其他应收款	36.81	应付职工薪酬	224.98
存货	92.02	应交税费	197.49
其他流动资产	381.99	其他应付款	48.02
		一年内到期的非流动负债	159.87
		其他流动负债	29.45
非流动资产合计	10,715.07	非流动负债合计	1,874.90
投资性房地产	6,582.94	租赁负债	1,628.88
固定资产	302.52	预计负债	
使用权资产	1,640.16	递延所得税负债	246.02
无形资产	29.26	其他非流动负债	
开发支出	265.66	负债合计	4,445.41
长期待摊费用	1,160.36	归属于母公司所有者权益合计	18,925.37
递延所得税资产	734.16	少数股东权益	
其他非流动资产		所有者权益合计	18,925.37
资产总计	23,370.78	负债及所有者权益合计	23,370.78

本次评估对象和评估范围与委托人拟开展混合所有制改革之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

西安市房产测量事务所有限公司在评估基准日财务报表业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(2024)1845号无保留意见审计报告。

企业申报的表外资产的类型、数量：本次评估被评估单位申报在基准日有表外软件著作权2项，具体如下：

软件著作权如下：

序号	内容或名称	著作权证书编号	取得日期
1	房测通测绘软件	软著登字第11856445号	2023年9月
2	码上不动产小程序	软著登字第11626267号	2023年10月

本次评估被评估单位除申报上述表外无形资产之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

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：本次

评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 10 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、2023 年 10 月 31 日《西安市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意西安市房产测量事务所有限公司及西安地籍不动产勘察测绘有限责任公司开展混合所有制改革的批复》（市国资发【2023】132 号）。

（二）主要法律、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）；
- 3、《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第四次修正）；
- 4、《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订）；
- 5、《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，自2020年1月1日起施行）；
- 6、《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，自2020年1月1日起施行）；
- 7、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 8、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；
- 9、《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正，自2021年6月1日起施行）；
- 10、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令91号）；
- 11、《国有资产评估管理办法(2020年修订)》（国务院令 第732号，根据2020年11月29日国务院关于修改和废止部分行政法规修订）；
- 12、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年修改）；
- 13、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 14、国资产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 15、国资产权【2009】941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

- 16、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 17、国资发产权【2011】158号《关于加强上市公司国有股东内幕信息管理有关问题的通知》；
- 18、国资发产权【2013】202号《关于推进国有股东与所控股上市公司解决同业竞争规范关联交易的指导意见》；
- 19、国资委【2018】第36号令《上市公司国有股权监督管理办法》；
- 20、证监会30号令《上市公司证券发行管理办法》；
- 21、证监会166号令《上市公司重大资产重组管理办法》；
- 22、证监会【2014】108号令《上市公司收购管理办法》；
- 23、证监会【2018】36号公告修订《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组》；
- 24、国资委、财政部【2016】第32号令《企业国有资产交易监督管理办法》
财政部令第97号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 25、国资发产权【2005】8号《企业国有产权向管理层转让暂行规定》；
- 26、国资发产权【2009】120号《企业国有产权交易操作规则》；
- 27、国资发产权【2014】95号《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》；
- 28、国办发【2003】96号《关于规范国有企业改制工作的意见》；
- 29、国办发【2005】60号《关于进一步规范国有企业改制工作的实施意见》；
- 30、国办发【2006】97号《关于推进国有资本调整和国有企业重组的指导意见》；
- 31、财政部14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 32、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》、财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》；
- 33、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；
- 34、其他相关的法律法规。

(三) 准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则-资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则-资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则-资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则-资产评估档案》；
- 7、中评协【2018】38号《资产评估执业准则-企业价值》；
- 8、中评协【2017】33号《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；
- 9、中评协【2017】35号《资产评估执业准则-利用专家工作及报告》；
- 10、中评协【2017】37号《资产评估执业准则-无形资产》；
- 11、中评协【2017】39号《资产评估执业准则-机器设备》；
- 12、中评协【2017】38号《资产评估执业准则-不动产》；
- 13、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 14、中评协【2017】44号《知识产权资产评估指南》；
- 15、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 16、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 17、中评协【2017】50号《著作权资产评估指导意见》；
- 18、中评协【2017】53号《投资性房地产评估指导意见》；
- 19、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 20、中评协【2020】38号《资产评估专家指引第12号-收益法评估企业价值中折现率的测算》。

(四) 权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、著作权相关权属证明；

- 3、机动车行驶证；
- 4、有关产权转让合同；
- 5、被评估单位提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

（五） 取价依据

- 1、 相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、 被评估单位提供的企业未来发展规划及盈利预测；
- 3、 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 4、 WIND 资讯资料；
- 5、 财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 6、 财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 7、 财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 8、 国家税务总局公告【2016】16号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；
- 9、 委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 10、 评估基准日房地产市场交易案例资料；
- 11、 中国土地市场网相关资料；
- 12、 评估基准日土地市场交易案例资料；
- 13、 评估基准日房地产租赁市场行情资料；
- 14、 商务部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 15、 评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 16、 部分业务服务合同；
- 17、 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六） 其他参考依据

- 1、财会【2006】3号《企业会计准则第1号--存货》等具体准则
- 2、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 3、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 4、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、与本次评估相关的审计报告；
- 6、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 7、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法适用性分析

资产评估专业人员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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑西安市房产测量事务所有限公司自成立至评估基准日已持续经营数年，目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，

因此本项目适宜采用收益法评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，因此本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

(三) 收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n: 评估对象的未来经营期;

(四) 收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期, 根据被评估单位章程、营业执照等文件规定, 确定经营期限为长期; 本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营, 因此确定收益期为无限期。

预测期, 根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料, 采用两阶段模型, 即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测, 假设永续经营期与明确预测期最后一年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则, 采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出
-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用
-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整, 对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$R(WACC) = Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$

式中:

Re: 权益资本成本

Rd: 债务资本成本

We: 权益资本结构比例

Wd: 付息债务资本结构比例

T: 适用所得税税率

上述资本结构（Wd/We）数据，评估人员在分析被评估企业与可比公司在融资能力、融资成本等方面差异的基础上，结合被评估企业未来年度的融资情况，采用可比公司的平均资本结构做为目标资本结构；确定资本结构时，已考虑与债权人期望报酬率的匹配性以及计算模型中应用的一致性；

本次评估在考虑被评估企业的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素后，Rd 以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整得出。

其中，权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算

计算公式如下：

$$Re = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

Rf: 无风险收益率，通过查询 WIND 金融终端，选取距评估基准日剩余到期年限为 10 年以上的国债平均到期收益率做为无风险收益率；

MRP（Rm-Rf）：市场平均风险溢价，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，选取平均收益率的几何平均值、扣除无风险收益率确定；

Rm: 市场预期收益率，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，按收益率的几何平均值确定；

β: 预期市场风险系数，通过查询 WIND 金融终端，在综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面可比性的基础上，选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据；

Rc: 企业特定风险调整系数，综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定；

4、非经营性资产（负债）、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产（负债）；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定，对投资性房地产采用市场法确定。

5、长期股权投资评估价值的确定

被评估单位评估基准日无长期股权投资。

6、付息负债评估价值的确定

被评估单位评估基准日无付息负债。

7、股权评估价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

(五) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(六) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金

包括：现金、银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(2) 应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，按照预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

(3) 存货

为合同履行成本。

对于正常的合同履行成本，以核实后的账面价值确定评估价值。

(4) 其他流动资产

为企业所得税，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

包括：投资性房地产、使用权资产、固定资产、无形资产、开发支出、长期待摊费用、递延所得税资产。

(1) 投资性房地产

为“西安市房产测量事务所有限公司”与西安市不动产登记服务中心、西安市自然资源和规划局执法监察队、王洪涛等承租方签订的租赁性房地产，截至现场勘查日该等资产正常出租。本次评估结合《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》要求的计量层次，根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，采用市场法进行评估，以不含税价确定评估价值。

(2) 固定资产-建筑物类

对于企业购买的房屋适宜采用市场法评估，确定房地合一价值。均以不含税价值确定评估价值。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确

定。

A、市场法评估

市场法是在选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从交易情况、交易时间、区位状况、实物状况和权益状况等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估价值。

评估价值=参照物交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(3) 固定资产-设备类

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，对车辆适宜采用市场法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

办公用电子设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

重置成本=购置价-进项税

B、成新率的确定

电子设备成新率的确定：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子设备，直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

●市场法

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内, 具有较强相关性、替代性的汽车交易实例, 根据估价对象和可比实例的状况, 对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正, 评估出估价对象的不含税市场价格。计算公式如下:

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×
车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=(案例A+案例B+案例C)/3

车辆市场法评估值=比准价格

(4) 使用权资产

为企业根据新租赁准则的相关规定, 对企业租赁的房屋按租赁准则确认的租赁资产的账面净值。对租赁合同进行了核实, 以核实确认后的金额确定评估价值。

(5) 无形资产

包括: 管理等软件 2 项; 著作权 3 项。

A、软件

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性, 以及评估现场所收集到的企业经营资料, 通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析, 资产评估专业人员认为各项管理应用软件单独不具有获利能力, 并且近期市场上同类型的软件有可比实例销售价格, 因此, 根据市场销售价格, 考虑应用软件版本的功能性贬值因素, 结合购置合同约定的升级条款, 考察其在用状况, 综合分析、计算, 采用市场法确定评估价值。市场法评估价值计算公式:

评估价值=该项资产购置价÷(1+进项税率)×(1-功能性贬值率)

B、著作权

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性, 以及评估现场所收集到的企业经营资料, 通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析, 资产评估专业人员认为各项著作权在市场上无法找到类似销售案例, 难以采用市场法; 著作权产生的直接收益或成本节约难以与其他各类资产贡献明确区分并量化, 也无法采用收益

法；企业有明确的开发过程记录，并且评估对象是著作权资产的全部财产权，其重置成本能够与该权益相对应，故采用成本法。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} \\ &= \text{代理登记费} + \text{编写费} \end{aligned}$$

(6) 开发支出

为被评估单位委托开发的不动产业务综合管理平台系统，通过收集采购合同，核实进度确认单，已经核实后的账面价值确定评估价值。

(7) 长期待摊费用

为朱雀云天、香米园六楼、凤城六路及凤城九路房屋支付的装修费，按照会计政策规定的摊销期限，考虑该等资产与未来收益相匹配的价值确定评估价值。由于部分长期待摊费用已含于相应的房屋建筑物中评估，该部分长期待摊费用评估价值为零。

(8) 递延所得税资产

为确认使用权资产及租赁负债形成的递延所得税资产，本次评估已经核实的账面价值确认评估价值。

3、负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、租赁负债、递延所得税负债。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

(七) 评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用收益法、资产基础法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)委托人为开展混合所有制改革之目的,在与我公司接洽后,决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后,根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型;对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解,与委托人协商确定评估基准日,拟定评估计划,签订评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定,向被评估单位提供资产评估所需申报资料,指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格;在完成上述前期准备工作后,我公司组织资产评估专业人员进入评估现场,开始进行现场勘查,通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证,了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况,分析评估对象的具体情况,收集企业近期及评估基准日的财务数据资料,核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符,验证索取各项资料是否真实、完整,并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定,根据资产具体情况分别采用适用的评估方法,收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据,对以核实后的账面价值进行评定估算,确定评估价值。

(四)评估结果汇总,分析评估结论,撰写评估报告,实施内部三级审核,提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的,如果这些前提、条件不能得到合理满足,本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一)一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：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，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。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二)特殊假设

1、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。

2、假设和被评估单位相关的利率、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。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、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。

5、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。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

9、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测

时所采用的会计政策不存在重大差异。

10、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

11、假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

12、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

13、假设被评估单位经营所租赁的资产，租赁期满后正常续期，并持续使用。

14、假设被评估单位需由国家或地方政府机构、团体签发的执照、使用许可证、同意函或其他法律性及行政性授权文件，于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，且该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人拟实施开展混合所有制改革之目的所涉及的西安市房产测量事务所有限公司的股东全部权益在 2023 年 10 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，西安市房产测量事务所有限公司账面资产总计 23,370.78 万元，评估价值 28,686.35 万元，评估增值 5,315.57 万元，增值率 22.74 %；账面负债总计 4,445.41 万元，评估价值 4,445.41 万元，评估无增减值；账面净资产 18,925.37 万元，评估价值 24,240.94 万元，评估增值 5,315.57 万元，增值率 28.09 %。

资产基础法评估结果表

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= (B-A) /A
流动资产	12,655.70	12,655.70	0.00	0.00
非流动资产	10,715.07	16,030.65	5,315.57	49.61
其中：投资性房地产	6,582.94	12,606.50	6,023.56	91.50
固定资产	302.52	392.51	89.99	29.75
使用权资产	1,640.16	1,640.16	0.00	0.00
无形资产	29.26	52.79	23.53	80.41
开发支出	265.66	265.66	0.00	0.00
长期待摊费用	1,160.36	338.86	-821.51	-70.80
递延所得税资产	734.16	734.16	0.00	0.00
资产总计	23,370.78	28,686.35	5,315.57	22.74
流动负债	2,570.51	2,570.51	0.00	0.00
非流动负债	1,874.90	1,874.90	0.00	0.00
负债总计	4,445.41	4,445.41	0.00	0.00
净资产	18,925.37	24,240.94	5,315.57	28.09

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，西安市房产测量事务所有限公司在评估基准日的股东全部权益账面价值18,925.37万元，评估价值26,582.55万元，评估增值7,657.18万元，增值率40.46%。

（三）评估方法结果的分析选取

西安市房产测量事务所有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 24,240.94 万元，采用收益法评估结果 26,582.55 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 2,341.61 万元，差异率为 9.66%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

被评估单位仍以传统的不动产基础测绘和不动产项目测绘为主，未能发展地理信息系统业务，需要进行创新发展，在信息化、数字化时代的今天，地理信息系统业已随着智慧城市的发展而迅速发展，目前企业在该领域还属于空白，经访谈了解，企业预测未来年度会进行转型发展，但由于目前资金受限，方案尚未形成，未来的转型投资存在着一定不确定性。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

西安市房产测量事务有限公司的股东全部权益评估价值为24,240.94万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用外部报告情况

本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为希会审字(2024)1845号，出具日期为2024年4月25日。

（二）权属瑕疵事项

位于西安市未央区二府庄小区北区5号楼4幢30101室的房屋建筑物的《不动产权证书》只有房产信息，无土地信息，西安市房产测量事务有限公司通过

查询档案《西安市国有土地建设用地许可证》(市土籍建字第(96)009号)得知,原出卖人西安市未央区城乡建设开发公司以调拨方式取得总土地面积为 2520 m²的土地,用于建设商品住房,由于房屋用途为商业服务用房,本次评估对其分摊的土地性质按照划拨商业用地性质进行测算。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

本次评估,未发现被评估单位在评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(四) 被评估单位担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项说明

本次评估,未发现被评估单位在评估基准日存在担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(五) 期后重大事项

根据《西安市房产测量事务所有限公司股东决定》(2024年4月1日),股东西安城市发展(集团)有限公司做出如下决定:测量所向股东上缴 8,000.00 万元累计未分配利润,款项支付至股东指定账户。

根据《西安市房产测量事务所有限公司股东决定》(2024年4月15日),股东西安城市发展(集团)有限公司做出如下决定:测量所向股东上缴未分配利润 677.21 万元,款项支付至股东设立的本次混改专用账户,作为公司混合所有制改革职工安置专项费用,待实际发生支付时由股东进行专项拨付。

因上述金额较大,考虑上述事项对评估价值的影响,扣减上述金额后西安市房产测量事务所有限公司的股东全部权益评估价值为 15,563.73 万元。

(六) 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料,缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据,本次采用资产基础法、收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

(七) 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项,在委托人和被评估单位未作特别说明,而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下,资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(八) 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响;若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时,评估结论一般会失效,报告使用人不能使用本评估报告,否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(九) 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任,最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

(十) 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化,应对资产数额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对评估结论产生明显影响时,应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响,提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

(二) 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用,国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

（三）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。

（四）资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，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。

（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、 评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 4 月 25 日。

(本页无正文)

资产评估师: 朱小兰 (朱小兰)



资产评估师: 王苏妍 (王苏妍)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二四年四月二十五日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位专项审计报告；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格文件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同；