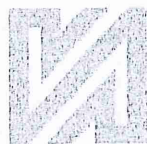


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西安曲江文化旅游股份有限公司
拟接受抵债资产涉及的
皇城坊房屋及车位市场价值项目
资产评估报告

新兰特评报字[2025]第435号

(共1册,第1册)



新兰特房地产资产评估有限公司

2025年6月30日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6161040001202500428
合同编号:	2025HT552
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	新兰特评报字[2025]第435号
报告名称:	西安曲江文化旅游股份有限公司拟接受抵债资产涉及的皇城坊房屋及车位市场价值项目
评估结论:	34,444,100.00元
评估报告日:	2025年06月30日
评估机构名称:	新兰特房地产资产评估有限公司
签名人员:	高梦云 (资产评估师) 正式会员 编号: 61210051 钟静 (资产评估师) 正式会员 编号: 43190105
高梦云、钟静已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2025年06月30日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	7
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	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
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	21
十三、资产评估报告日	21
十四、签名盖章	22
资产评估报告附件	23

资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、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。

八、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。

九、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。

西安曲江文化旅游股份有限公司 拟接受抵债资产涉及的 皇城坊房屋及车位市场价值项目 资产评估报告摘要

新兰特评报字[2025]第 435 号

新兰特房地产资产评估有限公司接受西安曲江文化旅游股份有限公司的委托，拟接受抵债资产涉及的西安城墙文化投资发展有限公司持有的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位进行了评估。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。

经济行为：西安曲江文化旅游股份有限公司拟接受抵债资产。

评估目的：西安曲江文化旅游股份有限公司拟接受抵债资产，需对西安城墙文化投资发展有限公司持有的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位进行评估，提供其截至评估基准日的市场价值，为接受抵债资产工作提供专业估值意见。

评估对象：西安城墙文化投资发展有限公司申报的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位。

评估范围：与评估对象相关的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊 24 号楼 10101、24 号楼 10102 及配套车位，共计 2 套房屋及 6 个车位，建筑面积共计 1,107.69 平方米，具体以评估申报明细表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 5 月 31 日。

评估方法：采用市场法、收益法。

评估结论：西安城墙文化投资发展有限公司申报的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位市场价值评估结果为 34,444,100.00 元（含增值税）。

评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自2025年5月31日起至2026年5月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

西安曲江文化旅游股份有限公司 拟接受抵债资产涉及的 皇城坊房屋及车位市场价值项目 资产评估报告正文

新兰特评报字[2025]第 435 号

西安曲江文化旅游股份有限公司：

新兰特房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对西安城墙文化投资发展有限公司申报的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位在2025年5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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人西安曲江文化旅游股份有限公司，产权持有人为西安城墙文化投资发展有限公司，其他资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的使用人和法律、行政法规规定的使用人。

(一) 委托人

企业名称：西安曲江文化旅游股份有限公司

注册地址：西安曲江新区（雁塔南路）曲江文化大厦7-8层

法定代表人：庄莹

注册资本：25,505.9785万元人民币

经济性质：股份有限公司（上市）

成立日期：1992年10月30日

经营范围：一般项目：组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；工业控制计算机及系统制造；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；机械设备销售；日用品销售；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；玩具、动漫及游艺用品销售；以自有资金从事投资活动；停车场服务；水族

馆管理服务；游乐园服务；服装服饰零售；酒店管理；物业管理；会议及展览服务；动物园管理服务；票务代理服务；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；柜台、摊位出租；餐饮管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；网络设备销售；数字视频监控系统销售；网络技术服务；大数据服务；软件开发；数据处理和存储支持服务；信息技术咨询服务；计算机及办公设备维修；规划设计管理；小微型客车租赁经营服务；广告发布。（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：旅游业务；艺术品进出口；演出场所经营；出版物批发；营业性演出；烟草制品零售；出版物零售；洗浴服务；电影放映；餐饮服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；小餐饮；食品销售；住宿服务；生活美容服务；酒类经营；国内船舶管理业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）产权持有人

企业名称：西安城墙文化投资发展有限公司

注册地址：西安曲江新区雁翔路3168号雁翔广场1号楼4层

法定代表人：党育

成立日期：2012年05月11日

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁；建筑材料销售；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；游览景区管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理。（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：房地产开发经营；建设工程设计；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。（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）其他资产评估报告使用人

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。

二、评估目的

西安曲江文化旅游股份有限公司拟接受抵债资产，需对西安城墙文化投资发展有限公司持有的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位进行评估，提供其截至评估基准日的市场价值，为接受抵债资产工作提供专业估值意见。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，本次评估对象为西安城墙文化投资发展有限公司申报的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位。评估范围为与评估对象相关的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊24号楼10101、24号楼10102及配套车位，共计2套房屋及6个车位，建筑面积共计1,107.69平方米，具体以评估申报明细表为准。

纳入评估范围内的2套房屋及6个车位所占用的土地用途为商务金融用地，取得方式：出让，土地证号为西新国用（2013出）第457号，使用年限至2053年2月28日。截至评估基准日，房屋及车位均已取得不动产证，具体情况如下表：

序号	不动产权证编号	土地使用权证编号	建筑物名称	用途	层数	建筑面积 (m ²)
1	陕(2021)西安市不动产权第0365720号	西新国用(2013出)第457号	24号楼10101	商业	地上2层, 地下1层	444.25
2	陕(2021)西安市不动产权第0365719号	西新国用(2013出)第457号	24号楼10102	商业	地上2层, 地下1层	445.36
3	陕(2021)西安市不动产权第0365751号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F101	车位	地下1层	36.08
4	陕(2021)西安市不动产权第0365750号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F102	车位	地下1层	36.08
5	陕(2021)西安市不动产权第0365749号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F103	车位	地下1层	38.96
6	陕(2021)西安市不动产权第0365744号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F104	车位	地下1层	36.08
7	陕(2021)西安市不动产权第0365741号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F107	车位	地下1层	35.44
8	陕(2021)西安市不动产权第0365740号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F108	车位	地下1层	35.44
合计						1,107.69

纳入评估范围内的2套房屋及6个车位，位于西安市新城区顺城北路以南，为独栋商业，地上2层，地下1层，建筑结构为钢混结构，房屋与车位的竣工验收备案日

期分别为2020年1月和2019年12月。经现场勘察，房屋呈毛坯状态，内墙采用白色涂料饰面，地面为水泥砂浆找平层，未安装暖通及燃气设施；车位区域已完成环氧地坪铺设，地面平整耐磨，标识清晰，符合正常使用标准。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身特点等因素，确定本次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2025年5月31日。由委托人根据经济行为实现日期等因素确定。

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

《曲江文旅股份党委会议纪要（29）》（中共西安曲江文化旅游股份有限公司委员会，2025年6月27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.《事业单位国有资产管理暂行办法》（2019年3月29日财政部部务会议审议通过）
- 3.《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修订）；
- 4.《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修订）；

5.《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）；

6.《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常务委员会第三次会议通过）；

7.《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；

8.财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

9.其他相关的法律法规。

（三）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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

4.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

5.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

7.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

12.《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.不动产权登记簿；

3.其他权属证明文件。

（五）取价依据

1.《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；

2.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

3.税务总局、财政部联合下发《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

4.《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）；

5.全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；

6.产权持有人提供的财务会计、经营方面的资料；

7.评估基准日产权持有人执行的财会制度与税收政策；

8.房地产租赁市场行情资料；

9.同花顺 iFind 大金融数据终端；

10.其他参考资料。

（六）其他参考依据

1.委托人提供的资产评估申报明细表；

2.资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；

3.其他有关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—资产评估方法》中确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法要求充分利用类似资产成交价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。基本计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{参照物价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。该方法采用资本化或折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。用数学式可表示为：

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

式中：P——被评估资产价值；

R_i——资产未来第i年预期收益额；

r——折现率；

i——预测收益年限；

n——预测期。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。其评估思路可用公式表述为：

资产评估价值=资产的重置成本-资产实体性贬值-资产功能性贬值-资产经济性贬值

（二）评估方法选用

按照《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—资产评估方法》的规定，资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑评估目的、价值类型、评估对象、适用条件、资料情况等影响评估方法选择的因素，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种以上评估方法，通过综合分析形成评估结论。当存在准则规定的情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法。资产评估报告应当对评估方法的选择及其理由进行披露。

1.市场法

市场法应用的前提条件：（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。

本次评估对象为商业房地产，所在区域内位于同一供需圈内有同类型物业存在交易案例供参考。因此，房屋评估采用市场法。

2.成本法

成本法应用的前提条件：（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得；（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

委估对象为商业房地产，本次的评估目的为拟接受抵债资产，成本法无法合理反映商业房产及车位价值。因此，本次评估不采用成本法。

3.收益法

收益法应用的前提条件：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

委估对象为商业性质车位，由于在同一供需圈内无交易案例参考，该物业未来收益可以合理预期并用货币计量，且与预期收益相关的风险能够度量，收益期能够合理确定。因此，车位评估采用收益法。

（三）评估方法的具体运用

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合商业房产特点和收集资料的情况，采用市场法、收益法评估。

基于市场法的评定估算：

1.市场法原理

市场法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，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素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

2.市场法技术路线

（1）收集可比实例

通过现场勘察，向委估房地产所在区域内调查了解，收集评估基准日近期的足够的同类或者类似房地产的交易案例；或者向房地产开发商、房地产经纪人等收集与委估房地产相关的交易实例信息；并对所收集的信息及其来源进行分析。在选用交易案例时应当关注案例的可比性，重点分析投资性房地产的实物状况、权益状况、区位状况、交易情况及租约条件。

(2) 选取可比实例

根据所收集的可比实例，经分析整理后，选择与委估房地产相匹配的可比实例。

(3) 建立价值可比基础

建立价格可比基础是对可比实例的有关参数予以分析整理，细化相关比较因素，并统一可比基础。包括交易情况、交易日期、使用年期、面积、具体位置、经营业态和所带租约等，明确相关指标参数内涵。

(4) 进行交易情况修正

交易情况修正就是为了排除可比实例在交易行为中一些特殊因素影响可能导致的交易价格的偏差，将可比实例的交易价格调整为正常的市场价格。

(5) 进行交易期日修正

交易期日修正是将可比实例在其成交日期的价格调整为估价时点的价格。

(6) 进行区域因素修正

区域因素修正是将可比实例在其外部区域环境状况下的价格调整为委估房地产外部区域环境状况下的价格。区域因素修正的主要因子有商业繁华程度、交通便捷度、环境质量、景观、公共配套设施等。

(7) 进行实物状况修正

实物状况修正是将可比实例在其个体状况下的价格调整为委估房地产个体状况下的价格。实物状况修正的主要因子包括：建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、面积、外观、楼层、新旧程度等。

(8) 进行权益因素修正

权益因素修正就是将可比实例在其自身权益状况下的价格调整为委估房地产权益状况下的价格。权益因素修正的主要因子包括：土地使用权类型、用途、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、查封等形式限制权力情况、权属清晰情况等。

3.确定评估价值

将所选取的若干个可比实例价格经过上述各项比较修正后，选用简单平均法或算术平均法计算综合结果，并以此作为委估房地产的最终评估价值。

基于收益法的评定估算：

1.收益法原理。预测委估房地产未来的预期净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此确定评估对象客观合理价格或价值的方法。

2.收益法技术路线。找出三个同类型物业的租金案例，用比较法得出评估对象在评估时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此得出评估对象在评估基准日的价值。

3.收益法评估模型公式如下。

全剩余寿命模式评估模型如下：

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

其中：a：年纯收益；

r：折现率；

n：收益期限；

A：房地产余值；

p：房地产价值。

(1) 年纯收益=[月租金单价(不含税)×(1-出租空置率)-房产税-土地使用税-城市维护建设税-印花税-教育费附加-租赁管理费-维修费-保险费]×12

其中：

①月租金单价。按照市场法确定的客观租金确定。

②出租空置率。本次不考虑车位空置率。

③房产税。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，依照房产租金收入（不含税）计算缴纳的，税率为12%。

④土地使用税。本次不考虑土地使用税。

⑤城市维护建设税。是为筹集城市维护和建设资金而对缴纳增值税、消费税的单位和人，就其实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据而征收的一种税。按已纳增值税税额的7%计算缴纳。

⑥印花税。根据《中华人民共和国印花税法》，财产租赁合同应按书立租赁合同的租金总金额0.1%计算贴花。

⑦教育费附加。其中教育费附加，根据第448号国务院令《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，按已纳增值税税额的3%计算缴纳；地方教育附加按已纳增值税税额的2%计算缴纳。

⑧租赁管理费和维修费。管理出租型不动产需要支付人员工资、办公费用等管理费用，一般为年租金的一定比例。本次评估按品质物业租金收入（不含税）的0.5%确定。维修费指建筑物需正常的维修、维护等费用，参照同类型物业的水平结合评估对象的实际情况，本次评估按照建筑物重置成本的0.1%确定。

⑨保险费。本次评估按照建筑物重置成本的0.1%确定。

（2）折现率

折现率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率选用收益预测期相对应的国债利率；风险调整值根据评估对象所在市场、政策、行业和地区等风险综合确定。

（3）收益期限

根据建筑物的剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，以及法律、行政法规的规定确定收益期限。

(4) 房地产余值

由于本项目房产剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，故房产未来收益价值需加上房产在收益期结束时的价值折现到评估基准日的价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 前期准备阶段

在接受资产评估业务委托之前，采取与委托人讨论、阅读资料等方式，明确评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，并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，决定接受委托，签订资产评估委托合同；根据项目具体情况，确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；布置资产评估工作，指导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场工作阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照《资产评估执业准则——资产评估程序》和其他相关规定的要求，评估人员采取询问、核对、监盘、勘查等方式，对各项资产进行必要的核查验证，索取历史期评估资料，了解主要资产的经济、技术、使用状况和法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实申报的评估资料与提供的权属资料是否相符，关注资产法律权属状况，并根据现场勘查情况，收集与资产评估相关的政策文件、交易案例等资料和市场信息。

(三) 评定估算阶段

按照评估相关的法律、准则的规定，收集市场价格信息资料，并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，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，进行评定估算，形成初步评估结果。

(四) 提交报告阶段

汇总资产的评估结果，对形成的评估结论进行分析，确定最终评估结论，撰写

资产评估报告，形成评估报告初稿。按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。出具资产评估报告前，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。在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

本项目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。本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(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.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) 一般假设

1.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.有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.产权持有人的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

6.假设产权持有人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。

(三) 具体假设

1.被评估单位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。

2.被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照企业计划持续使用。

3.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。

4.假设委托人提供的委估对象相关的所有资料均真实、准确、完整。

评估人员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，评估人员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、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法、收益法，对西安城墙文化投资发展有限公司申报的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位于评估基准日 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。评估结论如下。

西安城墙文化投资发展有限公司申报的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位市场价值评估结果为 34,444,100.00 元（含增值税）。

本评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自 2025 年 5 月 31 日起至 2026 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

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

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况说明

本次评估未有引用其他机构出具的报告结论的情况。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

按照《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。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。本机构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，对因产权问题发生的法律纠纷不承担任何责任。

评估人员对委托人和产权持有人提供的有关评估对象法律权属的资料和资料来源进行了必要的核查验证，并对查验的情况予以披露。经查，委托人、产权持有人提供的评估对象法律权属资料中均载明相关资产的权利人为产权持有人。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估，未发现产权持有人在评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本次评估，未发现产权持有人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) 重大期后事项

重大期后事项是指评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有人未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦未发现产生重大影响的期后事项。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情

形

本次评估，未发现本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七)需要说明的其他事项

1.评估报告成立的前提条件和假设条件：本评估结论是以本报告设定的假设为前提，确定的被评估资产在评估基准日时点上的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2.对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

3.本次评估中，对实物资产的技术鉴定主要采用目测观察，未使用仪器进行测试和查验，未对其内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。评估师在假定产权持有人提供的有关评估资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出的判断。

4.评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

5.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。

6.本次评估产权持有人未申报房地产账面价值，评估范围、评估结论包含房产及其对应的土地使用权，特此说明。

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、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅用于本评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 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。

(六) 本资产评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自2025年5月31日起至2026年5月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

(七) 本报告中对前述评估对象价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

(八) 本评估报告包含若干备查文件及评估明细表，亦为本报告之组成部分，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，只能与评估报告正文配套使用方为有效。

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

十三、资产评估报告日

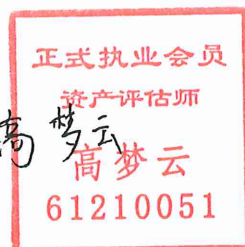
本资产评估报告日为2025年6月30日。

十四、签名盖章



新兰特房地产资产评估有限公司

资产评估师：高梦云



资产评估师：



2025年6月30日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章时生效)

资产评估报告附件

目录

1.经济行为文件.....	24
2.委托人及产权持有人法人营业执照副本.....	25
3.评估对象涉及的主要权属证明资料.....	26
4.委托人及产权持有人承诺函.....	27
5.签字资产评估师承诺函.....	28
6.资产评估机构备案公告.....	29
7.资产评估机构营业执照副本.....	30
8.签字资产评估师职业资格证书登记卡.....	31
9.资产评估结果汇总及明细表.....	32

附件一

一、经济行为文件

曲江文旅股份党委 会议纪要

(29)

中共西安曲江文化旅游股份有限公司委员会

2025年6月27日

时 间：2025年6月21日

地 点：大唐芙蓉园北二楼第一会议室

主持人：庄 莹

议 题：

一、传达学习习近平总书记在二十届中央纪委四次全会上
重要讲话精神

二、传达学习石泰峰同志在深入贯彻中央八项规定精神学
习教育中央督导组工作座谈会上的讲话精神

三、传达学习深入贯彻中央八项规定精神学习教育工作提
示（八）（九）（十一）

四、传达学习深入贯彻中央八项规定精神学习教育工作简

报（第3、4期）

五、传达学习省纪委工作提示、市纪委小金库工作提示及曲江新区纪检监察工委关于小金库工作提示通知要求

六、审议解决大唐芙蓉园综合提升改造项目遗留问题相关事宜

七、审议以实物资产抵债并签署相关协议事宜

八、审议《景区公司组织深化改革方案》

九、审议《关键岗位任期及轮岗交流管理办法》

十、审议《人力资源经理委派管理工作指引》

十一、审议《部分管理人员过渡期薪酬调整方案》

十二、审议《薪酬管理办法》

十三、审议《绩效考核管理办法》

十四、审议第二批管理岗位内部竞聘上岗人员任职资格复审结果

十五、审议第二批管理岗位内部竞聘拟任干部档案审查结果

十六、审议王亚绵等同志职务聘任事宜

十七、审议闫婕等同志职务聘任事宜

十八、第三批员工岗位内部竞聘上岗拟定考察人员任职资格复审结果

十九、审议第三批员工岗位内部竞聘拟任工作档案审查结果

二十、审议第三批员工岗位内部竞聘结果

议定事项:

一、传达学习习近平总书记在二十届中央纪委四次全会上重要讲话精神

会议强调,习近平总书记在二十届中央纪委四次全会上的重要讲话精神,深刻阐述了党坚持改革精神与严格标准,坚定不移推进管党治党,坚决打赢反腐败斗争攻坚战、持久战和总体战的坚定决心。

会议要求,各部门、各公司要深入领会讲话精神内涵。在思想层面,持之以恒地加强党的创新理论武装,确保思想高度统一、方向明确一致;在政治层面,坚定不移地维护党中央的集中统一领导,严格遵守政治纪律和政治规矩,确保言行一致、令行禁止;在行动层面,将党中央各项决策部署的落实情况作为政治监督的核心内容,齐心协力推动文旅股份改革攻坚,促进企业实现高质量发展。

二、传达学习石泰峰同志在深入贯彻中央八项规定精神学习教育中央督导组工作座谈会上的讲话精神

会议强调,石泰峰同志在深入贯彻中央八项规定精神学习教育中央督导组工作座谈会上的讲话,再次强调了中央八项规定是党中央徙木立信之举,是新时代管党治党的标志性措施。

会议要求,要把中央八项规定精神跟进学、联系实际学、融

会贯通学，把新精神新要求领会深、把握准、落实好；要剖析公司管理中可能存在的作风问题，强化政治监督，对顶风违纪问题严肃查处，全力打造忠诚干净担当的文旅团队。

三、传达学习深入贯彻中央八项规定精神学习教育工作提示（八）（九）（十一）

会议强调，中央层面深入贯彻中央八项规定精神学习教育工作提示（八、九、十一），锚定了深入贯彻中央八项规定精神“严字当头、实事求是”总基调。

会议要求，每名党员干部要认真对照习近平总书记关于作风建设重要论述、中央八项规定实施细则及违规吃喝整治7项重点任务，把学习教育与巡视巡察整改、基层减负等工作相结合，贯穿于部门、公司各项工作全过程、各方面，定期开展“回头看”，以“严真细实”作风确保中央精神在股份落地生根、见到实效，以作风建设的显著成效推动公司经营管理水平全面提升。

四、传达学习深入贯彻中央八项规定精神学习教育工作简报（第3、4期）

会议强调，开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，是今年党建工作的重点任务。各级党组织要高度重视，精心组织，确保学习教育取得实效。

会议要求，要将学习教育与日常工作紧密结合，通过集中学习、专题研讨、案例警示等多种形式，引导党员干部深刻领会中央八项规定精神的核心要义和实践要求，认真学习习近平总书记

在河南考察工作时的重要讲话以及在《求是》杂志发表的重要文章等内容。同时，注重学以致用，将学习成果转化为推动工作的强大动力，以实际行动践行党的宗旨，树立良好形象。

五、传达学习省纪委工作提示，市纪委小金库工作提示及曲江新区纪检监察工委关于小金库工作提示通知要求

会议强调，各部门、各公司要认真贯彻落实省、市“小金库”工作提示部署及曲江新区纪检监察工委相关通知要求，重点关注违规吃喝、“小金库”等关键领域，全面开展自查自纠工作。

会议要求，迅速将“工作提示”内容传达至文旅股份党员干部及员工。由财务部牵头，联合党群办公室和董事会办公室，不定期开展“小金库”专项检查工作。不留死角，不走过场，对于发现的问题，及时整改，严肃处理，以确保各项监督措施落实到位。

六、审议解决大唐芙蓉园综合提升改造项目遗留问题事宜

会议审议了大唐芙蓉园提报的关于解决综合提升改造项目遗留问题事宜。具体事宜，责成大唐芙蓉园商财务管理部、运营管理部、旅服公司按照会议要求依规办理。

七、审议以实物资产抵债并签署相关协议事宜

鉴于文创中心项目延期，剩余购房款的70%目前尚未退还文旅股份的实际情况，原则同意董事会办公室提报的以实物资产抵债并签署相关协议事宜（以文商集团合法持有的一项债权代西安曲江丰欣置业有限公司偿还欠款并签订《抵债协议》）。具体事

宜，责成董事会办公室商财务管理部按照会议要求依规办理。

八、审议《景区公司组织深化改革方案》

原则同意《西安曲江文化旅游景区管理有限公司组织深化改革方案》。（以下简称<改革方案>）。对于《改革方案》中已明确的各职能服务中心职责，由其负责人及责任人牵头，制定职能服务中心相应工作方案，推进落实具体工作；《改革方案》中未尽事宜，将根据深化改革实际情况进一步完善组织架构，深化相关职能，确保各项改革工作落地见效。具体事宜，责成景区公司商人力资源部依规办理。

九、审议《关键岗位任期及轮岗交流管理办法》

原则同意人力资源部提报的《关键岗位任期及轮岗交流管理办法》。具体事宜，责成人力资源部按照会议要求依规办理。

十、审议《人力资源经理委派管理工作指引》

同意人力资源部提报的《人力资源经理委派管理工作指引》。具体事宜，责成人力资源部依规办理。

十一、审议《部分管理人员过渡期薪酬调整方案》

同意人力资源部提报的《部分管理人员过渡期薪酬调整方案》。具体事宜，责成人力资源部依规办理。

十二、审议《薪酬管理办法》

原则同意人力资源部提报的《薪酬管理办法》。具体事宜，责成人力资源部按照会议要求依规上报文化集团审议。

十三、审议《绩效考核管理办法（试行）》

原则同意人力资源部提报的《绩效考核管理办法》。具体事宜，责成人力资源部按照会议要求依规上报文化集团审议。

十四、审议第二批管理岗位内部竞聘上岗人员任职资格复审结果

同意人力资源部提报的第二批管理岗位内部竞聘上岗已聘 50 名干部和拟聘 8 名干部的任职资格复审结果，审议决定 58 名干部符合任职资格。

十五、审议第二批管理岗位内部竞聘拟任干部档案审查结果

同意人力资源部提报的第二批管理岗位内部竞聘拟任干部档案审查结果。具体事宜，责成人力资源部依规办理。

十六、审议王亚绵等同志职务聘任事宜

根据《西安曲江文化旅游股份有限公司第二批管理岗位内部竞聘上岗实施方案》，结合第二批管理岗位竞聘结果，经竞聘领导小组研究决定，提议聘任：

王亚绵同志为西安曲江文旅景区管理有限公司海洋极地公园项目部副总经理人选。

田方园同志为西安曲江文旅旅行服务有限公司人文度假服务部经理人选。

邵久珍同志为西安曲江文旅旅行服务有限公司研学旅行服务部副经理人选。

具体事宜，责成人力资源部、相关公司依规办理。

十七、审议闫婕等同志职务聘任事宜

根据《西安曲江文化旅游股份有限公司第二批管理岗位内部竞聘上岗实施方案》，结合第二批管理岗位内部竞聘空缺岗位二次竞聘的结果，经竞聘领导小组研究决定，提议聘任：

闫婕同志为西安曲江文旅景区管理有限公司城墙景区项目部副总经理人选。

聘任：

张漠同志任西安曲江文化旅游股份有限公司运营管理部技术合同主管。

提议聘任：

张郁桐同志为西安曲江文旅景区管理有限公司行政部副经理人选。

殷秋媛同志为西安曲江文旅景区管理有限公司市场招商部副经理人选。

杜梦玉同志为西安曲江文旅景区管理有限公司宣传策划部副经理人选。

具体事宜，责成人力资源部、相关公司按照会议要求依规办理。

十八、审议第三批员工岗位内部竞聘上岗拟定考察人员任职资格复审结果

原则同意人力资源部提报的第三批员工岗位内部竞聘上岗333名拟定考察人员任职资格复审结果，审议决定329名拟定考察人员通过任职资格复审。具体事宜，责成人力资源部按照会议

要求依规办理。

十九、审议第三批员工岗位内部竞聘拟任工作档案审查结果

同意人力资源部提报的第三批员工岗位内部竞聘拟任人员工作档案审查结果，共计 324 名拟任人员通过档案审查。具体事宜，责成人力资源部依规办理。

二十、审议第三批员工岗位内部竞聘结果

同意人力资源部提报的第三批员工岗位内部竞聘结果，第三批员工岗位内部竞聘共计聘任 324 人。具体事宜，责成人力资源部依规办理。

参加人：董世宏 苏 宁 侯丽娜 曹东杰

列 席：李梓宣 李 崧 张 毅 王 菁 敬晓云

孔 群 朱高超 杨 涛 乔 芳 张 蕾

姜军安 贾 晔 陈 朋 浩 涛 徐 虹

王世霞 汪 伟

记 录：刘秀梅 曹东杰

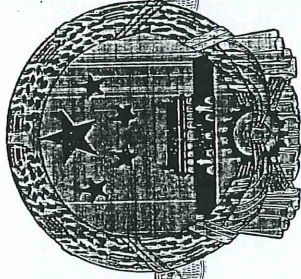
(此页无正文)

发送：公司党委委员、班子成员，各部门、各公司

抄送：文化集团党委

附件二

二、委托人及产权持有人法人营业执照副本



营业执照

统一社会信用代码

91610133220537563C

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
类型
法定代表人
经营范围

西安曲江文化旅游股份有限公司(上市)
股份有限公司

注册资本

贰亿伍仟伍佰零伍万玖仟柒佰捌拾伍元

成立日期

1992年10月30日

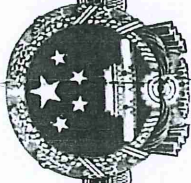
住所

西安曲江新区(雁塔南路)曲江文化大厦
7-8层

一般项目：组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；工业控制计算机及系统制造；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；机械设备销售；日用品销售；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；玩具、动漫及游艺用品销售；以自有资金从事投资活动；停车场服务；水族馆管理服务；游乐园服务；服装服饰零售；酒店管理；物业管理；会议及展览服务；动物园管理服务；票务代理服务；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；柜台、摊位出租；餐饮服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；网络设备销售；数字视频监控产品销售；网络技术服务；大数据服务；软件开发；数据处理和存储支持服务；信息技术咨询服务；计算机及办公设备维修；规划设计管理；小微型客车租赁经营服务；广告发布。（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：旅游业务；艺术品进出口；演出场所经营；出版物批发；营业性演出；烟草制品零售；出版物零售；洗浴服务；电影放映；餐饮服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；小餐饮、食品销售；住宿服务；生活美容服务；酒类经营；国内船舶管理业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

登记机关

2024年11月14日



统一社会信用代码
9161010359631320XB

营业执照

(副本)(1-1)

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



名称 西安城墙文化投资发展有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 党育

经营范围

一般项目：以自有资金从事投资活动；停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁；建筑材料销售；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；游览景区管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理。(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：房地产开发经营；凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：房地产开发经营，建设工程设计，房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。(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)

注册资本 壹拾叁亿伍仟万元人民币

成立日期 2012年05月11日

营业期限 长期

住所 西安曲江新区雁翔路3168号雁翔广场1号楼4层



登记机关



2021年04月16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。

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

附件三

三、评估对象涉及的主要权属证明资料

西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610102006007GB00006F00540009

自然状况	坐落		西安市新城区尚爱路123号24幢10101室					图幅号	1125110009 I		丘号	60
	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积 (m²)	套内面积 (m²)	规划用途		
		24	10101	2	1	-1至2	钢混					
	土地	权属性质	面积 (m²)	分摊面积 (m²)	取得方式	用途	使用期限	集体土地所有权	集体土地使用权			
国有土地使用权		5073.34	-	出让	商务金融用地	2013/03/01至2053/02/28	/	/				
权属状况	所有人名称		证件号	取得方式	房屋性质		不动产权证书		登记时间			
	西安城墙文化投资发展有限公司		9161010359631320XB	自建	市场化商品房		陕 (2021) 西安市不动产权第0365720号		2021/7/12 15:29:28			
	共有情况		单独所有	附记	楼房 (跃层), 建筑面积含公用分摊面积。其中F1层建筑面积134.75平方米, 用途为储藏间。							
抵押登记	抵押方式	抵押权人名称	被担保主债权数额/最高债权额 (万元)	不动产登记证证明号	债务履行期限 (债务确定期间)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	登记时间	附记			
	/	/	/	/	/	/	/	/	/			
预告登记	预告登记种类	权利人名称	被担保主债权数额 (万元)	预告登记义务人	不动产登记证证明号		担保范围	登记时间	附记			
	/	/	/	/	/		/	/	/			
查封状况	查封机关	查封文号		查封范围		查封时间		查封期限				
	/	/		/		/		/				
异议登记	异议申请人	异议事项		不动产登记证证明号		登记时间		附记				
	/	/		/		/		/				
居住登记	居住权人	居住权期限		不动产登记证证明号		登记时间		附记				
	/	/		/		/		/				
备注	/											

- 1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台的不动产登记簿, 使用登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担;
- 2、“/”代表查询无结果;
- 3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查。如隐瞒不报或提供虚假信息, 使用登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担;
- 4、申请人对查询结果负有保密义务。



西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610102006007GB00006F00540008

自然状况	坐落		西安市新城区尚爱路123号24幢10102室					图幅号	1125110009 I	丘号	60
	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积(m²)	套内面积(m²)	规划用途	
		24	10102	2	1	-1至2	钢混	445.36	434.37	商业服务	
	土地	权属性质	面积(m²)	分摊面积(m²)	取得方式	用途	使用期限	集体土地所有权	集体土地使用权		
国有土地使用权		5073.34	-	出让	商务金融用地	2013/03/01至2053/02/28	/	/			
权属状况	所有人名称		证件号		取得方式	房屋性质	不动产权证号		登记时间		
	西安城墙文化投资发展有限公司		9161010359631320XB		自建	市场化商品房	陕(2021)西安市不动产权第0365719号		2021/7/12 15:29:28		
	共有情况		单独所有		附记	楼房(跃层), 建筑面积含公用分摊面积。其中F1层建筑面积148.07平方米, 用途为储藏间。					
抵押登记	抵押方式	抵押权人名称	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	不动产登记证明号	债务履行期限(债务确定期间)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	登记时间	附记		
	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
预告登记	预告登记种类	权利人名称	被担保主债权数额(万元)	预告登记义务人	不动产登记证明号		担保范围	登记时间	附记		
	/	/	/	/	/		/	/	/		
查封状况	查封机关	查封文号	查封范围		查封时间	查封期限					
	/	/	/		/	/					
异议登记	异议申请人	异议事项	不动产登记证明号		登记时间	附记					
	/	/	/		/	/					
居住登记	居住权人	居住权期限	不动产登记证明号		登记时间	附记					
	/	/	/		/	/					
备注	/										

1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台查询时间点的不动产登记状况;

2、“/”代表查询无结果;

3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查。如隐瞒不报或提供虚假信息,使用该登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担;

4、申请人对查询结果负有保密义务。



西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610102006007GB00006F00560027

坐落		西安市新城区尚爱路123号25幢2F101室				图幅号	1125110009 I		丘号	60	
自然状况	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积(m²)	套内面积(m²)	规划用途	
		25	2F101	1	1	-1	钢筋混凝土	36.08	14.25	车位	
	土地	权属性质		面积(m²)	分摊面积(m²)	取得方式	用途	使用期限	集体土地所有权		集体土地使用权
		国有土地使用权		5073.34	-	出让	商务金融用地	2013/03/01至2053/02/28	/		
权属状况	所有人名称		证件号		取得方式		房屋性质		不动产权证号		
	西安城墙文化投资发展有限公司		9161010359631320XB		自建		市场化商品房		陕(2021)西安市不动产权第0365751号		
	共有情况		单独所有		附记		地下室, 建筑面积含公用分摊面积。				
抵押登记	抵押方式	抵押权人名称	被担保主债权数额/最高债权额(万元)		不动产登记证明号	债务履行期限(债务确定期间)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	登记时间	附记	
	/	/	/		/	/	/	/	/	/	
预告登记	预告登记种类	权利人名称	被担保主债权数额(万元)		预告登记义务人	不动产登记证明号		担保范围	登记时间	附记	
	/	/	/		/	/		/	/	/	
查封状况	查封机关	查封文号		查封范围		查封时间		查封期限			
	/	/		/		/		/			
异议登记	异议申请人	异议事项		不动产登记证明号		登记时间		附记			
	/	/		/		/		/			
居住登记	居住权人	居住权期限		不动产登记证明号		登记时间		附记			
	/	/		/		/		/			
备注	/										

西安市不动产登记信息档案管理中心
2025/06/17 16:06:14
档案号: 61019701

- 1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台查询时间点的不动产登记状况;
2、“/”代表查询无结果;
3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查。如隐瞒不报或提供虚假信息, 使用该登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担;
4、申请人对查询结果负有保密义务。



西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610102006007GB00006F00560026

自然状况	坐落		西安市新城区尚爱路123号25幢2F102室			图幅号	1125110009 I		丘号	60
	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积(㎡)	套内面积(㎡)	规划用途
		25	2F102	1	1	-1	钢混	36.08	14.25	车位
	土地	权属性质		面积(㎡)	分摊面积(㎡)	取得方式	用途	使用期限	集体土地使用权	
权属状况	国有土地使用权		5073.34	-	出让	商务金融用地		2013/03/01至2053/02/28		/
	所有人名称		证件号		取得方式	房屋性质		不动产权证号		登记时间
	西安城墙文化投资发展有限公司		9161010359631320XB		自建	市场化商品房		陕(2021)西安市不动产权第0365750号		2021/7/12 15:29:30
	共有情况		单独所有		附记	地下车位, 建筑面积含公用分摊面积。				
抵押登记	抵押方式	抵押权人名称	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	不动产登记证明号	债务履行期限(债务确定期间)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	登记时间	附记	
	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
预告登记	预告登记种类	权利人名称	被担保主债权数额(万元)	预告登记义务人	不动产登记证明号		担保范围	登记时间	附记	
	/	/	/	/	/		/	/	/	
查封状况	查封机关	查封文号		查封范围		查封时间		查封期限		
	/	/		/		/		/		
异议登记	异议申请人	异议事项		不动产登记证明号		登记时间		附记		
	/	/		/		/		/		
居住登记	居住权人	居住权期限		不动产登记证明号		登记时间		附记		
	/	/		/		/		/		
备注	/									



1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台的不动产登记状况;
2、“/”代表查询无结果;
3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查。如隐瞒不报或提供虚假信息,使用该登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担;
4、申请人对查询结果负有保密义务。



西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610102006007GB000006F00560025

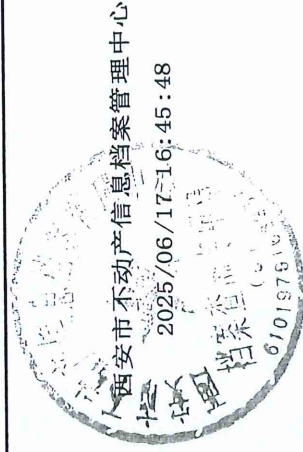
坐落		西安市新城区尚爱路123号25幢2F103室				图幅号	1125110009 I		丘号	60
自然状况	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积(㎡)	套内面积(㎡)	规划用途
		25	2F103	1	1	-1	钢混	38.96	15.39	车位
土地	权属性质	面积(㎡)		分摊面积(㎡)		取得方式	用途	使用期限	集体土地所有权	集体土地使用权
	国有土地使用权	5073.34		-		出让	商务金融用地	2013/03/01至2053/02/28	/	/
权属状况	所有人名称	证件号		取得方式		房屋性质		不动产产权证号		登记时间
	西安城墙文化投资发展有限公司	9161010359631320XB		自建		市场化商品房		陕(2021)西安市不动产权第0365749号		2021/7/12 15:29:30
共有情况										
抵押登记	抵押权人名称		被担保主债权数额/最高债权额(万元)		不动产登记证明号	债务履行期限(债务确定期间)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	登记时间	附记
	/		/		/	/	/	/	/	/
预告登记	权利人名称		被担保主债权数额(万元)		预告登记义务人	不动产登记证明号		担保范围	登记时间	附记
	/		/		/	/	/	/	/	/
查封状况	查封机关	查封文号		查封范围		查封时间		查封期限		
	/	/		/		/		/		
异议登记	异议申请人	异议事项		不动产登记证明号		登记时间		附记		
	/	/		/		/		/		
居住登记	居住权人	居住权期限		不动产登记证明号		登记时间		附记		
	/	/		/		/		/		
备注	/									

1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台查询时间点的不动产登记状况;

2、“/”代表查询无结果;

3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查。如隐瞒不报或提供虚假信息的,使用该登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担;

4、申请人对查询结果负有保密义务。

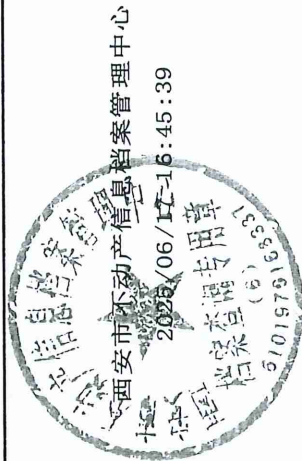


西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610102006007GB000006F00560020

坐落		西安市新城区尚爱路123号25幢2F104室				图幅号	1125110009 I		丘号	60
自然状况	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积(m²)	套内面积(m²)	规划用途
		25	2F104	1	1	-1	钢混	36.08	14.25	车位
土地	权属性质	面积(m²)	分摊面积(m²)	取得方式	用途	使用期限	集体土地所有权			集体土地使用权
	国有土地使用权	5073.34	-	出让	商务金融用地	2013/03/01至2053/02/28	/			/
权属状况	所有人名称	证件号	取得方式	房屋性质	不动产产权证号		登记时间			
	西安城墙文化投资发展有限公司	9161010359631320XB	自建	市场化商品房	陕(2021)西安市不动产权第0365744号		2021/7/12 15:29:30			
抵押登记	共有情况		单独所有		地下车位, 建筑面积含公用分摊面积。					
	抵押方式	抵押权人名称	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	不动产登记证明号	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	登记时间	附记		
预告登记		/	/	/	/	/	/	附记		
	预告登记种类	权利人名称	被担保主债权数额(万元)	预告登记义务人	不动产登记证明号	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	附记		
查封状况	查封机关	查封文号	查封范围	查封期限						
	/	/	/	/						
异议登记	异议申请人	异议事项	不动产登记证明号		登记时间	附记				
	/	/	/		/	/				
居住登记	居住权人	居住权期限	不动产登记证明号		登记时间	附记				
	/	/	/		/	/				
备注	/									

- 1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台查询时间点的不动产登记状况;
- 2、“/”代表查询无结果;
- 3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查。如隐瞒不报或提供虚假信息,使用登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担;
- 4、申请人对查询结果负有保密义务。



西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610102006007GB00006F00560017

坐落		西安市新城区尚爱路123号25幢2F107室									
自然状况	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	图幅号	1125110009 I	丘号	60
		25	2F107	1	1	-1	钢混		建筑面积(m²)	套内面积(m²)	规划用途
土地	权属性质	面积(m²)	分摊面积(m²)	取得方式	用途	使用期限		35.44	14	车位	
	国有土地使用权	5073.34	-	出让	商务金融用地	2013/03/01至2053/02/28		集体土地所有权	集体土地使用权		
权属状况	所有人名称		证件号		取得方式		房屋性质		不动产产权证号		
	西安城墙文化投资发展有限公司		9161010359631320XB		自建		市场化商品房		陕(2021)西安市不动产权第0365741号		
抵押登记	共有情况		单独所有		附记		地下车位, 建筑面积含公用分摊面积。				
	抵押方式	抵押权人名称	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	不动产登记证明号	债务履行期限(债务确定期间)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	登记时间	附记		
预告登记		/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	预告登记种类	权利人名称	被担保主债权数额(万元)	预告登记义务人	不动产登记证明号	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	登记时间	附记		
查封状况		/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	查封机关	查封文号	查封范围	查封时间	查封期限						
异议登记	异议申请人	异议事项	不动产登记证明号	登记时间	附记						
	/	/	/	/	附记						
居住登记	居住权人	居住权期限	不动产登记证明号	登记时间	附记						
	/	/	/	/	附记						
备注	/										

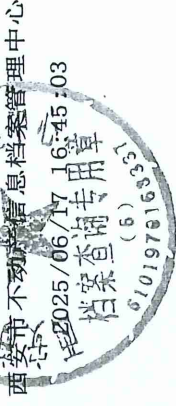
- 1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台查询时间点的不动产登记状况;
- 2、“/”代表查询无结果;
- 3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查。如隐瞒不报或提供虚假信息, 使用该登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担;
- 4、申请人对查询结果负有保密义务。



西安市不动产登记簿

不动产单元号：610102006007GB000006F00560016

自然状况	坐落		西安市新城区尚爱路123号25幢2F108室				图幅号	1125110009 I		丘号	60
	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积(㎡)	套内面积(㎡)	规划用途	
		25	2F108	1	1	-1	钢混	35.44	14	车位	
	土地	权属性质		面积(㎡)	分摊面积(㎡)	取得方式	用途	使用期限	集体土地所有权	集体土地使用权	
权属状况	国有土地使用权		5073.34	-	出让	商务金融用地	2013/03/01至2053/02/28		/	/	
	所有人名称		证件号		取得方式	房屋性质	不动产权证号		登记时间		
	西安城墙文化投资发展有限公司		9161010359631320XB		自建	市场化商品房	陕(2021)西安市不动产权第0365740号		2021/7/12 15:29:30		
	共有情况		单独所有		附记	地下车位, 建筑面积含公用分摊面积。					
抵押登记	抵押方式	抵押权人名称	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	不动产登记证明号	债务履行期限(债务确定期间)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	登记时间	附记		
	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
预告登记	预告登记种类	权利人名称	被担保主债权数额(万元)	预告登记义务人	不动产登记证明号		是否禁止或限制转让抵押不动产的约定	担保范围	附记		
	/	/	/	/	/		/	/	/		
查封状况	查封机关	查封文号		查封范围		查封时间	查封期限				
	/	/		/		/	/				
异议登记	异议申请人	异议事项		不动产登记证明号		登记时间	附记				
	/	/		/		/	/				
居住登记	居住权人	居住权期限		不动产登记证明号		登记时间	附记				
	/	/		/		/	/				
备注	/										



- 1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台查询时间点的不动产登记状况；
- 2、“/”代表查询无结果；
- 3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查。如隐瞒不报或提供虚假信息，使用该登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担；
- 4、申请人对查询结果负有保密义务。



西新 国用 (2013出) 第 457 号

土地使用权人	西安城墙文化投资发展有限公司				
座落	西安市新城区顺城东路以西、顺城北路以南				
地号	XC6-7-57-3	图号	125-100-09-1		
地类(用途)	商务金融用地	取得价格	土地等级为三级		
使用权类型	出让	终止日期	2053年02月28日		
使用权面积	5673.34 M ²	其中		5673.34 M ²	
		独用面积		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

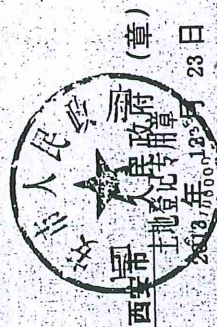
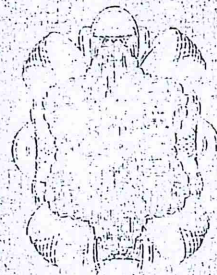
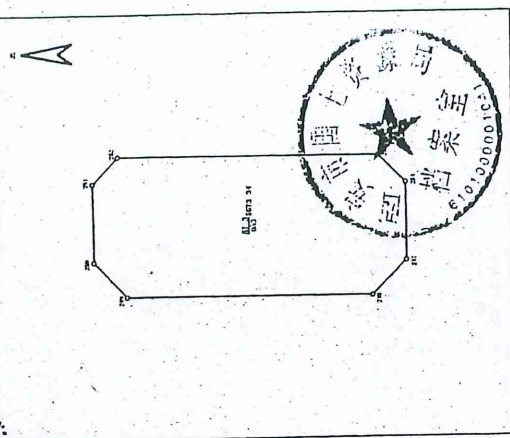


图 幅 125-100-09-1



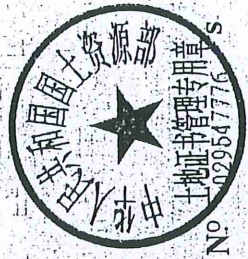
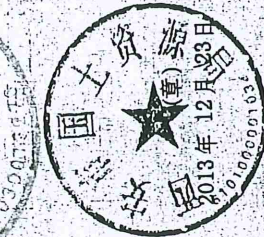
批准用途为商
填写为商务金

类用途

附 图 粘 贴

登记机关

证书监制机关



附件四

四、委托人及产权持有人承诺函

资产评估委托人承诺函

新兰特房地产资产评估有限公司：

因拟接受抵债资产事项我单位委托你公司对该经济行为所涉及的西安城墙文化投资发展有限公司持有的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位进行评估。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：

- 一、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 二、正确合理地使用资产评估报告及附件；
- 三、不非法干预评估工作。

委托人法定代表人签字

委托人盖章



Handwritten signature

产权持有人承诺函

新兰特房地产资产评估有限公司：

因西安曲江文化旅游股份有限公司拟接受抵债资产事宜你公司受托对该经济行为所涉及的我单位申报的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位进行评估。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：

- 一、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 二、纳入评估范围的资产权属明确，没有抵押、租入等情形，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 四、对提供的所有资料的真实性、准确性、合法性由我方负责；
- 五、不非法干预评估工作。

产权持有人法定代表人签字

产权持有人盖章

2025年6月24日

附件五

五、签字资产评估师承诺函

资产评估师承诺函

西安曲江文化旅游股份有限公司：

受你单位的委托，因接受抵债资产事项我们对西安城墙文化投资发展有限公司持有的位于西安市新城区顺城北路以南的皇城坊房屋及车位进行评估，以2025年5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：高梦云



资产评估师签名：钟静



年 月 日

附件六

六、资产评估机构备案公告

陕西省财政厅

陕财办资备〔2021〕33号

变更备案公告

新兰特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：

公司名称变更为新兰特房地产资产评估有限公司。

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。

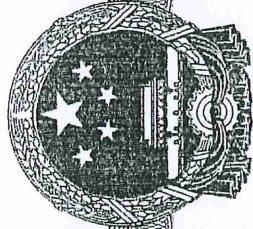
特此公告。



(此件主动公开)

附件七

七、资产评估机构营业执照副本



营业执照

统一社会信用代码

91610000755235510N

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



(副本)
(2-1)

名称 新兰特房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李辉

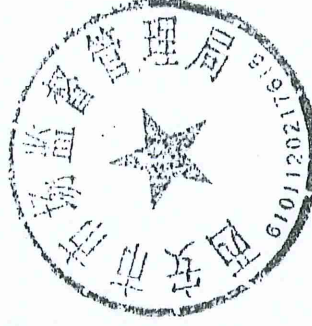
注册资本 伍仟万元人民币

成立日期 2003 年 12 月 30 日

住所 陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦七层 702

经营范围

企业整体资产评估；单项资产评估；房地产、机器设备、流动资产、无形资产的评估、土地使用权的评估；森林资源资产评估；资产评估；社会稳评；社会风险评估；绩效评估；评估咨询（金融、证券、期货、基金投资咨询等专控除外）。(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)



登记机关

2023 年 06 月 27 日

附件八

八、签字资产评估师职业资格证书登记卡



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 61210051

会员姓名: 高梦云

证件号码: 612501*****7

所在机构: 新兰特房地产资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

高梦云



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 43190105

会员姓名: 钟静

证件号码: 610103*****5



所在机构: 新兰特房地产资产评估有限公司新
疆分公司

年检情况: 2024 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

(Handwritten signature)



(有效期至 2025-04-30 日止)

附件九

九、资产评估结果汇总及明细表

房屋建筑物资产评估明细表

产权持有人名称: 西安城墙文化投资发展有限公司				评估基准日: 2025年5月31日				金额单位:人民币元							
序号	不动产权证编号	土地使用权证编号	建筑物名称	地理位置	用途	层数	结构	建成年月	建筑面积	计量单位	评估价值		评估单价 (元/M2)	备注	
											原值	净值			
1	陕(2021)西安市不动产权第0365720号	西新国用(2013出)第457号	24号楼10101	西安市新城区顺城北路以南	商业	地上2层, 地下1层	钢混	2020年1月	444.25	m²	16,837,100.00	16,837,100.00	37,900.00		
2	陕(2021)西安市不动产权第0365719号	西新国用(2013出)第457号	24号楼10102	西安市新城区顺城北路以南	商业	地上2层, 地下1层	钢混	2020年1月	445.36	m²	16,701,000.00	16,701,000.00	37,500.00		
3	陕(2021)西安市不动产权第0365751号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F101	西安市新城区顺城北路以南	车位	负1层	钢混	2019年12月	36.08	m²	151,000.00	151,000.00	151,000.00		
4	陕(2021)西安市不动产权第0365750号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F102	西安市新城区顺城北路以南	车位	负1层	钢混	2019年12月	36.08	m²	151,000.00	151,000.00	151,000.00		
5	陕(2021)西安市不动产权第0365749号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F103	西安市新城区顺城北路以南	车位	负1层	钢混	2019年12月	38.96	m²	151,000.00	151,000.00	151,000.00		
6	陕(2021)西安市不动产权第0365744号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F104	西安市新城区顺城北路以南	车位	负1层	钢混	2019年12月	36.08	m²	151,000.00	151,000.00	151,000.00		
7	陕(2021)西安市不动产权第0365741号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F107	西安市新城区顺城北路以南	车位	负1层	钢混	2019年12月	35.44	m²	151,000.00	151,000.00	151,000.00		
8	陕(2021)西安市不动产权第0365740号	西新国用(2013出)第457号	25号楼2F108	西安市新城区顺城北路以南	车位	负1层	钢混	2019年12月	35.44	m²	151,000.00	151,000.00	151,000.00		
合计										1,107.69		34,444,000.00	34,444,100.00		

陕西恒信资产评估事务所(普通合伙) 35

产权持有人填表人: 张靓
填表日期: 2025年6月16日
评估人员: 高梦云、钟静
新兰特房地产资产评估有限公司

