

本报告依据中国资产评估准则编制

西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购  
西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业  
有限公司股权涉及其股东全部权益价值项目  
资 产 评 估 报 告

中联（陕）评报字【2026】第 1145 号

中联资产评估集团（陕西）有限公司

二〇二六年四月十四日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6161060002202600156
合同编号:	P-2026-0289
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联(陕)评报字【2026】第1145号
报告名称:	西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司股权涉及其股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	843,422,287.07元
评估报告日:	2026年04月14日
评估机构名称:	中联资产评估集团(陕西)有限公司
签名人员:	石攀龙 (资产评估师) 正式会员 编号: 61210078 燕青 (资产评估师) 见习会员 编号: 61240030
石攀龙、燕青已实名认证	
	
(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: 2026年04月29日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	25
十二、评估报告使用限制说明 .....	29
十三、评估报告日 .....	30
附 件 .....	32

## 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、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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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。资产评估专业人员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。

九、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。

# 西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购 西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业 有限公司股权涉及其股东全部权益价值项目 资产评估报告

中联（陕）评报字【2026】第 1145 号

## 摘 要

中联资产评估集团（陕西）有限公司接受西安荣鑫智生活服务股份有限公司的委托，就西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司股权之经济行为，对所涉及的陕西秦商联合置业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为陕西秦商联合置业有限公司股东全部权益价值，评估范围是陕西秦商联合置业有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施核查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法得出如下评估结论：

资产账面价值 96,119.77 万元，评估值 147,652.68 万元，评估增值 51,532.91 万元，增值率 53.61%。

负债账面价值 59,833.45 万元，评估值 63,310.45 万元，评估增值 3,477.01 万元，增值率 5.81%。

净资产账面价值 36,286.32 万元，评估值 84,342.23 万元，评估增值 48,055.91 万元，增值率 132.44%。

在不考虑少数股权折价和流动性对评估结果影响的情况下，西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司 9.9% 股权评估价值为 8,349.88 万元。

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正文中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。

#### 特别事项提示：

1、2025 年 12 月 4 日，甲方西安荣鑫智生活服务股份有限公司（质权人）与乙方西安荣华集团有限公司（出质人）、丙方西安达强来物资有限公司（债务人）签订《股权质押合同》，鉴于丙方与甲方在 2025 年 6 月 27 日签订的《借款协议》，约定甲方向丙方提供借款 2600 万元，为保障债权的实现，乙方将其合法持有的陕西秦商联合置业有限公司股权及派生的股东权益（含分红、配股、增资扩股优先认购权等）为丙方 2600 万元借款提供质押担保，期限自 2025 年 12 月 4 日至 2028 年 12 月 3 日；

同日，甲方西安荣鑫智生活服务股份有限公司（质权人）与乙方西安荣华集团有限公司（出质人）、丙方西安福德来建设工程有限公司（债务人）签订《股权质押合同》，鉴于丙方与甲方在 2025 年 6 月 27 日签订的《借款协议》，约定甲方向丙方提供借款 3200 万元，为保障债权的实现，乙方将其合法持有的陕西秦商联合置业有限公司股权及派生的股东权益（含分红、配股、增资扩股优先认购权等）为丙方 3200 万元借款提供质押担保，期限自 2025 年 12 月 4 日至 2028 年 12 月 3 日。

截至评估基准日，西安荣华集团有限公司持有陕西秦商联合置业有

限公司 9.90%股权。

本次评估未考虑上述股权及派生权益质押担保、借款抵押担保及保证事项对评估结论的影响。

2、截至评估基准日，被评估单位所开发项目均已取得预售证并在正常销售中。受本次拟收购股权占被评估单位股权比例较低及被评估单位内部管理及资料提供权限限制的影响，项目销售台账、开发项目涉及的投资概算、预收账款涉及的已售房源明细资料等经委托人多方沟通协调后无法取得。针对资料获取受限情形，评估人员根据企业已提供的销售汇总表、项目销售确认单分析确认总货值，鉴于项目开发仅剩部分零星工程，评估中根据项目开发合同统计表及账面开发成本分析确认项目总投资金额，相关数据与企业配合人员进行了现场查阅、比对，核实了已售房源、未售房源、企业账面预收账款涉及销售情况及项目开发成本。经核实，被评估单位提供的销售汇总表、项目开发合同统计表、预收账款确认真实、完整。评估结论基于现有可获取资料及实施的替代程序合理测算得出。提请报告使用人关注本事项，合理使用本报告。

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。

# 西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购 西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置 业有限公司股权涉及其股东全部权益价值项目

## 资产评估报告

中联（陕）评报字【2026】第 1145 号

西安荣鑫智生活服务股份有限公司：

中联资产评估集团（陕西）有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司股权之经济行为，对所涉及的陕西秦商联合置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为西安荣鑫智生活服务股份有限公司，被评估单位为陕西秦商联合置业有限公司。委托人为本次股权收购方。

#### （一）委托人概况

公司名称：西安荣鑫智生活服务股份有限公司

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

公司住所：西安经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心 19 层

法定代表人：龙毅涛

注册资本：3040.00 万元

成立日期：1999-06-28

营业期限：1999-06-28 至无固定期限

统一社会信用代码：91610132710152658R

经营范围：车位销售与租赁；停车场服务；物业管理、家政服务、房屋中介、车辆租赁、绿化工程及花木租售；农副产品销售；服装清洗；企业管理咨询。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

## （二）被评估单位概况

公司名称：陕西秦商联合置业有限公司

公司类型：其他有限责任公司

公司住所：陕西省西安市高新区丈八街办锦业路绿地中心 A 座 3301 室

法定代表人：张涛

注册资本：40000.00 万元

成立日期：2019-08-13

营业期限：2019-08-13 至无固定期限

统一社会信用代码：91610131MA6X2XHE18

### 1、公司简介

“秦商国际中心项目”是被评估单位打造的大型商业地产，地址位于高新区丈八一路与锦业一路交汇处西北角。建筑群体以路网为统领进行有机布局，结合区域主入口，户型设计灵活，户户有景，共享社区的绿化景观带。项目整体规划用地为 11,547.10 平方米，总建筑面积 144,844.10 平方米。地上建筑面积 116,578.64 平方米，地下建筑面积 28,265.46 平方米，其中地上建筑部分，分为 1#楼和 2#楼，1#楼为写字楼，地上计容面积 87,015.64 平方米；2#楼为公寓，地上计容面积 28,077.36 平方米。项目容积率 9.97，建筑密度 23.47%，绿化率 25.20%。

1#楼开发业态为 48 层商业写字楼（毛坯交付），同步涵盖区域同类型商业底商（依托项目及周边业态配套），共 338.00 户；2#楼为平层公寓（200-250 平方米、两梯两户、毛坯交付），共 120.00 户。截至评估基准日，被评估单位开发的 2#楼相关建设工作已全部完成；1#楼剩余部分零星工程。1#楼及 2#楼均已取得预售证，在正常销售中。

## 2、历史沿革

（1）陕西秦商联合置业有限公司于 2019 年 8 月 13 日注册成立，注册资本 40,000.00 万元。公司成立时股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称或姓名	注册资本		实缴资本	
		投资金额 (万元)	比例 (%)	投资金额 (万元)	比例 (%)
1	石建文	396.00	0.99	396.00	0.99
2	李耀权	396.00	0.99	396.00	0.99
3	刘呈友	396.00	0.99	396.00	0.99
4	魏锋	396.00	0.99	396.00	0.99
5	西安明珠家居有限公司	396.00	0.99	396.00	0.99
6	西安亿海塑业有限公司	396.00	0.99	396.00	0.99
7	许彦东	396.00	0.99	396.00	0.99
8	张黎明	396.00	0.99	396.00	0.99
9	陕西省秦商总会	400.00	1.00	400.00	1.00
10	石羊农业控股集团股份有限公司	1188.00	2.97	1188.00	2.97
11	榆林市银星经贸有限责任公司	1980.00	4.95	1980.00	4.95
12	山西聚德建筑安装工程有限公司	4752.00	11.88	4752.00	11.88
13	天朗伟业控股集团有限公司	5148.00	12.87	5148.00	12.87
14	西安荣华集团有限公司	6336.00	15.84	6336.00	15.84
15	西安雪莱坞企业管理咨询有限公司	8316.00	20.79	8316.00	20.79
16	西安荣达置业有限公司	8712.00	21.78	8712.00	21.78
	合计	40,000.00	100.00	40,000.00	100.00

（2）2020 年 1 月及 2020 年 8 月，公司股权结构历经两次变动。截

至评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

### 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称或姓名	注册资本		实缴资本	
		投资金额(万元)	比例(%)	投资金额(万元)	比例(%)
1	白彩雄	396.00	0.99	396.00	0.99
2	李耀权	396.00	0.99	396.00	0.99
3	吉瑞凯纳(北京)品牌管理有限公司	396.00	0.99	396.00	0.99
4	魏锋	396.00	0.99	396.00	0.99
5	张黎明	396.00	0.99	396.00	0.99
6	陕西省秦商总会	400.00	1.00	400.00	1.00
7	上海通悦塑业有限公司	2376.00	5.94	2376.00	5.94
8	工科实业集团有限公司	1980.00	4.95	1980.00	4.95
9	石羊农业控股集团股份有限公司	3564.00	8.91	3564.00	8.91
10	榆林市银星经贸有限责任公司	1980.00	4.95	1980.00	4.95
11	山西聚德建筑安装工程有限公司	4752.00	11.88	4752.00	11.88
12	天朗伟业控股集团有限公司	9504.00	23.76	9504.00	23.76
13	西安荣华集团有限公司	3960.00	9.90	3960.00	9.90
14	西安荣达置业有限公司	9504.00	23.76	9504.00	23.76
合计		40,000.00	100.00	40,000.00	100.00

### 3、经营范围

房地产开发与销售;物业管理;房产信息咨询;建筑安装工程、室内外装潢工程、建筑装饰工程的施工;机动车公共停车场服务;企业营销策划;工程预、决算及咨询;商务信息咨询;会议服务;展览展示服务;酒店管理;餐饮管理;设备租赁;销售:日用百货、建材、装饰材料。(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)

### 5、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日,公司资产总额 96,119.77 万元,负债 59,833.45 万元、净资产 36,286.32 万元。2025 年实现营业收入 0.00 万元,净利润为-1,193.48 万元。公司近几年资产、负债及财务状况如下:

### 资产、负债及财务状况

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
总资产	76,603.11	79,730.20	96,119.77
负债	38,604.56	42,251.34	59,833.45
净资产	37,998.55	37,478.86	36,286.32
项目	2023年度	2024年度	2025年度
营业收入		1,799.57	-
利润总额	-802.42	-519.79	-1,193.48
净利润	-802.42	-519.69	-1,193.48
经营活动产生的现金流量净额	-19,742.45	-865.44	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	7,914.68	-	100.00
审计机构	未经审计	未经审计	未经审计

### （三）委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为西安荣鑫智生活服务股份有限公司，被评估单位为陕西秦商联合置业有限公司。委托人为本次股权收购方。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人外，资产评估委托合同未约定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人。

## 二、评估目的

根据《资产评估委托函》，西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司股权。为此需对该经济行为所涉及的陕西秦商联合置业有限公司股东全部权益价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映陕西秦商联合置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是陕西秦商联合置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为陕西秦商联合置业有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 96,119.77 万元、负债 59,833.45 万元、净资产 36,286.32 万元，具体包括流动资产 96,118.90 万元，非流动资产 0.87 万元，流动负债 43,833.45 万元，非流动负债 16,000.00 万元。

上述资产与负债数据摘自陕西秦商联合置业有限公司的 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，评估基准日财务报表未经审计。

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。

本次评估范围中的主要资产为存货。

### （一）委估主要资产情况

评估范围内的实物资产账面值 90,073.72 万元，占评估范围内总资产的 93.71%。包括存货和固定资产。这些资产具有以下特点：

#### 1、存货-开发成本

存货-开发成本为位于陕西省西安市高新区丈八一路与锦业一路十字西北角“秦商国际中心项目”发生的开发成本，主要为土地成本、前期费用、建安工程费、基础设施费及开发间接费用等成本。

#### （1）项目开发概况

“秦商国际中心项目”是被评估单位打造的大型商业地产。建筑群体以路网为统领进行有机布局，结合区域主入口，户型设计灵活，户户有景，共享社区的绿化景观带。项目整体规划用地为 11,547.10 平方米，总建筑面积 144,844.10 平方米。地上建筑面积 116,578.64 平方米，地下建筑面积 28,265.46 平方米，其中地上建筑部分，分为 1#楼和 2#楼，1#楼为写字楼，地上计容面积 87,015.64 平方米；2#楼为公寓，地上计容面积 28,077.36 平方米。项目容积率 9.97，建筑密度 23.47%，绿化率 25.20%。项目规划经济指标如下：

### 秦商国际中心经济技术指标

西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购西安荣华集团有限公司持有的  
陕西秦商联合置业有限公司股权涉及其股东全部权益价值项目·资产评估报告

项目			单位	数值	备注	
规划总用地			平方米	11,547.10		
总建筑面积			平方米	144,844.10		
地上建筑面积			平方米	116,578.64		
其中	其中	1#楼	地上计容面积	平方米	87,015.64	
			其中	商务办公	平方米	82,335.61
			商业	平方米	690.52	
		避难层(计容)	平方米	3,989.51		
	2#楼	地上计容面积	平方米	28,077.36		
地上不计容面积		1#楼避难区		平方米	1,485.64	
地下建筑面积			平方米	28,265.46		
其中	地下机动车库		平方米	23,586.07		
	设备用房面积		平方米	1,879.39		
	人防面积		平方米	2,800.00		
地上计容面积			平方米	115,093.00		
建筑基底面积			平方米	2,710.60		
总建筑面积			%	23.47		
容积率				9.97		
总绿地面积			平方米	2,906.90		
绿地率			%	25.20		
机动车总停车位			辆	988.00		
其中	普通		辆	963.00		
	特殊		辆	25.00		
地面停车位			辆	48.00		
其中	普通		小型车位	辆	31.00	
	特殊		出租车位	辆	8.00	
			无障碍车位	辆	2.00	
			卸装车位	辆	7.00	
地下停车位			辆	940.00		
其中	普通		辆	932.00		
	其中		小型车位	辆	160.00	
			微型位	辆	27.00	
			充电车位	辆	71.00	
			机械车位	辆	674.00	
	特殊		辆	8.00		
其中	无障碍车位	辆	8.00			
非机动车位				1,187.00		
其中	地下非机动		辆			
	地面非机动		辆	1,187.00		
	其中	共享单车	自然数	辆	95.00	
			折减数	辆	950.00	

## 2、固定资产

固定资产全部为电子设备，共 31 台（套），为 2019 年 12 月至 2020 年 11 月购买，包括电脑、打印机及投影仪等。截至评估基准日，上述设备均在正常使用，设备保养良好，可满足日常办公使用的需求。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至基准日 2025 年 12 月 31 日，陕西秦商联合置业有限公司申报评估的范围内无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

截至基准日 2025 年 12 月 31 日，未发现陕西秦商联合置业有限公司申报评估的范围内存在表外资产。

（四）利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）

无。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估涉及的市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，供委托人参考，故确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2025 年 12 月 31 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，选择 2025 年 12 月 31 日作为评估基准日基于以下考虑：

（一）该日期为会计期末，作为评估基准日，能够全面反映评估对

象资产的整体情况；

(二) 委托人根据其工作计划，同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的及尽量接近评估目的对应的经济行为的实施日期，选择 2025 年 12 月 31 日作为评估基准日。

## 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

《资产评估委托函》。

### (二) 法律法规依据

1、《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）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

4、《中华人民共和国公司法》（2024 年 7 月 1 日起施行）；

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修订）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，2019 年 8 月 26 日修订并施行）；

7、《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

8、《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令第八百二十六号）；

9、其他法律法规。

**(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-资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则-机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 9、《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35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) 资产权属依据**

- 1、不动产权证书等；
- 2、其他参考资料。

**(五) 取价依据**

- 1、陕西秦商联合置业有限公司和其他相关当事人提供的产品售价、销售确认单；
- 2、中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
- 3、被评估单位合同台账；
- 4、其他参考资料。

## （六）其它参考资料

- 1、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
- 2、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 3、同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 4、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。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，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。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，市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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，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思路。

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，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内流通市场和非流通市场的上市公司、非上市公司中很难找到在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的三个以上可比企业，因此本项目不适宜采用市场法进行评估。

收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。陕西秦商联合置业有限公司主要用于开发“秦商国际中心项目”。被评估单位为单一项目型房地产开发企业，其核心资产为在建在售的“秦商国际中心”项目，除该项目外无其他实质性土地储备及持续经营业务。企业历史经营数据主要反映开发投入，尚未形成稳定、可预测的经营性净现金流。同时，委托方未提供经论证的、可量化的未来销售计划及去化周期，评估人员亦难以合理预测其去化周期。考虑到西安市房地产市场库存压力较大、去化周期长，且商办类产品市场分化特征显著，核心区域项目竞争激烈，销售价格及去化速率存在较大波动。对于本项目这类综合体资产，缺乏可靠的历史销售数据及明确的市场去化预期，收益法中收益期、销售速率、价格等关键参数存在重大不确定性，因此不采用收益法进行评估。

本次评估对核心资产“秦商国际中心”，已采用假设开发法进行评估。该方法通过测算开发完成后的价值、扣除后续开发成本、税费及合理利润，实质上已经体现了对项目未来开发净收益的量化与判断，相比之下，资产基础法基于清查核实资产负债表，通过对各单项资产采用适宜的方法进行评估，更能反映被评估单位股权价值。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：全部为银行存款。

评估人员对所有银行存款账户对账单及余额调节表进行了核实，同时检查有无未入账的银行存款以及评估基准日后的进账情况，以证明银行存款的真实存在。基准日所有银行存款均为人民币账户，对银行存款以核实后账面值确定评估值。

### （2）预付账款

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，查阅了相关采购合同，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况。对预付账款中建安工程费、前期费及开发间接费，该部分款项已纳入存货-开发成本评估范围，故此处评估值为零；剩余预付账款以核实后账面值确定评估值。

### （3）其他应收款

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用个别认定的方法确定评估风险损失进行评估。对于个人借款、利息、职工备用金和押金等被评估单位能对款项有效管控，预计不会产生风险损失。

### （4）存货-开发成本

截止评估基准日，企业已取得《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《西安市商品房预售许可证》，整体项目基本建设完毕，剩余部分零星工程，项目整体未结算。本次评估对项目整体采用假设开发法进行评估。

经与企业销售部门负责人了解，企业无项目整体的销售计划，在动态测算时，项目的动态开发和销售过程不确定因素太多；本次评估适宜采用静态假设开发法，不考虑资金具体发生的时间，本次评估都假定其

在价值时点发生，仅计算各项费用的利息及开发利润。综合项目的开发利用现状，本次评估采用静态假设开发法对存货进行评估。

假设开发法适用的对象是具有开发或再开发潜力的房地产，其基本原理为：

评估值=开发完成后的房地产价值-续建成本-续建管理费用-销售费用-销售税费-应缴土地增值税-应缴企业所得税-投资利息-投资利润

## 2、非流动资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，不再考虑运杂费、安装调试费、前期费用及资金成本，本次评估以从市场询到的设备含税购置价格扣减设备购置所发生的增值税进项税额确定重置全价。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费-设备购置所发生的增值税进项税额

### （1）设备购置费的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价。

### （2）设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率 / (1+增值税率)

### （3）成新率的确定

本次评估采用尚可使用年限法确定成新率。在评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算

其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### (4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定咨询评估价值。

### 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 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

#### 1、项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

#### 2、确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

#### 3、提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、

盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

#### 4、辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

#### 1、初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、存货开发建设等情况。

#### 2、审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

#### 3、重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实；对于其申报的相关资产和往来款项，清查核实其对账单、核对询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，通过线上查询，收集价格资料。

#### 4、尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业在行业内的地位、分析企业未来发展趋势。针对企业提供的提供的各类产品售价数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务等方式进行核查验证。

#### 5、确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

## 6、进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指将企业整体资产作为评估对象而做出的评

估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## （二）特殊假设

1. 假设公司所遵循的国家有关法律、法规、政策、制度仍如现时状况而无重大改变；

2. 假设公司所在地区以及经济业务涉及地区的社会政治、经济环境无重大变化；

3. 假设该公司在未来年度中的技术队伍保持相对稳定，工程建设顺利进行，工程质量能得到保证；

4. 假设该公司未来年度房地产销售顺利进行，销售款能基本按期回收，不会出现重大的坏账情况；

5. 假设企业未来各年度项目施工成本(建材价格等)基本保持稳定，不会发生较大变化；

6. 假设项目开发不涉及特殊的地质、水文条件等严重影响建设成本的事项。

7. 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

8. 假设本次股权收购完成后，相关抵押担保事项可妥善处理，不影响股权权益行使。

当出现与前述假设条件不一致的事项时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）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，采用资产基础法，对陕西秦商联合置业有限公司纳入评估范围的资产实

施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 96,119.77 万元，评估值 147,652.68 万元，评估增值 51,532.91 万元，增值率 53.61%。

负债账面价值 59,833.45 万元，评估值 63,310.45 万元，评估增值 3,477.01 万元，增值率 5.81%。

净资产账面价值 36,286.32 万元，评估值 84,342.23 万元，评估增值 48,055.91 万元，增值率 132.44%。详见下表。

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：陕西秦商联合置业有限公司 评估基准日：2025 年 12 月 31 日 金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	96,118.90	147,650.96	51,532.07	53.61
2	非流动资产	0.87	1.72	0.85	97.24
3	固定资产	0.87	1.72	0.85	
4	其中：建筑物	-	-	-	
5	设备	0.87	1.72	0.85	97.24
6	其他非流动资产	-	-	-	
7	<b>资产总计</b>	<b>96,119.77</b>	<b>147,652.68</b>	<b>51,532.91</b>	<b>53.61</b>
8	流动负债	43,833.45	47,310.45	3,477.01	7.93
9	非流动负债	16,000.00	16,000.00	-	-
10	<b>负债总计</b>	<b>59,833.45</b>	<b>63,310.45</b>	<b>3,477.01</b>	<b>5.81</b>
11	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>36,286.32</b>	<b>84,342.23</b>	<b>48,055.91</b>	<b>132.44</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

在不考虑少数股权折价和流动性对评估结果影响的情况下，西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司 9.9% 股权评估价值为 8,349.88 万元。

### （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

陕西秦商联合置业有限公司净资产评估值与账面价值相比增值 48,055.91 万元，增值率 132.44%，主要为存货评估增值。变动情况及主要原因如下：

预付账款账面值 1,684.87 万元，评估值 38.41 万元，评估减值 1,646.45 万元，减值率 97.72%，减值原因为预付账款中前期开发费、建安工程费、开发间接费在存货-开发成本中计算，此处评估为零。

存货-开发成本为 90,072.84 万元，评估值为 145,009.63 万元，评估增值 54,936.78 万元，增值率为 60.99%。增值主要原因：账面价值只反映历史投入成本，而假设开发法评估值反映项目未来的市场价值，含土地增值、开发利润等，从而形成增值。

固定资产账面值 0.87 万元，评估值 1.72 万元，评估增值 0.85 万元，增值率 97.24%，增值原因为评估采用的经济年限长于企业对电子设备计提折旧的年限，从而形成增值。

应交税费账面值-3,476.80 万元，评估值 0.21 万元，评估增值 3,477.01 万元，增值原因为增值税、预交税费等在存货-开发成本中计算，此处评估为零。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

### （二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

无。

### （三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至评估基准日，被评估单位所开发项目均已取得预售证并在正常销售中。受本次拟收购股权占被评估单位股权比例较低及被评估单位内部管理及资料提供权限限制的影响，项目销售台账、开发项目涉及的投资概算、预收账款涉及的已售房源明细资料等经委托人多方沟通协调后无法取得。针对资料获取受限情形，评估人员根据企业已提供的销售汇总表、项目销售确认单分析确认总货值，鉴于项目开发仅剩部分零星工程，评估中根据项目开发合同统计表及账面开发成本分析确认项目总投资金额，相关数据与企业配合人员进行了现场查阅、比对，核实了已售房源、未售房源、企业账面预收账款涉及销售情况及项目开发成本。经

核实，被评估单位提供的销售汇总表、项目开发合同统计表、预收账款确认真实、完整。评估结论基于现有可获取资料及实施的替代程序合理测算得出。提请报告使用人关注本事项，合理使用本报告。

#### （四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

#### （五）担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、2025年12月4日，甲方西安荣鑫智生活服务股份有限公司（质权人）与乙方西安荣华集团有限公司（出质人）、丙方西安达强来物资有限公司（债务人）签订《股权质押合同》，鉴于丙方与甲方在2025年6月27日签订的《借款协议》，约定甲方向丙方提供借款2600万元，为保障债权的实现，乙方将其合法持有的陕西秦商联合置业有限公司股权及派生的股东权益（含分红、配股、增资扩股优先认购权等）为丙方2600万元借款提供质押担保，期限自2025年12月4日至2028年12月3日；

同日，甲方西安荣鑫智生活服务股份有限公司（质权人）与乙方西安荣华集团有限公司（出质人）、丙方西安福德来建设工程有限公司（债务人）签订《股权质押合同》，鉴于丙方与甲方在2025年6月27日签订的《借款协议》，约定甲方向丙方提供借款3200万元，为保障债权的实现，乙方将其合法持有的陕西秦商联合置业有限公司股权及派生的股东权益（含分红、配股、增资扩股优先认购权等）为丙方3200万元借款提供质押担保，期限自2025年12月4日至2028年12月3日。

截至评估基准日，西安荣华集团有限公司持有陕西秦商联合置业有限公司9.90%股权。

2、因秦商国际中心项目开发建设的需要，借款人陕西秦商联合置业有限公司与贷款人西安银行股份有限公司城西支行签订《固定资产及项

目贷款借款合同》（西行城西固借字[2022]第 001 号），借款本金 2.5 亿元，期限五年，从 2022 年 11 月 16 日至 2027 年 11 月 15 日。利率采用浮动利率，利率按 5 年期 LPR 上浮 340 基点。后续以年为单位调整。还款采用分次还款，详见合同。上述借款采用抵押担保方式。

2022 年 11 月 16 日，陕西秦商联合置业有限公司（抵押人）与西安银行城西支行（债权人）签订的《抵押合同》（西行城西抵字[2022]第 001 号），抵押人将其位于西安高新区丈八一路与锦业路交汇处西北角的秦商国际中心项目在建工程及土地使用权为债务人陕西秦商联合置业有限公司提供抵押担保，并约定未经债权人统一，抵押人不得以任何形式处分抵押财产。

2022 年 11 月 16 日，西安天朗地产集团有限公司（保证人）与西安银行城西支行（债权人）签订《保证合同》（西行城西抵字[2022]第 011-1 号），保证人担保的主债权为 2.5 亿元，借款期限 5 年，自 2022 年 11 月 16 日至 2027 年 11 月 15 日，保证方式为连带责任保证。

2022 年 11 月 16 日，陕西荣民房地产集团有限公司（保证人）与西安银行城西支行（债权人）签订《保证合同》（西行城西抵字[2022]第 011-2 号），保证人担保的主债权为 2.5 亿元，借款期限 5 年，自 2022 年 11 月 16 日至 2027 年 11 月 15 日，保证方式为连带责任保证。

2022 年 11 月 16 日，西安荣华集团有限公司（保证人）与西安银行城西支行（债权人）签订《保证合同》（西行城西抵字[2022]第 011-3 号），保证人担保的主债权为 2.5 亿元，借款期限 5 年，自 2022 年 11 月 16 日至 2027 年 11 月 15 日，保证方式为连带责任保证。

上述《保证合同》同时约定借款人如已按照还款计划提前归还部分贷款，对于剩余贷款本息各担保人应根据担保金额占全部贷款的比例承担连带责任担保。

本次评估未考虑上述股权及派生权益质押担保、借款抵押担保及保

证事项对评估结论的影响，提请委托人在使用评估报告中关注上述事宜。

#### **（六）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**

评估人员未发现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。

#### **（七）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**

评估人员未发现对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

#### **（八）其他需要说明的事项**

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，在对房产进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的资料及向有关操作使用人员的询问情况等手段进行勘察。

3、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变

化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7、本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8、本次评估所使用评估基准日会计报表未经审计，本次评估是在未审数据的基础上进行的。

9、截至评估基准日，“秦商国际中心”项目均已取得《西安市商品房预售许可证》，开发产品在正常销售中。本次评估是在假设在未来年度中被评估单位管理团队保持相对稳定，工程质量能得到保证并且未来年度房地产销售顺利进行，销售款能基本按期回收，不会出现重大的坏账情况的前提下进行的。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对

资产价格的影响。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。

（二）本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。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。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。

（四）委托人未按照法律、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。

（五）除委托人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（六）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评估对象可实现价格的保证。

（七）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。

（八）评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二六年四月十四日。

(此页无正文)

中联资产评估集团(陕西)有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年四月十四日

联系地址: 陕西省西安市莲湖区南二环西段 208 号捷瑞智能大厦东区 9 层  
邮政编码: 710068  
联系电话: 总机 029-88378303 转 801  
传真: 029-88378508 转 802  
电子邮箱: zlshanxi@china-value.com  
公司网址: <http://www.china-value.com>

## 附 件

- 1、评估明细表；
- 2、资产评估委托函（复印件）；
- 3、委托人和被评估单位企业法人营业执照副本（复印件）；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、资产评估委托合同（复印件）；
- 8、《变更备案公告》（陕西省财政厅文件“陕财办资备【2024】18号”）（复印件）；
- 9、中联资产评估集团（陕西）有限公司企业法人营业执照副本（复印件）；
- 10、签字资产评估师资格证书（复印件）。

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年12月31日

表1  
共23页第1页

被评估单位：陕西秦商联合置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	96,118.90	147,650.96	51,532.07	53.61
2	非流动资产	0.87	1.72	0.85	97.24
3	固定资产	0.87	1.72	0.85	
4	其中：建筑物	-	-	-	
5	设 备	0.87	1.72	0.85	97.24
6	其他非流动资产	-	-	-	
7	资产总计	96,119.77	147,652.68	51,532.91	53.61
8	流动负债	43,833.45	47,310.45	3,477.01	7.93
9	非流动负债	16,000.00	16,000.00	-	-
10	负债总计	59,833.45	63,310.45	3,477.01	5.81
11	净资产（所有者权益）	36,286.32	84,342.23	48,055.91	132.44

评估机构：中联资产评估集团（陕西）有限公司



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年12月31日

表2

共23页第2页

被评估单位：陕西秦商联合置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>961,188,951.66</b>	<b>1,476,509,630.47</b>	<b>515,320,678.81</b>	<b>53.61</b>
2	货币资金	25,743,876.34	25,743,876.34	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	16,848,662.21	384,137.44	-16,464,524.77	-97.72
9	其他应收款	17,867,967.02	285,343.02	-17,582,624.00	-98.40
10	存货	900,728,446.09	1,450,096,273.67	549,367,827.58	60.99
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	-	-	-	-
<b>15</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>8,705.98</b>	<b>17,172.00</b>	<b>8,466.02</b>	<b>97.24</b>
16	可供出售金融资产	-	-	-	-
17	债权投资	-	-	-	-
18	持有至到期投资	-	-	-	-
19	长期应收款	-	-	-	-
20	长期股权投资	-	-	-	-
21	其他权益工具	-	-	-	-
22	投资性房地产	-	-	-	-
23	固定资产	8,705.98	17,172.00	8,466.02	97.24
24	在建工程	-	-	-	-
25	工程物资	-	-	-	-
26	生产性生物资产	-	-	-	-
27	油气资产	-	-	-	-
28	使用权资产	-	-	-	-
29	无形资产	-	-	-	-
30	开发支出	-	-	-	-
31	商誉	-	-	-	-
32	长期待摊费用	-	-	-	-
33	递延所得税资产	-	-	-	-
34	其他非流动资产	-	-	-	-
<b>35</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>961,197,657.64</b>	<b>1,476,526,802.47</b>	<b>515,329,144.83</b>	<b>53.61</b>

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年12月31日

表2

共23页第3页

被评估单位：陕西秦商联合置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
<b>36</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>438,334,463.23</b>	<b>473,104,515.40</b>	<b>34,770,052.17</b>	<b>7.93</b>
37	短期借款	115,000,000.00	115,000,000.00	-	-
38	交易性金融负债	-	-	-	-
39	衍生金融负债	-	-	-	-
40	应付票据	3,560,000.03	3,560,000.03	-	-
41	应付账款	41,022,902.28	41,022,902.28	-	-
42	预收款项	175,742,484.00	175,742,484.00	-	-
43	合同负债	-	-	-	-
44	应付职工薪酬	-30,577.06	-30,577.06	-	-
45	应交税费	-34,767,976.64	2,075.53	34,770,052.17	100.01
46	其他应付款	137,807,630.62	137,807,630.62	-	-
47	持有待售负债	-	-	-	-
48	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
49	其他流动负债	-	-	-	-
<b>50</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>160,000,000.00</b>	<b>160,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
51	长期借款	160,000,000.00	160,000,000.00	-	-
52	应付债券	-	-	-	-
53	租赁负债	-	-	-	-
54	长期应付款	-	-	-	-
55	长期应付职工薪酬	-	-	-	-
56	递延收益	-	-	-	-
57	预计负债	-	-	-	-
58	递延所得税负债	-	-	-	-
59	其他非流动负债	-	-	-	-
<b>60</b>	<b>六、负债总计</b>	<b>598,334,463.23</b>	<b>633,104,515.40</b>	<b>34,770,052.17</b>	<b>5.81</b>
<b>61</b>	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>362,863,194.41</b>	<b>843,422,287.07</b>	<b>480,559,092.66</b>	<b>132.44</b>













# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年12月31日

表4

共23页第10页

被评估单位：陕西秦商联合置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	债权投资	-	-	-	
4-3	持有至到期投资	-	-	-	
4-4	长期应收款	-	-	-	
4-5	长期股权投资	-	-	-	
4-6	其他权益工具	-	-	-	
4-7	投资性房地产	-	-	-	
4-8	固定资产	8,705.98	17,172.00	8,466.02	97.24
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	工程物资	-	-	-	
4-11	生产性生物资产	-	-	-	
4-12	油气资产	-	-	-	
4-13	使用权资产	-	-	-	
4-14	无形资产	-	-	-	
4-15	开发支出	-	-	-	
4-16	商誉	-	-	-	
4-17	长期待摊费用	-	-	-	
4-18	递延所得税资产	-	-	-	
4-19	其他非流动资产	-	-	-	
	非流动资产合计	8,705.98	17,172.00	8,466.02	97.24

被评估单位填表人：雷军刚

评估人员：戴俊瑶

填表日期：2026年3月16日

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年12月31日

表4-8  
共23页第11页

被评估单位：陕西秦商联合置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-		
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
4-8-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	174,119.26	8,705.98	88,155.31	17,172.00	-85,963.95	8,466.02	-49.37	97.24
4-8-5	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-8-6	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-8-7	固定资产-电子设备	174,119.26	8,705.98	88,155.31	17,172.00	-85,963.95	8,466.02	-49.37	97.24
4-8-8	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	174,119.26	8,705.98	88,155.31	17,172.00	-85,963.95	8,466.02	-49.37	97.24
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产	174,119.26	8,705.98	88,155.31	17,172.00	-85,963.95	8,466.02	-49.37	97.24

被评估单位填表人：雷军刚

评估人员：戴俊瑶

填表日期：2026年3月16日







# 应付票据评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

表5-4

共23页第15页

金额单位：人民币元

被评估单位：陕西秦商联合置业有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	账面价值	评估价值	备注
1	沈阳远大铝业工程有限公司	2025年11月	2026年5月	40,000.03	40,000.03	
2	沈阳远大铝业工程有限公司	2025年11月	2026年5月	50,000.00	50,000.00	
3	沈阳远大铝业工程有限公司	2025年11月	2026年5月	50,000.00	50,000.00	
4	沈阳远大铝业工程有限公司	2025年11月	2026年5月	50,000.00	50,000.00	
5	沈阳远大铝业工程有限公司	2025年11月	2026年5月	50,000.00	50,000.00	
6	沈阳远大铝业工程有限公司	2025年11月	2026年5月	50,000.00	50,000.00	
7	沈阳远大铝业工程有限公司	2025年11月	2026年5月	50,000.00	50,000.00	
8	中建新疆建工（集团）有限公司	2025年7月	2026年1月	100,000.00	100,000.00	
9	中建新疆建工（集团）有限公司	2025年7月	2026年1月	50,000.00	50,000.00	
10	中建新疆建工（集团）有限公司	2025年7月	2026年1月	70,000.00	70,000.00	
11	中建新疆建工（集团）有限公司	2025年7月	2026年1月	20,000.00	20,000.00	
12	中建新疆建工（集团）有限公司	2025年7月	2026年1月	100,000.00	100,000.00	
13	中建新疆建工（集团）有限公司	2025年7月	2026年1月	300,000.00	300,000.00	
14	中建新疆建工（集团）有限公司	2025年7月	2026年1月	60,000.00	60,000.00	
15	中建新疆建工（集团）有限公司	2025年7月	2026年1月	20,000.00	20,000.00	
16	陕西建工基础建设集团有限公司	2025年8月	2026年2月	100,000.00	100,000.00	
17	陕西建工基础建设集团有限公司	2025年8月	2026年2月	120,000.00	120,000.00	
18	陕西建工基础建设集团有限公司	2025年8月	2026年2月	80,000.00	80,000.00	
19	陕西建工基础建设集团有限公司	2025年8月	2026年2月	100,000.00	100,000.00	
20	陕西建工基础建设集团有限公司	2025年8月	2026年2月	100,000.00	100,000.00	
21	陕西建工基础建设集团有限公司	2025年8月	2026年2月	1,000,000.00	1,000,000.00	
22	陕西庞源机械工程科技有限公司	2025年12月	2026年6月	500,000.00	500,000.00	
23	陕西庞源机械工程科技有限公司	2025年12月	2026年6月	500,000.00	500,000.00	
合 计				3,560,000.03	3,560,000.03	

被评估单位填表人：雷军刚

评估人员：张雷、戴俊瑶

填表日期：2026年3月16日

## 应付账款评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

被评估单位：陕西秦商联合置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	西安新长江实业（集团）有限责任公司	2025年9月	工程款	5,909,915.64	5,909,915.64	
2	西安市华中消防工程有限公司	2025年12月	工程款	3,207,423.89	3,207,423.89	
3	陕西润林生态建设有限公司	2025年12月	工程款	2,159,040.51	2,159,040.51	
4	中建新疆建工（集团）有限公司	2025年12月	工程款	1,743,400.73	1,743,400.73	
5	西安建苑建筑装饰业工程有限公司	2025年11月	工程款	385,000.00	385,000.00	
6	陕西众达信建筑工程有限公司	2025年12月	工程款	377,548.79	377,548.79	
7	日立电梯（中国）有限公司	2025年5月	工程款	360,960.00	360,960.00	
8	西安普迈项目管理有限公司	2025年6月	监理费	323,638.48	323,638.48	
9	陕西加财源建设有限公司	2025年9月	工程款	316,076.22	316,076.22	
10	西安御林甲办公家具有限公司	2025年9月	货款	129,696.00	129,696.00	
11	深圳市布鲁盟室内设计有限公司	2022年12月	设计费	111,100.00	111,100.00	
12	西安菲慕斯博市场营销策划有限公司	2025年11月	活动营销费	58,282.55	58,282.55	
13	陕西恒海建设工程有限公司	2025年1月	工程款	31,686.02	31,686.02	
14	陕西银河输变电有限公司	2021年5月	工程款	28,257.31	28,257.31	
15	沈阳远大铝业工程有限公司	2025年11月	工程款	28,068.84	28,068.84	
16	西安亦墨亦行装饰设计有限公司	2022年12月	设计费	13,560.92	13,560.92	
17	陕西伟创建材有限公司	2025年11月	货款	12,225.89	12,225.89	
18	机械工业勘察设计研究院有限公司	2020年7月	工程款	10,000.00	10,000.00	
19	北京德意百利科技发展有限公司	2025年8月	橱柜款	8,591.81	8,591.81	
20	陕西汇扬品牌运营管理有限公司	2023年12月	活动策划费	6,000.00	6,000.00	
21	陕西雁通市政有限公司	2025年4月	工程款	5,040.00	5,040.00	
22	西安量子建设工程有限公司	2023年7月	工程款	5,006.31	5,006.31	
23	上海东方泵业（集团）有限公司	2025年1月	设备款	5,000.00	5,000.00	
24	中实嘉禾（北京）贸易有限公司	2025年11月	货款	3,870.48	3,870.48	
25	陕西国讯诚康电子科技有限公司	2022年5月	工程款	2,751.01	2,751.01	
26	陕西金石利华建设工程有限公司	2023年3月	工程款	2,189.30	2,189.30	



## 预收账款评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

表5-6

共23页第18页

被评估单位：陕西秦商联合置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	业主	2025年12月	写字楼售房款	103,929,066.00	103,929,066.00	
2	业主	2025年11月	大平层售房款	71,813,418.00	71,813,418.00	
合 计				175,742,484.00	175,742,484.00	

被评估单位填表人：雷军刚  
填表日期：2026年3月16日

评估人员：张雷、戴俊瑶











## 资产评估委托函

中联资产评估集团（陕西）有限公司：

因西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司股权事宜，特委托资产评估中介机构中联资产评估集团（陕西）有限公司对所涉及的陕西秦商联合置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。

西安荣鑫智生活服务股份有限公司



2026 年 3 月 13 日



统一社会信用代码  
91610132710152658R

# 营业执照



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 西安荣鑫智生活服务股份有限公司

类 型 其他股份有限公司(非上市)

法定代表人 龙毅涛

经 营 范 围 车位销售与租赁; 停车场服务; 物业管理、家政服务、房屋  
中介、车辆租赁、绿化工程及花木租售; 农副产品销售; 服  
装清洗; 企业管理咨询。(上述经营范围中涉及许可项目的,  
凭许可证明文件、证件在有效期内经营, 未经许可不得经营)



注 册 资 本 叁仟零肆拾万元人民币

成 立 日 期 1999年06月28日

住 所 西安经济技术开发区凤城七路西段旭辉  
中心19层

再次复印无效

登记机关



2025年02月10日



统一社会信用代码

91610131MA6X2XHE18

# 营业执照



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 陕西秦商联合置业有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 张涛

经营范围 房地产开发与销售；物业管理；房产信息咨询；建筑安装工程、室内外装潢工程、建筑装饰工程的施工；机动车公共停车场服务；企业营销策划；工程预、决算及咨询；商务信息咨询；会议服务；展览展示服务；酒店管理；餐饮管理；设备租赁；销售：日用百货、建材、装饰材料。  
(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)

注册资本 肆亿元人民币

成立日期 2019年08月13日

住所 陕西省西安市高新区丈八街办锦业路绿地中心A座3301室



登记机关

2025年05月30日



中华人民共和国  
不动产权证书

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020 年 08 月 20 日

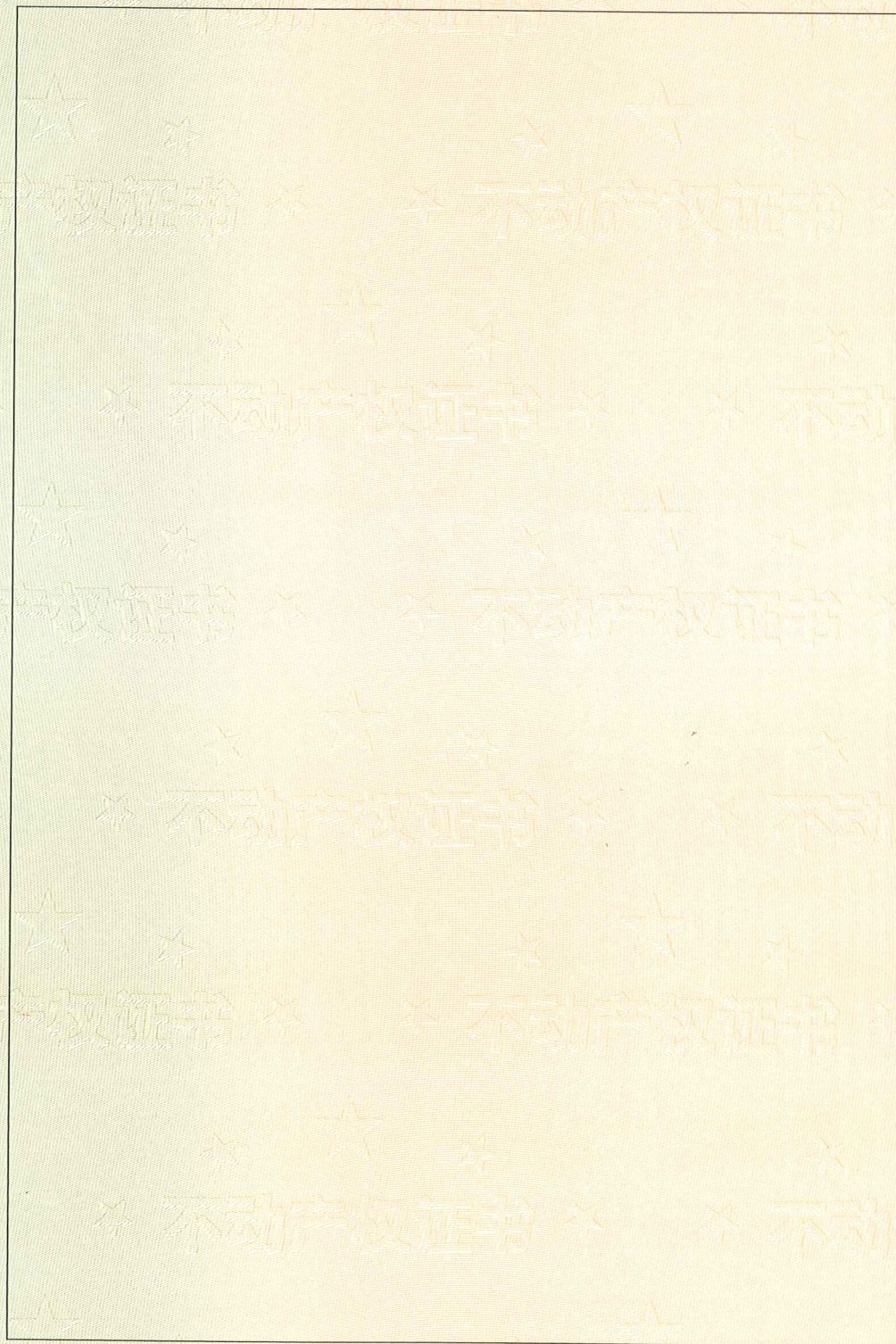
中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 61002704726

陕( 2020 ) 西安市 不动产权第 0261374 号

附 记

权利人	陕西秦商联合置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安高新区锦业一路以北
不动产单元号	610113 012001 GB00069 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地
面积	11547.10m <sup>2</sup>
使用期限	商服用地：2019年12月02日起2059年12月01日止
权利其他状况	



# 宗地 图

编号: D20-098

50-00-18

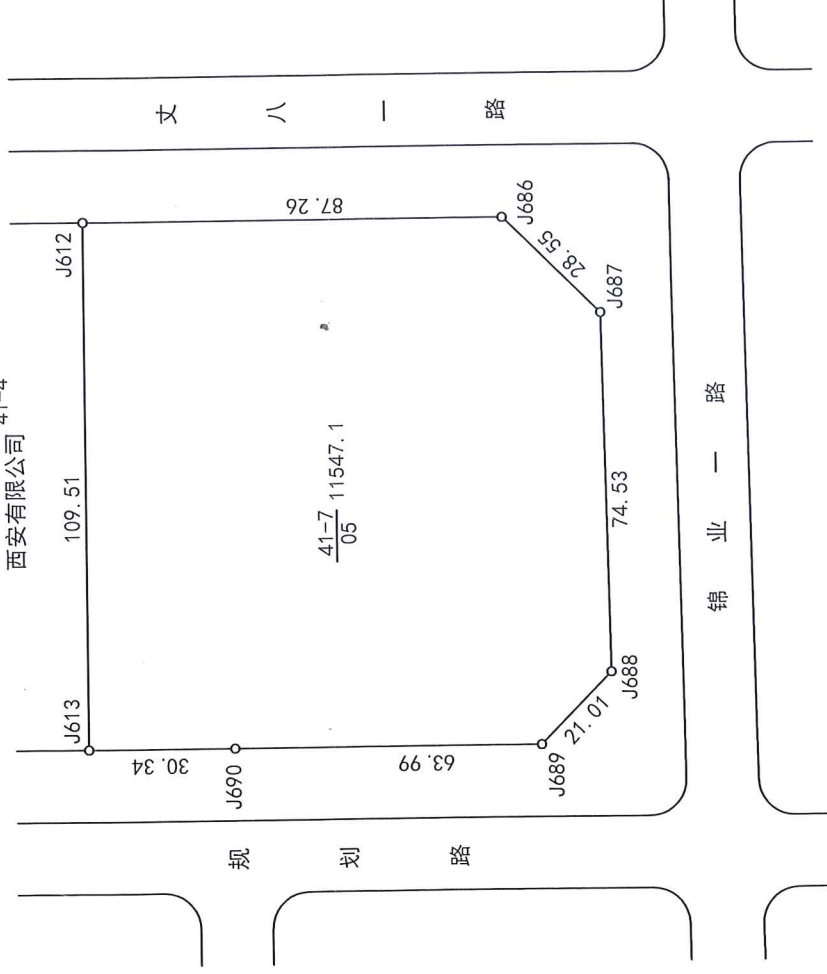
610113012001GB00069W00000000

GX3-1-41-7

陕西秦商联合置业有限公司



中铁置业集团 41-4  
西安有限公司



1: 1500

# 资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团（陕西）有限公司：

因西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司股权，特委托中联资产评估集团（陕西）有限公司对该经济行为所涉及的陕西秦商联合置业有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
2. 不干预评估工作。

西安荣鑫智生活服务股份有限公司（公章）



法定代表人或授权代表（签章）：



2026年4月14日

## 被评估单位承诺函

中联资产评估集团（陕西）有限公司：

西安荣鑫智生活服务股份有限公司委托中联资产评估集团（陕西）有限公司对西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司股权进行资产评估。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，并承担相应法律责任：

- 1.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；
- 2.纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 3.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4.资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 5.不干预评估工作。

被评估单位：陕西秦商联合置业有限公司（印章）

法定代表人或负责人（签字）：



2026年 4月 14日

# 资产评估师承诺函

西安荣鑫智生活服务股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司股权事宜，对所涉及的陕西秦商联合置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估委托合同中约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二六年四月十四日

合同编号：

# 资产评估委托合同



项目名称：西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司 9.90% 股权市场价值项目

委托人：西安荣鑫智生活服务股份有限公司

受托人：中联资产评估集团（陕西）有限公司



根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确资产评估相关当事人所各自承担的责任和义务，经各方协商同意签订本《资产评估委托合同》。

签约方：

委托人：西安荣鑫智生活服务股份有限公司

住所：西安经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心 19 层

联系人：高雅

联系电话：18681809720

受托人：中联资产评估集团（陕西）有限公司

住所：陕西省西安市南二环西段捷瑞智能大厦东区 9 层

联系人：张雷

联系电话：13429761231

### 一、评估目的

西安荣鑫智生活服务股份有限公司拟收购西安荣华集团有限公司持有的陕西秦商联合置业有限公司 9.90% 股权，为此需进行资产评估，为委托人提供价值参考。

### 二、委托评估对象和评估范围

评估对象：陕西秦商联合置业有限公司股东全部权益价值。

评估范围：陕西秦商联合置业有限公司的全部资产及负债。

### 三、评估基准日

2025 年 12 月 31 日。

#### 四、资产评估报告使用范围

1、资产评估报告使用人：委托人，除此不存在其他资产评估报告使用人。

2、资产评估报告使用用途：股权收购。

3、评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

4、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人依法不承担责任。

6、委托人应当在资产评估报告中载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

7、未经委托人书面许可，受托人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。

8、未征得受托人同意，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。

#### 五、资产评估报告提交期限和方式

资产评估报告出具日期：受托人完成外勤工作，且委托人和其他相关当事人提供了真实、准确、完整的法律权属、财务信息及其他评估资料后20个工作日内。

资产评估报告文本格式：中文。

资产评估报告提交方式：

1、电子版初稿（PDF格式）和电子版终稿（PDF格式）提交方式为

电子邮件，收件邮箱为：\_\_\_\_\_，以受托人向指定邮箱发出电子邮件日期为电子版初稿（PDF 格式）和电子版终稿（PDF 格式）提交日期。

2、纸质版终稿提交方式为快递邮寄，收件信息为：\_\_\_\_\_，以快递签收日期为纸质版终稿提交日期。

## 六、权利和义务

### （一）委托人的权利和义务：

1、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，依法使用资产评估报告是委托人和资产评估其他相关当事人的责任。

2、委托人和资产评估其他相关当事人应当及时提供资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料，包括但不限于经济行为文件、产权证明文件、评估申报清单、历史财务信息、预测性财务信息、涉及评估对象和评估范围权利与义务的相关合同及其他重要资料等，并以签字、盖章或者法律允许的其他方式确认其真实性、完整性、合法性。

3、委托人应当为受托人执行资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

4、委托人应当负责受托人为获取评估资料、了解评估对象、关注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

5、委托人可以要求受托人对资产评估报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

### （二）受托人的权利和义务：

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基

准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2、对委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、对委托人及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密。

4、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

5、受委托人要求对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

## 七、评估服务费及支付方式

(一) 按国家有关资产评估收费与支付的管理办法，经双方协商一致，委托人同意向受托人支付本《资产评估委托合同》项下评估服务费，共计人民币，该等费用包含增值税。

### (二) 支付方式：

1、委托人须在本合同签署后 5 个工作日内，向受托人支付本合同总金额 40% 的评估服务费，计人民币\_\_\_\_\_。

2、受托人向委托人提供评估报告电子版初稿后 3 个工作日内，委托人向受托人支付本合同总金额 40% 的评估服务费，计人民币\_\_\_\_\_。

3、受托人向委托人提交正式评估报告（评估报告电子版终稿或纸质签字盖章版终稿），并向委托人开具增值税发票后 5 个工作日内，委托人向受托人支付剩余合同总金额 20% 的评估服务费，计人民币\_\_\_\_\_。

(三) 出现下列情况, 委托人应根据实际情况增加付给受托人评估服务费, 增加的数额由甲乙双方协商确定并签署补充协议:

1、评估过程中, 因评估方案发生变化, 使委托评估资产范围扩大, 出现事先未曾约定的新增评估事项, 造成工作量明显增加的;

2、委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全, 造成评估作业返工;

3、评估基准日变更, 评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

(五) 委托人应将本合同项下资产评估费支付至受托人指定账户:

账户名称: 中联资产评估集团(陕西)有限公司

开户行名称: 长安银行股份有限公司营业部

银行账号: 806010001421024494

开户行行号: 313791030011

## 八、违约责任

1、委托人拒绝或未按期向受托人支付评估业务费, 受托人有权停止工作或向委托人提供评估报告。

2、委托人未同受托人协商而擅自变更或解除已签订的约定书, 不得索要已支付给受托人的款项。

3、受托人未同委托人协商擅自变更或解除已签订的约定书, 应全额返回委托人已支付的评估费用。

4、委托人和其他相关当事人未及时向受托人提供资产评估所需的文

件、资料，或违反保证资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料真实性、完整性、合法性承诺，因此产生的不良后果由委托人和其他相关当事人负责，受托人不承担责任。

5、委托人不能在约定时间内及时足额支付受托人评估业务费，每日按滞付金额的0.5%计付违约金。

6、受托人不能在约定时间内交付符合资产评估准则的《资产评估报告书》，每日按已收款金额的0.5%计付违约金。

### 九、其它事项

1、本约定书经双方协商一致可以中止或解除。

2、因委托人或者其他相关当事人原因导致评估程序所受限制对评估结论构成重大影响时，受托人可以中止履行本合同；如相关限制无法排除时，受托人有权解除资产评估委托合同，委托人应根据受托人已完成的资产评估工作量向受托人支付评估费用，付款方式和付款金额参照本合同第七条第（一）款约定执行。

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未尽事宜由各方协商，协商达成一致后以书面形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由各方协商解决。

6、如各方发生争议，协商解决；协商不成的，提交委托人所在地人民法院诉讼解决。

7、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律

效力。

8、本《资产评估委托合同》正本一式肆份,各方各执贰份,具有同等法律效力。

(本页无正文，为西安荣鑫智生活服务股份有限公司与中联资产评估集团(陕西)有限公司之《资产评估委托合同》签字页)

委托人：西安荣鑫智生活服务股份有限公司 (盖章)



委托人法定代表人或授权代表签字：

龙毅涛

受托人：中联资产评估集团(陕西)有限公司 (盖章)



受托人法定代表人或授权代表签字：

李小平

签约于：        年    月    日

签约地点：

# 陕西省财政厅

陕财办资备〔2024〕18号

## 变更备案公告

中联资产评估集团（陕西）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：

新增股东靳晓亮、李刚、石攀龙、王毅、王冰、李文莉、任霖红、李思源、王海东、张雷，变更后股东股权情况

股东姓名	持股比例（%）
中联资产评估集团有限公司	51
李小平	20
吝晓章	7
靳晓亮	5
李刚	4

与原件核对一致  
再次复印无效

石攀龙	2
王毅	4
王冰	2
李文莉	2
任霖红	1
李思源	1
王海东	0.5
张雷	0.5

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)





统一社会信用代码  
91610000794134544E

# 营业执照

(副本) (2-1)



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 中联资产评估集团（陕西）有限公司

注册资本 叁佰万元人民币

类型 其他有限责任公司

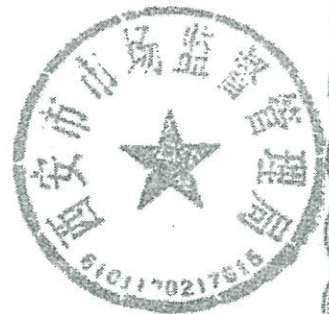
成立日期 2006年12月01日

法定代表人 李小萍

住所 陕西省西安市高新区科技二路67号启迪中心T3号楼2502室

经营范围 一般项目：资产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；矿业权评估服务；财务咨询；企业管理咨询。（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）

与原件核对一致  
再次复印无效



登记机关

2023年07月10日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：61210078

会员姓名：石攀龙

证件号码：410381\*\*\*\*\*6



所在机构：中联资产评估集团(陕西)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

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

石攀龙



(有效期至2026年12月30日止)



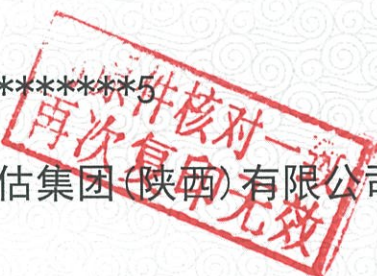
# 中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：61240030

会员姓名：燕青

证件号码：610103\*\*\*\*\*5

所在机构：中联资产评估集团(陕西)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

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

燕青



(有效期至2026-04-30日止)