

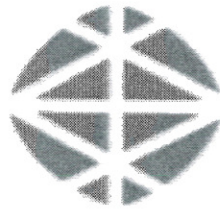
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 陕西国能锂业有限公司期末减值测试所涉及的股东
全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0559 号



上海东洲资产评估有限公司

2018年5月15日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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、客观和公正的原则，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、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。

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。



资产评估报告

(目录)

项目名称	陕西国能锂业有限公司期末减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0559 号
正文	5
一、 委托人及其他报告使用者概况	5
I. 委托人及被评估单位	5
II. 其他报告使用者	11
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	13
I. 经济行为依据	13
II. 法规依据	13
III. 评估准则及规范	13
IV. 取价依据	14
V. 权属依据	14
VI. 其它参考资料	15
VII. 引用其他机构出具的评估结论	15
七、 评估方法	15
I. 概述	15
II. 评估方法选取理由及说明	15
III. 成本法介绍	15
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	19
十、 评估结论	19
I. 概述	19
II. 其它	20
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	21
I. 评估报告使用范围	21
II. 评估结论有效期	22
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	22
IV. 评估报告解释权	22
十三、 评估报告日	22

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	陕西国能锂业有限公司期末减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0559 号
委托人及被评估单位	陕西国能锂业有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。
经济行为	根据资产评估委托合同，本次评估目的是评估测算陕西国能锂业有限公司的股东全部权益价值，为西藏城市发展投资股份有限公司拟对其进行期末减值测试提供参考依据。
评估目的	以财务报告为目的。
评估基准日	2017 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为以财务报告为目的涉及的陕西国能锂业有限公司股东全部权益，评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、应付账款、应交税费、其他应付款。资产评估申报表列示的账面净资产为 168,402,839.90 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	成本法。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 211,010,946.93 元。 大写：人民币贰亿壹仟壹佰零壹万零玖佰肆拾陆元玖角叁分。



评估结论使用有
效期

为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 12 月 30 日。

特别事项说明

无。



资产评估报告

(正文)

陕西国能锂业有限公司:

上海东洲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,采用成本法,按照必要的评估程序,对贵司以财务报告为目的的期末减值测试所涉及的陕西国能锂业有限公司股东全部权益在 2017 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:

项目名称	陕西国能锂业有限公司期末减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0559 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人 及被评估 单位

1. 企业注册登记信息:

企业名称: 陕西国能锂业有限公司

统一社会信用代码: 91610000593315322T

企业类型: 其他有限责任公司

注册地址: 陕西省咸阳市泾阳县泾干大街东段花园酒店一层 139 室

法定代表人: 于隽隽

注册资本: 壹亿伍仟柒佰万元人民币

成立日期: 2012 年 04 月 13 日

营业期限: 长期

经营范围: 锂及锂产品的技术研发、加工、销售; 生产资料、日用百货、五金交电、建筑材料、装饰材料、电子设备、化工原料(易制毒、危险、监控化学品除外)的销售; 自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定或禁止公司经营的商品和技术除外); 房地产的开发、销售; 房屋租赁; 物业管理; 商务信息咨询(金融、证券、期货、基金投资咨询除外)。(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)

2. 企业历史沿革

陕西国能锂业有限公司成立于 2012 年 4 月,由西藏国能矿业发展有限公司、厦门国锂投资有限公司、湖北东方国金投资集团有限公司共同



出资组建，注册资本为人民币 5,000 万元，其中：西藏国能矿业发展有限公司出资人民币 2,400 万元、持股 48%，厦门国锂投资有限公司出资人民币 1,400 万元、持股 28%，湖北东方国金投资集团有限公司出资人民币 1,200 万元、持股 24%。

2016 年 1 月西藏城市发展投资股份有限公司拟进行增资，委托上海东洲资产评估有限公司以 2015 年 12 月 31 日为基准日对陕西国能锂业有限公司进行了评估，并出具了“沪东洲资评报字【2016】第 0106255 号”评估报告，评估结果已经上海市闸北区国有资产监督管理委员会备案，备案编号为“沪闸北国资评备[2016]第 0001 号”。

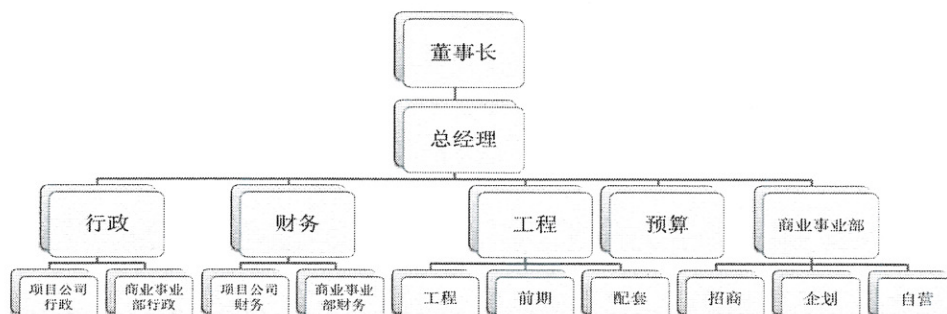
2016 年 3 月根据股东会决议，公司申请增加注册资本人民币 10,700 万元。增资后，公司注册资本变更为人民币 15,700 万元，其中：西藏城市发展投资股份有限公司出资人民币 9,230 万元、持股 58.79%，西藏国能矿业发展有限公司出资人民币 2,400 万元、持股 15.29%，厦门国锂投资有限公司出资人民币 1,400 万元、持股 8.92%，湖北东方国金投资集团有限公司出资人民币 1,200 万元、持股 7.64%，厦门西咸实业有限公司出资人民币 660 万元、持股 4.20%，湖北国能工业投资有限公司出资人民币 450 万元、持股 2.87%，上海明捷企业发展集团有限公司出资人民币 360 万元、持股 2.29%。

2017 年 7 月根据股东会决议，厦门国锂投资有限公司将持有公司 8.92% 的股权受让给西藏城市发展投资股份有限公司，湖北东方国金投资集团有限公司将持有公司 7.64% 的股权受让给西藏城市发展投资股份有限公司，厦门西咸实业有限公司将持有公司 4.2% 的股权受让给西藏城市投资股份有限公司，湖北国能工业投资有限公司将持有公司 2.87% 的股权受让给西藏城市投资股份有限公司，上海明捷企业发展集团有限公司将持有公司 2.29% 的股权受让给西藏城市投资发展股份有限公司，西藏国能矿业发展有限公司将持有公司 15.29% 的股权受让给西藏城市投资发展股份有限公司，股权转让完成后，公司注册资本为人民币 15,700 万元，西藏城市投资发展有限公司出资 15,700 万元、持股 100%。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，陕西国能锂业有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
西藏城市投资发展有限公司	15,700.00	100.00
合计	15,700.00	100.00

3. 组织机构架构图



4. 公司近年经营状况

母公司单体报表近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2015年	2016年	2017年
资产总额	6,086.06	19,775.98	51,081.98
负债总额	2,616.81	2,325.98	34,241.69
净资产	3,469.25	17,450.00	16,840.28
项目\年份	2015年	2016年	2017年
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-322.03	69.73	-609.71

合并报表近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2015年	2016年	2017年
资产总额	6,298.60	18,344.32	51,187.54
负债总额	2,342.45	2,954.84	37,047.21
净资产	3,956.15	15,389.48	14,140.33
归属于母公司权益	2,967.87	15,389.48	14,140.33
项目\年份	2015年	2016年	2017年
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-576.72	-566.67	-1,249.14
归属于母公司净利润	-451.92	-535.91	-1,249.14

上述数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（信会师报字[2018]第 ZA12231 号）。

陕西国能锂业有限公司执行企业会计准则，所得税税率为 25%。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，陕西国能锂业有限公司的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例
1	陕西春秋庄园农业科技有限公司	100.00%
2	陕西世贸新都建设开发有限公司	100.00%



3	陕西世贸之都建设开发有限公司	100.00%
---	----------------	---------

(1) 全资子公司陕西春秋庄园农业科技有限公司情况如下:

企业名称: 陕西春秋庄园农业科技有限公司

统一社会信用代码: 9161000006191069XN

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址: 陕西省西安市经开区未央大道豪盛花园 B 幢 9 层 4 号

法定代表人: 于隽隽

注册资本: 叁仟万元人民币

成立日期: 2013 年 01 月 22 日

营业期限: 长期

经营范围: 葡萄的种植; 葡萄酒的研发; 养殖业的投资(限以自有资金投资); 房地产的开发与销售。(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)

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日, 陕西春秋庄园农业科技有限公司的股权结构如下:

股东名称	认缴及实缴出资额(万元)	所占比例(%)
陕西国能锂业有限公司	3,000.00	100.00
合计	3,000.00	100.00

公司近年经营状况如下:

单位: 万元

项目\年份	2015 年	2016 年	2017 年
资产总额	2,517.00	2,570.63	3,872.29
负债总额	500.15	788.51	2,175.01
净资产	2,016.90	1,782.12	1,697.27
项目\年份	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-254.68	-234.78	-84.85

上述数据摘自于立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告(信会师报字[2018]第 ZA12232 号)。

陕西春秋庄园农业科技有限公司执行企业会计准则, 所得税税率为 25%。

(2) 全资子公司陕西世贸新都建设开发有限公司情况如下:

企业名称: 陕西世贸新都建设开发有限公司

统一社会信用代码: 91611102MA6THBR17H

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址: 陕西省西咸新区泾河大道中段产业孵化中心 2 号楼第 3 层



306 室

法定代表人：于隽隽

注册资本：陆仟伍佰万元人民币

成立日期：2017 年 05 月 12 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理；商务信息系咨询服务；建筑材料、装饰装修材料、日用百货的销售。（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）

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，陕西世贸新都建设开发有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	所占比例（%）
陕西国能锂业有限公司	6,500.00	100.00
合计	6,500.00	100.00

股东名称	实缴出资额（万元）	所占比例（%）
陕西国能锂业有限公司	0.00	100.00
合计	0.00	100.00

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2017 年
资产总额	6,353.03
负债总额	6,366.01
净资产	-12.98

项目\年份	2017 年
营业收入	0.00
净利润	-12.98

上述数据摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（信会师报字[2018]第 ZA12238 号）。

陕西世贸新都建设开发有限公司执行企业会计准则，所得税税率为 25%。

（3）全资子公司陕西世贸之都建设开发有限公司情况如下：

企业名称：陕西世贸之都建设开发有限公司

统一社会信用代码：91611102MA6TG1Y787

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：陕西省西咸新区泾河新城产业孵化中心 4 号楼 3 层

法定代表人：于隽隽

注册资本：捌仟万元人民币



成立日期：2016年03月23日

营业期限：长期

经营范围：房地产的开发与销售；房屋租赁；物业管理；地热开发、经营；商务信息咨询；商业运营及管理咨询；会务会展服务；广告的设计、制作发布及代理；生产资料、建筑材料、装饰材料、日用百货、食品、保健食品、保健用品、化妆品、金银饰品、珠宝、日化制品、针纺织品、服装服饰、鞋帽、皮革制品、家具、家用电器、钟表眼镜、箱包、工艺美术品、日用杂货、办公用品、玩具、母婴用品、儿童用品、药妆、家居用品、健身器材、环保用品、仪器仪表、电讯器材、摄影器材、电子产品、医疗器械、节能用品、塑料制品、金属制品、陶瓷制品的销售；游戏厅、影院、美容美发馆、健身馆、互联网上网服务、酒吧、咖啡厅、茶秀茶艺、餐饮的经营与管理；黄金制品、白银制品、贵金属制品、珠宝首饰回收；物流、仓储（违禁品和危险品除外）；预包装食品的零售、烟酒的零售；体育用品、水果、蔬菜、农副产品、生鲜肉、水产品、洗涤用品、厨房用具、音响设备、花卉、五金交电、普通机械设备（不含特种设备）、乐器的销售；钟表、照相机维修；柜台租赁；摄影扩印服务、洗涤服务、礼品包装服务、儿童游乐场的运营、酒店住宿。（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）

截止评估基准日2017年12月31日，陕西世贸之都建设开发有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
陕西国能锂业有限公司	8,000.00	100.00
合计	8,000.00	100.00

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2016年	2017年
资产总额	11,069.03	31,274.85
负债总额	3,470.66	24,218.08
净资产	7,598.38	7,056.77
项目\年份	2016年	2017年
营业收入	0.00	0.00
净利润	-401.62	-541.61

上述数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（信会师报字[2018]第ZA12233号）。

陕西世贸之都建设开发有限公司执行企业会计准则，所得税税率为



25%。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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

2017年6月，西藏城市发展投资股份有限公司通过发行股份及支付现金收购厦门国锂投资有限公司、湖北东方国金投资集团有限公司、厦门西咸实业有限公司、湖北国能工业投资有限公司、上海明捷企业发展集团有限公司、西藏国能矿业发展有限公司所持有的陕西国能锂业有限公司41.21%股权。根据《西藏城市发展投资股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》约定，西藏城市发展投资股份有限公司可在重组减值补偿期（即2017年度、2018年度、2019年度）的每一会计年度结束后聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对所收购的标的资产进行减值测试并出具减值测试结果的审核意见。如根据减值测试结果标的资产相对收购时交易作价存在减值情形，厦门国锂投资有限公司、湖北东方国金投资集团有限公司、厦门西咸实业有限公司、湖北国能工业投资有限公司、上海明捷企业发展集团有限公司、西藏国能矿业发展有限公司将依据减值测试结果按照补偿约定对西藏城市发展投资股份有限公司进行股份补偿。本次评估目的是评估测算陕西国能锂业有限公司的股东全部权益价值，为西藏城市发展投资股份有限公司拟对其进行期末减值测试提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为以财务报告为目的涉及的陕西国能锂业有限公司股东全部权益，评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、应付账款、应交税费、其他应付款。评估基准日报表，总资产账面价值510,819,774.91元，负债合计342,416,935.01元，净资产168,402,839.90元。

截止日期：2017年12月31日

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
流动资产合计	29,986.20
货币资金	49.70



其他应收款净额	29,853.58
预付账款	20.67
其他流动资产	62.24
非流动资产合计	21,095.78
长期股权投资	11,441.02
固定资产净额	4.55
在建工程	9,650.21
资产总计	51,081.98
流动负债合计	34,241.69
应付账款	4,265.31
应交税费	13.94
其他应付款	29,962.45
负债总计	34,241.69
净资产	16,840.28

上述列入评估范围的资产及负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产有位于西咸新区泾河新城的房屋建筑面积 16,676.00 平方米、土地使用权面积 138,007.20 平方米及设备 20 台（辆）。

不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的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。

四、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日



1. 本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

I. 经济行为依据

1. 资产评估委托合同。

II. 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. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 12 号）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
11. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

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〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 财政部令第33号《企业会计准则》；
17. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
18. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
19. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资源部2018）；
20. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 陕西省泾阳县公布的基准地价；
4. 中国土地市场网；
5. 中国城市地价动态监测网；
6. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
7. 公司提供的部分合同、协议等；
8. 公司提供的历史财务数据；
9. 其他。

V. 权属依据

1. 营业执照、公司章程；
2. 国有土地使用权证；
3. 重大的合同、协议；
4. 其它相关证明材料。


VI. 其它参考资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 企业提供的资产评估申报表；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

七、评估方法
I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 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，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

本次评估目的是为西藏城市发展投资股份有限公司拟对陕西国能锂业有限公司进行期末减值测试提供参考依据。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十三条规定“选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。”

基于指南要求，为了保证本次评估结果和原出具的《资产评估报告》（沪东洲资评报字【2016】第 0629255 号）的结果具有可比性，确保其评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致，本次对于股东全部权益的测算选取和前次相同的评估方法——成本法进行评估。

III. 成本法介绍

企业价值评估中的成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜



	的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。
货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。
应收款项	对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
其它流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
长期股权投资	对控股的长期股权投资，通过对被投资单位进行整体资产评估后，再根据投资比例确定评估值。
固定资产	<p>对车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>(1) 重置全价的确定</p> <p>根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下：</p> <p>①对于通用类设备、电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。</p> <p>②通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价</p> <p>即：车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用</p> <p>(2) 综合成新率的确定</p>



在建工程

①对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率。计算公式：

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

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

②对车辆成新率的确定

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

(3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

对于土地使用权采用市场比较法及基准地价系数修正法评估。

1. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。

2. 基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价系数修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价系数修正法求取土地使用权价格的公式如下：

$$\text{委评宗地价格} = \text{基准地价} \times (1 + \text{交易情况修正系数}) \times (1 + \text{期日修正系数}) \times (1 + \sum \text{因素修正系数}) \times \text{使用年限修正系数} \times \text{容积率修正系数} + \text{土地开发程度修正}$$

对于在建的科研楼，根据核实后已支付的金额加客观合理的资金成本确定评估值。

负债

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。
4. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式、未来发展规划以及企业竞争优势、劣势。
5. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。
6. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。
7. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。



九、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的情况下进行的。
2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。
3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
 2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
 3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
 4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。
- 本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：



按照成本法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 211,010,946.93 元，其中：资产的账面价值 510,819,774.91 元，评估价值 553,427,881.94 元。同账面价值相比，评估增值 42,608,107.03 元，增值率 8.34%。负债的账面价值 342,416,935.01 元，评估价值 342,416,935.01 元。无评估增减值。净资产的账面价值 168,402,839.90 元，评估价值 211,010,946.93 元。同账面价值相比，评估增值 42,608,107.03 元，增值率 25.30%。

成本法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	29,986.20	29,986.20		
非流动资产	21,095.78	25,356.59	4,260.81	20.20
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	11,441.02	13,619.66	2,178.64	19.04
投资性房地产净额				
固定资产净额	4.55	60.18	55.63	1,222.64
在建工程净额	9,650.21	11,676.75	2,026.54	21.00
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	51,081.98	55,342.79	4,260.81	8.34
流动负债	34,241.69	34,241.69		
非流动负债				
负债合计	34,241.69	34,241.69		
净资产(所有者权益)	16,840.28	21,101.09	4,260.81	25.30

(金额单位：万元)

评估基准日：

2017年12月31日

II. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。



3. 截止评估报告提出日期, 根据委托人及相关当事方的说明, 我们了解到存在以下特别事项, 提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(1) 无引用其他机构出具的报告结论的情况, 并说明已了解所引用报告结论的取得过程, 承担引用报告结论的相关责任;

(2) 无权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

(3) 无评估程序受到限制的情形;

(4) 无评估资料不完整的情形;

(5) 未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

(6) 未发现抵押担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;

(7) 评估基准日至评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的事项;

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

4. 除以上所述之外, 评估人员没有发现其他可能影响评估结论, 且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是, 报告使用者应当不完全依赖本报告, 而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项, 在委托时和评估现场中未作特殊说明, 而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下, 评估结论将不成立且报告无效, 不能直接使用本评估结论。

十二、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务, 以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 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。

3. 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。



4. 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对评估对象可实现价格的保证。
5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。
超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 5 月 15 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

张永卫



签字资产评估师

张鑫



郭鹏



其他主要评估人员

梁支方

资产评估报告日

2018年5月15日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn; www.oca-china.com

CopyRight©GCPVBook



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 陕西国能锂业有限公司期末减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 0559 号

序号 附件名称

1. 陕西国能锂业有限公司营业执照
2. 陕西国能锂业有限公司章程、国有土地使用证、车辆行驶证
3. 陕西国能锂业有限公司审计报告
4. 陕西春秋庄园农业科技有限公司营业执照、公司章程、车辆行驶证
5. 陕西春秋庄园农业科技有限公司审计报告
6. 陕西世贸新都建设开发有限公司营业执照、公司章程、不动产权证
7. 陕西世贸新都建设开发有限公司审计报告
8. 陕西世贸之都建设开发有限公司营业执照、公司章程、不动产权证
9. 陕西世贸之都建设开发有限公司审计报告
10. 评估委托人和相关当事方承诺函
11. 资产评估委托合同
12. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
13. 上海东洲资产评估有限公司证券期货资格证书
14. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
15. 上海市财政局备案公告
16. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
17. 资产评估机构及资产评估师承诺函