

陕西华泽镍钴金属有限公司
拟对外投资项目涉及部分房屋建筑物及土地使用权
资产评估报告书

陕鑫评报字【2016】第 062 号

陕西鑫联资产评估有限责任公司

二〇一六年八月二十五日



目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	3
一、委托方、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	11
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告提出日期	16
评估报告附件	18

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单等资料由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

陕西华泽镍钴金属有限公司
拟对外投资项目涉及部分房屋建筑物及土地使用权
资产评估报告书摘要

陕鑫评报字【2016】第 062 号

重要提示

以上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。

陕西鑫联资产评估有限责任公司接受陕西华泽镍钴金属有限公司的委托，就陕西华泽镍钴金属有限公司拟对外投资之经济行为，对所涉及的部分房屋建筑物及土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是陕西华泽镍钴金属有限公司拟对外投资之经济行为涉及的资产。

评估范围为陕西华泽镍钴金属有限公司在评估基准日的部分房屋建筑物及土地使用权。

评估基准日为 2016 年 8 月 20 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

在实施了上述资产评估程序及方法后，陕西华泽镍钴金属有限公司委估资产在评估基准日 2016 年 8 月 20 日的评估值为¥7,163.35 万元，大写人民币柒仟壹佰陆拾叁万叁仟伍佰元整。

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中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 8 月 20 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

陕西华泽镍钴金属有限公司
拟对外投资项目涉及部分房屋建筑物及土地使用权

资产评估报告书正文

陕鑫评报字【2016】第 062 号

陕西华泽镍钴金属有限公司：

陕西鑫联资产评估有限责任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、资产评估原则，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对陕西华泽镍钴金属有限公司拟对外投资之经济行为所涉及的部分房屋建筑物及土地使用权在评估基准日 2016 年 8 月 20 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方和产权持有者均为陕西华泽镍钴金属有限公司。

(一) 委托方简介

注册号/统一社会信用代码：91610000770004761U

名称：陕西华泽镍钴金属有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：西安市高新开发区锦业路 1 号都市之门 A 座 14 层

法定代表人：王涛

注册资本：肆亿元人民币

成立日期：2004 年 12 月 31 日

营业期限：长期

经营范围：有色金属、矿产品（许可经营项目除外）、合金材料、新能源材料、耐腐蚀材料的生产和销售；硫酸、盐酸、氢氧化钠、氟化钠、过硫酸钠、硫化钠、260 号溶剂油、磷酸二异辛酯（P204）、2-乙基己基磷酸 2-乙基己基酯（P507）、硫酸镍（剧毒化学品、易制爆危险化学品除外）（无储存场所）的销售（危险化学品经营许可证有效期至 2017 年 9 月 11 日）；仪器仪表、建筑材料、装潢材料、机电设备及配件、五金交电、金属制品、焦炭、机械设备及配件的销售；自营和代理各类商品和技

术的进出口业务（国家限制或禁止公司进出口的商品和技术除外）；经营进料加工和三条一补业务。（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）

登记机关：陕西省工商行政管理局

（二）业务约定书约定的其他评估报告用者

本评估报告仅供委托方、产权持有人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

陕西华泽镍钴金属有限公司拟以部分房屋建筑物及土地使用权对外投资，委托我公司核实该部分资产市场价值，为委托方提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据评估目的，评估对象是陕西华泽镍钴金属有限公司的拟对外投资资产。

（二）评估范围

评估范围是陕西华泽镍钴金属有限公司所有的部分房屋建筑物及土地使用权。

其中房屋建筑物 24 幢，总建筑面积 16,599.02 m²；土地使用权一宗，面积 48,092.36 m²，原始入账价值 3,090.00 万元。

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。

（三）委估主要资产情况

1、土地使用权

宗地位于西安市莲湖区昆明路 8 号，先前为公司冶炼厂所在地，土地使用权人为陕西华泽镍钴金属有限公司，土地证编号为西莲国用（2011 出）第 338 号，地号为 LH9-8-59-3，占地 48092.36 平方米，使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 4 月 3 日。

目前，由于公司与自然人产生经济纠纷，该土地于 2016 年 4 月 29 日被陕西省咸阳市中级人民法院查封（2016 陕 04 财保 6 号），查封结束日期为 2019 年 4 月 28 日。

2、房屋建筑物

房屋建筑物共 24 幢，总建筑面积 16,599.02 m²，具体见下表：

序号	权证 编号	建筑物 名称	结构	层 数	檐 高	建成 年月	建筑面积 (m ²)
1	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-1-1		砖混			2005-08	148.26
2	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-24-1	厂房	框架			2005-08	808.74
3	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-26-1		砖混			2005-08	500.93
4	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-160-1	原料一库	框架	1	10	2005-08	2,056.83
5	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-162-1	辅料库	混合	1	7.6	2005-08	440.68
6	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-174-1	机动车修理厂	砖混	1	3.3	2005-08	174.84
7	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-181-1	二库	框架	1	7.5	2005-08	1,622.63
8	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-182-1	门卫室	砖混	1	2.8	2005-08	19.37
9	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-183-1	钴车间办公楼	框架	2	6.1	2005-08	224.67
10	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-184-1	钴回收车间	框架	2	13.3	2005-08	2,661.25
11	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-185-1	水泵房	砖混	1	3.1	2005-08	28.58
12	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-186-1	岗哨楼	钢混	2	6	2005-08	26.90
13	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-187-1	电解、净化车间	框架	2	18.6	2005-08	3,042.30
14	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-188-1	浸出车间浴室	框架	1	3.1	2005-08	41.74
15	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-189-1	浸出车间	框架	2	15	2005-08	1,819.09
16	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-190-1	蒸汽分配站	砖混	1	6	2005-08	39.89
17	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-191-1	化验室	框架	3	10.5	2005-08	383.13
18	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-192-1	磨矿车间	框架	2	18	2005-08	792.00
19	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-193-1	调度楼及硫酸储备 库	框架	2	6.5	2005-08	283.66
20	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-194-1	公测	砖混	1	3.1	2005-08	45.74
21	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-195-1	保安室	砖混	1	3	2005-08	6.85
22	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-196-1	加工厂房	框架	1	4.2	2005-08	212.60
23	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-197-1	成品包装厂房	混合	2	6.1	2005-08	234.24
24	西安市房权证莲湖区字第 1025108004-1-198-1	预处理车间	钢结构	2	12.5	2005-08	984.10
本类资产小计							16,599.02

四、价值类型及其定义

根据评估目的，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

评估基准日是 2016 年 8 月 20 日。

评估基准日由委托方根据经济行为的需要确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、资产评估业务约定书；

(二) 法律法规依据

- 1、《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修订)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订)；
- 4、国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307 号，2006 年 12 月 23 日)；
- 5、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发[2009]56 号)；
- 6、关于印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)的通知(国土资发[2006]114 号)；
- 7、《关于工业用地招标拍卖挂牌出让工作的实施意见》(内国土资发[2007]34 号)；
- 8、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

- 1、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知(财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日)；
- 2、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属

指导意见》的通知（会协[2003]18号，2003年1月28日）；

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227号，2011年12月31日）；

4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

5、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）。

6、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

8、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

9、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1、《国有土地使用权证》；

2、《房屋所有权证书》；

3、设备购置合同、发票、建筑工程施工合同、建筑安装工程施工合同等；

4、产权持有者提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1、北京科学技术出版社的《资产评估常用数据及参数手册》（第二版）；

2、原机械工业部机械计[1995]1041号关于发布《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》的通知；

3、国家计委计价格[1999]1283号发布的《关于建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》；

4、财政部财建[2002]394号关于印发《基本建设财务管理规定》的通知；

5、国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号关于规范环境影响咨询收费有关问题通知；

6、国家计委、建设部计价格[2002]10号关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知；

7、国家计划委员会计价格[2002]1980号关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知；

8、国家发展改革委办公厅发改办价格[2003]857号关于招标代理服务收费有

关问题的通知；

9、国家发展改革委建设部发改价格[2007]670 号关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知；

10、原国家城乡建设环境保护部 1985 年颁布的房屋完损等级评定标准（试行）；

11、国务院令第 55 号中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例；

12、产权持有者提供的建设合同、技术咨询合同及权属说明；

13、评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的其他资料。

（六）其他参考依据

1、《资产评估业务约定书》；

2、产权持有者提供的各类《资产评估申报明细表》；

3、产权持有者提供的有关协议、合同书、发票等财务资料；

4、产权持有者提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据国家资产评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续使用、替代性、公开市场等评估假设，结合本次评估目的和评估对象的具体情况，经综合分析比较，对土地使用权，由于评估对象位于西安市基准地价区域内，故选择基准地价系数修正法；对房屋建筑物，由于陕西华泽镍钴金属有限公司目前处于停产状态，同时结合本次评估目的，采用重置成本法进行评估。

（二）评估方法运用

1、土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术规则，根据估价人员现场勘查情况，考虑到委估宗地主要为工业用途，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件

及当地土地市场状况，我们选择基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法

基准地价是某一级别或均质区域内分用途的土地使用权平均价格；基准地价系数修正法是依估价对象所处土地级别的基准地价，结合区域因素、个别因素等修正系数的调整，得到估价对象土地价格的一种方法。

根据《城镇土地估价规程》与《西安市人民政府关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》，其基准地价修正系数法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{宗地所在区域的基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K)$$

式中：K₁--期日修正系数

K₂--土地使用年期修正系数

$$\text{公式：} K_2 = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：r ——土地还原率

n ——基准地价土地使用年限

m ——估价对象剩余土地使用年限

K₃--土地利用强度修正系数（容积率修正系数）

∑K--影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

2、房屋建筑物

房屋建(构)筑物评估通常采用的评估方法有成本法、市场法和收益法。本次评估采用成本法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本公式：评估价值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或：评估价值=重置全价×综合成新率

2.1、重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用资金成本

(1)建安工程造价

建筑安装工程造价一般包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防、采暖及配套信息系统的总价。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预结算调整法确定其建安综合

造价，即以待估建(构)筑物结算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

(2)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。主要包括建设单位管理费、勘察设计费、建设工程监理费、招标代理费、环境评估费等；其他费用主要为人防建设经费和市政基础配套费。

(3)资金成本

资金成本按照被评估对象的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估对象的合理建设工期为一年。资金成本计算公式如下：

(4)重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

其中：资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

2.2、成新率

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

A. 使用年限法 使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

使用年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B. 观察法

观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场观察与了解判断其成新率。

C. 综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

2.3、评估值的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

评估值=重置全价×综合成新率

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2016 年 8 月 20 日至 2016 年 8 月 25 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确评估业务基本事项

根据评估机构与委托方达成的意向，经与委托方洽谈后，确定承接评估业务。然后，明确了以下事项：委托方和产权持有者、评估报告使用者等相关当事方及其相互关系；评估目的；评估范围和评估对象基本情况；适用的价值类型；评估基准日；评估假设和限定条件；时间安排和工作配合。

（二）签订业务约定书

在明确了上述事项的基础上，双方签订业务约定书，对评估机构和委托方的权利、义务和其他重要事项进行了约定。

（三）编制评估计划

根据评估业务的性质和复杂程度制定评估计划，对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行合理安排。同时，与委托方和产权持有者就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

（四）收集评估资料

评估人员根据资产评估的有关原则和规定，充分收集了与评估业务相关的信息资料，具体步骤如下：

- 1、根据评估机构资产评估工作的需要，指导产权持有者对评估对象进行清查，填报资产清查申报明细表；
- 2、收集资产评估所需文件资料，并听取产权持有者有关人员对企业情况以及委估资产的历史和现状介绍；
- 3、对产权持有者填报的评估表进行查验，并与产权持有者的有关文件权证数据进行核对。

（五）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点，对评估范围内的资产进行了勘察核实，具体步骤如下：

- 1、根据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况

进行现场查勘、记录；

- 2、与资产管理人员进行交谈，了解资产的来源、管理及保养状况；
- 3、查阅委估资产的产权证明文件、竣工结决算资料、施工图等资料。

(六) 评定估算

依据掌握的资料，运用上述评估方法进行评定估算。

(七) 编制和提交评估报告

- 1、根据评估人员对各类资产的初步评估结果，进行评估结果汇总、评估结论分析工作；
- 2、确认评估工作中没有发生重复和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
- 3、根据评估工作情况，撰写资产评估报告书、评估说明，并进行三级审核；
- 4、向委托方提交评估报告初稿，经与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

(八) 将评估工作底稿装订归档

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(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

资产持续使用假设是指估值时需根据委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、委估宗地委估宗地于 2016 年 4 月 29 日被陕西省咸阳市中级人民法院查封（2016 陕 04 财保 6 号），查封结束日期为 2019 年 4 月 28 日。本次评估假设该资产处于正常交易状态，未考虑该事项对资产价值的影响。

2、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

3、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由产权持有者及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

4、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或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，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照、高新技术企业认证等)；

5、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

6、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7、我们对价值的估算是根据 2016 年 8 月 20 日本地货币购买力做出的；

8、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

9、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；

10、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构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

在实施了上述资产评估程序及方法后，陕西华泽镍钴金属有限公司委估资产在评估基准日 2016 年 8 月 20 日的评估值为 ¥7,163.35 万元，大写人民币柒仟壹佰陆拾叁万叁仟伍佰元整，详见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目	账面价值		评估价值		备注
		原值	净值	原值	净值	
1	固定资产--房屋建筑物			5,012.73	3,795.25	
2	无形资产--土地使用权			3,368.10	3,368.10	
	合 计			8,380.83	7,163.35	

(评估结论具体情况详见资产评估明细表)

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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估算的有关事项：

(一) 产权瑕疵

无

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

1、由于陕西华泽镍钴金属有限公司与自然人产生经济纠纷，委估宗地于 2016 年 4 月 29 日被陕西省咸阳市中级人民法院查封（2016 陕 04 财保 6 号），查封结束日期为 2019 年 4 月 28 日。

根据陕西华泽镍钴金属有限公司的承诺，除已列示的事项外，纳入评估范围的其他资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

无。

(四) 其他需要说明的重要事项

1、勘察受限：

(1) 评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

(2) 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察

的部分)做技术检测,评估师在假定产权所有者提供的有关工程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,通过实地勘察作出的判断。

2、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的,本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益,同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系,对委托方和相关当事方不存在偏见,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分努力。评估结论是陕西鑫联资产评估有限公司出具的,受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

4、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权所有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

5、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;亦未考虑该等资产所欠付的税项,以及如果该等资产出售,则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制;我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,并对查验情况予以披露,但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证,亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估基准日后、报告使用有效期之内,资产数量及作价标准发生明显变化时,除了使用资产基础法评估的资产以外,委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产,有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
- 5、注册资产评估师的责任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评估对象可实现价格的保证；
- 6、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- 7、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告提出日期

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2016年8月25日。

谨此报告！

签字页

(此页无正文)

评估机构法定代表人或授权人：_____



注册资产评估师：_____



徐龔

注册资产评估师：_____



程宇利

陕西鑫联资产评估有限责任公司
二〇一六年八月二十五日 中国·西安



评估报告附件

- 1、委托方和产权所有者法人营业执照；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托方和相关当事方的承诺函；
- 4、现场勘查照片
- 5、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 6、评估机构资格证书副本复印件；
- 7、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 8、资产评估业务约定书复印件。



营业执照

统一社会信用代码 91610000770004761U

名称	陕西华泽镍钴金属有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	西安市高新开发区锦业路1号都市之门A座14层
法定代表人	王涛
注册资本	肆亿元人民币
成立日期	2004年12月31日
营业期限	长期
经营范围	



有色金属、矿产品（许可经营项目除外）、合金材料、新能源材料、耐腐蚀材料的生产和销售；硫酸、盐酸、氢氧化钠、氟化钠、过硫酸钠、硫化钠、260号溶剂油、磷酸二异辛酯（P204）、2-乙基己基磷酸 2-乙基己基酯（P507）、硫酸镍（剧毒化学品、易制爆危险化学品除外）（无储存场所）的销售（危险化学品经营许可证有效期至2017年9月11日）；仪器仪表、建筑材料、装潢材料、机电设备及配件、五金交电、金属制品、焦炭、机械设备及配件的销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限制或禁止公司进出口的商品和技术除外）；经营进料加工和三代一补业务。（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）

登记机关

2015年12月02日



委 托 方 承 诺 函 资产占有方

陕西鑫联资产评估有限责任公司：

因 拟对外投资 事宜我单位委托你所对该经济行为所涉及的房屋建筑物及土地使用权以 2016 年 8 月 20 日为基准日进行评估，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，并承诺相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、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；
- 3、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，复印件与原件完全一致；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委 托 方 签 字：
资产占有方

印章：

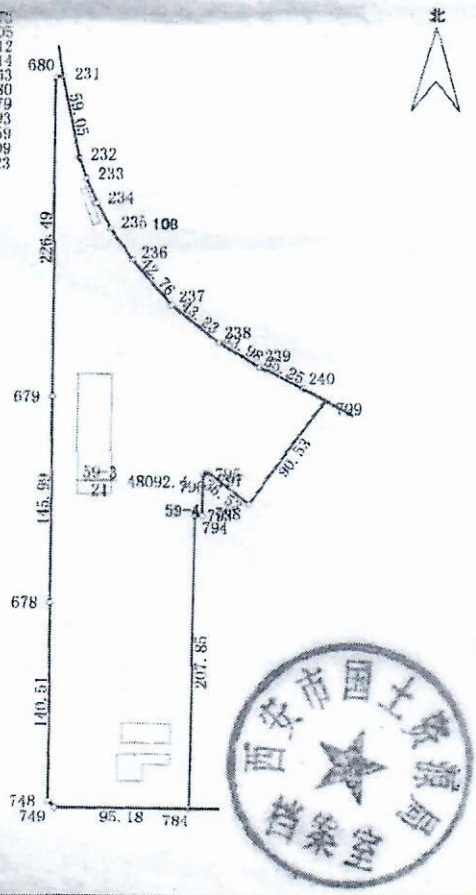
二〇 年 月 日

宗地图

宗地主: 陕西华泽镍钴金属有限公司

面积: 48092.36平方米

719-748:06.70
880-231:05.05
232-233:15.12
233-234:19.14
234-235:20.63
235-236:26.80
740-799:18.79
797-796:01.93
796-795:02.59
795-794:29.09
794-793:05.23



1:4300

信息中心制图



No

018153655

S

西安市房权证 莲湖区 字第 1025108004-1-1~1 号

房屋所有权人	陕西华泽镍钴金属有限公司			
共有情况				
房屋坐落	西安市莲湖区昆明路8号			
登记时间	2011-8-11			
房屋性质				
规划用途	工业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	148.26		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

附 记
房屋壹幢。

填发单位 (盖章)

西安市房权证 莲湖区 字第 号

1025108004-1-160~1

房屋所有权人		陕西华泽镍钴金属有限公司			
共有情况					
房屋坐落		西安市莲湖区昆明路8号			
登记时间		2011-8-11			
房屋性质					
规划用途		工业			
房屋状况		总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
		1	2056.83		
		以下空白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
				至 止	

附 记

房屋壹幢。

填发单位 (盖章)

西安市房权证 莲湖区 字第 1025108004-1-162~1

房屋所有权人		陕西华泽镍钴金属有限公司		
共有情况				
房屋坐落		西安市莲湖区昆明路8号		
登记时间		2011-8-11		
房屋性质				
规划用途		工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	440.68		
土地状况		土地使用情况取得方式		土地使用年限
				至 止

以下空白

附 记
房屋查幢。

填发单位 (盖章)

西安市房权证 莲湖区 字第

1025108004-1-174~1

房屋所有权人		陕西华泽镍钴金属有限公司		
共有情况				
房屋坐落		西安市莲湖区昆明路8号		
登记时间		2011-8-11		
房屋性质				
规划用途		工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	174.84		
	以下空白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记
房屋壹幢。

填发单位 (盖章)

西安市房权证 莲湖区 字第 1025108004-1-181~1

房屋所有权人		陕西华泽镍钴金属有限公司			
共有情况					
房屋坐落		西安市莲湖区昆明路8号			
登记时间		2011-8-11			
房屋性质					
规划用途		工业			
房屋状况		总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
		1	1622.63		
		以下空白			
土地状况		地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至 止	

附 记
房屋壹幢。

填发单位 (盖章)