

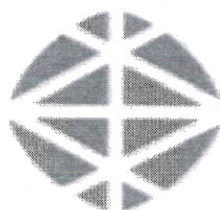
企业价值评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 西藏城市发展投资股份有限公司拟发行股份及支付
现金购买资产所涉及的陕西国能锂业有限公司股东
全部权益价值评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2016】第 0629255 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 11 月 24 日



声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

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。

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。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。



企业价值评估报告

(目录)

项目名称	西藏城市发展投资股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的陕西国能锂业有限公司股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0629255 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	5
一、委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 产权持有者	5
III. 其他报告使用者	6
二、被评估单位概况	6
三、评估目的	10
四、评估范围和评估对象	10
五、价值类型及其定义	11
六、评估基准日	11
七、评估依据	11
I. 经济行为依据	11
II. 法规依据	12
III. 评估准则	12
IV. 计价依据	13
V. 权属依据	13
VI. 参考资料及其他	13
VII. 引用其他机构出具的评估结论	13
八、评估方法	13
I. 概述	13
II. 评估方法选取理由及其他说明	14
III. 资产基础法介绍	14
九、评估程序实施过程和情况	16
十、评估假设	17
十一、评估结论	18
I. 概述	18
II. 结论分析	18
III. 其他	19
十二、特别事项说明	20
十三、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	21
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	21
IV. 评估报告解释权	21
十四、评估报告日	21
报告附件	23



企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	西藏城市发展投资股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的陕西国能锂业有限公司股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0629255 号
委托方	西藏城市发展投资股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	陕西国能锂业有限公司。
评估目的	西藏城市发展投资股份有限公司拟发行股份及支付现金购买西藏国能矿业发展有限公司等合计持有的陕西国能锂业有限公司 41.21% 股权。
评估基准日	2016 年 6 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截止 2016 年 6 月 30 日陕西国能锂业有限公司的股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 172,086,686.36 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法评估。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 201,285,116.21 元。大写：贰亿零壹佰贰拾捌万伍仟壹佰壹拾陆元贰角壹分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 6 月 29 日。
重大特别事项	详见评估报告特别事项说明。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。



企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

西藏城市发展投资股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对西藏城市发展投资股份有限公司拟发行股份及支付现金购买陕西国能锂业有限公司股权所涉及的陕西国能锂业有限公司股东全部权益在2016年6月30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	西藏城市发展投资股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的陕西国能锂业有限公司股东全部权益价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0629255 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	名称：西藏城市发展投资股份有限公司（股票代码：600773） 住所：西藏自治区拉萨市金珠西路 75 号 2 楼 法定代表人：朱贤麟 注册资本：人民币 729,213,663.00 元整 实收资本：人民币 729,213,663.00 元整 公司类型：股份有限公司（上市） 经营范围：一般经营项目：对矿业、金融、实业的投资；（不具体从事以上经营项目）。建材销售；建筑工程咨询。（经营项目涉及行政许可的，凭行政许可证或审批文件经营） 现西藏城市发展投资股份有限公司持有陕西国能锂业有限公司 58.79%的股权。
II. 产权持有者	本次评估产权持有者为西藏城市发展投资股份有限公司、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、厦门西咸实业有限公司、湖北国能工业投资有限公司及上海明捷企业发展集团有限公司。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位概况

名称：陕西国能锂业有限公司

住所：咸阳市泾阳县干大街东段花园酒店一层 139 室

法定代表人：朱贤麟

注册资本：壹亿伍仟柒佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

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）

1、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。

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

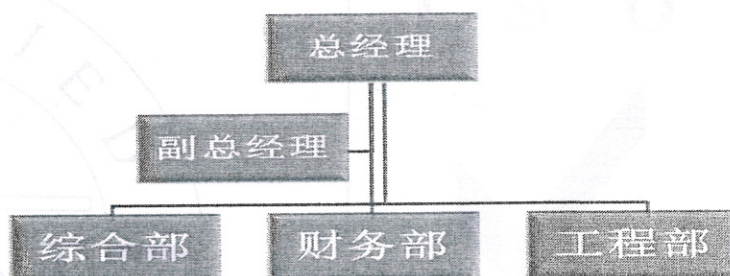


藏国能矿业发展有限公司出资人民币 2,400 万元、持股 15.29%，厦门国锂投资有限公司出资人民币 1,400 万元、持股 8.92%，湖北东方国金投资集团有限公司出资人民币 1,200 万元、持股 7.64%，厦门西咸实业有限公司出资人民币 660 万元、持股 4.20%，湖北国能工业投资有限公司出资人民币 450 万元、持股 2.87%，上海明捷企业发展集团有限公司出资人民币 360 万元、持股 2.29%。

2、企业介绍

陕西国能锂业有限公司成立于 2012 年 4 月，未来战略规划方向将从锂产品的加工转向以房地产开发为主的企业，现有位于西咸新区泾河新城工业园区用地 138,007.20 平方米及 16 幢停工待建的科研楼。

3、组织机构架构图



截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，陕西国能锂业有限公司的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴及实缴出资额	所占比例 (%)
西藏城市发展投资股份有限公司	9,230.00	58.79
西藏国能矿业发展有限公司	2,400.00	15.29
厦门国锂投资有限公司	1,400.00	8.92
湖北东方国金投资集团有限公司	1,200.00	7.64
厦门西咸实业有限公司	660.00	4.20
湖北国能工业投资有限公司	450.00	2.87
上海明捷企业发展集团有限公司	360.00	2.29
合计	15,700.00	100.00

上述实收资本与注册资本一致，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2016]116446 号”验资报告验证。

4、企业近年经营状况如下

母公司单体报表近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2014 年	2015 年	2016 年 6 月
-------	--------	--------	------------



资产总额	6,098.41	6,086.06	19,725.79
负债总额	2,307.13	2,616.81	2,517.12
净资产	3,791.28	3,469.25	17,208.67
项目\年份	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-375.83	-322.03	-171.60

合并报表近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2014 年	2015 年	2016 年 6 月
资产总额	6,374.96	6,298.60	18,694.93
负债总额	1,842.10	2,342.45	3,104.22
净资产	4,532.86	3,956.15	15,590.71
归属于母公司权益	3,419.79	2,967.87	15,590.71
项目\年份	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-705.14	-576.72	-365.44
归属于母公司净利润	-543.78	-451.92	-334.67

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。

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 2016 年 6 月 30 日，陕西国能锂业有限公司的长期投资情况如下：

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	陕西世贸之都建设开发有限公司	100.00%
3	陕西国能新材料有限公司	15.96%

控股子公司陕西春秋庄园农业科技有限公司基本情况如下：

名称：陕西春秋庄园农业科技有限公司

住所：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：彭池

注册资本：叁仟万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

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。（上述经营范围中涉及许可经营项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，陕西春秋庄园农业科技有限公司的股权结构如下：

单位：万元



股东名称	认缴及实缴出资额	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

上述实收资本与注册资本一致，经陕西西秦金周会计师事务所有限责任公司出具的“陕秦金验字（2013）00126 号”验资报告及股权转让协议验证。

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2014 年	2015 年	2016 年 6 月
资产总额	2,776.55	2,517.05	3,124.92
负债总额	504.96	500.15	1,288.62
净资产	2,271.59	2,016.90	1,836.30
项目\年份	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-329.31	-254.68	-180.60

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。

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%。

控股子公司陕西世贸之都建设开发有限公司基本情况如下：

名称：陕西世贸之都建设开发有限公司

住所：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：朱贤麟

注册资本：8000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产的开发与销售；房屋租赁；物业管理；商务信息咨询；生产资料、建筑材料、装饰材料、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 2016 年 6 月 30 日，陕西世贸之都建设开发有限公司的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	所占比例 (%)
陕西国能锂业有限公司	8,000.00	1,000.00	100.00
合计	8,000.00	1,000.00	100.00

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2016 年 6 月
-------	------------



资产总额	10,345.24
负债总额	9,358.48
净资产	986.76
项目\年份	2016年1-6月
营业收入	0.00
净利润	-13.24

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。

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%。

三、评估目的

根据西藏城市发展投资股份有限公司董事会决议及陕西国能锂业有限公司股东会决议，西藏城市发展投资股份有限公司拟发行股份购买厦门国锂投资有限公司所持有的陕西国能锂业有限公司 8.92%股权、湖北东方国金投资集团有限公司所持有的陕西国能锂业有限公司 7.64%股权、厦门西咸实业有限公司所持有的陕西国能锂业有限公司 4.20%股权、湖北国能工业投资有限公司所持有的陕西国能锂业有限公司 2.87%股权、上海明捷企业发展集团有限公司所持有的陕西国能锂业有限公司 2.29%股权，拟支付现金购买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 15.29%股权，本次评估为该经济行为所涉及的陕西国能锂业有限公司股东全部权益价值提供参考。

上述经济行为已经获得上海市国有资产监督管理委员会批复同意。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象系截至 2016 年 6 月 30 日陕西国能锂业有限公司股东全部权益。本次评估范围系截止 2016 年 6 月 30 日陕西国能锂业有限公司的全部资产和负债。账面总资产 197,257,874.20 元，其中：流动资产 109,496,334.40 元、非流动资产 87,761,539.80 元，其中：可供出售金融资产 12,856,430.16 元、长期股权投资 44,410,189.00 元、固定资产 69,300.69 元、在建工程 30,425,619.95 元，负债 25,171,187.84 元，净资产 172,086,686.36 元。

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 24 台（辆）。

企业的办公经营场所陕西省西咸新区泾河新城产业孵化中心 4 号楼 25 层系租赁使用，不在本次评估范围之内。

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。

五、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。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2016年6月30日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
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。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 上海市国有资产监督管理委员会批复；
2. 西藏城市发展投资股份有限公司董事会决议；
3. 陕西国能锂业有限公司股东会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令第 32 号；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其施行细则；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
7. 《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；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
10. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
11. 《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；
12. 《中华人民共和国土地管理法》；
13. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
14. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；
15. 其它法律法规。

III. 评估准则

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—不动产；
10. 资产评估准则—机器设备；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
13. 企业国有资产评估报告指南；
14. 评估机构业务质量控制指南；



15. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
16. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
2. 中国土地市场网公布的成交案例；
3. 泾阳县基准地价；
4. 中国城市地价动态监测网发布的数据；
5. 《中国汽车网》信息；
6. 《ZOL 中关村在线》信息；
7. 评估基准日审计报告；
8. 重大的合同、协议；
9. 生产经营统计资料；
10. 其他。

V. 权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告；
2. 国有土地使用证、车辆行驶证、房屋租赁合同。

VI. 参考资料及其他

1. 被评估单位提供的评估基准日审计报告及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估明细表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

1. 本次评估引用上海东洲资产评估有限公司出具的“沪东洲资评报字【2016】第 0462288 号”评估报告，评估目的为陕西国能锂业有限公司因自身业务的需要，拟从陕西国能新材料有限公司减资退出。报告最终选取收益法结论即陕西国能新材料有限公司的股东全部权益价值为人民币 104,300,000.00 元，评估结果已经上海市静安区国有资产监督管理委员会备案。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法，也称成本法，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. 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. 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 选取理由及其他说明

本次评估主要采用资产基础法，主要基于以下原因：

根据《资产评估准则—企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产基础法：由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。因此资产基础法的适用性很强，对委估企业适用。

收益法：由于委估企业处于前期发展阶段，尚无详细的财务规划，无法对未来经营情况作出预测，故本次不宜采用收益法评估。

市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因此大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流通性折扣”得出企业的评估值。但是与被评估企业经营类似的上市公司无法找到，故本次针对委估企业的特点以及评估收集的资料可比性分析，不宜采用市场法，故采用资产基础法。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，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

对货币资金按核实后的账面值评估。

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。

应收款项

对于有理由相信能全部收回的，按核实后的账面值评估。

可供出售金融资产

本次引用其他报告结论结合投资比例确定评估值，并考虑到其评估基准日与本次较为接近，且被评估单位资产、经营状况等均未发生较大



长期股权投资

变化,故直接引用该报告的评估结论。

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

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。

成本法基本公式为:评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

根据不同设备类型的特点,重置全价确定方法如下:

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。

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

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

(2) 综合成新率的确定

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:

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×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:

综合成新率=年限成新率×K1×K2×K3×K4×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。

在建工程

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：

委评宗地价格 = 基准地价 × (1 + 交易情况修正系数) × (1 + 期日修正系数) × (1 + ∑ 因素修正系数) × 使用年限修正系数 × 容积率修正系数 + 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

根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 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. 与委托方接洽，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，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。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，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、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，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。



5. 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；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。
7. 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，通过计算和判断，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。
8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，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。
9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方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，向委托方提交正式评估报告书。

十、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条件下进行的。
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. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。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。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 201,285,116.21 元。
大写：贰亿零壹佰贰拾捌万伍仟壹佰壹拾陆元贰角壹分。

II. 结论分析

经资产基础法评估，陕西国能锂业有限公司于评估基准日2016年6月30日，在市场状况下，股东全部权益价值为人民币201,285,116.21元，其中：

资产的账面价值197,257,874.20元，评估价值226,456,304.05元。同账面价值相比，评估增值29,198,429.85元，增值率14.80%。

负债的账面价值25,171,187.84元，评估价值25,171,187.84元。无评估增减值。

净资产的账面价值172,086,686.36元，评估价值201,285,116.21元。同账面价值相比，评估增值29,198,429.85元，增值率16.97%。

流动资产变动情况及原因：流动资产账面值为10,949.63万元，评估值为10,949.83万元，增值0.20万元，主要由于评估判断估计坏账与企业计提坏账准备差异导致增值。

可供出售金融资产变动情况及原因：可供出售金融资产账面值为1,285.64万元，评估值为1,664.63万元，增值378.99万元，主要由于



本次引用了经过评估师认定的其他报告结论结合投资比例确定评估值比原始投资成本高导致增值。

长期股权投资变动情况及原因：长期股权投资账面值为4,441.02万元，评估值为4,629.53万元，增值188.51万元，主要由于本次打开评估比原始投资成本高导致增值。

固定资产变动情况及原因：固定资产账面值为6.93万元，评估值为72.25万元，增值65.32万元。主要由于企业财务对设备的折旧年限较短，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值。

在建工程变动情况及原因：在建工程账面值为3,042.56万元，评估值为5,329.39万元，增值2,286.83万元。主要由于早在2013年7月公司就入驻泾阳新城，市场价格相对较低，且因当地政策原因，使得陕西国能锂业有限公司的土地使用权得以较低价格取得，导致其土地账面值较低，随后由于泾阳新城入驻企业逐渐增加，周边配套设施逐渐完善，导致周边土地价格上涨，致使评估增值。

III. 其他

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，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	10,949.63	10,949.83	0.20	0.00
非流动资产	8,776.15	11,695.80	2,919.65	33.27
可供出售金融资产净额	1,285.64	1,664.63	378.99	29.48
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	4,441.02	4,629.53	188.51	4.24
投资性房地产净额				
固定资产净额	6.93	72.25	65.32	942.57
在建工程净额	3,042.56	5,329.39	2,286.83	75.16
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				



(金额单位: 万元)

评估基准日:

2016年6月30日

递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	19,725.79	22,645.63	2,919.84	14.80
流动负债	2,517.12	2,517.12		
非流动负债				
负债合计	2,517.12	2,517.12		
净资产(资产减负债)	17,208.67	20,128.51	2,919.84	16.97

十二、特别事项说明

1. 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。
2. 本报告中一般未考虑股东权益评估增减值所引起的税赋问题, 委托方在使用本报告时, 应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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。
4. 根据陕西国能锂业有限公司提供的《关于在西咸新区泾河新城投资之合作框架协议》、《补充协议一》、《补充协议二》及《补充协议三》, 陕西省西咸新区泾河新城管理委员会已向其子公司—陕西春秋庄园农业科技有限公司提供 511 亩的流转农村土地, 标准为 3.5 万/亩·叁拾年。截至评估基准日, 已预付 1,000.00 万元, 尚有 788.50 万元未支付。且依据《补充协议三》, 在农村土地流转期限内, 原则上除非各方均同意, 否则陕西省西咸新区泾河新城管理委员会不得提前收回土地。如在其他方不同意或者法律、政策变化的情况下, 陕西省西咸新区泾河新城管理委员会需要提前收回土地的, 应当赔偿陕西国能锂业有限公司因此遭受到的全部直接和间接损失。
5. 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做出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。
6. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项, 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。
7. 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。



十三、评估报告使用限制说明

- | | |
|--------------------|--|
| I. 评估报告使用范围 | <p>1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并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。</p> <p>2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。</p> <p>3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。</p> <p>4. 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。</p> |
| II. 评估结论有效期 | <p>1. 本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时有效，即自评估基准日2016年6月30日至2017年6月29日。</p> <p>2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。</p> |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定 | <p>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門备案、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。</p> |
| IV. 评估报告解释权 | <p>本评估报告意思表达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。</p> |

十四、评估报告日

本评估报告日为2016年11月24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

梁彬

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

杨黎明

Tel:021-52402166

朱淋云

其他主要评估人员

毛银遂、姚亮、田宇

报告出具日期

2016 年 11 月 24 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

E-mail

dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook



企业价值评估报告

(报告附件)

项目名称 西藏城市发展投资股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所
涉及的陕西国能锂业有限公司股东全部权益价值评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2016】第 0629255 号

序号 附 件 名 称

1. 上海市国有资产监督管理委员会批复
2. 西藏城市发展投资股份有限公司董事会决议
3. 陕西国能锂业有限公司股东会决议
4. 陕西国能锂业有限公司审计报告
5. 西藏城市发展投资股份有限公司营业执照
6. 陕西国能锂业有限公司营业执照、公司章程、验资报告
7. 陕西国能锂业有限公司国有土地使用证、车辆行驶证、房屋租赁合同
8. 委托方及资产占有方承诺函
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 注册资产评估师资格证书
14. 评估机构及注册资产评估师承诺函