本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

陕西国能锂业有限公司以财务报告为目的的期末减值测试所涉及的股东全部权益价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0250 号

（报告书及附件）

共2册　第1册

上海东洲资产评估有限公司

2020 年 05 月 15 日

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	3131020001202000514
资产评估报告名称：	陕西国能锂业有限公司以财务报告为目的的期末减值测试所涉及的股东全部权益价值项目资产评估报告
资产评估报告文号：	东洲评报字【2020】第0250号
资产评估机构名称：	上海东洲资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	王欣（资产评估师）、刘苏楠（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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对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、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。

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行远程调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

目 录

声明 1
目录 2
正文 5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 5
（一） 委托人概况 5
（二） 被评估单位概况 6
（三） 委托人与被评估单位之间的关系 9
（四） 其他资产评估报告使用人 9
二、 评估目的 9
三、 评估对象和评估范围 9
四、 价值类型及其定义 12
五、 评估基准日 13
六、 评估依据 13
（一） 经济行为依据 13
（二） 法律法规依据 13
（三） 评估准则依据 14
（四） 资产权属依据 15
（五） 取价依据 15
（六） 其它参考资料 16
七、 评估方法 16
（一） 评估方法概述 16
（二） 评估方法的选择 17
（三） 资产基础法介绍 17
八、 评估程序实施过程和情况 21
九、 评估假设 23
（一） 基本假设 23
（二） 一般假设 24
十、 评估结论 24
（一） 评估结果分析及最终评估结论 24
（二） 资产账面价值与评估结论存在差异的说明 25
（三） 关于评估结论的其他考虑因素 26
（四） 评估结论有效期 26
（五） 有关评估结论的其他说明 26
十一、 特别事项说明 27
一、 评估报告使用限制说明 29
二、 评估报告日 30
附件 32

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

陕西国能锂业有限公司以财务报告为目的的期末减值测试所涉及的股东全部权益价值项目资产评估报告

东洲评报字【2020】第0250号

摘　要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：陕西国能锂业有限公司

被评估单位：陕西国能锂业有限公司

评估目的：财务报告目的

经济行为：根据资产评估委托合同，陕西国能锂业有限公司拟进行期末减值测试。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,373,125,853.72元，负债合计账面价值1,116,075,249.62元，账面净资产为257,050,604.10元。

价值类型：公允价值

评估基准日：2019年12月31日

评估方法：采用资产基础法。

评估结论：经评估，在评估基准日被评估单位股东全部权益价值为人民币769,491,185.19元。大写人民币：柒亿陆仟玖佰肆拾玖万壹仟壹佰捌拾伍元壹角玖分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止2020年12月30日。

特别事项：

1. 2020年1月下旬，国内爆发新型冠状病毒感染肺炎疫情，按照党中央、国务院防控工作部署，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《中华人民共和国传染病防治法》和重大突发公共卫生事件一级响应机制的有关规定，目前疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。为维护国家利益、保障人身安全，以及出于疫情防控的实际需要，华宇物流园区、场站等均实施了严格人流管控限制，因此评估人员难以在报告出具日前实施实物资产（包括存货、固定资产、在建工程）的现场清查盘点程序。综上原因，本次评估的核实工作采用远程交互的方式，通过现代通讯手段（包括电话、电子邮件、语音和视频工具、电话会议平台等）、快递资料获取被评估单位权属资料、财务资料和其他与评估相关的信息资料的复印件或扫描件，并记录远程交互信息的内容、沟通结果，形成相应的工作底稿。我们认为采取的上述措施一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响，本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

2. 自2020年1月新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。根据近期媒体的报道以及国家各部委出台的相关支持政策分析看，批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业短期内受疫情影响较大，对其他行业企业的经营状况的影响暂时难以确定。在这样的经济形势背景下，结合被评估单位的情况，我们与委托人、被评估单位管理层充分沟通后，暂时无法明确此次疫情对被评估单位产生的影响，本次暂未考虑疫情对评估结论的影响。

特别提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

陕西国能锂业有限公司以财务报告为目的的期末减值测试所涉及的股东全部权益价值项目资产评估报告

东洲评报字【2020】第0250号

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对陕西国能锂业有限公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于评估基准日的公允价值进行了评估。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

（一）　委托人概况

名称：陕西国能锂业有限公司（以下简称“国能锂业”）

公司地址：陕西省咸阳市泾阳县泾干大街东段花园酒店一层139室

统一社会信用代码：91610000593315322T

法定代表人：于隽隽

注册资本：15700万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

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）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（二） 被评估单位概况

委托人即被评估单位。

1.公司历史沿革及股东结构

(1)初始成立

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，股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
西藏国能矿业发展有限公司	2,400.00	48.00
厦门国锂投资有限公司	1,400.00	28.00
湖北东方国金投资集团有限公司	1,200.00	24.00
合计	**5,000.00**	**100.00**

陕西西秦金周会计师事务所有限责任公司出具了陕秦金验字（2012）105 号验资报告对上述出资进行审验确认。

(2)第一次增资

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，本次备案编号为“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，变更后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	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**

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了信会师报字[2016]第 116446 号验资报

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

告对上述出资进行审验确认。

（3） 第一次股权转让

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%的股权转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%的股权转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%的股权转让给西藏城市发展投资股份有限公司，湖北国能工业投资有限公司将持有公司2.87%的股权转让给西藏城市发展投资股份有限公司，上海明捷企业发展集团有限公司将持有公司2.29%的股权转让给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将持有公司15.29%的股权转让给西藏城市发展投资股份有限公司，股权转让后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
西藏城市发展投资股份有限公司	15,700.00	100.00
合计	**15,700.00**	**100.00**

（4） 第二次股权转让

2019年2月，西藏城市发展投资股份有限公司将持有公司100%的股权转让给上海北方城市发展投资有限公司，股权转让完成后的股权结构明细如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海北方城市发展投资有限公司	15,700.00	100.00
合计	**15,700.00**	**100.00**

本次变更完成后，陕西国锂之股权结构至评估基准日未发生变化。

2.公司概况

陕西国能锂业有限公司成立于2012年4月13日，目前的开发项目为中国锂产业园，项目用地面积13.80万平方米，预计建筑面积约2.957万平方米，计划建造34栋建筑物，建筑密度45.23%，绿地率13.85%。其中：A区16栋科研楼目前已竣工并取得不动产权证书，总建筑面积约1.63万平方米；B区厂房于2019年9月开工，预计工期6个月，预计建设厂房及配套设施约1.327万平米，原计划在2020年2月底完工，受疫情影响工期后推，预计2020年7月完工。

3.公司资产、负债及财务状况

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

(1)截至评估基准日，被评估单位资产总额为 137,312.59 万元，负债总额为 111,607.52 万元，净资产为 25,705.06 万元。公司近三年财务状况如下表：

（合并口径）

单位：万元

项　　目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	51,187.54	124,643.30	162,948.39
负债	37,047.21	114,048.59	155,028.13
净资产	14,140.33	10,594.71	7,920.26
归属于母公司股东权益	14,140.33	10,594.71	7,920.26
少数股东权益	-	-	-
项　　目	**2017 年度**	**2018 年度**	**2019 年度**
营业收入	-	1,887.01	6,937.24
营业利润	-1,248.51	-3,545.62	-13,983.31
净利润	-1,249.14	-3,545.62	-14,010.42
归属于母公司所有者净利润	-1,249.14	-3,545.62	-14,010.42
少数股东损益	-	-	-

（母公司口径）

单位：万元

项　　目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	51,081.98	96,162.78	137,312.59
负债	34,241.69	80,461.14	111,607.52
净资产	16,840.28	15,701.64	25,705.06
项　　目	**2017 年度**	**2018 年度**	**2019 年度**
营业收入	-	-	-
营业利润	-609.71	-1,138.64	-1,496.58
净利润	-609.71	-1,138.64	-1,496.58

上述数据，摘自于立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告，报告文号信会师报字[2020]第 ZA11633 号。

企业执行企业会计准则。增值税率为 13%、9%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 25%。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（三） 委托人与被评估单位之间的关系

委托人即被评估单位。

（四） 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

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。

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

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（二） 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 1,373,125,853.72 元，负债合计账面价值 1,116,075,249.62 元，账面净资产为 257,050,604.10 元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了审计报告，报告文号：信会师报字[2020]第 ZA11633 号，审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三） 主要的委估资产情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等，具体情况如下：

1.流动资产

流动资产主要由货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产组成。

2.固定资产-房屋建筑物

固定资产-房屋建筑物账面值为 76,611,962.15 元，为被评估单位生产用办公楼、厂房、配套用房，坐落于陕西省西咸新区泾河新城中国锂产业园，权利人为陕西国能锂业有限公司，土地权利性质为出让，土地用途为工业，房屋用途为厂房。明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 M^2	备注
1	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000450 号	1#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,114.86	房屋建筑物
2	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000451 号	2#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,114.86	房屋建筑物
3	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000452 号	3#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,004.18	房屋建筑物
4	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000453 号	4#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,004.18	房屋建筑物
5	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000454 号	5#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,004.18	房屋建筑物
6	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000455 号	6#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,004.18	房屋建筑物
7	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000456 号	7#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,114.86	房屋建筑物
8	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000457 号	8#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,114.86	房屋建筑物

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

9	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000458 号	9#楼	框架	2018/8/8	平方米	830.74	房屋建筑物
10	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000459 号	10#楼	框架	2018/8/8	平方米	830.45	房屋建筑物
11	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000460 号	11#楼	框架	2018/8/8	平方米	830.74	房屋建筑物
12	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000461 号	12#楼	框架	2018/8/8	平方米	830.45	房屋建筑物
13	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000462 号	13#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,121.54	房屋建筑物
14	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000463 号	14#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,121.54	房屋建筑物
15	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000464 号	15#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,121.54	房屋建筑物
16	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000465 号	16#楼	框架	2018/8/8	平方米	1,121.54	房屋建筑物
17	无证	门卫房	框架	2018/8/8	平方米	67.40	房屋建筑物
面积合计：						**16,352.10**	

名称	结构	建成年月	长度(M)	宽度(M)	深度(M)	面积（M^2）	备注
路面	钢筋混凝土	2018/8/8				10,837.10	构筑物
围墙	铁	2018/8/8				916.17	构筑物
绿化		2018/8/8				15,899.00	构筑物

3.固定资产-设备类

固定资产—设备账面净值为 17,164.95 元，包括运输设备和电子设备，其中运输设备 3 辆、电子设备 17 台。经核实设备发票以及现场勘察，固定资产设备权利为企业本身，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

4.在建工程

在建工程账面值为 34,095,952.26 元，包含 A 区 10 号楼计提的装修款以及锂产业园一期 B 区厂房项目的建安成本。

5.无形资产-土地使用权

无形资产—土地使用权为前述房产对应的土地，账面值为 20,182,735.29 元，主要为企业支付的土地出让金和契税。

6.长期股权投资

长期股权投资账面值为 294,410,189.00 元，均为全资子公司，明细如下：

序号	被投资单位名称	账面值（元）	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%
1	陕西春秋庄园农业科技有限公司	34,410,189.00	陕西省西咸新区	3000 万元	100.00	100.00
2	陕西世贸之都建设开发有限公司	80,000,000.00	陕西省西咸新区	8000 万元	100.00	100.00

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

序号	被投资单位名称	账面值（元）	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%
3	陕西世贸新都建设开发有限公司	65,000,000.00	陕西省西咸新区	6500万元	100.00	100.00
4	陕西世贸铭城建设开发有限公司	65,000,000.00	陕西省西咸新区	6500万元	100.00	100.00
5	陕西世贸馨城建设开发有限公司	50,000,000.00	陕西省西咸新区	5000万元	100.00	100.00

（四）被评估单位申报的其他无形资产

被评估单位无其他无形资产的申报。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未有其他任何账面未反映的资产和负债的申报。与被评估单位相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

（六）引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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为公允价值。

根据《以财务报告为目的的评估指南》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相应的评估价值类型。

根据《企业会计准则第39号-公允价值计量》，公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

实践中，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。

根据《资产评估价值类型指导意见》，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。“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2019年12月31日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一） 经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（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. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（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修订）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

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正）；

6. 《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正）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

订）；

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

12. 《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）；

13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；

14. 《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）；

15. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）；

16. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

17. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

20. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

21. 《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）；

22. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四） 资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 房地产权利证明文件；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 固定资产台账、记账账册等；
5. 其他资产权属证明资料。

（五） 取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
4. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
5. 设备网上可予查询的价格信息资料；
6. 《陕西省建筑、装饰工程消耗量定额》、《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标[2018]20号）、陕建发〔2019〕45号；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

7. 《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》陕西省第九届人民代表大会常务委员会公告(第十七号)；
8. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
9. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
10. 资产评估师现场勘察记录及远程收集的其他相关估价信息资料。

（六） 其它参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一） 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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，合理评估企业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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（二） 评估方法的选择

依据《资产评估基本准则》，“资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

依据《以财务报告为目的的评估指南》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

资产评估专业人员应当参照会计准则的规定，关注所采用的评估数据，并知晓公允价值获取层级受评估方法选择及评估数据来源的影响。

选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。如果前期采用评估方法所依据的市场数据因发生重大变化而不再适用，或者通过采用与前期不同的评估方法使得评估结论更具代表性、更能反映评估对象的公允价值或者特定价值，可以变更评估方法。

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

收益法的适用性分析：收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，被评估单位最近三年来没有营业收入，故不满足收益法的使用条件，因此不适合采用收益法进行评估。

市场法的适用性分析：市场法的运用前提是要存在三个及三个以上相同或类似的可比企业，本次与被评估单位处于同一行业、情况类似的上市可比企业难以找到，因此不适用市场法对其进行评估。

资产基础法的适用性分析：资产基础法是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股东全部权益价值的方法。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 0642077 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--资产基础法进行评估。

（三） 资产基础法介绍

资产基础法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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

得企业股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款、其他货币资金，均为人民币存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收款项

应收款项为其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 预付账款

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，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或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

4. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。（主要为企业预缴的增值税额及城市维护建设税等税款，本次按核实后账面值确定评估值。）

5. 长期股权投资

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

被评估单位的长期股权投资单位均为全资子公司，本次对其均进行整体资产评估，再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

长期股权投资评估值=被投资企业股东全部权益价值×持股比例

通过上述途径确定长期股权投资评估值时，没有考虑长期股权因控股权或少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对长期股权投资评估价值的影响。

6. 固定资产-房屋建筑物

通过对被评估单位所涉及的各类房屋建筑物特点、用途以及资料收集情况分析，被评估单位的房屋建筑物为自建生产用办公楼、厂房、配套用房，采用重置成本法评估。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估所涉及的房屋建筑物（构筑物）评估值均不含增值税。

重置成本法是指以现时条件下房屋建筑物（构筑物）全新状态的重置全价，扣减至评估基准日的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算评估对象价值的一种资产评估方法。计算公式：

评估值＝重置全价－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

或：评估值＝单位面积重置价格×建筑面积×成新率

（1）重置全价的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、建设工程前期及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计建设工程前期及其他费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 建设工程前期及其他费用

建设工程前期及其他费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

C．资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产合理建设工期或建(构)筑物的合理建设工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定建设资金在工程建设期内均匀投入计算。计算公式如下：

资金成本=(建筑安装工程重置价+建设工程前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

7．固定资产-设备

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值一功能性贬值-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

8．在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

开工时间距评估基准日时间较短的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

9. 无形资产

被评估单位的无形资产为土地使用权。

根据被评估单位土地使用权的实际状况，本次采用市场法和基准地价修正法进行评估。

市场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、个别因素等条件与待估宗地进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估宗地市场价格的方法。

基准地价：是政府制定并公布的一种土地市场指导价格。是指城镇各级土地或均质地域及其商业、住宅、工业等土地利用类型评估的土地使用权单位面积平均价格。它是政府为土地管理和房地产市场管理需要而组织评估的一种土地价格标准，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，对市场交易价格具有制约和引导作用。

基准地价计算公式：

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＋Σ区域因素和个别因素各项修正系数之和）×容积率修正系数×使用年限修正系数

10. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一） 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估所需的各项文件和资料。

（二） 现场及远程评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场及远程评估调查工作阶段是2020年2月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，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或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点，对被评估单位的房产类固定资产及设备类固定资产通过百度卫星地图或者企业人员帮忙拍照等进行远程盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；

（7）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

（1）了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

（2）了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

（3）了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

（4）获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表等财务信息数据。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（三） 评估结论汇总阶段

对现场及远程评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四） 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，评估人员遵循了以下评估假设和限制条件：

（一） 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。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假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二） 一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的评估结论：

（一） 评估结果分析及最终评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值25,705.06万元，评估值为76,949.12万元；评估增值51,244.06万元，增值率199.35%。

其中：总资产账面值137,312.59万元，评估值188,556.64万元，评估增值51,244.06

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

万元，增值率37.32%。负债账面值111,607.52万元，评估值111,607.52万元，无增减变动。

（二） 资产账面价值与评估结论存在差异的说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2019 年 12 月 31 日　　（金额单位：人民币万元）

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	94,780.79	94,780.79	0.00	0.00
2	非流动资产	42,531.80	93,775.86	51,244.06	120.48
3	长期股权投资净额	29,441.02	77,166.42	47,725.40	162.11
4	固定资产净额	7,662.91	7,943.48	280.57	3.66
5	在建工程净额	3,409.60	3,349.64	-59.95	-1.76
6	无形资产净额	2,018.27	5,316.31	3,298.04	163.41
7	**资产总计**	**137,312.59**	**188,556.64**	**51,244.06**	**37.32**
8	流动负债	111,607.52	111,607.52	0.00	0.00
9	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
10	**负债总计**	**111,607.52**	**111,607.52**	**0.00**	**0.00**
11	**净资产**	**25,705.06**	**76,949.12**	**51,244.06**	**199.35**

增减值原因分析如下：

1. 长期股权投资

长期股权投资账面值为29,441.02万元，评估值为77,166.42万元，增值47,725.40万元。主要原因为子公司房地产评估增值所致，因近年来土地市场价格上涨较快，故各子公司形成了较大的评估增值。

2. 固定资产-房屋建筑物

固定资产-房屋建筑物账面净值为7,661.20万元，评估值为7,929.33万元，增值268.13万元，主要是由于材料、人工等建造费用与建造时相比有所上涨导致增值。

3. 固定资产-设备

固定资产-设备账面净值为1.72万元，评估值为14.15万元，增值12.44万元，主要是因为企业对设备计提折旧的年限短于经济耐用年限，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设备成新率的，二者有差异，致使评估增值。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

4. 在建工程

在建工程账面值为 3,409.60 万元，评估值为 3,349.64 万元，减值 59.95 万元，主要因为在建工程账面值包含 A 区 10 号楼装修款，本次将其纳入房屋建筑物考虑，导致其减值。

5. 无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权账面值为 2,018.27 万元，评估值为 5,316.31 万元，增值 3,298.04 万元，主要是因为被评估单位取得土地时间较早，而近年来土地价格上涨所致。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

（三） 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（四） 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2019年12月31日至2020年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（五） 有关评估结论的其他说明

1.资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产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。

2.评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场及远程

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3.使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4.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，可以按照以下原则处理：

（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。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一） 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

固定资产-房屋建筑物明细表第 17 项门卫未办理不动产权证书，根据企业提供的实地测量数据等资料确认该项房屋的建筑面积为67.4平方米，本次将其纳入评估范围。

（二） 委托人未提供的其他关键资料说明

无该情形。

（三） 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四） 重要的利用专家工作及相关报告情况

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1） 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告信会师报字[2020]第ZA11633号；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具的专项审计报告文号：信会师报字[2020]第ZA11633号。该审计报告的意见为："我们审计了陕西国能锂业有限公司财务报表，包括2019年12月31日的资产负债表，2019年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。"资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（五） 重大期后事项

自 2020 年 1 月新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。根据近期媒体的报道以及国家各部委出台的相关支持政策分析看，批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业短期内受疫情影响较大，对其他行业企业的经营状况的影响暂时难以确定。在这样的经济形势背景下，结合被评估单位的情况，我们与委托人、被评估单位管理层充分沟通后，暂时无法明确疫情对企业经营状况的影响，本次未考虑疫情对评估结论的影响。

（六） 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明

2020 年 1 月下旬，国内爆发新型冠状病毒感染肺炎疫情，按照党中央、国务院防控工作部署，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《中华人民共和国传染病防治法》和重大突发公共卫生事件一级响应机制的有关规定，目前疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。为维护国家利益、保障人身安全，以及出于疫情防控的实际需要，华宇物流园区、场站等均实施了严格人流管控限制，因此评估人员难以在报告出具日前实施实物资产（包括存货、固定资产、在建工程）的现场清查盘点程序。综上原因，本次评估的核实工作采用远程交互的方式，通过现代通讯手段（包括电话、电子邮件、语音和视频工具、电话会议平台等）、快递资料获取被评估单位权属资料、财务资料和其他与评估相关的信息资料的复印件或扫描件，并记录远程交互信息的内容、沟通结果，形成相应的工作底稿。我们认为采取的上述措施一定程度上弥补了现场核查程序

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

缺失的影响，本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响，特别提请报告使用者关注。

（七） 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

评估师通过现场调查，未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八） 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

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九） 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，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。

一、评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（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本报告的使用人。

（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对评估对象可实现价格的保证。

（五） 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六） 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（七） 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

二、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年05月15日。

（本页以下无正文）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（本页无正文）

评估机构	上海东洲资产评估有限公司
签字资产评估师	王　欣 刘苏楠
评估报告日	2020 年 05 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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（报告附件）

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基准日审计报告
3.	陕西国能锂业有限公司房地产权属证明
4.	陕西国能锂业有限公司车辆行驶证
5.	评估委托人和相关当事方承诺函
6.	资产评估委托合同
7.	上海东洲资产评估有限公司营业执照
8.	上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9.	上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10.	负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11.	资产评估机构及资产评估师承诺函