

西藏吉庆实业开发有限公司股东拟转让股权事宜  
而涉及的西藏吉庆实业开发有限公司股东全部权益价值

## 评估报告

开元评报字[2014]014号



开元资产评估有限公司  
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一四年二月十六日

## 目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评 估 报 告	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	27
评 估 报 告 附 件	29

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，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、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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，恰当使用评估报告及其评估结论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的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的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了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，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本次评估目的的要求。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

**西藏吉庆实业开发有限公司股东拟转让股权事宜  
而涉及的西藏吉庆实业开发有限公司股东全部权益价值**

**评估报告摘要**

开元评报字[2014]014号

西藏吉庆实业开发有限公司：

开元资产评估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，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对西藏吉庆实业开发有限公司股东拟转让股权而涉及的西藏吉庆实业开发有限公司于2013年12月31日的股东全部权益价值进行了评估，现将评估情况摘要报告如下：

**一、评估目的**

本次评估的目的：为西藏吉庆实业开发有限公司股东拟转让股权，提供西藏吉庆实业开发有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值参考依据。

**二、评估对象和范围**

本次评估的对象为西藏吉庆实业开发有限公司股东全部权益价值；评估范围为西藏吉庆实业开发有限公司经审计确认的资产和相关负债。

**三、评估基准日**

本次评估基准日为2013年12月31日。

**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。本评估报告所称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、评估方法**

在分析各评估方法适用性的基础上，采用资产基础法（成本法）进行评估。

**六、评估结论**

截止评估基准日2013年12月31日，西藏吉庆实业开发有限公司审计后母公司资产总额为8,296.59万元、负债总额为4,363.47万元、所有者权益总额为3,933.12万元。审计后的合并的资产总额为6,948.59万元、负债总额为4,506.90万元、所有者权益总额为2,441.69万元，归属于母公司所有者权益合计为2,441.69万元。经评估，西

藏吉庆实业开发有限公司的股东全部权益价值的评估值为 4,623.49 万元（大写为人民币肆仟陆佰贰拾叁万肆仟玖佰元整）。较母公司报表口径股东全部权益 3,933.12 万元，评估增值 690.37 万元，增值率 17.55%；较合并口径归属于母公司所有者权益合计额 2,441.69 万元，评估增值 2,181.80 万元，增值率 89.36%。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，应特别注意本评估报告所载明的特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

## 七、评估报告及结论使用有效期

按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

## 八、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所天健京审[2014]5 号审计报告。天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所对西藏吉庆实业开发有限公司财务报表（包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注）出具了无保留意见的审计报告。本次评估以天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计报告审定数作为账面价值。

### （二）产权瑕疵（含对评估价值的影响）

1、本次申报评估的位于巴南区鱼洞大中村土地，已于 2013 年 11 月 4 日补办了 202D 房地证 2013 字第 00697 号《房地产权证》。重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司承诺纳入本次评估的土地使用权归属重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司所有，无产权权属纠纷。如因此发生相关法律纠纷和潜在负债，均由重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司承担相关法律责任。

另外，2012 年 3 月 26 日，重庆市人民政府发布“渝府发[2012]38 号”《关于禁止在重庆长江小南海水电站工程占地和水库淹没区新增建设项目和迁入人口的通告》，“小南海水电站工程占地区和水库淹没区禁止新增建设项目和迁入人口”，重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司所拥有的土地在上述通告区域中。

2、川 AQ9186 神龙富康轿车，由于机动车行驶证被法院扣押后，交接手续不完善，机动车行驶证丢失未补办。川 AY7778 本田雅阁轿车以王伟民名义（机动车行驶证登记车主为王伟民）按揭购入，因王伟民涉嫌挪用资金案被西藏自治区公安厅经济犯罪侦查总队扣押（该案已了结），该车现已返还给西藏吉庆实业开发有限公司。目

前，上述两车均停放在成都市武侯区棕南正街2号小区内，长期未使用。由于上述两车均3年以上未年检，根据《机动车强制报废标准规定细则》第四条“已注册机动车有下列情形之一的应当强制报废，（四）在检验有效期届满后连续3个机动车检验周期内未取得机动车检验合格标志的”，本次两车的评估按报废车残值估算。

西藏吉庆实业开发有限公司承诺纳入本次评估的川AQ9186神龙富康轿车和川AY7778本田雅阁轿车的所有权归西藏吉庆实业开发有限公司所有，无产权权属纠纷。如因此发生相关法律纠纷和潜在负债，均由西藏吉庆实业开发有限公司承担相关法律责任。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素（含对评估价值的影响）

无。

（六）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

无。

（七）重大期后事项（含对评估价值的影响）

无。

（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

无。

（九）特别处理事项

无（在不违背资产评估准则基本要求的情况下，采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法）。

## 八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为2014年2月16日。

**以上内容摘要评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。**

# 西藏吉庆实业开发有限公司股东拟转让股权事宜 而涉及的西藏吉庆实业开发有限公司股东全部权益价值 评估报告

开元评报字[2014]014号

西藏吉庆实业开发有限公司：

开元资产评估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，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对西藏吉庆实业开发有限公司股东拟转让股权事宜而涉及的西藏吉庆实业开发有限公司于2013年12月31日股东全部权益价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

### 一）、委托方及被评估单位概况

1、委托方为：西藏吉庆实业开发有限公司。

2、被评估单位为：西藏吉庆实业开发有限公司，其基本信息如下：

#### 1) 企业主要登记事项

企业名称、类型与组织形式

名称：西藏吉庆实业开发有限公司（以下简称吉庆公司）

住所：拉萨市扎基路14号

法定代表人：曾泰

注册资本：人民币叁仟贰佰万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：农副牧产品的开发、化工原料及产品（不含危化物品）、矿产品销售、电子产品、通讯设备（不含无线通讯设备）、办公设备及用品、塑料制品、陶瓷、服装、丝绸制品、金属材料（不含稀贵金属）、机电产品（不含小轿车）、五金交电、汽车零部件、建筑材料、工艺美术品、百货及针纺织品（经营范围中涉及专项审批的，凭专项审批证件经营）。

吉庆公司原为房地产开发企业，取得西藏自治区建设厅授予的二级资质等级证书，批准从2000年7月从事房地产开发。由于未按规定办理资质年检手续，于2008

年 7 月 17 日被西藏自治区建设厅根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第 77 号）相关规定注销房地产开发资质。

## 2) 历史沿革

吉庆公司于 1998 年 12 月 22 日，由成都龙鼎实业发展有限责任公司出资 130 万元（120 万元实收资本、10 万元资本公积）、西藏自治区矿业发展总公司出资 60 万元、西藏工业电力厅招待所出资 20 万元人民币组建，并取得西藏自治区工商行政管理局 5400001000827 号的《企业法人营业执照》，注册资本人民币 200 万元，业经西藏方天会计师事务所藏方会验字（1998）第 056 号验资报告验证。

其股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	成都龙鼎实业发展有限责任公司	120.00	60.00
2	西藏自治区矿业发展总公司	60.00	30.00
3	西藏工业电力厅招待所	20.00	10.00
合 计		200.00	100.00

1999 年 5 月 29 日，根据吉庆公司股东会决议和修改后的章程，吉庆公司增资 9800 万元，其中：成都龙鼎实业发展有限责任公司用位于重庆现代农业示范园区 336 亩土地作价 8630.81 万元投入（其中：6800 万元作为实收资本、1830.81 万元作为资本公积）；西藏矿业发展股份有限公司用位于棕树八组西藏经贸培训中心综合楼 28.493 亩土地作价 3784.63 万元投入（其中：3000 万元作为实收资本、784.63 万元作为资本公积）。增资后的注册资本 10000 万元，业经西藏方天会计师事务所藏方会验字（1999）第 170 号验资报告验证。

增资变更后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	成都龙鼎实业发展有限责任公司	6920.00	69.20
2	西藏自治区矿业发展总公司	60.00	0.60
3	西藏工业电力厅招待所	20.00	0.20
4	西藏矿业发展股份有限公司	3000.00	30.00
合 计		10000.00	100.00

2011 年 12 月 31 日，根据吉庆公司股东会决议和修改后的章程，减少成都龙鼎实业发展有限责任公司不到位的出资 6800 万元。同时，成都龙鼎实业发展有限公司将其持有的 120 万元股份全部转让给西藏矿业发展股份有限公司，减资后的注册资本 3200

万元，业经西藏金秋会计师事务所有限公司藏金会验字[2012]0029号验资报告验证。

减资变更后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	西藏矿业发展股份有限公司	3120.00	97.50
2	西藏自治区矿业发展总公司	60.00	1.875
3	西藏工业电力厅招待所	20.00	0.625
合 计		3200.00	100.00

2012年11月29日，西藏自治区人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意股东变更的批复》（藏国资发（2012）264号文）批复，原则同意将原西藏自治区矿业发展总公司出资设立的西藏工业电力厅招待所所持有西藏吉庆实业开发有限公司0.625%的股权变更为由西藏自治区矿业发展总公司持有，并依照相关规定到工商管理部门办理相关手续。

2013年1月24日，吉庆公司在西藏自治区工商管理部门办理了工商变更登记手续，变更后吉庆公司注册资本为3200万元，其股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	西藏矿业发展股份有限公司	3120.00	97.50
2	西藏自治区矿业发展总公司	80.00	2.50
合 计		3200.00	100.00

### 3) 被评估单位股东及持股比例

截止评估基准日，吉庆公司注册资本为3200万元，其股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	西藏矿业发展股份有限公司	3120.00	97.50
2	西藏自治区矿业发展总公司	80.00	2.50
合 计		3200.00	100.00

### 4) 经营管理结构

吉庆公司实行董事会领导下的总经理负责制，设有股东会、董事会、监事会和经理层等机构，下设办公室、财务部、业务部等部门。

### 5) 被评估单位近三年及评估基准日资产、财务、经营状况

吉庆公司近三年及评估基准日资产负债表

单位：元

项目	2010/12/31	2011/12/31	2012/12/31	2013/12/31
货币资金	11,631.69	9,658.19	14,668.63	13,258.18
应收账款				
其他应收款	133,906,581.24	22,397,543.70	21,975,381.80	21,553,184.60
存货	13,518,480.15	3,394,238.63	3,394,238.63	3,394,238.63
流动资产合计	147,436,693.08	25,801,440.52	25,384,289.06	24,960,681.41
长期投资	86,308,100.00	58,000,000.00	58,000,001.00	58,000,001.00
固定资产	308,460.58	276,282.82	6,330.00	5,247.00
无形资产		86,308,100.00		
非流动资产合计	86,616,560.58	144,584,382.82	58,006,331.00	58,005,248.00
<b>资产总计</b>	<b>234,053,253.66</b>	<b>170,385,823.34</b>	<b>83,390,620.06</b>	<b>82,965,929.41</b>
预收账款	3,938,384.00			
应付工资	708,019.00			
应付福利费		9,100.00		
应交税金	42,686,290.66	43,234,723.27	43,234,723.27	43,234,723.27
其他应付款	6,038,888.78	21,425.00	1.00	400,001.00
流动负债合计	49,433,198.44	43,265,248.27	43,234,724.27	43,634,724.27
<b>负债合计</b>	<b>49,433,198.44</b>	<b>43,265,248.27</b>	<b>43,234,724.27</b>	<b>43,634,724.27</b>
<b>净资产</b>	<b>180,681,671.22</b>	<b>127,120,575.07</b>	<b>40,155,895.79</b>	<b>39,331,205.14</b>

吉庆公司近三年度及评估基准日利润表 单位：元

项目	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年度
主营业务收入				
减：主营业务成本				
主营业务税金及附加				
加：其他业务利润				
减：营业费用				
管理费用	575,611.88	995,132.26	249,781.49	821,754.65
财务费用			200.00	436.00
资产减值损失			241,768.29	
营业利润	-575,611.88	-995,132.26	-491,749.78	-822,190.65
加：投资收益 / (损失)				
营业外收入				
减：营业外支出		48,493,653.54	4,269.50	2,500.00
加：以前年度损益调整				
利润总额	-575,611.88	-49,488,785.80	-496,019.28	-824,690.65
减：所得税				
净利润	-575,611.88	-49,488,785.80	-496,019.28	-824,690.65

2013 年 12 月 31 日吉庆公司财务报表业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计。

6) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方和被评估单位系同一单位。

7) 关联方、交易方式等基本情况

(1) 关联方

关联方名称	备注
西藏矿业发展股份有限公司	吉庆公司股东
西藏自治区矿业发展总公司	吉庆公司股东

(2) 关联方应收应付款项余额

关联方	关联交易内容	期末数	备注
西藏矿业发展股份有限公司	代管拍卖土地款等	21,291,196.44	其他应收款
西藏自治区矿业发展总公司	购房款	261,978.78	其他应收款

二)、业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人）。具体为委托方、被评估单位及其股东和国家法律法规规定的评估报告使用者（工商行政管理部门、国有资产管理部门、证券监督管理部门等）。

二、评估目的

本次评估的目的：为吉庆公司股东拟转让股权提供吉庆公司于评估基准日的股东全部权益市场价值参考依据。

上述经济行为已于 2012 年 11 月 29 日，经西藏自治区人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意西藏矿业发展股份有限公司所属西藏吉庆实业开发有限公司开展财务审计和资产评估的立项批复》（藏国资发（2012）265 号文）批复，同意西藏矿业发展股份有限公司从西藏自治区人民政府国有资产监督管理委员会中介机构库中选聘中介机构，开展西藏矿业发展股份有限公司拟转让西藏吉庆实业开发有限公司股权涉及的清产核资、财务审计和资产评估工作。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象

本次评估的评估对象为吉庆公司于评估基准日的股东全部权益市场价值。本次评

估对象与经济行为所涉及的评估对象一致。

## 2、评估范围

该评估对象所涉及的评估范围包括吉庆公司于评估基准日拥有的全部资产和相关负债。本次评估范围与经济行为所涉及的评估范围一致。

## 3、被评估单位主要资产和负债状况（包括有形资产、其他资产以及主要负债）

截止至评估基准日，吉庆公司经审计的资产总额为 8,296.59 万元，其中：流动资产 2,496.07 万元，长期投资 5,800.00 万元，固定资产 0.52 万元；负债总额为 4,363.47 万元，其中：流动负债 4,363.47 万元；股东权益为 3,933.12 万元。

### （1）流动资产

①货币资金账面价值 1.32 万元，主要为现金和银行存款。

②其它应收款账面价值 2,155.32 万元，其中：账面余额为 2,171.37 万元，坏账准备为 16.06 万元。主要为应收购房款、代管拍卖土地款、借支董事基金等。

③存货账面价值 339.42 万元，为库存商品-房屋，系位于成都市武侯区棕南正街 2 号的 13 套住宅，建筑面积 1,657.23 m<sup>2</sup>，房屋所有权证号蓉房权证成房监证字第 0539311 号，13 套住宅对应的土地使用权面积为 280.82 m<sup>2</sup>，土地使用证证号成国用(2009)第 1033 号，土地使用权性质为出让，土地用途为住宅用地，13 套住宅房屋所有权和土地使用权属于吉庆公司。

具体情况见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 01 住宅（一层）	混合	2000 年 11 月 20 日	132.03
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 03 住宅（二层）	混合	2000 年 11 月 20 日	132.03
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 04 住宅（二层）	混合	2000 年 11 月 20 日	122.17
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 05 住宅（三层）	混合	2000 年 11 月 20 日	132.03
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 06 住宅（三层）	混合	2000 年 11 月 20 日	122.17
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 07 住宅（四层）	混合	2000 年 11 月 20 日	132.03
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 08 住宅（四层）	混合	2000 年 11 月 20 日	122.17
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 09 住宅（五层）	混合	2000 年 11 月 20 日	132.03
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 10 住宅（五层）	混合	2000 年 11 月 20 日	122.17
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 11 住宅（六层）	混合	2000 年 11 月 20 日	132.03
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 12 住宅（六层）	混合	2000 年 11 月 20 日	122.17
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 13 住宅（七层）	混合	2000 年 11 月 20 日	132.03
成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 14 住宅（七层）	混合	2000 年 11 月 20 日	122.17
合 计			1,657.23

### （2）长期股权投资

长期股权投资账面价值为 5,800.00 万元，系吉庆公司对重庆华鼎现代农业景观园

开发有限责任公司的股权投资，占重庆华鼎现代农业景观园开发有限责任公司的100.00%。

重庆华鼎现代农业景观园开发有限责任公司基本情况：

①基本情况

企业营业执照注册号：500113000039800

公司住所：重庆市巴南区鱼洞大中村

注册资金：陆仟万元人民币；

法定代表人：宋保林

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目：示范区景点开发、度假村开发（凭许可证经营），旅游商品开发及服务；批发零售电子产品，金属材料（不含稀贵金属），建筑材料（不含危险化学品），机电产品（不含汽车）。

②历史沿革

重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司（以下简称重庆华鼎）于1999年6月1日，由成都龙鼎实业发展有限责任公司和林平投资6000万元组建（其中：成都龙鼎实业发展有限责任公司以土地使用权作价5800万元（土地价值经重庆地价评估事务所评估，评估作价309.10元/平方米，共投入189000平方米，价值总额58,419,900.00元，确认投入的价值为5800万元）投入，林平投入货币资金200万元），业经重庆恒立会计师事务所渝恒会验（1999）53号验资报告验证。

1999年10月15日后，林平将其持有的重庆华鼎股份转让给王锦钟。

2006年9月25日，成都龙鼎实业发展有限责任公司将其持有的重庆华鼎股权以5800万元转让给西藏吉庆实业开发有限公司，并取得重庆市工商局“渝巴工商企准字（2006）第01382号”准予变更通知书，同时办理了工商变更登记。

2012年7月26日，王锦钟将其持有的重庆华鼎股权转让给西藏吉庆实业开发有限公司，并取得重庆市工商局“（渝巴）登记内变字[2012]第02871号”准予变更通知书，同时办理了工商变更登记。

截止评估基准日，重庆华鼎的股东为西藏吉庆实业开发有限公司，系西藏吉庆实业开发有限公司的全资子公司，注册资本仍为6000万元。

③近几年资产、财务状况

重庆华鼎（被评估单位简称）近年财务状况如下表： 金额单位：万元

项目名称	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度
------	--------	--------	--------	--------

营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	-149.35	-115.94	-116.12
净利润	0.00	-149.35	-115.94	-116.12

项目名称	2010/12/31	2011/12/31	2012/12/31	2013/12/31
资产总额	6,000.00	4,717.35	4,568.12	4,452.00
负债总额	0.00	143.64	143.42	143.42
股东全部权益	6,000.00	4,573.71	4,424.70	4,308.58

#### ④主要资产和负债状况

A、货币资金账面价值为 0.001 万元，主要为银行存款。

B、其他应收款账面值 266.33 万元，主要为应收重庆市鱼鳧实业发展有限公司、北京鑫天科贸公司的代垫工资、年检费及往来款等。

C、无形资产账面价值 4,185.67 万元，系位于本次申报评估的位于巴南区鱼洞大中村土地，已于 2013 年 11 月 4 日补办了 202D 房地证 2013 字第 00697 号《房地产权证》。另外，2012 年 3 月 26 日，重庆市人民政府发布“渝府发[2012]38 号”《关于禁止在重庆长江小南海水电站工程占地和水库淹没区新增建设项目和迁入人口的通告》，“小南海水电站工程占地区和水库淹没区禁止新增建设项目和迁入人口”，重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司所拥有的土地在上述通告区域中。

D、其他应付款账面值 143.42 万元，主要为应付重庆市美景园艺绿化有限责任公司、成都龙鼎实业发展有限责任公司的押金和往来款。

#### (3) 主要固定资产

主要固定资产包括车辆和电子设备，均为外购。其中：

①车辆：为川 AQ9186 神龙富康轿车和川 AY7778 本田雅阁轿车，共 2 台，为 2000 年 11 月和 2002 年 7 月购置，帐面原值为 59.63 万元，帐面净值为 0.12 万元。

川 AQ9186 神龙富康轿车，由于机动车行驶证被法院扣押后，交接手续不完善，机动车行驶证丢失未补办。川 AY7778 本田雅阁轿车以王伟民名义（机动车行驶证登记车主为王伟民）按揭购入，因王伟民涉嫌挪用资金案被西藏自治区公安厅经济犯罪侦查总队扣押，该车现已返还给西藏吉庆实业开发有限公司。目前，上述两车均停放在成都市武侯区棕南正街 2 号小区内，长期未使用。

②电子设备：主要为大班桌、皮沙发、值班台、空调和台式电脑等，共 6 台/套、张，帐面原值为 2.12 万元，帐面净值为 0.40 万元，大部分都是 2002 年以前购置，只有台式电脑为 2012 年 7 月购置。主要分布在成都市武侯区棕南正街 2 号 7 栋四单元 03 住宅（二层）的办公室内均能正常使用。

（4）被评估单位申报的帐外资产  
无。

（5）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和帐面金额（或者评估值）

本次评估引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所天健京审[2014]5 号审计报告。天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所对西藏吉庆实业开发有限公司财务报表（包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注）出具了无保留意见的审计报告。本次评估以天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计报告审定数作为账面价值。

（6）主要负债

①其他应付款 40.0001 万元，主要为应付开元资产评估有限公司的评估费、天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所的审计费、王锦钟所持有的重庆华鼎现代农业景观园开发公司 3.3%的股权受让款。

②应交税费 4,323.47 万元，系 2006 年 9 月 28 日西藏高院对西藏吉庆实业开发有限公司位于棕树村 8 组的土地使用权进行拍卖所产生的土地增值税和所得税及 2012 年 11 月调整以前年度多结转开发产品成本计提的 548,432.61 元企业所得税。

#### 四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看，该股权转让行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日

（一）、本项目评估基准日是 2013 年 12 月 31 日，该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

（二）、确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

## 六、评估依据

（一）经济行为依据

1、西藏自治区人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意西藏矿业发展股份有限公司所属西藏吉庆实业开发有限公司开展财务审计和资产评估的立项批复》（藏国资发（2012）265 号文）；

2、委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

## （二）法律、法规依据

- 1、国务院国资委令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 2、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 3、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
- 4、中华人民共和国财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权〔2006〕274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 6、《中华人民共和国公司法》；
- 7、《中华人民共和国证券法》；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 10、中华人民共和国国家标准GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 11、《机动车强制报废标准规定细则》；
- 12、其他与资产评估相关的法律、法规。

## （三）评估准则依据

- 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——机器设备》；
- 7、《资产评估准则——不动产》；
- 8、《资产评估准则——工作底稿》；
- 9、《资产评估准则——业务约定书》；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》；
- 11、《资产评估准则——企业价值》；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》。

## （四）资产权属依据

- 1、被评估单位的公司章程、验资报告、营业执照等（复印件）；
- 2、被评估单位提供的有关重要设备的购置发票（复印件）；
- 3、被评估单位提供的房产证、机动车行驶证、土地证、相关文件等（复印件）；
- 4、被评估单位与资产权属相关的合同等（复印件）。

#### （五）评估取价依据

- 1、宏观经济分析资料；
- 2、被评估单位提供的历史经营、财务会计方面的资料；
- 3、评估人员通过市场调查、有关专业数据终端查询和国家相关部门公布的有关行业分析资料；
- 4、距评估基准日最近的长期国债利率；
- 5、评估基准日中国人民银行公布的贷款利率；
- 6、《中国汽车网》；
- 7、《中关村在线网》；
- 8、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 9、中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 10、2013年《中国机电产品报价手册》；
- 11、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 12、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2001《城镇土地估价规程》；
- 13、评估人员向有关生产厂家及经营商取得的资料；
- 14、重庆市国土资源和房屋管理局渝国土房管〔2012〕305号《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》；
- 15、其他相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法（途径或思路）简介

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 1、收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。企业自由现金流折现模型的基本公式为：

企业整体价值=未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P - 评估对象整体价值；

r - 折现率；

A<sub>i</sub> -未来第 i 个收益期的预期收益额；

i - 收益预测期期数(年)；

n-收益预测期限；

A<sub>t</sub> -未来第 i 个收益期的预期收益额。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

## 2、市场法

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。常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=被评估企业相应价值指标×修正后价值比率（或价值乘数）×流动性等调整系数+其他调整因素

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适

当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。  
估算公式为：

评估对象价值=被评估企业相应价值指标×修正后的价值比率（或价值乘数）+  
其他调整因素

### 3、资产基础法（成本法）

资产基础法（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，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值=各单项资产评估值之和-各单项负债评估值之和

## （二）评估方法的选取及其理由

### 1、评估方法的选择

本次评估对象为股东全部权益价值，评估基准日评估对象包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估资料的收集情况，适宜于资产基础法进行评估。

对于收益法，因吉庆公司于2001年8月6日和2002年11月12日，以重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司土地使用权作抵押物，向中国农行银行西藏分行营业部贷款5000万元。由于到期后，吉庆公司未能偿还贷款，中国农行银行西藏分行营业部于2005年2月28日，向西藏自治区高级人民法院提起诉讼（该诉讼事项已了结）。另外，吉庆公司原法人代表王伟民涉嫌合同诈骗，涉及诉讼案件，导致吉庆公司经营不正常，处于半停业状态，近四年均无收入，未来收益无法确定，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

对于市场法，评估人员未能收集到足够的与评估对象具有可比性的交易案例，同时资本市场同类上市公司价值比率差异也比较大，不宜通过资本市场分析评估对象价值，故不宜采用市场法进行评估。

### 2、本次评估选取资产基础法（成本法）的适用性判断

在评估过程中被评估单位能全力配合评估工作，且被评估单位成立以来，其会计核算制度基本健全，主要资产为存货（房屋）、机器设备及长期投资（对重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司的100%股权投资）等，该等资产的重置价值通过适当的方法是可以获得，其他资产为企业生产经营过程中形成的，也可适当的进行评估，企业的各项负债通过对企业的财务资料的核实分析，也可合理估算。故资产基础法（成本法）对本次评估是适用的。

## （二）运用资产基础法（成本法）进行评估的思路

资产基础法（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，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值=各单项资产评估值之和-各单项负债评估值之和。

### 各类主要资产及负债的评估方法

#### 一)、存货（房屋）

纳入评估范围的存货（房屋）为 13 套住宅，位于成都市武侯区棕南正街 2 号的 13 套住宅，建筑面积 1,657.23 m<sup>2</sup>，房屋所有权证号蓉房权证成房监证字第 0539311 号，13 套住宅对应的土地使用权面积为 280.82 m<sup>2</sup>，土地使用证证号成国用(2009)第 1033 号，土地使用权性质为出让，土地用途为住宅用地，13 套住宅房屋所有权和土地使用权属于吉庆公司。评估中采用市场比较法进行评估，其价值为房地合一的价值。

市场比较法是根据替代原则，通过选取与委估对象用途相同，结构、装修、配套设施设施等相类似的交易案例作为参照物，与委估对象进行比较，并以交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等对所选取参照物的交易价格进行修正，分别得出相应的价格，然后进行算术平均，得出委估对象的评估单价，以评估单价乘以房屋建筑面积，计算确定委估对象评估值。

#### 二)、设备类固定资产

设备类资产由电子设备及运输车辆构成，均为外购。采用重置成本法和市场法确定评估值。

对于电子设备采用采用重置成本法评估，即：

评估值=重置价值×成新率

电子设备，重置价值=购置成本+运杂费+安装调试费

评估中根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，确定委估设备的购置成本。运杂费参照资产评估常用数据与参数手册并考虑运输费确定运杂费；安装调试费参照资产评估常用数据与参数手册并考虑设备的安装费、调试费、辅助材料费等费用确定安装调试费。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。

对于设备成新率，由于价值较小，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率=（经济使用寿命年限-已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

另外，电子设备资产超过经济使用寿命仍继续使用的确定成新率为 15%。

对于川 AQ9186 神龙富康轿车和川 AY7778 本田雅阁轿车，由于川 AQ9186 神龙富康轿车被法院扣押后，交接手续不完善，行驶证丢失未补办。川 AY7778 本田雅阁轿车以王伟民名义（机动车行驶证登记车主为王伟民）按揭购入，因王伟民涉嫌挪用资金案被西藏自治区公安厅经济犯罪侦查总队扣押（该案已了结），现已返还给西藏吉庆实业开发有限公司。目前，上述两车均停放在成都市武侯区棕南正街 2 号小区内，长期未使用。由于上述两车均 3 年以上未年检，根据《机动车强制报废标准规定细则》第四条“已注册机动车有下列情形之一的应当强制报废，（四）在检验有效期届满后连续 3 个机动车检验周期内未取得机动车检验合格标志的”，因此本次两车的评估按报废车残值估算。

### 三)、长期股权投资

系对全资子公司重庆华鼎现代农业景观园开发有限责任公司的股权投资。

评估人员根据被评估单位提供股权投资协议、验证报告等资料，通过检查有关原始凭证，收集投资付款依据，验证长期投资真实性。

由于本公司已对重庆华鼎现代农业景观园开发有限责任公司进行了整体评估，以重庆华鼎现代农业景观园开发有限责任公司评估后所有者权益乘以吉庆公司对重庆华鼎现代农业景观园开发有限责任公司的持股比例计算确定吉庆公司对重庆华鼎现代农业景观园开发有限责任公司长期投资的价值。即：

吉庆公司对重庆华鼎现代农业景观园开发有限责任公司长期投资的价值=重庆华鼎现代农业景观园开发有限责任公司评估后所有者权益价值 × 持股比例

### 四)、其他流动资产及负债

根据吉庆公司的流动资产的具体情况，主要采用重置成本法方法进行评估。

#### 1、货币资金

按核实后的账面价值作为评估值。

#### 2、其他应收款

通过核实原始凭证、发函询证，了解其他应收款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。坏账准备评估为零值。

3、负债：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的调整后账面值作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

#### 1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

#### 2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产负债评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

#### 3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

### （二）尽职调查现场评估阶段

#### 1、审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、鉴别，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。

#### 2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

#### 3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表、相关说明等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估企业及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

#### 4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

#### 5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

### （三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

#### （四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

### 九、评估假设

#### （一）一般假设

##### 1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平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，彼此都有获得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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### （二）特殊假设

1、国家和地方有关法律、法规、行业政策、宏观经济环境等无重大变化。

2、有关信贷利率、赋税基准及税率和政策性征收费用等与评估基准日相比不发生重大变化。

3、假设被评估企业的业务范围在未来不发生重大变化，且其业务的未来发展趋势与所在行业的发展趋势基本保持一致。

4、假设被评估企业除目前已经享有的税收优惠政策外在未来年度不享受其他税收优惠政策。

5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其

职责。

6、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与当地评估基准日的有效价格为依据。

7、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结论及其分析

截止评估基准日 2013 年 12 月 31 日，西藏吉庆实业开发有限公司审计后母公司资产总额为 8,296.59 万元、负债总额为 4,363.47 万元、所有者权益总额为 3,933.12 万元。审计后的合并的资产总额为 6,948.59 万元、负债总额为 4,506.90 万元、所有者权益总额为 2,441.69 万元，归属于母公司所有者权益合计为 2,441.69 万元。经评估，西藏吉庆实业开发有限公司的股东全部权益价值的评估值为 4,623.49 万元（大写为人民币肆仟陆佰贰拾叁万肆仟玖佰元整）。较母公司报表口径股东全部权益 3,933.12 万元，评估增值 690.37 万元，增值率 17.55%；较合并口径归属于母公司所有者权益合计额 2,441.69 万元，评估增值 2,181.80 万元，增值率 89.36%。各类资产和负债评估结果分类汇总表如下：

**各类资产和负债及股东权益评估结果表（母公司口径）** 计量单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	2,496.07	3,806.82	1,310.75	52.51
2	非流动资产	5,800.52	5,180.14	-620.38	-10.70
3	长期股权投资	5,800.00	5,179.57	-620.43	-10.70
4	固定资产	0.52	0.57	0.05	9.62
5	<b>资产总计</b>	<b>8,296.59</b>	<b>8,986.96</b>	<b>690.37</b>	<b>8.32</b>
6	流动负债	4,363.47	4,363.47	0.00	0.00
7	<b>负债合计</b>	<b>4,363.47</b>	<b>4,363.47</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
8	<b>净资产</b>	<b>3,933.12</b>	<b>4,623.49</b>	<b>690.37</b>	<b>17.55</b>

**各类资产和负债及股东权益评估结果表（合并口径）** 计量单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	2,762.40	4,073.16	1,310.76	47.45

2	非流动资产	4,186.19	5,057.23	871.04	20.81
3	固定资产	0.53	0.58	0.05	9.43
4	无形资产	4,185.67	5,056.66	870.99	20.81
5	<b>资产总计</b>	<b>6,948.59</b>	<b>9,130.39</b>	<b>2,181.80</b>	<b>31.40</b>
6	流动负债	4,506.90	4,506.90	0.00	0.00
7	<b>负债合计</b>	<b>4,506.90</b>	<b>4,506.90</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
8	<b>净资产</b>	<b>2,441.69</b>	<b>4,623.49</b>	<b>2,181.80</b>	<b>89.36</b>

## (二) 评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态；

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位股东全部权益市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积，如转让部分股权，应当考虑控股权或少数股权的性质，考虑控股权溢价和少数股权折价及股权流动性对拟转让部分股权价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的提出吉庆公司股东全部权益市场价值的参考意见，没有考虑以下因素：

- (1) 过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- (3) 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
- (4) 如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。
- (5) 评估增值额的纳税对评估结论的影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

## 十一、特别事项说明

### (一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所天健京审[2014]5号审计报告。天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所对西藏吉庆实业开发有限公司财务报表（包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以

及财务报表附注)出具了无保留意见的审计报告。本次评估以天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计报告审定数作为账面价值。

## (二) 产权瑕疵(含对评估价值的影响)

1、本次申报评估的位于巴南区鱼洞大中村土地,已于2013年11月4日补办了202D房地证2013字第00697号《房地产权证》。重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司承诺纳入本次评估的土地使用权归属重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司所有,无产权权属纠纷。如因此发生相关法律纠纷和潜在负债,均由重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司承担相关法律责任。

另外,2012年3月26日,重庆市人民政府发布“渝府发[2012]38号”《关于禁止在重庆长江小南海水电站工程占地和水库淹没区新增建设项目和迁入人口的通告》,“小南海水电站工程占地区和水库淹没区禁止新增建设项目和迁入人口”,重庆市华鼎现代农业景观园开发有限责任公司所拥有的土地在上述通告区域中。

2、川AQ9186神龙富康轿车,由于机动车行驶证被法院扣押后,交接手续不完善,机动车行驶证丢失未补办。川AY7778本田雅阁轿车以王伟民名义(机动车行驶证登记车主为王伟民)按揭购入,因王伟民涉嫌挪用资金案被西藏自治区公安厅经济犯罪侦查总队扣押(该案已了结),该车现已返还给西藏吉庆实业开发有限公司。目前,上述两车均停放在成都市武侯区棕南正街2号小区内,长期未使用。由于上述两车均3年以上未年检,根据《机动车强制报废标准规定细则》第四条“已注册机动车有下列情形之一的应当强制报废,(四)在检验有效期届满后连续3个机动车检验周期内未取得机动车检验合格标志的”,本次两车的评估按报废车残值估算。

西藏吉庆实业开发有限公司承诺纳入本次评估的川AQ9186神龙富康轿车和川AY7778本田雅阁轿车的所有权归西藏吉庆实业开发有限公司所有,无产权权属纠纷。如因此发生相关法律纠纷和潜在负债,均由西藏吉庆实业开发有限公司承担相关法律责任。

## (三) 评估程序受到限制的情况

无。

## (四) 评估资料不完整的情况

无。

## (五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素(含对评估价值的影响)

无。

## (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

无。

(七) 重大期后事项 (含对评估价值的影响)

无。

(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

无。

(九) 特别处理事项

无 (在不违背资产评估准则基本要求的情况下, 采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法)。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案, 用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用; 其他任何第三方不得使用或依赖本报告, 本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托方所有; 本评估报告的全部或部分内容复印、摘抄、引用或者披露于公开媒体应征得评估机构书面许可并审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定, 本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年, 从评估基准日起计算; 评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 能以评估结果作为底价或作价依据 (还需结合评估基准日的期后事项进行调整), 超过一年, 须重新进行评估; 在评估基准日后的评估报告有效期内, 若资产质量与数量发生变化时, 应根据原评估方法对其进行相应调整, 若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告的出具日期为 2014 年 2 月 16 日。

(此页无正文)

开元资产评估有限公司

法定代表人（授权代表）：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

## 评 估 报 告 附 件

1. 委托方、被评估企业营业执照（复印件）；
2. 被评估单位评估基准日会计报表；（复印件）；
3. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）；
4. 委托方（被评估单位）承诺函；
5. 签字注册资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构营业执照（复印件）；
7. 资产评估机构资格证书（复印件）；
8. 业务报告签发（签署）授权书；
9. 签字注册资产评估师的资格证书（复印件）；
10. 资产评估汇总表及明细表。