



声 明

一、我们在执行本次资产评估业务过程中，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，我们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清单由产权持有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、合法性和完整性，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预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和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，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证。

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、使用限制及其对评估结论的影响。

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。



八、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆能投置业有限公司拟转让重庆 CBD 总部经济区
集中供冷供热项目部分资产的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字(2015)第 32 号

重庆市中法能源服务有限责任公司：

重庆能投置业有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受你们的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆能投置业有限公司拟转让的重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目部分资产在 2014 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：

评估对象和范围：重庆能投置业有限公司申报的重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目部分资产。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2014 年 12 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、



方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：成本法。

评估结论：截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，重庆能投置业有限公司经审计的重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目资产账面价值为 14,922.88 万元。经评定估算，该部分资产在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的评估值为 15,801.98 万元（大写：人民币壹亿伍仟捌佰零壹万玖仟捌佰元整）。

评估结果汇总如下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

产权持有人：重庆能投置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产				
2	非流动资产	14,922.88	15,801.98	879.10	5.89
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	14,834.03	15,713.13	879.10	5.93
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				



项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
13 油气资产				
14 无形资产	88.85	88.85	-	-
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	14,922.88	15,801.98	879.10	5.89

重要提示:

1、本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后,自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时,可以评估结果作为作价的参考依据,超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力,报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用者包括:委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

3、本次的资产评估结果未考虑资产转让过程中可能承担的税费及评估增减值可能增加的税金和其他相关费用。

4、在本评估报告有效期内,若纳入评估范围资产的数量及作价标准发生变化,委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时,委托方应根据原评估方法对资产额进行调整;当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价



值。

4、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

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。



重庆能投置业有限公司拟转让重庆 CBD 总部经济区
集中供冷供热项目部分资产的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字(2015)第 32 号

重庆市中法能源服务有限责任公司：

重庆能投置业有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受你们的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆能投置业有限公司拟转让的重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目部分资产在 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

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。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和评估报告使用者

(一) 委托方、产权持有人

本次评估的委托方为重庆市中法能源服务有限责任公司、重庆能投置业有限公司，产权持有人为重庆能投置业有限公司。



1、委托方一重庆市中法能源服务有限责任公司基本情况

(1) 公司名称：重庆市中法能源服务有限责任公司

(以下简称“中法能源”)。

(2) 住 所：重庆市南岸区南坪南湖路4号301室。

(3) 法定代表人：齐研科。

(4) 公司类型：有限责任公司(中外合资)。

(5) 经营范围：设计、建设、经营区域集中供冷供热项目；开发研究与节能减排、新能源开发及可再生能源利用相关的新技术。

(6) 注册资本：10,000万元人民币。

(7) 实收资本：10,000万元人民币。

(8) 成立日期：2010年7月7日。

(9) 营业期限：2010年7月7日至2040年7月6日。

2、委托方二及产权持有人-重庆能投置业有限公司基本情况

(1) 公司名称：重庆能投置业有限公司(以下简称“能投置业”)。

(2) 住 所：重庆市渝中区人民路248号盛迪亚大厦17层。

(3) 法定代表人：黄伯寿。

(4) 公司类型：有限责任公司(法人独资)。

(5) 经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁，销售建筑材料、装饰材料(不含危险化学品)。**国家法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定需前置审批的在未获审批前不得经营**

(6) 注册资本：50,000万元人民币。

(7) 实收资本：50,000万元人民币。

(8) 成立日期：2007年5月21日。

(9) 营业期限：2007年5月21日至永久。



(10) 公司股东持股比例情况:

截至评估基准日, 能投置业股东持股比例情况为:

股 东	注册资本 (万元)	所占比例 (%)
重庆市能源投资集团有限公司	50,000.00	100.00
合 计	50,000.00	100.00

(二) 委托方和产权持有人之间的关系

本次评估的委托方中法能源与产权持有人能投置业为拟购买方和拟转让方。

(三) 报告使用人

本评估报告使用人为: 本评估项目的委托方、产权持有人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。

二、评估目的

根据重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目能源站(含取水工程)三方联建协议, 能投置业承担能源站机房与取水工程建设的土建费用与土建相关的安装费用以及相关规费, 并按照设计要求建设能源站机房与取水工程。能源站机房与取水工程建成后产权归能投置业所有, 并明确该资产只能租赁给中法能源使用。

中法能源作为重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目申报主体之一, 牵头项目建设涉及的审批手续并负责项目设计、供冷供热设备采购、安装及后期运行维护管理并承担相关费用, 负责建设能源输配管网。

为了便于管理和产权明晰, 能投置业和中法能源双方协商, 能投置业拟将重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目中权属能投置业的能源站及取水工程等资产转让给中法能源。



故本次评估目的系为能投置业拟转让重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目部分资产，提供该部分资产在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目基本情况：

重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目能源站位于重庆市 CBD 总部文化创意经济区 C5-2 地块地下，能源站机房占地面积约 4200 平方米，紧挨出版传媒创意中心地下车库，取水工程位于 C5-2 地块北侧相邻地块公共绿地地下，占地面积约 2000 平方米。能源站建成后，将满足整个重庆市 CBD 总部文化创意经济区 80 万平方米建筑面积的供冷供热需求，其中一期工程将满足重庆出版传媒创意中心的供冷供热的需求。

根据能投置业和中法能源双方协商，本次拟转让的资产为权属能投置业的重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目中权属能投置业的能源站及取水工程，故本次评估对象和范围为能投置业申报的权属能投置业的重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目部分资产，经审计的委估资产账面价值 14,922.88 万元，具体委估资产如下：

1、国有土地使用权

能投置业纳入评估范围的国有土地使用权位于重庆市南岸区 CBD 总部经济区、面积为 8,117.00 平方米、用途为公共设施用地、性质为划拨的国有土地使用权。

2、房屋建构筑物

能投置业纳入评估范围的房屋建筑物账面原值 14,762.82 万元、净值 14,762.82 万元，面积为 10,592.47 平方米的钢混结构房屋及陆上管道系统、取水头部、安装工程等。



3、设备

能投置业纳入评估范围的设备账面原值 71.21 万元的两台的乘客电梯和一台货梯。

经评估人员现场查看，纳入本次评估范围的资产主要为重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目能源站与取水工程的建构物，评估基准日配套的相关设备已安装到位，委估能源站与取水工程相关资产已投入使用，运行正常。

评估对象和范围与中法能源、能投置业委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估能投置业重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目部分资产的市场价值。评估目的系为能投置业拟转让重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目部分资产提供评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本次评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的



影响。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

未提供。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 5、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部第 3 号令）；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会《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）；
- 7、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》；
- 8、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资〔2007〕20 号）；
- 9、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》（渝国资产〔2007〕148 号）；
- 10、其它相关的法律法规文件。



（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）权属依据

- 1、能投置业提供的评估基准日资产申报明细表；
- 2、能投置业提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

- 1、有关房屋建筑的取价依据

（1）2008年版《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市装饰工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市仿古建筑及园林工程计价定额》；

（2）2008年版《重庆市建设工程费用定额》、《混凝土及砂浆配合比表、施工机械台班定额》；

（3）重庆市物价局、重庆市计划委员会、重庆市建设委员会颁发的《关于印发〈重庆市工程建设中介服务收费管理实施办法〉的通知》；



- (4) 原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》;
- (5) 国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》;
- (6)《重庆工程造价信息》2014 年第 12 期;
- (7) 国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件;
- (8) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

2、有关设备的取价依据

- (1) 中国机械工业出版社出版的《2014 年机电产品价格手册》;
- (2) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;
- (3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准。

3、有关土地使用权的取价依据

- (1)《重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法》(重庆市人民政府令第 54 号);
- (2)《重庆市征地补偿安置办法》(重庆市人民政府令第 55 号);
- (3)《重庆市人民政府关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》(渝府[2002]79 号);
- (4)《重庆市人民政府关于贯彻实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉的通知》(渝府发[2008]47 号);
- (5)《重庆市人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》(渝府发[2013]58 号);
- (6) 重庆市国土资源和房屋管理局关于印发《重庆市国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准实施细则的通知》(渝国土房管发[2002]486 号);
- (7)《重庆市国土房管局关于调整我市部分地区土地级别的通知》(渝国土房管发[2002]567 号);



- (8) 周边类似工业用地成交信息;
- (9) 中国城市地价动态监测网公布的重庆市近年来平均地价信息;
- (10) 估价机构收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料。

(六) 其他综合性取价依据

- 1、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 2、相关税收法规及税率。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估的基本方法主要有市场法、收益法和成本法。注册资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和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、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。



3、成本法

成本法是用现时条件下的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，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能贬值和经济性陈旧贬值，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。

采用成本法的前提条件有：

(1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

由于能投置业委估资产在目前市场上难以找到可比交易案例，故评估人员无法采用市场法进行评估；由于委估资产不具有获取整体收益的能力，故本次评估不宜采用收益法进行评估；由于能投置业委估的资产清册较易取得，相关资产的重置价值可通过市场调查方式获取，故宜采用成本法进行评估。

综上所述，评估人员对委估资产采用了成本法进行评估。在评估过程中，评估人员根据各项资产的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、房屋建筑物

评估人员根据房屋建筑物的位置、用途等具体情况，采用重置成本法进行评估。

(1) 重置成本法

重置成本法即测算建筑物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（含对外转让时承担的税费及相应资金成本），再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。基本公式如下：

评估值=重置全价×成新率



重置全价=重置单价×建筑面积

建筑物的重置单价公式如下：

重置单价=（前期工程费用+建安工程造价+其他工程费用）×（1+资金成本率）

（A）前期工程费用

主要指建设工程勘察设计费、编制工程标底费、招投标业务费等，评估人员根据房屋建筑物所在地区的实际情况予以取舍。

（B）建安工程造价

主要指房屋建筑物工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等，通常包括：直接费（直接工程费、措施费）、间接费（规费、企业管理费）、利润、税金，以及按规定允许按实计算的各种费用。

（C）其他工程费用

包括建设单位管理费、工程监理费、城市建设配套费、白蚂蚁防治费等，评估人员根据建筑所在地区的实际情况予以取舍。

（D）资金成本

主要指正常建设条件下，工程占用的资金在建设期内应计的利息及资本的机会成本。

成新率的选取：

对于房屋，评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》及国家标准《工业厂房可靠性鉴定标准》（GBJ144-90），采取观察法并分部位打分确定成新率，最后结合年限法综合确定成新率。

即：成新率=年限法成新率×权重+观察法成新率×权重

对于一般构筑物，评估人员采用如下公式确定成新率：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%



2、机器设备

评估人员采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

(1) 对于机器设备

设备重置全价=设备购价+设备运杂费+设备安装调试费+设备基础费+资金成本+其他费用

3、无形资产-土地使用权

由于本次土地使用权为地下空间且土地权属分属不同所有权人，本次评估暂保留账面值在评估结果中。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照委托方与本公司签订的资产评估业务约定书，评估人员业已实施了对能投置业的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一) 接受委托阶段

1、接受委托方的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要



的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

首先，对能投置业所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导能投置业进行资产清查和填报资产评估明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

对设备资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对重点设备进行逐项查勘核实、查阅相关入账的会计记录，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据能投置业的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及设备的生产工艺流程等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向能投置业提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1、评估人员在能投置业有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，与能投置业管理人员和工程技术人员进行交流，在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定资产的品质状况。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定资产评估值，



编制相关资产评估技术说明。

（四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对能投置业资产的评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由能投置业所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、能投置业持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境对于评估基准日无重大变动；

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁



迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，重庆能投置业有限公司经审计的重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目资产账面价值为 14,922.88 万元。经评定估算，该部分资产在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的评估值为 15,801.98 万元（大写：人民币壹亿伍仟捌佰零壹万玖仟捌佰元整），评估增值 879.10 万元，增值率 5.89 %。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

产权持有人：重庆能投置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产				
2	非流动资产	14,922.88	15,801.98	879.10	5.89
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				



项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	14,834.03	15,713.13	879.10	5.93
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	88.85	88.85	-	-
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	14,922.88	15,801.98	879.10	5.89

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托方及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是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，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。



3、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市场价值，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结论的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

4、对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本次委估的资产未包含转让过程中可能承担税费，也未对该部分资产的评估增值额可能涉及的企业所得税等税费作任何纳税考虑。

6、纳入评估范围的设备数量系在现场查勘清点的数量，若对外转让经济行为实现时，应以实际移交数量为准，并对评估结论作相应调整。

7、在评估过程中，评估人员主要通过目测的方式对委估资产的现实状态及基本功能进行了考察，不能认为评估人员对委估资产进行了技术检测，评估结论不能替代质量鉴定及其结论。

8、能投置业纳入评估范围的土地使用权，根据 106D 房地证 2012 字第 00416 号的国有土地使用证，该土地使用权的权利人为重庆能投置业有限公司和重庆中法能源服务有限责任公司，该宗地系地下使用权，竖向界限以地表设计标高 194 米以下 1.5 米为上界限，以地表设计标高 194 米以下 41 米以上为下界限，高差为 39.5 米。考虑到国有土地使用权证证载使用权人为能投置业和中法能源，同时该土地使用权为地下空间使用权，本次评估以实际取得的土地成本作为其评估结果，未考虑权利人分属不同单位，土地价值的分割



对评估结果的影响。

9、本次评估未考虑纳入评估范围的能源站及取水工程的资产与安装在能源站及取水工程的设备设施等分属不同所有权人，对资产转让可能限制及对评估结果的影响。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托方及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）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，需经本公司审阅相关内容；未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）评估报告的使用有效期

本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后，自评估基准日起一年内有效，即 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2015 年 6 月 9 日，即注册资产评估师专业意



见形成之日。

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司

评估机构首席评估师：蒙高原

注册资产评估师：柏露

中国*重庆

注册资产评估师：何春明

二〇一五年六月九日