

重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目 土建及相关安装工程财务专项审计报告

天健渝审〔2015〕486 号

重庆中法能源服务有限责任公司：

重庆能投置业有限公司：

我们接受委托，于 2015 年 1 月 21 日至 2015 年 2 月 10 日对重庆能投置业有限公司（以下简称能投置业）承建的重庆 CBD 总部经济区集中供冷供热项目土建及相关安装工程（以下简称供冷供热项目），截至 2014 年 12 月 31 日止的投资情况和财务核算情况提供专项审计服务。能投置业的责任是根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及财政部《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394 号）等相关规定，保证会计资料及与本次审计有关的所有记录、文件和所需的其他信息的真实性和完整性。我们的责任是按照业务约定书约定的范围和-content，对能源站项目土建及相关安装工程进行财务专项审计，作为能投置业转让该项目的依据。

在本次专项审计工作过程中，我们采取了审阅相关制度及文件、查阅凭证及相关资料、询问、分析性复核等我们认为必要的程序。我们相信，我们实施的程序是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

现将有关本次专项审计工作的情况报告如下：

一、基本情况

供冷供热项目于 2011 年 1 月 16 日由能投置业、出版集团和中法能源三方签订供冷供热项目联建协议，出版集团同意该项目在出版传媒创意中心地块地下修建。

2011 年 3 月 27 日，燃气集团委托中国建筑西南设计院完成可研报告，设计总投资为 3.54 亿元，其中能源站土建（含取水工程）1.2 个亿；能投置业建设的主要内容有能源站主厂房、取水泵站、取水泵房、陆上管道系统、取水头部、水电及消防安装工程。

2011 年 7 月 27 日，能源集团同意该项目由能投置业与中法能源联建，该项目能源站机房和水工工程产权归能投置业所有，由能投置业租赁给中法能源公司。

2011 年 9 月 9 日，重庆市城乡建设委员会关于重庆市 CBD 总部经济区集中供冷供热工程初步设计的批复（渝建初设[2011]237 号），同意该工程初步设计。该工程总用地面积 8117.2 m²，总建筑面积 10654.69 m²。工程概算总投资为 34949.81 万元。其中：工程费 27552.38 万元，其他费用 3963.87 万元，基本预备费 1570.81 万元，利息 1364.25 万元，铺底流动资金 498.50 万元。

2011 年 12 月 16 日，重庆市发展和改革委员会关于重庆市 CBD 总部经济区集中供冷供热工程项目核准的批复（渝发改能[2011]1793 号），同意建设重庆市 CBD 总部经济区集中供冷供热工程。本项目工程建设总投资为 35487.01 万元，资金来源为业主自筹 15000 万元，申请银行贷款 20487.01 万元。

2011 年 12 月 22 日，燃气集团以重气燃[2011]525 号请示提出：项目建成后能投置业拥有的能源站机房和水工工程投资以及相关规费由中法能源回购。2012 年 2 月 27 日，能投置业委托重庆巨能建设（集团）有限公司对供冷供热项目工程（含土建安装工程及其配套设施、取水一级泵站的土建安装工程、引水管道及

取水头部的土建、钢结构三部分等）进行施工；2012 年 12 月 20 日能投置业与重庆巨能建设（集团）有限公司签订供冷供热项目补充协议，约定该项目取水管道及取水头（涉水）工程按总价 2080 万元包干使用；2013 年 9 月 13 日能投置业与重庆巨能公司签订该项目电梯安装工程合同；2014 年 1 月 22 日能投置业与重庆兴港消防工程有限公司签订供冷供热项目消防合同。

2013 年 1 月 11 日，由重庆市建永工程监理有限公司下达该项目开工令。

二、审计目的

对能源站项目土建及相关安装工程进行财务专项审计，对能投置业编制的财务报表的真实性、合法性、完整性以及交付使用资产情况等实施必要的核查程序，作为委托人乙方进行项目转让的依据。

三、审计范围

能投置业建设的供冷供热项目竣工决算资料（详见送审工程竣工决算报表）中所包含的内容。

四、审计基准日

供冷供热项目财务决算审计基准日为二〇一四年十二月三十一日。

五、审计结论

（一）关于基本建设项目概况表的审核情况

送审总投资 155,760,110.19 元，其中：建筑安装工程投资 124,387,277.81 元，设备、工具、器具投资 565,000.00 元，待摊投资 30,807,832.38 元。

经核查，截至 2014 年 12 月 31 日止，供冷供热项目工程总投资 149,228,841.88 元，其中：建筑安装工程投资 121,353,051.94 元，设备、工具、器具投资 565,000.00 元，待摊投资 27,310,789.94 元。审减 6,531,268.31 元。

核查情况如下：

1、建筑安装工程投资核查情况

送审 124,387,277.81 元, 审定 121,353,051.94 元, 审减 3,034,225.87 元。
其中: 土建及安装工程审减 2,328,095.37 元, 消防工程审减 706,130.50 元。
(详见工程审计报告-重天健工咨 [2015]162 号)

2、设备、工具、器具投资核查情况

送审 565,000.00 元, 审定 565,000.00 元, 无审减。

3、待摊投资核查情况

送审 30,807,832.38 元, 审定 27,310,789.94 元, 审减 3,497,042.44 元。

具体审核情况如下:

(1) 财务费用审减 2,499,526.70 元

审减原因系根据能投置业截至 2014 年 12 月 31 日止的实际占用资金情况和按银行同期基准利率测算出的实际占用资金的财务费用为 15,101,424.90 元, 较原送审财务费用金额 17,600,951.60 元审减了 2,499,526.70 元。

(2) 重复送审审减 500,000.00 元

1) 航标配布设计及施工期通航安全评估评估费审减 300,000.00 元, 审减原因系能投置业重复送审。

2) 工程造价咨询服务费审减 200,000.00 元, 审减原因系能投置业重复送审。

(3) 建设单位管理费用审减 497,515.74 元

送审 1,889,400.00 元, 审定 1,391,884.26 元, 审减 497,515.74 元。原送审建设单位管理费依据渝财发 [2003] 71 号文件建设管理代理费标准计算, 审定金额依据渝财建 (2002) 394 号文件建设单位管理费标准计算, 计费依据不同、工程投资总额变化所导致审减。

六、其他事项说明

1、该项目主体施工、监理、全过程跟审均未单独进行招投标, 而是沿用出版创意中心项目的施工、监理、全过程跟审单位。

2、重庆市发展和改革委员会关于重庆市 CBD 总部经济区集中供冷供热工程项目核准的批复 (渝发改能 [2011]1793 号), 批复本项目工程建设总投资为 35487.01 万元, 为一、二、三期项目总概算。本次审核为一期项目, 报告中依据中法能源提供的概算口径进行了概算对比分析, 超概比例为 23.46%。

3、财务费用系按中法能源和能投置业商定的年利率 6.15%和按月复利进行的测算。

4、本次财务审计费、工程咨询费、资产评估费用未纳入本次审核范围。

5、该项目地下使用权面积为 8117 m²，房地证号（房地证 2012 字第 00416 号），由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双方共有。

6、依据出版集团与能投置业签订的《重庆出版传媒创意中心项目地下停车泊位产权分配的补充协议》，第一条描述‘甲方（重庆出版集团公司）应分得地下停车泊位产权 204 个，乙方（重庆能投置业有限公司）分得地下停车泊位产权 448 个，现经双方协商，将甲方分得地下停车泊位产权个数调整为 244 个，相应乙方提车泊位产权个数调整为 408 个’。

七、审计结论有效条件

1、上述审计意见仅适用于本次审计目的。

2、本审计报告及附件未经本所同意，不得向委托方之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。由于对本报告使用不当造成的后果，本所概不承担任何责任。

3、本审计报告连同所附附件一并有效，复印及其他事项无效。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所

中国注册会计师：王成斌

中国.重庆

中国注册会计师：张成擎

二〇一五年五月二十八日