

## **重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司 第七届董事会第二次会议（通讯方式）决议公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司第七届董事会第二次会议通知于 2012 年 9 月 10 日以传真、当面送交的方式发出。2012 年 9 月 12 日，董事会以通讯方式在重庆办公室会议室召开。会议应到董事 10 人，实到 10 人。公司全体监事及部分高级管理人员列席了会议，会议的召开符合《公司法》和本公司《章程》等有关规定。会议由董事长叶建桥先生主持，本次会议审议通过了以下议案：

**一、《关于修订〈公司章程〉的议案》；**

表决结果：10 票同意，0 票回避，0 票反对，0 票弃权。

**二、《关于制定〈未来三年股东回报规划（2012 年—2014 年）〉的议案》（具体内容详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）；**

表决结果：10 票同意，0 票回避，0 票反对，0 票弃权。

**三、《关于修订〈公司股东大会议事规则〉的议案》；**

表决结果：10 票同意，0 票回避，0 票反对，0 票弃权。

**四、《关于修订〈公司董事会议事规则〉的议案》；**

表决结果：10 票同意，0 票回避，0 票反对，0 票弃权。

**五、《关于调整五桥移民迁建项目在建工程挂牌转让价格的议案》；**

鉴于第六届董事会第十七次会议同意公司向政府申请公开挂牌出让五桥移民迁建项目的土地使用权，同时按照“房随地走”的原则，一并挂牌转让五桥移民迁建项目在建工程，转让价格不低于 6100 万元。现由于作为公司转让上述资产价格参考依据的《重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司拟向万州区人民政府申请变更“三峡水利五桥移民小区”土地使用类型涉及的在建房地产价值咨询项目咨询报告书》（编号：天兴咨字〔2011〕第 67 号）有效期已过，且该项目在

建工程量增加，土地及税赋成本增加，工程成本及管理费用相应增加，因此，本次董事会同意，调整五桥移民迁建项目在建工程挂牌转让价格。以具证券从业资格的北京天健兴业资产评估有限公司出具的《重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司拟向万州区人民政府申请变更“三峡水利五桥移民小区”土地使用类型涉及的在建房地产价值咨询项目咨询报告书》（编号：天兴咨字〔2012〕69号）为参考，以不低于 14648 万元的价格进行转让，土地成本及在建工程已完工的地上建筑投资属于公司所有。

表决结果：10 票同意，0 票回避，0 票反对，0 票弃权。

#### **六、《关于提请董事会同意调整公司短期投资有关决议的议案》；**

根据目前市场情况及公司具体投资行为的需要，本次董事会同意调整第五届董事会第十次会议《关于利用自有闲散资金进行短期投资的决议》及第六届董事会第十六次会议《关于增加短期投资额度的决议》的有关内容，同意将短期投资更改为财务投资，其主要包括投资 A 股新股申购、短期融资券、国债回购、债券、受益权、银行理财计划、信托计划、创投业务等金融及衍生产品，但不包括期货投资、二级市场购买股票、委托理财等风险较大的金融及衍生品种。投资限额不变，为公司最近一期经审计净资产的 20%以内（以连续 12 个月累计计算），同时，会议授权公司内控工作领导小组制订《财务投资管理流程内部控制制度》。

表决结果：10 票同意，0 票回避，0 票反对，0 票弃权。

#### **七、《关于召开 2012 年第二次临时股东大会的议案》。**

会议决定，召开 2012 年第二次临时股东大会，会议时间及相关事项的安排授权公司董事会秘书按有关规定办理。

表决结果：10 票同意，0 票回避，0 票反对，0 票弃权。

上述第一至四项议案需提交公司 2012 年第二次临时股东大会审议。

特此公告

重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司

董 事 会

二 0 一 二 年 九 月 十 四 日

---

重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司拟  
向万州区人民政府申请变更“三峡水利五桥  
移民小区”土地使用权类型涉及的  
在建房地产价值咨询项目  
**咨 询 报 告 书**

天兴咨字 (2012)69号

(第一册，共一册)

北京天健兴业资产评估有限公司

二〇一二年八月三十一日

重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司拟向万州区人民政府  
申请变更“三峡水利五桥移民小区”土地使用权类型涉及的  
在建房地产价值咨询项目

咨询报告书

天兴咨字(2012)69号

目 录

咨询报告书摘要 .....	3
咨询报告书 .....	5
一、委托方(产权持有者)及其他报告使用者概况 .....	5
二、咨询目的 .....	7
三、咨询对象和咨询范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	8
五、咨询项目基准日 .....	9
六、咨询依据 .....	9
七、测算方法 .....	11
八、咨询程序实施过程和情况 .....	13
九、咨询假设 .....	14
十、咨询结论 .....	15
十一、特别事项的说明 .....	15
十二、咨询报告的使用限制说明 .....	16
十三、咨询报告提出日期 .....	16

附件清单

- 一、委托方(产权持有者)法人营业执照;
- 二、咨询对象涉及的主要权属证明资料;
- 三、委托方(产权持有者)承诺函;
- 四、咨询机构资格证书;
- 五、咨询机构法人营业执照副本;

# 重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司拟向万州区人民政府 申请变更“三峡水利五桥移民小区”土地使用权类型涉及的 在建房地产价值咨询项目 咨询报告书摘要

天兴咨字 (2012)69 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司拟向万州区人民政府申请变更“三峡水利五桥移民小区”土地使用权类型涉及的在建房地产价值进行咨询，对其在 2012 年 07 月 31 日的市场价值做出了测算。现将咨询情况摘要如下：

一、咨询目的：重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司拟向万州区人民政府申请变更“三峡水利五桥移民小区”土地使用权类型，本次咨询是为重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司董事会决策提供该在建房地产项目于咨询项目基准日的市场价值参考依据。

二、咨询对象：在建房地产。

三、咨询范围：本次咨询范围为位于重庆市万州区百安街道程家社区的“三峡水利五桥移民小区”在建房地产项目，建筑面积合计为 55,211.96 平方米。其中已建成住宅用房面积为 45,227.10 平方米，商业用房及其他配套设施用房面积合计为 3,714.96 平方米，车库及人防工程面积合计为 6,269.90 平方米；在建房地产项目所在土地使用权类型为划拨，土地面积为 19,600.00 平方米。

四、价值类型：市场价值。

五、咨询项目基准日：2012 年 07 月 31 日。

六、测算方法：成本法。

七、咨询结论

（一）咨询结论

经采用成本法测算，纳入本次咨询范围的重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司“三峡水利五桥移民小区”在建房地产项目，土地使用权类型为划拨，土

地面积为 19,600.00 平方米, 建筑面积合计为 55,211.96 平方米, 市场价值为 **146,477,300.00** 元(大写人民币: 壹亿肆仟陆佰肆拾柒万柒仟叁佰元整)。

注: 1、上述咨询结论包含咨询对象应分摊的划拨土地使用权价值。

2、上述咨询结论未考虑咨询基准日委托咨询项目达到竣工交房标准后续需投入成本对价值影响。

## (二) 有关说明

根据咨询业务约定书的约定, 本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定, 本咨询报告使用的有效期限为 1 年, 自咨询项目基准日 2012 年 07 月 31 日起, 至 2013 年 07 月 30 日止。

以上内容摘自咨询报告正文, 欲了解本咨询项目的全面情况和合理理解咨询结论, 请报告使用者在征得咨询报告书所有者许可后, 认真阅读资产咨询报告书全文, 并请关注特别事项说明部分的内容。

# 重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司拟向万州区 人民政府申请变更“三峡水利五桥移民小区”土地 使用权类型涉及的在建房地产价值咨询项目 咨询报告书

天兴咨字 (2012)69 号

重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司：

本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、资产评估公认原则，对贵公司拟向万州区人民政府申请变更“三峡水利五桥移民小区”土地使用权类型涉及的在建房地产按照必要的咨询程序执行咨询业务，对其在 2012 年 07 月 31 日的市场价值做出了测算。现将资产咨询情况报告如下：

## 一、委托方（产权持有者）及其他报告使用者概况

### （一）委托方（产权持有者）简介

#### 1、工商登记情况

企业名称：重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司（以下简称“三峡水利”或“公司”）

注册地址：重庆市万州区高笋塘 85 号

注册资本：人民币贰亿零玖佰伍拾陆万叁仟贰佰元整

法定代表人：叶建桥

经营范围：许可经营项目：制造第一类压力容器（D1）、第二类低、中压力容器（D2）[限取得前置许可审批的重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司万州锅炉厂经营]。一般经营项目：发电；供电（限集团内有有效资质的经营单位经营）；电力建设咨询服务。

#### 2、企业基本概况

重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司于 1994 年 4 月采用定向募集方式成



立, 1997年7月获准向社会公开发行股票, 1997年8月在上海证券交易所挂牌交易。

1999年3月, 重庆中节能实业有限责任公司(原名重庆水利电力产业(集团)有限责任公司, 2005年更名为重庆国能投资有限公司, 2008年更名为重庆中节能实业有限责任公司)接受三峡水利原第一大股东重庆市万州电力总公司所持有的公司3,362万股国家股, 成为三峡水利第一大股东。2006年4月, 水利部综合事业局的全资子公司新华水利水电投资公司通过公开竞拍的方式持有三峡水利700万股股份, 加上水利部综合事业局负责管理的水利部综合开发管理中心持有三峡水利3,273.60万股国家股、水利部综合事业局的控股子公司中国水务投资有限公司持有公司248.11万股股份, 三家单位合计持有公司4,221.71万股股份, 超过第一大股东重庆中节能实业有限责任公司持有三峡水利的股份。水利部综合事业局成为三峡水利的实际控制人。

2006年12月8日, 国务院国有资产监督管理委员会以《关于重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司股权分置改革有关问题的复函》(国资产权[2006]号1491号), 批准同意三峡水利股权分置改革方案。2006年12月11日公司第二次临时股东大会, 审议通过了《关于利用资本公积金向流通股股东转增股本进行股权分置改革的议案》。三峡水利以当时的流通股本57,992,000股为基数, 用资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东转增股本, 流通股股东每持有10股流通股获得6股的转增股份, 资本公积转增34,795,200股。转增后, 公司的注册资本为209,563,200.00元, 其中有限售条件的流通股为32,736,000股, 占15.62%, 无限售条件的流通股为176,827,200股, 占84.38%。2010年05月20日, 中国证券监督管理委员会出具的《关于核准重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2010]676号), 核准公司非公开发行不超过60,000,000股新股。2010年6月29日, 公司完成本次发行新增A股股份57,970,000股。本次非公开发行股票, 公司的实际控制人水利部综合事业局控制的单位新华水力发电有限公司认购20,000,000股, 占公司变更后注册资本的7.48%。2010年10月25日至2011年02月15日期间水利部综合事业局控制子公司中国水务投资有限公司减持公司股份248,110,000股。实际控制人水利部

综合事业局对本公司享有的表决权比例为 22.33%。截至 2012 年 06 月 30 日, 公司注册资本为 267,533,200.00 元, 其中有限售条件的流通股为 20,000,000 股, 占 7.48%; 无限售条件的流通股为 247, 533, 200 股, 占 92.52%。

## (二) 委托方以外的其他报告使用者

根据委托方与咨询机构签订的业务约定书中约定, 除重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司使用以外本咨询报告的其他使用者为证券监管机构和国家法律、法规明确的咨询报告使用者。

## 二、咨询目的

重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司拟向万州区人民政府申请变更“三峡水利五桥移民小区”土地使用权类型, 本次咨询是为重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司董事会决策提供上述经济行为涉及的“三峡水利五桥移民小区”在建房地产于咨询项目基准日的市场价值参考依据。

## 三、咨询对象和咨询范围

### 1、咨询对象

本次咨询对象为重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司拥有的“三峡水利五桥移民小区”在建房地产项目, 建筑面积合计为 55,211.96 平方米。

### 2、咨询范围

本次咨询范围为位于重庆市万州区百安街道程家社区的“三峡水利五桥移民小区”在建房地产项目, 建筑面积合计为 55,211.96 平方米。其中已建成住宅用房面积为 45,227.10 平方米, 商业用房及其他配套设施用房面积合计为 3,714.96 平方米, 车库及人防工程面积合计为 6,269.90 平方米; 在建房地产项目所在土地使用权类型为划拨, 土地面积为 19,600.00 平方米。

### 3、咨询对象概况

#### (1)基本情况

委托咨询对象“三峡水利五桥移民小区”在建房地产项目为移民迁建工程, 位于重庆市万州区百安街道程家社区, 项目所在宗地紧临主干道, 交通较便捷, 宗地内基础设施较齐备。咨询项目于 2010 年 11 月开工, 规划设计由 1#、2#两栋高层商住楼和 3#、4#、5#、6#、7#、8#和 9#七栋多层商住楼以及配套地下车库

和地下人防工程组成。项目规划总用地面积为 19,600 平方米，建设面积为 55,211.96 平方米，容积率为 2.34，建筑密度为 30%，绿地率为 30.07%。项目建设单位为重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司，设计单位为机械工业第三设计院，施工单位为重庆江都建设（集团）有限公司，监理单位为中国水利水电建设工程咨询北京公司。

截至咨询项目基准日，三峡水利五桥移民小区”在建房地产项目 1#—9#楼已主体结构封顶，设施设备安装工程基本完成，正在进行楼层清理、零星修补。项目小区公共配套设施基本完工，现正进行景观工程建设。

## (2)权属状况

咨询资产为在建房地产项目，项目工程在持续建设中。根据产权持有单位提供的委托咨询资产相关权证证明文件资料，其权属状况如下：

1、咨询对象《房地产权证》为 301D 房地证 2008 第 00304 号，房地产权利人为重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司，坐落位置为重庆市万州区百安街道程家社区，房地籍号为 03-01-360，土地使用权类型为划拨，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权面积为 19,600 平方米。

2、咨询对象《建设用地规划许可证》为万规地证[2005]万字第 0056 号，用地单位为重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司，用地位置为五桥百安坝，用地面积为 19,600 平方米。

3、咨询对象《规划面积竣工测量报告书》，建筑面积合计为 55,211.96 平方米。其中已建成住宅用房面积为 45,227.10 平方米，商业用房及其他配套设施用房面积合计为 3,714.96 平方米，车库面积及人防工程面积合计为 6,269.90 平方米。

4、咨询对象《建设工程规划许可证》（一期）为建字第建 500101201100035 号，建设单位为重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司，建设项目名称为三峡水利五桥移民小区一期（3、4、7、8、9 号楼），建设位置五桥百安坝，建设规模为 15,244.71 平方米。

5、咨询对象《建设工程规划许可证》（二期）为建字第建 500101201100036 号，建设单位为重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司，建设项目名称为三峡水利五桥移民小区二期（1、2、5、6 号楼），建设位置五桥百安坝，建设规模为

39,967.87 平方米。

6、咨询对象《建筑工程施工许可证》为 512201201009070201 号，建设单位为重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司，工程名称为三峡水利五桥移民小区（1-9#楼），建设地址为五桥百安坝，建设规模为 55,905.92 平方米，设计单位为机械工业第三设计院，施工单位为重庆江都建设（集团）有限公司，监理单位为中国水利水电建设工程咨询北京公司，合同开工日期为 2010 年 10 月，合同竣工日期为 2012 年 2 月。

### （3）他项权利或限制事项

根据产权持有单位提供的《房地产权证》原件所载内容，截至咨询项目基准日，委托咨询房地产未设定抵押、担保等他项权利。

## 四、价值类型及其定义

本次咨询价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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，咨询对象在咨询项目基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、咨询项目基准日

咨询项目基准日：本项目咨询项目基准日是 2012 年 07 月 31 日。

本次基准日由委托方与咨询机构共同商定，主要考虑尽可能与本次咨询的经济行为保持一致，以保证咨询结论有效服务于咨询目的，尽量减少和避免咨询项目基准日后的调整事项对咨询结论造成较大影响。

## 六、咨询依据

本次咨询工作中所遵循的法律依据、行为依据、产权依据和取价依据为：

### （一）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国公司登记管理条例》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》。

## (二) 准则依据

- 1、中国资产评估协会 中评协[2007]189 号《关于印发[资产评估准则—评估报告]等 7 项资产评估准则的通知》；
- 2、财政部 财企[2004]20 号《资产评估准则—基本准则》；
- 3、财政部 财企[2004]20 号《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 4、中国注册会计师协会 协会[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 5、中国资产评估协会 中评协[2008]218 号《关于印发[企业国有资产评估报告指南]的通知》；
- 6、《房地产估价规范》；
- 7、《城镇土地估价规程》。

## (三) 经济行为文件

委托方与咨询机构签订的《咨询业务约定书》。

## (四) 权属依据

- 1、委托方提供的建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程竣工规划核实确认书等文件资料；
- 2、委托方提供的《房地产权证》；
- 3、委托方提供的《规划面积竣工测量报告书》。

## (五) 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

- (1) 《重庆市人民政府关于颁布重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价的通知》(重府发[2000]76 号)；
- (2) 《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)；
- (3) 《重庆市国土房管局关于印发〈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)；
- (4) 重庆市人民政府关于主城区国有建设用地使用权土地级别基准地价和出让金标准的补充通知(渝府[2009]203 号)；
- (5) 《更新调整万州区重点区域国有土地使用权土地级别的复函》(渝国土房管函[2010]1011 号)；

(6)《重庆市国土房管局关于印发重庆市国有建设用地使用权供应价款确定技术规则(试行)的通知》(渝国土房管发[2009]255号);

(7)《重庆市地价指南(2009版)》(2010年1月由重庆市国土资源和房屋管理局编制);

(8)《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法(暂行)》(渝办发〔2011〕123号)

(9)其他相关地方法规和文件。

#### (六) 其他依据

- 1、《2011年重庆市国民经济和社会发展统计公报》;
- 2、产权持有者提供与咨询相关的数据和财务资料;
- 3、咨询人员对房地产进行实地勘察和市场调查所搜集的资料;
- 4、咨询人员通过因特网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料;
- 5、其他相关资料。

## 七、测算方法

本次咨询对象为在建房地产,测算方法主要包括市场比较法、收益法和成本法等。委托咨询房地产为在建工程,其所在区域内类似在建项目交易案例几乎没有,故不适合采用市场比较法;委托咨询房地产因尚在持续建设中,未达到预售(租)条件也未取得预售(租)许可证,其未来收益情况存在不确定性,故不宜采用收益法;根据产权持有单位提供的相关规划和工程资料,委托咨询在建房地产项目在咨询项目基准日的重置价格可以测算,故可采用成本法。

综上所述,本次咨询中咨询人员选用成本法确定委托咨询在建房地产项目市场价值。具体方法如下:

### 1、概念

成本法,是指求取咨询对象在咨询项目基准日的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此测算咨询对象的客观合理价格或价值的方法。

### 2、成本法公式

$$\begin{aligned} \text{咨询对象价值} &= \text{房地产重新购建价格} - \text{建筑物折旧} \\ &= \text{土地使用权价值} + \text{地上建筑物价值} - \text{建筑物折旧} \end{aligned}$$

### 3、测算步骤

- (1) 收集有关成本、税费、开发利润等资料;
- (2) 估算重置成本价格或重建价格;
- (3) 估算折旧;
- (3) 求出计算价格。

### 4、具体测算方法

#### (1) 土地使用权价值测算方法

本次测算过程中, 咨询人员主要采用基准地价系数修正法和成本逼近法测算土地价值。

##### ①基准地价系数修正法

基准地价是不同土地级别不同用途土地的平均地价水平, 同一级土地内的宗地由于区位条件的差异使得宗地地价与基准地价存在差异, 根据地价影响因素对基准地价与宗地地价进行修正, 从而求取宗地地价。其基本公式为:

$$\text{土地价值} = \text{基准地价} \times [1 + (\text{成熟度修正系数}) + (\text{区域和个别因素修正系数})] \\ \times \text{容积率修正系数} \times \text{年限修正系数} \times \text{期日修正系数}$$

##### ②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的测算方法。基本原理是把对土地的所有投资, 包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”, 运用等量资本获取等量利润的投资原理, 加上“基本成本”所产生的合理利润、利息, 作为地价的基础部分, 同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要, 加上土地所有权应得收益(其实质来源于土地增值), 从而求得土地价格。其基本公式为:

$$\text{土地价值} = (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{年限修正系数} \times \\ (1 + \text{区域及个别因素修正系数}) + \text{土地增值收益}$$

#### (2) 建筑物价值测算方法

本次测算过程中, 咨询人员主要采用成本法测算建筑物价值。其测算步骤如下:

- ①根据有关定额标准与同用途、同结构类似建筑物造价, 确定建筑物重置价

格标准。

②根据委托建筑物的实际情况，对确定的重置价格标准进行修正，得出委托建筑物重置价。

③根据建筑结构、装修及耐用年限确定建筑物的成新度。

④测算建筑物的价值

其基本公式为：建筑物价值=建筑物重置成本综合单价×成新率×建筑面积。

## 八、咨询程序实施过程和情况

根据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托方的咨询业务约定书所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对产权持有者提供的法律性文件及相关资料的验证审核，对资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查资料收集整理比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的咨询程序。详细过程如下：

### 1、接受委托及准备阶段

(1)北京天健兴业资产评估有限公司于2012年08月07日接受委托方的委托，从事本咨询项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次咨询目的、咨询对象与咨询范围、咨询项目基准日、委托咨询资产的特点等影响咨询方案的问题进行了认真讨论。

(2)根据委托咨询资产的特点，有针对性地布置咨询申报。

(3)咨询方案的设计

依据了解资产的特点，制定咨询实施计划，确定咨询人员，组成资产咨询现场工作小组。

(4)咨询资料的准备

收集和整理咨询对象工程资料、咨询对象产权证明文件等。

### 2、现场清查阶段

(1)咨询对象真实性和合法性的查证

根据产权持有者提供的资产申报明细，咨询人员对实物资产进行清查核实，并查阅资产权属类资料，从而确定资产的真实性和合法性。

(2)资产实际状态的调查



对在建房地产实际状态，咨询人员核对房地产的地址、坐落位置、地段、楼层和产权边界；对房屋的外型、结构、层次、高度、水电管线安装情况进行勘察，对建筑物的位置、周边环境等进行调查，取得房地产物业照片并在调查表上作详细记录。

### 3、选择咨询方法、收集市场信息和测算过程

咨询人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定作价原则及选用测算方法。咨询人员根据咨询对象的自身特点及面临的市场条件，选择适当的具体测算方法，并搜集类似物业市场信息等进行估算。

### 4、咨询汇总阶段

#### (1) 咨询结论的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司咨询人员在咨询现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托咨询资产的咨询结论。

#### (2) 咨询结论的分析和咨询报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的咨询报告书。咨询结论及相关资产咨询报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经专业标准部最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### (3) 工作底稿的整理归档

## 九、咨询假设

1、根据委托方提供的咨询对象的规划许可、设计及相关资料以及咨询对象的现状，咨询人员认为继续开发建设直至达到交房设计标准投入使用最为有利，因此，继续按预定计划完成开发建设以达到设计投入使用条件是咨询结论成立的首要前提。

2、假设国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化。

3、鉴于咨询人员的专业范围限制，咨询人员未对咨询房地产所在地块的水文地质状况进行研究，咨询人员假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

4、鉴于咨询人员的专业范围限制，咨询人员未观察到咨询房地产存在有害物质，咨询人员假设委托咨询房地产不存在任何可能影响地产价值的有害物质。

5、咨询人员假设委托咨询房地产的建筑物结构及质量完全符合国家有关法律、法规的规定。

## 十、咨询结论

经采用成本法测算，纳入本次咨询范围的重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司“三峡水利五桥移民小区”在建房地产项目，土地使用权类型为划拨，土地面积为 19,600.00 平方米，建筑面积合计为 55,211.96 平方米，市场价值为 **146,477,300.00** 元（大写人民币：壹亿肆仟陆佰肆拾柒万柒仟叁佰元整）。

注：1、上述咨询结论包含咨询对象应分摊的划拨土地使用权价值。

2、上述咨询结论未考虑咨询基准日委托咨询项目达到竣工交房标准后续需投入成本对价值影响。

## 十一、特别事项的说明

1、本报告是在独立、公正、客观的原则下作出的，我公司及参加咨询人员与委托方及产权持有单位之间无任何特殊利害关系。

2、本报告提出的咨询结论是在委托方及产权持有单位提供必要的资料基础上形成的，咨询人员对委托方和产权持有单位提供的有关咨询对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和产权持有单位负责并承担相应的责任。

3、本次咨询结论基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。咨询人员对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时咨询人员也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及咨询中遵循的各种原则发生变化时，咨询结论一般会失效。

4、本次咨询中，咨询人员在确定结论时未考虑咨询对象所在土地使用权类型变更涉及的相关税费的影响。

5、委托咨询在建房地产项目为移民迁建安置工程，本次咨询过程中咨询人员

参照国家关于经济适用房项目利润率有关规定,以成本利润率为 3%确定委托咨询房地产项目价值。

6、本次咨询中,委托方依据规划面积竣工测量报告书等资料计算出委托咨询对象各物业建筑面积,咨询人员未对咨询对象的建筑面积进行实地测量,咨询人员依据相关文件对数据进行了核实,并采用了该面积数据作为测算基础。如最终万州区国土房屋管理部门确定的建筑面积与本次咨询采用的建筑面积存在差异,应委托咨询机构对咨询结论进行相应调整。

7、截至咨询项目基准日,咨询对象土地使用权面积尚未按实际用途分割。本次咨询中,咨询人员以委托方提供的咨询对象土地面积商业与住宅用途分摊情况说明作为测算基础。如最终万州区国土房屋管理部门确定的土地面积商住比与本次咨询采用的面积比例存在差异,应委托咨询机构对咨询结论进行相应调整。

8、截至咨询基准日,根据产权持有单位相关人员介绍和项目工程施工单位说明,委托咨询在建房地产项目工程款已按工程形象进度支付。本次咨询中,咨询人员未考虑委托咨询项目达到竣工交房标准后续需投入成本对价值影响。

9、本报告含有若干备查文件,备查文件构成报告之重要组成部分,与本报告正文具有同等法律效力。

**上述特别事项说明中可能存在影响咨询结论的事项,请委托方、相关当事方予以关注,并对可能存在的风险作出独立的判断。**

## 十二、咨询报告的使用限制说明

1、本报告仅供用于咨询目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用。

2、咨询报告的使用者仅包括重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司和国家法律、法规明确的其他咨询报告使用者。

3、未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上;对不当使用咨询结论于其他经济行为而形成的结果,公司不承担任何法律责任。

4、根据国家的有关规定,本咨询报告使用的有效期限为 1 年,自咨询项目基

准日 2012 年 07 月 31 日起, 至 2013 年 07 月 30 日止。咨询项目基准日后、咨询报告有效期内, 资产数量或质量发生变化, 应根据原测算方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产咨询结论产生明显影响时, 委托方应及时聘请咨询机构重新确定咨询结论。

### 十三、咨询报告提出日期

本咨询报告日期为 2012 年 08 月 31 日。

咨询机构: 北京天健兴业资产评估有限公司

二〇一二年八月三十一日