

北京大正海地人资产评估有限公司
关于中国证监会行政许可项目审查口头反馈意见
之资产评估相关问题的回复（二）

中国证券监督管理委员会：

根据贵会2015年10月29日口头反馈的要求，北京大正海地人资产评估有限公司组织评估项目组对口头反馈的问题进行了认真的研究和分析，并就资产评估相关问题出具了本答复。现将具体情况汇报如下：

一、请你公司说明供热公司资产基础法评估中，固定资产的评估是否计算了经济性贬值。

答复：

本次在资产基础法的评估中，固定资产评估时未计算经济性贬值。

资产的经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。就表现形式而言，资产的经济性贬值主要表现为运营中的资产利用率下降，甚至闲置，并由此引起资产的运营收益减少。通常当有确切证据表明资产已经存在经济性贬值时才加以考虑。

本次对供热公司采用了资产基础法和收益法二种评估方法进行评估。收益法和资产基础法的评估结果反映的是供热公司股东全部权益（净资产）的价值，而不是单独反映的资产或负债的价值。本次供热公司收益法的评估结果低于资产基础法的评估结果，主要是由于供热公司的收入来源于城市供热，其定价主要依赖于政府定价，政府政策的调整对其收入影响较大。另外，其主要的成本——外购热力的价格主要取决于煤炭价格。而近几年煤炭价格波动较大，未来煤炭价格如何变化很难预测，供热公司未来收益预测存在一定的不确定性。正是因为这些因素，本次评估以资产基础法评估结论为最终评估结论。供热公司的资产并不存在闲置或利用率低的情况。因此本次资产基础法评估中，固定资产评估时未计算经济性贬值。

北京大正海地人资产评估有限公司

二〇一五年十月二十二日