

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

中国证券监督管理委员会：

根据贵会2015年10月10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：

二、请你公司结合供热公司报告期应收账款坏账准备计提情况，解释供热公司资产基础法评估中应收账款坏账准备评估值为零的合理性。

答复：

（一）供热公司资产基础评估中应收坏账准备评估为零的合理性

截至评估基准日2014年12月31日，供热公司应收账款坏账准备计提情况如下：

截止2014年12月31日，供热公司应收账款账面余额7,981.94万元，计提坏账准备1,636.27万元，账面价值6,345.67万元。具体情况如下：

类别	2014年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	12,609,027.45	15.80	12,609,027.45	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	65,814,174.34	82.45	2,357,504.21	3.58	63,456,670.13
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,396,159.39	1.75	1,396,159.39	100.00	0.00
合计	79,819,361.18	100.00	16,362,691.05	—	63,456,670.13

1、2014年12月31日单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	2014年12月31日余额
------	---------------

	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
谈固村委会	12,609,027.45	12,609,027.45	100.00	与供热公司建明供热站占地纠纷拖欠热费成历史欠账
合计	12,609,027.45	12,609,027.45	100.00	—

2、按信用风险特征组合（账龄分析法）计提坏账准备的应收账款

账龄	2014年12月31日余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含一年)	54,208,452.30	0.00	0.00
1-2年	7,247,324.24	724,732.42	10.00
2-3年	1,821,423.70	364,284.74	20.00
3-4年	2,536,974.10	1,268,487.05	50.00
4-5年	0.00	0.00	0.00
5年以上	0.00	0.00	0.00
合计	65,814,174.34	2,357,504.21	—

3、2014年12月31日单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	2014年12月31日余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
石家庄华宝物业管理有限公司	402,568.16	402,568.16	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
石家庄盛达设备安装有限公司供热分公司--草场街	313,033.05	313,033.05	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
河北永兴物业服务服务有限公司	146,691.53	146,691.53	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
河北鑫浩物业管理有限公司	100,055.91	100,055.91	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
石家庄建工集团有限公司	88,664.43	88,664.43	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
石家庄阳光水岸物业服务服务有限公司	60,978.77	60,978.77	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
河北东方嘉瑞物业服务服务有限公司	59,486.18	59,486.18	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
石家庄雯悦物业服务服务有限公司	51,229.34	51,229.34	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
河北雅居物业管理有限公司	46,734.37	46,734.37	100.00	历史欠账--早供晚停欠费

单位名称	2014年12月31日余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
司				
河北省金属总公司	27,722.80	27,722.80	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
华南新村	6,744.82	6,744.82	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
新北小区	21,260.72	21,260.72	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
新园小区	18,463.32	18,463.32	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
石家庄市粮食局机关后勤服务中心	17,848.05	17,848.05	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
自强路省物资局宿舍业主委员会	17,687.47	17,687.47	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
石家庄纺织器材一厂	10,840.77	10,840.77	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
石家庄市万合物业服务有 限公司	6,149.70	6,149.70	100.00	历史欠账--早供晚停欠费
合计	1,396,159.39	1,396,159.39	—	—

本次评估中采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值，评估中确定供热公司应收账款评估风险损失为1,636.27万元。因已确定评估风险损失1,636.27万元，相应的对供热公司计提的1,636.27万元坏账准备评估为0万元，应收账款评估值为6,345.67万元。

(二) 评估师核查意见

经核查，评估师认为：本次评估中采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值，评估中确定供热公司应收账款评估风险损失为1,636.27万元。因已确定评估风险损失1,636.27万元，相应的对供热公司计提的1,636.27万元坏账准备评估为0万元，应收账款评估值为6,345.67万元。

三、报告期内，供热公司有数笔较大金额的款项无法收回，请说明供热公司采用资产基础法评估时，假设在未来经营期间，不会遇到重大的应收账款回收方面的问题的假设前提是否合理？

答复：

(一) 报告期内供热公司应收账款的回收情况

截止 2012 年 12 月 31 日，应收账款账面余额 10,843.91 万元，计提坏账准备 45.79 万元，账面价值 10,798.12 万元。截止 2015 年 8 月 31 日，该应收账款已收回 9,207.82 万元，尚有 1,636.08 万元待收回。

截止 2013 年 12 月 31 日，应收账款账面余额 9,636.79 万元，计提坏账准备 85.41 万元，账面价值 9,551.38 万元。截止 2015 年 8 月 31 日，该应收账款已收回 9,073.53 万元，尚有 563.26 万元待收回。

截止 2014 年 12 月 31 日，应收账款账面余额 7,981.94 万元，计提坏账准备 1,636.27 万元，账面价值 6,345.67 万元。截止 2015 年 8 月 31 日，该应收账款已收回 7,113.98 万元，尚有 867.95 万元待收回。

本次评估基准日为 2014 年 12 月 31 日，评估中采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。评估中确定评估风险损失为 1,636.27 万元，相应的对企业计提的坏账准备评估为 0 万元，应收账款评估值为 6,345.67 万元。

（二）评估师核查意见

经核查，评估师认为：对于无法收回的应收账款，本次评估已采用个别认定法将其评估为零（详见问题二答复），未来供热公司将加大应收账款的催收力度。目前供热公司的客户均回款正常，在可预期的未来期间应收账款的回收不会发生重大问题。



另外，本次对供热公司的评估采用了资产基础法和收益法两种评估方法，“假设企业在未来的经营期内，将不会遇到重大的应收账款回收方面的问题。”应为采用收益法的评估假设。收益法评估中对未来收益的预测是根据供热公司历史年度实际经营的各项基础、能力、潜力和对近期经审计的经营情况及各项经济指标，并考虑了供热公司今后的发展情况，在遵循了国家现行法律、法规和相关制度的有关规定的规定的基础上进行的。因此，本次评估将“假设企业在未来的经营期内，将不会遇到重大的应收账款回收方面的问题。”作为采用收益法评估的评估假设前提是合理的。

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



(此页无正文，为《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》之签章页)。

经办注册资产评估师签名：  
刘建明

 
罗俊军

法定代表人（或授权代表）签名： 
陈冬梅

北京市大正海地人资产评估有限公司



2015年10月22日