

重庆市万州区供热有限公司拥有的
“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程
供热部分项目”资产组减值测试项目

评估咨询报告

开元评咨字[2016]002号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一六年一月十五日

目 录

资产评估咨询报告书声明	1
摘 要	错误！未定义书签。
评 估 咨 询 报 告	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估咨询报告使用者	4
二、评估咨询目的	6
三、评估咨询对象和评估咨询范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估咨询基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估假设	12
九、评估咨询程序实施过程和情况	13
十、评估咨询结论	错误！未定义书签。
十一、特别事项说明	15
十二、评估咨询报告使用限制说明	15
十三、评估咨询报告日	错误！未定义书签。
评 估 咨 询 报 告 附 件	17

资产评估咨询报告书声明

一、我们在执行本资产评估咨询业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估咨询对象涉及的资产清单由委托方及产权持有者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、完整性，恰当使用评估咨询报告及其评估咨询结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估咨询报告中的评估咨询对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估咨询报告中的评估咨询对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估咨询对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估咨询对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估咨询报告中的分析、判断和结论受本评估咨询报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估咨询报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估咨询报告中的评估咨询结论是在评估假设和限制条件下，为本评估咨询报告列明的评估咨询目的而提出的评估咨询对象于评估咨询基准日的价值参考意见，仅在评估咨询基准日有效。评估咨询报告使用者应当根据评估咨询基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估咨询报告和评估咨询结论，不应当将评估咨询结论视为是对评估咨询对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估咨询业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估咨询除已在评估咨询报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

重庆市万州区供热有限公司拥有的
“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程
供热部分项目”资产组减值测试项目评估咨询报告

摘 要

开元评咨字[2016]002 号

开元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（简称“三峡水利”）的委托，对三峡水利因编制会计报表需要对其控股子公司重庆市万州区供热有限公司拥有的“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组进行减值测试事宜所涉及的“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组在评估基准日的可收回价值进行评估咨询。现将评估咨询情况摘要报告如下：

一、评估咨询目的：本次评估咨询目的是因重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司编制会计报表的需要，为三峡水利对其控股子公司重庆市万州区供热有限公司拥有的“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组进行减值测试提供价值参考依据。

二、评估咨询对象和范围：本次评估咨询对象为重庆市万州区供热有限公司拥有的“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组；评估范围为重庆市万州区供热有限公司申报评估的与“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组相关的固定资产和无形资产。

三、本次评估咨询的价值类型为可收回价值。我们按照《以财务报告为目的的评估指南（试行）》的要求，选择资产的可收回价值作为本评估咨询报告的价值类型。

四、本次评估咨询的基准日为2015年12月31日。

五、评估咨询方法：本次评估咨询选择收益法对“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组的可收回价值进行估算。

六、评估咨询结论：经采用收益法评估，截止2015年12月31日“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组于2015年12月31日的可收回价值为14,500.00万元（大写：人民币壹亿肆仟伍佰万元整）。

七、评估咨询报告及其结论的有效使用期

按现行规定，本评估咨询报告及其评估结论的有效使用期限为一年，该有效使用期

限从评估基准日起计算。

八、评估咨询报告日

本次评估的评估咨询报告日为2016年1月15日。

以上内容摘自评估咨询报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估咨询报告正文。

重庆市万州区供热有限公司拥有的
“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程
供热部分项目”资产组减值测试项目评估咨询报告

评 估 咨 询 报 告

开元评咨字[2016]002 号

重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称：“委托方”或“三峡水利”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则和评估准则，按照公认而适宜的资产评估方法，对委托方因其编制会计报表需要对其控股子公司重庆市万州区供热有限公司拥有的“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组进行减值测试事宜所涉及的“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组在评估基准日的可收回价值进行评估咨询。现将评估咨询情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估咨询报告使用者

1、委托方

名称：重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司

类型：股份有限公司（上市公司）

住所：重庆市万州区高笋塘85号

法定代表人：叶建桥

注册资本：叁亿叁仟壹佰万零壹仟捌佰叁拾肆元整

成立日期：1994年4月28日

营业期限：1994年4月28日至永久

经营范围：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]。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、产权持有者

名称：重庆市万州区供热有限公司

类型：有限责任公司

住所：重庆市万州区白岩书院74号

法定代表人：向前

注册资本：玖仟壹佰肆拾柒万元整

成立日期：2010年5月6日

营业期限：2010年5月6日至永久

经营范围：供热服务、发电，在三峡水利位于经开区的供电区域内，对三峡水利指定的用户进行供电相关服务（国家法律、行政法规、国务院决定规定需前置许可或审批的项目除外）。

公司简介：重庆市万州区供热有限公司（以下简称公司或本公司）最初是由重庆万林投资发展有限公司（以下简称万林公司）出资组建，于2010年5月6日领取重庆市工商行政管理局核发的500101000041466 4-2-1企业法人营业执照，最初注册资本为人民币3,000.00万元，注册地址：重庆市万州区白岩书院74号，法定代表人：向前。

2010年8月公司新增股东重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司（以下简称三峡水利），注册资本增至为5,192.00万元，其中三峡水利出资2856万元，占股权比例55%，万林公司出资2336万元，占股权比例45%。2012年，两大股东按股权比例增资1200万元（其中三峡水利出资540万元，万林公司出资660万元），注册资本增至为6,392万元。2014年，两大股东按股权比例增资2755万元（其中三峡水利出资1515万元，万林公司出资1240万元），注册资本增至为9,147万元，其中三峡水利共出资5031万元，占股权比例55%，万林公司共出资4116万元，占股权比例45%。

供热公司现有职工94人，设有综合办公室，财务部，营销部，生产技术部四个部门。

供热公司承建的热岛中心，是万州经开区盐化园区的配套供热基础设施项目，主要经营供热服务，发电，以及在三峡水利位于经开区的供电区域内，对三峡水利指定的用户进行供电相关服务。

目前热岛中心一期工程供热部分两台循环流化床高温高压锅炉及配套设施（备）及公用供水、供电设备（施）已于2011年11月完成建设安装、调试、试运行等。两台锅炉铭牌出力为75吨/小时，单台锅炉实际最高出力可达90吨/小时，利用减温减压设备具备对园区热用户低于2.4MPa等级蒸汽的供热需求。锅炉建成后，由于受经开区经济发展形势的影响，园区热负荷总量达不到锅炉启动运行的最低条件30吨每小时，大部分时间处于待产状态。

公司通过协调经开区政府，积极拓展热用户，目前已通过各种方式实现对重庆华歌生物有限公司、重庆宜化化工有限公司、重庆中邦化工有限公司、重庆明邦建材公司的供热服务。

2013年8月，供热公司与重庆宜化、华歌生物达成了“以汽换汽”协议，实现了间断生产，连续销售。

2013年，累计销售蒸汽1.18万吨，实现销售收入212万元。全年累计亏损2145万元。

2014年，全年累计销售蒸汽8.37万吨，实现销售收入1500万元。全年累计亏损2394万元。

2015年，全年累计销售蒸汽15.94万吨，实现销售收入2793万元。

2、委托方以外的其他评估咨询报告使用者

本评估咨询报告仅提供给委托方为本评估咨询报告载明的评估目的使用。

二、评估咨询目的

按照相关会计准则核算的要求，三峡水利在编制2015年度年报的过程中需要对其控股子公司重庆市万州区供热有限公司拥有的“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组进行减值测试，对“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组可收回价值进行了解，本次评估咨询目的是为三峡水利管理层编制年报提供价值参考依据。

三、评估咨询对象和评估咨询范围

1、评估咨询对象

本次评估的对象为重庆市万州区供热有限公司拥有的“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组。

2、评估咨询范围

评估咨询对象涉及的具体范围包括：重庆市万州区供热有限公司申报评估的与“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组相关的固定资产和无形资产。具体如下：

（1）固定资产

①房屋建筑物及构筑物

生产用房屋建筑物及构筑物：主厂房、烟囱、烟道支架、管道支架、干燥棚、地下卸煤斗、1#输煤栈桥、2#输煤栈桥、通风冷却塔、煤废水沉淀池、生活污水管道、雨水

下水管道、原水沉淀池、消防工业水池、复用水池、废水中和池、浴室、空压机房、汽车衡室、碎煤机室、燃油泵房、35KV配电室、电控楼、综合水泵房、脱硫控制室、化水制水室、化验室等。

配套及公用房屋建筑物及构筑物：厂区围墙、边坡工程、挡土墙、厂区道路、附属综合楼、行政综合楼、前大门、侧大门等。

上述房屋建筑物及构筑物于2011年建成，维护情况较好，使用正常。截止评估咨询基准日，上述房屋建筑物均未办理房屋产权证书。

②生产装置

生产装置分为燃料供应系统、燃烧系统、电气系统、脱硫装置系统、热工控制系统、化学水处理系统、供水系统、除灰系统以及热力系统。燃料供应系统主要设备为微处理机电子汽车衡、10T双梁桥式抓斗起重机、往复式给煤机、轮式装载机、齿筒粒料碎煤机、乙带式输送机；燃烧系统主要设备为锅炉、原煤仓、风机、水冷液筒式冷渣器、电袋除尘器、烟囱；电气系统主要设备为变压器、高低压开关柜、集合式电容器成套装置、蓄电池组及直流屏、许继综合保护及监控系统；脱硫装置系统主要设备为真空皮带脱水机、石膏浆液循环池、氧化风机、吸收塔循环泵、吸收塔、石灰石粉仓；热工控制系统主要设备为执行机构电源柜、热工总电源柜、DCS配电柜、DCS机柜、DCS服务器柜、热控操作员站、电动执行器、压力变送器；化学水处理系统包括原水处理系统、除盐系统；除灰系统主要设备为埋刮板输送机、板链斗式提升机、钢制渣仓、双轴搅拌机。上述设备大多购置于2010及2011年，维护使用情况较好。

（2）部分土地使用权

土地使用权系重庆市万州区供热有限公司厂区土地，证号为301D房地证2012字第00188号，位于重庆万州盐气化工园区内，取得日期2012年6月，面积68,661.00平方米，土地用途为工业用地，使用权类型为出让。前述房屋建筑物及构筑物、生产设备均建于该宗土地之上。上述土地使用权中10,557.95平方米为预留建设用地，拟用于建设二期发电项目，由于截止评估咨询基准日，二期发电项目尚处于前期设计阶段，故未将上述预留建设用地纳入评估咨询范围。

（3）其他无形资产

根据2010年3月11日《关于万州化工园区配套热岛中心工程项目有关事宜的会议纪要》，重庆市万州区供热有限公司是盐气化工园区规划区内唯一的集中供热主体，园区规划区内不再新增其他供热主体和供热项目，故本次评估咨询范围包含重庆市万州区供热有限公司拥有的供热权。

评估人员与重庆三峡水利电力(集团)股份有限公司管理层经过多次讨论,认为委估固定资产和无形资产之间相互关联、相互依存,其组合产生的主要现金流量独立于其他资产。因此,评估人员和委托方最终确定将委估固定资产和无形资产认定为一个资产组。

四、价值类型及其定义

本次评估,我们按照《以财务报告为目的的评估指南(试行)》的要求,选择资产的可收回价值作为本评估咨询报告的价值类型。

“可收回价值”在本报告中定义为被评估资产组在产权所有者现有管理、运营模式下,在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值与被评估资产组市场价值(公允价值)减去处置费用后的净额两者之间较高者。

“资产组预计未来现金流量的现值”指按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

“市场价值(公允价值)”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,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。

“处置费用”指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估咨询基准日

本次项目评估咨询基准日为2015年12月31日。该评估咨询基准日与本次评估的《资产评估咨询业务约定书》载明的评估咨询基准日一致。资产评估中的一切取价标准均为评估咨询基准日有效的价格标准。

此基准日是委托方在充分考虑注册资产评估师的以下建议的基础上确定的:

1、评估咨询基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近,使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产和整体获利能力于评估基准日的状况,以利于真实反映评估对象在评估咨询基准日的现时价值;

2、评估咨询基准日尽可能与评估咨询目的即编制会计报表需要对应的会计报表日一致,以利于评估咨询结论有效服务于评估咨询目的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1、委托方出具的委托函。

(二)法律、法规依据

- 1、国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 3、其它相关的法律法规文件。

(三)评估准则依据

- 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[2007]189 号、中评协[2011]230号修订)；
- 5、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号、中评协[2011]230号修订)；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号、中评协[2011]230号修订)；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》(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、中国注册会计师协会《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)；
- 10、《关于印发〈以财务报告为目的的评估指南(试行)〉的通知》中评协[2007]169号；
- 11、《企业会计准则第8号—资产减值》；

(四)资产权属依据

- 1、公司提供的资产申报表；
- 2、公司会计报表以及有关协议、合同书、原始购置发票、记账凭证等财务资料；
- 3、车辆行驶证复印件。

(五)评估取价依据

- 1、宏观经济分析资料；
- 2、被评估企业提供的历史经营、财务会计方面的资料；
- 3、评估人员通过市场调查、有关专业数据终端查询和国家相关部门公布的有关行

业分析资料；

- 4、公司未来年度产销量预测；
- 5、同行业上市公司的投入资本报酬率；
- 6、被评估企业提供的历史及现行价格资料；
- 7、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 8、其他相关资料。

七、评估方法

根据本次评估对象、评估目的及《以财务报告为目的的评估指南(试行)》的相关规定，本次评估所选用的价值类型为资产组可收回价值。“可收回价值”在本报告中定义为被评估资产组在产权持有者现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值与被评估资产组市场价值(公允价值)减去处置费用后的净额两者之间较高者。

根据《企业会计准则第8号—资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南(试行)》相关规定，被评估资产组市场价值(公允价值)减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值评估方法具体如下：

(一) 市场价值(公允价值)减去处置费用后的净额

被评估资产组市场价值(公允价值)减去处置费用后的净额的确定有三种途径：

- 1、根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组处置费用的金额确定；
- 2、不存在销售协议但存在资产组活跃市场的，应当按照该资产组的市场价格减去处置费用后的金额确定，资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定；
- 3、在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

在本评估项目中，产权持有者对委估资产组没有销售意图，不存在销售协议价格，委估资产组也无活跃交易市场，同时也无法获取同行业类似资产交易案例，故本次评估无法可靠估计委估资产组的公允价值减去处置费用后的净额。根据《企业会计准则第8号—资产减值》，无法可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后的净额时，应当以该资产组预计未来现金流量的现值作为其可收回价值。

(二) 预计未来现金流量的现值

1、计算模型

资产组预计未来现金流量的现值通常采用收益法，即按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计未来现金流量的预测是在特定资产组现有管理、运营模式前提下，以资产组当前状况为基础，一般只考虑资产组内主要资产经简单维护在剩余使用寿命内可能实现的未来现金流量，不包括主要资产在将来可能发生的、尚未作出承诺的改良、重置有关的现金流量；对资产组内次要资产则应根据资产组合需要，在主要资产剩余使用寿命内根据次要资产的剩余使用寿命考虑将来可能发生的改良、重置有关的现金流量。委估资产组预计未来现金流量的现值计算方法如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

式中：P—资产组预计未来现金流量的现值

R_t—未来第t年资产组预计现金流量

t—预测期数

r—折现率

n—剩余经济寿命

2、模型参数的选取

(1) 现金流量的确定

2016年至2030年，预计未来现金流量=息税前利润+折旧及摊销—资本性支出—营运资本追加额

2031年1-11月，预计未来现金流量=息税前利润+折旧及摊销—资本性支出+营运资本收回额+资产组残值

其中，息税前利润=营业收入—营业成本—营业税金及附加—销售费用—管理费用

根据《企业会计准则第8号—资产减值》，预计资产组的未来现金流量不应当包括筹资活动产生的现金流入或者流出和与所得税收付有关的现金流量，故本次评估不考虑财务费用和所得税费用。

(2) 收益期限的确定

根据重庆市万州区供热有限公司未来生产经营计划，本次测算以资产组中主要生产设备剩余使用寿命年限作为资产组收益年限。

(3) 折现率(r)的选取

根据资产组购置或者投资时所要求的必要报酬率确定。

八、评估假设

未来收益预测基本假设是根据经济形势和被评估企业所在行业的特点对预测期间的一般经济环境、经营条件、相关的金融与税收政策、市场情况等收益预测的编制前提所作出的合理假设。收益预测应说明编制收益预测所依据的法律法规、利率、汇率、税率、能源和原材料供应、产品价格等假定条件。

本次被评估企业收益预测的基本假设：

(一)一般假设条件

- 1、假设委估资产组在评估基准日后不改变用途并仍持续使用。
- 2、假设委估资产组能持续经营，并在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。
- 3、假设委估资产组的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务团队的相对稳定，或变化后的管理、业务团队对公司经营管理无重大影响。
- 4、假设公司完全遵守现行所有有关的法律法规。
- 5、假设委估资产组在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。
- 6、假设委估资产组所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
- 7、假设有关信贷利率、税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。
- 8、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

(二)特殊假设条件

1、假设资产组内主要生产设备在剩余使用寿命内为持续使用作简单维护，不发生重大改良、重置；管理用设备在主要资产剩余使用寿命内当折旧后账面价值趋于残值时按照基准日账面原值进行重置更新。

2、根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》，预计资产的未来现金流量，应当以资产的当前状况为基础，不应当包括与将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项或者与资产改良有关的预计未来现金流量，故假设预测期内生产线不进行重大技术改造。

(三)上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估企业的收入、成本、费用乃至

其营运产生的难以量化的影响，但公司不一定会尽按评估咨询假设的框架营运，故评估假设对评估咨询结论有影响。

九、评估咨询程序实施过程和情况

评估咨询工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产评估申报表、收益法评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二）尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料、现场勘查与重点清查

对公司提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估企业办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、尽职调查访谈

根据被评估企业提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估企业及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）评定汇总及整体合理性测试阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，并对评估结果进行整体合理性测试、调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估咨询报告书，提交公司内部复核。

(四) 提交评估咨询报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估咨询报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估咨询报告。

十、评估咨询结论

(一) 评估咨询结论

经采用收益法评估，截止2015年12月31日“重庆万州盐化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组于2015年12月31日的可收回价值为14,500.00万元(大写：人民币壹亿肆仟伍佰万元整)。

(二) 评估咨询结论成立的条件

1、评估咨询对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态。

2、本评估咨询结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的，根据公开市场的原则确定的委估资产组于基准日可收回价值的参考意见；本评估咨询结论没有考虑被评估单位过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面；该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

(三) 评估咨询结论的效力

1、本评估咨询结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估咨询报告的评估咨询结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估咨询报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估咨询报告的评估咨询结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（二）产权瑕疵

截止评估咨询基准日，重庆市万州区供热有限公司的房屋建筑物均未办理房屋产权证书。

（三）评估程序受到限制的情况

评估程序未受到限制。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截止评估咨询基准日，重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司和重庆三峡产业投资有限公司按照55%和45%的比例分别为重庆市万州区供热有限公司借款80,500,000.00元提供连带责任保证，同时重庆市万州区供热有限公司以资产组内房屋建筑物和主要生产设备分别为重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司和重庆三峡产业投资有限公司的担保提供反担保。

（七）重大期后事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

截止评估咨询基准日，重庆市万州区供热有限公司的生产许可证和消防安全许可证正在办理过程中。

十二、评估咨询报告使用限制说明

（一）本评估咨询报告及其评估结论仅用于本评估咨询报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估咨询报告及其评估结论仅供委托方和本评估咨询报告中明确的其他报告使用者在本评估咨询报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报

告,本公司对任何单位或个人不当使用本评估咨询报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三)本评估咨询报告书的使用权归委托方所有;报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构书面许可并审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)按现行规定,本评估咨询报告及其评估结论的有效使用期限为一年,从评估基准日起计算;超过一年,须重新进行评估。

十三、评估咨询报告日

本评估咨询报告的报告日为2016年1月15日。



评 估 咨 询 报 告 附 件

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方及产权持有者的营业执照（复印件）；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 4、委托方及产权持有者承诺函；
- 5、资产评估机构营业执照(复印件)；
- 6、资产评估机构资格证书(复印件)；
- 7、业务报告签发(签署)授权书；
- 8、“重庆万州盐气化工园区配套热岛中心一期工程供热部分项目”资产组可收回价值评估结果汇总表。