

上海东洲资产评估有限公司
《关于内蒙古伊泰煤炭股份有限公司
计提大额资产减值有关事项的监管工作函》
的专项意见之回复

上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）现就关于《关于内蒙古伊泰煤炭股份有限公司计提大额资产减值有关事项的监管工作函》（上证公函【2021】0175 号）提及的需评估机构发表的专项意见如下：

我公司对截至 2020 年 12 月 31 日甘泉堡 200 万吨项目进行了资产评估，相关内容如下：

一、评估范围

根据评估测算，新疆能源的资产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日市场价值为人民币 3,572,333,021.10 元（不含增值税）。具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
固定资产	16,409.07	23,917.64	7,508.57	45.76
在建工程	591,911.82	276,849.38	-315,062.44	-53.23
无形资产	37,274.87	56,466.28	19,191.41	51.49
资产总计	645,595.77	357,233.30	-288,362.47	-44.67

1. 固定资产

(1) 房屋建筑物类

经评估的房屋建筑物类资产账面净值 162,814,247.65 元，共计 3 栋，分别为预转固锅炉房、主办公楼、1#倒班宿舍，面积合计为 49,093 平方米，均为框架结构，于 2014 年内建成。

(2) 设备类

①机器设备，共计 24 项，账面原值 565,288.22 元，账面净值 58,139.70 元，主要为各类型泵、电焊机、一氧化碳测定器、柴油发电机组、云石机、高压清洗机等，于 2012 年至 2020 年间购置，目前放置于厂区的厂房内。

②运输设备 13 项，账面原值 7,811,357.90 元，账面净值 600,154.01 元，

主要为日常公务用的丰田陆地巡洋舰越野车、丰田赛纳小客车、柯斯达牌 SCT6703TRB53LE 客车、奥迪小型轿车、尼桑多用途车轻型普通货车，为厂区建设吊装用的汽车起重机，生活用的吸污车、自卸垃圾车、洒水车等，于 2011 年至 2015 年间购置。

③电子设备 947 项，账面原值为 12,347,173.76 元，账面净值为 618,180.77 元，主要为办公用的各类型电脑、打印机、复印机、空调、办公桌椅、员工位、沙发，生活设施用的床、电视机、电视柜、行李柜，厨房用的和面机、消毒柜、保鲜柜、售饭机、不锈钢保温车、锅炉、货架、餐桌、烟罩等，健身用的室内跑步机、乒乓球桌等，于 2012 年至 2020 年期间陆续购进，主要分布于各办公楼、住宿楼、综合楼等。

2. 在建工程

(1) 在建工程—土建工程

在建工程—土建安装工程账面值为 3,787,379,034.73 元，主要包括全厂系统（全厂强夯土方、全厂道路布置、围墙大门及护栏、地下管网、防腐及全厂接地系统）、工艺装置（粉煤气化装置<气化装置区总图、机柜间、气化及合成气洗涤单元>、净化装置<公用系统、低温甲醇洗单元、油品合成装置>）、共用工程（锅炉及发电系统、全厂事故水池）、物流设施（仓储一区<大件厂房、道路、围墙>、仓储二区<普通化学品库、油脂品库、4#劳保仪表库、5#大件库、6#综合库、危险化学品库、汽车库>）、厂前区设施（主办公楼、倒班宿舍、综合楼、1#~3#倒班宿舍、会展中心、1#~2#站房）、厂前区公用工程（室外管网、硬化、厂前区环路、35kv 变电站、锅炉房、门卫室）、临时设施（临时变电所、连廊、道路）以及项目建设过程中发生的待摊费用（设计费、管理费、勘探费、咨询费、环评费等）及资金成本等。

(2) 在建工程—设备安装工程

在建工程—设备安装工程共 476 项，账面值为 2,131,739,181.35 元，根据资产的使用情况，分为可调拨设备、可调拨的库存物资、不可调拨设备及预付设备款等，其中：可调拨设备为甘泉堡 200 万吨项目配套的部分设备，包括：2 套费托反应器内件、18 套不同大小功率的箱式变电站、2 台 QD-130/30T 行车、2 套空分装置设备（含配套的 6 套高压换热器、4 台空压机、增压机、蒸汽透平、

冷却器及辅件等)、各 1 台 I 系、II 列还原反应器、4 台变换气吸收塔、2 台再吸收塔、1 台裂化热高压分离器、1 台精制反应产物热高压分离器以及为生产系统建设而配套的各工艺包等。

3. 无形资产

本次纳入评估范围的无形资产—土地使用权共 8 宗,位于乌鲁木齐米东区甘泉堡经济技术开发区何润街 999 号,原始入账价值 409,087,531.56 元,账面净值 372,748,736.29 元,土地概况见下表:

序号	权证编号	地址	面积 (m ²)	用途性质	取得日期
1	乌国用(2014)第 12840 号	乌鲁木齐米东区甘泉堡经济技术开发区何润街 999 号	644,264.96	工业用地	2014/5/2
2	乌国用(2015)第 0042852 号	乌鲁木齐米东区甘泉堡经济技术开发区何润街 999 号	327,718.00	工业用地	2014/10/22
3	乌国用(2015)第 0042853 号	乌鲁木齐米东区甘泉堡经济技术开发区何润街 999 号	699,001.39	工业用地	2014/10/31
4	乌国用(2015)第 0042854 号	乌鲁木齐米东区甘泉堡经济技术开发区何润街 999 号	697,710.04	工业用地	2014/10/27
5	乌国用(2015)第 0042855 号	乌鲁木齐米东区甘泉堡经济技术开发区何润街 999 号	662,667.99	工业用地	2014/10/31
6	乌国用(2015)第 0042856 号	乌鲁木齐米东区甘泉堡经济技术开发区何润街 999 号	196,179.66	工业用地	2014/10/31
7	乌国用(2015)第 0042857 号	乌鲁木齐米东区甘泉堡经济技术开发区何润街 999 号	699,583.92	工业用地	2014/9/4
8	乌国用(2015)第 0042858 号	乌鲁木齐米东区甘泉堡经济技术开发区何润街 999 号	671,811.24	工业用地	2014/10/31
合计			4,598,937.20		

二、评估方法的选择

1. 固定资产—房屋建筑物类

采用重置成本法评估,适合采用评估方法的理由:房屋建筑物为企业自用的生产用房及辅助用房,建筑物主体均服务于企业的生产经营,通过重编预算使用合理的造价指标,重置成本基本能够体现其房屋的市场价值且较易测算。

计算公式为:

资产评估值=重置成本—实体性贬值—功能性贬值—经济性贬值

或:资产评估值=单位面积重置价格×建筑面积×成新率

单位面积重置价格:

主要的房屋建筑物采用重编预算法,依据《新疆建筑工程消耗量定额》(2011)、《新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅关于建筑业营业税改增值税调整新疆建设工程计价依据的实施意见》及工程造价相关网站公布的主要材料价格信息确定

单位面积重置单价。

有关费用的计算：除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有其他有关费用，包括前期及其他费用、资金成本等。

前期及其他费用针对房屋建筑物主要为前期费用和期间费用，前期费用主要包括环境影响评价费（计委环保总局计价格（2002）125号）、可行性研究费（计委计价格（1999）1283号）、勘察设计费、招投标代理费（计价格（2002）1980号）等，期间费用主要包括建设单位管理费（财政部财建（2016）504号）、工程监理费。

根据目前国家建设项目专业服务价格进一步放开政策，对建设项目的期前费等实行市场调节价，即相关单位对工程期前费等自主报价竞标最终确定合同价格。本次评估参考开放政策前的期前费等取价依据进行测算，其结果与建筑市场实际情况进行横向对比，确定计费基础。

前期及其他费用如下表：

前期费用：

序号	项目名称	取费基数	费率(%)	依据
1	环境影响评价费	含税建安工程造价	0.04	计委环保总局计价格（2002）125号
2	可行性研究费	含税建安工程造价	0.20	计委计价格（1999）1283号
3	勘察设计的费	含税建安工程造价	3.90	计委建设部计价（2002）10号
4	招投标代理费	含税建安工程造价	0.04	计价格（2002）1980号
	合计		4.18	

期间费用：

序号	项目名称	取费基数	费率(%)	依据
1	建设单位管理费	含税建安工程造价	0.62	财政部财建（2016）504号
2	工程监理费	含税建安工程造价	1.53	发改价格（2007）670号
	合计		2.15	

资金成本：

主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算其基数时，建安工程成本、前期费用及期间费用在建设期内为均匀投入，资金占用时间按工期的一半计算。利率以建设工期为基础，按全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，则公式为：

资金成本=（建安工程成本+前期费用+期间费用）×贷款市场报价利率×资金占用时间÷2

建筑面积的确定:

无相关权属证件的房屋建筑物根据现场勘查和企业提供的资料确定建筑面积。

成新率的确定:

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况,参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综(1992)349号有关不同结构、用途房屋建筑物使用年限的规定,综合确定成新率。

2. 在建工程—土建工程

根据在建工程项目状况,工程进度情况,结合所收集资料数据进行认真整理、分析,根据工程施工合同实际完工进度确认单,分析、判定应付工程款占工程实际完工进度比例,采用以下评估方法:

(1) 对于已完工项目,若该项目尚按现有设计继续发挥其功效,按固定资产方法进行评估,否则按可回收价值确定其评估值。同时作为生产厂区而配套的设施,因产权持有人从保护全体股东利益的角度出发拟停止推进项目,本次对其考虑相应的贬值因素。

(2) 对于未完工项目,从修建至基准日期间,若在此期间投资涉及的材料和人工等价格有较为明显的变动,则应根据市场价重新对估值进行相应的调整;对于产权持有人从保护全体股东利益的角度出发拟停止推进项目而预先修建的工艺装置、共用工程、临时设施、厂区地下管网等,本次按可回收净值确认其评估值。

(3) 纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体,经核实所发生的支出对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的,在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下,以核实后账面价值作为评估值,否则按零值处理。

3. 无形资产—土地使用权

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况以及收集资料分析,委估对象证载用途为工业用地,位于乌鲁木齐甘泉堡经济技术开发区,本次采用市场比较法和基准地价系数修正法对其土地使用权价值进行评估。

适用评估方法的理由：评估人员履行评估程序可以通过调查工作收集到近期周边土地的交易案例，相关因素可以量化并可较准确的与委估对象进行对比分析，因而采用市场比较法在土地充分市场化的背景下对其价值进行测算，可以得到合理、客观的评估结果。由于委估对象最新基准地价评估基准日为 2020 年 7 月 1 日，与本次评估基准日高度接近，且评估人员已获得了基准地价更新工作的相关成果，因此采用基准地价系数修正法作为辅助评估方法。

4. 固定资产—设备类

结合本次评估目的、经济行为以及价值类型，本次对设备资产主要采用重置成本法评估。

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

(1) 机器设备

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。

A: 重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）= 设备购置价（不含增值税）+ 运杂费（不含增值税）+ 安装调试费（不含增值税）+ 前期工程及其他费用（不含增值税）+ 资金成本

B. 综合成新率的确定

$$\Delta \text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } K$$

其中：理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

$$\text{调整系数 } K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(2) 运输车辆设备

A. 重置成本的确定

按评估基准日运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本。

B. 综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后，合理确定综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

5. 在建工程—设备安装工程

根据在建工程项目状况，工程进度情况，结合所收集资料数据进行认真整理、分析，根据工程施工合同实际完工进度确认单，分析、判定应付工程款占工程实际完工进度比例，采用以下评估方法：

（1）已完工项目

对于已完工项目，若该项目尚按现有设计继续发挥其功效，按固定资产方法进行评估，否则按可回收价值确定其评估值。同时作为生产厂区而配套的生产设备等，因产权持有人从保护全体股东利益的角度出发拟停止推进项目，本次对其考虑相应的贬值因素。

（2）对于未完工项目，从修建至基准日期间，若在此期间投资涉及的材料和人工等价格有较为明显的变动，则应根据市场价重新对估值进行相应的调整；对于因产权持有人从保护全体股东利益的角度出发拟停止推进项目前预先安装的生产设备，本次按可回收净值确认其评估值。

（3）纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支出对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

（4）预付设备款

对于预付的设备款，经与产权持有单位沟通了解，企业已与相关的供应商签订项目暂定备忘录，合同仍继续有效，本次按账面值进行确认。

（5）工程物资

对于工程物资，本次按目前市场所询的价格及合理费用确定其评估值。

三、存在减值迹象的资产及资产减值的原因

经对伊泰新疆能源有限公司的资产进行评估后，部分资产出现减值情况，具体如下：

单位：万元

序号		科目	账面值	评估值	减值额
1	固定 资产	房屋建筑物	13,924.80	8,873.23	-5,051.58
2		机器设备	1.91	1.89	-0.02
3		电子设备	27.48	16.94	-10.54
4	在建 工程	土建工程	359,264.03	74,814.26	-284,449.77
5		设备安装工程	49,762.60	17,270.21	-32,492.39
6		合计	422,980.83	100,976.52	-322,004.31

各项资产减值原因：

1. 房屋建筑物

本次对房屋建筑物采用重置成本法进行评估，采用重编预算法并依据企业提供的竣工结算资料、查询工程造价相关网站公布的主要材料价格信息重新进行测算，同时根据投资规模及合理的建设工期，重新测算了前期及其他费用、资金成本等，经测算后，锅炉房及 1#倒班宿舍出现减值，原因为：（1）企业对预转固房产分摊了较多的待摊投资，而本次根据有效的资产规模重新测算的前期及其他费用、资金成本小于企业的分摊额；（2）因产权持有人从保护全体股东利益的角度出发拟停止推进项目，导致部分建成的房屋建筑物使用率较低。从现有资产利用角度及资产带来的贡献上，与原来的设计功能及目标发生了较大的偏差。基于此，本次对其测算成新率时考虑了相应的贬值因素。

2. 机器设备

公司于 2020 年 12 月购置了 2 台云石机及 4 台污水泵，因当月购置未计提折旧，而本次评估时，因该设备已投入使用，对其测算估值时考虑了相应的成新率的影响，导致减值。

3. 电子设备

(1) 公司于 2020 年 12 月购置了 3 台扫描仪并已投入使用，因当月购置未计提折旧，对其测算其估值时考虑相应的成新率，导致出现减值；(2) 公司对制作的铝板冲孔字、玫瑰金字等按 20 年进行计提折旧，而本次评估所采用的经济年限参考评估年限标准进行测算，其经济寿命年限低于企业的计提年限，导致减值。

4. 土建工程

(1) 公司为生产区域建设（包含：地下管网、临时设施、工艺装置、公用工程等）发生投入共计 2.27 亿元，产权持有人从保护全体股东利益的角度出发拟停止推进项目，此部分投入已为无效资产，且已无回收价值，故本次对其评估为零；(2) 公司对已建成的房产（大件厂房、1#、2#普通化学品库、3#油脂品库、4#劳保仪表库、5#大件库、6#综合库、危险化学品库、门卫室、汽车库等）、道路设施尚列示在在建工程科目，经现场勘查，此部分房屋建（构）筑物已达到可使用状态，本次评估对其考虑了成新率及贬值因素，导致减值；(3) 放置在在建工程—土建工程科目中的部分项目（主办公楼、锅炉房、1#倒班宿舍）合并于固定资产—房屋建筑物科目对应资产中进行整体评估，在此科目评估为零；(4) 公司申报的土建工程中包含待摊费用、资金成本共计 25.09 亿元（该部分费用在土建工程明细表中单独列示，其中：待摊费用合计 9.64 亿元，借款利息 15.46 亿元），该费用为公司基建期累计发生的实际费用。本次对该费用的评估思路为：根据申报的各明细资产，在对现行有效的资产采用重置成本法进行评估，该重置成本价值内涵已考虑了相应的建筑安装工程重置价、待摊费用和资金成本等。有效资产的账面值为 30.82 亿元，经测算后，分摊的待摊费用及资产成本合计金额为 1.85 亿元，由于已在各现行有效的单项资产明细中分别单独测算了待摊费用及资金成本，为了避免重复评估，对土建工程明细表中单独列示的待摊费用及资金成本评估为零。对于无效资产，其账面值为 4.91 亿元，本次对其评估为零。待摊费用、资金成本合计金额为 25.09 亿元，经评估后，评估值为 1.85 亿元，减值 23.24 亿元。对于资金成本的测算，其中：借款利率是按全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR）计取；合理工期是依据企业《可行性研究报告》中对项目合理工期的预测及结合目前现行的有效资产的投资规模等综合分析确定。对于前期及其他费用，按现行有效的资产投资规模作为测算基数，

并依据或参考相关行业政策标准重新进行测算。

5. 设备安装工程

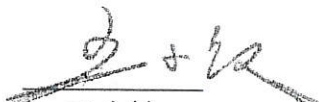
(1) 公司进行的基础建设因项目停止推进,预先安装的部分生产性设备(费托反应器外件 2.33 亿元、220kv 外网输电工程 0.158 亿元)已属于无效资产,本次对其按可回收净值确认评估值;(2) 本次对公司部分安装到位的设备,对其按固定资产方法评估考虑了相应的成新率及贬值因素的影响,导致减值;(3) 公司安装的费托反应器内件发生的安装费用共 0.3 亿元,因该安装费用已对公司属于无效费用,本次评估为零。

本机构认为:

根据相关会议纪要,本次评估系为内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟了解伊泰新疆能源有限公司处置资产价值提供价值参考依据。

本次评估各项资产依据委托人拟处置方式不同采用了不同的评估方法,评估参数的选取依据了相关法律法规、评估准则,并结合企业提供的相关建造资料,评估人员现场勘查、收集到的相关作价资料进行分析及合理使用,评估结果是合理的。

（此页无正文，仅为上海东洲资产评估有限公司《关于内蒙古伊泰煤炭股份有限公司计提大额资产减值有关事项的监管工作函》之盖章页）

法定代表人： 
王小敏

经办资产评估师： 
赖明磷


陈连洁

