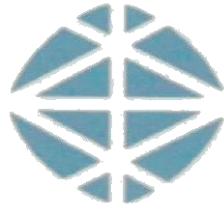


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰化工  
有限责任公司部分股权涉及内蒙古伊泰化工有限  
责任公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1017 号

(报告书及附件)  
共 2 册 第1册



上海东洲资产评估有限公司

2021年05月10日

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单以及盈利预测由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、房屋建(构)筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告

(目录)

目录 .....	3
摘要 .....	4
正文 .....	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用者 .....	8
(一) 委托人概况 .....	8
(二) 被评估单位概况 .....	9
(三) 委托人与被评估单位之间的关系 .....	18
(四) 其他资产评估报告使用者 .....	18
二、 评估目的 .....	18
三、 评估对象和评估范围 .....	19
四、 价值类型及其定义 .....	25
五、 评估基准日 .....	25
六、 评估依据 .....	26
(一) 经济行为依据 .....	26
(二) 法律法规依据 .....	26
(三) 评估准则依据 .....	27
(四) 资产权属依据 .....	28
(五) 评估取价依据 .....	28
(六) 其他参考资料 .....	29
七、 评估方法 .....	29
(一) 评估方法概述 .....	29
(二) 评估方法的选择 .....	30
(三) 资产基础法介绍 .....	31
(四) 收益法介绍 .....	38
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	42
九、 评估假设 .....	44
(一) 基本假设 .....	44
(二) 一般假设 .....	45
(三) 收益法评估特别假设 .....	45
十、 评估结论 .....	46
(一) 相关评估结果情况 .....	47
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论 .....	50
(三) 关于评估结论的其他考虑因素 .....	51
(四) 评估结论有效期 .....	51
(五) 有关评估结论的其他说明 .....	51
十一、 特别事项说明 .....	52
十二、 评估报告使用限制说明 .....	56
十三、 评估报告日 .....	57

内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰化工有限  
责任公司部分股权涉及内蒙古伊泰化工有限责任公司股东  
全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1017 号  
摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：内蒙古伊泰煤炭股份有限公司

被评估单位：内蒙古伊泰化工有限责任公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据《内蒙古伊泰煤炭股份有限公司关于收购内蒙古伊泰化工有限责任公司股权聘请评估机构的会议纪要》，内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰化工有限责任公司部分股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值15,965,130,181.55元，负债合计账面价值10,375,428,310.65元，股东权益5,589,701,870.90元。合并口径归属于母公司的净资产为5,539,451,076.55元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年12月31日

评估方法：采用收益法和资产基础法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币723,200.00万元。大写

人民币：柒拾贰亿叁仟贰佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 12 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1、子公司：杭锦旗信诺市政建设投资有限公司

截至评估基准日，被评估单位所有房屋建筑物均未办理产权证件，未办证面积 2,510.40 平方米。尚未取得房屋管理部门颁发《不动产权证书》的房屋建筑物，被评估单位提供了相关的工程建设合同、付款凭证等资料，并出具了情况说明承诺房屋建筑物为杭锦旗信诺市政建设投资有限公司所有，无任何权属纠纷，并将承担相应的法律责任。本次对该部分未办理产权证件的房屋建筑物按企业提供的各幢房屋的简单工程测绘成果确认为房屋建筑物的面积，如将来《不动产权证书》办理完成，资产的面积产生了变化，则评估值需做相应调整。本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

2、子公司：内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司

(1) 截至评估基准日，被评估单位所有房屋建筑物均未办理产权证件，未办证面积 6,958.56 平方米。尚未取得房屋管理部门颁发《不动产权证书》的房屋建筑物，被评估单位提供了相关的工程建设合同、付款凭证等资料，并出具了情况说明承诺房屋建筑物为内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司所有，无任何权属纠纷，并将承担相应的法律责任。本次对该部分未办理产权证件的房屋建筑物按企业提供的各幢房屋的简单工程测绘成果确认为房屋建筑物的面积，如将来《不动产权证书》办理完成，资产的面积产生了变化，则评估值需做相应调整。本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

(2) 内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司与中国光大银行鄂尔多斯分行签订了编号为 EEDS(2020)GDZC 字 0001 号的固定资产暨项目融资借款合同，取得借款 2 亿元，基准日借款余额 1.98 亿。为确保该借款合同的切实履行，内蒙古伊泰宁能精细化工有



限公司的股东内蒙古伊泰集团有限公司与中国光大银行鄂尔多斯分行签订了编号为 EEDS (2020) BZHT 字 0001 号的保证合同, 为该笔借款提供连带责任保证。同时, 内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司的股东南京宁能化工产业投资有限公司将其持有内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司的 49% 股权出质给内蒙古伊泰集团有限公司, 向内蒙古伊泰集团有限公司提供反担保。本次评估未考虑该担保事项对估值的影响。

(3) 内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司与中国工商银行鄂尔多斯分行签订了编号为 0061201619-2020 年(伊煤)字 00089 号的固定资产借款合同, 取得借款 1.83 亿元, 基准日借款余额 1.81 亿元。同时, 内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司的股东内蒙古伊泰集团有限公司与中国工商银行鄂尔多斯分行签订了编号为 0061201619-2020 年伊煤(保)字 0002 号的保证合同, 为该笔借款提供连带责任保证。本次评估未考虑该担保事项对估值的影响。

### 3、母公司：内蒙古伊泰化工有限责任公司

(1) 截至评估基准日, 被评估单位所有房屋建筑物均未办理产权证件, 未办证面积 321,090.52 平方米, 账面原值 854,624,136.64 元, 账面净值 776,876,161.07 元。尚未取得房屋管理部门颁发《不动产权证书》的房屋建筑物, 被评估单位提供了相关的工程建设合同、付款凭证等资料, 并出具了情况说明承诺房屋建筑物为内蒙古伊泰化工有限责任公司所有, 无任何权属纠纷, 并将承担相应的法律责任。本次对该部分未办理产权证件的房屋建筑物按企业提供的各幢房屋的简单工程测绘成果确认为房屋建筑物的面积, 如将来《不动产权证书》办理完成, 资产的面积产生了变化, 则评估值需做相应调整。本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

(2) 企业从各银行取得的借款系以中国银行内蒙古自治区分行作为牵头行, 与中国建设银行内蒙古分行、中国农业银行内蒙古分行、中信银行呼和浩特分行共同签署了《内蒙古伊泰化工有限责任公司年产 120 万吨精细化学品项目银团贷款合同》, 分别从各分行指定的支行取得, 并由内蒙古伊泰煤炭股份有限公司及内蒙古伊泰集团有限公司担保。全体贷款人同意按照本合同的规定向借款人提供总计本金额不超过人民币 123 亿元(大写: 人民币壹佰贰拾叁亿元整)的中长期贷款额度。借款人任何一期未按时还款时, 内蒙古伊泰煤炭股份有限公司、内蒙古伊泰集团有限公司应立即代偿。本合同项下的贷款期限为从首笔贷款资金的提款日(包括该日)/生效日起至[2028年12月

15日]（包括该日）止的期间。本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

（3）截止评估基准日，企业所拥有的账外无形资产专利中，其中，专利为一种间接液化煤基费托合成水分离净化处理系统及方法、利用费托合成反应器一次还原15t以上催化剂的方法于2017年4月21日由内蒙古伊泰煤制油有限责任公司转让得来，转让过来后，未付专利权人进行变更；专利为废液地下收集槽为被评估单位与内蒙古伊泰煤基新材料研究院有限公司共同所有，双方均享有无偿使用权；其余账外专利资产权利人均均为内蒙古伊泰化工有限责任公司。基于此情况，本次对该专利按照收益法，根据内蒙古伊泰化工有限责任公司的收益分成进行评估，未考虑内蒙古伊泰煤基新材料研究院有限公司共有该专利的价值，也未考虑因专利权人未进行变更对估值的影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰化工有限  
责任公司部分股权涉及内蒙古伊泰化工有限责任公司股东  
全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1017 号  
正文

内蒙古伊泰煤炭股份有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用收益法、资产基础法,按照必要的评估程序,对内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰化工有限责任公司部分股权所涉及的内蒙古伊泰化工有限责任公司股东全部权益于 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称: 内蒙古伊泰煤炭股份有限公司(简称“委托人”)

企业名称: 内蒙古伊泰煤炭股份有限公司(简称: 伊泰股份, 股票代码: HK. 03948)

统一社会信用代码: 911506006264024904

类型: 股份有限公司(中外合资、上市)

住 所: 内蒙古鄂尔多斯市东胜区天骄北路

法定代表人: 张晶泉

注册资本: 叁拾贰亿伍仟肆佰万柒仟(人民币)

成立日期: 1997年9月23日

营业期限: 自1997年9月23日至长期

经营范围: 许可经营项目: 无 一般经营项目: 原煤生产、运输、洗选、焦化、销售、矿山物资、农场种植、旅游开发、旅游商贸、公路建设与经营、加油服务(以上项目仅限分支机构凭许可证经营)、太阳能发电、煤炭进口、煤矿设备及煤化工设备进口、





承装（修、试）电力设施、机电设备安装工程、丙级地质灾害治理工程施工、搬运、装卸、设备租赁、餐饮、客房、会议服务、洗浴、水疗服务、健身训练及户外运动、烟酒销售、副食品销售、矿山工程施工（不涉及国营贸易管理商品；涉及配额、许可证管理、专项规定管理的商品，应按国家有关规定办理申请）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）被评估单位概况

**公司名称：**内蒙古伊泰化工有限责任公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

**企业名称：**内蒙古伊泰化工有限责任公司

**统一社会信用代码：**91150625695922289F

**企业类型：**其他有限责任公司

**注册地址：**内蒙古自治区鄂尔多斯市杭锦旗独贵塔拉南工业园区（锦泰工业大道北、锦六路南、泰四路西）

**法定代表人：**刘尚利

**注册资本：**伍拾玖亿元人民币

**成立日期：**2009年10月29日

**经营期限：**2009年10月29日至2029年10月28日

**经营范围：**轻质液体石蜡、重质液体石蜡、硫磺、稳定轻烃、低芳溶剂、十六烷值改性剂、醇基液体燃料、煤基费托合成柴油组分油、液化石油气、混合烯烃的生产；液氧、液氮无储存（票据贸易）销售；1#低芳溶剂、3#低芳溶剂、轻液体石蜡、重液体石蜡、十六烷值改进剂、85#费托合成蜡、95#费托合成蜡、105#费托合成蜡、轻合成润滑剂、中合成润滑剂、重合成润滑剂、丙烷、LPG、异丙醇、粘度指数改进剂、硫磺、混醇、硫酸铵及其他化工产品的生产项目的建设。柴油（闪点（闭口）大于 60℃）的调合、仓储、销售；餐饮；住宿；化工设备检修、维修工作；工程管理服务；检测服务。

### 1. 公司历史沿革及股东结构

#### （1）初始成立

内蒙古伊泰化工有限责任公司成立于 2009 年 10 月 29 日，初始注册资本人民币 10,000.00 万元，由内蒙古伊泰煤炭股份有限公司投资设立，公司股东结构和股权比例如下：



序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例%
1	内蒙古伊泰煤炭股份有限公司	10,000.00	100.00
	合计	10,000.00	100.00

## (2) 增资

2013年9月13日,根据内蒙古伊泰化工有限责任公司股东会决议,内蒙古伊泰煤炭股份有限公司增加出资 59,454.00 万元,持股 90.2%;新股东内蒙古伊泰集团有限公司出资 7,546.00 万元,持股 9.8%,增资扩股后的公司股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例%
1	内蒙古伊泰煤炭股份有限公司	69,454.00	90.20
2	内蒙古伊泰集团有限公司	7,546.00	9.80
	合计	77,000.00	100.00

2017年6月20日,根据内蒙古伊泰化工有限责任公司股东会决议,内蒙古伊泰集团有限公司增加出资 31,654.00 万元,持股 9.8%;内蒙古伊泰煤炭股份有限公司增加出资 291,346.00 万元,持股 90.2%,增资后的公司股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例%
1	内蒙古伊泰煤炭股份有限公司	360,800.00	90.20
2	内蒙古伊泰集团有限公司	39,200.00	9.80
	合计	400,000.00	100.00

2017年12月28日,根据内蒙古伊泰化工有限责任公司股东会决议,新增股东上海汉磐企业管理合伙企业(有限合伙),出资 190,000.00 万元,增资扩股后的公司股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例%
1	内蒙古伊泰煤炭股份有限公司	360,800.00	61.1525
2	内蒙古伊泰集团有限公司	39,200.00	6.6441
3	上海汉磐企业管理合伙企业(有限合伙)	190,000.00	32.2034
	合计	590,000.00	100.00

截止评估基准日,内蒙古伊泰化工有限责任公司的公司股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例%
1	内蒙古伊泰煤炭股份有限公司	360,800.00	61.1525
2	内蒙古伊泰集团有限公司	39,200.00	6.6441
3	上海汉磐企业管理合伙企业(有限合伙)	190,000.00	32.2034
	合计	590,000.00	100.00

上述注册资本与实收资本一致。

## 2. 公司概况

内蒙古伊泰化工有限责任公司成立于 2009 年 10 月 29 日,主要经营 120 万吨/年



精细化学品项目，该项目位于内蒙古鄂尔多斯市杭锦旗独贵塔拉工业园区南项目区，装置区占地面积约 196 公顷。项目产品包括（正构）稳定轻烃、费托重烃、轻质液体石蜡、重质液体石蜡、1#费托粗液蜡、2#费托粗液蜡、（正构）费托软蜡、（加氢）液化石油气、硫磺、硫酸铵、混醇等。主要用于生产烯烃、洗涤剂、油墨涂料等原材料，广泛应用于轿车、高铁、航空、化妆品等领域。

主要工艺是以煤为原料制取合成气，合成气经过低温甲醇洗工艺净化后进行费托合成，中间产品再经过化学品加工精制制取多种精细化学品。120 项目采用多项自主研发创新的关键新技术，开发出煤基精细化学品工艺路线，该工艺路线属国内首创，达到国际先进水平和国内领先水平。主要采用拥有我国自主知识产权的中科高温浆态床费托合成工艺技术和航天长征粉煤加压气化技术。生产的产品和石油基产品相比具有鲜明特点，产品不含芳烃、低硫、低氮，产品质量好、特色鲜明。

内蒙古伊泰化工有限责任公司产品的销售主要由内蒙古伊泰石油化工有限公司负责，伊泰石油化工有限公司依托伊泰费托产品，按照统一产品品牌、统一市场布局、统一产品开发、统一物流组织的目标，形成了以内蒙、京津冀等华北市场为中心，覆盖华中、西南市场，辐射长三角及珠三角地区的销售网络。

### 3. 企业管理结构和经营状况

内蒙古伊泰化工有限责任公司实行董事会领导下的总经理负责制，企业部门设置包括：行政管理部、生产管理部、机电动力部、安全质量环保部、设计管理部、工程管理部、财务部、热动车间、气化车间、合成车间、加工车间、检修车间、电仪分析车间。

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，公司共有职工 1175 人，部门人员 230 人，生产车间人员 945 人；高级职称 14 人，中级职称 24 人，初级职称 118 人。

### 4. 公司资产、负债及财务状况

（1）截止评估基准日，母公司资产合计为 1,596,513.02 万元，负债合计为 1,037,542.83 万元，股东权益为 558,970.19 万元。公司上三年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	1,809,527.05	1,933,546.17	1,780,177.03	1,596,513.02
负债	1,219,166.13	1,337,931.87	1,166,716.57	1,037,542.83
净资产	590,360.92	595,614.30	613,460.47	558,970.19
项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-12 月
营业收入	576.14	126,617.12	543,245.24	431,418.95
利润总额	645.67	1,439.88	23,725.21	-68,019.89
净利润	645.67	5,253.38	21,108.07	-55,386.26

## (2) 合并口径资产、负债及财务状况：

## 合并口径资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	1,813,129.02	1,942,027.49	1,818,447.92	1,641,174.84
负债	1,222,004.97	1,337,775.35	1,202,488.01	1,083,378.04
净资产	591,124.06	604,252.14	615,959.91	557,796.81
归属母公司净资产	590,150.37	595,869.71	608,609.06	553,945.11
项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-12 月
营业收入	1,847.16	129,195.14	522,358.14	439,053.95
营业利润	429.72	1,912.34	15,212.31	-73,696.64
净利润	408.81	5,778.09	14,675.64	-59,897.98
归属母公司净利润	435.12	5,719.34	15,851.29	-55,654.23

上述数据摘自于大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告，报告文号“大华审字[2021]004197号”。

截至评估基准日，内蒙古伊泰化工有限责任公司执行企业会计准则，增值税税率为 13%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 5%、3%、2%。企业所得税税率 15%。

内蒙古伊泰化工有限责任公司于 2019 年 11 月 13 日经内蒙古自治区科学技术厅、内蒙古自治区财政厅、国家税务总局内蒙古自治区税务局批准认定为高新技术企业，取得 GR201915000008 号《高新技术企业证书》，有效期为三年，期限内享受企业所得税减按 15%税率征收。

## 5. 公司对外投资情况

评估基准日，内蒙古伊泰化工有限责任公司对外股权投资共 5 家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)



内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司	其他有限责任公司	鄂尔多斯	70,000.00	51	51
杭锦旗信诺市政建设投资有限公司	其他有限责任公司	鄂尔多斯	10,000.00	80	80
鄂尔多斯市伊泰水务有限责任公司	其他有限责任公司	鄂尔多斯	10,000.00	49	49
内蒙古垣吉化工有限公司	有限责任公司	鄂尔多斯	13,000.00	36	36
内蒙古伊泰能源管理有限公司	有限责任公司	鄂尔多斯	2,000.00	15	15

(一) 子公司内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司情况如下:

统一社会信用代码: 91150625MA0NQBR52K

企业名称: 内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司

企业类型: 其他有限责任公司

注册地址: 内蒙古自治区鄂尔多斯市杭锦旗独贵塔拉工业园区南项目区泰四路西

法定代表人: 刘尚利

注册资本: 人民币贰亿元

成立日期: 2017年12月28日

营业期限: 2017年12月28日至2047年12月27日

经营范围: 轻质液体石蜡、重质液体石蜡、正癸烷、正十二烷、正十四烷、异构烷烃、IP40 异构烷烃、饱和无环烃、油品添加剂、降凝剂、轻质白油、W2-20 轻质白油、W2-40 轻质白油、工业白油生产和销售; 化工原料及产品(不含危险化学品)加工销售; 国际贸易; 货物及技术进出口业务; 道路货物运输; 国内货运代理、国际货运代理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

### 1. 企业历史沿革

(1) 内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司成立于 2017 年 12 月 28 日, 由内蒙古伊泰化工有限责任公司、南京宁能化工产业投资有限公司共同投资设立, 注册资本人民币 20,000.00 万元, 其中: 内蒙古伊泰化工有限责任公司认缴出资 10,200.00 万元, 占股 51%, 实缴出资 7,650.00 万元, 占股 51%; 南京宁能化工产业投资有限公司认缴出资 9,800.00 万元, 占股 49%, 实缴出资 7,350.00 万元, 占股 49%。

截至评估基准日, 内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司的股权结构如下:





序号	名称	认缴出资金额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资金额 (万元)	实缴持股比例 (%)
1	内蒙古伊泰化工有限责任公司	10,200.00	51.00	7,650.00	51.00
2	南京宁能化工产业投资有限公司	9,800.00	49.00	7,350.00	49.00
	合计	20,000.00	100.00	15,000.00	100.00

## 2. 企业管理结构

内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司实行股东会、董事会、监事会领导下的总经理负责制，企业部门设置包括：总经办、财务部、行政部、安全质量健康环保部、生产保障部、生产运行中心、市场营销组、研发中心。截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，公司共有职工 116 人，其中：财务及行政人员 10 人，管理人员 3 人，生产及其他人员 103 人。

## 3. 企业近年资产及财务状况

单位：万元

项目/年份	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	15,386.42	79,856.53	79,266.38
负债总额	385.23	66,743.81	73,493.54
净资产	15,001.19	13,112.73	5,772.84

项目/年份	2018 年度	2019 年度	2020 年 1—12 月
营业收入	0.00	20,500.14	76,113.36
利润总额	1.32	-2,182.19	-10,202.73
净利润	1.19	-2,182.50	-8,859.46

上述数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审定报表。

内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司执行企业会计准则，增值税税率为 13%，城建税、教育费附加、地方教育费附加分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税税率为 25%。

（二）子公司杭锦旗信诺市政建设投资有限公司情况如下：

企业名称：杭锦旗信诺市政建设投资有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：内蒙古自治区鄂尔多斯市杭锦旗独贵塔拉工业园区南项目区伊泰化工有限责任公司项目指挥部 B 区办公楼



法定代表人：张晓东

注册资本：人民币壹亿元

成立日期：2014年7月30日

营业期限：2014年7月30日至2034年7月29日

经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：市政公共设施管理

### 1. 企业历史沿革

(1) 杭锦旗信诺市政建设投资有限公司成立于2014年7月30日，由内蒙古伊泰化工有限责任公司、鄂尔多斯市信昌建设有限公司共同投资设立，注册资本人民币10,000.00万元，其中：内蒙古伊泰化工有限责任公司认缴出资8,000.00万元，占股80%，实缴出资8,000.00万元，占股80%；鄂尔多斯市信昌建设有限公司认缴出资2,000.00万元，占股20%，实缴出资2,000.00万元，占股20%。

截至评估基准日，杭锦旗信诺市政建设投资有限公司的股权结构如下：

序号	名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
1	内蒙古伊泰化工有限责任公司	8,000.00	80.00	8,000.00	80.00
2	鄂尔多斯市信昌建设有限公司	2,000.00	20.00	2,000.00	20.00
	合计	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

### 2. 企业管理结构

杭锦旗信诺市政建设投资有限公司实行总经理领导下的部门负责制，部门设置包括：财务部、运营管理部、综合管理部。

截止评估基准日2020年12月31日，公司共有职工7人，其中：生产人员4人，行政管理人员3人；本科以上5人，专科1人；高级职称1人，初级职称1人。

### 3. 企业近年资产及财务状况

单位：万元

项目/年份	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	9,925.51	11,158.99	13,713.79
负债总额	638.86	2,828.41	4,506.73
净资产	9,286.65	8,330.59	9,207.06

项目/年份	2018年度	2019年度	2020年1—12月
营业收入	2,578.02	2,849.51	2,985.19
利润总额	523.52	-1,386.46	-36.28



净利润	523.52	-956.06	876.47
-----	--------	---------	--------

上述数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审定报表。

杭锦旗信诺市政建设投资有限公司执行企业会计准则，增值税税率为 13%，城建税、教育费附加、地方教育费附加分别为流转税的 7%、3%、2%，企业所得税税率为 25%。

（三）子公司鄂尔多斯市伊泰水务有限责任公司情况如下：

#### 1. 企业概况

名称：鄂尔多斯市伊泰水务有限责任公司

住所：内蒙古自治区鄂尔多斯市杭锦旗独贵塔拉镇工业园区

法定代表人：刘振平

注册资本：100000000.00（人民币元）

经营范围：许可经营项目：提供工业用水 一般经营项目：无（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 2. 基准日的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例%
鄂尔多斯市水务投资有限公司	5,100.00	51.00
内蒙古伊泰化工有限责任公司	4,900.00	49.00
合计	10,000.00	100.00

#### 3. 历史年度经营情况：

金额单位：万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	11,650.42	11,290.01	11,327.69
负债总额	497.25	635.67	595.56
净资产	11,153.17	10,654.35	10,732.13

项目	2018年1-12月	2019年1-12月	2020年1-12月
营业收入	2,273.75	1,343.37	1,121.82
利润总额	1,253.17	247.07	87.83
净利润	1,253.17	247.07	76.86

上述 2018、2019 年数据摘自企业审定报表，2020 年数据摘自企业财务报表。

鄂尔多斯市伊泰水务有限责任公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 3%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 5%、3%、2%。



(四) 子公司内蒙古垣吉化工有限公司情况如下:

1. 企业概况

名称: 内蒙古垣吉化工有限公司

住所: 内蒙古自治区鄂尔多斯市准格尔旗大路镇

法定代表人: 潘庆敏

注册资本: 130000000.00 (人民币元)

经营范围: 许可经营项目: 无 一般经营项目: 化工产品(不含危险品)生产、销售, 煤炭销售, 装卸搬运, 建材、五金机电产品及设备销售, 矿山设备修造, 矿山生产技术服务, 工程机械租赁, 土石方工程, 园林绿化; 下列商品的无储存经营: 石脑油、甲醇。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

2. 基准日的股权结构如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例%
内蒙古伊泰化工有限责任公司	4,680.00	36.00
内蒙古弘瑞能源集团有限公司	4,420.00	34.00
杨博仁叭吐	2,600.00	20.00
上海珩逸化工科技有限公司	1,300.00	10.00
合计	13,000.00	100.00

3. 历史年度经营情况:

金额单位: 万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	14,237.74	17,173.38	21,625.07
负债总额	2,536.76	6,408.44	10,147.17
净资产	11,700.98	10,764.94	11,477.90

项目	2018年1-12月	2019年1-12月	2020年1-12月
营业收入	0.00	13,011.24	26,641.98
利润总额	-513.31	-636.04	712.96
净利润	-513.31	-636.04	712.96

上述 2018、2019 年数据摘自企业审定报表, 2020 年数据摘自企业财务报表。

内蒙古垣吉化工有限公司执行企业会计准则, 企业所得税税率为 25%, 增值税税率为 13%, 城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 5%、3%、2%。

(四) 子公司内蒙古伊泰能源管理有限公司情况如下:



## 1. 企业概况

名称：内蒙古伊泰能源管理有限公司

住所：内蒙古自治区鄂尔多斯市高新技术产业园区高新大厦 612 室

法定代表人：刘尚利

注册资本：20000000.00（人民币元）

经营范围：节能服务、节能技术推广应用；节能检测、设计、改造；节能产品的开发及销售；节能减排指标交易及代理；合同能源管理；物资设备的代购、代销；化工科技、环保科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；企业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2. 基准日的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例%
内蒙古伊泰嘉业环能股份有限公司	1,700.00	85.00
内蒙古伊泰化工有限责任公司	300.00	15.00
合计	2,000.00	100.00

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人内蒙古伊泰煤炭股份有限公司为被评估单位内蒙古伊泰化工有限责任公司的控股股东，也是本次股权收购的受让方。

### （四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、 评估目的

根据《内蒙古伊泰煤炭股份有限公司关于收购内蒙古伊泰化工有限责任公司股权聘请评估机构的会议纪要》，内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰化工有限责任公司部分股权。本次评估目的是反映内蒙古伊泰化工有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。



### 三、 评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值，本次拟实施的经济行为为部分股权收购，经与委托人沟通一致确定本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值15,965,130,181.55元，负债合计账面价值10,375,428,310.65元，股东权益5,589,701,870.90元。合并口径归属于母公司的净资产为5,539,451,076.55元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号：“大华审字[2021]004197号”，审计机构发表了标准无保留审计意见。

#### (三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括：长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等，具体情况如下：

##### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等组成。

##### 2. 长期股权投资

长期股权投资共 5 项，清单如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司	其他有限责任公司	鄂尔多斯	70,000.00	51	51
杭锦旗信诺市政建设投资有限责任公司	其他有限责任公司	鄂尔多斯	10,000.00	80	80



鄂尔多斯市伊泰水务有限责任公司	其他有限责任公司	鄂尔多斯	10,000.00	49	49
内蒙古垣吉化工有限公司	有限责任公司	鄂尔多斯	13,000.00	36	36
内蒙古伊泰能源管理有限公司	有限责任公司	鄂尔多斯	2,000.00	15	15

### 3. 房屋建筑物类

本次评估涉及的房屋建筑物类 1795 项，其中：房屋建筑物 233 项，构筑物 1562 项。房屋建筑总面积 321,090.52 平方米，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	科目	项数	账面原值	账面净值	分布地点
1	房屋建筑物	233	854,624,136.64	776,876,161.07	杭锦旗独贵塔拉工业园区南项目区
2	构筑物	1562	3,076,441,808.72	2,755,156,262.22	
	合计	1795	3,931,065,945.36	3,532,032,423.29	/

上述房产均未办理房屋所有权证，房屋为企业于 2012 年至 2020 年期间修建，均为框架结构，企业对其维护较为到位，目前使用状态良好。通过向企业了解，房屋所有权属均为企业单独所有，未见抵押事项。

### 4. 设备类

企业总共拥有设备 45501 项，账面净值 8,726,827,913.96 元，按其不同用途分为车辆、电子设备二类。

(1) 机器设备 35569 项，账面原值为 9,397,724,437.08 元，账面净值为 8,425,447,149.02 元。设备主要为 120 万吨/年精细化学品而配套的设施，包括空分、尾气转化、煤气化、净化、费托合成和精细化学品加工 6 个生产装置，以及与其配套的公用工程装置和全厂性设施组成，分别于 2012 年至 2020 年间购置，主要布置于公司厂区内。经现场勘查，企业对设备实行定期检修，有严格的安全、运行检测制度，日常保养与维护都较到位，机器设备运转正常，设备总体运行比较稳定。同时，经企业提供的设备购置发票等资料所示，产权持有人均为企业所有。

(2) 运输设备 27 项，账面原值为 14,985,235.06 元，账面净值为 4,425,099.42 元，主要为日常公务及生产配套所用的观光车、中意牌 SZY5038XJH3 小型专用客车、宇通牌 ZK6122HQ9A 大型普通客车、金龙牌 XMQ6140FYD4C 大型普通客车、SANY50T 吊车 STC500E5、举高喷射消防车等，于 2009 年 10 月至 2020 年 3 月间购置。企业对车辆日常维护较为到位，有相应的管理制度，车辆运行正常，能满足安全行驶需求，部分车辆



为场内车无《机动车行驶证》，蒙 K69333 依维柯牌 NJ6593ER6 轻型普通客车已作报废处置，其他车辆《机动车行驶证》证载所有人均为被评估单位。

(3) 电子设备 9905 项，账面原值为 355,878,739.65 元，账面净值为 296,955,665.52 元，主要为生产中用的火灾自动报警装置、电视监控系统、圆仓自动消防水泡控制系统、气体检测器系统、可视化防系统、预混专用燃烧器、台式电脑、笔记本电脑等，生活设施用的床、电视机、电视柜、乒乓球桌等，于 2008 年至 2020 年期间陆续购进，主要分布于厂区、生活区等。经现场勘查，由行政部和后勤部统一管理，由各使用人员负责维护、保养，均能正常使用。

#### 5. 在建工程

在建工程—设备安装工程账面值为 36,035,738.42 元，主要为企业新购置的一些设备、检修或优化项目工艺流程所涉及的各类技改项目，包括：丙烯制冷单元空冷器、E011 换热器、水煤浆气化装置水冷器、气化捞渣机脱水项目、压缩机厂房及附属设备项目、二氧化碳电化制合成气中试项目、精制裂化单元为宁能输送常一线油技改项目、二氧化碳电化制合成气中试项目、污水处理曝气系统技改、渣蜡暂存库及工业垃圾暂存仓建设项目等等，目前各安装工程按施工计划有序进行，预计于 2021 年 6 月安装或技改到位。

#### 6. 长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 7,939,985.20 元，系企业支付的其他加氢裂化催化剂项目涉及的相关费用、大修费用、保运费。

#### 7. 递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 151,611,655.21 元，主要为企业相关政府补助、20 年可弥补亏损及存货跌价准备形成。

### (四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为企业拥有土地使用权及其他无形资产。

#### (1) 土地使用权

无形资产—土地使用权位于杭锦旗独贵塔拉南工业园区，具体如下：

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )
----	--------	------	------	------	------	----------------------



1	杭国用(2015)第150625006007GB00001号	杭锦旗独贵塔拉南工业园区(锦泰工业大道北、锦六路南、泰四路西)	2065/3/25	出让	工业	32,245.00
2	杭国用(2015)第150625006007GB00002号	杭锦旗独贵塔拉南工业园区(锦泰工业大道北、锦六路南、泰四路西)	2065/3/25	出让	工业	300,000.00
3	杭国用(2015)第150625006007GB00003号	杭锦旗独贵塔拉南工业园区(锦泰工业大道北、锦六路南、泰四路西)	2065/3/25	出让	工业	141,855.00
4	杭国用(2015)第150625006007GB00006号	杭锦旗独贵塔拉南工业园区(锦四路南、泰五路东)	2065/3/25	出让	工业	654,175.00
5	蒙(2018)杭锦旗不动产权第0000514号	杭锦旗独贵塔拉镇南工业园区(锦四路南、泰五路东)	2065/3/25	出让	工业	652,361.40
6	蒙(2018)杭锦旗不动产权第0000516号	杭锦旗独贵塔拉镇南工业园区(锦四路南、泰五路东)	2065/3/25	出让	工业	567,232.70
7	未办证	杭锦旗独贵塔拉镇沙日召嘎查	2067/11/14	出让	工业	81,400.00
8	未办证	独贵塔拉镇独贵塔拉工业园区南项目区	2067/12/7	出让	工业	237,160.00
9	未办证	独贵塔拉镇独贵塔拉工业园区南项目区	2067/12/7	出让	工业	115,140.00

## (2) 其他无形资产

其他无形资产系企业拥有的账面已反映的外购软件及水权使用权等共计 13 项,具体如下:

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	水权置换	2018/9/30	25	119,750,000.00	102,108,832.97
2	装车排队管理系统	2019/6/30	3	72,452.83	34,213.84
3	ERP 技术服务	2019/5/31	2	600,000.00	100,000.00
4	蓝凌文档管理软件	2018/9/30	2	166,666.67	-
5	专利技术	2017/6/30	10	160,000.00	102,666.67
6	F-T 合成	2018/9/30	15	170,207,547.17	160,413,238.78
7	粉煤气化	2018/9/30	15	49,760,000.00	42,991,169.11





序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
8	硫回收	2018/9/30	15	1,330,188.69	1,123,270.44
9	浓盐水蒸发结晶	2018/9/30	15	1,886,792.45	1,593,291.41
10	预干燥	2018/9/30	15	4,622,641.50	3,903,563.93
11	低温甲醇洗	2018/9/30	15	39,127,856.12	33,041,300.73
12	700GPM（供水车间合成废水除油设备）	2020/4/30	20	3,982,150.00	-
13	伊泰化工财务用友软件	2012/6/30	10	13,000.00	-

### （五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

经过核实，截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及专利66项，其中，发明专利2项，实用新型专利64项，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

序号	专利号	专利名称	申请日期	授权日期	专利类型	取得方式	权利人
1	CN202020050192.8	一种煤制样间	2020-01-10	2020-11-03	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
2	CN201922051848.8	一种密封法兰及其柔性石墨复合八角垫	2019-11-25	2020-09-29	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
3	CN201921291792.7	一种液型阀门试压台	2019-08-09	2020-08-04	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
4	CN201921792717.9	一种高速泵机械密封	2019-10-23	2020-08-04	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
5	CN201922027161.0	含油污水处理装置及油品回收装置	2019-11-21	2020-08-04	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
6	CN201921537469.3	一种烟气脱硫装置	2019-09-16	2020-08-04	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
7	CN201921291793.1	一种防止内部积煤的称重型皮带给煤机	2019-08-09	2020-06-30	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
8	CN201921474228.9	一种粉煤合成气与水煤浆合成气配比变换的装置	2019-09-05	2020-05-26	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
9	CN201921378848.2	一种低温甲醇洗工艺中在线除垢甲醇水分离系统	2019-08-23	2020-05-05	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
10	CN201921378852.9	一种硫磺回收装置液硫管线夹套伴热系统	2019-08-23	2020-04-10	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
11	CN201921378849.7	一种一氧化碳变换装置	2019-08-23	2020-04-07	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
12	CN201822005486.4	用于承插PE复合管的夹持工具	2018-11-30	2019-09-20	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
13	CN201822087307.6	一种新型池水提升装置	2018-12-12	2019-09-20	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
14	CN201822178324.0	一种氨法脱硫塔清洗液分布盘	2018-12-24	2019-09-13	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
15	CN201822108339.X	循环氢压缩机机组油气回收装置	2018-12-14	2019-08-27	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
16	CN201822178323.6	油气分离呼吸阀	2018-12-24	2019-08-27	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
17	CN201822223682.9	一种用于液体泡沫高度测定仪	2018-12-27	2019-08-09	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
18	CN201822005488.3	重质油分离提纯的控制系统	2018-11-30	2019-08-09	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
19	CN201822005370.0	卡箍拉紧装置	2018-11-30	2019-08-09	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
20	CN201821991484.0	加氢反应器	2018-11-29	2019-08-09	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
21	CN201821991751.4	水煤浆气化尾气处理系统	2018-11-29	2019-08-09	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
22	CN201822007411.X	一种预防堵煤的落煤管	2018-11-30	2019-07-26	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司





序号	专利号	专利名称	申请日期	授权日期	专利类型	取得方式	权利人
23	CN201822007414.3	一种防堵自动冲洗液位计	2018-11-30	2019-07-26	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
24	CN201821991485.5	柴油、石脑油装车排气系统	2018-11-29	2019-07-26	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
25	CN201822007413.9	水处理反渗透膜元件更换专用工具	2018-11-30	2019-07-19	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
26	CN201822028584.X	低电压保护器防误出口延时保护装置	2018-12-03	2019-06-14	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
27	CN201821217870.4	一种粉末状催化剂精确计量输送系统	2018-07-28	2019-05-17	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
28	CN201821484623.0	废液地下收集槽	2018-09-11	2019-05-07	实用新型	申请	内蒙古伊泰煤基新材料研究院有限公司、内蒙古伊泰化工有限责任公司
29	CN201821149695.X	水煤浆气化装置煤浆给料装置	2018-07-19	2019-05-07	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
30	CN201821245260.5	一种输送脱碳溶液的系统	2018-08-01	2019-04-26	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
31	CN201821484622.6	尾气制氢系统	2018-09-11	2019-04-19	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
32	CN201721714908.4	加氢反应系统的干燥系统	2017-12-11	2018-08-10	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
33	CN201721766534.0	脱乙烷系统	2017-12-15	2018-08-10	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
34	CN201721674760.6	磨煤机入口积煤自动清理系统	2017-12-06	2018-08-07	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
35	CN201721693970.X	具有蒸汽清扫功能的石蜡过滤器	2017-12-08	2018-07-17	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
36	CN201721531019.4	煤间接液化再生水处理系统	2017-11-15	2018-07-17	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
37	CN201721598674.1	丝网除沫器	2017-11-24	2018-07-10	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
38	CN201721597991.1	用于蜡储存罐的轻油回收系统	2017-11-24	2018-07-10	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
39	CN201721741342.4	费托合成反应系统的轻质油处理单元	2017-12-13	2018-07-06	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
40	CN201721631550.9	脱硫装置	2017-11-29	2018-07-06	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
41	CN201721676211.2	减压减温器的防堵塞减温装置	2017-12-06	2018-06-29	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
42	CN201721655498.0	滚筒式冷渣机加料装置	2017-12-01	2018-06-22	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
43	CN201721655459.0	费托合成释放气回收系统	2017-12-01	2018-06-22	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
44	CN201721562092.8	新型机械搅拌澄清系统	2017-11-20	2018-06-22	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
45	CN201721589977.7	管道局部堵漏密封夹具	2017-11-24	2018-06-15	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
46	CN201721609266.1	称重给煤机链条清扫机断链保护装置	2017-11-27	2018-06-15	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
47	CN201721597992.6	压力管道堵漏装置	2017-11-24	2018-06-12	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
48	CN201721598673.7	湿式溢流型棒磨机入口端密封结构	2017-11-24	2018-06-05	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
49	CN201721561881.X	加药装置及其调速系统	2017-11-17	2018-06-05	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
50	CN201721581617.2	一种靠背轮中心找正百分表固定架	2017-11-22	2018-05-29	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
51	CN201721362646.X	煤粉蒸发干燥凝废水处理系统	2017-10-20	2018-05-11	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
52	CN201720693781.6	一种新型套筒调节阀	2017-06-14	2018-04-03	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
53	CN201720862603.1	一种套筒调节阀	2017-07-14	2018-03-27	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
54	CN201720883170.8	一种费托合成反应器	2017-07-19	2018-02-13	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
55	CN201720862602.7	一种高效甲醇过滤装置	2017-07-14	2018-02-13	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司



序号	专利号	专利名称	申请日期	授权日期	专利类型	取得方式	权利人
56	CN201720911028.X	一种重质油和重质蜡分离处理系统	2017-07-25	2018-02-06	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
57	CN201720832609.4	一种费托合成蜡罐释放气处理装置	2017-07-10	2018-01-23	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
58	CN201720832610.7	一种干气密封隔离的装置	2017-07-10	2018-01-16	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
59	CN201720693782.0	用于甲醇过滤的清洗装置	2017-06-14	2018-01-09	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
60	CN201720665915.3	一种燃煤锅炉尾部水平烟道积灰清除装置	2017-06-08	2018-01-02	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
61	CN201720665139.7	一种热风炉装置	2017-06-08	2018-01-02	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
62	CN201720698919.1	燃煤锅炉尾部烟道积灰清除装置	2017-06-14	2018-01-02	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
63	CN201720674969.6	一种热风炉	2017-06-10	2018-01-02	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
64	CN201720674970.9	一种锅炉尾气处理系统	2017-06-10	2018-01-02	实用新型	申请	内蒙古伊泰化工有限责任公司
65	CN201410763902.0	一种间接液化煤基费托合成水分离净化处理系统及方法	2014-12-11	2017-01-18	发明专利	转让	内蒙古伊泰化工有限责任公司
66	CN201410074416.8	利用费托合成反应器一次还原 15t 以上催化剂的方法	2014-03-03	2016-08-17	发明专利	转让	内蒙古伊泰化工有限责任公司

上述专利中，序号 65、66 于 2017 年 4 月 21 日由内蒙古伊泰煤制油有限责任公司转让得来；序号 28 资产权利为被评估单位与内蒙古伊泰煤基新材料研究院有限公司共同所有；其余资产权利人均均为内蒙古伊泰化工有限责任公司。

#### （六） 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

#### 四、 价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

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，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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

#### 五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及

评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

## 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### （一） 经济行为依据

1. 根据《内蒙古伊泰煤炭股份有限公司关于收购内蒙古伊泰化工有限责任公司股权聘请评估机构的会议纪要》。
2. 《资产评估委托合同》。

### （二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
9. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
12. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
14. 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订）；
15. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
15. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
17. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；



18. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。

#### （四） 资产权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 专利证书；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；
6. 其他资产权属证明资料。

#### （五） 评估取价依据

1. 基准日有效的现行贷款市场报价利率；
2. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院编）；
3. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041号）；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 设备购置合同和发票；
8. 评估资讯网等有关网络、专门网站的询价；
9. 设备网上可予查询的价格信息资料；
10. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
11. 《内蒙古自治区建设工程工程量清单计价规范实施细则》（内建工[2013]641号）；
12. 《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017）；
13. 《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》（2017）；
14. 内蒙古自治区工程造价信息网及政府主管部门公布的材料价格信息；
15. 内蒙古自治区工程造价信息网及政府主管部门公布的建筑工程相关费用的有



关规定：

16. 《杭锦旗伊和乌素苏木、巴拉贡镇、呼和木独镇、吉日嘎朗图镇、独贵塔拉镇等五个建制苏木镇土地定级与基准地价更新成果》；
17. 中国土地市场网发布的土地成交资料；
18. 中国地价监测网发布的相关地价指数；
19. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
20. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
21. 被评估单位主要业务目前及未来年度市场预测相关资料；
22. 同花顺iFind证券投资资讯系统有关资本市场信息资料；
23. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 《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）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

### 七、 评估方法

#### （一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

## （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### （三） 资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金包括银行存款、其他货币资金。对银行存款，以核实后的金额为评估值；对于保证金性质的其他货币资金，以核实后的账面值确定为评估值。

#### 2. 应收款项融资

对于应收款项融资的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

#### 3. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 4. 存货

存货包含原材料、产成品（发出商品、半成品）等。具体评估方法如下：

##### （1）原材料

对原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。

##### （2）产成品（半成品）

根据企业产品实际能实现销售的不含增值税价格扣除与实现销售相关的费用、税金（含所得税），并根据实际销售状况扣除适当的利润后确定评估单价，并在核实数量后确定评估值。计算公式为：

产成品评估值 = 数量 × 不含税销售单价 - 销售相关费用及税金 - 适当利润

产成品评估值 = 产成品评估单价 × 数量

其中：

不含税销售单价：根据相应的合同或近期销售订单确定；

销售相关费用及相关税金，根据审计报告相关财务数据计算得到相关费用率、税金率。

所得税率：根据被评估单位基准日当年实际适用的所得税率确定。

扣减的适当利润：根据产成品的预计销售状况，以估计的净利润折减率进行计算。

## 5. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。（主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。）

## 6. 长期股权投资

对控股的长期股权投资，根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估的，采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。（1. 对于参股型的长期股权投资，因被评估单位不具有实质控制权，本次评估按经核实后的被投资企业基准日资产负债表中净资产数额结合持股比例确定价值；2. 对已公司已注册成立，但未建账，也未进行生产经营的企业，本次对其评估为零。）

## 7. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从2016年5月1日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。



▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、基准地价系数修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

#### 房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道沟槽等。本次对方对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

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

##### (1) 重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

##### A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调



整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

#### B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

#### C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建(构)筑物的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

##### （2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

##### （3）评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

#### 无形资产-土地使用权：

对土地使用权本次采用市场法和基准地价法评估。

### 8. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值  
=重置成本×综合成新率

## (1) 机器设备及其他电子设备

### A. 重置成本的确定

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）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

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

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

#### ① 设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

#### ② 运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△ 运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△ 如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房

屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

### ③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

### B. 综合成新率的确定

△综合成新率=理论成新率×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%

调整系数  $K=K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

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。

△对存在经济性贬值的设备综合成新率的计算公式如下

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×（1-经济性贬值率）×100%

资产的经济性贬值，指由于外部条件的变化引起资产收益、资产利用率发生具有持续性的减少、下降或者闲置等而造成的资产价值损失。对于经济性贬值，本次评估采用经济贬值率的方式确定，具体使用规模效益指数法进行测算：

### C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### （2）运输车辆设备

##### A. 重置成本的确定

按评估基准日的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

(3) 对拟报废的设备按预计可回收净值评估。

## 9. 在建工程

收集工程项目相关批准文件,现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。了解设备的账面值构成,对于购置设备或技改项目,若从购置或技改期间,价格未有明显的变化,以核实后的账面值确认评估值;同时根据投资规模及结合合理的建设工期,补算了资金成本。

## 10. 无形资产—其他无形资产

无形资产主要为企业外购的软件,未申报为企业拥有的专利等。根据《资产评估执业准则—无形资产》,确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解,并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法:在获取评估对象无形资产相关信息基础上,根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景,结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况,估算其带来的预期收益,并分析与之有关的预期变动、收益期限及与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素后,采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法:在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上,收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息,并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法:根据形成无形资产的全部投入,考虑无形资产价值与成本的相关程度,通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本,并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。



对外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；对于外购的专用软件，难于咨询到相关软件的价格，本次评估以原始入账价值作为参考依据，考虑相应的折减率确定其评估值。

对于专利，经分析，技术相对偏低，但成熟度高，已被使用于其生产车间。因此评估人员认为企业拥有的专利及专利申请，能为企业带来超额收益，故本次对企业拥有的专利及专利申请适宜采用收益法评估。

#### 11. 长期待摊费用

对于长期待摊费用，根据其实际尚存受益的权利或资产价值确定评估值。

#### 12. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

#### 13. 其他非流动资产

其他非流动资产系企业种植的公益性生物资产(碳汇林)，因种植不长，本次按核实后账面值确定评估值。

#### 14. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

### (四) 收益法介绍

#### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。





## 2. 具体估值思路

因被评估单位及其并表范围内子公司处于产业链上下游，本次评估采用合并报表口径计算现金流。除母公司内蒙古伊泰化工有限责任公司外，纳入评估范围的被投资单位情况具体如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)
1	内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司	2017/12/28	51
2	杭锦旗信诺市政建设投资有限公司	2014/7/30	80

除以上两家企业外，内蒙古伊泰化工有限责任公司还投资了鄂尔多斯市伊泰水务有限责任公司、内蒙古垣吉化工有限公司及内蒙古伊泰能源管理有限公司等三家企业，但因占股不到 50%而未形成控制，亦未纳入合并财务报表范围，本次不纳入合并报表口径范围。

为了如实反映内蒙古伊泰化工有限责任公司整体资产运营能力和企业价值。

因此本次收益法评估思路如下：

- (1) 首先对母公司以及子公司的净利润进行预测，然后根据母公司持有子公司的股权比例，计算出预测期内合并口径下的少数股东损益和归属于母公司损益；
- (2) 根据合并口径的固定资产投入情况，计算合并口径的折旧摊销和资本性支出额；
- (3) 根据合并口径(抵消合并范围内关联公司往来后)认定非经营性资产(负债)；
- (4) 根据上述数据，进行合并；
- (5) 根据合并后的净利润等情况，计算相应的周转率和运营资本；
- (6) 按收益途径采用现金流折现方法 (DCF)，估算评估对象的经营性资产价值；
- (7) 加上基准日的非经营性资产(负债)的价值，来得到评估对象的企业价值；
- (8) 企业价值再扣减合并口径的付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

## 3. 评估模型

本次评估选择企业自由现金流模型。

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：



E: 评估对象的股东全部权益价值;

D: 评估对象的付息债务价值;

B: 评估对象的企业价值;

$$B = P + \sum C_i$$

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中: r 为所选取的折现率

资产评估专业人员, 在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

$F_i$ : 评估对象未来第  $i$  年的预期收益 (现金流);

$n$ : 明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上, 结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素, 确定预测期。本次明确的预测期期间  $n$  选择为 10 年。

经管理层预计, 母内蒙古伊泰化工有限责任公司 120 万吨精细化学品项目已达产, 预测期确定为 5 年, 2026 年及以后年度确定为永续期; 杭锦旗信诺市政建设投资有限公司业务与母公司关联度较高, 参照母公司, 以 2026 年及以后年度为永续期。内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司设计年产 50 万吨精细化工产品, 以母公司生产的费托粗液蜡和加氢液化石油气为主要原料, 进一步加工白油、轻质石蜡和重质石蜡等产品, 目前该类产品的应用正在快速展开, 市场需求正在加速释放 (详见主营业务收入预测部分)。公司 2020 年年产 17.97 万吨, 随着市场需求的快速增加, 预计 2024 年公司实现达产。2025 年后, 伴随着市场需求的进一步增加, 公司产品价格预计仍保持在上浮期间至 2029 年, 2025 年公司将实现扭亏为盈。加之 2025 年前企业累积的巨额可弥补亏损在 2029 年方能弥补完毕, 将对公司损益产生重大影响。综合上述情况, 预计 2030 年企业的业务和损益方能达到稳定状态, 故确定明确预测期为 10 年。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等, 确定预测期后收益期确定为无限期

$g$ —未来收益每年增长率, 根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势,

本次评估假定 10 年后  $F_i$  不变， $G$  取零。

$\Sigma C_i$ : 评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

#### 4. 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{净利润} + \text{税后的付息债务利息} + \text{折旧和摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金增加}$

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。

将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

#### 5. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率  $R$ ：

$$R = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

$W_d$ ：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$W_e$ ：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$T$ ：所得税率；

$R_d$ ：付息债务利率；

$R_e$ ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本  $R_e$ ；

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

$R_f$ ：无风险报酬率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：评估对象的特定风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

式中： $\beta_t$  为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为企业自身的付息债务与权益资本。

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

## 八、 评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，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或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方



法:

(6) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；



(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(9) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、 评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方

和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## (二) 一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

## (三) 收益法评估特别假设

1. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

2. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

3. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致

4. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

5. 根据财政部、海关总署、国家税务总局印发《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）文，自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。根据财政部、海关总署、国家税务总局印发《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号），自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。

6. 内蒙古伊泰化工有限责任公司的《高新技术企业证书》取得日期为2019年11月13日，有效期3年。根据科技部、财政部、国家税务总局《关于修订印发〈高新技术企业认定管理办法〉的通知》，最近一年销售收入小于5,000万元（含）的企业，研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于5%；最近一年销售收入在5,000万元至2亿元（含）的企业，比例不低于4%；最近一年销售收入在2亿元以上的企业，比例不低于3%。本次预测内蒙古伊泰化工有限责任公司及内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司研究开发费用占营业收入比例持续满足高新技术企业的认定要求，假设其持续获得高新技术企业认定，享受高新企业所得税15%税率优惠。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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。

## 十、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

## （一）相关评估结果情况

### 1. 资产基础法评估值

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面价值558,970.19万元，评估价值560,780.05万元，评估增值1,809.86万元，增值率0.32%。

其中：总资产账面价值1,596,513.02万元，评估价值1,597,721.39万元，评估增值1,208.37万元，增值率0.08%。负债账面价值1,037,542.83万元，评估价值1,036,941.34万元，评估减值601.49万元，减值率0.06%。

#### 评估值与账面值比较变动情况及原因

##### 1. 流动资产变动情况及原因

流动资产账面值为2,536,391,455.85元，评估值为2,524,131,781.64元，减值12,259,674.21元，减值率0.48%。主要原因如下：

（1）存货：存货账面值为343,819,803.31元，评估值为331,560,129.10元，减值12,259,674.21元，减值率为3.57%，减值主要原因为基准日企业处于亏损状态，故评估时将销售利润率考虑为零造成评估减值。

##### 2. 长期股权投资变动情况及原因

长期股权投资账面值为261,123,380.64元，评估值为208,083,426.30元，评估减值53,039,954.34元，减值率20.31%。减值原因主要为子公司内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司项目刚建成不久，前一两年生产线处于调试阶段，未能按核定产能进行生产，加之产品价格受市场原油的波动及疫情等原因，对企业的利润造成一定的冲击，导致企业出现亏损情况，并计提了2019年至2020年经营亏损形成的递延所得税资产38,706,199.37元，本次评估根据企业提供的盈利预测数据进行测算后，该公司前五年的经营数据尚无法满足弥补亏损的情况，基于此，本次对其评估为零。另一子公司内蒙古垣吉化工有限公司也因受市场原油的波动及疫情等原因，也导致经营出现一定的亏损。

##### 3. 固定资产变动情况及原因

###### （1）固定资产—房屋建筑物类

固定资产—房屋建筑物类评估值为3,797,034,740.20元，账面值为





3,532,032,423.29元,评估增值265,002,316.91元,增值率为7.50%。增值原因主要为企业拥有的房屋建筑物从建成之日起截至评估基准日,工程施工的人工费用呈环比上涨趋势,作为工程施工的主要材料价格在评估基准日时点也处于较高位置,这些重置价格中重要的因素直接影响了构建成本。此外,企业对于房屋建(构)筑物所采用的折旧年限短于资产评估采用的经济耐用年限也是导致评估净值增值的另一主要原因。

#### (2) 固定资产—设备类

固定资产—设备类账面净值8,726,827,913.96元,评估净值8,312,185,311.29元,减值414,642,602.67元,减值率为4.75%。

经分析,本次评估减值的原因主要有以下几点:

①机器设备:机器设备减值,主要为企业的账面成本分摊了从项目筹划至正式投入运行期间的所有分摊费用,而本次评估是结合投资规模及合理建设工期、重新测算了前期及其他费用,两者因存在差异导致减值。再则,企业对机器设备的折旧年限均按20年进行折旧,而本次评估是按资产分类参考相关的经济寿命年限计取,采用的经济寿命年限短于企业计提折旧年限,也是导致减值的原因之一。

②车辆:由于随着汽车市场的发展以及国家环保标准的不断提高,市场上同类车辆价格有所下降,故导致评估原值减值;企业财务对车辆的折旧较快,账面净值已较低,而评估是依据车辆的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的,比较客观地反映了车辆的实际价值,二者有差异,综上所述,故导致车辆评估净值有一定幅度增值。

③电子设备:随着市场的发展和技术的更新,电子设备购置价格呈下降趋势,故导致评估原值有所下降。另外,企业设置的折旧年限较短,电子设备账面净值较低,评估人员通过重置全价还原了设备的真实价值,使电子设备评估值有小幅度增值。

综合上述因素,设备评估总体减值414,642,602.67元,减值率为4.75%。

#### 4. 在建工程变动情况及原因

在建工程—设备安装工程账面值为36,035,738.42元,评估值为36,212,718.39元,评估增值176,979.97元,增值率0.49%,增值原因为本次评估根据各项目建设情况补算了资金成本,从而导致小幅度增值。

#### 5. 无形资产变动情况及原因



### (1) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权评估值为304,752,300.00元，账面值为240,027,071.63元，评估增值64,725,228.37元，增值率为26.97%。土地的增值原因为企业取得土地使用权至评估基准日期间，当地政府招商引资持续扩建工业园区，基础设施伴随工业园区的兴建而配套建设，交通条件得到了明显的改善，工业企业入驻率显著提升。随着土地市场化不断推进，工业用地需求量增加，推动土地增值明显。

### (2) 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面值为345,411,547.88元，评估值为507,190,438.42元，增值161,778,890.54元，增值率46.84%，增值主要原因为本次将账外专利纳入评估范围所致。

## 6. 递延所得税资产变动情况及原因

递延所得税资产账面值为151,611,655.21元，评估值为151,954,184.21元，增值342,529.00元，增值率0.23%，增值主要原因为本次对存货跌价准备引起的递延所得税资产以产成品评估值为基数确认递延所得税资产造成增值。

## 7. 负债变动情况及原因

负债账面值为10,375,428,310.65元，评估值为10,369,413,378.80元，减值6,014,931.85元，减值率0.06%，原因如下：

(1) 递延收益账面值为7,076,390.41元，评估值为1,061,458.56元，减值6,014,931.85元，减值率85%。减值原因为本次对企业收到的政府补助以其确认收入时应缴的所得税确认评估值造成减值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

## 2. 收益法评估值

采用收益法，得出被对评估单位在评估基准日的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位归属于母公司净资产账面值为553,945.11万元，评估值为723,200.00万元，评估增值169,254.89万元，增值率为30.55%。



## (二) 评估结果差异分析及最终评估结论

### 1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为723,200.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值560,780.05万元高162,419.95万元，高28.96%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

### 2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。但企业价值不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的，作为一个有机的整体，除单项资产能够产生价值外，其经营资质、合理的资源配置、优良的管理、经验、经营形成的商誉等综合因素等对公司收益形成贡献的其他无形资产价值没有单独评估，采用资产基础法评估时容易忽略各项资产综合的获利能力。被评估单位作为资金及知识密集型的轻资产公司，其核心竞争力及企业价值主要体现在经营资质及拥有的各类人才上，由于资产基础法不能合理、准确量化反映这些无形资产的价值，从而也不能完整的反映企业价值。

受新冠疫情影响，企业主要产品销售价格下滑明显，2020年企业处于亏损状态。截止目前，国内新冠疫情基本得到了有效的控制，社会经济活动运行基本恢复正常。截止2021年2月底，企业主要产品的销售价格已经恢复或接近2019年的水平，主要产品费



托粗液蜡销售单价目前在4500元/吨（2019年为4700元/吨），并且仍在上涨。企业预计2021年主要产品销售单价将恢复到2019年的水平或高于2019年的水平，并实现扭亏为盈。化工行业近年平均毛利率均在25%以上，本次评估结合历史数据及与企业进行充分沟通后，预测2021年毛利率为18.72%，低于化工行业平均毛利率，未来毛利率的增长仍有较大的空间。伊泰化工公司采用多项自主研发创新的关键新技术，开发出了煤基精细化学品工艺路线，该工艺路线属国内首创，达到国际先进水平和国内领先水平。近两年也不断对生产工艺进行优化，在技术不断完善情况下，进一步降低了生产成本。加之伊泰集团在煤炭和煤基能源产业深耕多年，品牌知名度和口碑在业内较高，并为公司输送了大量经验丰富的管理、研发人员，这为公司的长远发展奠定了稳定的基石。

鉴于内蒙古伊泰化工有限责任公司拥有技术等众多优势，并对其产品生产线不断进行优化，降低了企业成本，进一步的提升生产效率及拉升毛利率水平，加大了公司产品在市场上的竞争力及占有率。且随着经济的回暖，产品价格的提升，企业效益得到改观，财务各项经济指标得以改善，项目投资收益得到体现，收益法评估结果能得以量化，更加合理地反映评估对象的价值，故本次以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币723,200.00万元。（大写人民币：柒拾贰亿叁仟贰佰万元整）。

**评估结论根据以上评估工作得出。**

### **（三）关于评估结论的其他考虑因素**

本次市场法评估时考虑了流动性及控制权对股东全部权益价值的影响。

### **（四）评估结论有效期**

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年12月31日至2021年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

### **（五）有关评估结论的其他说明**



评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

## 十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

### （一） 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

#### 1、 子公司：杭锦旗信诺市政建设投资有限公司

截至评估基准日，被评估单位所有房屋建筑物均未办理产权证件，未办证面积 2,510.40 平方米。尚未取得房屋管理部门颁发《不动产权证书》的房屋建筑物，被评估单位提供了相关的工程建设合同、付款凭证等资料，并出具了情况说明承诺房屋建筑物为杭锦旗信诺市政建设投资有限公司所有，无任何权属纠纷，并将承担相应的法律责任。本次对该部分未办理产权证件的房屋建筑物按企业提供的各幢房屋的简单工程测绘成果确认为房屋建筑物的面积，如将来《不动产权证书》办理完成，资产的面积产生了变化，则评估值需做相应调整。本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

#### 2、 子公司：内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司

截至评估基准日，被评估单位所有房屋建筑物均未办理产权证件，未办证面积 6,958.56 平方米。尚未取得房屋管理部门颁发《不动产权证书》的房屋建筑物，被评估单位提供了相关的工程建设合同、付款凭证等资料，并出具了情况说明承诺房屋建筑物为内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司所有，无任何权属纠纷，并将承担相应的法律责任。本次对该部分未办理产权证件的房屋建筑物按企业提供的各幢房屋的简单工程测绘成果确认为房屋建筑物的面积，如将来《不动产权证书》办理完成，资产的面积



产生了变化，则评估值需做相应调整。本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

### 3、母公司：内蒙古伊泰化工有限责任公司

(1) 截至评估基准日，被评估单位所有房屋建筑物均未办理产权证件，未办证面积 321,090.52 平方米。尚未取得房屋管理部门颁发《不动产权证书》的房屋建筑物，被评估单位提供了相关的工程建设合同、付款凭证等资料，并出具了情况说明承诺房屋建筑物为内蒙古伊泰化工有限责任公司所有，无任何权属纠纷，并将承担相应的法律责任。本次对该部分未办理产权证件的房屋建筑物按企业提供的各幢房屋的简单工程测绘成果确认为房屋建筑物的面积，如将来《不动产权证书》办理完成，资产的面积产生了变化，则评估值需做相应调整。本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

(2) 截止评估基准日，企业所拥有的账外无形资产专利中，其中，专利为一种间接液化煤基费托合成水分离净化处理系统及方法、利用费托合成反应器一次还原 15t 以上催化剂的方法于 2017 年 4 月 21 日由内蒙古伊泰煤制油有限责任公司转让得来，转让过来后，未付专利权属人进行变更；专利为废液地下收集槽为被评估单位与内蒙古伊泰煤基新材料研究院有限公司共同所有，双方均享有无偿使用权；其余账外专利资产权利人均为内蒙古伊泰化工有限责任公司。基于此情况，本次对该专利按照收益法，根据内蒙古伊泰化工有限责任公司的收益分成进行评估，未考虑内蒙古伊泰煤基新材料研究院有限公司共有该专利的价值，也未考虑因专利权人未进行变更对估值的影响。

#### (二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

#### (三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

#### (四) 重要的利用专家工作及报告情况：

##### 1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考

利用了专业报告的相关内容：

(1) 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告文号“大华审字[2021]004197号”。

(2) 本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：报告文号“大华审字[2021]004197号”。该审计报告的意见为：“我们审计了内蒙古伊泰化工有限责任公司财务报表，2020年12月31日的资产负债表，2020年的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了内蒙古伊泰化工有限责任公司2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

**(五) 重大期后事项：**

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

**(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：**

无。

**(七) 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：**

**1、子公司：内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司**

(1) 内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司与中国光大银行鄂尔多斯分行签订了编号为 EEDS (2020) GDZC 字 0001 号的固定资产暨项目融资借款合同，取得借款 2 亿元，基准日借款余额 1.98 亿。为确保该借款合同的切实履行，内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司的股东内蒙古伊泰集团有限公司与中国光大银行鄂尔多斯分行签订了编号为 EEDS (2020) BZHT 字 0001 号的保证合同，为该笔借款提供连带责任保证。同时，内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司的股东南京宁能化工产业投资有限公司将其持有内蒙古

伊泰宁能精细化工有限公司的 49%股权出质给内蒙古伊泰集团有限公司，向内蒙古伊泰集团有限公司提供反担保。本次评估未考虑该担保事项对估值的影响。

(2) 内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司与中国工商银行鄂尔多斯分行签订了编号为 0061201619-2020 年(伊煤)字 00089 号的固定资产借款合同，取得借款 1.83 亿元，基准日借款余额 1.81 亿元。同时，内蒙古伊泰宁能精细化工有限公司的股东内蒙古伊泰集团有限公司与中国工商银行鄂尔多斯分行签订了编号为 0061201619-2020 年伊煤(保)字 0002 号的保证合同，为该笔借款提供连带责任保证。本次评估未考虑该担保事项对估值的影响。

### 3、母公司：内蒙古伊泰化工有限责任公司

(1) 企业从各银行取得的借款系以中国银行内蒙古自治区分行作为牵头行，与中国建设银行内蒙古分行、中国农业银行内蒙古分行、中信银行呼和浩特分行共同签署了《内蒙古伊泰化工有限责任公司年产 120 万吨精细化学品项目银团贷款合同》，分别从各分行指定的支行取得，并由内蒙古伊泰煤炭股份有限公司及内蒙古伊泰集团有限公司担保。全体贷款人同意按照本合同的规定向借款人提供总计本金额不超过人民币 123 亿元（大写：人民币壹佰贰拾叁亿元整）的中长期贷款额度。借款人任何一期未按时还款时，内蒙古伊泰煤炭股份有限公司、内蒙古伊泰集团有限公司应立即代偿。本合同项下的贷款期限为从首笔贷款资金的提款日（包括该日）/生效日起至[2028 年 12 月 15 日]（包括该日）止的期间。本次评估未考虑该事项对评估值可能产生的影响。

**(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：**

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

### **(九) 其他需要说明的事项**

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层

及委托人多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、 评估报告使用限制说明

- (一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
- (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。
- (三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。
- (四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
- (五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。
- (六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。
- (七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字



评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、 评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年05月10日。

（本页以下无正文）

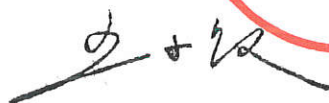


(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人



签字资产评估师

赵澎



龚瑶



评估报告日

2021 年 05 月 10 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn