

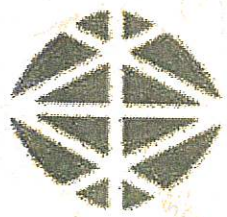
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰石油
化工有限公司股权所涉及的内蒙古伊泰石油化工
有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 2266 号

(报告书)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2025 年 12 月 24 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202502968
合同编号:	东洲评委(202510107)号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2025】第2266号
报告名称:	内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰石油化工有限公司股权所涉及的内蒙古伊泰石油化工有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	163,200,000.00元
评估报告日:	2025年12月24日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	莫晓玲 (资产评估师) 正式会员 编号: 51000085 张豆 (资产评估师) 正式会员 编号: 51190079
莫晓玲、张豆已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年12月29日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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，其他任何机构和個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、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，并未触及其内部被遮盖、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)

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	6
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	7
(四) 其他资产评估报告使用人	11
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
(一) 评估对象	11
(二) 评估范围	11
(三) 委估资产的主要情况	11
(四) 被评估单位申报的其他账外无形资产	12
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	16
(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	16
四、 价值类型及其定义	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
(一) 经济行为依据	17
(二) 法律法规依据	17
(三) 评估准则依据	17
(四) 资产权属依据	18
(五) 评估取价依据	19
(六) 其他参考资料	19
七、 评估方法	20
(一) 评估方法概述	21
(二) 评估方法的选择	21
(三) 资产基础法介绍	21
(四) 收益法介绍	22
八、 评估程序实施过程和情况	31
九、 评估假设	35
(一) 基本假设	38
(二) 一般假设	38
(三) 收益法评估特别假设	38
十、 评估结论	39
(一) 相关评估结果情况	39
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	39
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	40
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	41
(五) 评估结论有效期	41
(六) 有关评估结论的其他说明	41
十一、 特别事项说明	41
十二、 评估报告使用限制说明	42
十三、 评估报告日	44
附件	45

内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰石油化工有限公司
股权所涉及的内蒙古伊泰石油化工有限公司股东全部权益价值
项目
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 2266 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：内蒙古伊泰石油化工有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据《内蒙古伊泰集团有限公司三届二十一次董事会关于公司向内蒙古伊泰煤炭股份有限公司转让所持伊泰伊犁矿业有限公司及化工板块子公司股权等事项的决议》，内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰石油化工有限公司股权。

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145,695,808.30元，负债合计账面价值26,043,914.88元，所有者权益119,651,893.42元。合并口径总资产账面价值363,161,668.44元，负债账面价值219,403,270.21元，归属于母公司股东权益账面价值143,758,398.23元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025年8月31日

评估方法：采用资产基础法、收益法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币163,200,000.00元。大

写：人民币壹亿陆仟叁佰贰拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2025 年 08 月 31 日至 2026 年 08 月 30 日。

特别事项：

本次纳入评估范围的房屋建筑物，办证情况如下所示：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M ²)
1	未办证	DL-10-01 大路加油站-站房	砖混	2015/12/19	平方米	380.00
2	未办证	DL-10-02 大路加油站-附属用房	砖混	2015/12/19	平方米	300.00
3	未办证	伊泰加油站宿舍（西营子）	砖混	2004/3/31	平方米	40.00
4	房权证准旗字第公-0658号	伊泰加油站（西营子）-站房	砖混	2004/3/31	平方米	137.78
5	未办证	伊泰加油站卫生间（西营子）	砖混	2004/3/31	平方米	30.00
6	未办证	伊泰加油站值班室（西营子）	砖混	2004/3/31	平方米	5.00
7	未办证	准格尔召车队加油站站房	砖混	2013/12/31	平方米	420.00
8	未办证	准格尔召车队加油站附属用房	砖混	2013/12/31	平方米	210.00
9	未办证	大路煤基合成房屋	钢架	2015/12/19	平方米	2,500.00
10	蒙（2021）伊金霍洛旗不动产权第 0013880 号	YQ-11-02 伊旗第一加油站-附属用房	砖混	2015/12/31	平方米	91.13
11	蒙（2021）伊金霍洛旗不动产权第 0013880 号	YQ-11-01 伊旗第一加油站-站房	砖混	2015/12/31	平方米	317.00
12	未办证	HSQ-4-1 杭四撬装房（55 平米）	砖混	2019/12/31	平方米	30.00

上述明细表序号第 1、2、3、5、6、7、8、9、12 项房屋均未办理权证。被评估单位已出具书面权属说明，说明纳入本次评估范围内的资产其权属均为被评估单位所有，不存在权属瑕疵。本次评估，上述房屋建筑物的建筑面积根据企业填报的申报表数据为参考依据，并经评估人员现场勘察核实后确认。若未来上述资产办理权证后的面积与本次申报的建筑面积有差异，委托人应适当调整上述资产的评估价值。

纳入评估范围的房屋建筑物，明细表序号第 7、8 项房屋为准格尔召车队加油站的房屋建筑物。准格尔召车队加油站所在土地企业尚未取得土地使用权证，也未签订土地出让合同支付土地出让金，企业自 2013 年开始使用该宗土地至今。本次评估，假设明细表序号第 7、8 项房屋企业能正常使用至经济耐用年限，未考虑土地事宜对房屋评估值的影响。

纳入评估范围的房屋建筑物，明细表序号第 9 项大路煤基合成房屋为大路加油站所在宗地旁边企业自建的房屋，大路煤基合成房屋所在宗地企业尚未办理权证，也未签订土地出让合同支付土地出让金。企业自 2014 年取得鄂尔多斯大路煤化工基地管理

委员会的拿地批复后开始使用该宗土地至今。本次评估，假设明细表序号第 9 项房屋企业能正常使用至经济耐用年限，未考虑土地事宜对房屋评估值的影响。

在建工程—土建工程是企业为取得准格尔召加油站土地所发生的土地勘测费、评估费等前期咨询费用。在建工程土建工程于 2020 年 11 月开始发生费用。由于企业尚未与国土局确定土地出让事宜，在建工程费用发生时间较长，未来是否能够取得土地存在一定的不确定性，因此，本次对在建工程的评估按账面值列示确定评估值。

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石油化工
有限公司股权所涉及的内蒙古伊泰石油化工有限公司股东
全部权益价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 2266 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，采用资产基础法、收益法，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石油化工有限公司股权所涉及的内蒙古伊泰石油化工有限公司股东全部权益于 2025 年 8 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”）

统一社会信用代码：911506006264024904

公司地址：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：325,400.7万元

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

成立日期：1997年09月23日

证券代码：900948

经营范围：许可项目：煤炭开采；旅游业务；公路管理与养护；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；地质灾害治理工程监理；地质灾害治理工程设计；餐饮服务；住宿服务；洗浴服务；酒类经营；食品销售；建设工程施工；代理记账；公共铁路运输；道路货物运输（不含危险货物）；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：煤炭洗选；煤炭及制品销售；炼焦；矿山机械销售；矿山机械制造；旅游开发项目策划咨询；普通机械设备安装服务；装卸搬运；会议及展览服务；健身休闲活动；农副产品销售；货物进出口；租赁服务（不含许可类租赁服务）；花卉种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种）；水果种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种）；草种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种）；蔬菜种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种）；谷物种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

公司名称：内蒙古伊泰石油化工有限公司（简称“被评估单位”，或者“石油化工”）

统一社会信用代码：91150600699456959W

公司地址：内蒙古鄂尔多斯市东胜区伊煤路14号街坊

法定代表人：姚海洋

注册资本：10,000.00万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2010年01月08日

1. 公司历史沿革及股东结构

（1）初始成立

内蒙古伊泰石油化工有限公司（曾用名“内蒙古伊泰成品油销售有限公司”）成立于2010年1月8日，由内蒙古伊泰煤制油有限责任公司以货币全额出资设立，公司注册资本为3,000.00万元人民币，成立时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	内蒙古伊泰煤制油有限责任公司	3,000.00	100.00
	合计	3,000.00	100.00

（2）第一次股权变更

2013年4月，根据股权转让协议，内蒙古伊泰煤制油有限责任公司将石油化工20%的股权转让给内蒙古伊泰集团有限公司。

本次股权变更后，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	内蒙古伊泰煤制油有限责任公司	2,400.00	80.00
2	内蒙古伊泰集团有限公司	600.00	20.00
	合计	3,000.00	100.00

(3) 第二次股权变更

2013年7月,根据股权转让协议,内蒙古伊泰煤制油有限责任公司将石油化工80%的股权转让给内蒙古伊泰煤炭股份有限公司。

本次股权变更后,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	2,400.00	80.00
2	内蒙古伊泰集团有限公司	600.00	20.00
	合计	3,000.00	100.00

(4) 第一次增资

2014年8月,经全体股东讨论决定,同意公司注册资本由3000万元变更为30000万元:增加的27000万元由内蒙古伊泰煤炭股份有限公司和内蒙古伊泰集团有限公司依照80%与20%的比例出资。其中内蒙古伊泰煤炭股份有限公司认缴出资21600万元,内蒙古伊泰集团有限公司认缴出资5400万元。本次增资后,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	24,000.00	80.00
2	内蒙古伊泰集团有限公司	6,000.00	20.00
	合计	30,000.00	100.00

(5) 第二次股权变更

2017年12月,根据股权转让协议,内蒙古伊泰集团有限公司将石油化工10.2%的股权转让给内蒙古伊泰煤炭股份有限公司。

本次股权变更后,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	27,060.00	90.20
2	内蒙古伊泰集团有限公司	2,940.00	9.80
	合计	30,000.00	100.00

(6) 第一次减资

2024年10月,经全体股东讨论决定,同意将公司注册资本由30000减少至10000万元。本次减资后,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	9,020.00	90.20
2	内蒙古伊泰集团有限公司	980.00	9.80

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)
	合计	10,000.00	100.00

本次变更完成后，公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

被评估单位成立于 2010 年 1 月，注册资金 1 亿元，由内蒙古伊泰集团有限公司和内蒙古伊泰煤炭股份有限公司共同出资设立。被评估单位具备成品油批发资质和危险化学品经营资质，负责油品及煤基费托合成化工品的推广与销售，是伊泰集团煤化工项目唯一的销售主体。

被评估单位 2025 年新设了 4 个分公司，分别为内蒙古伊泰石油化工有限公司准格尔召加油站、内蒙古伊泰石油化工有限公司西营子加油站、内蒙古伊泰石油化工有限公司伊旗第一加油站及内蒙古伊泰石油化工有限公司伊泰加油站等 4 个加油站，均具备危险化学品经营资质。

依托伊泰集团建设具有国际竞争力的清洁能源和化工产业集群的发展目标，及已经构建起的清洁能源和现代煤化工“研、产、运、销”一体化实业平台，为被评估单位的可持续发展提供了广阔的前景。

基于伊泰集团拥有自主知识产权的煤间接液化技术和 16 万吨/年煤制油示范项目、120 万吨/年精细化学品项目、伊泰宁能精细化工项目的稳定运行以及下游产业链的延伸，被评估单位已经形成了三大系列绿色产品，费托精制蜡系列产品（33#、52#、70#、85#、90#、95#、100#），轻质重质费托系列产品（费托粗液蜡、正构费托软蜡、稳定轻烃、液化石油气），费托精细化系列产品（正己烷、正庚烷、正癸烷、十一烷、十二烷、十三烷等正构烷烃系列产品及 YNSOL-IP40、YNSOL-IP60、YNSOL-IP80、YNSOL-IP95 等异构烷烃系列产品），并正在研发终试 110#费托精制蜡、低/高温相变蜡、PVC 加工专用蜡、热传印蜡、溶剂油 D80、温拌改性剂、聚酯、润滑油基础油、PA04、PA0150 等系列产品。伊泰系列产品具有特低硫、低芳烃、不含金属杂质、无灰分等优点。

依托伊泰费托产品，被评估单位同时开展化工品及油品贸易业务和成品油零售业务。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规划，公司已形成了以内蒙古、京津冀等华北市场为中心，覆盖华中、华东、华南，辐射长三角和珠三角，并成功开拓欧洲、亚太、美洲等海外市场的销售网络格局。同时，被评估单位不断完善“公路+铁路+水路”运输的物流保障体系，为客户提供全流程服务方案。

3. 股权投资情况

基准日企业股权投资共 1 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%
伊泰化学(上海)有限公司	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	上海	5,000.00	100.00	100.00

4. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截至评估基准日，母公司资产合计为 14,569.58 万元，负债合计为 2,604.39 万元，所有者权益为 11,965.19 万元。公司近三年及基准日资产、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	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 8 月 31 日
总资产	33,696.65	34,956.47	15,239.59	14,569.58
负债	2,766.82	2,671.52	2,997.90	2,604.39
所有者权益	30,929.83	32,284.95	12,241.69	11,965.19

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-8 月
营业收入	34,724.24	27,775.54	24,591.67	5,932.46
营业利润	1,329.47	1,820.71	7,994.55	-176.69
净利润	963.90	1,360.42	7,958.12	-276.50

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

合并资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 8 月 31 日
总资产	52,666.81	64,150.27	38,135.06	36,316.17
负债	15,256.98	23,634.94	24,223.80	21,940.33
所有者权益	37,409.83	40,515.33	13,911.26	14,375.84
归属母公司的权益	37,409.83	40,515.33	13,911.26	14,375.84

项 目	2022 年	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-8 月
营业收入	151,279.78	178,308.28	222,216.45	124,662.52
营业利润	4,837.87	4,311.97	1,852.54	743.21
净利润	3,602.03	3,110.80	1,397.31	464.58
归属母公司利润	3,602.03	3,110.80	1,397.31	464.58

上述 2022 年及 2023 年数据摘自于大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的年度审计报告；2024 年数据摘自于中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的年度审计

报告，基准日数据摘自于中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）本次出具的专项审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 13%，6%。城建税、教育附加费、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日持有被评估单位 90.2% 股权，为其控股股东。

（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《内蒙古伊泰集团有限公司三届二十一次董事会关于公司向内蒙古伊泰煤炭股份有限公司转让所持伊泰伊犁矿业有限公司及化工板块子公司股权等事项的决议》，内蒙古伊泰煤炭股份有限公司拟收购内蒙古伊泰石油化工有限公司股权。本次评估目的是反映内蒙古伊泰石油化工有限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。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（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 145,695,808.30 元，负债合计账面价值 26,043,914.88 元，所有者权益 119,651,893.42 元。合并口径总资产账面价值 363,161,668.44 元，负债账面价值 219,403,270.21 元，归属于母公司股东权益账面价值 143,758,398.23 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。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：中兴华专字(2025)第640227号。

（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、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，具体情况如下：

1. 流动资产

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

1. 长期股权投资

本次纳入评估范围的长期股权投资共 1 项，明细如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值（元）
伊泰化学（上海）有限公司	2021/12/15	100.00	50,000,000.00

（1）公司简介

统一社会信用代码：91310113MA1GMBT408

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：上海市宝山区锦乐路 947 号 1 幢 A1405 室

法定代表人：姚海洋

注册资本：5000 万元

成立日期：2018 年 2 月 6 日

经营范围：许可项目：危险化学品经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；煤炭及制品销售；金属矿石销售；机械设备销售；日用百货销售；针纺织品销售；服装服饰批发；汽车零配件批发；照明器具销售；家居用品销售；金属材料销售；日用木制品销售；橡胶制品销售；电线、电缆经营；通讯设备销售；电子产品销售；电工仪器仪表销售；建筑材料销售；食品用洗涤剂销售；日用化学产品销售；化妆品批发；环境保护专用设备销售；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；贸易经纪；国内货物运输

代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，伊泰化学(上海)有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
内蒙古伊泰石油化工有限公司	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	100.00

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-8 月
营业收入	150,532.74	197,624.78	118,730.06
营业利润	2,491.26	1,857.99	919.90
净利润	1,750.38	1,439.19	741.08
项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 8 月 31 日
资产总额	34,193.80	27,895.47	26,797.47
负债总额	20,963.42	21,225.90	19,386.82
净资产	13,230.38	6,669.57	7,410.65

上述 2023 年数据摘自于大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的年度审计报告；2024 年数据摘自于中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的年度审计报告，基准日数据摘自于中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）本次出具的专项审定报表。

（2）主要资产介绍

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产，具体情况如下：

1) 流动资产

流动资产主要由货币资金、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) 设备

固定资产—设备类账面原值 295,588.78 元，账面净额 46,512.70 元，全部为电子设备，共 91 台（套），主要有：二维码扫描仪、相机、小米投影仪、联想电脑、沙发、办公椅等，于 2019 年至 2023 年间陆续购进，分布于企业厂区及办公室内，均为正常使用中。

2. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。

纳入本次评估范围的固定资产—房屋建筑物类，共计 56 项，账面原值 32,073,790.22 元，账面净值 18,097,771.48 元。房屋建筑物类包含 DL-10-01 大路加

油站-站房、伊泰加油站宿舍(西营子)、准格尔召车队加油站站房、大路煤基合成房屋、DL-10-06 大路加油站-场平及室外硬化工程、双层罐附属管线及配件(大路加油站)等建(构)筑物。其中固定资产-房屋建筑物共 12 项,房屋建筑总面积 4,460.91 平方米,序号第 4、10、11 项房屋已办理权证,证载房屋所有权人为被评估单位,其余房屋尚未办理权证。固定资产-构筑物及其他辅助设施共计 44 项,为加油站配套构筑物及附属设施。委估房屋建筑类资产分布于企业各个加油站内,维护状态较好,均能正常使用。房屋建筑类资产明细详见下表:

房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
1	未办证	DL-10-01 大路加油站-站房	砖混	2015/12/19	380.00
2	未办证	DL-10-02 大路加油站-附属用房	砖混	2015/12/19	300.00
3	未办证	伊泰加油站宿舍(西营子)	砖混	2004/3/31	40.00
4	房权证准旗字第公-0658 号	伊泰加油站(西营子)-站房	砖混	2004/3/31	137.78
5	未办证	伊泰加油站卫生间(西营子)	砖混	2004/3/31	30.00
6	未办证	伊泰加油站值班室(西营子)	砖混	2004/3/31	5.00
7	未办证	准格尔召车队加油站站房	砖混	2013/12/31	420.00
8	未办证	准格尔召车队加油站附属用房	砖混	2013/12/31	210.00
9	未办证	大路煤基合成房屋	钢架	2015/12/19	2,500.00
10	蒙(2021)伊金霍洛旗不动产权第 0013880 号	YQ-11-02 伊旗第一加油站-附属用房	砖混	2015/12/31	91.13
11	蒙(2021)伊金霍洛旗不动产权第 0013880 号	YQ-11-01 伊旗第一加油站-站房	砖混	2015/12/31	317.00
12	未办证	HSQ-4-1 杭四撬装车(55 平米)	砖混	2019/12/31	30.00
合计					4,460.91

构筑物及其他辅助设施

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	数量
1	HSQ-4-2 杭四撬装电力	混凝土	2019/12/31	项	1.00
2	YQ-11-09 伊旗第一加油站-土方工程及室外硬化工程	混凝土	2016/12/31	项	1.00
3	YQ-11-11 伊旗第一加油站-10KV 配电工程	混凝土	2016/12/31	项	1.00
4	YQ-11-10 伊旗第一加油站-挡墙、围墙	砖砌/混凝土	2016/12/31	项	1.00
5	YQ-11-08 伊旗第一加油站-监控系统		2016/12/31	项	1.00
6	YQ-11-06 伊旗第一加油站-站区水暖管网	钢管	2016/12/31	项	1.00
7	双层罐附属管线及配件(西营子加油站)	钢材	2019/1/31	项	1.00
8	YQ-11-03 伊旗第一加油站-罩棚、加油岛及外装饰工程	钢材	2016/12/31	项	1.00
9	防盗门	钢材	2014/9/30	项	1.00
10	HSQ-4-4 杭四撬装硬化	混凝土	2019/12/31	项	1.00
11	HSQ-4-3 杭四撬装基座	混凝土	2019/12/30	项	1.00
12	西召道路硬化	混凝土	2020/11/30	项	1.00
13	YQ-11-05 伊旗第一加油站-水源井	混凝土	2016/12/31	项	1.00
14	零星工程	混凝土	2020/11/30	项	1.00
15	罩棚装饰	钢材	2020/11/30	项	1.00
16	西营子加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
17	西营子加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
18	西营子加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
19	西营子加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	数量
20	杭四撬装站 撬装式加油装置-50 立方米双舱汽柴油防火防爆	钢材	2017/12/28	项	1.00
21	伊旗第一加油站双层罐	钢材	2020/9/3	项	1.00
22	罩棚装饰	钢材	2020/11/30	项	1.00
23	酸刺沟加油站(室外零星改造维修工程)		2016/12/31	项	1.00
24	西营子加油站罩棚装饰、场平维修等零星工程	钢材	2016/12/31	项	1.00
25	大路加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
26	DL-10-09 大路加油站-监控系统		2015/12/19	项	1.00
27	DL-10-08 大路加油站-防雷防静电系统		2015/12/19	项	1.00
28	DL-10-07 大路加油站-围墙工程	砖砌/混凝土	2015/12/19	项	1.00
29	大路加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
30	DL-10-06 大路加油站-场平及室外硬化工程	混凝土	2015/12/19	项	1.00
31	DL-10-05 大路加油站-水源井	混凝土	2015/12/19	项	1.00
32	DL-10-03 大路加油站-罩棚、加油岛及外装饰工程	钢材	2015/12/19	项	1.00
33	双层罐附属管线及配件(大路加油站)	钢材	2019/1/31	项	1.00
34	DL-10-10 大路加油站-10KV 配电工程及自备电工程	钢材	2015/12/19	项	1.00
35	大路加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
36	大路加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
37	大路加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
38	双层罐附属管线及配件(准格尔召加油站)	钢管	2019/1/31	项	1.00
39	准格尔召加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
40	准格尔召加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
41	准格尔召加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
42	准格尔召加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
43	准格尔召加油站双层罐	钢材	2019/1/31	项	1.00
44	伊泰加油站自来水工程	混凝土	2022/12/30	项	1.00

3. 设备

设备类资产,按用途分为机器设备、车辆和电子设备。设备账面原值 3,919,948.06 元,账面净值 673,778.45 元。

机器设备共 84 台(套),主要有:加油机、发电机组、电子汽车衡、深井泵、立式常压热水锅炉、加油站远程卸油防溢阀等,于 2013 年至 2024 年间陆续购进,分布于企业各加油站内,均处于正常使用中。

车辆共 4 辆,主要有:大众汽车牌小型轿车、别克牌小型普通客车等,于 2020 年至 2024 年间陆续购进,其中蒙 K9710N 别克商务车已于基准日后出售,其余车辆均运行正常。

电子设备共 242 台(套),主要有:电脑、打印机、复印机、空调、办公家具等,于 2012 年至 2024 年间陆续购进,分布于企业各加油站内,均处于正常使用中。

4. 在建工程

在建工程—土建工程账面净值为 393,317.02 元,是企业为取得准格尔召加油站土地所发生的土地勘测费、评估费等前期咨询费用。在建工程土建工程于 2020 年 11 月开始发生费用,现企业正与当地国土局协商土地出让事宜,尚未明确土地出让方案。

5. 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权共计 3 项,账面价值 6,001,981.35 元。委估土地均为企业以出让方式取得,均已办理权证,证载土地使用权人为被评估单位。委估土地位于鄂尔多斯市伊金霍洛镇、大陆工业园东工业基地,委估宗地明细详见下表:

土地使用权

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	土地用途	准用年限	开发程度	面积 m ²	账面价值 (元)
1	蒙(2021)伊金霍洛旗不动产权第 0013880 号	伊旗第一加油站	2019/5/7	批发零售用地	40.00	六通一平	6,366.70	2,528,905.39
2	蒙(2024)准格尔旗不动产权第 0005707 号	大路加油站 1-伊泰加油站	2023/6/11	其他商服用地	40.00	六通一平	1,945.00	1,202,666.67
3	蒙(2024)准格尔旗不动产权第 0005712 号	大路加油站 2-伊泰加油站	2022/9/28	其他商服用地	40.00	六通一平	3,837.00	2,270,409.29
合计							12,148.70	6,001,981.35

6. 无形资产-其他

被评估单位账面记录的其他无形资产主要系软件,具体情况如下:

名称	取得日期	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
物流仓储信息化系统	2022/12/14	337,699.12	28,141.59

(四) 被评估单位申报的其他账外无形资产

本次被评估单位申报的其他账外无形资产主要为账面未记录的专利、域名等。截至评估基准日,被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及专利 4 项及域名 2 项,上述资产权利人均均为被评估单位,本次将纳入评估范围。具体情况如下:

1. 专利

被评估单位拥有的无形资产—专利明细如下:

序号	专利号	名称	专利类别	申请日期
1	ZL306400024S	包装袋(硫酸铵)	外观设计专利	2020/10/22
2	ZL306400025S	包装袋(费托精制蜡类产品)	外观设计专利	2020/10/22
3	ZL306392274S	标签(正构烷烃系列产品)	外观设计专利	2020/10/22
4	ZL306389737S	包装袋(硫磺)	外观设计专利	2020/10/22

2. 域名

被评估单位拥有的无形资产—域名明细如下:

名称	取得日期	终止日期	备案信息
yitaipec.com	2014/1/20	2034/1/20	蒙 ICP 备 14002311 号-1
yitaipec.com.cn	2014/1/20	2034/1/20	蒙 ICP 备 14002311 号-1

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

(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

考虑到本次评估目的为股权收购，而所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定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 2025 年 8 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. 《内蒙古伊泰集团有限公司三届二十一次董事会关于公司向内蒙古伊泰煤炭股份有限公司转让所持伊泰伊犁矿业有限公司及化工板块子公司股权等事项的决议》。

(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》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);
4. 《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);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(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);
6. 《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);
7. 《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);
8. 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);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
12. 《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);
13. 《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修订);
14. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过);
15. 《中华人民共和国车辆购置税法》(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通过);
16. 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. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
5. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
18. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）。

（四）资产权属依据

1. 房屋所有权证、不动产权证；
2. 《土地使用权出让合同》；
3. 专利权证书；
4. 机动车行驶证；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
7. 对外投资权属证明文件；
8. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；

2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
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. 《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额（2017）》、《内蒙古自治区建设工程费用定额（2017）》；
8. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
9. 国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 《准格尔旗人民政府关于公布鄂尔多斯大路煤化工基地土地定级和基准地价的通知（2020）》；
12. 《伊金霍洛旗人民政府关于公布伊金霍洛旗乌兰木伦等六个镇土地定级与基准地价更新成果的通知（2024）》
13. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
14. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
15. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
16. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
17. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
18. 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. 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；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 《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）；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；

6. 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》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，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。

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。”

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、股东全部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。本次内蒙古伊泰石油化工有限公司具备成品油批发资质和危险化学品经营资质，负责油品及煤基费托合成化工品的推广与销售；伊泰化学（上海）有限公司是

内蒙古伊泰石油化工有限公司的全资子公司，公司具有危险化学品经营资质，负责伊泰煤基费托合成化工品的推广与销售。内蒙古伊泰石油化工有限公司（含全资子公司）是伊泰集团煤化工项目唯一的销售主体，依托伊泰费托产品，公司同时开展化工品及油品贸易业务和成品油零售业务，故本次对内蒙古伊泰石油化工有限公司采用合并口径收益法进行评估。

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。

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，或者即使有少数案例，但是相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，信息的不完整导致本次不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法、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。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 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%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的

情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 存货类

存货全部为库存商品，包括0#柴油、-35#柴油、92#汽油和95#汽油等。

被评估单位系贸易型企业，库存商品均为近期采购，对于正常的库存商品本次按市场价值评估。

库存商品评估值=市场价格（不含税）+合理费用（运费、损耗、仓储费等）

市场价格一般通过市场询价所得。

合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。库存商品账面值包括这些合理费用。由于存货流动快，尚未售出的库存商品大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格。故按账面值确定评估值。

4. 其他流动资产

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。

5. 长期股权投资

对全资的长期股权投资伊泰化学（上海）有限公司，本次采用资产基础法进行整体评估后再结合对其的持股比例计算长期股权投资科目评估值。

6. 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。

根据《资产评估执业准则——不动产》第四章第十六条，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本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。

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等。本次对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定：

重置全价=建安工程造价+待摊投资+资金成本-可抵扣增值税

(1) 建安工程造价的确定

本次评估建安工程造价主要采用重编预算法，根据《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额（2017）》、《内蒙古自治区建设工程费用定额（2017）》，参照基准

日鄂尔多斯市工程造价信息网公布的主要材料价格信息对主要材料的价格进行调整后，确定不含税重置全价。

(2) 待摊投资的确定

包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、可行性研究费、环境影响评价费等。详细情况见下表。

待摊投资取费表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	0.96%	固定资产投资额	财建[2016]504号
二	勘察设计费	3.62%	固定资产投资额	发改价格[2015]299号及参考市场报价
三	工程监理费	1.45%	固定资产投资额	发改价格[2015]299号及参考市场报价
四	招投标代理服务费	0.25%	固定资产投资额	发改价格[2015]299号及参考市场报价
五	可行性研究费	0.45%	固定资产投资额	发改价格[2015]299号及参考市场报价
六	环境影响评价费	0.10%	固定资产投资额	发改价格[2015]299号及参考市场报价

(3) 资金成本

资金成本主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算计费基数时，工程费用及待摊投资费用因在建设期内为均匀投入，按工期的一半计算；利率根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR为3.00%，5年期以上为3.50%。纳入委估范围内的资产，其合理工期预计为1年，利率取值为3.00%。

资金成本 = (建安工程造价 + 待摊投资) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

(4) 可抵扣的增值税

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。因本次评估房屋建筑物及构筑物的重置全价不含增值税。

可抵扣的增值税 = 建安综合造价可抵扣的增值税 + 待摊投资可抵扣的增值税

其中：建安综合造价的增值税税率取9%、待摊投资的增值税税率取6%

2. 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。

(1) 采用勘察成新率和理论成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 打分法技术测定成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

其中：

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

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：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（构）筑物使用年限的规定，确定尚可使用年限。

(B) 打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、电气、消防设施、通风通暖），根据勘查状况来确定各部分的完好分值，并对各部分赋予权重，最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

(C) 综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取 4，技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

无形资产-土地使用权：

根据评估目的和评估对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估土地位于鄂尔多斯市伊金霍洛镇、大陆工业园东工业基地，土地用途为工业、住宅用地，本次采用基准地价系数修正法和市场法对其土地使用权价值进行评估。

市场法：

采用市场法评估不动产时，应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。

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。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 权益状况修正系数 × 实物状况修正系数。

即 $V = VB \times A \times B \times C \times D$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数；

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数；

C：待估宗地区位因素条件指数 / 比较实例宗地区位因素条件指数；

D：待估宗地状况因素条件指数 / 比较实例宗地状况因素条件指数。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

基准地价修正法：

采用基准地价修正法评估土地使用权价值时，应当根据评估对象的价值内涵与基准地价内涵的差异，确定调整内容。在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下，调整内容包括交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 基准地价 × (1 + 期日修正系数) × (1 + 区域、个别修正系数合计) × 容积率修正系数 × 使用年限修正系数 + 开发程度修正

7. 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，主要采用重置成本法评估。对小部分市场交易活跃的车辆及电子设

备如电脑等，直接采用二手设备市场价格评估。

▲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。

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

（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：

$$\begin{aligned} \text{设备重置全价（不含增值税）} &= \text{设备购置价（不含增值税）} + \text{运杂费（不含增值税）} \\ &+ \text{安装调试费（不含增值税）} + \text{前期工程及其他费用（不含增值税）} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

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。

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 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

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

评估值=重置全价×综合成新率

（3）车辆市场法市场价值的确定

市场比较法是根据替代原理，将评估对象与在近期发生交易的类似车辆加以比较对照，从已发生交易的类似车辆的交易价格，通过交易日期、交易情况、个别因素等的修正，修正得到评估对象价值的一种评估方法，其基本计算公式如下：

车辆市场价值=可比交易实例不含税价×交易日期修正系数×交易情况修正系数



×个别因素修正系数

8. 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。在建工程—土建工程账面净值为 393,317.02 元，是企业为取得准格尔召加油站土地所发生的土地勘测费、评估费等前期咨询费用。由于企业尚未与国土局确定土地出让事宜，在建工程费用发生时间较长，未来是否能够取得土地存在一定的不确定性，因此，本次对在建工程的评估按账面值列示确定评估值。

9. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及专利和域名等。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，估算其能带来的预期收益，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。

▲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。

▲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。

由于无形资产的交易缺乏公开信息，而且无形资产差异化较大，难以找到可比案例，因此一般无法适用市场法评估。

本次在对专利及域名充分了解后，经分析相关无形资产或与其类似无形资产均无历史实施经营情况，被评估单位目前亦无未来经营应用计划，难以估算预期收益；同时亦不存在类似无形资产的活跃交易市场，故本次采用成本法评估得到评估对象无形资产市场价值。

▲电脑应用软件：对于评估基准日市场上有销售的外购电脑应用软件，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已经升级版本的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格扣减应用软件升级费用后作为评估值。

10. 负债

负债主要包括流动负债。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. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

（1）企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产、负债价值

（2）经营性资产价值 = 明确预测期期间的自由现金流量现值 + 明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

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

式中： F_i -未来第 i 个收益期自由现金流量数额；
 n -明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；
 g -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；
 r -所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。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，对委托人或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、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、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分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、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，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年 1 期，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取

加权平均资本成本 (WACC)，即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值，计算公式为：

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

其中：

R_d ：债权期望报酬率；

R_e ：股权期望报酬率；

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比；

W_e ：权益资本在资本结构中的百分比；

T ：为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定，计算公式为：

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

式中： R_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：特定风险报酬率；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为自身的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 R_f 的确定：根据国内外的行业研究结果，并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求，本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司（CCDC）”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为 1.67%。

(3.2) 市场风险溢价（ MRP ，即 $R_m - R_f$ ）的计算：市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》，同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点，时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，若简单按照周收盘指数计算，收益率波动较大而无参考意义。为消除剧烈（异常）波动影

响，按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：计算分析算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP, $R_m - R_f$ ）的计算：

通过上述计算得出各年度中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间 均值	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
2024 年	8.66%	2.22%	6.44%
2023 年	9.29%	2.73%	6.56%
2022 年	9.71%	2.77%	6.94%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%

即目前中国市场风险溢价约为 6.76%。

(3.3) 贝塔值（ β 系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 4 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 4 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.6979$ 。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：2022/08/31 至 2025/08/31

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e = 0.698$ 。

(3.4) 特定风险报酬率 ϵ 的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ϵ 为 5.00%。

(3.5) 债权期望报酬率 R_d 的确定：债权期望报酬率选取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）-5 年期贷款利率。

(3.6) 资本结构的确定：我们分析了委估企业所处发展阶段、未来年度的融资安排、与可比公司在融资能力和融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因素，本次确定采用委估企业真实资本结构。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。本次主要包括其他流动资产及其他流动负债。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次基准日无付息债务。

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，现场评估调查工作阶段是2025年9月15日～9月20日。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）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、当地造价信息等；

（6）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；查阅收集无形资产的法律文件、权属有效性文件或者其他证明资料；调研无形资产特征、资产组合情况、使用状况；无形资产实施的地域范围、领域范围、获利能力和收益模式；判断是否能够持续发挥作用并给权利人带来经济利益；了解无形资产的法定保护期限、收益期限以及保护措施；调研无形资产实施过程中所受到的法律、行政法规或者其他限制等；

（7）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) 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。

（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指假设资产将按当前的使用用途持续使用。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。

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

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值11,965.19万元，评估值16,040.28万元，评估增值4,075.09万元，增值率34.06%。其中，总资产账面值14,569.58万元，评估值18,644.67万元，评估增值4,075.09万元，增值率27.97%。总负债账面值2,604.39万元，评估值2,604.39万元，无增减值变动。

被评估单位合并口径归属于母公司股东权益账面值为14,375.84万元，评估值为

16,040.28万元，评估增值1,664.44万元，增值率11.58%。

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位单体口径所有者权益账面值 11,965.19 万元，评估值 16,320.00 万元，评估增值 4,354.81 万元，增值率 36.40%。

被评估单位合并口径归属于母公司股东权益账面值为 14,375.84 万元，评估值为 16,320.00 万元，评估增值 1,944.16 万元，增值率 13.52%。

(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16,320.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值16,040.28万元高279.72万元。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑。

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。

内蒙古伊泰石油化工有限公司（含全资子公司）是伊泰集团煤化工项目唯一的销售主体，依托伊泰费托产品，公司同时开展化工品及油品贸易业务和成品油零售业务。其企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含销售团队优势、客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源的贡献。资产基础法的评估结果仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了价值评估，并不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的价值贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值。收益法评估结果的价值内涵包括企业不可辨认的所有无形资产，所以评估结果比资产基础法高。结合本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故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163,200,000.00元。大写：人民币壹亿陆仟叁佰贰拾万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反映的销售团队优势、客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资产价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（五）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2025年08月31日至2026年08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实施经济行为。

（六）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：

本次纳入评估范围的房屋建筑物，办证情况如下所示：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M ²)
1	未办证	DL-10-01 大路加油站-站房	砖混	2015/12/19	平方米	380.00
2	未办证	DL-10-02 大路加油站-附属用房	砖混	2015/12/19	平方米	300.00
3	未办证	伊泰加油站宿舍（西营子）	砖混	2004/3/31	平方米	40.00
4	房权证准旗字第公-0658号	伊泰加油站（西营子）-站房	砖混	2004/3/31	平方米	137.78
5	未办证	伊泰加油站卫生间（西营子）	砖混	2004/3/31	平方米	30.00
6	未办证	伊泰加油站值班室（西营子）	砖混	2004/3/31	平方米	5.00
7	未办证	准格尔召车队加油站站房	砖混	2013/12/31	平方米	420.00
8	未办证	准格尔召车队加油站附属用房	砖混	2013/12/31	平方米	210.00
9	未办证	大路煤基合成房屋	钢架	2015/12/19	平方米	2,500.00
10	蒙（2021）伊金霍洛旗不动产权第0013880号	YQ-11-02 伊旗第一加油站-附属用房	砖混	2015/12/31	平方米	91.13
11	蒙（2021）伊金霍洛旗不动产权第0013880号	YQ-11-01 伊旗第一加油站-站房	砖混	2015/12/31	平方米	317.00
12	未办证	HSQ-4-1 杭四撬装房（55平米）	砖混	2019/12/31	平方米	30.00

上述明细表序号第 1、2、3、5、6、7、8、9、12 项房屋均未办理权证。被评估单位已出具书面权属说明，说明纳入本次评估范围内的资产其权属均为被评估单位所有，不存在权属瑕疵。本次评估，上述房屋建筑物的建筑面积根据企业填报的申报表数据为参考依据，并经评估人员现场勘察核实后确认。若未来上述资产办理权证后的面积与本次申报的建筑面积有差异，委托人应适当调整上述资产的评估价值。

纳入评估范围的房屋建筑物，明细表序号第 7、8 项房屋为准格尔召车队加油站的房屋建筑物。准格尔召车队加油站所在土地企业尚未取得土地使用权证，也未签订土地出让合同支付土地出让金，企业自 2013 年开始使用该宗土地至今。本次评估，假设明细表序号第 7、8 项房屋企业能正常使用至经济耐用年限，未考虑土地事宜对房屋评估值的影响。

纳入评估范围的房屋建筑物，明细表序号第 9 项大路煤基合成房屋为大路加油站所在宗地旁边企业自建的房屋，大路煤基合成房屋所在宗地企业尚未办理权证，也未签订土地出让合同支付土地出让金。企业自 2014 年取得鄂尔多斯大路煤化工基地管理

委员会的拿地批复后开始使用该宗土地至今。本次评估，假设明细表序号第 9 项房屋企业能正常使用至经济耐用年限，未考虑土地事宜对房屋评估值的影响。

在建工程—土建工程是企业为取得准格尔召加油站土地所发生的土地勘测费、评估费等前期咨询费用。在建工程土建工程于 2020 年 11 月开始发生费用。由于企业尚未与国土局确定土地出让事宜，在建工程费用发生时间较长，未来是否能够取得土地存在一定的不确定性，因此，本次对在建工程的评估按账面值列示确定评估值。

(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相关报告情况：

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：

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告（中兴华专字（2025）第 640227号）；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：中兴华专字（2025）第640227号。该审计报告的意见为：“我们审计了内蒙古伊泰石油化工有限公司（以下简称“石油化工公司”）财务报表，包括2025年8月31日的合并及母公司资产负债表，2025年1-8月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了石油化工公司2025年8月31日合并及母公司的财务状况以及2025年1-8月合并及母公司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企业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。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关

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:**

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:

无。

(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。

3. 本次在对评估范围内的资产进行评估时,我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

4. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务,不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

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) 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。
- (六) 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2025年12月24日。

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

签字资产评估师

莫晓玲

张豆



评估报告日

2025 年 12 月 24 日