制作 董春云
电话：010-83251716 E-mail:zqrb9@zqrb.sina.net
证券日报 2020 年 7 月 30 日 星期四

证券代码：600759　　证券简称：洲际油气　　公告编号：2020-036 号

洲际油气股份有限公司
关于收到上海证券交易所对公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2020 年 7 月 15 日，洲际油气股份有限公司（以下简称“洲际油气”或“公司”）收到上海证券交易所发来的《关于洲际油气股份有限公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函[2020]0855 号）（以下简称“《问询函》”），现就函件中有关问题回复如下：

一、关于非标审计意见所涉及事项

1、关于保留审计意见。公司 2019 年年度报告被会计师出具保留意见的审计报告，涉及事项主要为无法对公司境外子公司实施现场审计以及未能对云南正和的还款能力获取充分、适当的审计证据。会计师在 2018 年回复我部问询函中认为，云南正和债权的列报符合企业会计准则的要求，相应减值准备的计提充分。请会计师补充说明：（1）针对境外子公司事项，在 2019 年年报审计中实施的主要审计程序，取得的主要审计证据；（2）针对云南正和事项，在 2019 年年报审计中实施的主要审计程序，取得的主要审计证据，并与 2018 年年报审计的情况进行对比分析，并结合主要差异情况说明审计意见变化的具体原因和合理性；（3）结合相关事项对公司财务报表整体的影响、广泛性认定标准，说明出具保留意见是否恰当。请会计师发表意见。

会计师回复：

（1）针对境外子公司事项，在 2019 年年报审计中实施的主要审计程序，取得的主要审计证据：

针对境外子公司，2019 年度年报审计过程中，我们实施的主要审计程序包括：了解单位及其环境、评估重大错报风险、计划审计工作、实质性访谈（询问）、检查、远程在线观察、函证、重新计算、实质性分析、穿行测试、控制测试、业务资料原件核对。

年报审计过程中我们获得的主要审计证据包括：

①经过公司授权，我们获得了境外子公司财务系统全部查询权限；

②获取了境外子公司的全部银行账户银行流水，全部银行账户函证回函；凭证检查样本的原始单据；

③获取了往来款账龄明细表、往来坏账计提表、往来款函证回函；

④获取了存货明细表，存货收发存明细表，存货盘点表，存货检查样本的业务资料；

⑤获取了固定资产明细表、固定资产折旧计提表、固定资产盘点表、固定资产增加的检查的业务资料；

⑥获取了油气资产明细表、油气资产增减变动表、油气资产折耗计提表、油气资产减值测算表、油价预测的来源资料、储量评估报告、油田开发方案、井位图、油气资产盘点表、油气资产新增的检查的业务资料；

⑥获取了在建工程明细表、在建工程立项、预算资料、在建工程新增的检查的业务资料；

⑦获取了各项税费计提表、各项税费的报税资料、缴税凭证；

⑧获取了与销售相关的销售订单、出口报关单、货运提单、结算单；

⑨获取了与运输相关的费用明细表、结算单、付款原始凭单；

⑩获取了薪酬明细表，薪酬支付检查的原始凭单；

?获取了费用明细表，费用检查样本的业务资料；

?获取了借款合同，借款费用计算表，借款及利息支付的业务资料；

?获取了与所有权相关的股东登记手册。

（2）针对云南正和事项，在 2019 年年报审计中实施的主要审计程序，取得的主要审计证据，并与 2018 年年报审计的情况进行对比分析，并结合主要差异情况说明审计意见变化的具体原因和合理性。

针对云南正和事项，2019 年度年报审计过程中，我们实施的主要审计程序包括：

①函证。向云南正和发函询证报告期末债权余额，并收到云南正和函证回函确认。

②公开查询云南正和的一级开发项目进展。

③访谈。向云南正和管理人员访谈，确认洲际油气关于云南正和的债权余额的准确性。

④查询云南正和资金流水。我们获取了云南正和银行账户结算清单，并对清单中的正常银行账户获取其 2019 年度至 2020 年 6 月 19 日的银行账户资金流水。

⑤获取债权解决方案。获取洲际油气与云南正和签署的《债务和解及监管协议》，主要内容为洲际油气免除 2019 年 3 月签署《债务和解协议》中的利息，并再次明确债务本金；云南正和承诺每次还款金额以当期西山区政府实际返还的金额为基础，按照云南正和的债权比例予以分期偿还，直至款项全部还清。云南正和承诺在每收到西山区政府返还的土地一级开发项目投资返还款后的 10 日内分笔归还洲际油气债务。

⑥复核洲际油气对云南正和债权的减值计提过程。获取洲际油气公司对云南正和债权减值计算表，复核减值计提的充分性。

并与 2018 年年报审计的情况进行对比分析，我们从公开信息中获悉了西山区白沙地片区一级土地开发项目已进入招拍挂和工程结算阶段。2018 年报报出时，云南正和的开发项目尚未进行挂牌转让，我们查询了 2019 年 1 月至 2020 年 6 月 19 日的云南正和的全部银行资金流水，本报告期洲际油气对云南正和的债权没有任何的回款。我们通过洲际油气与云南正和签署的《债务和解协议》判断其债权收回的可能性，试图通过洲际油气向云南正和协调核实云南正和的债务情况以判断云南正和的还款能力，但在年报出具日尚未完成。因此，我们认为追加对云南正和穿透检查其还款能力是必要的，结合我们执行的审计程序及获取的审计证据，未能完成对云南正和财务状况的核查程序，对该事项出具保留意见是合理的。

（3）结合相关事项对公司财务报表整体的影响、广泛性认定标准，说明出具保留意见是否恰当。

事项 1、受全球新型冠状病毒肺炎疫情影响，哈萨克斯坦共和国一直实施入境管制且境外子公司靠近当地疫情较严重地区，我们未能实施现场审计，无法对境外子公司的存货及固定资产等实物资产实施现场监盘程序，也无法实施其他满意的替代程序就该等资产的存在及数量获取充分适当的审计证据。

境外子公司实物资产包括存货、固定资产、油气资产中井及设施、在建工程。报告期末，实物资产余额为 238.942.92 万元，占洲际油气公司总资产的 16.97%，由于受到新冠肺炎疫情及油田区互联网络信号弱的双重影响，我们无法现场盘点，也无法实施远程在线盘点，由于实物资产余额较大，占总资产比重较大，对财务报表存在重大影响，但不具有广泛性，因此，对该事项出具保留意见是恰当的。

事项 2、我们未能完成对云南正和财务状况的核查程序，以就云南正和的还款能力获取充分、适当的审计证据。

云南正和债权期末净值（期末账面价值）为 74,060.98 万元，占洲际油气总资产的 5.26%，在年报审计中，我们执行了函证、访谈及银行账户资金流水查阅、复核了洲际油气对云南正和债权的减值计提程序及结果，但是未能完成对云南正和财务状况的核查程序，由于云南正和债权期末净值（期末账面价值）较大，占总资产比重较大，对财务报表存在重大影响，但不具有广泛性，因此，对该事项出具保留意见是恰当的。

2、关于公司持续经营能力。年报显示，公司报告期末存在较大金额的逾期借款、流动性暂时出现困难，会计师认为公司存在与持续经营相关的重大不确定性。公司近年来持续存在逾期未偿还借款，报告期末短期借款 25.57 亿元，其中已逾期未偿还金额 21.64 亿元，1 年内到期的长期借款 7.49 亿元，长期借款 16.45 亿元。请公司补充说明：（1）结合业务模式、同行业可比公司负债水平等，说明资产负债率较高的原因及合理性；（2）针对已逾期借款的偿还安排及资金来源；（3）公司后续拟采取的改善流动性、增强持续经营能力的具体措施。请会计师发表意见。

公司回复：

（1）公司主营业务为石油天然气勘探和开发，属于典型的重资产、资金密集型行业。公司资产负债率为 60.27%，相较于同行业国资巨头，负债率相对较高，但在同行业民营企业中属于中间水平，同行业公司负债情况如下：

公司名称	总资产（元）	总负债（元）	资产负债率
洲际油气	14,081,755,036.92	8,486,503,176.12	60.27%
新潮能源	28,445,887,064.59	12,326,461,284.44	43.33%
东华能源	28,081,435,717.57	18,741,061,586.55	66.74%
中石油	2,733,190,000,000	1,288,605,000,000	47.15%
中石化	1,755,071,000,000	878,166,000,000	50.04%

（2）近年来，受原油价格持续低迷等各种不利因素影响，特别是近年来国家金融去杠杆政策影响，为了偿还公司于 2017 年和 2018 年到期的简称为“16 洲际 01”、“16 洲际 02”和“16 洲际债”的公司债券，共计本金 16.5 亿元，公司举借了部分非银行机构债务，该部分债务平均成本较高，导致每年公司财务费用较高，对公司现金流造成吞噬，拖累了公司各项财务指标，一定程度上影响了公司长短期偿债能力。

为有效改善公司资本负债结构，降低负债率，公司近年来通过降本增效、出售部分资产等多种方式，增加资金流动性，偿还已有借款。针对已逾期借款，公司积极组织与各方债权人进行沟通、磋商，希望能够以时间换空间，对逾期债务进行重组或展期。

经过持续的沟通努力，公司整体负债规模从 2018 年底的 922,043 万元降至 2019 年底的 848,650 万元，降低 8%。短期负债、一年内到期的非流动负债、长期负债三项之和从 2018 年底的 586,259 万元降至 2019 年底的 495,866 万元，降低 15.5%。

报告期末短期借款 25.57 亿元，其中已逾期未偿还金额 21.64 亿元，2019 年末短期借款已逾期借款含 2018 年年报中列报在一年内到期的非流动负债逾期金额 2 亿元。

此外，公司于 2020 年 1 月同债权人奥克斯集团有限公司达成和解协议，全额支付相关本金和利息（含违约金、保全担保费）共计 1.68 亿元，并于 2020 年 3 月全部履行偿还完毕。公司于 2020 年 4 月同自然人李巧丽等债权人达成《执行和解协议》，相关和解事项正在履行中。公司债务规模进一步下降，其它债务的和解也在稳步推进中。

（3）公司已采取了如下措施，改善公司流动性，增强持续经营能力：

①公司已对油田生产计划进行调整，采取多种措施降本增效，应对油价波动。

②公司已于 2020 年 4 月公告《A 股非公开发行预案》，拟利用资本市场直接融资方式，补充流动资金，偿还债务。

③公司同多家大型资产管理公司进行协商，拟由其对公司进行全面的债务重组，解决公司债务问题。

④公司正在推进包括某大型政策性银行牵头的银团贷款、多家国际石油贸易公司贸易融资等多种融资方式，来缓解公司现金流紧张的局面。

会计师回复：

洲际油气主要业务为石油勘探开发及销售，属于资本密集型行业，2019 年末的资产负债率为 60.27%，处于行业较高水平。我们了解到洲际油气针对改善流动性和增强持续经营能力的措施，但改善措施能否有效实施仍存在重大不确定性。

二、关于公司生产经营及业绩情况

3、关于控股股东业绩承诺。公司控股股东广西正和前期承诺马腾公司 2014 年—2020 年利润为 31.46 亿元，年报显示马腾公司 2019 年实现净利润 1.3 亿元。请公司补充说明：（1）截至 2019 年底，马腾公司累计实现净利润金额及占业绩承诺的比重，是否能够实现前期业绩承诺；（2）如后续业绩承诺未能完成，公司控股股东是否具备相应的业绩补偿能力。请会计师发表意见。

公司回复：

（1）截至 2019 年底，马腾公司累计实现净利润金额及占业绩承诺的比重，是否能够实现前期业绩承诺。

公司控股股东广西正和承诺 2014 年-2020 年马腾公司利润为 31.46 亿元。截止 2019 年底，马腾公司累计完成净利利润 17.78 亿元，占全部业绩承诺的 56.50%，与承诺业绩相差 13.68 亿元。

马腾公司历年净利润完成情况如下表（金额单位：人民币万元）：

会计年度	净利润	占业绩承诺的比重
2014	25,871.80	8.22%
2015	7,691.06	2.44%
2016	2,948.50	0.94%
2017	27,843.20	8.85%
2018	57,604.24	18.31%
2019	55,800.84	17.74%
合计	177,759.64	56.50%

按照目前公司的运营情况以及国际油价的基本走势，2020 年马腾公司预计能完成合并净利润 5-6 亿元人民币，同时马腾公司将积极通过资产出售、债务重组等其他措施来力争完成利润承诺。马腾公司能否按照约定完成业绩承诺存在较大的不确定性。

马腾公司 2020 年利润预测如下（单位：人民币万元）：

项目	2019 年			2020 年预测		
	马腾	克山	马腾合并	马腾	克山	马腾合并
一、营业收入	295,038.74	141,134.38	272,081.36	236,030.99	127,020.94	239,431.60
减：营业成本	152,039.08	34,207.72	67,656.15	121,631.27	30,786.95	59,537.41
税金及附加	68,180.90	40,035.31	68,180.90	54,544.72	36,031.78	59,999.19
销售费用	23,438.54	2,544.97	25,603.77	18,750.83	2,290.48	22,531.32
管理费用	8,484.85	2,944.84	11,425.51	6,787.88	2,650.35	9,438.23
财务费用	21,635.99	-778.57	20,857.43	20,000.00	-700.71	19,299.29
资产减值损失	345.84	2,492.52	2,838.36			
二、营业利润	20,913.53	59,687.59	75,519.26	14,316.29	55,962.10	68,626.16
加：营业外收入		3.48	3.48			
减：营业外支出	58.98	100.33	159.32			
三、利润总额	20,854.55	59,590.74	75,363.41	14,316.29	55,962.10	68,626.16
减：所得税费用	7,732.04	12,943.98	19,562.58	3,579.07	13,990.52	17,156.54
三、净利润	13,122.51	46,646.76	55,800.84	10,737.22	41,971.57	51,469.62

注：马腾合并已考虑抵消马腾与克山之间的内部交易损益。

（2）如后续业绩承诺未能完成，公司控股股东是否具备相应的业绩补偿能力。

若马腾公司不能如期完成承诺业绩，公司控股股东会根据规定履行承诺。目前控股股东实控人所拥有的苏克公司已在哈国 AIX 交易所完成了 Pre-IPO（AIX 交易所全称哈萨克斯坦阿斯塔纳国际交易所，上交所在 2017 年 5 月与 AIFC 管理局签署合作协议，共同投资建设 AIX，上交所持有 AIX 25.1%的股份。2018 年 7 月，AIX 正式开业。）苏克气田项目天然气储量丰富，项目 3+25 年的勘探开发一体化合同已经获得哈国政府批复，项目进入勘探、评价、开发联合工作时期。目前正在办理与开发相关的哈国审批手续并进行相关的开发准备工作。

根据 2019 年 6 月国际储量评估公司 GCA（Gaffney，Cline & Associates 公司）对苏克气田出具的独立技术报告，认为：苏克气田石炭系为不受构造控制的常规+致密气复合气藏，具有巨大的含气面积、充足的井位用于气田开发，项目成熟度被划分为“适合开发”。苏克公司在储量评估基准日 2019 年 6 月 30 日，苏克气田项目价值为 25.72 亿美元，根据中国人民银行 2019 年 6 月 30 日发布的人民币对美元中间价 6.8747 进行折算，折合人民币 177.06 亿元。

如后续业绩承诺未能完成，公司控股股东将通过变现其持有的苏克公司的股权来完成业绩补偿。

会计师回复：

经复核计算，洲际油气业绩承诺完成相关数据计算正确，受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，国际原油价格大幅波动，马腾公司能否按照约定完成业绩承诺存在较大的不确定性；洲际油气公告显示控股股东广西正和实业集团有限公司持有的洲际油气股票全部处于轮候冻结状态，且存在未执行诉讼，控股股东是否能够履行业绩承诺存在较大不确定性；洲际油气实际控制人所拥有的苏克公司已在哈国 AIX 交易所完成了 Pre-IPO，且已取得开采合同，正在准备开发相关工作，但在马腾公司无法完成利润承诺时，实际控制人能否及时转让苏克公司股权并代控股股东履行完成业绩承诺存在较大不确定性。

4、关于租赁业务毛利率。年报显示，公司确认租赁收入 0.56 亿元，同比减少 11.03%，毛利率 51.17%，减少 8.16 个百分点，主要为公司柳州谷埠街国际商业城与北京方庄物业的租金收入。请公司补充说明：（1）出租房产的基本信息，主要包括具体位置、土地性质、购置单价、物业面积、具体用途和使用状态等；（2）结合报告期内业务开展、租赁情况等，分析说明营业收入及毛利率下滑的原因及合理性。请会计师发表意见。

公司回复：

（1）出租房产的基本信息，主要包括具体位置、土地性质、购置单价、物业面积、具体用途和使用状态等。

①北京投资性房地产概况

北京投资性房地产指天津天誉轩置业有限公司（洲际油气全资子公司）位于北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼整座房地产，总建筑面积 5630 平方米，分摊土地使用权面积 260.54 平方米，已办理《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，三层钢混结构配套公建商业楼，设有两部双跑消防楼梯、安装不锈钢防火门及铝合金外窗，水卫、电照、消防喷淋设施齐全，并配置两部垂直电梯（苏州科达）及（约克）中央空调供暖系统，评估对象室外场地及周边停车位较多，适合做餐饮等服务业经营场所。截止评估基准日，投资性房地产已整体出租给四川利丰汇鑫投资发展有限公司承包经营（租约由 2009 年 4 月 20 日至 2024 年 4 月 19 日止）。

②柳州投资性房地产概况

柳州谷埠街国际商城是一座集“休闲中心”、“购物中心”、“娱乐中心”、“观光中心”、“商务中心”、“居住中心”六大中心于一体的“全生活城中之城”，囊括了包括著名百货、大型超市、大型娱乐城、美食城、家居装饰城、家电数码城、服装城、美食街等在内的几乎所有业态种类，具有超大性、综合性、超强辐射性、现代性、国际性等特点，是广西最大规模的综合性购物中心，被誉为“广西第一 MALL”。

洲际油气的投资性房地产位于谷埠街商城-1 层至 3 层的商业营业用房，建筑面积合计约 12.88 万平方米。出卖人以出让方式取得土地，用途为商业、办公、住宅、公寓。洲际油气购置单价如下：AB 区沿街一层建筑面积单价 18000 元/平方米；AB 区内街一层建筑面积单价 14400 元/平方米；负一层建筑面积单价 9492.26 元/平方米；二层建筑面积单价 11766.5 元/平方米；三层建筑面积单价 8821.66 元/平方米，用途均为商铺，目前使用状态为在租和空置。

（2）结合报告期内业务开展、租赁情况等，分析说明营业收入及毛利率下滑的原因及合理性。

公司柳州市谷埠街国际商城投资性房地产，其中部分房地产目前已出租，租约期至 2020 年到 2031 年不等，主要租赁情况如下：2019 年 12 月 31 日已出租面积 10.79 万平方米，出租率约 84%，租金水平 20-160 元/平方米.月，引进有十多家大型主力商家和 1000 多个商户。已经进驻开业经营主力商家有深圳南城百货、优越百货、外婆桥餐饮酒楼、广雅茶楼、佰迪乐、音悦家 KTV、御品堂休闲中心、新力美健身会所等，在装修待开业主力大商家为太谷里和永辉超市。

公司租赁服务相关的营业收入和营业成本情况详见下表（金额单位：人民币万元）：

项目	2019 年	2018 年	增减比率%）
营业收入	5,573.37	6,264.51	-11.03
营业成本	2,721.70	2,548.02	6.82
毛利率（%）	51.17	59.33	-8.16

公司 2019 年度确认租赁收入 0.56 亿元，同比减少 11.03%，租赁成本 0.27 亿元，同比增加 6.82%，毛利率 51.17%，同比减少 8.16%，租金收入减少原因一是受柳州市轻轨建设修路围挡等因素，2019 年柳州市谷埠街国际商城部分商家出现经营困难，公司给与商家优惠扶持；二是部分商家租赁合同到期，商户更换导致空档期，2019 年公司新招商入驻的主力太古里、永辉超市等有装修期。租赁成本同比增加 173.68 万元，主要是公司物业维修保养成本有所增加所致。

会计师回复：

经核查，洲际油气报告期内的出租率、给予商家租金折扣的优惠扶持，重要商户更换导致空档期等情形使得当期营业收入减少，导致毛利率同比下降符合实际情况，结合年报审计过程中执行的相关审计程序，我们未发现租金业务实际毛利率存在重大异常的不合理情形。

5、关于公允价值变动损益。年报显示，公司报告期内投资性房地产确认公允价值变动损益 1.18 亿元，其中，主要是确认公司持有的柳州谷埠街国际商城相关商业地产增值 1.15 亿元，相关商业地产 2017 年—2019 年确认公允价值变动损益金额分别为 0.12 亿元、0.49 亿元、1.15 亿元，逐年增长。请公司补充说明：（1）详细列示上述投资性房地产公允价值的主要假设和参数、评估计算过程和结果；（2）结合公允价值增加的投资性房地产周边房地产市场价格变动、租赁情况、公司报告期内租金收入变动情况等，说明评估增值的合理性。请会计师发表意见。

公司回复：

（1）详细列示上述投资性房地产公允价值的主要假设和参数、评估计算过程和结果。

报告期内柳州谷埠街国际商城相关地产主要指洲际油气持有的位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商场一层 5 间沿街商业用房资产，总建筑面积 128,884.42 平方米。因本次评估对象为商业房地产，所在区域内位于同一供需圈内有同类型物业交易案例供参考，故本次采用市场法进行评估。市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

同时，考虑到目前待估房产存在中长期租约，租约有效且正常履行，而实际租金水平与正常合理的市场租金存在一定差异，故本次评估在测算正常市场价格的基础上，需考虑现有租约对房产价值的影响，该影响由盈余租金，即市场租金与合同租金的差额决定。故本次估值以市场法的测算结果扣减盈余租金在租赁期内的加计折现金额确定最终评估结果。

本次评估采用的特别假设如下：

①本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

②企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

③评估对象经营业态不会发生改变；

④企业所遵循的国家有关法律、法规、政策、制度仍如现时状况而无重大改变；

⑤本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

⑥评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

⑦本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

主要参数		
市场单价	盈余租金	折现率
采用市场比较法，选取具备可比性的交易案例，在建立比较基准后，对案例进行修正，得出委估资产一楼比准单价。由于委估资产体量较大，通过对评估对象进行分区系数修正、临街因素修正、街角修正、楼层修正等进而得出委估资产各楼层商业市场单价。	根据市场租金与合同租金的差额确定	5.44%

计算过程、参数选取及评估结果如下：

第 1 步、运用市场法测算房地产市场价值

评估人员通过在柳州市二手商业用房交易网站上，搜集了三个具备有可比性的交易案例，在建立比较基准后，进行了一系列的区域因素、个别因素修正，计算出一楼比准单价为 48,151 元/平方米。

考虑到本次评估对象建筑物体量较大，评估人员通过对评估对象进行分区系数修正、临街因素修正、街角修正后，最终计算出一楼各评估对象的市场法比较价格。

同时评估人员通过对当地大型综合性商场的调查咨询，并参照本次评估商场的实际租金水平，确定各层商业价格水平。取值如下：负一层单价为 B 区一层临街商业的 35%，二层单价为 B 区一层临街商业的 50%，三层单价为 B 区一层临街商业的 30%。

最终计算出总价为 2,578,446,600.00 元。

第 2 步、确定盈余租金折现价值

考虑到目前谷埠街国际商城部分商业存在中长期租约，租约有效且正常履行，而实际租金水平与周边商业正常合理的市场租金存在一定差异，故本次评估在测算正常市场价格的基础上，需考虑现有租约对房产价值的影响，该影响由盈余租金，即市场租金与合同租金的差额决定。对租约期内的盈余租金选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算其折现价值。

市场租金的确定：评估人员对与评估对象位于同一供需圈、性质类似的物业的租赁情况进行了调查，选取了三个可比实例进行测算，确定一层商业正常市场租金单价为 6.78 元/平方米·日。负一层、二层、三层租金按照相应楼层比例测算，租金单价分别为 2.37 元/平方米·日、3.39 元/平方米·日、2.03 元/平方米·日。

合同租金：根据产权持有人提供的相关租赁合同及相关补充协议为基础进行测算。

折现率：结合估值对象实际情况，本次采用租售比加租金增长率确定折现率。其中租售比=客观月租金/总售价。最终确定折现率为 5.44%。

第 3 步、评估结果的确定

根据上述测算，待估对象市场法评估总价为 2,578,446,600.00 元，盈余租金折现价值为 327,292,500.00 元，二者之差为 2,251,154,100.00 元。

洲际油气股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关投资性房地产在基准日的公允价值为 225,115.41 万元，其中洲际油气股份有限公司所有的相关投资性房地产公允价值为 223,458.93 万元，柳州惠能资产管理有限公司所有的相关投资性房地产公允价值为 1,656.48 万元。相对于账面值 213,573.95 万元，增值 11,541.46 万元，增值率为 5.40%。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

序号	权利人	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	洲际油气股份有限公司	211,997.66	223,458.93	11,461.27	5.41
2	柳州惠能资产管理有限公司	1,576.29	1,656.48	80.19	5.09
3	合计	213,573.95	225,115.41	11,541.46	5.40

（2）结合公允价值增加的投资性房地产周边房地产市场价格变动、租赁情况、公司报告期内租金收入变动情况等，说明评估增值的合理性。

①柳州谷埠街国际商城周边房地产市场价格变动情况

柳州谷埠街国际商城为商业地产，在国家“房住不炒”的方针指引下，柳州楼市通过政策、金融及布局新区域等手段逐步稳定房价。2019 年，全国楼市销售增速压力增大，许多城市或直接或间接取消限购限售政策，柳州虽然没有政策上没有太大变动，但众多品牌房企从渠道、房源、车位、礼品等各个环节展开优惠攻势，同时住宅投资性需求开始向非住宅类物业类型转移，楼市发展较为稳健。根据柳房网数据中心显示，2019 年 12 月柳州商业成交均价为 20219 元/㎡，全年成交均价为 15852 元/㎡；2018 年 12 月柳州商业成交均价为 13814 元/㎡，全年成交均价为 14550 元/㎡。

②柳州谷埠街国际商城周边租赁情况

柳州谷埠街国际商城委估房产建筑面积 128,884.42㎡，截至 2019 年 12 月 31 日，招商面积 10.79 万余平方米，出租率约 84%；截至 2018 年 12 月 31 日，招商面积 10.6 万余平方米，出租率约 83%。经全球经济数据网站查询，柳州 2019 年商业租金均值 71.29 元/㎡·月，2018 年商业租金水平均值为 69.9 元/㎡·月，2019 年较 2018 年商业租金水平增长率为 1.99%。谷埠街商城周边商业项目租金市场调查情况如下：

商业楼盘	负一层（元/㎡·月）	一层沿街（元/㎡·月）	一层（元/㎡·月）	二层（元/㎡·月）	三层（元/㎡·月）
飞鹅商城		250-300	100-200	60-100	20-30
飞龙新城	40-65	300	100-200	90	60
风情港商业			200	80-100	40-60
新时代商业港	150-250	450-650	200-350	150-300	50-100
五星步行街		300-500	150-200	85	45
龙城地下街	150-600				
鸳鹤商业街		120-150	80-100	35-45	25-30
窑埠古镇	55-70		200-400	80-100	60

③ 公司报告期内租金收入变动情况

公司 2019 年度确认租赁收入 0.56 亿元，同比减少 11.03%。租金收入减少原因一是受柳州市轻轨建设修路围挡等因素，2019 年柳州市谷埠街国际商城部分商家出现经营困难，公司给与商家优惠扶持；二是部分商家租赁合同到期，商户更换导致空档期，2019 年公司新招商入驻的主力太古里、永辉超市等有装修期。

公司 2019 年租金收入减少是因为受以上因素影响，并非柳州市房地产市场趋势下滑所致。结合柳州投资性房地产市场价格变动情况，柳州商业全年成交均价 2019 年较 2018 年上涨约 9%，且参考柳州谷埠街商城周边商业租赁情况，2019 年较 2018 年商业租金水平增长率为 1.99%，评估师基于公司与商户签订的中长期租约合同综合考虑，经过上述详细的评估计算过程，公司柳州投资性房地产评估增值 5.40%，低于柳州市投资性房地产市场价格增长率。

整体来看，公司评估增值合理且谨慎。

会计师回复：

我们取得中联资产评估集团有限公司出具的关于洲际油气的投资性房地产评估报告。我们复核了本期评估报告中的评估方法、评估假设、评估程序、评估过程，并与评估师进行了远程在线访谈，就评估报告中选取的案例的来源、合理性、可比性、案例的修正系数等进行了沟通了解，我们认可评估专家的专业结论。针对柳州投资性房地产，我们通过网络查询同等位置价格、分析了柳房网关于柳州 2019 年度商铺价格走势报告，通过互联网络搜集房产中介公布同等位置的挂牌价格，并与估值报告中的交易案例进行比价。我们未发现本次投资性房地产评估报告存在重大不合理的情形。

6、关于云南正和债权。年报显示，公司报告期末其他非流动资产中对云南正和债权为 7.41 亿元，公司于 2018 年年报中将上述债权列示为其他流动资产，相关款项至今收回金额为 0，报告期内针对上述债权计提减值准备 0.65 亿元。公司在回复我部 2018 年问询函中表示，2019 年预期可收回 6 亿元。请公司补充说明：（1）结合双方协议约定，相关款项至今收回金额为 0 的原因，前期预测的依据及合理性；（2）调整上述债权在财务报表中列报科目的原因及合理性；（3）相关减值准备的计提依据及合理性，减值计提金额是否充分合理；（4）公司后续收回上述债权拟采取的措施。请会计师发表意见。

公司回复：

（1）结合双方协议约定，相关款项至今收回金额为 0 的原因，前期预测的依据及合理性。

2017 年 3 月 3 日完成 2374 亩范围内土地一级开发整理工作，白沙地片区土地一级开发工作指挥部进行了验收。2018 年 3 月 14 日，云南正和上报昆明市土地矿产储备中心，对白沙地土地一级开发整理项目财务类费进行审计。

2019 年 3 月，《昆明市西山区政府工作报告》关于 2019 年工作安排提出打造健康文旅产业发展平台，保障融创文化旅游城开业运营，推动草海五号地块、白沙地等项目顺利开工建设，加快推进白鱼口片区项目落地，科学划定西山风景区景前区、龙门小镇连片开发范围，启动西山风景区主游路人行步道建设。

云南正和基于对西山区政府关于西山区白沙地片区土地挂牌出让回款进度的乐观预期，2019 年 3 月 26 日，与公司签署《债务和解协议》，主要内容是云南正和确认债务金额，按照分期还款计划偿还债务，约定 2019 年 12 月 31 日前偿还 6 亿元，并约定如未按照约定还款，未还款金额按照 10%的年利率计息。

2019 年西山区白沙地片区一级开发土地项目已进入招拍挂和工程结算阶段。2018 年 12 月云南正和施工方山东黄河工程集团有限公司（以下简称“山东黄河”）因工程款事项起诉云南正和，2019 年 11 月山东黄河诉讼案终止。在 2019 年期间，西山区政府一直在协调云南正和与山东黄河的诉讼案件，同时云南正和也一直与西山区政府就工程结算审计结果谈判。2020 年开始，因新冠疫情影响，相关工作延缓。通过查询云南正和所有银行账户记录及所有银行账户的 2019 年流水，说明截至目前云南正和没有收到政府土地开发款项，导致无法履行《债务和解协议》的约定。

2020 年洲际油气与云南正和约定：云南正和每次还款金额以当期西山区政府实际返还的金额为基础，按照云南正和的债权比例予以分期偿还，直至款项全部还清。云南正和承诺在每收到西山区政府返还的土地一级开发项目投资返还款后的 10 日内分笔归还洲际油气债务。

（2）调整上述债权在财务报表中列报科目的原因及合理性。

上期公司依据《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》之第十条：“企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。”的规定，将上述债权列报为其他流动资产。本报告期，公司执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，根据公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将该债权划分为，以摊余成本计量的金融资产，至报告期末该债权账龄超过两年，因此在期末划分至其他非流动资产列报。

（3）相关减值准备的计提依据及合理性，减值计提金额是否充分合理。

公司按照持有债权的时间价值确认减值，减值金额为可收回金额减去采用预计未来现金流量的现值。预计现金流量为公司与云南正和双方确认的预计偿还金额。折现率选取债权前期投资的资金占用费率。

截至 2019 年 12 月 31 日，云南正和与公司确认全部债权余额为 8.96 亿元（包含本金、利息、分红款和过渡期分红款）。公司基于 2019 年确认减值准备金额为 64,879,155.47 元，计算过程为：

2019 年末债权余额	资金占用费率①	预期收回时间	预期可收回金额②	预计可收金额现值计算公式	预计可收金额现值	当期减值金额
896,663,200.00	7.8%	2020-12-31	896,663,200.00	=②/(1+①)	831,784,044.53	64,879,155.47

截至 2019 年 12 月 31 日，2017 年减值准损失计提 27,257,263.62 元，2018 年减值损失计提 63,916,944.43 元，本期计提减值损失 64,879,155.47 元，累计计提的减值损失 156,053,363.52 元，占全部债权的 17.4%，减值损失计提是充分的。

（4）公司后续收回上述债权拟采取的措施。

就该项债权的后续管理，公司制订了如下措施：（1）与云南正和签署了《债务和解及监管协议》，关注云南正和与西山区人民政府就开发成本的确认及款项收回进度的协调结果；（2）指定专人专项管理云南正和债权，建立与云南正和管理人员定期沟通机制，积极督促云南正和跟进政府结算、开发投资款的回收等；（3）如 2020 年公司后续催收没有实质性进展，公司将不排除采取包括法律追偿的方式予以催收。

会计师回复：

针对其他非流动资产中云南正和债权相关事项，结合年报审计过程中执行的相关审计程序，我们核查了关于昆明市西山区白沙地片区土地一级开发整理项目的相关委托协议、项目前期的规划、许可、重大施工合同、财务记录、项目验收、项目开发成本评审报告等信息；我们复核了相关债权计提资产减值损失的测算依据、测试过程；我们现场打印云南正和资金流水记录、通过公开渠道查询云南正和的诉讼抵押情况；了解了洲际油气关于云南正和债权后续拟采取的相应措施；然而我们未能完成对云南正和财务状况的核查程序，以就云南正和的还款能力获取充分、适当的审计证据。

7、关于客户集中度较高。年报显示，公司报告期内对前五名客户销售额共 27.47 亿元，占年度销售总额的 98.67%、公司近 3 年前五大客户销售额占比分别为 64.49%、78.7%、98.67%，客户集中度逐年增长。请补充披露：（1）公司客户集中度较高且逐年增加的原因及合理性，是否与同行业可比公司相一致；（2）近三年前五大客户名称、销售产品类型，上市公司与其是否存在长期的业务合作协议、其他关联关系等，未来订单承接是否具备可持续性；（3）公司是否存在对主要客户依赖的风险，以及由此带来的对公司业务发展的影响和相关