

证券代码:600759 证券简称:ST洲际 公告编号:2023-045号

洲际油气股份有限公司 关于2022年年度报告的更正公告

77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。

洲际油气股份有限公司(以下简称“洲际油气”或“公司”)于2023年4月26日在上海证券交易网站 www.sse.com.cn 上披露了公司《2022年年度报告》,经公司审查发现,《2022年年度报告》中部分信息列示有误,现予以更正。本次更正不会对公司2022年度经营业绩造成影响。更正情况如下:

第二节—管理层讨论与分析6.油气经营业绩表更正前:

Table with 6 columns: 2022年, 2021年, 中国, 中亚地区, 总计, 2022年, 2021年, 中国, 中亚地区, 总计. Rows include 营业收入, 营业成本, 毛利, etc.

更正后:

Table with 6 columns: 2022年, 2021年, 中国, 中亚地区, 总计, 2022年, 2021年, 中国, 中亚地区, 总计. Rows include 营业收入, 营业成本, 毛利, etc.

第十一节—财务报告(3)重要非全资子公司的主要财务信息更正前:

Table with 6 columns: 子公司名称, 营业收入, 净利润, 总资产, 净资产, 期末总资产, 期末净资产. Rows include 哈萨克斯坦油气有限公司, etc.

其他说明:这些子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵消的金额,但经过了合并日公允价值及统一会计政策的调整。

更正后:

Table with 6 columns: 子公司名称, 营业收入, 净利润, 总资产, 净资产, 期末总资产, 期末净资产. Rows include 哈萨克斯坦油气有限公司, etc.

其他说明:这些子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵消的金额,但经过了合并日公允价值及统一会计政策的调整。

更正前:

Table with 10 columns: 项目名称, 期初余额, 本期增加, 本期减少, 期末余额, 上期期末余额, 本期计提, 上期期末计提, 本期计提, 上期期末计提, 本期计提, 上期期末计提.

更正后:

Table with 10 columns: 项目名称, 期初余额, 本期增加, 本期减少, 期末余额, 上期期末余额, 本期计提, 上期期末计提, 本期计提, 上期期末计提, 本期计提, 上期期末计提.

除上述更正内容外,其他内容不变。本次更正对公司 2022 年年度财务状况和经营成果没有影响,更正后的《2022 年年度报告》(修正版)请上海证券交易网站(www.sse.com.cn)公司对外上述更正给投资者带来的不便深表歉意。今后公司将进一步加强信息披露的审核工作,提高信息披露质量,敬请广大投资者谅解。

特此公告。

洲际油气股份有限公司 2023年7月10日

证券代码:600759 证券简称:ST洲际 公告编号:2023-046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2022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。

重要内容提示: 洲际油气股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)于2022年年报中投资性房地产和其他非流动金融资产公允价值下降,该事项是造成公司大幅亏损的主要原因,有关投资性房地产及其他非流动金融资产公允价值变动是否准确,公司仍在进一步自查核实,公司将及时履行相关信息披露义务。

公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn),公司相关信息均以在上述网站和指定披露的公开为准。敬请广大投资者关注公司相关公告,理性投资,注意投资风险。

2023年5月12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2022年年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函【2023】0498号)(以下简称“《问询函》”),现就问询中有关问题回复如下:

1. 年报显示,投资性房地产期末余额14.37亿元,公允价值变动损益-6.17亿元,2021年和2020年投资性房地产公允价值变动损益分别为-2.38亿元和-1.13亿元。其他非流动金融资产期末余额19.32亿元,系苏克石油天然气股份有限公司(以下简称苏苏公司)15.66%股权,2020年至2022年公允价值变动损益分别为14.64亿元、-3.45亿元、-1.81亿元。

请公司:(1)说明近三年投资性房地产评估的方法、假设、主要参数、评估过程等是否存在差异,本期投资性房地产公允价值变动损失大幅上升的主要原因及合理性;

公司投资性房地产为位于广西柳州合寨镇的用于出租的商业地产以及位于北京方庄的出租商业地产。柳州合寨镇商住城于2006年开工,共占地120亩,总建筑面积62万平方米,其中商业面积22万平方米,住宅、公寓22.6万平方米。负一层至三层为商业区域,四层以上为高层16层商业及最高21层住宅。公司持有的投资性房地产主要集中在合寨镇商住城的A、B、D、F、G、H区,建筑面积约1289万平方米,其中:负一层3.67万平方米,二层、598.88平方米,二层45.7万平方米,三层3.89万平方米,主要用于出租。位于北京方庄的房产,为一栋三层的配套设施,总建筑面积6,630平方米。

公司对以上以出租为目的的投资性房地产中列报,以公允价值计量,且其变动计入当期损益。公司每年定期聘请独立第三方评估机构对投资性房地产进行评估,并以评估值作为投资性房地产的公允价值进行核算,近年来的评估情况及其变化具体如下:

(3)评估过程包括前期资料收集、评估师现场勘察、评估测算汇总及提交报告四个阶段,未发生变化。

2.近几年的评估思路及评估参数变化情况 近几年评估的思路未发生变化,均是先通过市场法测算出一层商铺的价格,其余楼层参照每个楼层的租金水平,以一层商铺租金水平为100,从而得出负一层、二层、三层商铺的楼层修正系数,以一层商铺的价格乘以负一层、二层、三层商铺的楼层修正系数,得出负一层、二层、三层商铺的价格,并在此基础上考虑了“承租人权益价值”最终确定评估结果。

评估过程中的其他参数均未发生变化,发生变化的参数为楼层修正系数,在确定楼层修正系数时主要考虑市场状况以及各楼层租金与一层租金的比例进行确定。

2018年度楼层修正系数确定如下:

Table with 4 columns: 租户, 2018年租金水平(元/平方·月), 与一层租金比, 楼层修正系数(权重). Rows include F-1-03-2A(商铺一至一), F-01-1(商铺一层), F-2-1(商铺二层), F-3-1(商铺三层).

2019、2020、2021年度评估时,由于市场状况以及各楼层租金与一层租金的比例未发生重大变化,楼层修正系数与2018年度评估取值数据无差异。

2022年评估时,租赁市场低迷,招商率从98.9%降低到了73.9%,且已签约中各楼层租金标准相对一楼租金也发生了较大变化,因此调整了楼层修正系数,具体情况如下:

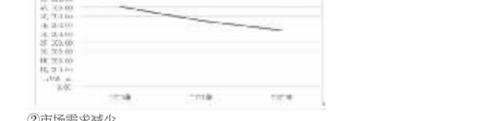
Table with 4 columns: 租户, 2022年租金水平(元/平方·月), 与一层租金比, 楼层修正系数(权重). Rows include 大泽国际B1-1(负一层), 大泽国际B1-1(负一层), 高商南商公司(惠康方)G+2(二), 大泽国际B1-3(二).

3.2022年投资性房地产公允价值变动损失大幅上升的主要原因及合理性分析 近三年投资性房地产公允价值变动损失如下:单位:万元

Table with 4 columns: 项目, 地理位置, 建筑面积, 2022年12月31日公允价值, 2021年12月31日公允价值. Rows include 柳州合寨镇商业地产, 北方商业房地产.

近三年北京方庄商业地产的评估值变动不大,公允价值变动损益主要是由广西柳州合寨镇商业地产公允价值变动引起,原因如下:

①房地产市场价格下降 通过柳房网、司法拍卖、中介评估等数据统计,柳州商业地产近两年销售价格全部呈下降趋势。近三年合寨镇周边一层临街商铺市场价格趋势图如下:



②市场需求减少 2020年商业地产开发投资和租售面积均出现大幅下降。据柳房网数据统计显示,2020年柳州预售总供应6026套,同比去年减少6664套;总供应面积424.46万方,同比去年减少26.78万方,同比下降5.9%。商业供应面积7.64万方,同比减少70.77%,2020年商业供应面积同比大幅减少。2021年的柳州商业地产成交跌至近4年以来的新低,市场推新大面积放缓。据柳房网数据中心统计显示:2021年柳州商业房成交54.67套,同比上涨845套;总面积370.41万方,同比下降12.33%。其中商业成交2459套,成交面积22.19万方同比下降21.42%;商业地产成交下降明显,市场销售力下行,购房者对投资产品更谨慎。2022年柳州商业房总供应12.64万方,同比下降60.15%;总供应套数19080套,同比下降60.07%。从近3年数据来看,柳州供应量已呈现持续下降的趋势,2022年供应规模又降至最低点,商业方面,总供应面积4.99万方,同比下降47.58%;总供应套数461套,同比下降67.81%。2022年合寨镇首层一、二层临街店铺都无人问津,二楼、三楼交易需求更少;由于房地产市场有价无市的局面,进一步降低了房地产市场的预期,商业地产市场更是由于预期的下降造成了市场价格大幅下跌的情况。

③招商率下降 合寨镇国际商城招商率最高曾为98.9%,2022年商家经营情况较以往年度大幅下降,与之营业额相比大幅下降了约3-5成,招商率仅为73.9%,且大部分商家经营不善拖欠租金。近三年合寨镇周边各商业体出租率出现了不同程度的下降。2022年评估在合寨镇商城所在的柳南商圈出租率在40%-60%之间,低于合寨镇商城73%的出租率,各层商铺所临的临街商业出租率在65%-75%之间,与合寨镇商城出租率基本同一水平,具体如下:

Table with 5 columns: 序号, 商厦, 商业体名称, 2022年出租率, 2021年出租率, 2020年出租率. Rows include 1 柳南商厦, 2 柳南商厦, 3 柳南商厦, 4 柳南商厦, 5 柳南商厦, 6 柳南商厦, 7 柳南商厦, 8 柳南商厦.

在商业地产整体大环境低迷的情况下,经济形势的不确定性进一步加大,普通民众对于消费更加谨慎,进一步拉低了商业地产的未来预测及市场价格。

④商业体租金下降 合寨镇商城近三年出租率情况如下:

Table with 6 columns: 项目, 可出租面积, 出租面积, 出租率, 实收租金(万元), 实收租金(元/平方·月). Rows include 2020年, 2021年, 2022年.

合寨镇周边商业地产近三年程度租金下降程度基本超过50%,情况如下:

Table with 6 columns: 序号, 商厦, 商业体名称, 2022年, 2021年, 2020年. Rows include 1 柳南商厦, 2 柳南商厦, 3 柳南商厦, 4 柳南商厦, 5 柳南商厦, 6 柳南商厦, 7 柳南商厦, 8 柳南商厦.

由上表可见,受大环境影响,合寨镇商城租金于2022年出现断崖式下跌,2022年实收租金约为2020年的50%。故2022年度楼层修正系数较上年度下降,导致了负一层、二层、三层商铺价格较上年度更大幅度的下降。

⑤对不同楼层市场价格差异情况的调研 根据对合寨镇商不同楼层市场价格交易情况的调研,以二、三层楼层交易情况为例,近三年合寨镇商城二层及三层挂牌价(以下挂牌案例产权均非洲际油气股份有限公司所有)如下:

Table with 5 columns: 三层楼, 项目名称, 建筑面积, 挂牌单价(元/㎡), 挂牌总价(元/㎡). Rows include 合寨镇国际商城B区二三层部分1号商铺, etc.

此次评估二层商铺单价为12,720元/㎡,三层商铺单价为7,950元/㎡,均高于上表内的商铺挂牌单价,差异原因是因为上表内的案例价格为大面积整体挂牌价,本次评估未考虑大面积折价交易。本次评估的价格与上述市场询价价格及近期不存在较大差异,符合评估准则及房地产估价规范要求。在此大环境下,公司认为合寨镇商城的评估值下降是合理的。

评估师核查意见:

1、上市公司补充说明了近三年来评估过程中采用的评估方法、假设、评估过程未发生变化,评估过程中的其他参数均未发生变化,发生变化的参数为楼层修正系数。相关补充说明与实际相符。

2、上市公司补充说明了近三年来柳州商业地产市场行情、供求关系等情况。相关补充说明及分析是合理的。

3、上市公司补充说明了近三年来柳州合寨镇及周边商业体的招商情况、租金及不同楼层挂牌价格情况。相关补充说明及分析是合理的。

(2)补充披露近三年苏苏公司股权的评估过程,说明近三年评估的方法、假设、主要参数、评估过程等相关事项,本期评估结果出现大幅波动的原因及合理性,前期评估是否准确、合理,是否存在通过公允价值调节资产和利润的情形,是否应调整前期评估结果及公司以前年度相关财务数据。

苏克石油天然气股份有限公司(以下简称“苏苏公司”)于2019年10月4日根据哈萨克斯坦有限责任公司名称变更协议,苏苏公司初始登记日期为2001年7月16日。苏苏公司总部注册地址为:哈萨克斯坦,克孜奥尔德, Zhelotoksan 12号,邮编120014。苏苏公司主要在哈萨克斯坦阿拉木图州和克孜奥尔德州进行石油天然气勘探业务。

苏苏公司于2020年12月10日与哈萨克斯坦天然气运输公司KTG签署了天然气销售合作协议。苏苏公司规划第一期开发第一阶段于2026年投产,公司前处于开发准备阶段。

截至2022年12月31日,公司通过境外子公司持有苏苏公司15.65%股权,在其他非流动金融资产—权益工具投资列示,以公允价值计量,且其变动计入当期损益。

公司聘请中企资产评估有限公司对苏苏股权进行评估,并以评估值为依据确认对苏苏股权的公允价值。

近三年评估的方法、假设、主要参数、评估过程:

2020至2022年,评估公司对苏苏公司100%股权采用收益法评估,具体采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估,从而间接获得100%股权的公允价值。

各报告评估假设基本一致,分析估算采用的假设条件如下:

一般假设

①假设评估基准日后评估对象所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

②针对评估基准日资产的实际状况,假设企业在资源有效期内持续经营;

③假设和评估对象相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用以及所在国家或地区相关法律法规评估基准日后不发生重大变化;

④假设评估基准日后被评估单位的管理体系是负责的、稳定的,且有能力承担其义务;

⑤除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

⑥假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估对象造成重大不利影响。

特殊假设

①假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

②假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

③假设评估基准日后被评估单位的现金流人为平均流入,现金流出为平均流出;

④假定未来的生产及投资计划等与《Reserves and Resources Assessment of Sozak Gas Fields in Kazakhstan as of 31 December 2022》中的数据不会出现较大差异;

⑤苏苏公司于2023年10月勘探开发期到,假设苏苏公司如期转入开发准备期;

⑥假设评估对象涉及的相关税赋标准、成本支付标准等在基准日后不发生重大变化;

⑦假设本次将于2026年建成苏苏天然气天然气处理站到哈南线接入,共计220公里的输气管线,输送能力为60×10m3/a。

主要参数

①折现率

Table with 4 columns: 评估基准日, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

由于哈萨克斯坦疫情影响,专业设备及人员无法在既定时间抵达作业现场,相应地钻井、试气改造、地面工程等现场工作未能按照原有计划开展,致使预计投产时间延后。

天然气预测期总销量

Table with 4 columns: 评估基准日, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 预测总销量, 预测总销量.

预测总销量是根据每年更新的储量报告披露的2P对应储量,结合预测期限确定。总销量的变动是根据储量报告储量变动。

天然气售价

苏苏公司计划通过外输天然气管道将苏苏气田天然气运输到与中亚管道的接口,然后再通过中亚天然气管线运输到霍尔果斯口岸出口销售给中国。2020-2022年年会重新分析,新增当年布伦特油价与霍尔果斯口岸管道气价格,确定新的天然气价格计算公式。

布伦特油价

布伦特油价的预测主要通过通过彭博软件查询到的评估基准日附近国际咨询机构对油价近期及远期价格的判断,确定未来5年的油价水平,5年以后价格保持不变。

CAPEX资本性支出

主要包括地面设施费用、钻井费用和勘探评价投资费用,主要根据每年新出具的储量报告确定。

Opex操作费用和销售收入

Opex操作费用和销售收入主要参照储量报告进行预测,主要包括固定操作费用与变动操作费用,其中固定操作费用包括材料费、动力费、井下作业费、维护修理费、测井试井费;变动操作费用包括燃料费、天然气处理、运输费、人员费。

税金

依据税法规定,本项目涉及主要税种包括:天然气矿产资源开采税、所得税、财产税以及超额利润税。

折现率

2020-2022年各评估报告的折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

折现率

2020-2022年各评估报告折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.

预测总销量是根据每年更新的储量报告披露的2P对应储量,结合预测期限确定。总销量的变动是根据储量报告储量变动。

天然气售价

苏苏公司计划通过外输天然气管道将苏苏气田天然气运输到与中亚管道的接口,然后再通过中亚天然气管线运输到霍尔果斯口岸出口销售给中国。2020-2022年年会重新分析,新增当年布伦特油价与霍尔果斯口岸管道气价格,确定新的天然气价格计算公式。

布伦特油价

布伦特油价的预测主要通过通过彭博软件查询到的评估基准日附近国际咨询机构对油价近期及远期价格的判断,确定未来5年的油价水平,5年以后价格保持不变。

CAPEX资本性支出

主要包括地面设施费用、钻井费用和勘探评价投资费用,主要根据每年新出具的储量报告确定。

Opex操作费用和销售收入

Opex操作费用和销售收入主要参照储量报告进行预测,主要包括固定操作费用与变动操作费用,其中固定操作费用包括材料费、动力费、井下作业费、维护修理费、测井试井费;变动操作费用包括燃料费、天然气处理、运输费、人员费。

税金

依据税法规定,本项目涉及主要税种包括:天然气矿产资源开采税、所得税、财产税以及超额利润税。

折现率

2020-2022年各评估报告的折现率水平(20%所得税率下)如下:

Table with 4 columns: 项目, 2020年12月31日, 2021年12月31日, 2022年12月31日. Rows include 折现率, 折现率.