

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司
关于深圳证券交易所《关注函》的回复

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

二〇二〇年十二月二十二日

深圳证券交易所：

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司接受山西汾西矿业（集团）有限责任公司、山西西山煤电股份有限公司的委托，就山西汾西矿业（集团）有限责任公司拟将所持山西汾西矿业集团水峪煤业有限责任公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给山西西山煤电股份有限公司涉及的山西汾西矿业集团水峪煤矿有限责任公司采矿权价值进行评估，评估基准日 2020 年 9 月 30 日，并出具了“晋大地矿评字[2020]第 067 号”采矿权评估报告。

对涉及的山西汾西矿业集团水峪煤业有限责任公司所属位于孝义市 17 宗国有划拨土地使用权权益价格进行评估，出具了“晋大地土估字[2020]第 076 号”土地评估报告。

山西西山煤电股份有限公司于 2020 年 12 月 14 日收到深圳证券交易所《关于对山西西山煤电股份有限公司的关注函》（公司部关注函（2020）第 130 号）（以下简称“《关注函》”）。我公司高度重视，立即进行逐项核实，现就《关注函》中与我公司相关的问题进行了资料补充和问题答复，现提交贵所，请予审核。

问题 2. 《公告》显示，目前水峪煤业持有的《采矿许可证》证载采矿权人为汾西矿业，水峪煤业尚未办理采矿权人变更的手续。若后续水峪煤业无法将《采矿许可证》证载采矿权人变更为水峪煤业，可能对水峪煤业正常生产经营产生不利影响。汾西矿业承诺，将采取一切必要的手段及措施协助水峪煤业完成采矿许可证的变更，如因采矿权手续不齐全等任何原因导致日后被收回、责令停产、受到行政处罚而给水峪煤业造成的损失，由汾西矿业承担并向水峪煤业全额补偿。请补充披露：（1）采矿权人变更手续的办理进度，是否存在实质障碍，预计完成办理的时间；（2）“因采矿权手续不齐全等任何原因导致日后被收回、责令停产、受到行政处罚而给水峪煤业造成的损失”具体的测算方法，汾西矿业的具体补偿方式及保障措施；（3）评估时是否充分考虑采矿权人无法顺利变更的风险，请评估机构核查并发表明确意见。

回复（3）评估时是否充分考虑采矿权人无法顺利变更的风险，请评估机构

核查并发表明确意见。

回复：山西汾西矿业集团水峪煤业有限责任公司（以下简称“水峪煤业”）拥有矿山“山西汾西矿业集团水峪煤矿有限责任公司”（以下简称“水峪煤矿”）之采矿权，截至本回复出具日，采矿权证载采矿权人为“山西汾西矿业（集团）有限责任公司”。

经核查，截至本回复出具日，水峪煤矿《储量核实报告》已通过山西省自然资源厅备案、《山西省山西汾西矿业集团水峪煤矿有限责任公司矿产资源开发、矿山地质环境保护与土地复垦方案》（以下简称：“四合一方案”）已通过山西省自然资源交易和建设用地事务中心评审，汾西矿业已向山西省自然资源厅申请对水峪煤业剩余资源储量采矿权出让收益（价款）进行评估，待评估通过后，进行出让收益处置，之后办理采矿权人变更手续。

经与主管部门沟通，按照现行法规及政策，待上述矿区范围所涉矿产资源出让收益处置等事项完成后，汾西矿业及水峪煤业可以在相关规定时限内完成采矿许可证载权利人变更登记手续，不存在实质性障碍。

办理水峪煤矿采矿权人变更的相关事项办理进度及预计完成办理的时间安排如下：

序号	相关事项	目前进度	预计完成时间
1	取得水峪煤矿《储量核实报告》评审意见书并在山西省自然资源厅备案	已于2020年10月15日完成	-
2	取得水峪煤矿“四合一方案”评审意见书	已于2020年11月17日完成	-
3	取得水峪煤矿《环境影响评价报告》并通过山西省生态环境厅审查	目前山西省生态环境厅审查中	预计2021年3月取得批复
4	由山西省自然资源厅组织评估水峪煤业剩余储量出让收益，省自然资源厅通过评审后由汾西矿业与省自然资源厅签订出让收益缴纳合同，处置出让收益	于2020年12月1日向山西省自然资源厅申请组织评估出让收益	预计2021年3月通过评审
5	由汾西矿业委托矿权评估机构就采矿权人变更事项进行评估，随后上报省自然资源厅交易中心批准相关评估。	预计于2021年3月组织采矿权人变更事项的评估	预计2021年6月取得批复

经核查，我们认为：

评估机构已充分关注到采矿权人无法顺利变更的风险。

水峪煤业《采矿许可证》的采矿权人变更手续已在有序推进中，后续变更不存在实质障碍，汾西矿业预计将于2021年10月中旬前完成采矿权人变更并同步续展《采矿许可证》。同时，汾西矿业已在《水峪煤业股权转让协议》中承诺：“如因该等采矿权手续不齐全等任何原因导致日后被收回、责令停产、受到行政处罚而给目标公司造成的损失，由汾西矿业集团承担并向目标公司全额补偿”，采矿权人无法顺利变更的可能性极小。综上，评估机构在测算时未考虑该因素对评估结论的影响，评估依据充分，评估结论合理。

问题6.《公告》显示，水峪煤业固定资产账面价值6.61亿元，评估值14.83亿元，增值率124.33%。水峪煤业无形资产-矿业权账面价值39.51亿元，评估价值59.88亿元。腾晖煤业无形资产-矿业权账面价值3.39亿元，评估价值10.08亿元。请补充披露：（1）水峪煤业固定资产增值率较高的原因与合理性，评估机构是否根据《资产评估执业准则》的要求，充分考虑固定资产实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值；（2）请结合市场可比交易说明水峪煤业与腾晖煤业无形资产-矿业权评估的公允性。请评估机构核查上述事项并发表明确意见。

回复（2）请结合市场可比交易说明水峪煤业无形资产-矿业权评估的公允性

根据收集的近年来的上市公司以资产基础法定价的收购煤炭企业交易公告，相关信息如下表：

交易买方	矿山名称	评估基准日	可采储量 (万吨)	评估值(万 元)	采矿权评估值对 应的煤炭资源单 价(元/吨)
山西焦化 (600740)	山西中煤华晋能源有 限责任公司王家岭矿	2017年6月 30日	20,401.34	610,410.60	29.92
冀中能源 (000937)	山西冀能青龙煤业有 限公司	2019年12月 31日	3,755.10	138,628.14	36.92
ST银亿 (000981)	山西灵石恒元顺煤业 有限公司	2019年6月 30日	1,728.1	212,548.96	123.00
ST银亿 (000981)	山西灵石国泰南河煤 业有限公司	2019年6月 30日	971.07	127,704.80	131.51
西山煤电	水峪煤业	2020年9月 30日	27,827.99	598,800.94	21.52

注：采矿权评估值对应的煤炭资源单价=采矿权评估值/可采储量。

由于煤矿开采条件、管理水平、煤炭品种、生产能力、可采年限等不同，不同煤矿的采矿权估值差异较大。一般而言，煤矿剩余可采储量越多，开采年限越长，通过折现现金流方法计算的采矿权评估值对应的煤炭资源单价（即采矿权评估值/可采储量）将会越低。水峪煤业采矿权评估值为 598,800.94 万元，剩余可采资源储量为 27,827.99 万吨，采矿权评估值对应的煤炭单价为 21.52 元/吨。由于水峪煤业可采储量较大，剩余可采年限长，虽然采矿权评估值对应的煤炭资源单价较其他可比交易标的相对偏低，但仍处于合理水平。

经核查，我们认为：

本次评估机构在选取参数时，遵循《矿业权评估准则》与《矿业权评估参数确定指导意见》，尽最大可能做到考虑充分、依据充足。与市场上可比交易相比，水峪煤业采矿权估值处于相对合理的空间，水峪煤业采矿权估值公允。

问题 7.《公告》显示，水峪煤业持有的《采矿许可证》有效期限至 2021 年 10 月 17 日，腾晖煤业拥有的《采矿许可证》有效期限至 2021 年 6 月 3 日。请说明上述《采矿许可证》展期是否存在实质性障碍，若未顺利展期是否会对两家公司的正常经营产生影响，你公司与交易对方是否有应对措施，交易对方是否对《采矿许可证》顺利展期作出承诺，评估时是否充分考虑无法顺利展期的风险，请评估机构核查并发表明确意见。

回复：

水峪煤业将原有水峪煤业矿区范围与宜兴区部分矿区范围合并，合并时核发长期采矿权证所需的前置条件尚未完成，因此，由山西省自然资源厅确认合并范围后，于 2020 年 10 月 17 日核发 2 年期采矿许可证。根据水峪煤业截至本报告出具日，核发长期采矿许可证的前置条件包括具体情况如下：

序号	前置条件	目前进度	预计完成时间
1	取得水峪煤矿《储量核实报告》评审意见书并在山西省自然资源厅备案	已于 2020 年 10 月 15 日完成	-
2	取得水峪煤矿四合一方案评审意见书	已于 2020 年 11 月 17 日完成	-

序号	前置条件	目前进度	预计完成时间
3	取得水峪煤矿《环境影响评价报告》并通过山西省生态环境厅审查	目前山西省生态环境厅审查中	预计 2021 年 3 月取得批复
4	由山西省自然资源厅组织评估水峪煤业剩余储量出让收益，省自然资源厅通过评审后由汾西矿业与省自然资源厅签订出让收益缴纳合同，处置出让收益	于 2020 年 12 月 1 日向山西省自然资源厅申请组织评估出让收益	预计 2021 年 3 月通过评审
5	由汾西矿业委托矿权评估机构就采矿权人变更事项进行评估，随后上报省自然资源厅交易中心批准相关评估。	预计于 2021 年 3 月组织采矿权人变更事项的评估	预计 2021 年 6 月取得批复

经核查，我们认为：

评估机构已充分关注到采矿权人无法展期的风险。

水峪煤业《采矿许可证》展期工作已在有序推进中，后续展期不存在实质障碍，汾西矿业预计将于 2021 年 10 月中旬前完成采矿权人变更并同步续展《采矿许可证》，同时汾西矿业已在《水峪煤业股权转让协议》中承诺：“如因该等采矿权手续不齐全等任何原因导致日后被收回、责令停产、受到行政处罚而给目标公司造成的损失，由汾西集团承担并向目标公司全额补偿”，《采矿许可证》无法顺利变更的可能性极小。综上，评估机构在测算时未考虑该因素对评估结论的影响，评估依据充分，评估结论合理。

问题 8. 《公告》显示，水峪煤业纳入交易范围的划拨土地 17 宗尚未变更为出让土地证，另有 4 宗出让土地、8 宗作价出资土地，包含前述 17 宗划拨地，共 29 宗土地上的房产尚未取得房屋产权证。腾晖煤业纳入交易范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权权属证书。请补充披露：（1）办理上述产权证书涉及费用的承担主体，若由标的公司承担，请说明评估时是否考虑该部分支出；（2）上述产权证书预计完成办理的时间，若无法顺利办理，对标的公司运营产生的具体不利影响，交易对方是否对产权证书顺利办理作出承诺，评估时是否充分考虑无法顺利办理的风险。请评估机构核查上述事项并发表明确意见。

答复：

（1）办理上述产权证书涉及费用的承担主体，若由标的公司承担，请说明评估时是否考虑该部分支出；

根据《水峪煤业股权转让协议》的相关约定，办理该等手续所需的测绘、土地出让价款缴纳等正常费用由标的公司承担，所需的因未及时办理而产生的罚款、滞纳金等费用由汾西矿业承担；如因该等土地及房屋手续不齐全等任何原因导致日后被收回、拆除、受到行政处罚而给标的公司造成的损失，由汾西矿业向标的公司全额补偿。

就水峪煤业需要办理出让土地证的 17 宗划拨土地，根据《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44 号），划拨土地经批准可以转让，划拨土地使用权价格部分可计为转让方的合法收益，转让后的用途不符合法定划拨用地范围的，受让方应当申办有偿用地手续。故后续标的公司可根据上述规定进行划拨土地使用权的变更，变更所产生的土地出让金等正常费用由标的公司承担，所以本次评估在测算时未考虑该因素对评估结论的影响。

(2) 上述产权证书预计完成办理的时间，若无法顺利办理，对标的公司运营产生的具体不利影响，交易对方是否对产权证书顺利办理作出承诺，评估时是否充分考虑无法顺利办理的风险。请评估机构核查上述事项并发表明确意见。

水峪煤业 29 宗土地上的房产所占用土地权属清晰，房产虽未办理产权证书，但是并不存在产权纠纷，办理产权登记不存在法律障碍。

根据孝义市自然资源局出具的《证明》：“水峪煤业生产经营所使用的土地，应当依法办理相关土地出让等手续、缴纳土地出让金等相关款项、并取得权属证书；在其办理该等手续时不存在实质性障碍。水峪煤业目前生产经营占用的土地上所建房屋，应当依法办理权属证书。对于因历史原因目前尚未办理完毕土地出让等前置手续、暂未取得权属证书的房屋，水峪煤业应当在土地出让等前置手续办理完成后尽快申请办理，在上述土地及房屋相关手续办理过程中，我局不会对该等房屋采取责令拆除等强制措施。”

同时汾西矿业已在《水峪煤业股权转让协议》中作出承诺：“汾西集团确认，截至本协议签署之日，目标公司生产经营占用的部分土地及其地上房屋建筑物尚未完成土地出让手续并办理权属证书，汾西集团承诺，将采取一切必要的手段及措施协助目标公司完成该等权属证书的办理，使其使用状态符合法律法规的规定，

办理该等手续所需的测绘、土地出让价款缴纳等正常费用由目标公司承担，所需的因未及时办理而产生的罚款、滞纳金等费用由汾西集团承担；如因该等土地及房屋手续不齐全等任何原因导致日后被收回、拆除、受到行政处罚而给目标公司造成的损失，由汾西集团承担并向目标公司全额补偿”。综上，评估机构在测算时未考虑上述因素对评估结论的影响。

经核查，我们认为：

(1) 评估机构在测算时未考虑该部分土地后续变更所发生的相关费用。就水峪煤业 17 宗划拨土地，后续标的公司可根据相关规定进行划拨土地使用权的变更，变更所产生的土地出让金等正常费用由标的公司承担。

(2) 评估机构在测算时未考虑该风险对评估结论的影响。水峪煤业办理土地手续不存在实质障碍，且由汾西矿业在协议中对可能出现的风险进行兜底，水峪煤业无法顺利办理上述产权证书的风险较小。

综上，评估机构未考虑相关风险对评估结论的影响，评估依据充分，评估结论合理。

山西大地房地评估规划勘测有限公司

二〇二〇年十二月二十二日

