



内蒙古恒品资产评估有限公司

恒品函字【2022】019号

关于“鄂尔多斯市恒泰煤炭有限公司对碾盘梁二井（煤矿）采矿权出让收益评估报告的异议”说明

鄂尔多斯市自然资源局：

我公司于2022年5月9日收到贵局发来的“鄂尔多斯市恒泰煤炭有限公司关于碾盘梁二井（煤矿）采矿权出让收益评估报告的异议”，现对异议中涉及我公司出具的评估报告作出说明：

一、鄂尔多斯市恒泰煤炭有限公司提出异议中“一、公示的报告号”内容如下：

公示的报告为：（恒品矿评报字 2022），下载的附件评估报告号是：（恒品矿评报字[2022]第 26 号）。请鄂尔多斯市自然资源局核实确认是否为同一报告。

说明：经查询鄂尔多斯市自然资源局网站，公示的评估报告文号与我公司出具的评估报告文号一致，并不存在恒品矿评报字 2022 报告。经与恒泰公司进行沟通了解，恒泰公司承认该条意见不准确，系自己失误造成。

二、鄂尔多斯市恒泰煤炭有限公司提出异议中“二、评估目的”

及相关内容如下：

根据内政发[2020]12号文件：“自治区配置煤炭矿业权，按照要求落实了转化项目，其同意配置资源量已按照原评估的矿业权价款标准缴纳的，不再新缴纳矿业权出让收益”。根据“矿通评报字[2006]087号”评估报告评估采矿权评估价值 5093.13 万元已全额缴清，有《内蒙古自治区探矿权采矿权使用费和价款专用收据》为证，所以恒泰公司认为不存在重新评估补缴矿业权出让收益差价。

说明：

根据自治区煤炭资源领域集中整治核查发现问题超配煤炭资源清收处置意见，经鄂尔多斯市人民政府确认，碾盘梁煤矿一井、二井属于未经自治区政府批准，在没有政策依据的情况下越权转让矿业权，清收碾盘梁煤矿一井、二井整井田资源 1.91 亿吨煤炭资源。依据内政发〔2020〕12号“清理收回已有采矿权内超配煤炭资源量，原则上由现采矿权人补缴矿业权出让收益差价”和内政办发〔2020〕54号“井田内需清收的煤炭资源，按照财综〔2017〕35号规定，重新评估补缴矿业权出让收益”规定，涉及的碾盘梁煤矿一井、二井为已有采矿权，由现采矿权人补缴矿业权出让收益差价。

三、鄂尔多斯市恒泰煤炭有限公司提出异议中“三、评估基准日和评估价值”及相关内容如下：

评估报告第3页，“本项目确定评估基准日是2022年3月31日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，评估价值为2022年3月31日的时点有效价值。”评估报告第22页“该矿尚未建设生产，

周边碾盘梁一井煤矿近年主要销售灭火工程煤，故其销售价格不具有代表性，因此周边碾盘梁一井煤矿煤炭销售价格本次评估不予采用。”和评估报告第 31 页“市场基准价 6.0 元/可采储量吨。若按市场基准价计算，鄂尔多斯市恒泰煤炭有限公司碾盘梁二井采矿权出让收益市场价计算价值为 39191.82 万元。本次评估得出鄂尔多斯市恒泰煤炭有限公司碾盘梁二井采矿权出让收益单位价值高于上述市场基准价标准。”

我公司自从 2006 年取得采矿证之后，煤炭市场一直疲软直至 2016 年 10 月后市场才有起色，直至现在我公司碾盘梁一井的煤炭销售都是遵循市场价格的。只有 2019 年底至 2020 年 2 季度才销售过灭火工程煤，评估公司以偏概全全盘否认，我公司不予认可。况且评估结果还高于现在的市场基准价，用来追溯十多年前的价格。与营造营商环境的大形势格格不入。

说明：

根据《确定评估基准日指导意见(CMVS 30200-2008)》，评估基准日，是判断矿业权价值的基准时点，是评估结论生效的特定时日，评估结论所表述的是矿业权评估师关于评估对象在评估基准日的价值意见。内蒙古恒品资产评估有限公司对碾盘梁二井（煤矿）采矿权作出的评估结论是依据鄂尔多斯市恒泰煤炭有限公司提供的资料，在尽职调查、了解和分析评估对象的基础上，依据评估程序，选取合理的评估方法和评估参数后得出的客观结论。根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》及《矿业权评估参数确定指导意见

(CMVS30800-2008)》，确定评估用的产品价格，应有充分的历史价格信息资料，并分析未来变动趋势，确定与产品方案口径相一致的、评估计算的服务年限内的矿产品市场价格。碾盘梁二井尚未建设生产，鄂尔多斯市恒泰煤炭有限公司现生产矿山为碾盘梁一井，两矿为相邻矿山，煤质相近，碾盘梁一井 2020 年主营业务收入中火点隐患治理收入占较大比重，因灭火工程煤销售价格普遍偏低，因此评估人员通过网站公开报价选取评估用煤炭价格，符合矿业权评估选取价格的规范。本次评估结论是基于恒泰公司提供资料基础上，本着独立、客观、公正的原则下作出的，本公司及参加本次评估的工作人员与评估委托人及相关矿权人之间无任何利害关系，本次评估结论与营造营商环境的大形势无关。

四、鄂尔多斯市恒泰煤炭有限公司提出异议中“四、矿井服务年限”及相关内容如下：

评估报告第 21 页“该矿目前尚未投资建设，根据《开发利用方案》矿井建设工期 3.0 年。据此确定评估计算年限 33.00 年，其中建设期 3.0 年，即 2022 年 4 月-2025 年 3 月，评估计算服务年限 30 年，即 2025 年 4 月-2055 年 3 月。”

根据鄂尔多斯市规划局（鄂规函（2011）7 号），恒泰公司碾盘梁二井矿区范围坐标，该区域已经纳入在鄂尔多斯市城市总体规划禁采区范围之内，是城市建设用地，不宜开采。……所以，评估报告所说 2022 年 4 月开始的建设毫无根据。

说明：

根据《矿业权评估技术基本准则（CMVS 00001-2008）》，评估结论一般基于假设和限定条件形成。一个完整的评估结论由评估结果及其涵义、形成的假设条件和使用条件等构成。理解假设和限定条件是正确使用评估结论的必要条件。矿业权评估假设，是对矿业权实物载体、法律、经济、市场环境等方面的不确定信息作出的用于评估的前提。

本评估结论设定的4月份矿山开始建设即为评估假设条件之一，是反映评估对象在本项目评估目的且现有用途不变并持续经营条件下，所确定的公平合理采矿权价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对其评估价值的影响。

评估设定假设条件符合评估准则规定。

特此说明！

内蒙古恒品资产评估有限公司

2022年5月11日

