

# 《宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权评估 报告》主要参数表

评估项目名称	宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权 评估报告
勘查程度	普查
矿种	建筑用砂矿
评估目的	出让
出让机关	同心县自然资源局
评估委托人	同心县自然资源局
评估方法	收入权益法
评估矿区面积	0.0556 平方公里
资源储量合计	25.1 万吨
生产规模	5 万吨/年
矿山理论服务年限	5.02 年
评估服务年限	5.02 年
产品方案	原矿
采矿技术指标	-
评估拟动用可采储量	25.1 万吨
固定资产投资	-
原矿销售价格（不含税）	15.26 元/吨
单位总成本费用	-
单位经营成本费用	-
折现率	8%
评估价值	12.84 万
评估基准日	2018.12.31
评估机构	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司
法定代表人	马子奇
项目负责人	王列过
签字评估师	王列过、赵学宁

# 矿业权评估机构及评估师承诺书

同心县自然资源局：

受你单位委托，我们对你单位因挂牌出让事宜所涉及的宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权进行了认真的尽职调查、评定估算，形成了《宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权评估报告》。

我们承诺在评估工作中严格遵守了国家有关法律法规和规范性文件要求，坚持客观、公正、实事求是、廉洁自律的原则，严格按照矿业权价款评估有关准则技术标准规范和工作程序开展工作，没有损害国家利益、公共利益和其他组织、公民的合法权益，能够确保评估结果客观公正。

我们承诺对评估报告的独立、客观、公正和真实性、完整性承担法律责任。

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司法定代表人：



宁夏恒正不动产评估咨询有限公司（单位盖章）：



矿业权评估师：

王刘过

赵学宁

2019 年 4 月 19 日

中国矿业权评估师协会  
评估报告统一编码回执单



报告编码:6406120190201014209

评估委托方：同心县自然资源局  
评估机构名称：宁夏恒正不动产评估咨询有限公司  
评估报告名称：宁夏同心县下马关镇10号建筑用砂矿采矿权评估报告  
报告内部编号：宁恒正（2019）[估K-N]字第020号  
评估值：12.84(万元)  
报告签字人：王列过（矿业权评估师）  
赵学宁（矿业权评估师）

说明：

- 1、二维码及报告编码相关信息应与中国矿业权评估师协会评估报告统一编码管理系统内存档资料保持一致；
- 2、本评估报告统一编码回执单仅证明矿业权评估报告已在中国矿业权评估师协会评估报告统一编码管理系统进行了编码及存档，不能作为评估机构和签字评估师免除相关法律责任的依据；
- 3、在出具正式报告时，本评估报告统一编码回执单应列装在报告的封面或扉页位置。

宁夏同心县下马关镇 10 号  
建筑用砂矿采矿权评估报告

宁恒正（2019）[估 K-N]字第 020 号

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

二〇一九年四月十九日



地址：银川市金凤区新昌西路 71 号紫荆花商务中心 B 座 7 楼  
电话：(0951) 7695865, 7695890

邮政编码：750002  
传真：(0951) 7695890

# 宁夏同心县下马关镇 10 号 建筑用砂矿采矿权评估报告 摘 要

宁夏恒正（2019）[估 K-N]字第 020 号

**评估对象：**宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权

**评估委托方：**同心县自然资源局

**评估机构：**宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

**评估目的：**同心县自然资源局拟将宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权实施挂牌出让，收取采矿权出让收益，根据国家的有关规定，需对该建筑用砂矿采矿权进行评估。本次评估即是为了实现上述目的而为同心县自然资源局提供该采矿权公平、合理的挂牌出让起始价价值参考意见。

**评估基准日：**2018 年 12 月 31 日

**评估方法：**收入权益法

**评估日期：**2019 年 3 月 5 日至 2019 年 4 月 19 日

**评估主要参数：**宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿面积 0.0556km<sup>2</sup>，共由 13 个拐点圈定（拐点坐标详见下页）。评估基准日（2018 年 12 月 31 日）保有资源储量为 12.12 万 m<sup>3</sup>（25.10 万吨），评估参与计算的可采储量为 25.10 万吨，生产规模 5.0 万吨/年，评估服务年期为 5.02 年，建筑用砂矿不含税平均销售价格 15.26 元/吨，采矿权权益系数 4.2%，折现率 8%。

**评估结果：**经评估人员现场查勘和当地市场调查与分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，确定评估基准日（2018 年 12 月 31 日），宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂

矿采矿权出让收益评估值为 12.84 万元，大写人民币壹拾贰万捌仟肆佰元整。单位可采储量价值为 1.06 元/m<sup>3</sup>。

**评估有关事项声明：**

本评估报告评估结果自公开之日起生效，有效期一年。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的而作。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿矿区范围拐点坐标一览表

拐点编号	西安 80 直角坐标系		北京 54 直角坐标系	
	X	Y	X	Y
1	4115818.40	35629738.40	4115873.71	35629821.52
2	4115807.98	35629824.04	4115863.29	35629907.16
3	4115710.06	35629870.99	4115765.37	35629954.11
4	4115476.91	35629812.35	4115532.22	35629895.47
5	4115288.21	35629533.86	4115343.52	35629616.98
6	4115171.30	35629492.30	4115226.61	35629575.42
7	4115026.26	35629342.26	4115081.57	35629425.38
8	4114975.45	35629219.57	4115030.76	35629302.69
9	4114996.08	35629174.72	4115051.39	35629257.84
10	4115174.54	35629455.38	4115229.85	35629538.5
11	4115339.40	35629478.80	4115394.71	35629561.92
12	4115497.18	35629787.06	4115552.49	35629870.18
13	4115691.50	35629828.83	4115746.81	35629911.95
开采标高：+1480m 至+1501m		面积：0.0556km <sup>2</sup>		

**重要提示：**

以上内容摘自宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读该采矿权评估报告全文。

法定代表人：



项目负责人:

王列过  


注册矿业权评估师:

赵学军  


宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

二〇一九年四月十九日



## 目 录

1. 评估机构.....	6
2. 委托方概况.....	6
3. 采矿权申请人概况.....	6
4. 评估目的.....	6
5. 评估对象和范围.....	7
6. 评估基准日.....	7
7. 评估依据.....	8
8. 矿产资源勘查和开发概况.....	9
8.1 矿区位置和交通.....	9
8.2 矿区自然地理.....	9
8.3 以往地质工作概况.....	10
8.4 矿区开采现状.....	11
8.5 矿区地质矿产特征.....	11
9. 评估实施过程.....	14
10. 评估方法.....	15
11. 评估参数的确定.....	16
11.1 主要技术经济指标与参数选取的依据.....	16
11.2 评估利用可采储量的确定.....	17
11.3 生产规模.....	18
11.4 矿山服务年限的确定.....	18



11.5 销售收入.....	19
11.6 折现率.....	20
11.7 采矿权权益系数.....	20
12. 评估假设.....	20
13. 评估结果.....	20
14. 特别事项说明.....	21
14.1  引用专业报告的说明.....	21
14.2  责任划分.....	21
15. 矿业权评估报告使用限制.....	21
15.1  评估结果有效期.....	21
15.2  评估基准日后的调整事项.....	21
15.3  评估结果有效的其它条件.....	22
15.4  评估报告的使用范围.....	22
16. 评估机构相关责任人员.....	22
17. 矿业权评估报告日.....	22

附表目录

附表一 宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权评估价值  
估算表

附表二 宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权评估储量  
估算表

附件目录（详见附表后）

## 宁夏同心县下马关镇 10 号 建筑用砂矿采矿权评估报告

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司接受同心县自然资源局委托，根据国家有关采矿权评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的采矿权评估方法，对“宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权”进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的“宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿”进行了实地查勘、市场调查与询证，对该矿在 2018 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将采矿权评估情况及评估结果报告如下。

### 1. 评估机构

名称：宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

地址：银川市金凤区新昌西路 71 号紫荆花商务中心 B 座 7 楼

法定代表人：马子奇

企业法人营业执照注册号：6400012200765 1/1

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资（2002）032 号

### 2. 委托方概况

评估委托方：同心县自然资源局

委托方地址：同心县新区县政府西侧

### 3. 采矿权申请人概况

该矿为拟出让采矿权，暂无采矿权申请人

### 4. 评估目的

同心县自然资源局拟将宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权实施挂牌出让，收取采矿权出让收益，根据国家的有关规定，需

对该建筑用砂矿采矿权价值进行评估。本次评估即是为了实现上述目的而为同心县自然资源局提供该采矿权公平、合理的挂牌出让起始价值参考意见。

## 5. 评估对象和范围

本次评估的对象为宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权。

本次评估矿区范围以《采矿权评估委托书》（同自然资矿委字[2019]11 号）、《宁夏回族自治区同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿资源储量简测报告》及其审查意见为依据，矿区由 13 个拐点圈定，面积 0.0556km<sup>2</sup>。评估范围拐点坐标及标高见表 5-1。

表 5-1 下马关镇 10 号建筑用砂矿矿区范围拐点坐标一览表

拐点编号	西安 80 直角坐标系		北京 54 直角坐标系	
	X	Y	X	Y
1	4115818.40	35629738.40	4115873.71	35629821.52
2	4115807.98	35629824.04	4115863.29	35629907.16
3	4115710.06	35629870.99	4115765.37	35629954.11
4	4115476.91	35629812.35	4115532.22	35629895.47
5	4115288.21	35629533.86	4115343.52	35629616.98
6	4115171.30	35629492.30	4115226.61	35629575.42
7	4115026.26	35629342.26	4115081.57	35629425.38
8	4114975.45	35629219.57	4115030.76	35629302.69
9	4114996.08	35629174.72	4115051.39	35629257.84
10	4115174.54	35629455.38	4115229.85	35629538.5
11	4115339.40	35629478.80	4115394.71	35629561.92
12	4115497.18	35629787.06	4115552.49	35629870.18
13	4115691.50	35629828.83	4115746.81	35629911.95
开采标高: +1480m 至+1501m			面积: 0.0556km <sup>2</sup>	

## 6. 评估基准日

根据《采矿权评估委托书》（同自然资矿委字[2019]11 号），本次采矿权的评估基准日确定为 2018 年 12 月 31 日。

## 7. 评估依据

7.1 1996年8月29日修订的《中华人民共和国矿产资源法》；

7.2 2016年7月2日发布2016年12月1日实施的《中华人民共和国资产评估法》；

7.3 2007年3月16日发布实施的《中华人民共和国物权法》

7.4 (中华人民共和国国务院令 第241号)《矿产资源开采登记管理办法》；

7.5 国土资源部文件(国土资发[2008]174号)《矿业权评估管理暂行办法》；

7.6 国土资源部文件(国土资发[2000]309号)《矿产储量登记统计管理暂行办法》；

7.7 国土资源部文件《矿业权出让转让管理暂行规定》；

7.8 《国务院关于印发矿产资源权益金制度改革方案的通知》(国发[2017]29号)；

7.9 《财政部国土部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》(财综[2017]35号)；

7.10 国土资源部公告2008年第6号《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》；

7.11 中国矿业权评估师协会公告2008年第5号发布的《中国矿业权评估准则》(2008年8月)；

7.12 国土资源部公告2008年第7号《国土资源部关于〈矿业权评估参数确定指导意见〉的公告》；

7.13 中国矿业权评估师协会公告2008年第6号发布的《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)；

7.14 中国矿业权评估师协会公开 2017 年第 3 号公告发布的《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》；

7.15 《宁夏回族自治区自然资源厅关于公布〈宁夏回族自治区矿业权出让收益市场基准价（第一批）〉的公告》；

7.16 《采矿权评估委托书》（同自然资矿委字[2019]11 号）；

7.17 《宁夏回族自治区同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿资源储量简测报告》（中国建筑材料工业地质勘查中心宁夏总队 2016 年 4 月）；

7.18 《宁夏回族自治区同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿资源储量简测报告评审意见书》（宁夏回族自治区国土资源调查监测院）；

7.19 同心县自然资源局“同国土资储备字[2016]10 号”《宁夏回族自治区同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿资源储量简测报告矿产资源储量评审备案证明》（2016 年 10 月 3 日）；

7.20 现场核实收集的其它资料。

## 8. 矿产资源勘查和开发概况

### 8.1 矿区位置和交通

下马关镇 10 号建筑用砂矿（以下称矿区）地处韦州镇以南，下马关镇以北，隶属同心县下马关镇管辖。北距韦州镇约 13.7km，南距下马关镇 5.0km，S202 省道自矿区以西 0.70m 处通过，矿区有简易石子路与该公路相通，交通极为便利。

### 8.2 矿区自然地理

矿区属一“箱型”冲沟地形，外围属低山丘陵，地势北高南低较平缓，矿区及周边的海拔高程在 1482m-1501m 之间，相对高差 19m。地形切割较弱，植被不发育，地表生长少量低矮灌木。

矿区具有明显的大陆性气候特征，主要特点为干旱少雨，十年九旱，风沙多，日照充足，气温由南向北递增。根据《2014 年宁夏统计年鉴》同心县年平均气温 8.7℃，最高气温极值 37.9℃，最低气温极值为零下 27.7℃。多年平均日照时数 3024 小时。年平均无霜期 152 天。降水由北向南递增，多年平均降水量 276mm，且时空分布极不平衡，降水大部分集中在 7~9 月，并多以暴雨、冰雹等灾害形式出现。年平均水面蒸发量 2325mm。

### 8.3 以往地质工作概况

矿区以往地质研究程度较低，有：

(1) 1965 年宁夏地质局区域地质调查队完成了同心幅 1:20 万区域地质调查报告及区域地质矿产图。该资料建立了本区地层层序，划分了填图单元，查明了岩石类型、时空分布及成矿专属性等。

(2) 2013 年 4 月宁夏回族自治区国土资源调查监测院完成的《宁夏回族自治区同心县建筑用石料、建筑用砂、砖瓦用粘土矿采矿权设置方案》，该方案详细介绍了同心县非煤矿产资源的分布、储量、采矿权设置及开发利用情况，并简要叙述了同心地区的地质、构造、矿产。

(3) 宁夏国土资源调查监测院委托中国建筑材料工业地质勘查中心宁夏总队于 2016 年 3 月 31 日-4 月 5 开展本次简测工作，完成主要工作量：1. 1:1000 地形测量 0.4330km<sup>2</sup>；2. 1:1000 地质草测 0.0556km<sup>2</sup>；3. 实测 1:500 勘查线剖面测量 775.79m；4. 采集各类样品 11 件；5. 小圆井施工 11.1m/4 个；随后转入室内工作，整理资料、估算了矿区资源储量，编制了《宁夏回族自治区同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿资源储量简测报告》（以下简称“简测报告”），在拟设采

矿权范围内估算石膏矿资源储量为 25.10 万吨，均为推断的内蕴经济资源量（333）。该“简测报告”于 2016 年 6 月 13 日通过评审，出具了《宁夏回族自治区同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿资源储量简测报告评审意见书》（以下简称“审查意见”），同年 10 月 3 日，同心县自然资源局以“同国土资储备字[2016]10 号”《宁夏回族自治区同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿资源储量简测报告矿产资源储量评审备案证明》予以评审备案（以下简称“备案证明”）。

#### 8.4 矿区开采现状

矿区为拟设矿山，尚没有开发利用。

#### 8.5 矿区地质矿产特征

##### 8.5.1 地层

矿区出露地层为第四系全新统冲积层（ $Qh^{2al}$ ），第四系上更新统洪积层（ $Qp^{3pl}$ ）。第四系下伏的地层为新近系红柳沟组（ $N_1h$ ）。

现将矿区出露地层由老至新分述如下：

(1) 新近系红柳沟组（ $N_1h$ ）：该地层在矿区地表没有出露，属第四系全新统洪积层下伏地层，岩性为土红色泥岩，厚度不清。

(2) 第四系上更新洪积层（ $Qp^{3pl}$ ）：主要分布于洪积台地与洪积倾斜平原上，由灰色碎石、砾、砂砾组成，泥质含量较高，且多为砂砾层与黄土层互层。

(3) 第四系全新统冲积层（ $Qh^{2al}$ ）：岩性为灰色-灰白色砂砾、砂，砂砾状结构，水平层理构造；所含砾石成分主要为灰、灰红色长石石英砂岩与少量灰色灰岩；砾石粒径大小大多数为 0.5cm-4cm 不等，绝大多数为 1cm-3cm，椭圆状、少量棱角状，分选、磨圆度极差，泥砂质胶结，胶结极为松散。矿层赋存于该层中。

### 8.5.2 构造

矿区内没有断层及褶皱构造。

### 8.5.3 矿层特征

矿区内矿层赋存于第四系全新统冲积层(Qh<sup>2a1</sup>)中。岩性为灰色砂砾、砂,夹少量黄土。所含砾石成分主要为灰、灰红色长石石英砂岩;砾石粒径大小绝大多数 1cm-3cm,大多数为椭圆状、少量为棱角状,分选及磨圆度较差,松散堆积。矿层沿河床呈带状分布,在矿区中延伸长约 1130m,宽约 77 米,依据小圆井实际测量,矿层厚度为 2.2m-2.4m,平均为 2.3m。矿层厚度稳定,无夹层,内部结构简单。

依据本次施工小圆井,矿层的下伏地层为新近系中新统红柳沟组(N<sub>1</sub>h),产状近似水平,岩性为粉砂质泥岩。

### 8.5.4 矿石质量

矿区内矿石为松散堆积的灰色洪积层砂砾石,砾石及砂的成分主要为砂岩。依据样品的筛分结果,矿石中主要以砾石(粒径>5.00mm)为主,含量为 66.6%;砂(0.075mm≤粒径≤5.00mm)含量为 30.7%。砾石呈次棱角状、椭圆状,磨圆度一般分选一般。

仅含泥量、泥块含量及碱集料反应三项测试结果不符合天然建筑用碎石的指标要求,其它指标均符合天然建筑用碎石的指标要求。矿石中的含泥量及泥块含量可通过筛分机水洗等加工措施进行处理以满足质量要求。矿区本次采集的碱集料样品经测定其 14 天的膨胀率平均为 0.31%。最终判定具有潜在碱-硅酸反应危害。在利用过程中需根据具体工程质量要求按碱-硅酸反应(6 个月)方法再进行试验判定。

### 8.5.5 矿石类型



矿区矿石自然类型为第四系冲洪积砂砾石，工业类型为天然建筑用碎石，其产品主要为不同粒径的建筑用砂。矿石经过筛分、水洗加工后，主要用做混凝土骨料，其次用作道路及基坑垫层，市场销路良好。

## 8.6 矿区开采技术条件

### 8.6.1 水文地质条件

矿区属丘陵区，区内地层为第四系全新统冲积层（ $Qh^{2al}$ ）与第四系上更新统洪积层（ $Qp^{3pl}$ ）砂砾石，新近系红柳沟组（ $N_1h$ ）粉砂质泥岩，新近系泥岩为隔水层，第四系砂砾石为孔隙潜水含水层，但由于气候干燥，降水量甚少，致使含水层水量极少，流失大于补给。

矿区最低侵蚀基准面在+1460m，位于矿区北侧河道中，本次资源量估算的最低标高为 1480m，高于最低侵蚀面，开采方法选用平移式露天开采，矿坑的开挖深度一般在 4m 以内，地下水及大气降水对采矿造成威胁不大。

综上所述，矿区水文地质条件属第二类第一型。

### 8.6.2 工程地质条件

矿区矿层主要为松散堆积的碎石、砂砾石，空隙较发育，地层产状水平，砂砾石遇水后易产生滑动，矿层的稳固性较差，但鉴于矿层厚度较小，边坡最大高差在 4m 以内，确定本砂石矿的最终边坡角为  $45^\circ$  是安全的。

综上所述，矿区工程地质条件属第二类简单型。

### 8.6.3 环境地质条件

宁夏是我国地震多发地区之一，从宁夏地震震中分布图来看，宁夏地震集中分布在北部银川盆地，南部西海固地区和中部卫宁盆地。

同心县位于西海固地区与卫宁盆地接壤处。本区地震裂度属 8.0 度区预测范围，动峰值加速度为 0.15 g。

矿区矿山开采不受地下水危害。采矿不会对地下水、地表水源造成污染，不会产生大量有害物质，不会对环境造成严重污染。矿区远离城镇，没有高大建筑物，没有人文景观、古迹遗址，开采矿石、废石、矿渣的堆放，不占农田、林带。由于矿层厚度小，采矿中或采完后，不会造成地面下沉、裂缝、倒塌、滑坡、泥石流等不良地质现象。

综上所述，矿区环境地质勘查类型为第一类。

## 9. 评估实施过程

9.1 2019 年 3 月 1 日，同心县自然资源局与本评估机构进行接触，介绍了评估对象有关情况及本次评估范围，形成评估委托意向。

9.2 2019 年 3 月 5 日至 6 日，本评估机构矿业权评估师赵学宁在同心县自然资源局矿管科主任马力山、科员马自虎的陪同下，对该矿进行了现场调查，并对周边同类矿山矿产品售价进行了调查；评估师对矿区进行了现场拍照。

9.3 2019 年 3 月 17 日，委托方出具了《采矿权评估委托书》，同时委托方提供了“储量简测报告”及附图；储量简测报告评审意见、备案证明。

9.4 2019 年 3 月 17 日—2019 年 4 月 16 日，评估人员对收集的其他相关资料进行分析、归纳，确定评估方法，选取评估参数，对该采矿权出让收益初步评定估算。

9.5 2019 年 4 月 17 日—4 月 19 日，评估报告经内部三级审核后按审核意见修改、整理、印制，形成评估报告提交委托方。

## 10. 评估方法

根据《矿业权评估管理办法》、《中国矿业权评估准则》和《矿业权评估参数确定指导意见》（2008年10月22日发布并执行）以及《矿业权出让收益评估应用指南》（试行）的要求，评估对象为采矿权的，适合采用的评估方法有基准价因素调整法、交易案例比较调整法、收入权益法和折现现金流量法。因宁夏回族自治区公布的矿业权收益基准价成果中没有相应的调整因素，故基准价因素调整法不具备条件；近几年没有和评估对象具有可比的交易案例，因此交易案例比较调整法也无法使用；该矿没有编制设计文件，也没有可参考的设计文件，未来收益及承担的风险不能用货币计量，不满足折现现金流量法评估的要求；根据委托评估的该矿采矿权特点，因该矿范围内矿产资源储量已经核准备案，资源储量可靠，宁夏同心县下马关镇10号建筑用砂矿储量规模和矿山生产规模均为小型，收入权益法适用，本项目评估适宜选取收入权益法。

根据《矿业权出让收益评估应用指南》（试行）的要求，对于具备评估资料条件且适合采用不同评估方法进行评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估，通过比较分析合理形成评估结论。因方法的适用性、操作限制等无法采用两种以上评估方法进行评估的，可以采用一种方法进行评估，经过分析可知，本次评估不具备两种以上评估方法进行评估，只能采用一种方法评估，因此本项目评估方法确定为收入权益法。

其计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [SI_i \cdot \frac{1}{(1+i)^i}] \cdot k$$

其中：P—采矿权评估值；

$SI_i$ —一年销售收入；

k—采矿权权益系数；

i—折现率；

t—年序号 (i=1, 2, 3, ……n)；

n—计算年限

## 11. 评估参数的确定

收入权益法评估涉及的主要参数有：资源储量、可采储量、生产能力、矿山服务年限、采矿技术指标、产品方案、销售收入、折现率及采矿权权益系数。

### 11.1 主要技术经济指标与参数选取的依据

宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿为拟出让矿山，开采技术指标主要依据同心县自然资源局出具的《采矿权评估委托书》及评估人员掌握的其它资料综合分析，结合《矿业权评估参数确定指导意见》和有关文件确定。

评估利用的矿产资源储量以“简测报告”、“评审意见书”及“备案证明”为依据。

#### 11.1.1 “简测报告”评述

“简测报告”编制单位为中国建筑材料工业地质勘查中心宁夏总队，该单位具有固体矿产勘查甲级资质，该单位对宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿资源储量进行了简测，对宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿范围内的资源储量进行了划分估算，编写了“简测报告”，绘制了相应的图件。

宁夏回族自治区国土资源调查监测院组织专家对“简测报告”进行了审查，认为该“简测报告”编制较规范，内容齐全，资源量估算结果基本可靠，提交评审的相关材料符合有关规定，同意该报告通过

评审。随后，同心县自然资源局对该“简测报告”进行了评审备案，可作为采矿权出让收益评估储量依据。

## 11.2 评估利用可采储量的确定

### 11.2.1 保有资源储量

#### (1) 储量评审基准日（2016 年 4 月 30 日）保有资源储量

依据“备案证明”、“审查意见”及“简测报告”，截止 2016 年 4 月 30 日，宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿保有资源储量为(333) 12.12 万 m<sup>3</sup> (25.10 万 t)。

#### (2) 评估基准日（2018 年 12 月 31 日）保有资源储量

根据评估委托书，本次评估储量依据简测报告，故，宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿评估基准日（2018 年 12 月 31 日）所对应的保有资源储量与储量评审基准日(2016 年 4 月 30 日)一致，为(333) 12.12 万 m<sup>3</sup> (25.10 万 t)。

### 11.2.2 评估基准日评估利用的资源储量

根据“简测报告”，储量评审基准日保有资源储量为 (333) 12.12 万 m<sup>3</sup> (25.10 万 t)，依据“宁夏回族自治区自然资源厅关于公布《宁夏回族自治区矿业权出让收益市场基准价（第一批）》的公告”，《矿产勘查开采分类目录》中的第三类矿产可采储量=（资源储量-设计损失量）×采区回采率（其中设计损失量为 0，采区回采率为 100%）。

建筑用砂矿属于《矿产勘查开采分类目录》中的第三类矿产，则宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿评估利用资源储量

$$=25.10 \text{ 万吨}$$

### 11.2.3 评估基准日可采储量

#### (1) 开采方案

根据“简测报告”和实地调查，本次评估开采方案确定为露天开采。

### (2) 产品方案

根据“简测报告”和评估人员实地调查，本次评估产品方案确定为建筑用砂矿原矿。

### (3) 评估基准日可采储量

根据宁夏回族自治区自然资源厅关于公布《宁夏回族自治区矿业权出让收益市场基准价（第一批）》的公告，《矿产勘查开采分类目录》中的第三类矿产可采储量=（设计利用资源储量-设计损失量）×采区回采率，第三类矿产矿石露天开采的设计损失为 0，采区回采率为 100%，则：

$$\begin{aligned} \text{评估基准日可采储量} &= (\text{评估利用资源储量} - \text{采矿损失量}) \times 100\% \\ &= (25.10 - 0) \times 100\% \\ &= 25.10 \text{ (万吨)} \end{aligned}$$

### 11.3 生产规模

根据“采矿权评估委托书”，确定的生产规模为 5.0 万吨/年，本次评估取其值。

### 11.4 矿山服务年限的确定

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），由下列公式计算矿山服务年限：

$$\begin{aligned} T &= Q/A \\ &= 25.10 \div 5.0 \\ &= 5.03 \text{ (年)} \end{aligned}$$

式中： T—矿山服务年限；

Q—可采储量；

## A—矿山生产规模。

本次评估确定的评估服务年限为 5.03 年。

评估计算期从 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 1 月。

## 11.5 销售收入

根据评估确定的生产能力、采选技术指标等计算出企业最终产品的产量（即销售量），依据产量及其不含税销售价格，计算年销售收入。

销售收入=年原矿产量×原矿售价

(1) 销售单价 ( $P_v$ )

评估基准日时矿山没有生产，没有调查到该矿建筑用砂矿的售价，但评估人员调查了周边砂石原矿的售价，不含税售价约为 30 元/方，该矿比重为 2.07 吨/方，则不含税价为 14.49 元/吨。另据评估基准日时的《宁夏工程造价》2018 年第 6 期，同心县运距为 10 公里以内的建筑用砂矿原矿含税价每方为 50 元，该矿比重为 2.07 吨/方，合含税价为 24.15 元/吨 ( $50 \div 2.07 = 24.15$ )，则不含税价为 20.82 元/吨 ( $24.15 \div 1.16 = 20.82$ )，当地不含税运费为 0.48 元/吨公里，则不含税坑口价为 16.02 元/吨 ( $20.82 - 10 \times 0.48 = 16.02$ )。

评估人员经分析后认为，2 种途径获得的价格均具有代表性，本次评估以 2 种途径获得的价格平均值作为最终评估用价格，则，本次评估不含税价为 15.26 元/吨 [ $(14.49 + 16.02) / 2 = 15.26$ ]。

则正常年份销售收入为：

正常年份销售收入（以 2019 年为例）

=年原矿产量×原矿销售单价（不含税）

=5.0 万吨×15.26 元/吨

=76.30 万元

### 11.6 折现率

根据《矿业权评估准则》(CMVS30800-2008)及国土资源部公告 2006 年第 18 号《关于实施〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》，地质勘查程度为勘探以上的探矿权及(申请)采矿权评估折现率取 8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权评估折现率取 9%，本次评估对象为采矿权，因此，确定本次评估折现率为 8%。

### 11.7 采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》(2008 年 10 月 22 日发布并执行)，建筑用砂矿的采矿权权益系数取值范围为 3.5~4.5%，本次评估范围矿体埋藏较浅，地质构造属简单类型，开采方式为露天开采，开采技术条件一般，总体看，该采矿权权益系数宜取中高值，本次评估采矿权权益系数取 4.2%。

## 12. 评估假设

(1) 假定的未来矿山生产方式、生产规模、产品结构保持不变，且持续经营；

(2) 国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；

(3) 以现有开采技术水平为基准；

(4) 市场供需水平基本保持不变。

## 13. 评估结果

经评估人员现场查勘和当地市场调查与分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，确定评估基准日(2018 年 12 月 31 日)宁夏同心县下马关镇 10 号建筑用砂矿采矿权出让收益评估值为 12.84 万元，大写人民币壹拾贰万捌仟肆佰元整。单位可



采储量价值 1.06 元/m<sup>3</sup>。

#### 14. 特别事项说明

##### 14.1 引用专业报告的说明

根据《中国矿业权评估准则》和《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，本次评估中资源储量和一些重要的评估参数直接或经恰当分析后引用自委托方提供的“简测报告”等专业报告。所引用专业报告的真实性、合法性、完整性由专业报告出具单位及提供者负责。

##### 14.2 责任划分

我们只对本项目评估结论本身是否合乎执业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责，本项目评估结果是根据本次特定的评估目的而得出的，不得用于其他目的。

#### 15. 矿业权评估报告使用限制

##### 15.1 评估结果有效期

按现行法规规定，本评估项目的评估结果有效期为壹年，即自评估报告评估结果公开之日起壹年。如果超越评估结果有效期使用本评估报告，本机构对使用后果不承担任何责任。

##### 15.2 评估基准日后的调整事项

在评估结果有效期内，如果采矿权所依附的矿产资源发生明显变化，或者由于扩大生产规模追加投资后随之造成采矿权价值发生明显变化，委托方可以委托本机构按原评估方法对原评估结果进行相应的调整；如果本次评估所采用的资产价格标准或税费标准发生不可抗逆的变化，并对评估结果产生明显影响时，委托方可及时委托本公司重新确定采矿权价值。

### 15.3 评估结果有效的其它条件

本评估结果是在特定的评估目的为前提下，根据未来矿山持续经营原则来确定采矿权的价值，评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其它不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化，本评估结果将随之发生变化而失去效力。

### 15.4 评估报告的使用范围

本评估报告仅供此次特定的评估目的和递交有关部门审查使用。未经委托方许可，我公司不会随意向任何单位、个人提供或公开。

本评估报告书的使用权属于委托方。

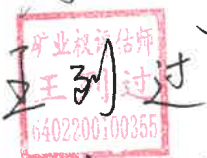
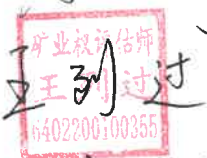
本评估报告的复印件不具有法律效力。

### 16. 评估机构相关责任人员

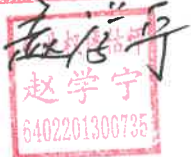
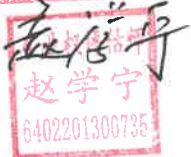
法定代表人（签名）：



项目负责人（签名）：

注册矿业权评估师（签名）：

### 17. 矿业权评估报告日

出具评估报告日期：2019 年 4 月 19 日

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

二〇一九年四月十九日



## 附表一 宁夏同心县下马关镇10号建筑用砂矿采矿权评估价值估算表

评估委托人：同心县自然资源局      评估基准日：2018年12月31日      单位：吨、元/吨、人民币万元

序号	项目名称	2019					2020					2021					2022					2023					2024					
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
	合计																															
1	年产原矿	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	0.10
2	销售价格	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26	15.26
3	产品销售收入	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	76.30	1.53
4	折现系数(折现率8%)	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.6790
5	销售收入折现值	70.65	65.41	60.57	56.08	51.93	70.65	65.41	60.57	56.08	51.93	70.65	65.41	60.57	56.08	51.93	70.65	65.41	60.57	56.08	51.93	70.65	65.41	60.57	56.08	51.93	70.65	65.41	60.57	56.08	1.04	
6	矿业权益系数																															
7	采矿权价值																															

评估机构：宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

审核：王列过

制表：赵学宁

## 附表二

### 宁夏同心县下马关镇10号建筑用砂矿采矿权评估储量估算表

评估委托人：同心县自然资源局

评估基准日：2018年12月31日

单位：万吨

储量评估基准日2016年4月30日保有量			评估基准日：2018年12月31日					备注	
块段编号	资源量类别	保有量（万方）	保有量（万吨）	资源量类别	保有量	设计损失	评估利用资源储量		采矿损失
K1		12.12	25.10		25.10				
合计	333		25.10	333	25.10	0	25.10	0.00	25.10

评估机构：宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

审核：王列过

制表：赵学宁