


矿业权评估机构及评估师承诺书


盐池县自然资源局：

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盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权进行了认真的尽职调查、评定估算，形成了《宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权评估报告》。

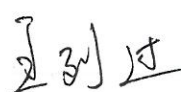
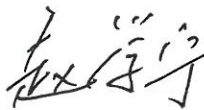
我们承诺在评估工作中严格遵守了国家有关法律法规和规范性文件要求，坚持客观、公正、实事求是、廉洁自律的原则，严格按照矿业权价款评估有关准则技术标准规范和工作程序开展工作，没有损害国家利益、公共利益和其他组织、公民的合法权益，能够确保评估结果客观公正。

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：

2019年3月13日

《宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权评估报告》主要参数表

评估项目名称	宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权评估报告
勘查程度	普查
矿种	建筑用砂矿
评估目的	出让
出让机关	盐池县自然资源局
评估委托人	盐池县国土资源局（机构改革后，现为盐池县自然资源局）
评估方法	收入权益法
评估矿区面积	0.0733 平方公里
资源储量合计	86.02 万吨
生产规模	40 万吨/年
矿山理论服务年限	2.15 年
评估服务年限	2.15 年
产品方案	原矿
采矿技术指标	-
评估拟动用可采储量	86.02 万吨
固定资产投资	-
原矿销售价格（不含税）	16.5 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	50.45 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



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:6406120190201013494

评估委托方： 盐池县国土资源局
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： 宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九
矿采矿权评估报告
报告内部编号： 宁恒正（2019）[估K-N]字第006号
评 估 值： 50.45(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。





1977-1978

1979-1980

宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村
建筑用砂九矿采矿权评估报告

宁恒正（2019）[估 K-N]字第 006 号

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

二〇一九年三月十三日



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

宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村 建筑用砂九矿采矿权评估报告 摘 要

宁恒正（2019）[估 K-N]字第 006 号

评估对象：宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权

评估委托方：盐池县国土资源局

评估机构：宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

评估目的：盐池县国土资源局拟将宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权实施出让，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盐池县国土资源局提供该采矿权公平、合理的出让价值参考意见。

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 1 月 21 日至 2019 年 3 月 13 日

评估主要参数：宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿面积 0.0733km^2 ，共由 4 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 86.02 万吨，评估参与计算的可采储量为 86.02 万吨，生产规模 40.0 万吨/年，评估服务年期为 2.15 年，建筑用砂矿不含税平均销售价格 16.5 元/吨，采矿权权益系数 4.0%，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），宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用

砂九矿采矿权出让收益评估值为 50.45 万元，大写人民币伍拾万肆仟伍佰元整。单位可采储量价值为 1.12 元/m²。

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。

宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿矿区范围拐点坐标一览表

拐点编号	西安 80 坐标系		北京 54 坐标系	
	X	Y	X	Y
1	4173082.00	36402161.00	4173137.79	36402245.33
2	4172917.00	36402496.00	4172972.79	36402580.33
3	4172785.00	36402497.00	4172840.79	36402581.33
4	4172805.00	36402129.00	4172860.79	36402213.33
面积=0.0733km ² ，开采标高+1395m-+1408m				

重要提示：

以上内容摘自宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权评估报告，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： 赵学宁



宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

二〇一九年三月十三日



目 录

1. 评估机构.....	5
2. 委托方概况.....	5
3. 采矿权申请人概况.....	5
4. 评估目的.....	5
5. 评估对象和范围.....	6
6. 评估基准日.....	6
7. 评估依据.....	6
8. 矿产资源勘查和开发概况.....	8
8.1 矿区位置和交通.....	8
8.2 矿区自然地理.....	8
8.3 以往地质工作概况.....	9
8.4 矿区开采现状.....	10
8.5 矿区地质矿产特征.....	10
9. 评估实施过程.....	12
10. 评估方法.....	13
11. 评估参数的确定.....	14
11.1 主要技术经济指标与参数选取的依据.....	14
11.2 评估利用可采储量的确定.....	15
11.3 生产规模.....	16
11.4 矿山服务年限的确定.....	16

11.5 销售收入.....	17
11.6 折现率.....	18
11.7 采矿权权益系数.....	19
12. 评估假设.....	19
13. 评估结果.....	19
14. 特别事项说明.....	19
14.1 引用专业报告的说明.....	19
14.2 责任划分.....	20
15. 矿业权评估报告使用限制.....	20
15.1 评估结果有效期.....	20
15.2 评估基准日后的调整事项.....	20
15.3 评估结果有效的其它条件.....	20
15.4 评估报告的使用范围.....	20
16. 评估机构相关责任人员.....	21
17. 矿业权评估报告日.....	21

附表目录

附表一 宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权评估价值估算表

附表二 宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权评估储量估算表

附件目录（详见附表后）

宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村 建筑用砂九矿采矿权评估报告

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司接受盐池县国土资源局委托，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“宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权”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“宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿”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：盐池县国土资源局

委托方地址：盐池县南大街

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

盐池县国土资源局拟将宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂

九矿采矿权实施出让，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盐池县国土资源局提供该采矿权公平、合理的出让价价值参考意见。

5. 评估对象和范围

本次评估的对象为宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权。

本次评估矿区范围以《盐池县国土资源局矿业权评估委托书》、《宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿资源储量简测报告》及其审查意见为依据，矿区由4个拐点圈定，面积0.0733km²。评估范围拐点坐标及标高见表5-1。

表5-1 宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿矿区范围拐点坐标一览表

拐点编号	西安 80 坐标系		北京 54 坐标系	
	X	Y	X	Y
1	4173082.00	36402161.00	4173137.79	36402245.33
2	4172917.00	36402496.00	4172972.79	36402580.33
3	4172785.00	36402497.00	4172840.79	36402581.33
4	4172805.00	36402129.00	4172860.79	36402213.33
面积=0.0733km ² ，开采标高+1395m~+1408m				

6. 评估基准日

根据《盐池县国土资源局矿业权评估委托书》，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 《盐池县国土资源局公开选择评估机构承担2019年第一批

采矿权评估项目的公告》;

7.17 《盐池县国土资源局关于公布采矿权评估项目遴选评估机构结果的公告》;

7.18 《盐池县国土资源局矿业权评估委托书》;

7.19 《宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿资源储量简测报告》(宁夏回族自治区国土资源调查监测院 2017年3月);

7.20 《宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九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);

7.21 盐池县国土资源局“盐国土资储备字[2017]01号”《宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿资源储量简测报告矿产资源储量评审备案证明》(2017年6月1日);

7.22 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

宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿位于盐池县城西南约46.4km,冯记沟乡东北约2.32m。行政区划属盐池县冯记沟乡管辖。地理极值坐标为:东经 $106^{\circ} 53' 25.78''$ ~ $106^{\circ} 53' 40.80''$, 北纬 $37^{\circ} 40' 55.39''$ ~ $37^{\circ} 41' 04.90''$ 。

矿区南部约10.5km有定武高速G2012通过,西部约2.1km有S304通过,有简易便道与之相通。周围有多条乡村道路经过矿区附近,交通便利。

8.2 矿区自然地理

矿区属低山丘陵区,区内地势起伏不大,区域周边最高海拔高度为1415m,最低海拔高度为1398.7m,相对高差9m。植被稀少,基岩未出露,地表多被第四系风积层覆盖。依据盐池县土地利用总体规划,

矿区土地属自然保留地。

矿区属温带大陆性季风气候，具有气候干燥、雨量少而集中，蒸发强烈，冬寒长，夏热短，温差大，日照长，冬春季多风，无霜期短等典型的大陆性气候特征。据 2005-2015 年盐池县气象站资料统计，年最高气温 38℃，最低气温-28.5℃，年平均气温 8.1℃，降雨多集中在 7、8、9 三个月，大部地区年降水量仅有 280mm 左右，年蒸发量却达 2100mm，降雨量远远小于蒸发量，全年日照 2613.9 小时，平均风速 3.0m/s，最大风速 14.6m/s。

矿区地震动峰值加速度为 0.10g，抗震设防烈度为Ⅶ度。

8.3 以往地质工作概况

矿区以往地质研究程度较低，有：

(1) 矿区地质工作程度较低，未进行过专门的地质工作。仅有 1983 年宁夏回族自治区地质矿产局区域地质调查队完成的吴忠市幅 1:20 万区域地质调查工作，提交了《1:20 万吴忠幅 (J-48-XXIII) 区域地质调查报告》。

(2) 宁夏回族自治区国土资源调查监测院受盐池县国土资源局委托自 2017 年 2 月 15 日至 2017 年 2 月 25 日完成野外工作。于 2017 年 3 月中旬完成该简测报告的编制工作。本次简测工作完成比例 1:1000 地质草测。实测勘查线剖面 3 条共计长 1337.25m、工程点测量点 12 个、采集样品 4 个 (粒度筛分样 2 件，松散堆积密度样 2 件)，小圆井 7.58m/2 个，对矿区范围及拐点坐标进行核实，估算了矿区资源储量，编制了《宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九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 86.02 万吨，均为推断的内蕴经济资源量 (333)。该“简测报告”于 2017 年 4 月 15 日通过评审，出具了《宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿资源储量简测报告评审意见书》(以下

简称“审查意见”),同年6月1日,盐池县国土资源局以“盐国土资储备字[2017]01号”《宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九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

该矿区为新拟设采矿权,储量计算截止日时矿区范围内的保有储量尚未动用。

8.5 矿区地质矿产特征

8.5.1 地层

矿区地层区划属华北地层大区(V),晋冀鲁豫地层区(V_4),鄂尔多斯地层分区(V_4^4),盐池地层小区(V_4^{4-1})。

矿区出露地层为第四系上更新统洪积层(Qp^{3pl})和全新统风积层(Qh^{1col}),简述如下:

第四系上更新统洪积层(Qp^{3pl}):岩性以深灰色长石石英砂岩砾石、石英及长石砂粒为主,次为含砾粉砂土、粉砂质粘土夹层或透镜体。厚度约5.96-7.69m,平均为6.71m。

第四系全新统风积层(Qh^{1col}):岩性以泥质粉砂为主,厚度一般在2m左右。

8.5.2 构造

矿区构造区划属华北地台,鄂尔多斯西缘,盐池—彭阳拗陷。褶皱断裂构造均不发育。

8.5.3 矿层特征

矿层赋存于第四系上更新统洪积层(Qp^{3pl}),主要为深灰色长石石英砂岩砾石、石英及长石砂粒,次为含砾粉砂土、粉砂质粘土夹层或透镜体,含矿地层近似水平分布,厚度约5.96-7.69m,平均为6.71m。

8.5.4 矿石质量

(1) 矿石物质组成

成分主要为深灰色长石石英砂岩砾石、石英及长石砂粒，次为含砾粉砂土、粉砂质粘土夹层或透镜体，粒径以 0.08-4.75mm 的中细粒为主，砾石磨圆度良好，泥质含量低。分选差，固结程度较强。

(2) 矿石质量

根据《宁夏国土资源调查监测院实验室土工实验报告》，矿区矿石粒度筛分样筛选主要为：砾石（粒径 $>4.75\text{mm}$ ）平均含量为 29.6%，砂（ $0.08\text{mm}<\text{粒径}<4.75\text{mm}$ ）平均含量为 68.2%，泥质（粒径 $<0.08\text{mm}$ ）平均含量为 2.2%。

根据宁夏国土资源调查监测院实验室分析报告，该矿区矿层松散堆积密度为 $1.91\text{g}/\text{cm}^3$ 。

8.5.5 矿石类型

根据矿石矿物成分、结构、构造的特征，矿石自然类型为砂砾石，工业类型为建筑用砂。

矿石可作为建筑用混凝土和墙面砂用料。首先爆破-场内运输，然后将砂砾石中的白色钙质砾石用机械拣出，其次用筛分法将砂与砾石分开，再次按混凝土骨料对砾石粒径 40mm 左右的要求筛分出可直接用于混凝土骨料的砾石，然后将粒度较大的砾石经破碎机破碎成 25mm 左右的砾石，最后用水洗法将砂与砾石中的泥冲洗掉。砂石加工方法与过程简单，加工技术性能属简单类型。

8.6 矿区开采技术条件

8.6.1 水文地质条件

矿区地形较为平缓，区内干旱少雨，无地表水或地下水出露，属水文地质条件简单的矿床。但雨季应注意防洪水。河流与水体矿区水文地质条件简单，无地表流水和湖泊水库，仅在丰雨季节、大雨、暴雨时有短暂山洪，流入附近低洼处，很快蒸发渗透掉。最低侵蚀基准

面为 1400m，最低开采标高为 1395m。

8.6.2 工程地质条件

矿区矿层主要为深灰色长石石英砂岩砾石、石英及长石砂粒，次为含砾粉砂土、粉砂质粘土夹层或透镜体，单个砂砾石工程力学强度较高，总体胶结程度一般，工程稳定性一般。目前该区域边坡现状较稳定，未见滑坡、崩塌等不良地质现象。

随着矿山开采，露采断面边坡将更高，相应地缩小了边坡安全稳定系数，在开采过程中，保留 45° 边坡角以保证安全。工程地质条件属简单类型。

8.6.3 环境地质条件

矿区内要注意对植被破坏。区内地势平缓，周围无自然保护区、风景旅游点、文物古迹和地质遗迹等需要特殊保护的环境敏感目标。除采矿之外，工程经济活动总体较弱，现状环境地质问题一般不发育，在自然条件下岩土体处于稳定状态，尚未发生崩塌、滑坡和泥石流等地质灾害。

矿山为露天开采，矿石中未发现对大气环境及人体有害的元素和物质。矿山开采后主要对区内地形、地貌会有所改变。另外，随着矿山工程活动频繁，可能导致植被有所破坏，存在水土流失现象，由于该矿山采用露天开采方式，生产用水量较小，仅用于砂石过筛水洗去泥质，因此，矿山开采对附近水环境污染指数小。环境地质条件属简单类型。

9. 评估实施过程

9.1 盐池县国土资源局于 2019 年 1 月 9 日在其网站发布了《盐池县国土资源局公开选择评估机构承担 2019 年第一批采矿权评估项目的公告》本评估机构按照其要求报名。

9.2 2019 年 1 月 21 日上午，在盐池县国土资源局一楼矿管所

盐池县国土资源局举行了公开遴选评估机构抽签活动，我公司通过抽签获得该业务，2019年1月22日，发布了《盐池县国土资源局关于公布采矿权评估项目遴选评估机构结果的公告》，对抽签结果进行了公告。

9.3 2019年1月21日，委托方出具了《盐池县国土资源局矿业权评估委托书》，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。同日，本评估机构矿业权评估师王列过对该矿进行了现场调查。

9.4 2019年1月21日—2019年3月11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3月12日-3月13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。由于该矿为拟出让矿山，而资源储量和生产规模均为小型，服务年限较短，不具备采用折现现金流量法等其他收益途径评估方法评估，可以采用收入权益法进行估算。鉴于以上原因，根据《矿业权评估管理办法》、《中国矿业权评估准则》（2008年8月发布、2008年9月1日起执行）、《矿业权出让收益评估应用指南》（试行）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）的要求，本项目采矿权评估采用收入权益法进行估算。

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_t —一年销售收入；

k—采矿权权益系数；

i—折现率；

t—年序号 ($i=1, 2, 3, \dots, n$)；

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

宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿为拟出让矿山，开采技术指标主要依据盐池县国土资源局出具的《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”编制单位为宁夏回族自治区国土资源调查监测院，该单位具有固体矿产勘查甲级资质，该单位对宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿资源储量进行了简测，对宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九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，盐池县国土资源局对该“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（2017年2月28日）保有资源储量

依据“备案证明”、“审查意见”及“简测报告”，截止2017年2月28日，宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿保有资源储量为（333）45.03万 m^3 （86.02万t）。

(2) 评估基准日（2018年12月31日）保有源储量

根据评估委托书，本次评估储量计算截止日为2017年2月28日，故，宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿评估基准日（2018年12月31日）所对应的保有资源储量与储量评审基准日（2017年2月28日）一致，为（333）45.03万 m^3 （86.02万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）45.03万 m^3 （86.02万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） \times 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，则宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿评估利用资源储量

$$=86.02 \text{ 万吨}$$

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：

$$\begin{aligned}\text{评估基准日可采储量} &= (\text{评估利用资源储量} - \text{采矿损失量}) \times 100\% \\ &= (86.02 - 0) \times 100\% \\ &= 86.02 \text{ (万吨)}\end{aligned}$$

11.3 生产规模

根据“矿业权评估委托书”，确定的生产规模为40.0万吨/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：

$$\begin{aligned}T &= Q/A \\ &= 86.02 \div 10.0 \\ &= 2.15 \text{ (年)}\end{aligned}$$

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 2.15 年。

评估计算期从 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 2 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_y ）

评估基准日时矿山没有生产，没有调查到建筑用砂矿的售价。根据评估基准日时的《宁夏工程造价》2018 年第 6 期，盐池县运距为 10 公里以内的建筑用砂矿原矿含税价每方为 58 元，该矿比重为 1.91 吨/方，合含税价为 30.37 元/吨（ $58 \div 1.91 = 30.37$ ），则不含税价为 26.18 元/吨（ $30.37 \div 1.16 = 26.18$ ），场外运输损耗率为 3%，采购保管费率为 2.4%，当地不含税运费为 0.48 元/吨，则不含税坑口价为 20.02 元/吨（ $((26.18 \div 1.03) \div 1.024 - 10 \times 0.48 = 20.02)$ ）。

评估人员在盐池砂石矿评估中，分别在 2016 年及 2017 年调查中收集到了多家开采矿山砂石销售价格，评估人员通过分析后认为：2017 年调查对象为采矿权预申请人，调查价格为预测价格，与实际稍有脱离，价格偏低，评估人员不予采纳。2016 年评估过程中调查的采矿企业与评估对象位置接近，经计算不含税销售价格为 13.97 元/吨，计算过程详见表 11-3。同时评估人员口头咨询运输砂石的货车

司机提供的价格为 15-16 元/吨，平均值为 15.5 元/吨。

评估人员经分析后认为，三种途径获得的价格均具有代表性，本次评估以三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 16.5 元/吨[$(20.02+13.97+15.5) / 3=16.5$]。

表 11-3 砂石矿售价调查计算表

企业名称	产品名称	所占比例 (%)	含税价 (元/吨)	不含税价 (元/吨)	不含税平均价 (元/吨)
盐池县浩 丰工贸有 限公司	水洗砂	45	22	18.80	14.44
	碎石	35	20	17.09	
	石粉	20	0	0	
盐池县磐 磊石料加 工有限公 司	水洗砂	40	22	18.80	13.50
	碎石	35	20	17.09	
	石粉	25	0	0	
平均价	$(14.44+13.50) \div 2=13.97$				

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）

=40.0万吨×16.5元/吨

=660.0 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值,本次评估采矿权权益系数取4.0%。

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)宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权出让收益评估值为50.45万元,大写人民币伍拾万肆仟伍佰元整。单位可采储量价值1.12元/m³。

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的条件下，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）：



过

注册矿业权评估师（签名）：



赵学宁

17. 矿业权评估报告日

出具评估报告日期：2019年3月13日

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

二〇一九年三月十三日



附表一 宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权评估价值估算表

评估委托人：盐池县国土资源局 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	合计	2019		2020		2021	
			1	2	3	20		
1	年产原矿	86.02	40.00		40.00		6.02	
2	销售价格		16.5		16.5		16.5	
3	产品销售收入	1419.33	660.00		660.00		99.33	
4	折现系数(折现率8%)		0.9259		0.8573		0.8475	
5	销售收入折现值	1261.14	611.11		565.84		84.18	
6	矿业权益系数	4.0%						
7	采矿权价值	50.45						

评估机构：宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

制表：赵学宁

附表二

宁夏盐池县冯记沟乡王冲庄村建筑用砂九矿采矿权评估储量估算表

评估委托人：盐池县国土资源局

评估基准日：2018年12月31日

单位：万吨

储量评估基准日2017年2月28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	资源量类别	保有量	设计损失	评估利用资源储量	采矿损失		可采储量
I		86.02		86.02					
合计		86.02	333	86.02	0	86.02	0.00	86.02	

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

