

矿业权评估机构及评估师承诺书

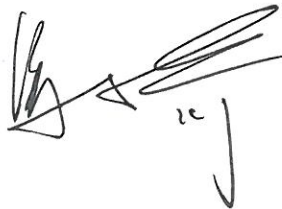
吴忠市红寺堡区自然资源局：

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吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁1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《宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁1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。

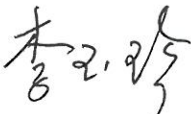
我们承诺对评估报告的独立、客观、公正和真实性、完整性承担法律责任。

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： 

2019年7月19日

《宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂 矿采矿权评估报告》主要参数表

评估项目名称	宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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	吴忠市红寺堡区自然资源局
评估委托人	吴忠市红寺堡区自然资源局
评估方法	收入权益法
评估矿区面积	0.0491 平方公里
资源储量合计	54.16 万吨
生产规模	10 万吨/年
矿山理论服务年限	5.14 年
评估服务年限	5.14 年
产品方案	原矿
采矿技术指标	-
评估拟动用可采储量	54.16 万吨
固定资产投资	-
原矿销售价格（不含税）	16.07 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	28.89 万
评估基准日	2019.4.1
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	赵学宁、李玉珍

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:6406120190201016132

评估委托方： 吴忠市红寺堡区自然资源局
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： 宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁1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025号
评 估 值： 28.89(万元)
报 告 签 字 人： 李玉珍（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。

宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号
建筑用砂矿采矿权评估报告

宁恒正（2019）[估 K-N]字第 025 号

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

二〇一九年七月十九日



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

宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号 建筑用砂矿采矿权评估报告

摘 要

宁恒正（2019）[估 K-N]字第 025 号

评估对象：宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿采矿权

评估委托方：吴忠市红寺堡区自然资源局

评估机构：宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

评估目的：吴忠市红寺堡区自然资源局拟将宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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吴忠市红寺堡区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：2019 年 4 月 1 日

评估方法：收入权益法

评估日期：2019 年 4 月 10 日至 2019 年 7 月 19 日

评估主要参数：宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿面积 0.0491km^2 ，共由 4 个拐点圈定（拐点坐标详见下页）。评估基准日（2019 年 4 月 1 日）保有资源储量为 27.92万 m^3 （54.16 万吨），评估参与计算的可采储量为 54.16 万吨，生产规模 10.0 万吨/年，评估服务年期为 5.42 年，建筑用砂矿不含税平均销售价格 16.07 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(2019 年 4 月 1 日)，宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿采矿权出让收益评估值为 28.89 万元，大写人民币贰拾捌万捌仟玖佰元整。单位可采储量价值为 1.03 元/m³。

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。

红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿矿区范围拐点坐标一览表

拐点编号	1980 西安坐标系		2000 国家坐标系	
	X	Y	X	Y
1	4151049.64	35590560.62	4151061.54	35590672.62
2	4151127.15	35590753.94	4151139.05	35590865.94
3	4150942.21	35590917.74	4150954.11	35591029.74
4	4150857.01	35590737.94	4150868.91	35590849.94
标高：+1327 至+1353m 面积：0.0491km ²				

重要提示：

以上内容摘自宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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：



注册矿业权评估师：



宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

二〇一九年七月十九日



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.....	7
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.....	13
10. 评估方法.....	14
11. 评估参数的确定.....	15
11.1 主要技术经济指标与参数选取的依据.....	15
11.2 评估利用可采储量的确定.....	16
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.....	18
11.6 折现率.....	19
11.7 采矿权权益系数.....	19
12. 评估假设.....	20
13. 评估结果.....	20
14. 特别事项说明.....	20
14.1 引用专业报告的说明.....	20
14.2 责任划分.....	20
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.....	21
15.4 评估报告的使用范围.....	21
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 宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿
采矿权评估价值估算表

附表二 宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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）

宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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吴忠市红寺堡区自然资源局委托，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“宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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“宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿”进行了实地查勘、市场调查与询证，对该矿在 2019 年 4 月 1 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：吴忠市红寺堡区自然资源局

委托方地址：吴忠市红寺堡区文化西街 001 号

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

吴忠市红寺堡区自然资源局拟将宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇

草帽梁 1 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吴忠市红寺堡区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。

5. 评估对象和范围

本次评估的对象为宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿采矿权。

本次评估矿区范围以《吴忠市红寺堡区自然资源局采矿权评估委托书》（红自然资函[2019]119 号）、《宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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 4 个拐点圈定，面积 0.0491km²。评估范围拐点坐标及标高见表 5-1。

表 5-1 红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿矿区范围拐点坐标一览表

拐点编号	1980 西安坐标系		2000 国家坐标系	
	X	Y	X	Y
1	4151049.64	35590560.62	4151061.54	35590672.62
2	4151127.15	35590753.94	4151139.05	35590865.94
3	4150942.21	35590917.74	4150954.11	35591029.74
4	4150857.01	35590737.94	4150868.91	35590849.94
标高：+1327 至+1353m 面积：0.0491km ²				

6. 评估基准日

根据《吴忠市红寺堡区自然资源局采矿权评估委托书》（红自然资函[2019]119 号），本次采矿权的评估基准日确定为 2019 年 4 月 1 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 《吴忠市红寺堡区自然资源局采矿权评估委托书》（红自然资源函[2019]119 号）；

7.17 《宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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 2018 年 9 月）；

7.18 《宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿资源储量简测报告评审意见书》（吴忠市红寺堡区自然资源局）；

7.19 吴忠市自然资源局（吴自然资源函[2019]115 号）《吴忠市红寺堡区 10 宗建筑用砂矿资源储量简测报告评审备案证明》；

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

宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿（下称矿区）位于红寺堡区红寺堡镇石喇叭沟村北草帽子梁，距红寺堡约 8.5km，东接滚红高速与 Y382 县道，有简易公路与其相通，南临盐中高速与 S304 省道，交通极为便利。

8.2 矿区自然地理

矿区属低山丘陵区，地势总体为南东高北西低，所在周边区域的海拔高程在 1353~1322.5m 之间，相对高差 30.5m。沟谷较发育，植被稀少，仅生长少量低矮灌木。

矿区属干旱的大陆性季风气候，冬季漫长，夏季比较凉爽，春秋不明显。据红寺堡气象局近 12 年气象数据，年平均气温 8.4~9.2℃，一般年份为 8.7℃；6~8 月份为最热月，7 月份平均气温达 22℃；12

月至次年 1 月最冷，1 月份平均气温 -7°C ；无霜期 200 天左右。年降水量平均在 200mm 左右，多集中在 7~9 月份，年蒸发量高达 2000mm 左右，蒸发量远大于降水量。3~5 月份为风季，多西北风，最大风速达 21m/s。

矿区回汉杂居，以回民为主。居民主要从事农牧业，兼营采矿业。粮食作物有冬小麦、糜子、谷子、荞麦、马铃薯等，经济作物有硒砂瓜。畜牧业以养羊为主，是宁夏的山羊绒及二毛裘皮产地之一。

红寺堡区属移民开发区，近几年通过大力发展第三产业，使当地居民生活水平得到了较大改善。矿区水源短缺，地下水多为咸水，水质较差，居民多饮用黄河水。红寺堡区电网改造已完成，矿区有高压输电线路通过，电力较为充余；移动、联通网络覆盖全区，通信条件较好。

8.3 以往地质工作概况

(1) 1984~1985 年宁夏地质矿产局区域地质调查队完成 1:20 万吴忠幅、下马关幅区域地质调查报告，调查成果主要建立了地层系统，对测区地层、岩石、构造和矿产等方面进行了阐述。

(2) 2001 年由宁夏地质调查院完成 1:25 万吴忠市幅区域地质调查报告，对测区内的地层及构造进行了系统的划分与总结。

(3) 2017 年 8 月宁夏回族自治区国土资源调查监测院完成的《宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区建筑用石料、建筑用砂及砖瓦用粘土矿采矿权设置区划（2016-2020）》，该方案详细介绍了红寺堡区非煤矿产资源的分布、储量、采矿权设置及开发利用情况，并简要叙述了红寺堡地区的地层、构造、矿产。

(4) 吴忠市红寺堡区国土资源局委托中国建筑材料工业地质勘查中心宁夏总队于 2018 年 8 月 16 日至 8 月 21 日开展简测工作，完成主要工作量：1:1000 地质草测 0.0491km²，1:500 勘查线剖面测量 255.58m/1，样品采集 3 件，随后转入室内工作，整理资料、估算了

矿区资源储量，编制了《宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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建筑用砂矿资源储量为 54.16 万吨，均为推断的内蕴经济资源量（333）。该“简测报告”于 2018 年 10 月 8 日通过评审，出具了《宁夏回族自治区吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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”），2019 年 6 月 12 日，吴忠市自然资源局以（吴自然资函[2019]115 号）《吴忠市红寺堡区 10 宗建筑用砂矿资源储量简测报告评审备案证明》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

矿区内出露的地层新近系彰恩堡组（ N_1z ）、第四系上更新统洪积层（ Qp^{3p} ）、第四系上更新统马兰组（ Qp^{3m} ）。

新近系彰恩堡组（ N_1z ）：大面积出露于矿区西部采坑中，岩性为桔黄—桔红色砂质粘土、粘质砂土。为矿区矿层底板。

第四系上更新统洪积层（ Qp^{3p} ）：岩性为黄灰色砂砾石层夹粉细砂呈盖状分布于丘陵中上部。据肉眼观察，砾石成分复杂，有砾屑灰岩、结晶灰岩、长石石英砂岩、砂岩及硅质岩等。砾石磨圆度中等，分选性中等，砾径多在 0.5~10cm 之间。为矿区内含矿地层，矿层连续性好。

第四系上更新统马兰组（ Qp^{3m} ）：岩性为土黄色黄土，多粉砂质，近似水平状产出，质疏多孔。

8.5.2 构造

矿区构造简单，未见断层及褶皱构造。

8.5.3 矿层特征

矿区内矿层赋存于第四系上更新统洪积层(Qp^{3u})中,岩性为灰色碎石、砾、砂砾。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 0.5~10cm,大多数为椭圆状、少量为棱角状,分选性及磨圆度中等,泥砂质胶结。矿层呈层状分布,在矿区中延伸长约 248m,宽约 200m,向西北缓倾,倾角约 3°。依据矿区矿层顶底板界线平均高程差值,得出矿层平均厚度为 8.2m。矿层产状近于水平,厚度稳定,无夹层,内部结构简单。

8.5.4 矿石质量

矿区内矿石为松散堆积的黄褐色、灰色砂砾石层,成分主要为灰岩、石英砂岩。砾石多成椭圆状,分选性及磨圆度中等。依据筛分结果,矿区内矿石主要为天然建筑用砾料。

依据样品筛分结果,矿石主要以砾石(粒径>4.75mm)为主,含量为 27.5%-27.6%,平均含量 27.6%;砂(粒径≤4.75mm)含量为 67.5%-68.6%,平均含量 68.1%。

矿区天然建筑砾料的质量较好,仅含泥量、泥块两项指标略有超标,矿石其余指标均符合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。因此,矿区矿石经简单的筛分、水洗加工之后能够成为良好的建筑材料。

8.5.5 矿石类型

矿区矿石自然类型为洪积砂砾石,工业类型为建筑用碎石,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,主要用作混凝土骨料,其次用作道路及基坑垫层。

8.6 矿区开采技术条件

8.6.1 水文地质条件

矿区属沟谷平原。气候干燥,降水量甚少,致使山区地下水较贫乏,也未见地下水的露头,大气降水是地下水的唯一补给来源。

矿层底板为新近系彰恩堡组(N₁z)属于桔黄—桔红色砂质粘土、

粘质砂土，为隔水层。雨水会聚集起来，需及时排水。

矿区所在周边的最低侵蚀基准面在 1322.5m，位于矿区西南侧河谷下游，该河谷由北向南延伸，降水季节形成的间歇性洪水可沿此沟排出。本次资源量估算的最低标高为 1327m，位于最低侵蚀面之上，开采方法选用凹陷式露天开采，地下水及大气降水不会对采矿造成威胁。

综上所述，矿区水文地质条件属第一类简单型。

8.6.2 工程地质条件

矿区矿层岩性为松散堆积状的砂砾石，空隙发育，矿层的稳固性较差，类比同类矿山采矿边坡角多在 $45^{\circ} \sim 55^{\circ}$ ，因此确定本建筑用砂矿的最终边坡角为 45° ，较为可靠。

综上所述，矿区工程地质条件属第二类中等类型。

8.6.3 环境地质条件

矿区远离村镇的人员聚集区，周边为开阔荒地，无其它水利、电力等基础设施。

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。

9. 评估实施过程

9.1 2019 年 4 月 1 日-4 月 3 日，吴忠市红寺堡区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 4 月 9 日至 10 日，本评估机构矿业权评估师王列过、赵学宁在吴忠市红寺堡区自然资源局矿管科张小林的陪同下，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4月10日—2019年6月27日，委托方出具了《吴忠市红寺堡区自然资源局采矿权评估委托书》（红自然资函[2019]119号），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6月27日—2019年7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7月16日—7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，宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁1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:

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

其中: P—采矿权评估值;

SI_t —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

宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿为拟出让矿山, 开采技术指标主要依据吴忠市红寺堡区自然资源局出具的《吴忠市红寺堡区自然资源局采矿权评估委托书》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，该单位对宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿资源储量进行了简测，对宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 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。

吴忠市红寺堡区自然资源局组织专家对“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。吴忠市自然资源局对该“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（2018 年 8 月 31 日）保有资源储量

依据“备案证明”、“审查意见”及“简测报告”，截止 2018 年 8 月 31 日，宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿保有资源储量为 (333) 27.92 万 m^3 (54.16 万 t)。

(2) 评估基准日（2019 年 4 月 1 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，宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿评估基准日（2019 年 4 月 1 日）所对应的保有资源储量与储量评审基准日（2018 年 8 月 31 日）一致，为 (333) 27.92 万 m^3 (54.16 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) 27.92 万 m^3 (54.16 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，则宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁 1 号建筑用砂矿评估利用资源储量

$$=54.16 \text{ 万吨}$$

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） $\times$ 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：

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

$$= (54.16 - 0) \times 100\%$$

$$= 54.16 \text{ (万吨)}$$

11.3 生产规模

根据“吴忠市红寺堡区自然资源局采矿权评估委托书”，生产规模为 10.0 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：

$$T = Q/A$$

$$= 54.16 \div 10.0$$

$$= 5.42 \text{ (年)}$$

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 5.42 年。

评估计算期从 2019 年 4 月 1 日至 2024 年 8 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，没有调查到该矿建筑用砂矿的售价，但评估人员调查了与红寺堡相邻的同心县砂石原矿的售价，不含税售价约为 30 元/方，该矿比重为 1.94 吨/方，则不含税价为 15.46

元/吨。另据评估基准日时的《宁夏工程造价》2018 年第 6 期，红寺堡运距为 10 公里以内的建筑用砂矿原矿含税价每方为 51 元，该矿比重为 1.94 吨/方，合含税价为 26.29 元/吨 ($51 \div 1.94 = 26.29$)，则不含税价为 22.66 元/吨 ($26.29 \div 1.16 = 22.66$)，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 16.68 元/吨 ($((22.66 \div 1.03) \div 1.024 - 10 \times 0.48 = 16.68)$)。

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 16.07 元/吨 [$(15.46 + 16.68) \div 2 = 16.07$]。

则正常年份销售收入为：

正常年份销售收入（以 2020 年为例）

= 年原矿产量 $\times$ 原矿销售单价（不含税）

= 10.0 万吨 $\times$ 16.07 元/吨

= 160.7 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(2019年4月1日)宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁1号建筑用砂矿采矿权出让收益评估值为 28.89 万元，大写人民币贰拾捌万捌仟玖佰元整。单位可采储量价值 1.03 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）：



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 7 月 19 日

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

二〇一九年七月十九日



附表一 宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁1号建筑用砂矿采矿权评估价值估算表

评估委托人：吴忠市红寺堡区自然资源局			评估基准日：2019年4月1日				单位：吨、元/吨、人民币万元			
序号	项目名称	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
			3/4	1 3/4	2 3/4	3 3/4	4 3/4	5 21/50		
1	年产原矿	54.16	7.75	10.00	10.00	10.00	10.00	6.41		
2	销售价格		16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07		
3	产品销售收入	870.35	124.54	160.70	160.70	160.70	160.70	103.01		
4	折现系数(折现率8%)		0.9439	0.8740	0.8093	0.7493	0.6938	0.6589		
5	销售收入折现值	687.84	117.56	140.45	130.05	120.41	111.49	67.88		
6	矿业权益系数	4.2%								
7	采矿权价值	28.89								

评估机构：宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

审核：王列过

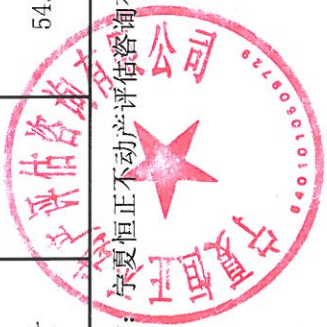
制表：赵学宁



附表二

宁夏吴忠市红寺堡区红寺堡镇草帽梁1号建筑用砂矿采矿权评估储量估算表

评估委托人：吴忠市红寺堡区自然资源局				评估基准日：2019年4月1日				单位：万吨	
储量评估基准日2018年8月31日保有量				评估基准日：2019年4月1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	333	54.16	333	54.16	0	54.16	0.00	54.16	
合计		54.16		54.16					



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