

昌图县雄鹰水刷石有限公司 采矿权出让收益评估报告

鲁大地评报字（2019）第 41 号

昌图县雄鹰水刷石有限公司

采矿权出让收益评估报告

鲁大地评报字（2019）第 41 号



山东大地矿产资源评估有限公司

2019 年 5 月 10 日



通讯地址：济南市高新区舜海路 219 号华创观礼中心 4 号楼 B 座 602 邮编：250000

辽宁公司：沈阳市和平区十一纬路 25 号辽宁出版集团三层 邮编：110003

电话：0531-82506339024-31905999-8718 传真：0531-82506009024-31379219

昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权

出让收益评估报告摘要

鲁大地评报字（2019）第41号

评估机构：山东大地矿产资源评估有限公司

评估委托人：铁岭市自然资源局

评估对象：昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权

评估目的：铁岭市自然资源局拟有偿出让（采矿权延续）昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权，按照《财政部国土资源部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》（财综〔2017〕35号），需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即是为委托方确定该采矿权出让收益提供参考意见。

评估基准日：2019年3月31日

评估方法：收入权益法

评估范围：评估范围为采矿许可证（证号：C2112002009047120010698）载明的矿区范围，由20个拐点组成，矿区面积为0.1690平方公里，开采深度为391米至295米。

评估矿种：水泥用大理岩

产品方案：水泥用大理岩原矿

评估年限：5年（自2019年1月24日至2024年1月23日）。

评估参数：依据《昌图县雄鹰水刷石厂采石场扩界储量核实报告》（2010年9月）与《昌图县雄鹰水刷石有限公司矿山储量年度报告（2018年度）》（2018年11月），本次评估确定储量估算截止日保有资源储量（122b）619.71万吨；评估计算年限内的评估利用资源储量为40.00万吨，其中：拟动用的可采储量为38.56万吨，追缴出让收益的可采储量为1.44万吨。依据《昌图县雄鹰水刷石厂采石场矿产资源开发利用方案》（2011年1月），设计损失量0万吨；矿山生产规模为3.08万m³/年（8万吨/年）；采矿回采率95%；矿山剩余服务年限为73年5个月；产品销售价格为25元/吨（不含税）；采矿权权益系数4.4%；折现率8%。

以往采矿权价款（出让收益）处置情况：经核实，该矿山采矿许可证有效期内的采矿权价款已缴清。

本次评估需处置出让收益有关内容:

采矿权出让收益评估值: 本次评估确定昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权出让收益评估计算年限(不含追缴年限)内的评估值为**34.18万元**,大写人民币**叁拾肆万壹仟捌佰元整**。

应追缴的采矿权出让收益: 本次评估确定采矿权出让收益追缴时段为2019年1月24日至2019年3月31日,应追缴的采矿权出让收益为**1.28万元**,大写人民币**壹万贰仟捌佰元整**。

超采矿量的出让收益: 矿山于2018年度采出矿石量为7.4万m³,超出采矿许可证核定生产能力4.32万m³,约为11.23万吨,对应的采矿权出让收益为**9.99万元**,大写人民币**玖万玖仟玖佰元整**。

按出让收益市场基准价核算结果: 依据《辽宁省国土资源厅关于印发辽宁省省矿业权出让收益市场基准价的通知》(辽国土资规[2018]2号)公布的辽宁省采矿权出让收益市场基准价,计算该采矿权出让收益(含追缴及超采矿量)为**35.86万元**,大写人民币**叁拾伍万捌仟陆佰元整**。

评估结论:

评估人员在调查、了解和分析评估对象实际情况基础上,依据科学的评估程序和方法,选用合理的评估参数,经过认真评定估算,确定昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权出让收益评估值(含追缴及超采矿量)为**45.45万元**,大写人民币**肆拾伍万肆仟伍佰元整**。

评估有关事项声明:

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》,评估结果公开的,自公开之日起有效期一年;评估结果不公开的,自评估基准日起有效期一年。超过有效期,此评估结果无效,需要重新进行评估。如果使用本评估结果的时间超过本评估结果有效期,本公司对应用此评估结果而对有关方面造成的损失不承担任何责任。

本评估报告仅供本报告所列明的评估目的及报送铁岭市自然资源局公示、公开后使用。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公开的媒体上。本评估报告的复印件不具有法律效力。

重要提示：

以上内容均摘自《昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权出让收益评估报告》，欲了解详细内容请认真阅读该评估报告全文。

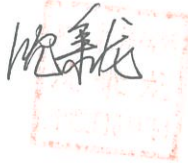
法定代表人：董淑慧



矿业权评估师：乔松



矿业权评估师：沈秉龙



其他评估工作人员：胡宝兆



山东大地矿产资源评估有限公司

2019年5月10日

(3)

3701027322306



目 录

正文目录

一、评估机构.....	1
二、评估委托方.....	1
三、矿业权人概况.....	1
四、评估目的.....	2
五、评估对象和范围.....	2
六、评估基准日.....	4
七、评估依据.....	4
八、评估原则.....	6
九、矿产资源勘查和开发概况.....	6
(一) 矿区位置及交通.....	6
(二) 矿区自然地理及经济概况.....	7
(三) 以往地质工作概况.....	7
(四) 矿区地质概况.....	8
(五) 矿体特征.....	8
(六) 开采技术条件.....	9
(七) 矿山开发利用情况.....	9
(八) 采矿权历史沿革及以往评估史.....	10
十、评估实施过程.....	11
十一、尽职调查.....	11
十二、评估方法.....	12
十三、评估参数的确定.....	13
1、评估参数选取依据.....	13
2、评估所依据资料评述.....	14
十四、主要技术参数选取和计算.....	15
1、储量核实基准日保有资源储量.....	15
2、评估基准日保有资源储量.....	15
3、评估利用资源储量.....	16
4、开拓方式与采矿方法.....	16
5、产品方案.....	16

6、开采技术指标.....	16
7、产品价格及销售收入.....	18
8、折现率.....	19
十五、采矿权权益系数.....	19
十六、评估假设.....	20
十七、以市场基准价计算采矿权出让收益.....	20
十八、评估结论.....	20
1、采矿权评估价值.....	20
2、采矿权出让收益评估值.....	21
3、追缴采矿权出让收益.....	21
4、超采矿量的出让收益.....	21
5、评估结论.....	22
十九、特别事项说明.....	22
二十、矿业权评估报告使用限制.....	23
1、评估结果的有效期.....	23
2、评估报告书的使用范围.....	23
3、其它责任划分.....	23
二十一、矿业权评估报告日.....	23
二十二、评估责任人.....	24

附表目录

附表一.昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权出让收益评估价值估算表.....	25
附表二.昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权出让收益评估储量计算表.....	26
附表三.昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权出让收益评估销售收入估算表.....	27

昌图县雄鹰水刷石有限公司 采矿权出让收益评估报告

鲁大地评报字（2019）第41号

山东大地矿产资源评估有限公司接受铁岭市自然资源局的委托，根据《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》、《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》及国家相关法律法规的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，对昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权出让收益进行了评定估算。本公司组成项目评估小组，按照必要的评估程序对委托评估的采矿权进行了实地查勘、市场调查分析，对评估对象在评估基准日2019年3月31日所表现的出让收益价值作出了公允反映。现将评估情况及评估基准日时点的评估结果报告如下：

一、评估机构

机构名称：山东大地矿产资源评估有限公司

注册地址：济南市历下区经十东路南侧浆水泉路东侧卓越时代广场3-222

法定代表人：董淑慧

统一社会信用代码：913701027326073501

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2002]015号

办公地址：济南市高新区舜海路219号华创观礼中心4号楼B座602

辽宁公司办公地址：沈阳市和平区十一纬路25号辽宁出版集团三层

二、评估委托方

名称：铁岭市自然资源局

地址：辽宁省铁岭市铁岭县金沙江路37号

三、矿业权人概况

采矿权人：昌图县雄鹰水刷石有限公司有限公司

矿山名称：昌图县雄鹰水刷石有限公司

统一社会信用代码：91211224MA0UNW4U8D

经济类型：有限责任公司（自然人独资）

住 所：辽宁省铁岭市昌图县泉头镇农林村六组

法定代表人：朱凡高

成立日期：2017年11月20日

营业期限：自2017年11月20日至长期

经营范围：水泥用大理石采石、加工、销售；道路普通货物运输（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

四、评估目的

铁岭市自然资源局拟有偿出让（采矿权延续）昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权，按照《财政部 国土资源部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》（财综〔2017〕35号），需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即是委托方确定该采矿权出让收益提供参考意见。

五、评估对象和范围

评估对象为昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权。

本次评估范围为铁岭市国土资源局颁发的采矿许可证（证号：C2112002009047120010698）载明的矿区范围；矿山名称：昌图县雄鹰水刷石有限公司；开采矿种：水泥用大理岩；开采方式：露天开采；生产规模：3.08万m³/年；矿区范围由20个拐点组成，矿区面积为0.1690平方公里，开采深度由391米至295米标高；采矿许可证有效期限：壹年，自2018年1月23日至2019年1月23日。

矿区范围拐点坐标详见下表：

矿区范围拐点坐标

拐点编号	坐标（1980 西安坐标系）	
	X	Y

矿区范围示意图如下:

昌图县雄鹰水刷石有限公司矿区范围示意图

根据《昌图县雄鹰水刷石厂采石场扩界储量核实报告》及其评审备案证明、《昌图县雄鹰水刷石有限公司矿山储量年度报告（2018年度）》及其审查验收备案证明，评估人员确定截至储量估算截止日（2018年10月底）采矿权范围内保有水泥用大理岩矿资源储量（122b）619.71万吨。

六、评估基准日

根据与铁岭市自然资源局签订的《矿业权出让收益评估委托合同书》（铁自然资矿评合字[2019]第08号），本项目评估基准日确定为2019年3月31日。评估报告中所采用计量和计价标准均为该基准日客观有效的价格标准。

七、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国矿产资源法》（1996年8月29日修正）；
2. 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（国务院1994年第152号令）；
3. 《矿产资源开采登记管理办法》（国务院1998年第241号令）；
4. 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发[2000]309号文）；
5. 《关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发[2016]82号）；
6. 《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. 《财政部 国土资源部关于深化探矿权采矿权有偿取得制度改革有关问题的通知》（财建[2006]694号）；
8. 《财政部 国土资源部关于深化探矿权采矿权有偿取得制度改革有关问题的补充通知》（财建[2008]22号）；
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）；
10. 《国土资源部关于做好矿业权价款评估备案核准取消后有关工作的通知》（国土资规〔2017〕5号）；
11. 《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资发[2008]174号）；

12. 《关于实施〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》（中华人民共和国国土资源部公告2006年第18号）；
13. 《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》（2006年修订）；
14. 《关于进一步规范矿业权价款评估管理有关事项的通知》（辽国土资规[2017]2号）；
15. 《关于印发辽宁省矿业权出让收益市场基准价的通知》（辽国土资规〔2018〕2号）。
16. 《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766-1999）；
17. 《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2002）；
18. 《玻璃硅质原料、饰面石材、石膏温石棉、水泥用大理岩、滑石、石墨矿产地质勘查规范》（DZ/T0207-2002）；
19. 《评估师职业道德基本准则》（CMV20000-2007）；
20. 《中国矿业权评估准则》（2008年9月1日起施行）；
21. 《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》（中国矿业权评估师协会公告2017年第3号）；
22. 《水泥原料矿山工程设计规范》（GB50598-2010）。

（二）经济行为依据

1. 铁岭市自然资源局《矿业权出让收益评估委托合同书》（合同编号：铁自然资源评合字[2019]第08号）；

（三）矿业权权属依据

1. 采矿许可证（证号：C2112002009047120010698）；
2. 营业执照（统一社会信用代码：91211224MAOUNW4U8D）；

（四）评估参数选取依据

1. 昌图县雄鹰水刷石有限公司承诺函；
2. 《〈昌图县雄鹰水刷石厂采石场扩界储量核实报告〉评审备案证明》（辽国土资储备字[2010]246号）；
3. 《昌图县雄鹰水刷石厂采石场扩界储量核实报告》（辽宁省第九地质大队，2010年9月）；

4. 《铁法煤矿（集团）有限公司晓明矿等109家矿山储量（2018）年度检测报告审查验收备案证明》（铁自然资年储备字[2019]1号）；

5. 《昌图县雄鹰水刷石有限公司矿山储量年度报告（2018年度）》（辽宁省有色地质局一〇六队有限责任公司，2018年11月）；

6. 《昌图县雄鹰水刷石厂采石场矿产资源开发利用方案批准书》（铁市国土资批字[2011]1号）；

7. 《昌图县雄鹰水刷石厂采石场矿产资源开发利用方案》（长春黄金设计院，2011年1月）；

8. 评估人员收集到的其他资料。

八、评估原则

本项目评估遵循独立性、客观性、科学性、专业性等一般评估原则之外，根据采矿权的特性，又遵循如下原则：

1. 预期收益原则；
2. 替代原则；
3. 效用原则；
4. 贡献原则；
5. 矿业权与矿产资源相互依存的原则；
6. 尊重地质规律及资源经济规律的原则；
7. 遵守矿产资源勘查开发规范的原则。

九、矿产资源勘查和开发概况

（一）矿区位置及交通

该矿位于昌图县泉头镇白石砬子村东约1公里处，行政区划隶属昌图县泉头镇管辖。西距京哈铁路泉头火车站10公里，昌图-西丰公路由矿区南2公里通过，另有乡级公路通至采石场。矿区分一采区、二采区、三采区、四采区共四个采区，区内交通运输方便。

矿区地理坐标（极值）：东经：

北纬：

（二）矿区自然地理及经济概况

昌图县属于辽北低山平原，东部低山丘陵，地势较高，中部为残丘平原，西部是辽河冲积平原，西北为风沙区，河流属辽河水系，属中温带亚湿润季风大陆性气候，日照充足，四季分明，雨热同季。全年日照时数2775.5小时，作物生长期有效日照时数为1749.2小时。年平均降雨607.5mm，年平均气温7.0℃，无霜期147.8天。

全县有劳动力将近100万人，耕地面积400万亩，年粮食总产量可达17.5亿公斤。以蔬菜、花生、马铃薯为主的经济作物达172万亩；以猪、牛、禽为主的畜产品产量全省第一；林业已成为重点产业之一，发展迅猛；建材业、农副产品加工业已具规模，并有着巨大的发展潜力。

昌图县境内地势平坦、土质肥沃，宜农宜林，矿产丰富。矿产资源主要以煤和非金属为主。工业以建材、机械加工等为主。区内劳动力资源充足，电力设施齐全，外部建设条件良好，为矿产资源开发利用提供了有利条件。

（三）以往地质工作概况

1、2010年，辽宁省地勘局第九地质大队对该矿区进行了扩界核实工作，提交了《扩界核实报告》，保有储量（122b级）742.98万吨。该报告经昌图县国土资源局评审备案，备案文号为“辽国土资储备字[2010]246号”。

2、2011年11月，辽宁省有色地质局一〇六队对该矿区进行了储量检测工作，并提交了《矿产资源储量年度报告》，保有储量（122b级）742.48万立方米。

3、2012年12月，辽宁省有色地质局一〇六队对该矿区进行了储量检测工作，并提交了《矿产资源储量年度报告》，保有储量（122b级）740.67万立方米。

4、2013年11月，辽宁省有色地质局一〇六队对该矿区进行了储量检测工作，并提交了《矿产资源储量年度报告》，保有储量（122b级）736.97万立方米。

5、2014年10月，辽宁省有色地质局一〇六队对该矿区进行了储量检测工作，并提

交了《矿产资源储量年度报告》，保有储量（122b级）726.31万 m^3 。备案机关为昌图县国土资源局，备案号为昌国土资年储备字[2015]011号，备案时间为2015年4月3日。

6、2015年10月，辽宁省有色地质局一〇六队对该矿区进行了储量检测工作，并提交了《矿产资源储量年度报告》，保有储量（122b级）719.58万 m^3 。

7、2016年10月，辽宁省有色地质局一〇六队对该矿区进行了储量检测工作，并提交了《昌图县雄鹰水刷石厂矿山储量年度报告（2016年度）》，保有储量（122b）712.69万立方米。该报告经铁岭市国土资源局评审备案，备案号为“铁国土资年储备字[2017]01号”，备案时间为2017年3月5日。

8、2017年11月，辽宁省有色地质局一〇六队对该矿山进行储量核查，提交了《矿山储量年度报告》，矿山保有资源量（122b）702.90万 m^3 。该报告经铁岭市国土资源局评审备案，备案文号为“铁国土资年储备字[2018]1号”。

9、2018年11月，辽宁省有色地质局一〇六队对该矿山进行了储量年度检测工作，编写了《昌图县雄鹰水刷石有限公司矿产资源储量年度报告（2018年度）》，截止2018年10月底，矿山保有资源量（333）：695.50万 m^3 ，该报告经铁岭市国土资源局评审备案，备案文号为“铁自然资年储备字[2019]1号”。

（四）矿区地质概况

矿区地处吉黑褶皱系松辽拗陷东南缘，张广才岭优地槽褶皱带盘岭复背斜的北西翼。出露地层主要为黄顶子岩组中细粒方解石大理岩夹薄层黑云变粒岩、浅粒岩、石英片岩。矿区内及附近地质构造简单，未见大的断裂及褶皱。矿区变质岩主要为硅质大理岩，矿床类型属于变质岩岩型矿床。通过多年开采，开采过程中未见任何形式的岩溶及空洞。覆盖层为第四系风化坡积土，厚度约0.2-1.0米。

（五）矿体特征

1、矿体特征

经实地调查，矿区开采的矿体为一条矿体，即为大理岩，灰白色，中细粒变晶结构，条带状构造。在矿区内呈层状大面积产出，倾向 300° ，倾角 50° ，总厚度大于40米。

该大理岩大部分直接出露地表，表层岩体风化后较为破碎。

2、矿石质量及矿石类型

矿石主要成分由方解石及少量泥质、钙质、硅质组成，矿物粒度一般为1~3mm，化学指标：CaO 45~48%，MgO 3.5~3.0%，K₂O+Na₂O 0.8~0.6%，SO₃≤1%，属于Ⅱ级品，质量较好。

（六）开采技术条件

1、水文地质条件

矿区地势较高，四个采区标高均高于当地侵蚀基准面+260米，大理岩矿体不含水，并且矿区附近无河流及泉出露，该矿区地表水主要靠大气降水补给。因此，水文地质条件属简单型，露天开采有利于排水。

2、工程地质条件

矿区周围环境地质条件良好，矿区范围内植被不发育，岩石边坡稳定，不易发生泥石流和滑坡等地质灾害。矿石致密、坚硬，节理、裂隙不发育，但表层矿石风化后比较破碎，因此露天开采时要保证安全边坡角（60°），以预防崩塌地质灾害的发生。矿体开采底界标高均在+260以上，开采时不会产生大面积疏干地下水的现象，由于矿体邻近沟谷，露天开采应注意大气降水形成的地表径流现象。因此，工程地质条件属简单型。

3、环境地质条件

矿区处于低山山区，远离村镇。开采标高均在侵蚀基准面以上，矿区地表植被发育，多为松杂木林、竹木，水土保持良好，矿区水文地质、工程地质简单，开采对周围环境没有大的影响。

（七）矿山开发利用情况

昌图县雄鹰水刷石有限公司，矿山开采矿种为水泥用大理岩，2018年一采区处于停产状态，主要动用量发生在二采区。该矿山为分阶段露天开采，千孔钻凿岩，民爆公司填药爆破，挖掘机装载，汽车运输。

（八）采矿权历史沿革及以往评估史

1、采矿权历史沿革

依据采矿权人介绍：1950年，铁岭市建材局把日伪时期开办的白石砬子采石场划拨给泉头水泥厂矿山采石车间。后经分立及整合，矿山于2007年变更为昌图县雄鹰水刷石采石场，后于2018年变更为昌图县雄鹰水刷石有限公司。

昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权采矿许可证有效期自2018年1月23日至2019年1月23日，有效期限壹年。截止评估基准日，矿山采矿许可证已过期。

2019年4月19日，昌图县国土资源局收到昌图县雄鹰水刷石有限公司的采矿权延续申请，并向该公司出具了《采矿权延续期限补证通知书》（编号：[2019]001）。

2、以往评估史

山东大地矿产资源评估有限公司于2017年12月接受铁岭市国土资源局委托对昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权进行了评估，并于2017年12月11日正式提交了《昌图县雄鹰水刷石厂采矿权价款评估报告》（鲁大地评报字（2017）第127号）。评估结果及相关参数摘要如下：

评估对象：昌图县雄鹰水刷石厂采矿权；

评估基准日：2017年11月30日；

评估方法：收入权益法；

评估范围：其评估范围为铁岭市国土资源局颁发的采矿许可证（证号：C2112002009047120010698）中确定的矿区范围。矿区范围由4个采区20个拐点圈定，矿区面积为0.1690平方公里，开采深度由391米至295米标高；

开采方式：露天开采；

生产规模：8.00万吨/年（3.08万m³/年）；

评估年限：1年（2017年12月至2018年11月）；

评估结论：应缴纳采矿权价款的可采储量为8.00万吨（3.08万m³），应缴纳采矿权价款为8.02万元。

3、以往价款处置情况

该采矿权以往采矿权价款已缴清，对应的采矿许可证已颁发。

十、评估实施过程

根据《矿业权评估程序规范（CMVS11000-2008）》的要求，我公司组织评估人员，对委托评估的矿业权实施了如下评估程序：

1. 接受委托阶段：2019年4月26日，铁岭市自然资源局以抽签的方式，选中我公司承担评估工作，并于当日签订了《矿业权出让收益评估委托合同书》。我司组成评估小组并明确评估业务基本事项、编制评估计划。评估小组成员包括：房刚、乔松、沈秉龙、胡宝兆等。

2. 尽职调查阶段：2019年4月29日，评估小组成员进行现场调查，并收集当地市场情况和市场价格，收集、整理有关资料、图件。

3. 评定估算阶段：2019年4月30日-2019年5月9日，评估人员认真研究收集到的资料和图件，根据开发利用方案及矿山数据进行录入和整理，合理选择评估参数，按既定的评估方法进行具体的评定估算，撰写评估报告书初稿，并按照公司报告质量管理体系进行三级审核，并根据审核意见修正、完善评估报告。

4. 出具报告阶段：2019年5月10日，根据评估工作情况，打印、签字、盖章、装订，提交正式的评估报告。

十一、尽职调查

2019年4月29日，评估小组成员沈秉龙、胡宝兆在矿山负责人朱凡高的陪同下进行了现场调查工作。评估人员现场收集了相关的权属证明材料、地质与设计材料、财务资料和其他资料，并进行了核查验证、分析整理。矿山现场调查情况如下：

据负责人介绍，该采矿权权属无争议；矿山交通运输条件较为便利；矿山采用露天开采，采用从上至下分台阶开采、汽车运输的开拓方式；生产工艺及管理模式简单；在现场调查时，矿山正在进行复工准备工作。矿山无系统的生产技术与财务资料。



矿山负责人（右）与评估师（左）



矿山工业广场



矿山运输道路



矿山工作面

十二、评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，适用于采矿权出让收益的评估方法有基准价因素调整法、交易案例比较法、收入权益法、折现现金流量法。对于具备评估资料条件且适合采用不同方法进行评估的，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，并在评估报告中披露只能采用一种方法的理由。

该矿山开采矿种为水泥用大理岩，目前缺少当地具有相同或相似性的水泥用大理岩矿出让成交案例，因此无法采用交易案例比较法；辽宁省国土资源厅虽正式发布了《关于印发辽宁省矿业权出让收益市场基准价的通知》（辽国土资规〔2018〕2号），但无法确定可比因素调整系数，故基准价因素调整法也不可采用；矿山生产规模较小，

管理不规范，没有评估所需的财务会计资料，无法确定矿山已有资产数量及价值，因此其资料的可获取性和可靠性不适用于折现现金流量法；该矿山属于储量规模和生产规模均为小型的采矿权，满足收入权益法的适用条件。

鉴于以上因素和该采矿权的具体特点，故评估人员确定本项目评估方法采用收入权益法。

其计算公式为：

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

式中：P—采矿权评估价值；

SI_t—年销售收入；

K —采矿权权益系数；

i—折现率；

t—年序号（t = 1, 2, 3, ……n）；

n —评估计算年限。

十三、评估参数的确定

1、评估参数选取依据

按照《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》及《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的有关规定，主要技术经济技术指标、财务指标及有关评估参数选取，主要根据委托方所提供的《昌图县雄鹰水刷石厂采石场扩界储量核实报告》（下称《储量核实报告》）、《〈昌图县雄鹰水刷石厂采石场扩界储量核实报告〉评审备案证明》（辽国土资储备字[2010]246号）（下称《评审备案证明》）、《昌图县雄鹰水刷石有限公司矿山储量年度报告（2018年度）》（下称《2018年储量年度报告》）、《铁法煤矿（集团）有限公司晓明矿等109家矿山储量（2018）年度检测报告审查验收备案证明》（铁国土资年储备字[2019]1号）、《昌图县雄鹰水刷石厂采石场矿产资源开发利用方案批准书》（铁市国土资批字[2011]1号）、《昌图县雄鹰水刷石厂采石场矿产资源开发利用方案》（下称《开发利用方案》）和评估人员掌握的相

关资料确定。

2、评估所依据资料评述

2.1 《储量核实报告》评述

《储量核实报告》是辽宁省第九地质大队于2010年9月编制。

储量核实工作基本查清了矿区内矿体赋存特征、开采技术条件、水文地质、工程地质条件，为进一步勘查和开发提供了基础地质资料。《储量核实报告》根据矿体赋存特点，参照相关地质规范，对矿区范围内的资源储量进行了估算，储量估算工业指标、估算方法符合有关规范要求。《储量核实报告》已由昌图县国土资源局备案，备案文号：辽国土资储备字[2010]246号。

综合以上分析，评估人员认为《储量核实报告》可作为本次采矿权出让收益评估的依据。

2.2 《2018年储量年度报告》评述

矿山2018年度的储量年度报告由辽宁省有色地质局一〇六队有限责任公司于2018年11月编制，根据年度报告的备案证明，该矿山2018年采出矿量为7.40万m³。《昌图县雄鹰水刷石有限公司矿产储量年度报告（2018年度）》已由铁岭市国土资源局组织专家进行了审查并以“铁自然资年储备字[2019]1号”文件备案。

综合以上分析认为《2018年储量年度报告》可作为本次采矿权出让收益评估的依据。

2.3 《开发利用方案》评述

《开发利用方案》是由长春黄金设计院于2011年1月编制。

《开发利用方案》根据矿床赋存条件，确定了矿产资源的设计利用储量和开采储量，确定了矿体的开拓方式、开采方法和生产规模；对开采技术参数、环境保护、工业卫生与安全及技术经济等方面进行了设计，而且铁岭市国土资源局已组织专家对该方案进行了评审，评审证明文号为“铁市国土资批字[2011]1号”。经类比，该矿《开发利用方案》编制内容较完整、方法基本合理、参数选择适中，基本满足《矿业权评估参数确定指导意见》中相关参数取值的要求，同时该《开发利用方案》设计范围与矿区范围及储量核实范围一致。

综合以上分析，评估人员认为《开发利用方案》可作为本次采矿权出让收益评估的技术参数选取的依据。

十四、主要技术参数选取和计算

1、储量核实基准日保有资源储量

《储量核实报告》及其《评审备案证明》表明：截至2010年9月30日，矿区范围内保有资源储量（333）742.98万吨。

《2018年储量年度报告》及其审查验收备案证明表明：截至2018年10月末，矿区范围内保有资源储量（122b）695.50万 m^3 。

经对比发现上述两本储量报告的资源储量估算结果有较大差异，评估人员对本次评估收集到的地质资料与2017年采矿权价款评估时的相关资料进行对比、分析后，整理出了矿山自《储量核实报告》的储量核实基准日（2010年9月30日）至《2018年储量年度报告》储量估算截止日（2018年10月31日）期间各年度采出矿石量，详见下表：

昌图县雄鹰水刷石有限公司2011年至2018年矿石采出量统计表

年份	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	合计
矿石采出量（万 m^3 ）	0.43	1.81	3.7	10.66	6.73	6.89	9.79	7.4	47.41

注：上表数据来源于矿山2016年及2018年的储量年度报告，已经矿权人确认。

依据上表，矿山2011年日至2018年10月31日期间累计采出矿石量47.41万 m^3 ，约为123.27万吨。本次评估依据《储量核实报告》及其评审备案证明的的储量估算结果重新计算截至2018年10月31日，矿区范围内保有资源储量为（122b）为619.71万吨（=742.98 - 123.27）。

2、评估基准日保有资源储量

2.1 储量核实基准日至评估基准日动用资源储量

《2018年储量年度报告》的储量估算截止日为2018年10月31日，本次评估估算截至该日期矿山保有资源储量为619.71万吨。矿山采矿许可证有效期截止日为2019年1月23日，位于本次评估基准日2019年3月31日之前，因此储量估算截至日至评估基准日期

间动用的资源储量即为储量估算截至日至采矿许可证有效期截止日期间动用的资源储量。

储量估算截至日至采矿许可证有效期截止日共计84天，约为0.23年。期间动用资源储量依据采矿许可证载明的生产能力计算估算，为0.71万 m^3 （=0.23×3.08，约为1.84万吨）。

2.2 评估基准日保有资源储量

$$\begin{aligned}\text{评估基准日保有资源储量} &= \text{储量估算截止日保有资源储量} - \text{储量估算截止日至评} \\ &\quad \text{估基准日的动用资源储量} \\ &= 619.71 - 1.84 \\ &= 617.87 \text{ (万吨)}\end{aligned}$$

3、评估利用资源储量

《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》规定：矿业权范围内的资源储量均为评估利用资源储量，包括预测的资源量（334）？。

依据上述规定，确定本次评估评估利用资源为617.87万吨。

4、开拓方式与采矿方法

依据《开发利用方案》，矿山开采方式为露天开采，开拓方案为公路运输，采矿方法采用自上而下水平分阶段采矿法。

5、产品方案

依据《开发利用方案》设计，确定矿山产品方案为水泥用大理岩原矿。

6、开采技术指标

6.1 设计损失量

《开发利用方案》对矿山境界内的资源储量全部进行了设计利用，未计算设计损失量，因此本次评估将设计损失量确定为0万吨。

6.2 采矿回采率

《开发利用方案》设计矿山采矿回采率为80%。

《水泥原料矿山工程设计规范》（GB50598-2010）规定水泥原料矿山的设计回采率不应小于95%，《开发利用方案》中设计的采矿回采率不满足该设计规范要求。

依据《矿业权评估参数确定指导意见》，对生产矿山，采选（冶）技术指标可依据设计规范，结合评估目的，对矿山实际生产技术指标进行分析后合理确定。本次评估依据设计规范确定采矿回采率为95%。

6.3 评估利用可采储量

根据《中国矿业权评估准则》中有关矿产资源储量的规定：

$$\begin{aligned} \text{评估利用可采储量} &= (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\ &= (617.87 - 0) \times 95\% \\ &= 586.98 \text{ (万吨)} \end{aligned}$$

依据《采矿权出让收益评估委托审查表》：昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权出让收益评估计算年限为五年，为2019年1月24日至2024年1月23日。本次评估对2019年1月24日至2019年3月31日期间的采矿权出让收益进行追缴计算，应追缴采矿权出让收益的年限为0.18年，其对应的可采储量为1.44万吨（ $= 8 \times 0.18$ ）；评估基准日至评估计算年限末（2019年4月1日至2024年1月23日）共计4.82年，期间拟动用可采储量38.56万吨。

综上所述，本次评估计算年限内，应缴纳出让收益的可采储量为40.00万吨。

详见附表二。

6.4 生产规模

《开发利用方案》设计矿山生产规模为3.08万 m^3 ，采矿许可证载明的生产规模为3.08万 m^3 /年。依据《储量核实报告》，该矿山矿石体重为2.60 t/m^3 ，经计算可得《开发利用方案》设计生产规模与采矿证载明的生产规模相等，故本次评估确定生产规模为3.08万 m^3 /年，约为8万吨/年。

6.5 矿山服务年限

根据《矿业权评估参数确定指导意见》的有关规定，非金属矿山服务年限根据下列公式计算：

$$T = Q/A$$

式中：T—矿山合理服务年限；

Q—可采储量；

A—矿山生产规模；

矿山服务年限为：

$$T = 586.98/8.00 = 73.37 \text{ (年)}$$

通过上述计算确定该矿山剩余服务年限为73.37年，约为73年5个月。

6.6 评估计算年限

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，采矿权价款（出让收益）确定评估计算服务年限的基本原则是：国土资源主管部门已确定采矿权出让有效期的，评估计算的服务年限为已确定的有效期；未明确采矿权出让期限的，矿山服务年限不超过30年的，将矿山服务年限作为评估计算的服务年限，矿山服务年限长于30年的，评估计算的服务年限确定为30年，国土资源行政主管部门另有规定的，从其规定。

依据上述规定，鉴于评估委托方已在《采矿权出让收益评估委托审查表》中确定昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权出让收益评估计算年限为五年，自2019年1月24日至2024年1月23日。因此本次评估计算年限为2019年1月24日至2024年1月23日。

7、产品价格及销售收入

7.1 计算公式

根据《矿业权评估参数确定指导意见》中的有关规定，销售收入计算公式为：

$$\text{销售收入} = \text{矿产品产量} \times \text{矿产品价格}$$

7.2 产品产量

依据《开发利用方案》，产品产量即为前面已确定的、本项目评估所采用的生产规模为8.00万吨/年。

7.3 产品价格

根据《中国矿业权评估准则》，产品销售价格应根据产品类型、产品质量和销售条件，一般采用当地价格口径确定，可以评估基准日前3个年度的价格平均值或回归分析后确定评估用的产品价格；对产品价格波动较大、服务年限较长的大中型矿山，可

以评估基准日前5个年度内价格平均值确定评估用的产品价格；对服务年限短的小型矿山，可以采用评估基准日当年价格的平均值确定评估用的产品价格。

虽然被估矿山剩余服务年限较长，但是鉴于评估年限较短、生产规模较小等因素，本次评估采用评估基准日前一年度价格的平均值确定评估用产品价格。

该矿山矿石质量符合水泥用大理岩的要求，评估人员调查了解到当地近一年水泥用大理岩价格较基本稳定在25.00元/吨（不含税），因此本次本次评估确定矿产品不含税价格为25.00元/吨（不含税）。

7.4 销售收入

本次评估假设产、销量均衡，则正常年份的销售收入为：

$$\text{销售收入} = 8.00 \times 25.00 = 200.00 \text{（万元/年）}$$

详见附表三。

8. 折现率

《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》规定：出让收益评估折现率参照《矿业权评估参数确定指导意见》相关方式确定。矿产资源主管部门另有规定的，从其规定。

国土资源部发布的《关于〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》（国土资源部公告2006年第18号）规定：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%。

依据上述规定，本次评估确定折现率为8%。

十五、采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，建筑材料矿山矿产品方案为原矿的采矿权权益系数（折现率为8%）取值范围为3.5%~4.5%。鉴于该矿采用露天开采，水文地质条件简单、工程地质条件简单、环境地质条件简单，矿石加工性能较好等因素综合考虑，本次评估将采矿权权益系数确定为4.4%。

十六、评估假设

本评估报告所称评估价值是基于所列评估目的、评估基准日及下列基本假设而提出的公允价值意见：

1. 昌图县雄鹰水刷石有限公司为资产优良的独立企业，且持续经营；
2. 评估设定的昌图县雄鹰水刷石有限公司的生产方式、生产规模、产品结构保持不变；
3. 国家产业、财税、金融政策在预测期内无重大变化；
4. 以现有的开采技术水平为基准；
5. 市场供需水平基本保持不变。

十七、以市场基准价计算采矿权出让收益

根据《关于印发辽宁省矿业权出让收益市场基准价的通知》（辽国土资规〔2018〕2号），以市场基准价计算非金属矿产采矿权出让收益 = 拟动用可采储量 × 基准价格。

- 1) 依据前文计算，评估计算年限内应缴纳出让收益的可采储量为40.00万吨；
- 2) 《2018年度储量报告》显示矿山于2018年度采出矿石量为7.4万m³，超出采矿许可证核定生产能力4.32万m³，约为11.23万吨。

- 3) 辽宁省水泥用大理岩矿的基准价格为0.70元/吨·矿石；

以市场基准价计算采矿权出让收益 = 40.00 × 0.70 = 28.00（万元）

即昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权以市场基准价计算出的采矿权出让收益为28.00万元，超采矿量的出让收益为7.86万元，合计为35.86万元，大写人民币叁拾伍万捌仟陆佰元整。

十八、评估结论

1、采矿权评估价值

评估人员经过认真评定估算，确定“昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权”在评估基准日2019年3月31日估算评估计算年限（不含追缴年限）内333以上类型全部资源储

量的评估值（ P_1 ）为**34.18万元**，大写人民币**叁拾肆万壹仟捌佰元整**。

2、采矿权出让收益评估值

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，采用折现现金流量法、收入权益法评估时，矿业权出让收益应按下述公式计算：

$$P = \frac{P_1}{Q_1} \times Q \times k$$

式中： P ——矿业权出让收益评估值；

P_1 ——估算评估计算年限内333以上类型全部资源储量的评估值；

Q_1 ——估算评估计算年限内的评估利用资源量；

Q ——全部评估利用资源量，含预测的资源量（334）？；

k ——地质风险调整系数。

本次评估估算评估计算年限（不含追缴年限）内333以上类型全部资源储量的评估值（ P_1 ）为34.18万元；本次评估范围没有（334）？资源量，故 $k = 1$ ；“评估计算年限内的评估利用资源量（ Q_1 ）”与“全部评估利用资源储量 Q ”相等，均为38.56万吨。将上述参数代入公式：

$$P = 34.18 / 38.56 \times 38.56 \times 1 = 34.18 \text{（万元）}$$

3、追缴采矿权出让收益

本次评估对2019年1月24日至2019年3月31日期间的采矿权出让收益进行追缴计算，应追缴采矿权出让收益的为0.18年，其可采储量为1.44万吨（ $= 8 \times 0.18$ ）。

依据前文计算，本次评估确定单位可采储量的出让收益为0.89元/吨（ $= 34.18 \div 38.56$ ），以此单位可采储量的出让收益计算应追缴的采矿权出让收益为**1.28万元**（ $= 1.44 \times 0.89$ ），大写人民币**壹万贰仟捌佰元整**。

4、超采矿量的出让收益

《2018年度储量报告》显示矿山于2018年度采出矿石量为7.4万 m^3 ，超出采矿许可证核定生产能力4.32万 m^3 ，约为11.23万吨。依据《采矿权出让收益评估委托审查表》，

本次评估应对超采矿量11.23万吨进行采矿权出让收益计算。

依据前文计算，本次评估确定单位可采储量的出让收益为0.89元/吨，以此单位可采储量的出让收益计算超采矿量的采矿权出让收益为**9.99万元**（=11.23×0.89），大写人民币**玖万玖仟玖佰元整**。

5、评估结论

评估人员在调查、了解和分析评估对象实际情况基础上，依据科学的评估程序和方法，选用合理的评估参数，经过认真评定估算，确定昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权应缴纳的采矿权出让收益评估值（含追缴及超采矿量）为**45.45万元**，大写人民币**肆拾伍万肆仟伍佰元整**。



十九、特别事项说明

1. 在评估报告出具日期之后和本评估结论使用有效期内，如发生影响评估对象评估价值的重大事项，包括国家和地方的法规、经济政策、矿产品市场价格的较大波动、矿产资源储量的较大变化等，并对评估价值产生明显影响时，委托方可商请本公司根据原评估方法，对评估价值进行相应的调整。

2. 本公司只对本项目的评估结论是否符合职业规范要求负责，不对资产定价决策负责。本项目评估结论是根据本项目特定的评估目的而得出的价值咨询意见，不得用于其它目的，也未考虑国家宏观经济政策发生变化或其他不可抗力可能对其造成的影响。

3. 评估委托方及采矿权人应对其所提供的全部评估资料的真实性、完整性和合法性负责，并承担全部法律责任。

4. 本评估报告含有附表、附件，附表及附件构成评估报告的重要组成部分，与本评估报告正文具有同等的法律效力。

二十、矿业权评估报告使用限制

1、评估结果的有效期

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，评估结果公开的，自公开之日起有效期一年；评估结果不公开的，自评估基准日起有效期一年。超过有效期，此评估结果无效，需要重新进行评估。如果使用本评估结果的时间超过本评估结果有效期，本公司对应用此评估结果而对有关方面造成的损失不承担任何责任。

2、评估报告书的使用范围

本评估报告仅供本报告所列明的评估目的及报送铁岭市自然资源局公示、公开后使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方书面同意，不得将报告的全部或部分内容向他人公开。除依据法律须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得公之于任何公开媒体上。本评估报告的复印件不具有法律效力。

3、其它责任划分

本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生变化或其他不可抗力可能对其造成的影响，本公司只对本项目的评估结论是否符合职业规范要求负责，不对资产定价决策负责，评估结论是根据本项目特定的评估目的而得出的价值咨询意见，而非市场价格，也不是对资产价格的保证，评估对象的市场价值由相关当事方依照司法程序通过公开市场处置形成最终市场价格。

二十一、矿业权评估报告日

本评估报告书提交日期为 2019 年 5 月 10 日。

二十二、评估责任人

法定代表人：董淑慧



矿业权评估师：乔松



矿业权评估师：沈秉龙



其他评估工作人员：胡宝兆



山东大地矿产资源评估有限公司

2019年5月10日



昌图县雄鹰水刷石有限公司 采矿权出让收益评估报告附件目录

附件一. 采矿权出让收益评估报告书附件使用范围声明	1
附件二. 评估机构企业法人营业执照复印件	2
附件三. 评估机构评估资格证书复印件	3
附件四. 矿业权评估师执业资格证书复印件	4
附件五. 矿业权评估师自述声明	6
附件六. 矿业权评估机构及矿业权评估师承诺函	8
附件七. 矿业权出让收益评估委托合同书	10
附件八. 采矿权出让收益评估委托审查表	16
附件九. 企业营业执照复印件	17
附件十. 采矿权人采矿许可证复印件	18
附件十一. 采矿权延续期限补正通知书	19
附件十二. 企业承诺函	21
附件十三. 《<昌图县雄鹰水刷石厂采石场扩界储量核实报告>评审备案证明》 (辽国土资储备字[2010]246号)	23
附件十四. 《昌图县雄鹰水刷石厂采石场扩界储量核实报告》	36
附件十五. 《<昌图县雄鹰水刷石有限公司矿山储量年度报告(2018年度)>审查验收备案 证明》(铁国土资年储备字[2019]1号)	53
附件十六. 《昌图县雄鹰水刷石有限公司矿山储量年度报告(2018年度)》	61
附件十七. 《昌图县雄鹰水刷石厂采石场矿产资源开发利用方案批准书》 (铁市国土资批字[2011]1号)	77
附件十八. 《昌图县雄鹰水刷石厂采石场矿产资源开发利用方案》	81
附件十九. 其他与评估相关资料	122

合同编号：铁自然资矿评合字[2019]第 08 号

矿业权出让收益评估委托合同书

签字时间： 2019 年 4 月 26 日

签字地点：铁岭.铁岭市自然资源局

鉴于：

1. 铁岭市自然资源局拟出让昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权，按照国家现行相关法律法规规定，需要对该采矿权出让收益评估。

2. 山东大地矿产资源评估有限公司 具有采矿权评估资质（评估资格证书编号：矿权评资[2002]015号），并已于2019年4月26日铁岭市自然资源局以公开抽签方式选择为昌图县雄鹰水刷石有限公司采矿权出让收益评估机构。

按照《中华人民共和国合同法》、《矿业权评估管理办法（试行）》和《关于规范矿业权出让评估委托有关事项的通知》规定，订立合同如下，以兹信守。

一、甲方和乙方

1. 甲方：铁岭市自然资源局

通讯地址：铁岭市新城区如意大厦

法定代表人：王 利

授权代表人：张海岩

联系电话：024-74834101

邮政编码：112000

2. 乙方：山东大地矿产资源评估有限公司

法定代表人：董淑慧

注册地址：济南市历下区经十东路南侧、浆水泉路东侧舜越时代广场320

通讯地址：沈阳市和平区十一纬路25号辽宁出版集团三层

约定评估费壹倍的赔偿。若乙方违反本合同“八、(二)4”约定的，甲方可以不再选择乙方承担其评估项目。

十、争议的解决

双方应严格遵守本合同。执行过程中如出现争议应协商解决或按法律程序解决。

十一、其他

1. 本合同未尽事宜，应经双方共同协商后另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同经甲方行政负责人授权的代表人和乙方法定代表人或其授权代表人签字，加盖甲方“矿业权评估专用章”和乙方单位公章或合同专用章之日生效。

3. 本合同一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方：铁岭市自然资源局

法定代表人：

或授权代表人：

张海岩



乙方：

法定代表人：

或授权代表人：

高明

