

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:2106520170201002103

评估委托方： 大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局

评估机构名称： 辽宁环宇矿业咨询有限公司

评估报告名称： 大连市金州区老虎山永政石矿采矿权评估报告

报告内部编号： 辽环矿评字[2017]C052号

评 估 值： 84.14(万元)

报告签字人： 郭会山（矿业权评估师）
赵春玲（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。

大连市金州区老虎山永政石矿

采矿权评估报告

辽环矿评字[2017]C052号

辽宁环宇矿业咨询有限公司

二〇一七年六月二十日

大连市金州区老虎山永政石矿 采矿权评估报告书摘要

辽环矿评字[2017]C052 号

评估机构：辽宁环宇矿业咨询有限公司。

评估委托人：大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局。

评估对象：大连市金州区老虎山永政石矿采矿权。

评估目的：大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局拟有偿出让大连市金州区老虎山永政石矿采矿权，本次评估即是为评估委托人出让该采矿权提供价款参考意见。

评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

评估方法：收入权益法。

评估范围：评估范围为大连市国土资源和房屋局金州新区分局颁发的采矿许可证（证号：C2102132010067120069251）中圈定的矿区范围，矿区范围由 9 个坐标点圈定，矿区面积为 0.0457 平方公里，开采标高为 +175 米至+15 米。

评估矿种：建筑石料用灰岩。

评估年限：矿山剩余开采服务年限为 4 年 5 个月，评估计算年限为 2 年 11 个月（至 2019 年 12 月 5 日）。

评估参数：保有资源储量 79.06 万立方米；评估计算利用资源储量 79.06 万立方米；可采储量 61.47 万立方米；评估动用的可采储量 46.67 万立方米；生产规模 14 万立方米/年；矿产品的销售价格（不含税）为 34 元/立方米。

评估结论：经评估人员按照采矿权评估的原则和程序进行估算后，确定大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局委托的“大连市金州区老虎山永政石矿采矿权”：自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 5 日期间的采矿权价值为 **73.96 万元**，大写人民币**柒拾叁万玖仟陆佰元整**。

在本次评估中追缴 2016 年 8 月 5 日至 2016 年 12 月 31 日期间动用可采储量 5.65 万立方米所对应的采矿权价款 **10.18 万元**。

因此，本次评估应缴纳 2016 年 8 月 5 日至 2019 年 12 月 5 日期间（3 年 4 个月）评估动用可采储量 46.67 万立方米对应的采矿权价款合计为 **84.14 万元**，大写人民币**捌拾肆万壹仟肆佰元整**。

评估有关事项说明：


根据《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）的相关规定：评估结果自公开之日起生效，有效期一年。



本评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的以及报送有关机关审查而作，不得用于其它目的。本评估报告的所有权属于评估委托人，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本矿业权评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。



重要提示:

以上内容摘自大连市金州区老虎山永政石矿采矿权评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读该采矿权评估报告书全文。

法定代表人（签字）：

项目负责人（签字）：

矿业权评估师（签字）： 

矿业权评估师（签字）： 

辽宁环宇矿业咨询有限公司（盖章）

二〇一七年六月二十日



目 录

1、评估机构概况	1
2、评估委托人概况	2
3、采矿权人概况	2
4、评估目的	2
5、评估对象和范围	2
6、评估基准日	4
7、评估依据	4
8、矿产资源勘查开发概况	6
9、评估实施过程	10
10、评估方法	12
11、评估参数的确定	13
12、评估假设	19
13、评估结论	20
14、特别事项的说明	20
15、评估报告使用限制	21
16、评估报告日	22
17、评估机构和评估人员	23
18、附表目录	24

大连市金州区老虎山永政石矿 采矿权评估报告

辽环矿评字[2017]C052号

辽宁环宇矿业咨询有限公司（以下简称本公司）接受大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局的委托，根据国家有关矿业权评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的评估方法，对大连市金州区老虎山永政石矿采矿权进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员按照必要的评估程序对评估对象进行了尽职调查、询证、评述与估算，对该采矿权在评估基准日（2016年12月31日）所表现的价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结论报告如下：

1、评估机构概况

机构名称：辽宁环宇矿业咨询有限公司

注册地址：辽宁省沈阳市北陵大街37号

法定代表人：胡成良

电话：024-26213489

传真：024-86241978

联系人：龙悦

统一社会信用代码：91210105764396455B

矿业权评估资格证书编号：国土资源部矿权评资[2002]036号

2、评估委托人概况

评估委托人：大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局

大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局是主管本区矿产资源的规划、管理、保护与合理利用的政府机关。具体负责贯彻、实施国家有关矿产资源的法律、法规及政策；组织编制和实施矿产资源保护与合理利用规划；管理矿业审批登记、矿产资源储量登记等工作。

3、采矿权人概况

采矿权人：许永政

矿山名称：大连市金州区老虎山永政石矿

注册地址：大连市金州区七顶山乡老虎山村庙山

投资人：许永政

企业类型：个人独资企业

注册号：210213000068646

经营范围：建筑石料用灰岩开采

4、评估目的

大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局拟有偿出让大连市金州区老虎山永政石矿采矿权，本次评估即是为评估委托人出让该采矿权提供价款参考意见。

5、评估对象与范围

5.1 评估对象

本次评估的评估对象为大连市金州区老虎山永政石矿采矿

权。

根据矿山现采矿许可证（证号：C2102132010067120069251）：生产规模为 21 万吨/年，开采矿种为建筑石料用灰岩，开采方式为露天开采，采矿许可证有效期限自 2013 年 8 月 5 日至 2016 年 8 月 5 日。

5.2 评估范围

根据矿山现采矿许可证（证号：C2102132010067120069251），该矿矿区面积为 0.0457 平方公里，矿区由 9 个坐标点圈定，具体坐标如下所示：

表 1： 矿区范围坐标表

点 号	X	Y
1		
2		
3		
9		
4		
5		
6		
7		
8		

开采深度：

5.3 评估对象的评估史

大连市金州区老虎山永政石矿采矿权曾于 2013 年 9 月进行过采矿权评估，具体评估情况如下：

评估机构：辽宁环宇矿业咨询有限公司；

评估目的：出让；

评估基准日：2013年5月31日；

评估范围：评估范围为大连市国土资源和房屋局金州新区国土资源分局下发的《关于划定矿区范围的批复》（大金国土矿划字[2012]5号）所划范围，矿区面积为0.0467平方公里，矿区范围由10个拐点圈定，各拐点坐标如下：

表 2： 评估史评估范围坐标表

点号	X	Y
1		
2		
3		
9		
5*		
4		
5		
6		
7		
8		

开采深度：

评估计算年限：3年；

评估动用可采储量：42万立方米；

评估结果：58.96万元。

6、评估基准日

根据本次评估目的和经济行为性质，确定本次评估基准日为2016年12月31日。

7、评估依据

评估依据包括行为、法律法规、产权和估算（取价）依据等，

具体如下：

7.1 行为依据

7.1.1 大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局出具的《委托书》。

7.2 法律、法规依据

7.2.1 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

7.2.2 《中华人民共和国矿产资源法》（1996年8月29日修正后颁布）；

7.2.3 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（国务院令 第152号）；

7.2.4 《矿产资源开采登记管理办法》（国务院第241号令）；

7.2.5 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发[2000]309号）；

7.2.6 《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资发[2008]174号）；

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

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

7.2.9 《中国矿业权评估准则》；

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

7.2.11 关于规范《中国矿业权评估准则》适用范围的意见

(中国矿业权评估师协会公告 2012 年第 3 号)。

7.3 权属依据

7.3.1 采矿许可证 (证号: C2102132010067120069251);

7.4 估算 (取价) 依据

7.4.1 《大连市金州区老虎山永政石矿石灰岩矿矿山储量年度报告》(2015 年度);

7.4.2 《大连市金州区向应镇城西村石矿等十一份矿山储量年度(2015 年)报告审查备案证明》(大国土房屋资储备字[2016]002 号);

7.4.3 《大连市金州区老虎山永政石矿开发利用方案》;

7.4.4 《大连市金州区老虎山永政石矿开发利用方案》批准书(大国土房屋采设批[2013]08 号)。

8、矿产资源勘查开发概况

8.1 矿区基本状况

8.1.1 矿区位置与交通

矿区位于大连市金州区七顶山街道老虎山村西北,行政区划隶属于大连市金州区七顶山街道老虎山村。哈大铁路及沈大高速公路在矿区东侧经过,距二十里台火车站及三十里堡高速公路入口约 9km,金州至大后海公路距矿区仅 400m,交通极为便利。矿区中心地理坐标为:

东经:

北纬:

8.1.2 矿区自然地理与经济概况

本区属典型海洋性气候,四季分明,气候温和,全年平均

气温在 9.3 至 10.5℃ 之间，历年极端气温最高 38.1℃，最低 -26.4℃。无霜期 185 至 201 天，年降雨量在 500 至 700mm 之间，降雨主要集中在七、八、九月份，气候对露天开采影响较小。

矿区位于临海低山区，区内自然最高点海拔 175.27m，最低处为 +19.11m，相对高差 150 余米。矿区植被不发育，水系不发育，基岩裸露较好，适合露天开采。

金州地区工农业经济较发达，矿产资源主要以开采建筑石料为主，主要开采矿种为建筑石料用灰岩。

8.2 矿区勘查概况

8.2.1 以往地质工作概况

(1) 1987 年、1997 年，辽宁省地质矿产局区调队及大连市金州矿业开发咨询公司先后对其实施了采矿定点划界和扩界工作。1998 年 12 月，大连市金州矿业开发咨询公司进行了储量简测工作。

(2) 2002 年~2007 年，大连市金州矿业开发咨询公司共对其进行了四次储量年度动态监测工作。

(3) 2010 年~2014 年，辽宁省地质勘查院对该矿进行了四次储量年度动态监测工作。

(4) 2015 年 11 月，辽宁省第六地质大队对该矿区进行矿山储量年度监测工作，并编制了矿山储量年度报告。

8.2.2 矿区地质概况

矿区大地构造位置处于中朝准地台、胶辽台隆、复州台陷、复州—大连凹陷区内。

8.2.2.1 矿区地层

矿区内出露地层主要有古生界奥陶系中统马家沟组 1-3 段。

马家沟组一段：分布于矿区西南，岩性为深灰色中厚层粉屑泥晶灰岩，方解石脉发育，厚度大于 30m。

马家沟组二段：分布于矿区中部，岩性为深灰色中厚层—厚层含白云灰岩及白云质灰岩，方解石脉发育，夹有两层黄灰色泥灰岩，厚度大于 25m。

马家沟组三段：分布于矿区东北，岩性为灰色厚层-巨厚层燧石结核灰岩及白云质灰岩，厚度大于 90m，岩层产状 $350 \sim 35^\circ \angle 24 \sim 53^\circ$ 。

山坡上基岩裸露，植被不发育。矿区分布于丘陵的南坡上，最高点标高 154m，组成丘坡岩性为深灰色中厚层-厚层含白云石灰岩及白云质灰岩。

8.2.2.2 构造

矿区大地构造位置处于中朝准地台、胶辽台隆、复州台陷、复州-大连凹陷 I—IV 级地质构造单元之中部。

矿区主要有断层 5 条。其中，北东向断裂 2 条，走向 $10 \sim 20^\circ$ ，倾向南东和北西，倾角 $45 \sim 75^\circ$ ，破碎带宽约 1m，性质为平移断层。北西向断裂 3 条，走向 $340 \sim 345^\circ$ ，倾向北东，倾角 $35 \sim 45^\circ$ ，破碎带宽约 1~8m，性质为逆断层。

8.2.2.3 岩浆岩

矿区内未发现岩浆岩出露。

8.2.3 矿体规模及产状

矿体为深灰色中厚层-厚层含白云石灰岩及白云质灰岩，出露长大于 500m，宽大于 200m。矿体产状：倾向北东 30° ，倾角

45° 左右。

8.2.4 矿石质量

矿石自然类型为白云质灰岩，工业类型为建筑用灰岩。矿石为深灰-灰色，细晶-微晶结构，中厚-薄层状、块状构造。主要矿物成分为方解石，其次为白云石，其它矿物含量很少。化学成分：CaO 32.77~41.46%，平均 37.06%；MgO 10.05~17.97%，平均 13.39%，其它化学成分较少。

矿石饱和抗压强度 63.12~86.52MPa, 可作建筑石料。矿石层理清晰，层厚一般在 5~30cm。矿石节理较为发育，碳酸盐化极为普遍，白色方解石脉沿节理面充填。

8.2.5 矿床开采技术条件

8.2.5.1 水文地质条件

矿区构造简单，无大断层，未见地表水体、人工或自然地下水露头，未见岩溶。矿床充水因素主要为大气降水，但降水量不大，采场雨季积水可自然排泄，不会造成采区内充水现象发生。矿区水文地质条件属简单类型。

8.2.5.2 工程地质条件

矿区开采石灰岩呈层状产出，岩石质地较坚硬，抗风化能力较强，岩层倾向与开采断面边坡方向反倾，采场边坡不易滑落。矿区工程地质条件较好，属简单类型。

8.2.5.3 环境地质条件

矿区大气降水较少，地表水系不发育，地下水较少，无岩溶溶洞等，地表、地下水等对矿体开采影响较小，不易产生涌水现象。但矿区断裂构造发育，使岩石局部发生破碎，尤其是

矿区北东向平移断裂带内充填的安山玢岩脉，其近地表处岩石松散成土状，开采时易发生坍塌和滑坡。在雨季、爆破等情况的影响下，可能诱发岩块坍塌、滑落等地质灾害。矿区环境地质条件相对较差。

虽然矿区远离居民区，但采矿时产生的噪音及少量烟尘还是会对周围环境造成污染，影响矿区周围生态环境。

8.3 矿山开发利用概况

大连市金州区老虎山永政石矿自 1997 年进行定点划界，开始正式生产，现已开采多年。设计开采规模为 14 万立方米/年，实际年开采规模在 14 万立方米/年以上。受矿产品市场供需等影响，个别年度实际开采量超过或低于 14 万立方米/年。

矿山采用露天开采方式，公路开拓汽车运输，自上而下水平分层采矿法，现矿产品为各种规格的建筑用石灰岩碎石，主要销往大连市区各建筑工地，用于混凝土加工，铺筑各项基础设施等。

9、评估实施过程

根据《矿业权评估程序规范(CMVS11000-2008)》，我公司组织评估人员，对评估对象进行了如下评估程序：

本次评估过程自 2017 年 5 月 3 日～2017 年 6 月 20 日。

9.1 达成委托意向

2017 年 5 月 3 日，大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局与我公司初步达成委托意向。

9.2 尽职调查

2017 年 5 月 4 日，本公司矿业权评估师郭会山、张欣娜在矿

山企业人员邓万新的陪同下对该矿山进行现场勘查，了解矿山建设、生产经营等基本情况，了解矿山的开采工艺流程，收集、核实与评估有关的地质资料、设计资料等，相关情况如下：

矿山为露天开采矿山，公路开拓汽车运输，自上而下水平分层采矿法，现矿产品为各种规格的建筑用石灰岩碎石，主要销往大连市区各建筑工地，用于混凝土加工，铺筑各项基础设施等。

现场未见生产活动。

矿山水、电条件便利，交通较为便利。



图 1： 现场勘查照片

9.3 接受委托

2017年5月24日，接受大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局的委托，听取采矿权概况介绍，并就委托事宜达成协议，与委托人明确此次评估的目的、对象、范围，确定评估基准日。

9.4 编制评估工作计划

2017年5月25日，根据项目特点编制评估计划，组成评估小组；评估小组具体分工为：项目负责人由矿业权评估师郭会山

担任，矿业权评估师张欣娜、赵春玲为小组成员。

9.5 整理、完善评估资料

2017年5月25日~2017年6月5日，项目组成员依据收集的评估资料，进行整理汇总，对相关问题进行沟通，并与评估委托人沟通完善评估所需资料。

9.6 评述估算

2017年6月6日~2017年6月19日，项目组成员依据收集的评估资料，进行整理汇总，评估人员拟定评估思路，确定评估方法，并按照既定的评估原则和评估方法进行具体的评定估算，完成评估报告初稿。根据公司报告质量管理体系，对报告进行校对审核，根据各级审核意见进行修改和完善。

9.7 出具报告

2017年6月20日，正式出具采矿权评估报告书。

10、评估方法

大连市金州区老虎山永政石矿资源储量规模属于小型矿山，难以收集齐全各项生产经营指标，不具备折现现金流量法等其它收益途径评估方法，比较适合采用收入权益法进行评估，并且能够较好的反映该采矿权目前出让状况的采矿权价值。

因此，依据本次评估目的，参照《收益途径评估方法规范（CMVS12100-2008）》，结合该评估对象的实际情况，确定本次评估的方法为收入权益法。

计算公式为：

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

p ——采矿权评估价值；

SI_t ——一年销售收入；

K ——采矿权权益系数；

i ——折现率；

t ——一年序号 ($t=1, 2, 3, \dots, n$)；

n ——计算年限。

11、评估参数的确定

11.1 储量估算资料

2015年12月，辽宁省第六地质大队提交了《大连市金州区老虎山永政石灰岩矿矿山储量年度报告》；2016年1月10日，大连市国土资源和房屋局组织专家审查并出具了审查备案证明，2016年2月17日，对其进行了备案（大国土房屋资储备字[2016]002号）。

上述报告对矿区范围内的资源储量以往动用和保有状况进行了监测和估算，资源储量估算方法合适，估算结果经专家评审并予以通过。

根据《矿业权价款评估应用指南》的相关规定，所提交的矿产资源储量可以作为本次评估的基本依据。虽然本次储量年度监测的范围与采矿许可证的范围有少许出入（相差2%左右），但不会对本次评估出让工作产生较大影响。因此，在本次评估中直接采用上述该年度报告及矿产资源储量估算的数据开展评估工作，确定其采矿权价值。

11.2 矿产资源开发利用方案

2013年5月，辽宁省地质勘查院提交了《大连市金州区老虎山永政石矿开发利用方案》。2013年6月，大连市国土资源和房屋局组织专家进行了评审，并出具了《大连市金州区老虎山永政石矿开发利用方案》批准书（大国土房屋采设批[2013]08号）。评估人员对该方案进行了认真阅读，并做出了相应分析和评价。

该开发利用方案设计开采方式和采矿方法选取较为合适，设计参数基本可以满足本次评估需要。虽然设计开采范围与采矿许可证允许开采范围有少许出入（相差2%左右），但不会对本次评估出让工作及相关参数的选取、确定产生较大影响，在本次评估工作中，可以引用该设计文件作为评估的参考依据。

11.3 保有资源储量

根据《大连市金州区老虎山永政石矿矿山储量年度报告（2015年度）》：截至2015年11月29日，该矿保有（122b）类型资源储量79.06万立方米。

11.4 评估利用的资源储量

根据《矿业权价款评估应用指南》的规定，（122b）类型基础储量全部参与评估计算。

故本次评估利用的资源储量为79.06万立方米。

11.5 矿产品方案

根据《大连市金州区老虎山永政石矿开发利用方案》的设计，矿产品为各种规格的建筑碎石。

根据对该矿山的现场勘查及调查了解，该矿矿产品为各种规格的建筑碎石，矿石破碎后产生的石粉作为副产品也进行销售。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，产品方案应考虑公开销售矿产品的最终形式。因此，在本次评估中，矿产品按建筑碎石进行评估，石粉作为副产品也纳入销售收入估算的范围。

11.6 采矿工艺

根据《大连市金州区老虎山永政石矿开发利用方案》的设计：该矿设计采用露天开采，公路汽车开拓运输，水平分层采矿法。

上述设计开采方式、开拓方式及采矿方法均与建筑石料用石灰岩矿体特征及矿体赋存开采技术条件相适应，较为合适，在本次评估中按设计的方案进行评估。

11.7 生产规模

根据《大连市金州区老虎山永政石矿开发利用方案》中的设计：设计生产规模为 14 万立方米/年。

根据《委托书》要求，评估生产规模 14 万立方米/年。

在本次评估中，生产规模按 14 万立方米/年进行评估。

11.8 相关技术参数的选取

根据《大连市金州区老虎山永政石矿开发利用方案》中的设计：矿山设计损失量为 0.82 万立方米（98.42-97.60），采矿回采率 98%。根据矿石质量性质、各矿产品规格及其结构，类比同类矿山的生产统计指标，建筑碎石的松散系数取 1.5。则矿产品（含副产品石粉）年产量为：

矿产品年产量=年动用原矿量×松散系数

$$=14 \text{ 万立方米} \times 1.5$$

$$=21.00 \text{ 万立方米}$$

11.9 至评估基准日剩余可采储量

11.9.1 可采储量

$$\begin{aligned}\text{可采储量} &= (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\ &= (79.06 \text{ 万立方米} - 0.82 \text{ 万立方米}) \times 98\% \\ &= 76.68 \text{ 万立方米}\end{aligned}$$

11.9.2 已动用可采储量

由于采矿权人未能提供矿山 2016 年度的储量年度报告，因此，本次评估以 2015 年度的储量年度报告为基准。《大连市金州区老虎山永政石灰岩矿矿山储量年度报告（2015 年度）》的储量估算基准日（2015 年 11 月 29 日）至本次评估基准日（2016 年 12 月 31 日）之间相差 1 年 1 个月零 1 天，期间动用可采储量生产规模按 14 万立方米/年进行估算，已动用可采储量计算如下：

$$\begin{aligned}\text{已动用可采储量} &= \text{生产能力} \times \text{生产时间} \\ &= 14 \text{ 万立方米/年} \times (1 + 1/12 + 1/365) \text{ 年} \\ &= 15.21 \text{ 万立方米}\end{aligned}$$

11.9.3 剩余可采储量

$$\begin{aligned}\text{剩余可采储量} &= \text{可采储量} - \text{已动用可采储量} \\ &= 76.68 \text{ 万立方米} - 15.21 \text{ 万立方米} \\ &= 61.47 \text{ 万立方米}\end{aligned}$$

11.10 服务年限

矿山服务年限的计算公式为：

$$T = Q \div A$$

T——矿山服务年限；

Q——可采储量；

A——生产规模。

$$T=61.47 \text{ 万立方米} \div 14 \text{ 万立方米/年} \\ =4.39 \text{ 年}$$

按照设计的生产规模进行开采，矿山服务年限为 4.39 年，合 4 年 5 个月。

11.11 评估计算年限及动用可采储量

根据《委托书》，本次评估年限为 3 年 4 个月，自 2016 年 8 月 5 日至 2019 年 12 月 5 日；生产规模按 14 万立方米/年。

评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，本次评估分为两部分进行处理：

(1) 以 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 5 日作为评估计算年限，评估计算年限内拟动用可采储量 41.02 万立方米；

(2) 对 2016 年 8 月 5 日至 2016 年 12 月 31 日期间以追缴价款的方式进行估算，该期间对应的可采储量为 5.65 万立方米。

在本次评估中，实际应缴纳采矿权价款对应的可采储量为 46.67 万立方米。

11.12 矿产品销售收入估算

11.12.1 矿产品销售价格

评估所确定的矿产品销售价格是一个在评估基准日时点下判定未来最有可能实现的销售价格，是根据目前矿产品供需状况及未来矿产品销售价格的走势做出的一个预判。

根据《矿业权价款评估应用指南》：矿业权价款评估确定评估用的产品价格，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；

对于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。

根据评估人员对大连金州地区近一年不同规格建筑碎石的调查了解，该地区建筑碎石产品规格主要为 1-3cm、1-2cm、0.5cm 及副产品石粉，其价格根据品质不同有所差异。根据各种规格矿产品的价格和所占比例经综合估算，该地区建筑碎石（含副产品石粉）价格约在 30~38 元/立方米之间，平均价格为 34 元/立方米。因此，本次评估中确定建筑碎石的综合销售价格为 34 元/立方米（不含税价格）。

11.11.2 销售收入

$$\begin{aligned} \text{年销售收入} &= \text{矿产品年产量} \times \text{销售价格} \\ &= 21.00 \text{ 万立方米} \times 34 \text{ 元/立方米} \\ &= 714.00 \text{ 万元} \end{aligned}$$

各年销售收入详见附表 1。

11.12 折现率

根据《矿业权价款评估应用指南》，矿业权价款评估中，折现率按国土资源部的相关规定直接选取。

根据国土资源部公告 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》，折现率取值范围为 8~10%。对矿业权出让评估和国家出资勘查形成矿产地且矿业权价款未处置的矿业权转让评估，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%。因此，本评估项目折现率取 8%。

11.13 采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，建筑材料矿产原矿采矿权权益系数的取值范围为 3.5~4.5%。

大连市金州区老虎山永政石矿采用露天开采，水文地质条件、工程地质条件、环境地质条件较差。综合矿山开采收益能力等各项因素考虑，确定采矿权权益系数取值为 4.1%。

12、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：

12.1 以产销均衡原则及社会平均生产力水平原则确定评估用技术经济参数；

12.2 所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；

12.3 以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；

12.4 在矿山开发收益期内有关经济评价指标等因素在正常范围内变动；

12.5 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

12.6 在评估报告使用有效期内，若发生对采矿权价值有重大影响的事项，则不能再使用本评估结论，评估委托人应及时聘请矿业权评估机构，重新评估确定采矿权的价值。

12.7 矿山年度储量报告、开发利用方案等瑕疵事项不影响评估结果的应用，若产生实质性的影响需重新进行估算。

13、评估结论

本评估公司在充分调查、了解、分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用合理的评估方法，经过评定估算，确定大连市金州区老虎山永政石矿采矿权：自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 5 日期间的采矿权价值为 **73.96 万元**，大写人民币**柒拾叁万玖仟陆佰元整**。

在本次评估中追缴 2016 年 8 月 5 日至 2016 年 12 月 31 日期间动用开采储量 5.65 万立方米所对应的采矿权价款 10.18 万元。

因此，本次评估应缴纳 2016 年 8 月 5 日至 2019 年 12 月 5 日期间（3 年 4 个月）评估动用可采储量 46.67 万立方米对应的采矿权价款合计为 **84.14 万元**，大写人民币**捌拾肆万壹仟肆佰元整**。

14、特别事项的说明

14.1 在评估报告出具日期之后和本评估报告有效期内，如发生影响委托评估采矿权价值的重大事项，不能直接使用本评估报告，评估委托人应及时聘请评估机构重新确定采矿权评估价值。

14.2 本评估结论是在独立、客观、公正的原则下，依据评估假设条件做出的，评估假设条件是评估结论成立的基础。

14.3 本次评估工作中评估委托人及采矿权人所提供的有关文件资料是编制本评估报告的基础，相关文件资料提供方应对所提供的有关文件资料的真实性、合法性、完整性承担责任。

14.4 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托

人及采矿权人未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

14.5 本评估报告含有若干附件，附件构成本评估报告的重要组成部分。

14.6 若本评估报告中出现数据计算差错等问题，本公司有权对该报告予以召回修改，评估报告使用者应当按修改后结果重新使用，原评估结果自动失效。

14.7 本次评估所采用储量年度报告（2015年）、开发利用方案等的矿区范围与采矿许可证范围存在不一致的事项，但其差异较小，不影响本次评估结论的使用。若本次评估结果对采矿权延续产生实质性影响时，则应重新进行评估，不得再继续使用本评估结论。

15、评估报告使用限制

15.1 根据《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）的相关规定：评估结果自公开之日起生效，有效期一年。如果使用本评估结论的时间超过本评估结论的有效期，本评估公司对应用此评估结果而给有关方面造成的损失不负任何责任。

15.2 本评估报告仅用于评估报告中载明的评估目的，不得用于其它任何目的，否则由使用者承担全部责任。

15.3 正确理解并合理使用评估报告是评估委托人和相关当事方的责任。

15.4 本评估报告的所有权归评估委托人所有。

15.5 除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得


本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。


15.6 本评估报告书的复印件不具有任何法律效力。



16、评估报告日



评估报告日：2017年6月20日。

17、评估机构和评估人员

法定代表人（签字）：

项目负责人（签字）：

矿业权评估师（签字）： 

矿业权评估师（签字）： 

辽宁环宇矿业咨询有限公司（盖章）

二〇一七年六月二十日



18、附表目录

18.1 附表 1 大连市金州区老虎山永政石矿采矿权评估价值估算表；

18.2 附表 2 大连市金州区老虎山永政石矿采矿权评估指标汇总表。

附表1:

大连市金州区老虎山永政石矿采矿权评估价值估算表

评估委托人：大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源局

评估基准日：2016年12月31日

年份	单位	2017年	2018年	2019年1月 至12月5日	合计
矿产品年产量	立方米	210000	210000	195323	615323
销售价格	元/立方米	34	34	34	
年销售收入	元	7140000	7140000	6640968	20920968
折现率	%	8	8	8	
折现系数		0.9259	0.8573	0.7989	
销售收入折现值	元	6611111	6121399	5305733	18038244
采矿权权益系数	%	4.1	4.1	4.1	
采矿权评估价值	元	271056	250977	217535	739568

评估机构：辽宁环宇矿业咨询有限公司

制表人：赵春玲

审核人：郭会山



附表2:

大连市金州区老虎山永政石矿采矿权评估指标汇总表

评估委托人: 大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源局

评估基准日: 2016年12月31日

开采矿种	矿产品	矿产品价格	剩余可采储量	评估动用可采储量	评估生产规模	矿产品年产量	开采服务年限	评估计算年限	采矿权评估价值	单位评估值
		元/立方米	万立方米	万立方米	万立方米/年	万立方米/年	年	年	万元	元/立方米
建筑石料用灰岩	建筑碎石	34	61.47	41.02	14.00	21.00	4年5个月	2年11个月	73.96	1.80
追缴2016年8月5日至2016年12月31日期间 动用可采储量所对应的采矿权价款			5.65	14.00				5个月	10.18	1.80
			46.67					3年4个月	84.14	



评估机构: 辽宁环宇矿业咨询有限公司

制表人: 赵春玲

审核人: 郭会山

附件目录

1、《委托书》（1 页）	-----1
2、评估机构法人营业执照副本复印件（1 页）	-----2
3、探矿权采矿权评估资格证书复印件（1 页）	-----3
4、参加评估人员资格证书复印件（4 页）	-----4
5、采矿许可证副本复印件（1 页）	-----8
6、企业法人营业执照副本复印件（1 页）	-----9
7、《大连市金州区老虎山永政石矿石灰岩矿矿山储量年度报告（2015 年度）》（33 页）	-----10
8、《大连市金州区向应镇城西村石矿等十一份矿山储量年度（2015 年）报告》审查备案证明（大国土房屋资储备字[2016]002 号）（3 页）	----43
9、《大连市金州区老虎山永政石矿矿产资源开发利用方案》（23 页）	46
10、《大连市金州区老虎山永政石矿开发利用方案》批准书（大国土房屋采设批[2013]08 号）（5 页）	-----69

委托书

委托方：大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局

受托方：辽宁环宇矿业咨询有限公司

我局拟对《大连市金州区老虎山永政石矿》采矿权进行延续，根据国家、省、市规定需要进行评估，现委托你公司进行此项评估工作。评估年限3年4个月（自2016年8月5日至2019年12月5日止）生产规模14万立方米/年。

大连市国土资源和房屋局金普新区国土资源分局

2017年5月24日