

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:5309520230201047398

评估委托方: 梁河县自然资源局  
评估机构名称: 云南君信资产评估有限公司  
评估报告名称: 梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿  
采矿权出让收益评估报告  
报告内部编号: 云君信矿评字〔2023〕第085号  
评 估 值: 29.29(万元)  
报告签字人: 肖华 (矿业权评估师)  
张正武 (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。

# 梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿 采矿权出让收益评估报告

云君信矿评字〔2023〕第 085 号

云南君信资产评估有限公司  
二〇二三年七月二十四日



地址：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区吴井路 32 号  
百富琪商业广场 A-1922、A-1923

电话：0871-68217679

# 梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿 采矿权出让收益评估报告

云君信矿评字〔2023〕第085号

## 摘 要

**评估机构：**云南君信资产评估有限公司。

**评估委托人：**梁河县自然资源局。

**评估对象：**梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权。

**评估目的：**梁河县自然资源局拟征收“梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权”出让收益，按国家现行法律法规及有关规定，需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即是为委托人实现上述目的，提供该采矿权在本评估报告确定的评估基准日时点客观、公平、合理的出让收益参考意见。

**评估基准日：**2023年6月30日。

**评估方法：**收入权益法。

**评估主要参数：**评估范围为《矿业权评估委托书》确定的矿区范围；矿区范围由4个拐点划定；矿区面积0.042平方千米；开采标高：1080米至1150米。

储量核实截止日（2020年3月26日）矿区范围内保有（122b+333）类资源储量47.47万立方米，其中：（122b）类资源储量45.16万立方米，（333）类资源量2.31万立方米；储量估算基准日（2006年9月30日）至储量核实截止日累计消耗（111b）类资源储量8.94万立方米，则截止2006年9月30日矿区范围内参与评估的保有（111b+122b+333）类资源储量56.41万立方米，其中：（111b）类资源储量8.94万立方米，（122b）类资源储量45.16万立方米，（333）类资源量2.31万立方米；（111b+122b）类全部参与评估计算，（333）类可信度系数取1.0，评估利用资源储量56.41万立方米；无设计边坡压覆损失资源量；采矿回采率90%，评估利用可采储量50.77万立方米；生产规模5.00万立方米/年，矿山服务年限10.15年；收入权益法不考虑基建期，本次评估计算年限10.15年，产品方案为普通建筑材料用砂原矿；原矿销售价格（不含税）为33.98元/立方米；折现率：8.00%；采矿权权益系数4.00%。

**评估结论：**评估人员在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，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，经认真估算，确定“梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权”在评估基准日的评估价值为**57.70万元**，大写人民币：**伍拾柒万柒仟元整**。

根据采矿权人提供的《云南省探矿权(采矿权)出让合同》和《结算业务申请书》，矿区范围内已处置出让收益所涉及的资源储量为 27.78 万立方米 ( $5 \times 5 \div 90\%$ )，则本次拟出让的资源储量为 28.63 万立方米 ( $56.41 - 27.78$ )，其对应的采矿权出让收益为 29.29 万元 ( $57.70 \div 56.41 \times 28.63 \times 1.0$ )，大写人民币：贰拾玖万贰仟玖佰元整。

#### 出让收益市场基准价计算结果：

根据德宏州国土资源局公告《德宏州部分矿种采矿权出让收益市场基准价》，建筑用砂采矿权出让收益市场基准价为 0.82 元/立方米，本次评估该矿动用的应缴纳采矿权出让收益的资源储量为 28.63 万立方米，则根据德宏州采矿权出让收益市场基准价计算的“梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权”出让收益市场基准价计算结果为 23.48 万元 ( $28.63 \times 0.82$ )，大写人民币：贰拾叁万肆仟捌佰元整。

#### 特别事项说明：

根据《云南省梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿资源储量核实报告(2020年)》，矿区范围内另估算的边坡压覆暂不能利用(333)类资源量 60.01 万立方米(120.02 万吨)本次未参与评估计算，提请报告使用者注意。

**评估有关事项声明：**根据中国矿业权评估师协会公告 2023 年第 1 号发布的《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》，评估结论使用有效期自评估报告公开之日起一年；评估结果不公开的，评估结论使用有效期自评估基准日起一年。超过有效期，需要重新进行评估。

本评估报告只能由在矿业权出让收益评估合同中载明的矿业权评估报告使用者使用；只能服务于矿业权评估报告中载明的评估目的；除法律法规规定及相关当事方另有约定外，未征得矿业权评估机构同意，矿业权评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

**重要提示：**以上内容摘自《梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读采矿权出让收益评估报告全文。

(此页无正文)

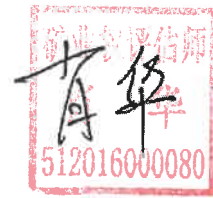
法定代表人(签名):

范伟

项目负责人(签名):

张正武

矿业权评估师(签章):



云南君信资产评估有限公司

二〇二三年七月二十四日



## 目 录

### 第一部分：报告正文

1. 评估机构.....	1
2. 评估委托人和采矿权人.....	1
3. 评估目的.....	2
4. 评估对象和范围.....	2
5. 评估基准日.....	2
6. 评估依据.....	3
7. 矿产资源勘查和开发概况.....	4
8. 评估实施过程.....	8
9. 评估方法.....	8
10. 评估指标与参数.....	9
11. 评估假设.....	12
12. 评估结论.....	12
13. 出让收益市场基准价计算结果.....	12
14. 评估报告使用限制.....	13
15. 特别事项说明.....	13
16. 评估报告日.....	13

### 第二部分：报告附表

附表一 梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权评估价值估算表	
附表二 梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权评估可采储量估算表	
附表三 梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权评估销售收入估算表	

### 第三部分：报告附件（均为复印件）

附件一 云南君信资产评估有限公司《营业执照》;	
附件二 云南君信资产评估有限公司《探矿权采矿权评估资格证书》;	
附件三 中华人民共和国矿业权评估专业技术人员执业登记证书及评估师自述材料;	
附件四 矿业权评估机构及评估师承诺书;	
附件五 《矿业权评估委托书》和《矿业权人承诺函》;	
附件六 梁河县长和矿业有限公司《营业执照》和《采矿许可证》;	
附件七 《关于<云南省梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿资源储量核实报告(2020年)>矿产资源储量评审备案证明》(云梁自然资储备字〔2020〕002号)和	

- 《<云南省梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿资源储量核实报告（2020年）>评审意见书》（云德国源矿评储字〔2020〕12号）；
- 附件八 《云南省梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿资源储量核实报告（2020年）》—腾冲县金山地矿科技服务有限责任公司（2020年4月）；
- 附件九 《矿产资源开发利用方案评审意见表》[德国源矿开审[2020]10号]和《矿山建设矿产资源开发利用方案专家审查意见书》；
- 附件十 《云南省梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿矿产资源开发利用方案》（摘录）—腾冲县金山地矿科技服务有限责任公司（2020年5月）；
- 附件十一 《梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿生产情况说明》；
- 附件十二 采矿权人提供的《云南省探矿权（采矿权）出让合同》和《结算业务申请书》。

# 梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿 采矿权出让收益评估报告

云君信矿评字〔2023〕第 085 号

我公司根据国家矿业权出让转让和矿业权评估的有关法律、法规，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“梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权”进行了价值评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的采矿权进行了实地调研、市场调查、收集资料和评定估算，对委托评估的“梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权”在 2023 年 6 月 30 日所表现的出让收益作出了反映。现将采矿权评估情况及评估结论报告如下：

## 1. 评估机构

评估机构名称：云南君信资产评估有限公司；

注册地址：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区吴井路 32 号百富琪商业广场 A-1922、A-1923；

法定代表人：范俊；

统一社会信用代码：915301115600606777；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资〔2011〕002 号。

## 2. 评估委托人和采矿权人

### 2.1 评估委托人

本项目的评估委托人为梁河县自然资源局。

### 2.2 采矿权人

本次评估的采矿权人为梁河县长和矿业有限公司。

统一社会信用代码：91533122309642239Q；

类型：有限责任公司；

住所：云南省德宏州梁河县九保乡老沙坝组；

法定代表人：文贤彪；

成立日期：2014 年 10 月 20 日；

经营范围：非煤矿山矿产资源开采；国际道路货物运输；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属材料销售；矿物洗选加工；选矿；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑砌块销售；园林绿化工程施工；五金产品批发；五金产品零售；砖瓦销售；

水泥制品销售；石灰和石膏销售；道路货物运输站经营；国内货物运输代理。

### 3. 评估目的

梁河县自然资源局拟征收“梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权”出让收益，按国家现行法律法规及有关规定，需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即是为委托人实现上述目的，提供该采矿权在本评估报告确定的评估基准日时点客观、公平、合理的出让收益参考意见。

### 4. 评估对象和范围

#### 4.1 评估对象和范围

本次评估的对象为：梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权。

根据《矿业权评估委托书》，本次评估范围为以下4个拐点划定的矿区范围，矿区拐点坐标、开采标高、矿区面积如下表：

**矿区范围拐点坐标表**

表1 梁河县沙坝后山普通建筑用砂矿矿区范围坐标表

拐点 编号	北京 54 坐标		西安 80 坐标		2000 国家大地坐标	
	X	Y	X	Y	X	Y
矿 1	2748922.71	33433454.66	2748859.12	33433362.65	2748867.24	33433471.17
矿 2	2748750.59	33433674.08	2748687.00	33433582.07	2748695.12	33433690.59
矿 3	2748638.45	33433567.35	2748574.86	33433475.34	2748582.98	33433583.86
矿 4	2748803.23	33433355.16	2748739.64	33433263.15	2748747.76	33433371.67
矿区面积：0.042 平方千米，开采标高：1080~1150 米						

#### 4.2 采矿权历史沿革

梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿是梁河县长和矿业有限公司 2015 年通过参与挂牌出让交易活动取得的采矿权。采矿许可证号：C5331222015057130138688，矿山名称：梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿；经济类型：私营有限责任公司；开采矿种：建筑用砂；生产规模：5 万立方米/年；矿区面积：0.042 平方公里；开采标高：1150~1080 米；有效期限：2015 年 5 月 27 日至 2020 年 5 月 27 日。采矿许可证最近一次延续时间为 2020 年 10 月 19 日，有效期限：2020 年 10 月 19 日至 2028 年 10 月 19 日。

#### 4.3 采矿权评估史及有偿处置情况

根据采矿权人提供的《云南省探矿权（采矿权）出让合同》和《结算业务申请书》，梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿出让年限为 5 年，出让价款为 7 万元，采矿权人于 2014 年 12 月 23 日缴纳了该采矿权价款。

截止本次评估基准日，该采矿权未进行过评估。

### 5. 评估基准日

本评估项目的评估基准日确定为 2023 年 6 月 30 日。

选取 2023 年 6 月 30 日为本项目的评估基准日，考虑该日期距离评估日期较近，便于采矿权人准备评估资料，有利于保证评估结论的有效性。

## 6. 评估依据

评估依据包括法律法规依据和经济行为、权属、取价依据等，具体如下：

### 6.1 法律法规依据

- (1) 2016 年 7 月 2 日颁布的《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国矿产资源法》（2009 年修改颁布）；
- (3) 国务院 1998 年第 241 号令发布、2014 年第 653 号令修改的《矿产资源开采登记管理办法》；
- (4) 国务院 1998 年第 242 号令发布、2014 年第 653 号令修改的《探矿权采矿权转让管理办法》；
- (5) 国务院国发〔2017〕29 号文印发的《矿产资源权益金制度改革方案》；
- (6) 财政部、国土资源部财综〔2023〕10 号《财政部 自然资源部 税务总局关于印发〈矿业权出让收益征收办法〉的通知》；
- (7) 云南省人民政府云政发〔2015〕58 号《云南省人民政府关于进一步加强矿产资源开发管理的规定》；
- (8) 云南省国土资源厅云国土资〔2015〕130 号《云南省国土资源厅关于贯彻落实云南省人民政府进一步加强矿产资源开发管理规定有关问题的通知》；
- (9) 国土资源部国土资发〔2008〕174 号文印发的《矿业权评估管理办法（试行）》；
- (10) 云南省国土资源厅云国土资〔2016〕85 号《云南省国土资源厅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》；
- (11) 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》；
- (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》；
- (13) 中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 5 号发布的《矿业权评估技术基本准则（CMVS00001-2008）》、《矿业权评估程序规范（CMVS 11000-2008）》、《矿业权评估业务约定书规范（CMVS 11100-2008）》、《矿业权评估报告编制规范（CMVS 11400-2008）》、《收益途径评估方法规范（CMVS 12100-2008）》、《确定评估基准日指导意见（CMVS 30200-2008）》；
- (14) 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（CMVS 30800-2008）》；
- (15) 中国矿业权评估师协会公告 2023 年第 1 号发布的《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》；
- (16) 《固体矿产资源储量分类》（GB/T 17766—1999）；

(17)《云南省普通建筑材料砂、石、粘土矿产资源地质勘查程度暂行规定》(云国土资储〔2004〕23号文)。

## 6.2 行为、权属和取价依据及引用专业报告

(1)《矿业权评估委托书》和《矿业权人承诺函》;

(2)梁河县长和矿业有限公司《营业执照》和《采矿许可证》;

(3)《关于<云南省梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿资源储量核实报告(2020年)>矿产资源储量评审备案证明》(云梁自然资储备字〔2020〕002号);

(4)《<云南省梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿资源储量核实报告(2020年)>评审意见书》(云德国源矿评储字〔2020〕12号);

(5)《云南省梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿资源储量核实报告(2020年)》—腾冲县金山地矿科技服务有限责任公司(2020年4月);

(6)《矿产资源开发利用方案评审意见表》[德国源矿开审[2020]10号]和《矿山建设矿产资源开发利用方案专家审查意见书》;

(7)《云南省梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿矿产资源开发利用方案》(摘要)—腾冲县金山地矿科技服务有限责任公司(2020年5月);

(8)《梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿生产情况说明》;

(9)采矿权人提供的《云南省探矿权(采矿权)出让合同》和《结算业务申请书》。

## 7. 矿产资源勘查和开发概况

### 7.1 矿区位置和交通

梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿位于梁河县城51°方向,平距约5.6千米,地处梁河县九保乡境内。矿区地理坐标(2000坐标):东经:98°20′27″~98°20′38″,北纬:24°50′29″~24°50′34″;中心点地理坐标:东经:98°20′33″,北纬:24°50′32″。

梁河县城至矿区公路约6千米,其中二级柏油路面约5千米,砂石路面约1千米。梁河县至昆明约720km,交通方便。

### 7.2 矿区自然地理与经济概况

矿区位于梁河县城北东部,大盈江(南底河段)中上游东岸。地势总体东高西低,最高点位于南东部山顶,海拔1182.33m;最低点位于西部大盈江河床,海拔1075m,相对高差107.33m,地形相对平缓,自然坡度10°~20°,局部达35°。属侵蚀堆积地貌河流阶地地形。矿体开采标高为1150~1080m,出露高差70m。

矿区区域上处于浅切割低中山缓坡地貌区,山体走向受大盈江弧形构造控制,呈北东—南西向排列,切割深度一般200~300m。山体浑圆状,山顶宽缓,波状起伏,坡面和缓,一般20°~30°,地貌形态近似于丘陵地形。沟谷上游呈“V”型峡谷,下游渐开阔。

矿区山坡植被较发育,主要为灌木及杂草。大盈江(南底河段)右岸一级支流从

矿区经过，矿山生产、生活用水已通过管道引入，并建有水塔，水量能满足生产生活要求。

矿区内民用建筑、公路建设普通建筑材料用砂矿比较丰富，是梁河县及周边县市建筑用砂供应基地。

矿区属南亚热带季风气候，雨量充沛，土地肥沃，多年年均气温 18.3℃，极端最低气温-1.7℃，极端最高气温 33.8℃，年均日照时数 2385.5 小时，年均降雨量 1396.2mm，年平均蒸发量 1822.7mm，相对湿度 80%；每年 5~10 月为雨季，占年降雨量的 80% 以上，11 月至次年 4 月为旱季；主导风向以西南风为主，次为西风，年平均风速 2.2m/s，以 7 月份风速最大，平均达 3.3m/s。

矿区外围居民主要为汉族，其次为阿昌族及傣族等。当地居民以种植业和养殖业为主，农作物以水稻、小麦、玉米为主，经济作物为甘蔗、蔬菜、茶叶等。矿区电力来源主要是南方电网，高压输电线路已架通矿区，生产生活用地有保障。

### 7.3 地质工作概况

(1)1960 年代，云南省地质矿产局一区测队在该区进行 1/100 万下关幅区域地质矿产调查，编制出版 1/100 万下关幅区域地质图及说明书。

(2)1978 年~1979 年，云南省地质局区域地质调查大队完成了 1/20 万《腾冲幅区域地质调查报告》，该报告较为系统地研究了区内地层、构造、岩浆岩特征。

(3)1980 年 10 月，中国人民解放军 00 九三二部队完成了 1/20 万《腾冲幅区域水文地质普查报告》，该报告对区内区域水文地质条件进行了较为详细的研究和评价，对工程地质条件做了初步的调查与评价。

(4)1996 年~1999 年，由云南省地矿局区域地质调查队完成了该区 1/20 万水系沉积物测量，认为该区有进一步找矿前景。上述基础地质工作，确定了区域构造格架，建立了区域地层层序；圈定了物化探异常，对区域地球物理和地球化学特征有了基本认识；指出了区域主要矿产及成矿远景区。

(5)2001 年 1 月至 2003 年 12 月，云南省地质调查院在该区开展 1:5 万梁河街幅区域地质、矿产调查工作，提交了地质图说明书。

(6)2014 年 8 月，腾冲县金山地矿科技服务有限责任公司在矿山开展地质预查工作，提交《云南省梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿预查报告》。报告经德宏州地价评估中心以云德国土资矿评储字〔2014〕20 号评审通过，并于云德国土资储备字〔2014〕20 号在德宏州国土资源局备案。备案资源量为：截止 2014 年 3 月 10 日，云南省梁河县沙坝采砂场保有(333)类普通建筑材料用砂矿 56.68 万立方米(141.7 万吨)。

(7)梁河县长和矿业有限公司委托腾冲县金山地矿科技服务有限责任公司对梁河县沙坝后山采砂场进行矿产资源储量核实工作。2020 年 3 月 26 日开展野外工作，对重要地物点、剖面端点，矿区范围点进行了修测。2020 年 3 月 27 日~2020 年 4 月

15日进行室内资料整理及报告编制。并于2020年4月底提交了《云南省梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿资源储量核实报告》（2020年）。

截止2020年3月26日，矿山累计查明（111b+122b+333）类资源量56.41万立方米（112.82万吨）。其中保有（122b+333）类资源量47.47万立方米（94.94万吨），采空（111b）类资源量8.94万立方米（17.88万吨）。另估算边坡压覆暂不能利用（333）类资源量60.01万立方米（120.02万吨）。

## 7.4 矿区地质概况

### 7.4.1 矿区地层

区内出露地层为第四系中更新统冲积层（ $Q_2^{al}$ ）及全新统冲积地层（ $Q_4^{al}$ ），现分述如下：

第四系中更新统冲积层（ $Q_2^{al}$ ）分布在矿区及其周围，由粘土、砂砾石、砾石、泥炭等组成，结构疏松，胶结性差，其中的砂砾石层为区内主要矿层，粘土、砾石呈层状产出，与矿层分界明显；

全新统冲积地层（ $Q_4^{al}$ ）分布在生产区及矿区以东的大盈江沿岸，由粘性土、砂砾石、砾石等组成，结构松散、胶结性差。

### 7.4.2 矿区构造

区内构造简单，断层、裂隙不发育。

### 7.4.3 岩浆岩

矿区范围内无岩浆岩分布。

## 7.5 矿体地质特征概况

### 7.5.1 矿体特征

矿体为第四系中更新统冲积层（ $Q_2^{al}$ ）中的灰白色砾石层间夹少量粗砂及细砾石，呈近南北向展布，在地貌上为河流阶地，被沟谷切割为大小不等的山丘，地形特征明显，厚度达数百米。在矿区范围内的中更新统冲积、湖积均为矿体，在矿区范围内，矿体出露长度大于260米，宽度大于150米，出露高度为0~70米。

矿体由冲积、湖积砾石、砂、粉砂、粘土组成，形成粗砂砾石层（1~3米）→中粗砂（1~2米）→细砂（0.5~1.5米）→粉砂粘土（0.3~1.0米）的沉积韵律构造。矿体呈层状近水平产出，结构疏松，胶结性差，无胶结压缩成岩特征。可见沉积层厚度大于100米，控制厚度达80米。表层有0.3~1.0米不等的浮土层，植被发育，主要为杂草和灌木丛。

沉积物单层厚度小，有交错层理发育，说明其形成环境应为浅水沉积，属湖积边缘相。

### 7.5.2 矿石类型和品级

矿石类型按工业用途为普通建筑材料用砂矿，主要用于建筑行业，从前期开采情况来看，所选用区内新鲜冲积层砂矿，含泥量较低，粒度适中，质量好，是较为理

想的建筑材料，经过简单分选，质量可达一类天然砂标准。

### 7.5.3 矿石质量

矿石为第四系松散沉积物，主要呈粒状松散结构，层状构造。矿体由砾石、砂、粘土组成。砾石成分为脉石英、石英砂岩、粉砂岩及少量火山岩碎屑。砾石粒径 0.5~3 厘米，磨圆度较高，多为次园状；砂的成分主要为石英颗粒，同时含有少量长石及岩石碎屑，对为黄白及灰白色，粘土层多为灰白、青灰色，结构较为致密，含水量较高。

### 7.5.4 矿体围岩及夹石

矿体为第四系中更新统冲积层（ $Q_2^{al}$ ）中的灰白色砾石层间夹少量粗砂及细砾石，矿层岩性单一，在资源量估算范围内，矿体主要夹石为少量粘土层，由于粘土会降低建筑强度，影响建筑工程质量，在开采中如发现粘土层，需进行剔除，因粘土层界线清楚，与砂砾层结构不同，在实际生产中剥离方便，对矿山开采影响不大。

## 7.6 矿石加工技术性能

矿产品为第四系中更新统冲积层（ $Q_2^{al}$ ）中的灰白色砾石层间夹少量粗砂及细砾石。矿体岩石无需爆破，可直接用挖掘机及装载机剥离表层浮土及粘土层进行开采，经剔除所含粘土，过筛选出砾石后即可装车销售。矿石生产工艺简单，加工技术简单，加工性能良好。

## 7.7 矿床开采技术条件

### 7.7.1 水文地质条件

矿区开采方式为露天开采，最低开采标高 1080 米，在当地侵蚀基准面（1075 米）之上，矿区地形有利于地表水和地下水排泄。矿体全部位于地下水位以上，矿山开采除减少含水层厚度外对含水层结构及地下水水量、水质、水位影响轻微。矿山开采不会产生有毒有害物质，也不会对矿区含水层结构造成破坏，对矿区周边村庄生产生活用水影响很小。矿山经过开采产生的废石、废渣放于排土场内，在遇强降雨时有泥浆水沿沟谷下渗，对下游局部范围内的地表水物理性质产生影响，其影响程度较轻。矿区水文地质条件属简单类型。

### 7.7.2 工程地质条件

矿区内总体地形较高，四周较低部位。矿区沉积物未经胶结成岩，总体稳定性较差。开采范围内地形切割较浅，自然边坡较缓，矿区组成边坡的岩层主要为普通建筑材料用砂矿，结构疏松、孔隙发育，边坡稳定性较差。但矿区内地形地貌条件简单，矿体位于山坡地带，地形有利于排水。矿区内崩塌、滑坡、泥石流等现状地质灾害不发育。矿区工程地质条件属中等类型。

### 7.7.3 环境地质条件

矿区现状地质环境良好。在自然状态下，无滑坡、崩塌等不良工程地质现象发生。

矿体及矿体周边植被覆盖率 80%以上。矿区水土保持良好。矿体外围以林地荒地居多。矿区自然坡度角 10-20°，局部达 35°，属稳定型边坡。矿区附近无污染源，地下水水质尚可，矿石及废土石成分稳定，不易分解出有害组分，采矿活动对自然环境虽有一定影响，但尚未构成严重灾害隐患。因此，矿区地质环境条件属中等类型。

综上所述，矿区水文地质条件简单，工程地质条件中等，环境地质条件中等，因此，开采技术条件属工程地质条件及环境地质条件中等的复合类型的矿床（Ⅱ-4）。

### 7.8 矿区现状及开发概况

矿区交通较为便利，矿山采用露天开采，公路汽车运输开拓。开采出普通建筑用砂原矿对外销售。

## 8. 评估实施过程

(1) 2023 年 7 月 3 日梁河县自然资源局出具了《矿业权评估委托书》委托我公司对梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权出让收益进行评估。

(2) 2023 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 22 日，评估人员对该采矿权进行了尽职调查，收集资料，整理、分析、归纳资料，确定评估方案，选取评估参数，对“梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权”出让收益进行评估。

(3) 2023 年 7 月 23 日，形成报告初稿并进行公司内部复核。

(4) 2023 年 7 月 24 日，评估报告经局部修改、整理向梁河县自然资源局提交评估报告公示稿。

## 9. 评估方法

根据中国矿业权评估师协会发布的《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，采矿权出让收益评估方法包括可比销售法、收入权益法和折现现金流量法等。目前，可比销售法的相关准则规范尚未发布实施，公开的交易案例交易相关信息无法全面可靠获取，无法采用可比销售法进行评估方法。

鉴于该矿山已完成储量核实、开发设计相关工作，矿山评估资料基本齐全，经济技术参数可以确定，其预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测，符合收益途径评估方法应用前提条件。

本评估项目的储量及生产规模在建筑用砂矿山中为小型，矿山自身管理和财务都不规范、财务等方面的基础数据资料严重缺乏。由于《开发利用方案》中经济分析数据与当前市场平均水平差异较大，其设计的投资与成本经济参数无法满足折现现金流量法评估要求。经评估人员分析后认为本评估项目采用收入权益法更能够合理、客观、真实反映该采矿权价值，因此，本评估项目采用收入权益法进行评估计算，收入权益法计算公示如下：

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

式中：P— 采矿权评估价值；  
SI<sub>t</sub>—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。

## 10. 评估参数的确定

### 10.1 评估所依据和引用资料评述

#### 10.1.1 储量估算资料评述

2020年4月腾冲县金山地矿科技服务有限责任公司编制提交了《云南省梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿资源储量核实报告（2020年）》（以下简称：《储量核实报告》），该报告经德宏国源矿业技术评估有限公司组织专家评审后并出具了评审意见书，2020年4月30日梁河县自然资源局以（云梁自然资储备字〔2020〕002号）对该报告进行了备案，截止2020年3月26日，矿区范围内保有（122b+333）矿石量47.47万立方米。

《储量核实报告》通过了相关单位组织的专家评审并获得主管部门的备案，可作为评估参考依据。

#### 10.1.2 开发利用方案评述

2020年5月腾冲县金山地矿科技服务有限责任公司编制提交了《云南省梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿矿产资源开发利用方案》（以下简称：《开发利用方案》），德宏国源矿业技术评估有限公司组织专家进行了审查并出具了《矿产资源开发利用方案评审意见书》[德国源矿开审[2020]10号]和《矿山建设矿产资源开发利用方案专家审查意见书》。该《开发利用方案》编制所依据资料符合规范，设计生产指标参数合理。设计利用（122b+333）资源量47.47万立方米，采矿回采率90%，生产规模5.00万立方米/年，矿山服务年限约为8.54年。经评估人员分析，《开发利用方案》设计的生产技术指标基本合理，可直接用作本次评估参考。

#### 10.1.3 矿山提供相关资料

本次评估采矿权人提供了《梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿生产情况说明》（以下：简称《生产情况说明》），经评估人员分析，该《生产情况说明》基本反应了梁河县长和矿业有限公司梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿许可证的取得、矿产品生产技术指标、销售价格、税费等情况，可作为本次评估的参考依据。

### 10.2 参与评估的保有资源储量、评估利用资源储量（调整后）

### 10.2.1 参与评估的保有资源储量即出让收益评估利用资源储量

据《储量核实报告》及其《评审意见书》，矿区范围内（截止 2020 年 3 月 26 日）保有（122b+333）资源储量 47.47 万立方米。

依据《储量核实报告》，矿山设立于 2015 年 5 月 27 日，储量估算基准日（2006 年 9 月 30 日）至储量核实截止日动用（111b）资源储量 8.94 万立方米，则截止本次评估基准日（2023 年 6 月 30 日）矿区范围内参与评估的保有（111b+122b+333）类资源储量 56.41 万立方米。

### 10.2.2 评估利用资源储量

根据《中国矿业权评估准则》相关规定，本次评估（111b+122b）类资源储量全部参与评估计算，（333）资源量可信度系数取 1.0，则：

$$\begin{aligned} \text{评估利用资源储量} &= \sum \text{基础储量} + \sum \text{资源量} \times \text{该类型资源量可信度系数} \\ &= 8.94 + 45.16 + 2.31 \times 1.0 \\ &= 56.41 \quad (\text{万立方米}) \end{aligned}$$

本次评估利用的资源储量为 56.41 万立方米。

## 10.3 开采方案

根据《开发利用方案》，设计开采方式为露天开采，公路开拓，汽车运输，本次评估确定矿山开采方式为露天开采，公路开拓，汽车运输。

## 10.4 产品方案

据《开发利用方案》设计的产品方案为建筑用砂，本次评估确定产品方案为普通建筑材料用砂原矿。

## 10.5 开采技术指标

根据《开发利用方案》，采矿回采率为 90%，本次评估采矿回采率取 90%。

## 10.6 评估利用可采储量

根据《中国矿业权评估准则》，评估利用可采储量是指评估利用的资源储量扣除各种损失后可采出的储量。《开发利用方案》未设计边坡压覆损失资源量，则本次评估利用的可采储量为：

$$\begin{aligned} \text{评估利用的可采储量} &= (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\ &= (56.41 - 0) \times 90\% \\ &= 50.77 \quad (\text{万立方米}) \end{aligned}$$

即本次评估利用的可采储量为 50.77 万立方米。

## 10.7 生产规模及服务年限、评估计算年限

### 10.7.1 生产规模及服务年限

根据《矿业权评估委托书》，矿山生产规模按开发利用方案设计的生产规模确定，根据《开发利用方案》，矿山设计生产规模为 5.00 万立方米/年，本次评估矿山生产规模根据《开发利用方案》确定为 5.00 万立方米/年。

非金属矿山合理服务年限根据下列公式计算：

$$T=Q\div A$$

式中：T——合理的矿山服务年限；

Q——可采储量，50.77 万立方米；

A——矿山生产能力，5.00 万立方米/年。

$$T=50.77\div 5.00=10.15\text{（年）}$$

本次评估采用收入权益法，不考虑扩建期，故矿山评估计算年限为 10.15 年。

## 10.8 产品价格及销售收入

### 10.8.1 产品产量

根据《开发利用方案》，本次评估的原矿生产规模为 5.00 万立方米/年，体重为 2.00 吨/立方米。依据采矿权人提供的《生产情况说明》，原矿（毛砂）经加工处理后的产品平均体重为 1.60 吨/立方米，据此本次评估确定矿山产品产量为 6.25 万立方米/年（ $5.00\times 2.00\div 1.60$ ）。

### 10.8.2 产品价格及销售收入

根据《中国矿业权评估准则》的有关规定，采用收益途径进行矿业权评估时，一般选取评估基准日前三个月度的平均销售价格作为评估依据，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。同时，在确定矿产品价格时，应有充分的历史价格信息资料，并分析未来变动趋势，确定与产品方案口径一致的、评估计算的服务年限内的矿产品市场价格。确定的矿产品市场价格一般应是实际的，或潜在的销售市场范围市场价格。市场范围包括地域范围和客户范围。

根据采矿权人提供的《生产情况说明》，矿山近三年产品销售价格波动不大，矿产品平均含税销售价格约为 30.00~40.00 元/立方米之间，平均含税销售价格为 35.00 元/立方米，矿山增值税税率为 3%。故本次评估确定矿山产品销售价格（不含税）为 33.98 元/立方米（ $35.00\div 1.03$ ）。

则正常年限年份产品销售收入 =  $6.25\times 33.98=212.38$ （万元）

销售收入估算详见“附表三”。

## 10.9 折现率

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，依据国土资源部公告 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》，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 8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权评估折现率取 9%。

本报告折现率参考《关于实施〈矿业权评估收益途径评估方法〉修改方案的公告》取 8.00%。

## 10.10 采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS 30800-2008），折现率为 8%，建筑材料矿产计价产品为原矿时，采矿权权益系数取值范围为 3.50~4.50%。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》的相关规定，采矿权权益系数具体取值可在分析地质构造复杂程度、矿体埋深、开采方式、开采技术条件、矿山选冶难易程度等后确定。根据《储量核实报告》，矿区内构造简单，断层、裂隙不发育。矿山采用露天开采方式，矿石加工技术条件较好，矿床水文地质条件简单，工程地质条件中等，环境地质条件中等。

综上，评估人员分析后本项目评估采矿权权益系数取 4.00%。

## 11. 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)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；
- (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；
- (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；
- (4)在矿山开发收益期内有关产品价格、成本费用、税率及利率等因素在正常范围内变动；
- (5)无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

## 12. 评估结论

评估人员在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，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，经认真估算，确定“梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权”在评估基准日的评估价值为 **57.70 万元**，大写人民币：**伍拾柒万柒仟元整**。

根据采矿权人提供的《云南省探矿权(采矿权)出让合同》和《结算业务申请书》，矿区范围内已处置出让收益所涉及的资源储量为 27.78 万立方米(5×5=90%)，则本次拟出让的资源储量为 28.63 万立方米(56.41 - 27.78)，其对应的采矿权出让收益为 **29.29 万元**(57.70 ÷ 56.41 × 28.63 × 1.0)，大写人民币：**贰拾玖万贰仟玖佰元整**。

根据中国矿业权评估师协会公告 2023 年第 1 号发布的《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》，评估结论使用有效期自评估报告公开之日起一年；评估结果不公开的，评估结论使用有效期自评估基准日起一年。超过有效期，需要重新进行评估。

## 13. 出让收益市场基准价计算结果

根据德宏州国土资源局公告《德宏州部分矿种采矿权出让收益市场基准价》，建筑用砂采矿权出让收益市场基准价为 0.82 元/立方米，本次评估该矿动用的应缴纳采矿权出让收益的资源储量为 28.63 万立方米，则根据德宏州采矿权出让收益市场基准

价计算的“梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权”出让收益市场基准价计算结果为 **23.48 万元** ( $28.63 \times 0.82$ )，大写人民币：**贰拾叁万肆仟捌佰元整**。

#### 14. 评估报告使用限制

矿业权评估报告的所有权属于委托人，但提请注意以下使用限制：

(1)矿业权评估报告只能由在业务约定书中载明的矿业权评估报告使用者使用；

(2)矿业权评估报告只能服务于矿业权评估报告中载明的评估目的；

(3)除法律法规规定及相关当事方另有约定外，未征得矿业权评估机构同意，矿业权评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

#### 15. 特别事项说明

(1)本评估结论是在独立、客观、公正的原则下做出的，本公司及参加本次评估的工作人员与委托人、采矿权人之间无任何利害关系。

(2)采矿权人对所提供的有关文件材料（包括权属资料、《储量核实报告》、《开发利用方案》真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。

(3)本评估报告的附表、附件作为本报告书的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力；附件为编制本报告书的重要依据。

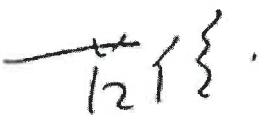
(4)本评估报告经本公司法定代表人、矿业权评估师签名，并加盖本公司公章后生效。


(5)根据《云南省梁河县沙坝后山普通建筑材料用砂矿资源储量核实报告(2020年)》，矿区范围内另估算的边坡压覆暂不能利用(333)类资源量 60.01 万立方米(120.02 万吨)本次未参与评估计算，提请报告使用者注意。


#### 16. 评估报告日

本评估报告日为 2023 年 7 月 24 日。

(此页无正文)

法定代表人(签名): 

项目负责人(签名): 

矿业权评估师(签章): 



云南君信资产评估有限公司  
二〇二三年七月二十四日  


附表一

梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权评估  
价值估算表

评估基准日：2023年6月30日

评估委托人：梁河县自然资源局

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	评估基准日	生 产 期										
			2023年6月30日	2023年7-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年1-8月
				0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.15
1	年销售收入（万元）	2156.75		106.36	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	138.98
2	折现系数（i=8%）		1.0000	0.9623	0.8910	0.8250	0.7639	0.7073	0.6549	0.6064	0.5615	0.5199	0.4814	0.4577
3	销售收入现值	1442.58		102.34	189.22	175.21	162.23	150.21	139.08	128.78	119.24	110.41	102.23	63.62
4	销售收入现值之和	1442.58												
5	采矿权权益系数	4.00%												
6	采矿权评估价值	57.70												

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：张正武、肖华



附表二

梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权评估  
可采储量估算表

评估委托人：梁河县自然资源局

评估基准日：2023年6月30日

单位：万立方米、万立方米/年、年

储量核实截止日 保有资源储量 (截至2020年3月26日)		2006年9月30 日至储量核实 截止日消耗资 源储量	参与评估 的保有资 源储量	可 信 度 系 数	评估利用 资源储量	边坡压覆 资源量	采 矿 回 采 率	评估利用 可采储量	矿山年生 产规模	矿山服务 年限	评估计算 年限	评估计算期 内动用保有 资源储量
类型	万立方米	万立方米	万立方米		万立方米	万立方米		万立方米	万立方米	万立方米 /年	年	年
111b		8.94	8.94	1.0	8.94		90%	8.05	5.00	10.15	10.15	56.41
122b	45.16		45.16		45.16			40.64				
333	2.31		2.31		2.31			2.08				
合计	47.47	8.94	56.41		56.41		90%	50.77	5.00	10.15	10.15	56.41

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：张正武、肖华



附表三

梁河县沙坝后山矿区普通建筑材料用砂矿采矿权评估  
销售收入估算表

评估基准日：2023年6月30日

评估委托人：梁河县自然资源局

单位：万立方米、万元、元/立方米

序号	项目	单位	合计	生 产 期											
				2023年7-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年1-8月	
				0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.15	
1	原矿产量	万立方米	50.77	2.50	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	3.27
2	产品产量	万立方米	63.47	3.13	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	4.09
3	产品不含税价格	元/立方米		33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98	33.98
4	产品销售收入	万元	2156.75	106.36	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	212.38	138.98

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：张正武、肖华

