（云南省）永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估报告

云陆矿采评报〔2019〕第231号

云南陆缘衡矿业权评估有限公司

二〇一九年十一月五日

地址：云南省昆明市盘龙区霖岚广场B座27层2712-2716号　　邮政编码：650024
电话：（0871）63127528　　传真：（0871）63127928
E—mail：ynlyh001@163.com

（云南省）永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估报告

摘　　要

云陆矿采评报〔2019〕第231号

评估对象：永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权。

评估委托方：永善县自然资源局。

评估机构：云南陆缘衡矿业权评估有限公司。

评估目的：永善县自然资源局拟以挂牌方式出让“永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权”，按国家有关规定，需对该采矿权出让收益底价进行评估。本次评估即是为了实现上述目的，而为委托方确定上述采矿权在本评估报告所述各种条件下和评估基准日时点上采矿权出让收益底价提供参考意见。

评估基准日：2019年9月30日。

评估方法：收入权益法。

评估主要参数：矿区范围保有资源储量（122b＋2S22）2373.36万吨，参与评估的保有资源储量（122b）1447.37万吨。评估利用资源储量1447.37万吨。评估用设计损失量0，采矿回采率95%，评估利用可采储量1375.00万吨。生产规模为10.00万吨/年，矿山服务年限为137.50年，评估计算年限为6年。产品方案为建筑石料用灰岩原矿，产品不含税售价19.75元/吨。折现率8.00%。采矿权权益系数3.9%。地质风险调整系数k取1.00。

评估结论：本公司在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，依据科学的评估程序，选取合理的评估方法和评估参数，经过认真估算，确定“永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权”在评估基准日的出让收益评估值为35.70万元，大写人民币叁拾伍万柒仟元整（评估计算年限6年，评估计算年限内拟动用评估利用资源储量63.16万吨）。

基准价计算结果：据《昭通市国土资源局公告》（昭市国土资公告〔2019〕1号），昭通市建筑石料用石灰岩采矿权出让收益市场基准价为 0.40 元/吨；据本报告“11.7.2 服务年限”，评估计算年限内拟动用评估利用资源储量 63.16 万吨。经计算，“永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权”出让收益基准价为25.26万元，大写人民币贰拾伍万贰仟陆佰元整。

根据《矿业权出让收益征收管理暂行办法》，竞争出让矿业权，以出让金额为标的的，矿业权出让收益底价不得低于矿业权市场基准价。

综上，确定“永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权”出让收益评估值为35.70万元，大写人民币叁拾伍万柒仟元整（评估计算年限6年，评估计算年限内拟动用评估利用资源储量63.16万吨）。

评估有关事项声明：

据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的规定，本报告评估结果公开的，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。

本评估报告及评估结果仅供委托方用于评估报告载明的评估目的和用途，不应同时用于或另行用于其他目的。

本评估报告的所有权属于委托方。除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。未经委托方许可，本公司不会随意向任何单位、个人提供或公开。

本评估报告的复印件不具有任何法律效力。

重要提示：

以上内容摘自《（云南省）永善县茂林建筑石料用灰岩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，请认真阅读该采矿权评估报告全文。

（此页无正文）

法定代表人：善在仁

云南陆缘衡矿业权评估有限公司

项目负责人：叶桂红

二〇二九年十一月五日

报告复核人：李英龙

（云南省）永善县茂林建筑石料用灰岩矿
采矿权出让收益评估报告

目　　录

一、报告正文

1．评估机构 1

2．委托方概况 1

3．评估目的 1

4．评估对象与评估范围 2

4.1 评估对象 2

4.2 评估范围 2

5．评估基准日 3

6．评估依据 3

6.1 法规依据 3

6.2 行为、产权和取价依据 4

7．矿产资源勘查和开发概况 5

7.1 矿区位置和交通 5

7.2 矿区自然地理与经济概况 5

7.3 矿区地质工作概况 6

7.4 矿区地质概况 6

7.5 矿产资源概况 7

7.6 开采技术条件 8

7.7 矿山开发利用现状 9

8．评估实施过程 9

9．评估方法 10

9.1 评估方法的选取 10

9.2 收入权益法的计算公式 10
10. 评估相关资料评述 11
10.1 地质勘查资料评述 11
10.2 矿山设计资料评述 11
11. 评估参数的确定 12
11.1 参与评估的保有资源储量 12
11.2 评估利用资源储量 12
11.3 开采方式 12
11.4 开采技术指标 12
11.5 产品方案 13
11.6 评估利用可采储量 13
11.7 生产能力及服务年限 13
11.8 销售收入估算 14
11.9 折现率 15
11.10 采矿权权益系数 15
12. 应征收的采矿权出让收益评估值 15
12.1 资源储量的评估值 15
12.2 应征收的矿业权出让收益 15
13. 评估假设 16
14. 评估结论 16
15. 评估基准日期后调整事项说明 17
16. 特别事项说明 17
16.1 评估结论使用的有效期 17
16.2 评估结论有效的其他条件 17
16.3 关于评估计算年限内拟动用评估利用资源储量的说明 17
16.4 其他责任划分 18
17. 矿业权评估报告使用限制 18
18. 矿业权评估报告日 18

19．评估机构和评估人员 19

二、附表目录

附表一　（云南省）永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益估算表

附表二　（云南省）永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估资源储量评估值估算表

附表三　（云南省）永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估可采储量估算表

附表四　（云南省）永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估销售收入估算表

三、附件目录（与相应附件装订在报告正文、附表之后）

（云南省）永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估报告

云陆矿采评报〔2019〕第231号

云南陆缘衡矿业权评估有限公司（以下简称“本公司”）受永善县自然资源局的委托，对“永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权”出让收益进行评估。本公司接受委托之后，根据国家有关采矿权评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的评估方法，遵循《矿业权评估程序规范》（CMVS 11000—2008）规定的评估程序，对该矿进行了尽职调查、收集资料与评定估算，对该采矿权在2019年9月30日所表现的采矿权出让收益作出了公允反映。现将评估情况及评估结论报告如下：

1．评估机构

评估机构名称：云南陆缘衡矿业权评估有限公司；

住　　所：云南省昆明市盘龙区霖岚广场B座27层2712-2716号；

法定代表人：善在仁；

统一社会信用代码：915301036682615778；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资〔2008〕007号。

2．委托方概况

评估委托方：永善县自然资源局（见附件第7页）。

3．评估目的

永善县自然资源局拟以挂牌方式出让“永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权”，按国家有关规定，需对该采矿权出让收益底价进行评估。本次评估即是为了实现上述目的，而为委托方确定上述采矿权在本评估报告所述各种条件下和评估基准日时点上采矿权出让收益底价提供参考意见。

4．评估对象与评估范围

4.1 评估对象

评估对象为“永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权”。

4.2 评估范围

据《矿业权评估委托书》（见附件第 7 页），评估范围为：

矿山名称：永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权（以下简称“茂林建筑石料用灰岩矿”）；

开采矿种：建筑石料用灰岩；

开采方式：露天开采；

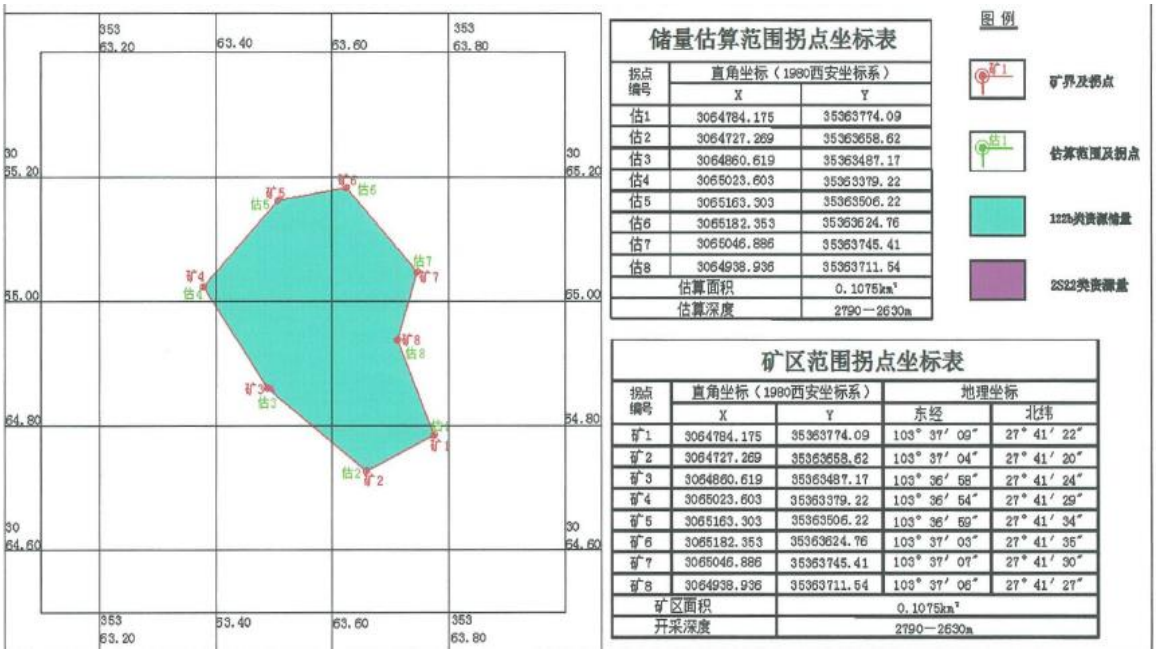
生产规模：10.00 万吨/年；

矿区范围：经昭通市国土资源局备案的由昭通市通力资源服务中心组织专家评审通过的《云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》正文第 4 页中“表 1～1 梯子石采石场矿区范围拐点坐标表”确定的矿区范围。矿区范围拐点坐标详见表 1。

表 1　茂林建筑石料用灰岩矿矿区范围拐点坐标表（1980 西安坐标系）

拐点编号	X	Y
矿 1	3064784.175	35363774.09
矿 2	3064727.269	35363658.62
矿 3	3064860.619	35363487.17
矿 4	3065023.603	35363379.22
矿 5	3065163.303	35363506.22
矿 6	3065182.353	35363624.76
矿 7	3065046.886	35363745.41
矿 8	3064938.936	35363711.54
矿区面积：0.1075 平方千米；开采深度：由 2790 米至 2630 米标高。		

矿产资源储量估算范围：据《云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》，矿产资源储量估算范围（估算面积：0.1075 平方千米；由 8 个拐点圈定（拐点坐标见附件第 21 页），估算标高为 2790 米～2630 米）与矿区范围一致。矿区范围与矿产资源储量估算范围的位置关系，详见图 1。



储量估算范围拐点坐标表

拐点编号	直角坐标（1980西安坐标系）	
	X	Y
估1	3064784.175	35363774.09
估2	3064727.269	35363658.62
估3	3064860.619	35363487.17
估4	3065023.603	35363379.22
估5	3065163.303	35363506.22
估6	3065182.353	35363624.76
估7	3065046.886	35363745.41
估8	3064938.936	35363711.54
估算面积		0.1075km²
估算深度		2790—2630m

矿区范围拐点坐标表

拐点编号	直角坐标（1980西安坐标系）		地理坐标	
	X	Y	东经	北纬
矿1	3064784.175	35363774.09	103° 37′ 09″	27° 41′ 22″
矿2	3064727.269	35363658.62	103° 37′ 04″	27° 41′ 20″
矿3	3064860.619	35363487.17	103° 36′ 58″	27° 41′ 24″
矿4	3065023.603	35363379.22	103° 36′ 54″	27° 41′ 29″
矿5	3065163.303	35363506.22	103° 36′ 59″	27° 41′ 34″
矿6	3065182.353	35363624.76	103° 37′ 03″	27° 41′ 35″
矿7	3065046.886	35363745.41	103° 37′ 07″	27° 41′ 30″
矿8	3064938.936	35363711.54	103° 37′ 06″	27° 41′ 27″
矿区面积		0.1075km²		
开采深度		2790—2630m		

图 1　矿区范围与矿产资源储量估算范围的位置关系图

矿产资源储量类型及数量：据《云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》，矿区范围内保有资源储量（122b＋2S22）2373.36 万吨。其中：保有基础资源储量（122b）1447.37 万吨，压覆次边际经济资源量（2S22）925.99 万吨。

据《矿业权评估委托书》，出让年限为 6 年，次边际经济资源量（2S22）暂不出让，不参与本次出让收益评估计算（见附件第 7 页）。则，评估计算年限内拟动用评估利用资源储量为 63.16 万吨（计算过程详见“11.7.2 服务年限”）。

截至评估基准日，上述范围内未设置其他矿业权，无矿业权权属争议。

5．评估基准日

据《矿业权评估委托书》，本项目的评估基准日确定为 2019 年 9 月 30 日。评估报告中的计量和计价标准，均为该评估基准日的客观有效标准。

6．评估依据

6.1 法规依据

（1）《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》；

（3）《矿产资源开采登记管理办法》（国务院令第 241 号）；

（4）《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发〔2000〕309 号）；

（5）《探矿权采矿权招标拍卖挂牌管理办法（试行）》（国土资发〔2003〕197 号）；

（6）《关于进一步规范矿业权出让管理的通知》（国土资发〔2006〕12 号）；

（7）《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》（财综〔2017〕35 号）；

（8）《国土资源部关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》（国土资规〔2017〕16 号）；

（9）《云南省人民政府关于印发云南省探矿权采矿权管理办法（2015 年修订）和云南省矿业权交易办法（2015 年修订）的通知》（云政发〔2015〕49 号）；

（10）《中国矿业权评估准则》（中国矿业权评估师协会编著，2008 年 8 月中国大地出版社出版）；

（11）《矿业权评估参数确定指导意见》（中国矿业权评估师协会编著，2008 年 10 月中国大地出版社出版）；

（12）《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》；

（13）《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766－1999）；

（14）《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908－2002）。

6.2 行为、产权和取价依据

（1）《矿业权评估委托书》；

（2）《关于<云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》（昭市国土资矿储备字〔2017〕46 号）；

（3）《<云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告>评审意见书》（昭市通力矿评储字〔2017〕46 号）；

（4）《云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》（昆明龙宇达矿产资源有限公司 2017 年 3 月编制）；

（5）《矿山建设矿产资源开发利用方案专家审查意见书》；

（6）《云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案（2017）》（永善县茂林梯子石采石场 2017 年 3 月编制）；

（7）评估人员收集的其他相关资料。

7．矿产资源勘查和开发概况

本章内容除“7.7 矿山开发利用现状”外，均摘自《云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》。

7.1 矿区位置和交通

矿区位于永善县城 182° 方向，直平距约 60 千米，在永善县茂林镇甘杉村境内。矿区地理坐标为：东经 103° 36′ 54″ ～103° 37′ 09″ ，北纬 27° 41′ 20″ ～27° 41′ 35″ 。

甘杉至冷米村组公路从矿区南部通过（距离约 300 米），该村组公路在甘杉与昭通—茂林、永善公路相接。矿区至永善县城运距约 120 千米，至昭通运距约 70 千米，至茂林运距约 12 千米，至甘杉运距约 2.5 千米。

7.2 矿区自然地理与经济概况

矿区属构造侵蚀、剥蚀中高山山地地貌，地势总体中部高、周边低，地形最高点标高 2790 米，最低点标高 2545 米，最大相对高差 245 米（矿区范围内地势北东部高、南西部低，地形最高点标高 2790 米，最低点标高 2646 米，最大相对高差 144 米）。地形坡度一般 20° ～30° ，局部较陡，植被较一般，以杂草为主。地形地貌条件中等。

矿区地表水系不发育，仅见季节性冲沟。矿区位于当地侵蚀基准面以上，地表坡形有利于大气降水的排泄，矿床充水为季节性大气降雨的下渗，开采范围内裂隙水可通过采场边坡及斜坡自然排泄。矿区地表水系属长江流域金沙江水系。

矿区地处云贵高原北部，属北温带山地季风气候，四季温差不大，干湿季分明，垂直变异突出。全年平均气温 13℃，最冷月平均气温 2.0℃，最热月平均气温 16℃，最高气温 32℃，最低气温-12℃，11 至次年 2 月为冰冻期。矿区降雨量较充沛，降水量 670 毫米，其中干季 116.5 毫米，雨季 553.5 毫米，降雨主要集中在 5～8 月，降雨量约占全年的 87%，最少为 12 月至次年 2 月，降水形式以降雨、雪、霜为主。日照时数为 1172.8 小时。风向多为北西风、北风。

矿区当地居民以汉族为主，杂居彝、苗等少数民族，劳动力充裕。农作物以玉米、土豆、荞麦为主。工业薄弱，仅有采石场。矿区邻近昭通至永善公路，通电，通讯方便，内、外部建设条件较好。

7.3 矿区地质工作概况

（1）1971 年，云南省地质局开展了 1∶50 万云南省区域水文地质调查。

（2）1980 年，云南省地质局区域地质调查大队提交了《1∶20 万昭通幅区域地质图》。

（3）2017 年 3 月，昆明龙宇达矿产资源有限公司编制了《云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》。2017 年 5 月 11 日，昭通市通力资源服务中心组织专家对该报告进行了评审，并出具了《<云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告>评审意见书》（昭市通力矿评储字〔2017〕46 号）。2017 年 5 月 12 日，昭通市国土资源局以《关于<云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》（昭市国土资矿储备字〔2017〕46 号）对该报告提交的资源储量进行了备案。

截至 2017 年 2 月 28 日，评审通过的矿区范围保有资源储量（122b＋2S22）2373.36 万吨。其中：保有基础资源储量（122b）1447.37 万吨，压覆次边际经济资源量（2S22）925.99 万吨。

7.4 矿区地质概况

7.4.1 矿区地层

矿区内出露地层为第四系（Q）、二叠系上统峨眉山玄武岩组（$P_2\beta$）、二叠系下统茅口组（P_1m）。现将其地层、岩性由新到老分述如下：

（1）第四系（Q）

分布于矿区较平坦地带，主要为坡积、残积红色、黑色粘土、含砾粘土，厚度 0～3 米。与下伏地层均为不整合接触。

（2）二叠系上统峨眉山玄武岩组（$P_2\beta$）

分布于矿区东部外围，为灰绿色、灰黑色致密状、斑状、杏仁状及气孔状玄武岩，地层厚度 224～834 米。与下伏二叠系下统茅口组（P_1m）地层呈假整合接触。

（3）二叠系下统茅口组（P_1m）

为灰色、深灰色中厚层状、块状灰岩，分布于整个矿区范围及外围一定区域，为矿山开采矿体，地层产状 105°∠12～15°，厚度 100～253 米。与下伏二叠系下统栖霞组（P_1q）地层呈假整合接触。

7.4.2 矿区构造

矿区位于一小背斜构造（B）东翼（近轴部），地层产状 105°∠12～15°。区内断裂不发育，岩溶、节理裂隙较发育，岩石较破碎。矿区地质构造复杂程度为中等类型。

7.4.3 岩浆岩

矿区东部出露二叠系上统峨眉山玄武岩组（$P_2\beta$）玄武岩，玄武岩属基性火山岩（岩浆岩）。矿区未发现侵入岩体。

7.5 矿产资源概况

7.5.1 矿体（层）特征

矿区矿床类型为浅海相碳酸盐岩沉积矿床。岩性为灰、深灰色灰岩。矿体产于二叠系下统茅口组（P_1m）地层，出露较好，形态简单，层位稳定，呈中厚层状、块状产出。

区内矿体具稳定的含矿层位，矿体走向北东—南西，产状 105°∠12～15°，厚度大于 100 米。岩石较破碎，节理裂隙、岩溶较发育。矿体沿走向、倾向厚度变化不大，属厚度稳定的矿层。

7.5.2 矿石质量

（1）矿石物质组成

矿区石灰岩为一套浅海相碳酸盐岩，颜色偏深，矿物成分主要为方解石（碳酸钙），经采样化验，矿石体重 2.60 克/立方厘米。矿石主要用作建筑石料。

岩石主要呈细晶结构，块状构造，致密、性较脆。风化面呈灰色，局部表面具刀砍状溶蚀特征。矿石质地均匀，是民用建筑、公路等基础设施建设的较好石料。

（2）矿石化学成分

矿石主要化学组分有：$CaCO_3$94.69%、$AL_2O_3$0.65%、$SiO_2$1.8%、$Fe_2O_3$0.4%、MgO1.8%、$SO_3$0.02%、CaO52.8%、烧失量 42.17%。

（3）矿石风（氧）化特征

矿区内矿体地表 0～3 米内风氧化程度中等。

（4）矿石类型和品级

矿区矿石自然类型为沉积岩，工业类型属建材层状非金属矿床。

矿区所产矿石主要用于建筑石料。矿石 CaO 含量 52.8%，为一级品，属较好的建筑石料。

7.5.3 矿体围岩及夹石

矿区二叠系下统茅口组（P_1m）灰岩矿体上覆地层为二叠系上统峨眉山玄武岩组灰绿色、灰黑色致密状、斑状、杏仁状及气孔状玄武岩，地层厚度 224～834 米。局部矿体表层有厚 0～3 米的坡积、残积红色、黑色粘土、含砾粘土。矿体下伏岩层为二叠系下统栖霞组（P_1q）灰至深灰色块层状石灰岩、生物灰岩，厚度大于 100～352 米。石灰岩矿层偶夹少量灰泥岩。

7.5.4 矿石共伴生矿产

矿区矿床为二叠系下统茅口组（P_1m）灰岩，无共（伴）生矿产。

7.5.5 矿石加工技术性能

矿石中有害元素含量均低于工业要求指标，矿石属于较佳产品。经简单筛选后，用破碎机破碎成粗、细（面）砂后销售给当地建筑商，主要用于修筑公路、房屋等。矿石易开采、易加工，以其为原料生产的产品质量稳定，且生产过程中无有害成分危及人员、生产设备，所以矿石加工技术性能较好。其加工流程如下：矿石→一级破碎、筛分→二级破碎、筛分→成品。

7.6 开采技术条件

7.6.1 水文地质条件

矿区拟为露天开采，地下水埋藏较深，对矿区无充水影响；矿区充水为季节性大气降雨的下渗，开采范围内裂隙水可通过采场边坡及斜坡自然排泄。因此，地表水及地下水对采矿活动无较大影响。

综上所述，矿区水文地质条件属以岩溶裂隙含水层直接充水为主的简单类型。

7.6.2 工程地质条件

矿区断裂不发育。区内矿体为层状、块状岩类较坚硬岩组，岩石强度高。岩溶、节理裂隙较发育。需将采场边坡角及边坡高度控制在合理范围内，加强采场边坡的监测、监控和岩溶探测工作，以免发生岩溶塌陷和采场边坡滑坡、崩塌、掉石等，威胁施工人员及设备安全。

综上所述，矿区工程地质条件属以层状岩类较坚硬岩组为主的中等类型。

7.6.3 环境地质条件

矿区内地质环境较脆弱，随着矿山的开采，易导致环境变差，为此，要加强对采场边坡的变形监测和岩溶探测，采取有效的防治措施，防止岩体产生较大规模的开裂变形、崩塌、岩溶塌陷而造成伤害和环境恶化。

综上所述，矿区环境地质条件属以次生环境地质问题为主的中等类型。

7.7 矿山开发利用现状

茂林建筑石料用灰岩矿为新立矿山，尚无开采活动。

8．评估实施过程

本评估项目自 2018 年 1 月 3 日至 2019 年 11 月 5 日止。委托方曾于 2018 年 1 月初，委托本公司对“永善县茂林建筑石料用灰岩矿”采矿权出让收益进行评估。本公司以 2018 年 1 月 31 日为评估基准日，开展评估工作，完成了尽职调查，评定估算，编写了评估报告初稿等工作，委托方一直未通知出具评估报告。

2019 年 10 日 23 日，委托方重新出具《矿业权评估委托书》，要求以 2019 年 9 月 30 日为评估基准日，对该采矿权出让收益进行评估。本公司收到委托方 2019 年 10 日 23 日《矿业权评估委托书》后，重新启动评估程序。下文介绍重新启动评估程序后的评估实施过程。

（1）尽职调查阶段：2018 年 1 月 4 日至 1 月 6 日，本公司评估人员张照有赴矿山所在地，在永善县国土资源局相关人员的协助下，对纳入评估范围的采矿权进行产权核查，收集、核实有关资料。2019 年 10 月 23 日重新启动评估程序之后，我公司评估人员重新收集了当地矿产品市场价格等资料，并对其他评估资源再次进行了核实。

（2）评定估算阶段：2019 年 10 月 24 日至 2019 年 11 月 4 日，评估人员根据调查了解的情况，对收集到的有关资料进行整理、归纳和分析，确定了评估方法，制定了评估方案，对委托评估的采矿权出让收益进行评定估算，完成评估报告初稿和内部复核。

（3）提交报告阶段：2019 年 11 月 5 日，本公司向委托方出具正式评估报告。

9．评估方法

9.1 评估方法的选取

2017 年 3 月，昆明龙宇达矿产资源有限公司编制了《云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》（以下简称《储量核实报告》）；2017 年 3 月，永善县茂林梯子石采石场编制了《云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案（2017）》（以下简称《开发利用方案》）。《储量核实报告》通过相关职能部门评审并备案，《开发利用方案》通过相关职能部门审查。

根据上述资料，茂林建筑石料用灰岩矿预期收益年限可以预测，预期收益和风险可以预测并以货币计量，具备收益途径评估方法应用的前提条件。

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的相关规定，对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，鉴于截至本次评估基准日 2019 年 9 月 30 日，基准价因素调整法、交易案例比较调整法的相关准则规范尚未发布实施，相关参数无法可靠获取，相似的交易案例难以获得，不具备采用基准价因素调整法、交易案例比较调整法进行评估的条件；以及委托方提供的资料不能采用折现现金流量法评估的要求等因素，并结合茂林建筑石料用灰岩矿矿产资源储量规模、生产规模均为小型，本次评估只采用收入权益法对茂林建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益进行评估。其基本思路是：将各年销售收入折现后累计求和，再用采矿权权益系数调整估算评估计算年限内（333）以上类型全部资源储量的评估值。

9.2 收入权益法的计算公式

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

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。

10．评估相关资料评述

本次评估委托方提供了《储量核实报告》及其评审、备案材料和《开发利用方案》及其审查材料，现分别对上述资料评述如下：

10.1 地质勘查资料评述

2017 年 3 月，昆明龙宇达矿产资源有限公司编制了《储量核实报告》（见附件第 22 页）。2017 年 5 月 11 日，昭通市通力资源服务中心组织专家对该报告进行了评审，并出具了《<云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告>评审意见书》（昭市通力矿评储字〔2017〕46 号）（以下简称《评审意见书》，见附件第 9 页）。2017 年 5 月 12 日，昭通市国土资源局以《关于<云南省永善县茂林梯子石采石场建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》（昭市国土资矿储备字〔2017〕46 号）对该报告提交的资源储量进行了备案（见附件第 8 页）。

评估人员分析后认为：《储量核实报告》由具有固体矿产勘查乙级资质的单位编制，已通过相关职能部门组织的专家评审，并在昭通市国土资源局进行了备案；《储量核实报告》储量估算范围与本次评估范围一致，其提交的资源储量可以作为本次评估的基础数据。

10.2 矿山设计资料评述

2017 年 3 月，永善县茂林梯子石采石场编制了《开发利用方案》（见附件第 68 页）。2017 年 4 月 26 日至 5 月 11 日，昭通市通力资源服务中心组织专家对该方案进行了审查，并出具了《矿山建设矿产资源开发利用方案专家审查意见书》（见附件第 65～67 页）。

《开发利用方案》设计依据的储量资料为《储量核实报告》，设计开采方式为露天开采，开拓方案为公路—汽车运输开拓；设计利用资源储量 1447.37 万吨，采矿回采率 95%，生产能力 10.00 万吨/年；设计服务年限 30 年；产品方案为建筑石料用灰岩原矿经破碎加工成碎石、砂料。《开发利用方案》对项目进行了概略技术经济分析。

评估人员分析后认为：《开发利用方案》设计范围与本次评估范围一致，并且通过了相关职能部门组织的专家审查；《开发利用方案》设计采用的开采方式、开拓方案、开采技术指标等基本符合当地类似矿山实际，可作为本次评估技术指标选取参考依据，但其经济评价内容过于粗略，无法获取详细的经济参数指标。

11．评估参数的确定

本次评估技术指标主要依据《储量核实报告》及其《评审意见书》、《开发利用方案》选取，部分技术经济指标参考《中国矿业权评估准则》、《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》、《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800－2008）、其他有关政策法规、技术经济规范和评估人员掌握的资料确定。关于各参数的取值说明如下：

11.1 参与评估的保有资源储量

参与评估的保有资源储量

＝储量核实基准日保有资源储量－储量核实基准日至评估基准日的动用资源储量＋储量核实基准日至评估基准日期间净增资源储量

据《储量核实报告》及其《评审意见书》，截至 2017 年 2 月 28 日，评审通过的矿区范围保有资源储量（122b＋2S22）2373.36 万吨。其中：保有基础资源储量（122b）1447.37 万吨，压覆次边际经济资源量（2S22）925.99 万吨（见附件第 18、57、58 页）。

据《矿业权评估委托书》，次边际经济资源量（2S22）暂不出让，不参与本次出让收益评估计算（见附件第 7 页）。

据“7.7 矿山开发利用现状”，茂林建筑石料用灰岩矿为新立矿山，尚无开采活动，无动用量。储量估算基准日至评估基准日期间无净增资源储量。

则，本次评估参与评估的保有资源储量为（122b）1447.37 万吨。

11.2 评估利用资源储量

据《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。

本次评估利用资源储量为 1447.37 万吨。

11.3 开采方式

据《开发利用方案》，设计采用露天开采方式（见附件第 75 页）。

本次评估确定开采方式为露天开采。

11.4 开采技术指标

据《开发利用方案》，设计采矿回采率为 95%（见附件第 73 页）。

本次评估确定采矿回采率为 95%。

11.5 产品方案

据《开发利用方案》，产品方案为建筑石料用灰岩原矿经破碎加工成碎石、砂料（见附件第 81 页）。

考虑到本次评估所采用评估方法（收入权益法评估建筑材料矿产仅有原矿产品所对应的采矿权权益系数、无加工产品所对应的采矿权权益系数）及采矿权评估有关要求，本次评估确定产品方案为原矿（建筑石料用灰岩）。

11.6 评估利用可采储量

评估利用可采储量＝（评估利用资源储量－设计损失量）×采矿回采率

据《开发利用方案》，设计利用资源储量全部为（122b）资源储量（见附件第 73 页）；另据《矿业权评估委托书》，次边际经济资源量（2S22）暂不出让，不参与本次出让收益评估计算（见附件第 7 页）。本次评估用设计损失量为 0。则本次评估利用可采储量为：

评估利用可采储量＝（1447.37－0）×95%＝1375.00（万吨）

本次评估利用可采储量为 1375.00 万吨。

评估利用可采储量估算详见附表三。

11.7 生产能力及服务年限

11.7.1 生产能力

据《矿业权评估委托书》，生产规模为 10.00 万吨/年（见附件第 7 页）。

据《开发利用方案》，设计生产能力为 10.00 万吨/年（见附件第 73 页）。

本次评估确定矿山生产能力为年产原矿 10.00 万吨。

11.7.2 服务年限

矿山合理服务年限根据下列公式计算：

T＝Q÷A

式中：T—合理的矿山服务年限；

Q—评估利用可采储量（1375.00 万吨）；

A—矿山生产能力（10.00 万吨/年）；

由此计算出茂林建筑石料用灰岩矿的矿山服务年限为：

T＝1375.00÷10.00＝137.50（年）

茂林建筑石料用灰岩矿的矿山理论服务年限为137.50年。

据《矿业权评估委托书》，出让年限：6年（见附件第7页）。根据《矿业权评估参数确定指导意见》有关规定，采用收入权益法评估计算时，不考虑建设期；本报告评估计算年限取6年，自2019年10月至2025年9月。评估计算年限内拟动用评估利用资源储量63.16万吨（1447.37÷137.50×6）。

11.8 销售收入估算

11.8.1 计算公式

年销售收入＝原矿产量×原矿不含税销售价格

11.8.2 产品产量

据“12.7.1 生产能力”，原矿年产量为10.00万吨。

11.8.3 销售价格

鉴于茂林建筑石料用灰岩矿为新立矿山，尚无开采活动，无销售数据。本次评估参照《永善县团结窝荡砂石厂基本情况介绍》和《永善县黄华水田石旮旯采石场基本情况介绍》的销售数据综合取值。

据《永善县团结窝荡砂石厂基本情况介绍》，矿山产品方案为：公分石（占比30%）、瓜米石（占比20%）、细砂（占比40%）、粉砂（占比10%），矿山不含税不含运费销售价格分别为：公分石30.00元/吨、瓜米石30.00元/吨、细砂30.00元/吨、粉砂40.00元/吨，破碎成本10.00元/吨（见附件第85页）。则，计算得建筑石料用灰岩原矿不含税加权平均销售价格为21.00元/吨[（30.00×30%＋30.00×20%＋30.00×40%＋40.00×10%）－10.00]。

据《永善县黄华水田石旮旯采石场基本情况介绍》，矿山产品方案为：公分石（占比30%）、瓜子石（占比30%）、石粉（占比40%），矿山不含税不含运费销售价格分别为：公分石20.00元/吨、瓜子石25.00元/吨、石粉25.00元/吨，破碎成本5.00元/吨（见附件第86页）。则，计算得建筑石料用灰岩原矿不含税加权平均销售价格为18.50元/吨[（20.00×30%＋25.00×30%＋25.00×40%）－5.00]。

综合上述材料，本次评估建筑石料用灰岩原矿不含税销售价格取19.75元/吨[（21.00＋18.50）÷2]。

11.8.4 年销售收入

正常生产年份销售收入以 2020 年为例：

年销售收入＝10.00×19.75＝197.50（万元）

11.9 折现率

根据《矿业权评估参数确定指导意见》的规定：折现率＝无风险报酬率＋风险报酬率。无风险报酬率可以选取距离评估基准日前最近发行的长期国债票面利率、选取最近几年发行的长期国债利率的加权平均值、选取距评估基准日最近的中国人民银行公布的 5 年期定期存款利率等作为无风险报酬率。本次评估无风险报酬率选取距离评估基准日前最近发行的长期国债票面利率取值 4.00%。据《矿业权评估参数确定指导意见》，风险报酬率＝生产阶段风险报酬率＋行业风险报酬率＋财务经营风险报酬率，生产阶段风险报酬率、行业风险报酬率、财务经营风险报酬率分别为 0.15～0.65%、1.00～2.00%、1.00～1.50%，由此计算得风险报酬率在 2.15%（0.15%＋1.00%＋1.00%）至 4.15%（0.65%＋2.00%＋1.50%）之间。折现率在 6.15%（2.15%＋4.00%）至 8.15%（4.15%＋4.00%）之间。

本次评估折现率取 8.00%。

11.10 采矿权权益系数

根据《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》的有关规定，折现率为 8%时，产品方案为原矿的建筑材料矿产采矿权权益系数为 3.5%～4.5%。茂林建筑石料用灰岩矿水文地质条件属简单、工程地质条件属中等、地质环境条件属中等；矿山开采方式为露天开采。综合分析后，本次评估采矿权权益系数取 3.90%。

12. 应征收的采矿权出让收益评估值

12.1 资源储量的评估值

将第 11 章参数代入“9.2 收入权益法的计算公式”，计算出评估计算年限（6 年）内（333）以上类型全部资源储量的评估值为 35.70 万元。单位资源储量价值为 0.57 元/吨（35.70÷63.16）。

计算过程详见附表二。

12.2 应征收的矿业权出让收益

应征收的采矿权出让收益评估值，采用《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》

推荐的下列公式计算：

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

公式中：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储量；

Q—全部评估利用资源储量，含预测的资源量（334）？；

K—地质风险调整系数。

本次评估地质风险调整系数 k 取 1.0。经计算，应征收的采矿权出让收益评估值为 35.70 万元。

计算过程详见附表一。

13．评估假设

（1）评估设定的未来矿山生产方式、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）以现有采矿技术水平为基准；

（4）市场供需水平基本保持不变；

（5）以委托方约定的生产规模（10.00 万吨/年）出让年限（6 年）进行评估。

14．评估结论

本公司在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，依据科学的评估程序，选取合理的评估方法和评估参数，经过认真估算，确定“永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权”在评估基准日的出让收益评估值为 35.70 万元，大写人民币叁拾伍万柒仟元整（评估计算年限 6 年，评估计算年限内拟动用评估利用资源储量 63.16 万吨）。

基准价计算结果：据《昭通市国土资源局公告》（昭市国土资公告〔2019〕1 号），昭通市建筑石料用石灰岩采矿权出让收益市场基准价为 0.40 元/吨；据本报告“11.7.2 服务年限”，评估计算年限内拟动用评估利用资源储量 63.16 万吨。经计算，“永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权”出让收益基准价为 25.26 万元，大写人民币贰拾伍万贰仟陆佰元整。

根据《矿业权出让收益征收管理暂行办法》，竞争出让矿业权，以出让金额为标的的，矿业权出让收益底价不得低于矿业权市场基准价。

综上，确定“永善县茂林建筑石料用灰岩矿采矿权”出让收益评估值为35.70万元，大写人民币叁拾伍万柒仟元整（评估计算年限6年，评估计算年限内拟动用评估利用资源储量63.16万吨）。

计算过程详见附表一。

15. 评估基准日期后调整事项说明

评估报告评估基准日后发生的影响委托评估采矿权价值的期后事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台，矿产品市场价格的较大波动等。本次评估在评估基准日后至出具评估报告日期（评估报告日）之前，未发生影响委托评估采矿权价值的重大事项。

16. 特别事项说明

16.1 评估结论使用的有效期

据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的规定，本报告评估结果公开的，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。

评估结果使用有效期以内，如果矿产资源储量发生变化，在实际作价时应根据原评估方法对采矿权价值进行相应调整；当价格标准发生重大变化而对采矿权价值产生明显影响时，评估委托方应及时聘请评估机构重新确定采矿权评估价值。

超过评估结果使用有效期，需重新进行评估。

16.2 评估结论有效的其他条件

本项目评估结论是以特定的评估目的为前提，根据国家的法律、法规和有关技术经济资料，并在特定的假设条件下确定的采矿权出让收益评估值，评估中没有考虑将本报告用于其他目的可能对采矿权出让收益评估值所带来的影响，也未考虑其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件发生变化，本评估结论将随之发生变化而失去效力。

16.3 关于评估计算年限内拟动用评估利用资源储量的说明

依据委托方出具的《矿业权评估委托书》，次边际经济资源量（2S22）暂不出让，不参与本次出让收益评估计算。

本次评估按照委托方约定的出让规模（10.00 万吨/年）及评估计算年限（6 年），估算评估计算年限内拟动用评估利用资源储量为 63.16 万吨，其对应的采矿权出让收益评估值为 35.70 万元人民币，剩余的评估利用资源储量 1384.21 万吨（1447.37－63.16）未参与评估计算。

提请报告使用者注意此问题。

16.4 其他责任划分

本评估结论是在独立、客观、公正的原则下做出的，本评估机构及参加本次评估人员与评估委托方之间无任何利害关系。

本公司只对本项目评估结论本身是否合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

本次评估工作中评估委托方所提供的有关文件材料（包括储量核实报告、开发利用方案及其相关资料等）是编制本评估报告的基础，相关文件材料提供方对所提供的有关文件材料的真实性、合法性、完整性承担责任。

对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托方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。

本评估报告含有若干附表和附件，附表是构成本评估报告的必要组成部分，与本评估报告正文具有同等法律效力；附件是编制本评估报告的重要依据。

本评估报告经本评估机构法定代表人、矿业权评估师签名，并加盖评估机构评估报告专用章及矿业权评估师专用章后生效。

17．矿业权评估报告使用限制

本评估报告及评估结论仅供委托方用于评估报告载明的评估目的和用途，不应同时用于或另行用于其他目的。

本评估报告的所有权属于委托方。除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。未经委托方许可，本公司不会随意向任何单位、个人提供或公开。

本评估报告的复印件不具有任何法律效力。

18．矿业权评估报告日

本项目评估报告日即出具出让收益评估报告的日期：2019 年 11 月 5 日。

19．评估机构和评估人员

法定代表人：善在仁

项目负责人：叶桂红　　矿业权评估师

报告复核人：李英龙　　矿业权评估师

评估助理：吴仕英

校　　对：刘红

云南陆缘衡矿业权评估有限公司

二〇一九年十一月五日