（云南省）永善县莲峰松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 227 号

评估对象：永善县莲峰松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。

原采矿权人：永善松林偏偏采石场。

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“永善县莲峰松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：矿区范围内保有资源储量（122b＋2S22）939.01 万吨，参与评估的保有资源储量（122b）607.17 万吨。评估利用资源储量 607.17 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 576.81 万吨。生产规模为 10.00 万吨/年，矿山服务年限为 57.68 年，评估计算年限为 6.00 年。产品方案为建筑石料用灰岩原矿，产品不含税售价 18.75 元/吨。折现率 8.00%。采矿权权益系数 4.0%。地质风险调整系数 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“永善县莲峰松林建筑石料用灰岩矿采矿权”在评估基准日的采矿权出让收益评估值为 34.76 万元，大写人民币叁拾肆万柒仟陆佰元整（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“12.6.2 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，“永善县莲峰松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“永善县莲峰松林建筑石料用灰岩矿采矿权”出让收益评估值为 34.76 万元，大写人民币叁拾肆万柒仟陆佰元整（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）永善县莲峰松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

二〇一九年十一月五日

报告复核人：董通生

（云南省）永善县莲峰松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．原采矿权人概况 1

4．评估目的 2

5．评估对象与评估范围 2

5.1 评估对象 2

5.2 评估范围 2

5.3 评估对象历史沿革 4

5.4 评估对象评估史 4

5.5 评估对象有偿处置情况 4

6．评估基准日 4

7．评估依据 5

7.1 法规依据 5

7.2 行为、产权和取价依据 5

8．矿产资源勘查和开发概况 6

8.1 矿区位置和交通 6

8.2 矿区自然地理与经济概况 6

8.3 矿区地质工作概况 7

8.4 矿区地质概况 7

8.5 矿产资源概况 8

8.6 开采技术条件 9

8.7 矿山开发利用现状 10
9. 评估实施过程 10
10. 评估方法 11
10.1 评估方法的选取 11
10.2 收入权益法的计算公式 11
11. 评估相关资料评述 12
11.1 地质勘查资料评述 12
11.2 矿山设计资料评述 12
12. 评估参数的确定 13
12.1 评估利用资源储量 13
12.2 开采方式 13
12.3 开采技术指标 13
12.4 产品方案 13
12.5 评估利用可采储量 14
12.6 生产能力及服务年限 14
12.7 销售收入估算 15
12.8 折现率 15
12.9 采矿权权益系数 16
13. 应征收的采矿权出让收益评估值 16
13.1 资源储量的评估值 16
13.2 应征收的采矿权出让收益评估值 16
14. 评估假设 17
15. 评估结论 17
16. 评估基准日期后调整事项说明 17
17. 特别事项说明 18
17.1 评估结论使用的有效期 18
17.2 评估结论有效的其他条件 18
17.3 关于评估计算年限内拟动用评估利用资源储量的说明 18

17.4 其他责任划分 18
18．矿业权评估报告使用限制 19
19．矿业权评估报告日 19
20．评估机构和评估人员 20

二、附表目录

附表一　（云南省）永善县莲峰松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）永善县莲峰松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）永善县莲峰松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）永善县莲峰松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）永善县莲峰松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227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“永善县莲峰松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．原采矿权人概况

原采矿权人提供的《营业执照》登记的内容如下（见附件第8页）：

名称：永善松林偏偏采石场；

统一社会信用代码：91530625MA6NIPD99M；

住所：云南省昭通市永善县莲峰镇万和村上坪一社；

投资人：庾海龙；

类型：个人独资企业；

成立日期：2018 年 3 月 13 日；

经营范围：石灰岩开采及销售。

委托方提供的《采矿许可证》（证号：C5306252013037130130817）登记的原采矿权人庾海龙即为该《营业执照》登记的投资人姓名。

4．评估目的

永善县自然资源局拟以挂牌方式出让“永善县莲峰松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。

5．评估对象与评估范围

5.1 评估对象

评估对象为“永善县莲峰松林建筑石料用灰岩矿采矿权”。

永善县国土资源局颁发的 C5306252013037130130817 号《采矿许可证》登记内容如下：采矿权人：庾海龙；矿山名称：永善县莲峰万和松林偏偏采石场；经济类型：其他企业；开采矿种：石灰岩；开采方式：露天开采；生产规模：3.00 万吨/年；矿区面积：0.0135 平方千米；矿区范围由 4 个拐点圈定，开采深度：由 1660 米至 1600 米标高；有效期限：叁年，自 2013 年 3 月 1 日至 2016 年 3 月 1 日（见附件第 9 页）。矿区范围拐点坐标见表 1。

表 1　《采矿许可证》登记的矿区范围拐点坐标表（1980 西安坐标系）

拐点编号	X	Y
矿 1	3073345.40	35353002.60
矿 2	3073468.60	35353004.10
矿 3	3073467.20	35353113.60
矿 4	3073344.10	35353112.10
矿区面积：0.0135 平方千米；开采深度：由 1660 米至 1600 米标高。		

5.2 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：永善县莲峰松林建筑石料用灰岩矿（以下简称“松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《云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告》正文第 5 页中“表 1～2 永善莲峰松林偏偏采石场(拟变更）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 2。

表 2　松林建筑石料用灰岩矿划定矿区范围拐点坐标表（1980 西安坐标系）

拐点编号	X	Y
矿 1	3073226.78	35352736.89
矿 2	3073292.81	35352865.29
矿 3	3073295.69	35353028.40
矿 4	3073086.14	35353033.69
矿 5	3073099.90	35352746.88
矿区面积：0.0541 平方千米，开采深度：1770 米至 1620 米标高。		

矿产资源储量估算范围：据《云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告》，资源储量估算范围即为前述矿区范围。划定矿区范围与矿产资源储量估算范围的位置关系，详见图 1。

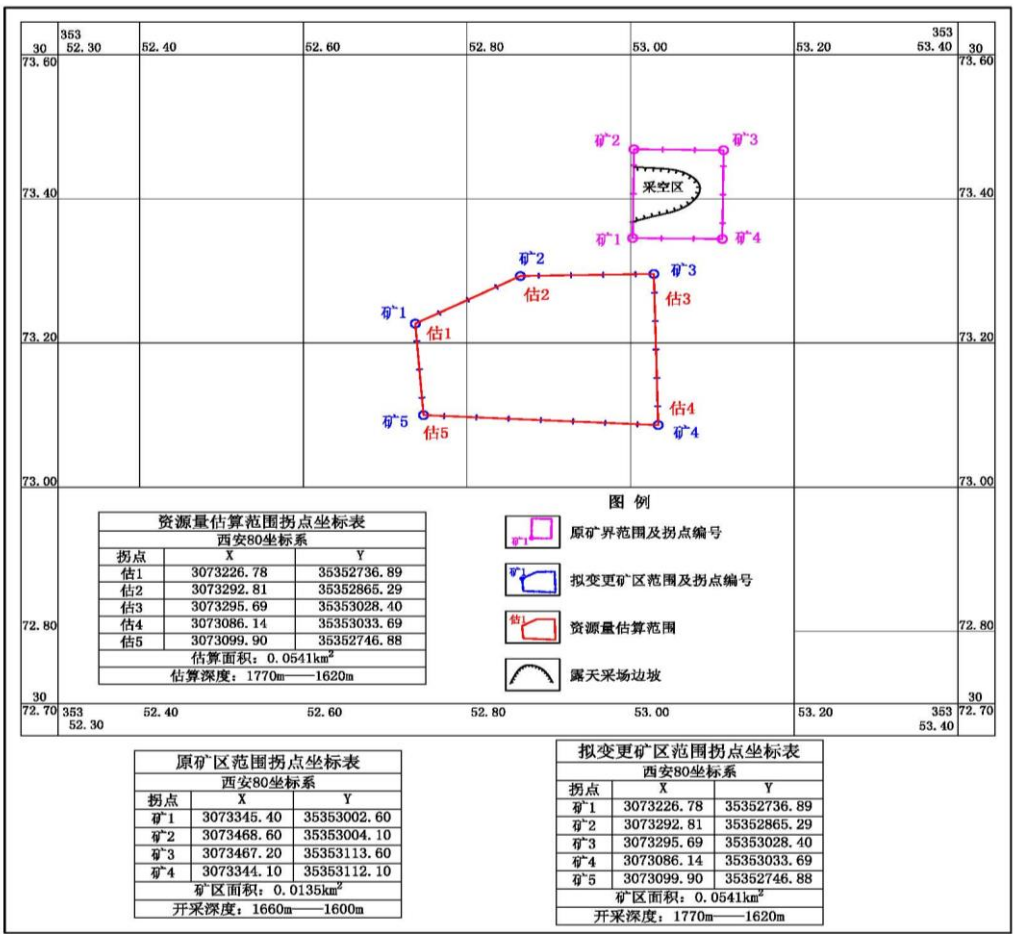

图 1　划定矿区范围与矿产资源储量估算范围的位置关系

矿产资源储量类型及数量：据《云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告》,拟变更矿区范围内保有资源储量（122b＋2S22）939.01 万吨,其中：基础储量（122b）607.17 万吨，次边际经济资源量(2S22)331.84 万吨(见附件第 65～66 页)。

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“12.6.2 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。

5.3 评估对象历史沿革

据《云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告》，原采矿权人于 2013 年 3 月 1 日取得现持有的 C5306252013037130130817 号《采矿许可证》，其登记内容详见“5.1 评估对象”。

松林建筑石料用灰岩采石场为非煤矿山转型升级保留矿山，根据《云南省人民政府关于促进非煤矿山转型升级的实施意见》（云政发〔2015〕38 号）及市、县的有关要求，必须进行转型升级，提升生产规模。原矿区范围小，资源量少，且不合理，不能满足提升生产规模要求，为此采矿权人向永善县国土局申请扩大矿区范围。2016 年 12 月 29 日，永善县自然资源局出具了《划定矿区范围通知书》，划定矿区范围由 5 个拐点圈定；矿区面积：0.0541 平方千米；开采深度：由 1770 米至 1620 米标高；生产规模：10 万吨/年（见附件第 10 页），划定矿区范围与本次评估范围一致。

5.4 评估对象评估史

据原采矿权人介绍，本次评估前松林建筑石料用灰岩未进行过评估工作。

5.5 评估对象有偿处置情况

委托方及原采矿权人未提供原矿区价款处置的相关资料。

6．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。

7．评估依据

7.1 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）。

7.2 行为、产权和取价依据

（1）《矿业权评估委托书》；

（2）《营业执照》（统一社会信用代码：91530625MA6NIPD99M）；

（3）《划定矿区范围通知书》；

（4）《关于<云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石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〕66 号）；

（5）《<云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报

告>(2017)评审意见书》（昭市通力矿评储字〔2017〕66 号）；

（6）《云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告》（云南地科勘测设计有限公司 2017 年 5 月编制）；

（7）《矿山建设矿产资源开发利用方案专家审查意见书》；

（8）《云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场矿产资源开发利用方案（2017）》（永善县莲峰松林偏偏采石场 2017 年 5 月编制）。

8．矿产资源勘查和开发概况

本章内容除“8.7 矿山开发利用现状”外，均摘自《云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告》。

8.1 矿区位置和交通

松林建筑石料用灰岩位于永善县城 195° 方向，直距约 53 千米，行政隶属永善县莲峰镇万和村委会所辖。矿区地理坐标：东经 103° 30′ 22.24″～103° 30′ 33.14″，北纬 27° 45′ 47.32″～27° 45′ 54.12″。

大兴至莲峰乡村公路从矿区北西侧通过，矿区至万和 1.0 千米，至莲峰约 20 千米，莲峰至永善县城约 100 千米，永善至昭通市政府驻地 200 千米，至省会昆明 580 千米。区内交通、通讯较方便。

8.2 矿区自然地理与经济概况

属构造侵蚀、溶蚀中山地貌，地势总体南东部山体部位高，北西部低。矿区内最高点为矿区南东侧矿 4 拐点处的山坡，海拔 1770 米；最低点为矿区北侧矿 2 拐点处的山坡，海拔 1620 米，矿区内最大相对高差为 150 米。地形坡度一般 20° ～30° ，局部较陡，植被较密，以乔木、灌木、杂草为主，地形地貌条件中等。

矿区地表水系不发育，总体属长江流域金沙江水系。区内汇集的大气降水沿山坡向地势低洼处排泄，自然排泄条件较好。

矿区属北温带山地季风气候区，年平均气温 16.3℃，最冷月平均气温 2.7℃，最热月平均气温 20.3℃，最高温 38℃，最低气温-8℃。年降水量 912.8 毫米，降雨主要集中在 6～8 月。12 月至次年 2 月为冰冻期，降水形式以降雨、雪、霜为主。风向多为北西风、北风。

矿应当地居民为汉、彝、苗等民族，劳动力充裕。居民收入以种、养殖业为主。

矿区通电，通公路，通讯方便，内外部建设条件较好。

8.3 矿区地质工作概况

（1）1980 年，云南省地质局区域地质调查大队在该区进行 1∶20 万昭通幅区域地质测量，并编制了《中华人民共和国地质图》《昭通幅》。

（2）2012 年 12 月，云南省地质矿产勘查开发局第一地质大队编制了《永善县莲峰万和松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告》，报告经昭通市通力资源服务中心评审通过，昭通市国土资源局予以备案，备案文号：昭市国土资矿储备字[2012]142 号，备案资源储量为：矿区范围内探明储量（122b＋2S22）石灰岩矿资源储量 113.92 万吨，其中(122b）2.31 万吨，（2S22）21.61 万吨。

（3）2017 年 5 月，云南地科勘测设计有限公司编制了《云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告》。2017 年 8 月 4 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《<云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告>(2017)评审意见书》（昭市通力矿评储字〔2017〕66 号）。2017 年 8 月 4 日，昭通市国土资源局以《关于<云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石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〕66 号）对该报告提交的资源储量进行了备案。

截至 2017 年 4 月 30 日，评审通过的矿区范围内保有资源储量（122b＋2S22）939.01 万吨。

8.4 矿区地质概况

8.4.1 矿区地层

矿区及周边出露地层有第四系残坡积层（Q^{edl}）、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^{edl}）

风化黄红色粘土，含灰岩角砾，推测厚度 0～3 米，出露于地表岩石间，与下覆地层呈不整合接触关系。

（2）二叠系上统峨眉山玄武岩组（$P_2\beta$）

分布于矿区西部及西北部地区，岩性主要为深灰、灰绿色杏仁状玄武岩、深灰色斑状玄武岩，灰绿、暗灰、灰黄色玄武质火山集块岩，火山细—粗角砾岩。厚度

＞400 米，与下伏地层呈假整合接触。

（3)二叠系下统茅口组（P_1m）

该地层为矿山所采矿体赋矿层位，岩性为深灰、灰白色灰岩，生物碎屑灰岩，分布于整个矿区，厚度大于 100 米，产状 6°∠15°，与下伏地层呈假整合接触。

8.4.2 矿区构造

矿区为一走向北西—南东，倾向北东，倾角 15°的单斜构造。

矿区位于莲峰断裂南东翼，平距约 2.5 千米，莲峰断裂走向北东，断面平直，断距可达数百米，倾向北西，倾角 80°以上，破碎带一般宽 30～40 米，对矿产开采无影响。矿区地质构造复杂程度为简单类型。

8.4.3 岩浆岩

矿区范围内未发现侵入岩体和喷发岩体，岩浆活动不发育。

8.5 矿产资源概况

8.5.1 矿体（层）特征

矿区矿床类型为碳酸盐岩沉积型石灰岩矿床，为一套浅海相层状石灰岩，薄—中厚层状、块状，质地均匀，力学强度高，为良好的工业与民用建筑材料。区内经探矿工程控制，矿体倾向北东，倾角 15°，平均厚度大于 100 米。矿石主要为石灰岩，矿体沿走向、倾向厚度变化不大。矿体完整连续，矿体无顶板盖层，直接出露于地表，矿体厚度大，延伸长，均超出矿界之外。

8.5.2 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，密度（体重）为 2.57 克/立方厘米，矿物成分主要为方解石（碳酸钙），少量白云石。矿石主要用作建筑石料。

（2）矿石结构及构造

该区岩石结构主要为细晶或碎屑结构，偶见晶簇状、钟乳状结构。其构造呈致密块状、层状构造。矿石致密、性较脆，风化面呈灰色，局部表面具刀砍状溶蚀特征。

（3）矿石化学性质

矿石主要化学组分有：CaO：52%、SiO_2：1.2%、Al_2O_3：1.0%、MgO：2.3%、F_2O_3：0.9%，烧失量 44%。

（4）矿石类型及品级

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，矿体基本质量等级为Ⅰ级。矿区所产矿石主要用于交通、民用建筑等基础设施建设，在建筑工业方面用来生产块石、公分石、石粉，属较好的建筑石料。

8.5.3 矿体（层）围岩和夹石

（1）矿层顶板：为第四系残坡积层（Q^{edl}）粘土、砂质粘土，分布于矿区出露岩石间，厚约 0～3 米。

（2）石灰岩矿层：为二叠系下统茅口组（P_1m），岩性为深灰、灰白色灰岩，生物碎屑灰岩，分布于整个矿区范围内，为矿山开采矿体。

（3）矿层底板：矿层厚度较大，底板仍为二叠系下统茅口组（P_1m）灰岩。

矿体基本无夹石。

8.5.4 矿石加工技术性能

采场矿石经简单手选后用汽车运至破碎站破碎成粗、细（面）砂。矿石破碎采用两级联合式破碎工艺，集破碎、筛分、排废于一体。破碎后的矿石经转载机（皮带）运到堆料场销售。

矿石中有害元素含量均低于工业要求指标，说明该矿矿石属于较佳产品。矿山所产矿石经简单手选后用汽车运至破碎站破碎成粗、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，矿石加工技术性能较好。

8.6 开采技术条件

8.6.1 水文地质条件

矿床为露天开采，地下水埋藏较深，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，地表水及地下水对采矿活动无较大影响。

综上，矿床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。

8.6.2 工程地质条件

矿区断裂、褶曲不发育。矿区分布的二叠系下统茅口组灰岩属层状、块状类较坚硬岩组。分布于矿区地表出露岩石间的第四系残坡积层属松软岩组。

综上，矿床工程地质条件属以层状、块状岩类较坚硬岩组为主的中等类型。

8.6.3 环境地质条件

矿区地处抗震设防烈度 7 度区，地震动峰值加速度 0.15g，地震动反应普特征周期 0.45 秒，抗震设计分组为第三组，属地壳次稳定区。矿区现状条件下无滑坡、崩塌、泥石流、地裂等地质灾害隐患，但矿山的进一步开采会使原有地形地貌发生改变，造成部分水土流失、边坡失稳等。

矿区环境地才是条件属以次生境地质问题为主的中等类型。

8.7 矿山开发利用现状

松林建筑石料用灰岩为生产矿山，采场位于原矿区范围内，开采方式为露天开采，产品主要为普通建筑材料用灰岩矿石料，用于周边城乡建设和当地居民建筑。

目前，采矿权人正在办理《采矿许可证》变更登记手续。

9．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“永善县莲峰松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。

10．评估方法

10.1 评估方法的选取

2017 年 5 月，云南地科勘测设计有限公司编制了《云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告》（以下简称《储量核实报告》），该报告通过相关职能部门评审并备案；2017 年 5 月，永善县莲峰松林偏偏采石场编制了《云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场矿产资源开发利用方案（2017）》（以下简称《开发利用方案》），该方案通过相关职能部门审查。

根据上述资料，松林建筑石料用灰岩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，并结合松林建筑石料用灰岩矿产资源储量规模、生产规模均为小型，本次评估只采用收入权益法对松林建筑石料用灰岩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。

10.2 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。

11．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》及其评审材料，现分别对上述资料评述如下：

11.1 地质勘查资料评述

2017 年 5 月，云南地科勘测设计有限公司编制了《储量核实报告》（见附件第 25 页）。2017 年 8 月 4 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《<云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿资源储量核实报告>(2017)评审意见书》（昭市通力矿评储字〔2017〕66 号）（以下简称《评审意见书》，见附件第 12 页）。2017 年 8 月 4 日，昭通市国土资源局以《关于<云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石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〕66 号）对该报告提交的资源储量进行了备案。

评估人员分析后认为：《储量核实报告》由具有固体矿产勘查丙级资质的单位编制，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。

11.2 矿山设计资料评述

2017 年 5 月，永善县莲峰松林偏偏采石场编制了《开发利用方案》（见附件第 71 页）。2017 年 5 月 26 日，昭通市通力资源服务中心组织专家对《开发利用方案》进行了评审，并于 2017 年 8 月 4 日出具了《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 68～70 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 607.17 万吨，采矿回采率 95%，生产能力 10.00 万吨/年；设计服务年限 48.6 年；产品方案为建筑石料用灰岩。《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评审；《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。

12．评估参数的确定

12.1 评估利用资源储量

据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》“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）？”。

据《储量核实报告》及其《评审意见书》，截至 2016 年 12 月 31 日，评审通过的划定矿区范围内保有资源储量（122b＋2S22）939.01 万吨，其中：基础储量（122b）607.17 万吨，次边际经济资源量（2S22）331.84 万吨（见附件第 21、65～66 页）。

据《评审意见书》中的“云南省永善县永善莲峰松林偏偏采石场石灰岩矿矿界关系示意图”（见附件第 24 页），原矿区与划定矿区范围没有重叠。本次评估不考虑动用资源储量。

据《矿业权评估委托书》（见附件第 7 页），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。

综上，确定本项目参与评估的保有资源储量（122b）607.17 万吨，本次评估利用资源储量为 607.17 万吨。

12.2 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 81 页）。

本次评估确定开采方式为露天开采。

12.3 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 79 页）。

本次评估确定采矿回采率为 95%。

12.4 产品方案

据《开发利用方案》，矿山产品方案为：原矿石可直接销售作为民用建筑石材；也可经简单筛选后，用破碎机破碎成砂、石粉后用于生产空心砖、建筑浇灌、修建道路（见附件第 80 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（建筑石料用石灰岩）。

12.5 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》,“以评审通过的保有资源量(122b)作为本次设计利用资源量，即设计利用资源量为607.17万吨”（见附件第79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。

评估利用可采储量＝（607.17－0）×95%＝576.81（万吨）

本次评估利用可采储量为576.81万吨。

评估利用可采储量估算详见附表三。

12.6 生产能力及服务年限

12.6.1 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79页）。

本次评估确定矿山生产能力为年产原矿10.00万吨。

12.6.2 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（576.81万吨）；

A—矿山生产能力，10.00万吨/年；

由此计算出松林建筑石料用灰岩的矿山服务年限为：

T＝576.81÷10.00＝57.68（年）

据《矿业权评估委托书》，出让年限为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（607.17÷57.68×6）。

12.7 销售收入估算

12.7.1 计算公式

年销售收入＝原矿产量×原矿不含税销售价格

12.7.2 产品产量

据“12.6.1 生产能力”，原矿年产量为 10.00 万吨。

12.7.3 销售价格

矿区石灰岩属于方解石为主要成分的碳酸盐岩，是一种灰色建筑原料，有极其广泛的用途。石灰岩在冶金、建材、化工、轻工、建筑、农业及其它特殊工业部门都是重要的工业原料。永善县许多大中型建设项目已陆续开工，新一轮建设高潮已经到来，市场对石料的需求较大。

据《永善松林偏偏采石场基本情况介绍》(见附件第 89 页)，矿山主要销售产品为：公分石（占比 30%)、细砂（占比 60%)、毛石（占比 10%)，不含税平均销售价格分别为：公分石不含税平均销售价格为 23.50 元/吨、细砂不含税平均销售价格 31.00 元/吨、毛石不含税销售价格为 21.00 元/吨，破碎加工费用为 9.00 元/吨。则，计算得建筑石料用灰岩原矿不含税平均销售价格为 18.75 元/吨[（23.50×30%＋31.00×60%＋21.00×10%）－9.00]。

本次评估确定建筑石料用灰岩原矿不含税销售价格为 18.75 元/吨。

12.7.4 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＝10.00×18.75＝187.50（万元）

12.8 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%。

12.9 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%。松林建筑石料用灰岩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 4.0%。

13．应征收的采矿权出让收益评估值

13.1 资源储量的评估值

将第 12 章参数代入“10.2 收入权益法的计算公式”，计算出评估计算年限内（333）以上类型全部资源储量的评估值为 34.76 万元。

计算过程详见附表一、附表二。

13.2 应征收的采矿权出让收益评估值

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 34.76 万元。

计算过程详见附表一。

14．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）和出让年限（6 年）进行评估。

15．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“永善县莲峰松林建筑石料用灰岩矿采矿权”在评估基准日的采矿权出让收益评估值为 34.76 万元，大写人民币叁拾肆万柒仟陆佰元整（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“12.6.2 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，“永善县莲峰松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“永善县莲峰松林建筑石料用灰岩矿采矿权”出让收益评估值为 34.76 万元，大写人民币叁拾肆万柒仟陆佰元整（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。

16．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。

17．特别事项说明

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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 34.76 万元人民币，剩余的评估利用资源储量 544.01 万吨（607.17－63.16）未参与评估计算。特提请报告使用者关注。

17.4 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及采矿权申请人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应对所

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。

18．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。

19．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。

20．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：董通生　　矿业权评估师

评估助理：张照有

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