

宜良县矿业权出让收益市场基准价 调整报告

云君信矿评字〔2021〕第 093 号

云南君信资产评估有限公司

二〇二一年六月四日



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：0871-63328928

宜良县矿业权出让收益市场基准价 调整报告

云君信矿评字〔2021〕第 093 号

项目委托单位：宜良县自然资源局

项目承担单位：云南君信资产评估有限公司

法定代表人：范俊

项目负责人：范俊

报告编制：范俊 李磊

报告校对：朱江源

报告审查：肖华

云南君信资产评估有限公司

二〇二一年六月四日



宜良县矿业权出让收益市场基准价 调整报告 摘 要

为贯彻国家关于矿业权出让制度改革和矿产资源权益金制度改革的相关政策，2019年2月19日宜良县国土资源局发布了《宜良县国土资源局关于宜良县普通建筑用石灰岩矿等3种矿种矿业权出让收益市场基准价公告》（宜国土资发〔2019〕8号），宜良县矿业权出让收益市场基准价正式实施。

根据《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）的有关规定，出让收益基准价应参照市场条件定期制定。考虑到宜良县矿业权出让收益基准价发布实施以来，市场发生了一定的变化，为贯彻落实国家矿业权出让制度改革的有关要求，维护矿产资源国家所有者权益，需对宜良县主要矿种采矿权出让收益基准价进行调整。为此，宜良县自然资源局通过竞争性磋商方式选择云南君信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）承担本次宜良县主要矿种采矿权出让收益市场基准价调整工作。

2021年5月11日~5月24日，本公司评估人员按照必要的评估程序对宜良县矿业权出让收益市场基准价评估涉及矿种的相关矿山进行了实地调研、市场调查，并收集了2019年至2021年宜良县自然资源局已公示公开的矿业权出让收益评估报告、《宜良县矿产资源总体规划》（2016~2020年）等资料，经数据统计、对比分析、评定估算等程序完成了《宜良县矿业权出让收益市场基准价调整报告》。根据该报告，本次宜良县矿业权出让收益市场基准价调整结果汇总如下：

宜良县主要矿种矿业权出让收益市场基准价调整一览表

序号	矿种类型	基准价（元/基准单位）			调整幅度
		2019年 基准价	2021年 调整基准价	基准单位	
1	普通建筑用石灰岩	0.48	0.56	原矿吨	+16.67%
2	普通建筑用砂	0.41	0.50	原矿吨	+21.95%
3	页岩矿	0.36	0.47	原矿吨	+30.56%
4	粘土矿		0.47	原矿吨	新增

注：根据云南省矿业权出让收益基准价制定相关要求，应以采矿权范围内经自然资源行政主管部门评审的保有资源储量计算市场基准价，即本次调整计算的单位矿业权出让收益基准价均指单位保有资源储量对应出让收益基准价水平。

按矿业权出让收益基准价计算采矿权出让收益的公式如下:

采矿权出让收益=采矿权保有资源储量×采矿权出让收益基准价

保有资源储量指探明的(证实储量)、控制的(可信储量)、推断资源量之和。

本评估报告需向自然资源主管部门报送公示,公示无异议后报经县级人民政府同意公布执行。



目 录

第一部分：报告正文

1. 评估机构	1
2. 矿业权出让收益、宜良县矿业权出让收益基准价制定背景及定义	1
3. 评估委托人	2
4. 评估目的	2
5. 评估对象和范围	2
6. 评估基准日	2
7. 评估依据	2
8. 经济社会与矿业发展概况	3
9. 矿产资源概况	4
10. 评估实施过程	6
11. 评估方法	7
12. 主要矿种采矿权出让收益市场基准价调整	8
13. 基准价调整结果汇总表	11
14. 评估假设	12
15. 评估报告使用限制	12
16. 特别事项说明	12
17. 评估报告日	12

第二部分：报告附表

附表一 宜良县普通建筑用石灰岩矿采矿权出让收益市场基准价调整计算表
附表二 宜良县普通建筑用砂矿采矿权出让收益市场基准价调整计算表
附表三 宜良县页岩矿采矿权出让收益市场基准价调整计算表

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师执业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 《矿业权出让收益市场基准价评估委托书》；
附件六 《宜良县矿产资源总体规划》（2016~2020年）摘录；
附件七 《宜良县国土资源局关于宜良县普通建筑用石灰岩矿等3种矿种矿业权出

让收益市场基准价公告》（宜国土资发〔2019〕8号）；

附件八 2019年~2021年宜良县已公示的采矿权出让收益评估报告；

附件九 《云南省宜良对门山采石场普通建筑材料用石灰岩矿采矿权基本情况调查表》、《云南省宜良县对门山采石场普通建筑材料用石灰岩矿矿产资源开发利用方案》（摘录）、《云南省宜良县北墩子4#采石场普通建筑材料用石灰岩矿采矿权基本情况调查表》、《云南省宜良县北墩子4#采石场普通建筑材料用石灰岩矿矿产资源开发利用方案》（摘录）、《云南省宜良县大寨子普通建筑材料用石灰岩矿采矿权基本情况调查表》、《云南省宜良县大寨子普通建筑材料用石灰岩矿矿产资源开发利用方案》（摘录）、《宜良县黄梨山采石场采矿权基本情况调查表》；

附件十 《宜良县前所月牙塘砖厂采矿权基本情况调查表》、《云南省宜良县月牙塘普通建筑材料用粘土矿矿产资源开发利用方案》（摘录）。

宜良县矿业权出让收益市场基准价 调整报告

云君信矿评字〔2021〕第 093 号

为贯彻落实国家矿业权出让制度改革有关要求，维护矿产资源国家所有者权益，需对宜良县主要矿种采矿权出让收益基准价进行调整。为此，宜良县自然资源局通过竞争性磋商方式选择本公司承担本次宜良县主要矿种采矿权出让收益市场基准价调整工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对宜良县矿业权出让收益市场基准价评估涉及矿种的相关矿山进行了实地调研、市场调查、收集资料和评定估算。现将宜良县发证矿种涉及的矿业权出让收益市场基准价调整报告如下：

1. 评估机构

评估机构名称：云南君信资产评估有限公司；

住所：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. 矿业权出让收益、宜良县矿业权出让收益基准价制定背景及定义

根据 2017 年 6 月 29 日，财政部 国土资源部印发的《矿业权出让收益征收管理暂行办法》（财综〔2017〕35 号）。该暂行办法第二条明确了矿业权出让收益的内涵和外延：“矿业权出让收益是国家基于自然资源所有权，将探矿权、采矿权（以下简称矿业权）出让给探矿权人、采矿权人（以下简称矿业权人）而依法收取的国有资源有偿使用收入。矿业权出让收益包括探矿权出让收益和采矿权出让收益。该暂行办法第八条将基准价明确为“市场基准价”，规定：“市场基准价由地方矿产资源主管部门参照类似条件定期制定，经省级人民政府同意后公布执行”。

2018 年 6 月 6 日，云南省国土资源厅经省人民政府同意行文公布了云南省主要矿种煤、铁、锰、钛铁矿、铜、铅、锌、锡、钨、镍、钼、锑、铝土矿、金、银、铂、钯、锆、稀土、磷、岩盐、石膏、萤石、硫铁矿、水泥用灰岩、高岭土、硅藻土、矿泉水、地热水等 29 个矿种矿业权出让收益市场基准价（云国土资公告〔2018〕1 号）。由于省级矿产资源主管部门制定的上述矿业权出让收益市场基准价并未包含普通建筑用石灰岩矿、普通建筑用砂矿、页岩矿等宜良县县级发证矿种涉及的矿业权出让收益市场基准价，经委托人请示昆明市国土资源局同意以县为单位单独制

定县级发证矿种涉及的矿业权出让收益市场基准价，宜良县自然资源局经公开询价委托云南君信资产评估有限公司对宜良县县级发证矿种涉及的矿业权出让收益市场基准价进行评估。2019年2月19日宜良县国土资源局发布了《宜良县国土资源局关于宜良县普通建筑用石灰岩矿等3种矿种矿业权出让收益市场基准价公告》（宜国土资发〔2019〕8号），宜良县矿业权出让收益基准价正式实施。

由于宜良县矿业权出让收益基准价发布实施以来，市场发生了一定的变化，为贯彻落实国家矿业权出让制度改革的有关要求，维护矿产资源国家所有者权益，需对宜良县主要矿种采矿权出让收益基准价进行调整。为此，宜良县自然资源局通过竞争性磋商方式选择云南君信资产评估有限公司承担本次宜良县主要矿种采矿权出让收益市场基准价调整工作。

3. 评估委托人

评估委托人：宜良县自然资源局。

4. 评估目的

根据《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）的相关规定，对宜良县矿业权出让收益市场基准价进行调整。

5. 评估对象和范围

根据《矿业权出让收益市场基准价评估委托书》，本次评估的对象为宜良县县级发证主要矿种矿业权出让收益市场基准价，需调整出让收益市场基准价的矿种如下：

- (1)普通建筑用石灰岩矿；
- (2)普通建筑用砂矿；
- (3)页岩矿。

新增矿种：粘土矿。

6. 评估基准日

本评估项目的评估基准日确定为2021年4月30日。评估报告中的计量和计价标准，均为该基准日客观有效的标准。

7. 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：

7.1 法律法规及行业标准依据

- (1) 2009年修订后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；
- (2)《矿产资源开采登记管理办法》（国务院1998年第241号令发布、2014年第653号令修改）；
- (3)《探矿权采矿权转让管理办法》（国务院1998年第242号令、2014年第653

号令修改)；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日颁布)；

(5)《矿业权评估管理办法(试行)》(国土资发[2008]174号)；

(6)《国务院关于全民所有自然资源有偿使用制度改革的指导意见》(国发[2016]82号,2016年12月29日)；

(7)《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,2017年4月13日)；

(8)财政部、国土资源部财综[2017]35号《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》(2017年6月29日)；

(9)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》；

(10)《宜良县国土资源局关于宜良县普通建筑用石灰岩矿等3种矿种矿业权出让收益市场基准价公告》(宜国土资发[2019]8号)；

(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(CMVS11000-2008)》、《矿业权评估业务约定书规范(CMVS11100-2008)》、《矿业权评估报告编制规范(CMVS11400-2008)》、《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》、《确定评估基准日指导意见(CMVS30200-2008)》；

(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(CMVS30800-2008)》；

(15)中国矿业权评估师协会公告2017年第3号发布的《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》；

(16)《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)。

7.2 经济行为、取价依据及引用的专业报告

(1)《矿业权出让收益市场基准价评估委托书》；

(2)《宜良县矿产资源总体规划》(2016~2020年)；

(3)评估人员调查收集的宜良县矿山相关资料。

8. 经济社会与矿业发展概况

8.1 地理概况

宜良县位于云南省中部,属昆明东部新区,地处北纬24°30'36"~25°17'2"、东

经 102°58'22"~103°28'5", 四周与 2 区 7 县接界; 东临陆良县、石林县, 南接弥勒县、华宁县, 西与澄江县、呈贡区和官渡区毗邻, 北同嵩明县、马龙县相连。东西最大横距 51.50 公里, 南北最大纵距 85.30 公里, 面积 1913.68 平方公里 (2009 年宜良县社会经济统计年鉴公布数据) (含汤池街道), 其中山地占 88%, 盆地占 8%, 谷地占 3%, 水域约 1%, 县城建成面积达 11.40 平方公里。

2012 年, 全县设匡远、汤池 (已托管) 2 个街道办事处, 马街、北古城、狗街、竹山 4 个镇和九乡、耿家营 2 个乡, 下设 50 个村民委员会、88 个社区居民委员会 (含汤池街道下辖 22 个社区居民委员会、北古城镇先觉社区居民委员会), 906 个自然村。城镇化率 38.7%。

2015 年末, 户籍人口 141930 户 43.25 万人 (包括汤池街道办事处 2.1 万户 5.7 万人), 其中: 非农业人口 11.64 万人, 少数民族人口 4.16 万人, 占总人口的 9.5%。人口自然增长率 5.32‰。主要世居少数民族有彝族、回族、苗族、白族、哈尼族、壮族等, 其中少数民族人口较多的是: 彝族 3.01 万人, 占 6.9%; 回族 0.54 万人, 占 1.2%; 苗族 0.26 万人, 占 0.6%。

8.2 经济社会发展简况

2015 年, 全县地区生产总值达 150.5 亿元, 年均增长 12.9%; 规模以上固定资产投资 105.68 亿元, 年均增长 34.2%; 地方公共财政预算收入达 6.83 亿元, 年均增长 7.8%; 社会消费品零售总额达 37.17 亿元, 年均增长 11.6%; 城镇居民人均可支配收入达 31629 元, 年均增长 11.5%; 农村常住居民人均可支配收入预计达 11493 元, 年均增长 14.2%。提出了以“新型工业、都市特色农业、休闲度假旅游”为主导的县域经济产业体系, 三次产业结构从 2010 年的 28.88: 28.75: 42.37 调整为 28.57: 28.97: 42.46。

8.3 矿业在国民经济与社会发展中的地位和作用

矿产业在宜良县的经济社会中占有一定的地位和作用。矿业经济的发展带动了地方经济的发展, 对脱贫致富和社会进步起到了积极的促进作用。

2014 年, 宜良县 (含汤池街道办) 工业总产值完成 1346191 万元, 其中采矿业总产值完成 11679 万元。全县财政总收入 10.95 亿元, 增长 9.8%, 财政支出 15.92 亿元, 减少 10%。

9. 矿产资源概况

9.1 主要矿产资源

宜良县矿产资源较为分散, 矿床类型复杂, 总体表现出矿种多样性明显的特点。区内所形成的矿产也具有一定的区带特征, 其矿种、类型、规模和空间展布等均与其所处地质环境紧密相关。矿床在空间分布、时间演化和物质组成上都受到不同大地构造背景下的区域构造、沉积和岩浆等因素的制约, 成矿时空规律性明显。

截至 2015 年底, 宜良县已发现煤、铜、铅矿、锌矿、银矿、硫铁矿、石膏、

磷、地热水等金属、非金属矿产 18 种。其中，查明资源储量并列入《云南省矿产资源储量简表》的矿产有 4 种。共计 18 处矿产地：煤上表矿产地 6 处，资源储量合计 3.56 亿吨；磷矿上表矿产地 7 处，资源储量合计为 17688.72 万吨；水泥用灰岩矿上表矿产地 4 处，资源储量合计为 22454.30 万吨；铁矿上表矿产地 1 处，资源储量已消耗完。

截止 2015 年底，宜良县保有资源储量：煤炭 3.61 亿吨、地下热水 33.42 万立方米/年、铁矿石 0 万吨、铜 0 万吨、铅 0.32 万吨、锌 0.33 万吨、银 4 吨、硫铁矿石 33.29 万吨、磷矿石 17688.72 万吨、石膏矿石 16.39 万吨、水泥用灰岩矿石 23192.83 万吨、建筑石料用灰岩矿石 3046.25 万立方米、建筑用白云岩矿石 267.10 万立方米、建筑用砂岩矿石 84.72 万立方米、建筑用砂矿石 384.18 万立方米、砖瓦用粘土 437.37 万立方米、水泥配料用粘土 14.11 万吨、矿泉水 1 万立方米/年。

9.2 矿产资源特点

- (1) 煤炭资源主要分布在凤鸣—可保—保郎、万寿山、马街、南羊等地；
- (2) 磷矿资源主要分布在县城南部的竹山镇、狗街镇和东北部的九乡；
- (3) 铜矿资源主要分布在宜良县东南部及北部地区，规模较小；
- (4) 铅锌矿资源及硫铁矿资源集中分布在九乡境内，规模较小；
- (5) 县内非金属建材类资源分布广，储量大。主要有建筑石料用灰岩、砖瓦用页岩和建筑用砂，分布集中，开采条件好，已经得到较好的开发利用；
- (6) 地热水资源较为丰富，主要分布在小狗公路沿线、匡远街道办事处、北古城镇北羊街、马街镇、汤池街道办事处等地。

9.3 优势矿产

根据已查明矿产资源量情况，产业基础及矿产品在国内外市场的竞争能力等综合因素，确定宜良县优势矿产为：磷、水泥用灰岩、地热水、建筑用灰岩等。

9.4 矿产资源勘查与开发利用现状

9.4.1 矿产资源勘查现状

- (1) 基础性、公益性地质调查现状

区域地质调查。已完成全县 1: 20 万区域地质矿产调查；完成 1: 5 万区域地质调查 2 幅，1: 5 万矿产调查工作未开展。

区域重力调查。覆盖宜良县的 1: 20 万区域重力调查、1: 100 万遥感地质线、环构造解译已全部完成。

区域地球化学。覆盖宜良县的 1: 20 万区域化探于 1990 年完成。

- (2) 矿产资源调查评价

经过数年的矿产勘查工作，在全县已发现矿种 18 种，矿产地（矿区）102 处。

配合省、市开展矿业权实地核查，核对了矿业权的基本信息，彻底摸清了矿业权分布现状和家底，矿业权管理水平得到了较大提升，奠定了矿证管理的规范化、

准确化、信息化的坚实基础。

开展了矿产资源利用现状调查工作，基本查清了宜良县矿产资源“家底”及利用状况。

以往矿产地质勘查工作证实，宜良县矿产资源后备基地短缺，应进一步加强磷矿、地热及水泥用灰岩等矿产资源的勘查。

（3）探矿权现状

截止 2018 年底，宜良县已设探矿权 9 个，登记面积 119.18 平方千米。其中，有色金属矿产 3 个、非金属及其他矿产 6 个。国有单位登记的探矿权 4 个；其余为股份及有限责任公司和私营企业登记的 5 个。

9.4.2 矿产资源开发利用与保护现状

（1）采矿权现状

截止 2015 年底，宜良县共有采矿权 88 个，登记面积 32.0492 平方千米，占宜良县国土面积的 1.69%。其中，中型矿山规模 3 个、其余全部为小型规模；I、II 类矿产 32 个，III 类矿产 56 个；能源矿产（煤）21 个、金属矿产（铜、锌）2 个、非金属矿产（磷、砂石、硫铁矿等）、水气矿产（地热水、矿泉水）7 个。

（2）矿产资源“三率”水平

矿产资源“三率”水平接近全国平均水平，部分小型矿山及小型企业“三率”执行情况不太理想，个别低于全省平均水平。

（3）煤炭和非煤矿山转型升级工作

依据云南省相关政策要求，宜良县 2014 年同步启动了煤炭产业转型升级工作，通过“整合重组一批、改造升级一批、整顿关闭一批”进一步减少煤矿企业和小矿数量，提高煤炭产业集中度。2015 年启动了非煤矿山转型升级工作，通过“达标保留一批、改造升级一批、整合重组一批、淘汰关闭一批”，切实调整产业结构，彻底改变宜良县矿山“散、小、弱”状况，提高产业规模效益和集聚发展度，实现宜良县矿山科学发展、安全发展。

（4）绿色矿山建设

宜良县目前无国家级和省级绿色矿山。

10. 评估实施过程

10.1 2021 年 4 月 23 日，委托人经竞争性磋商方式确定本公司承担宜良县矿业权出让收益市场基准价调整评估工作。

10.2 2021 年 5 月 6 日，委托人向我公司出具矿业权评估委托书。

10.3 2021 年 5 月 6 日至 2021 年 5 月 7 日，评估人员范俊、李磊、朱江源对宜良县行政区域范围内具代表性的矿山进行了尽职调查，收集资料，整理、分析、归纳资料，确定评估方案，选取评估参数，对宜良县矿业权出让收益市场基准价调整进行评估。

10.4 2021 年 5 月 8 日~6 月 3 日，形成报告初稿并进行公司内部复核。将评估结论通过电子邮件发给委托人，征询委托人的意见。

10.5 2021 年 6 月 4 日，评估报告经局部修改、整理、印制，形成评估报告文本。

11. 评估方法

11.1 基准价调整方法确定

本报告在《宜良县国土资源局关于宜良县普通建筑用石灰岩矿等 3 种矿种矿业权出让收益市场基准价公告》（宜国土资发〔2019〕8 号）所公告的采矿权出让收益基准价（以下简称 2019 年基准价）基础上，结合评估人员搜集的宜良县自然资源局公示公开的 2019 年~2021 年的采矿权出让收益评估报告统计数据，并根据宜良县当前市场条件，调整采矿权出让收益市场基准价。

本次基准价调整涉及的矿种为普通建筑用砂石料、页岩及粘土，经分析后认为本次评估收集的样本信息应用收入权益法进行评估较为合适，采用下列公式对基准价进行调整。

$$S=x \times q \times (P/A, 8\%, 10) \div 10 \times k$$

式中：S——矿业权出让收益基准价（元/吨资源储量）；

x——矿产品（单位原矿）不含税销售价格；

q——采矿权权益系数；

$(P/A, 8\%, 10) \div 10$ ——折现率 8%，评估计算年限（根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》相关规定，原则上取 10 年）内的平均折现系数，下文简称折现系数。

k——资源利用系数（可采储量÷矿山保有资源储量）。

11.2 主要评估参数说明

11.2.1 矿产品（单位原矿）不含税销售价格

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，产品销售价格参照《矿业权评估参数确定指导意见》，采用一定时段的历史价格平均值确定。参考《矿业权价款评估应用指南(CMVS 20100-2008)》，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。考虑到县级发证矿种（或委托下放发证矿种）主要生产规模为小型、中型，而近几年建筑用砂石料由于云南省非煤矿山转型升级政策的实施价格呈现上涨趋势，故本次评估结合宜良县近三年发证实际情况，按评估基准日前一个完整年度矿产品市场平均销售价格确定评估用矿产品不含税销售价格，该价格视为评估师判断的可代表未来一个出让收益市场基准价制定周期内的矿产品价格基准水平。

11.2.2 采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》相关规定，产品方案为原矿时，建筑材料类矿产采矿权权益系数取值区间为 3.5~4.5%；其他非金属矿产、化工矿产采矿权权益系数取值区间为 4.0~5.0%，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（洗选）难易程度等因素后确定，本次评估按上述取值区间中的建筑材料类中间值确定为 4.0%。

11.2.3 评估计算年限

根据《矿业权评估参数确定指导意见》相关规定，评估计算年限包括后续勘查年限、建设年限及评估计算的矿山服务年限。由于本次评估的矿种均为采矿权发证涉及矿种，不存在后续勘查期，而采用收入权益法不考虑建设期或改扩建期，故本次评估的评估计算年限即评估计算的矿山服务年限。

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），露天开采矿山最低服务年限为 6 年，地下开采矿山最低服务年限为 10 年，露天地下联合开采矿山最低服务年限为 10 年。2019 年基准价制定报告中评估计算年限为 10 年，则本次调整报告评估计算年限同取 10 年。

11.2.4 折现率

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，折现率要求按国土资源部的相关规定直接选取。在评估基准日时点，国土资源部公布并实行的关于矿业权评估折现率的规定是国土资源部 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》，按照该文件规定“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%”，宜良县县级发证矿业权均为采矿权，故折现率取 8%。

11.2.5 资源利用系数

根据评估人员收集的矿山资料，宜良县发证矿种涉及的矿山，地质勘查单位在计算矿山资源储量时按规定设计了部分边坡压覆损失量，开发利用方案设计的露天开采采矿回采率一般为 95%；评估人员收集并统计了各矿种部分矿山设计损失及采矿回采率，经过统计，综合分析后本次评估确定普通建筑用石灰岩矿资源利用系数为 75.00%、普通建筑用砂矿资源利用系数为 74.00%、页岩矿资源利用系数为 74.00%。宜良县目前尚未有粘土矿采矿权，故本次评估粘土矿资源利用系数参照页岩矿确定为 74.00%。

12. 主要矿种采矿权出让收益市场基准价调整

12.1 基准条件

12.1.1 本次普通建筑用石灰岩矿、普通建筑用砂矿、页岩矿、粘土矿出让收益市场基准价的单位均为矿石吨。

12.1.2 本次调整的单位矿业权出让收益市场基准价均指单位保有资源储量对应

出让收益基准水平。

12.2 普通建筑用石灰岩矿出让收益市场基准价

(1)2019年2月19日发布的《宜良县国土资源局关于宜良县普通建筑用石灰岩矿等3种矿种矿业权出让收益市场基准价公告》（宜国土资发〔2019〕8号），普通建筑用石灰岩矿采矿权出让收益基准价为0.48元/吨。

评估人员收集了2019年~2021年宜良县已公示普通建筑用石灰岩矿出让收益评估报告3份，并调查宜良县2021年普通建筑用石灰岩矿山样本3个。统计结果详见下表：

宜良县已公示普通建筑用石灰岩采矿权出让收益报告数据

年度	样本数	出让收益平均价值
2019年	3	23.33 元/吨
2020年	3	24.22 元/吨
2021年	3	28.02 元/吨

根据上述数据显示，2019年度普通建筑用石灰岩矿采矿权出让收益平均价值为23.33元/吨；2020年度普通建筑用石灰岩矿采矿权出让收益平均价值为24.22元/吨；2021年度调查普通建筑用石灰岩矿采矿权出让收益平均价值为28.02元/吨。经评估人员现场调查，由于近年来宜良县当地乡镇村基础建设的需要，造成建筑用砂石料需求量增大，普通建筑用石灰岩销售价格呈逐年上升趋势，故评估人员依据上表的统计结果对比分析后认为2021年度调查的普通建筑用石灰岩矿平均销售价格28.02元/吨价格能代表本次基准价调整普通建筑用石灰岩矿合理销售价格水平，故本次调整普通建筑用石灰岩矿平均不含税销售价格确定为28.02元/吨。

(2)采矿权权益系数取4.0%。

(3)折现率8%。

(4)按公式1计算的单位普通建筑用石灰岩原矿评估值为0.75元/吨。

(5)资源储量利用系数75.00%。

(6)普通建筑用石灰岩基准价为0.56元/吨。

本次评估调整的普通建筑用石灰岩基准价较上次制定的基准价涨幅16.67%。

计算过程见附表一。

12.3 普通建筑用砂矿出让收益市场基准价

(1)2019年2月19日发布的《宜良县国土资源局关于宜良县普通建筑用石灰岩矿等3种矿种矿业权出让收益市场基准价公告》（宜国土资发〔2019〕8号），普通建筑用砂采矿权出让收益基准价为0.41元/吨。

评估人员收集了2019年~2021年宜良县已公示普通建筑用砂出让收益评估报告4份，并调查宜良县2021年普通建筑用砂矿山样本2个。统计结果详见下表：

宜良县已公示普通建筑用砂采矿权出让收益报告价格平均价格数据

年度	样本数	出让收益平均价值
2019 年	1	18.60 元/吨
2020 年	3	20.35 元/吨
2021 年	2	25.37 元/吨

根据上述数据显示，2019 年度普通建筑用砂采矿权出让收益平均价值为 18.60 元/吨；2020 年度普通建筑用砂采矿权出让收益平均价值为 20.35 元/吨；2021 年度调查普通建筑用砂采矿权出让收益平均价值为 25.37 元/吨。

经评估人员现场调查，由于近年来宜良县当地乡镇村基础建设的需要，造成建筑用砂石料需求量增大，普通建筑用砂销售价格呈逐年上升趋势，故评估人员依据上表的统计结果对比分析后认为 2021 年度调查的普通建筑用砂平均销售价格 25.37 元/吨价格能代表本次基准价调整普通建筑用砂合理销售价格水平，故本次调整普通建筑用砂平均不含税销售价格确定为 25.37 元/吨。

(2)采矿权权益系数取 4.0%。

(3)折现率 8%。

(4)按公式 1 计算的单位普通建筑用砂原矿评估值为 0.68 元/吨。

(5)资源储量利用系数 74.00%。

(6)普通建筑用砂基准价为 0.50 元/吨。

本次评估调整的普通建筑用砂基准价较上次制定的基准价涨幅 21.95%。

计算过程见附表二。

12.4 页岩矿出让收益市场基准价

(1)2019 年 2 月 19 日发布的《宜良县国土资源局关于宜良县普通建筑用石灰岩矿等 3 种矿种矿业权出让收益市场基准价公告》（宜国土资发〔2019〕8 号），页岩矿采矿权出让收益基准价为 0.36 元/吨。

评估人员收集了 2019 年~2021 年宜良县已公示页岩矿出让收益评估报告 7 份，并调查宜良县 2021 年页岩矿矿山样本 1 个。统计结果详见下表：

宜良县已公示页岩矿采矿权出让收益报告价格平均价格数据

年度	样本数	出让收益平均价值
2019 年	1	24.46 元/吨
2020 年	6	23.00 元/吨
2021 年	1	23.21 元/吨

根据上述数据显示，2019 年度页岩矿采矿权出让收益平均价值为 24.46 元/吨；2020 年度页岩矿采矿权出让收益平均价值为 23.00 元/吨；2021 年度调查页岩矿采矿权出让收益平均价值为 23.21 元/吨。

经评估人员现场调查，由于近年来宜良县当地乡镇村人员自住房屋改造修缮及重建的需要，造成红砖需求量增大，导致近三年红砖市场销售价格上涨。统计结果显示 2019 年、2020 年、2021 年红砖市场销售价格相差不大，故经评估人员依据上表统计结果对比分析，本次调整页岩矿以近三年平均不含税销售价格 23.56 元/吨进行确定。

(2)采矿权权益系数取 4.0%。

(3)折现率 8%。

(4)按公式 1 计算的单位页岩原矿评估值为 0.63 元/吨。

(5)资源储量利用系数 74.00%。

(6)页岩矿基准价为 0.47 元/吨。

本次评估调整的页岩矿基准价较上次制定的基准价涨幅 30.56%。

计算过程见附表三。

12.5 粘土矿出让收益市场基准价

宜良县目前尚未有已发证的粘土矿采矿权，故本次评估粘土矿参照页岩矿确定基准价为 0.47 元/吨。

13. 基准价调整结果汇总表

根据上述计算，本次宜良县矿业权出让收益市场基准价调整结果如下表 13-1:

宜良县主要矿种矿业权出让收益市场基准价调整结果一览表 表 13-1

序号	矿种类型	基准价（元/基准单位）			调整幅度
		2019 年 基准价	2021 年 调整基准价	基准单位	
1	普通建筑用石灰岩	0.48	0.56	原矿吨	+16.67%
2	普通建筑用砂	0.41	0.50	原矿吨	+21.95%
3	页岩矿	0.36	0.47	原矿吨	+30.56%
4	粘土矿		0.47	原矿吨	新增

注：根据云南省矿业权出让收益基准价制定相关要求，应以采矿权范围内经自然资源行政主管部门评审的保有资源储量计算市场基准价，即本次调整计算的单位矿业权出让收益基准价均指单位保有资源储量对应出让收益基准价水平。

按矿业权出让收益基准价计算采矿权出让收益的公式如下：

采矿权出让收益=采矿权保有资源储量×采矿权出让收益基准价

保有资源储量指探明的（证实储量）、控制的（可信储量）、推断资源量之和。

本评估报告需向自然资源主管部门报送公示，公示无异议后报经县级人民政府同意公布执行请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特别事项说明、报告使用限制等事项。

14. 评估假设

本评估报告所称矿业权出让收益市场基准价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) 以现有采矿加工技术水平和红砖制砖工艺为基准；
- (4) 市场供需水平基本保持不变；
- (5) 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

15. 评估报告使用限制

矿业权出让收益调整报告的所有权属于委托人，但提请注意以下使用限制：

- (1) 矿业权出让收益调整报告只能由在业务约定书中载明的矿业权出让收益调整报告使用者使用；
- (2) 矿业权出让收益调整报告只能服务于矿业权出让收益调整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，矿业权出让收益调整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。

16. 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、被调查矿山企业之间无任何利害关系。
- (2) 本评估报告书含有附表、附件，附表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。
- (3) 本评估报告经本公司法定代表人、矿业权评估师及报告编制人员签名，并加盖本公司公章后生效。
- (4) 当矿业权出让时的情形与本报告“14. 评估假设”假设条件发生重大差异时，应重新对矿业权出让收益市场基准价进行调整。

17. 评估报告日

本评估报告日为 2021 年 6 月 4 日。

云南君信资产评估有限公司

二〇二一年六月四日



云南君信资产评估有限公司

宜良县矿业权出让收益市场基准价 调整报告 附表、附件使用范围声明

本矿业权出让收益调整报告书的附表、附件仅供委托人及报告使用方了解评估有关情况用。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，附表、附件的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

云南君信资产评估有限公司

二〇二一年六月四日



宜良县矿业权出让收益市场基准价 调整报告

云君信矿评字〔2021〕第 093 号

附 表

云南君信资产评估有限公司

二〇二一年六月四日



宜良县矿业权出让收益市场基准价调整报告

附表目录

附表一	宜良县普通建筑用石灰岩矿采矿权出让收益市场基准价调整计算表
附表二	宜良县普通建筑用砂矿采矿权出让收益市场基准价调整计算表
附表三	宜良县页岩矿采矿权出让收益市场基准价调整计算表

附表一

宜良县普通建筑用石灰岩矿采矿权出让收益市场基准价调整计算表

评估委托人:宜良县自然资源局
评估基准日: 2021年4月30日

序号	项目名称	单位	出让收益基准价计算年限									
			1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	普通建筑用石灰岩原矿不含税销售价格	(元/吨)	28.02	28.02	28.02	28.02	28.02	28.02	28.02	28.02	28.02	28.02
2	采矿权权益系数		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
3	年金现值系数累加 (i=8%)		0.9259	1.7833	2.5771	3.3121	3.9927	4.6229	5.2064	5.7466	6.2469	6.7101
4	单位建筑用石灰岩原矿评估值	(元/吨)	0.75									
5	资源储量利用系数		75.00%									
6	石灰岩出让收益基准价	(元/吨)	0.56									

评估机构:云南君信资产评估有限公司
矿业权评估师: 范俊、肖华



附表二

宜良县普通建筑用砂矿采矿权出让收益市场基准价调整计算表

评估委托人：宜良县自然资源局

评估基准日：2021年4月30日

序号	项目名称	单位	出让收益基准价计算年限									
			1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	普通建筑用砂原矿不含税销售价格	(元/吨)	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37
2	采矿权权益系数		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
3	年金现值系数累加 (i=8%)		0.9259	1.7833	2.5771	3.3121	3.9927	4.6229	5.2064	5.7466	6.2469	6.7101
4	单位建筑用砂原矿评估值	(元/吨)	0.68									
5	资源储量利用系数		74.00%									
6	建筑用砂出让收益基准价	(元/吨)	0.50									

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：范俊、肖华



附表三

宜良县页岩矿采矿权出让收益市场基准价调整计算表

评估委托人:宜良县自然资源局			评估基准日: 2021年4月30日									
序号	项目名称	单位	出让收益基准价计算年限									
			1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	页岩矿不含税销售价格	(元/吨)	23.56	23.56	23.56	23.56	23.56	23.56	23.56	23.56	23.56	23.56
2	采矿权权益系数		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
3	年金现值系数累加 (i=8%)		0.9259	1.7833	2.5771	3.3121	3.9927	4.6229	5.2064	5.7466	6.2469	6.7101
4	单位页岩矿评估值	(元/吨)	0.63									
5	资源储量利用系数		74.00%									
6	页岩矿出让收益基准价	(元/吨)	0.47									

评估机构: 云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师: 范俊、肖华



宜良县矿业权出让收益市场基准价 调整报告

云君信矿评字〔2021〕第 093 号

附 件

云南君信资产评估有限公司

二〇二一年六月四日



宜良县矿业权出让收益市场基准价调整报告

附件目录

- 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师执业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 《矿业权出让收益市场基准价评估委托书》；
- 附件六 《宜良县矿产资源总体规划》（2016~2020年）摘录；
- 附件七 《宜良县国土资源局关于宜良县普通建筑用石灰岩矿等3种矿种矿业权出让收益市场基准价公告》（宜国土资发〔2019〕8号）；
- 附件八 2019年~2021年宜良县已公示的采矿权出让收益评估报告；
- 附件九 《云南省宜良对门山采石场普通建筑材料用石灰岩矿采矿权基本情况调查表》、《云南省宜良县对门山采石场普通建筑材料用石灰岩矿矿产资源开发利用方案》（摘录）、《云南省宜良县北墩子4#采石场普通建筑材料用石灰岩矿采矿权基本情况调查表》、《云南省宜良县北墩子4#采石场普通建筑材料用石灰岩矿矿产资源开发利用方案》（摘录）、《云南省宜良县大寨子普通建筑材料用石灰岩矿采矿权基本情况调查表》、《云南省宜良县大寨子普通建筑材料用石灰岩矿矿产资源开发利用方案》（摘录）、《宜良县黄梨山采石场采矿权基本情况调查表》；
- 附件十 《宜良县前所月牙塘砖厂采矿权基本情况调查表》、《云南省宜良县月牙塘普通建筑材料用粘土矿矿产资源开发利用方案》（摘录）。