

# 耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿 (未处置资源)采矿权出让收益评估报告

中宝信矿评报字[2022]第 095 号

北京中宝信资产评估有限公司

二〇二二年八月三日



---

通讯地址：北京市朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园乙 5 号楼 1112

电话：（010）84898849

传真：（010）84833775

邮政编码：100029

E-mail: zbxcpv@126.com

**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:1100620220201040699

评估委托方:	衡阳市自然资源和规划局
评估机构名称:	北京中宝信资产评估有限公司
评估报告名称:	耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权出让收益评估报告
报告内部编号:	中宝信矿评报字[2022]第095号
评估值:	263.36(万元)
报告签字人:	廖玉芝(矿业权评估师) 任萌(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。

## 耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿 (未处置资源)采矿权出让收益评估报告

### 摘 要

中宝信矿评报字[2022]第 095 号

**提示：**以下内容摘自评估报告，欲了解项目的全面情况，请阅读本评估报告全文。

**评估对象：**耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权。

**评估委托人：**衡阳市自然资源和规划局。

**采矿权人：**耒阳市兴旺石业有限公司。

**评估机构：**北京中宝信资产评估有限公司。

**评估目的：**耒阳市兴旺石业有限公司拟对其持有的耒阳市兴旺石业有限公司兴旺石灰岩矿采矿权申请延续登记，经核实，矿区范围内有未处置资源量，按国家现行法律法规有关规定，需对该采矿权未处置资源出让收益进行评估。本次评估即为实现上述目的而提供“耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权”在评估基准日所表现出的价值参考意见。

**评估基准日：**2022 年 5 月 31 日。

**评估日期：**2022 年 6 月 8 日至 8 月 3 日。

**评估方法：**收入权益法。

**评估主要参数：**矿区面积 0.0191 平方千米，截止储量核实基准日 2020 年 5 月底评审通过的保有资源量(122b) 120.40 万吨，其中：2 级国家公益林范围内保有资源量 45.3 万吨。矿山共计采损量 48.90 万吨。矿山应处置资源量 169.30 万吨。矿山共计已处置资源量 100.00 万吨，矿山缴纳了相应出让收益(价款)。共计未处置资源量 69.30 万吨，全部为保有资源量，无超采资源。本次需有偿处置的评估利用资源量 69.30 万吨。采矿回采率 95%，无设计损失量，未处置资源可采储量 65.84 万吨，其中：2 级国家公益林范围内可采储量 43.035 万吨。生产规模 30.00 万吨/年，矿山服务年限 2.19 年、评估计算年限 2.19 年。产品方案为建筑用石灰石碎石，产品不含税销售价格为 50.00 元/吨。采矿权权益系数为 4.40%。折现率 8%。

**评估结论：**

### (1) 采矿权出让收益评估值

本评估机构在尽职调查、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，选取合理的评估方法和评估参数，经估算，确定“耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权”出让收益评估值为人民币 129.32 万元，大写人民币壹佰贰拾玖万叁仟贰佰元整，其中：2 级国家公益林范围内可采储量 43.035 万吨出让收益评估值 84.53 万元。评估可采储量单价 1.96 元/吨。

### (2) 按采矿权出让收益基准价调整评估值的矿种及结果

本次评估建筑石料用灰岩矿未处置资源评估可采储量单价低于 2021 年 9 月发布的《湖南省自然资源厅关于发布湖南省矿业权出让收益市场基准价(2021 年版)的通知》(湘自资规〔2021〕3 号)中的市场基准价，本次评估未处置资源按市场基准价 4.0 元/吨·矿石核算出让收益，未处置资源采矿权出让收益为 263.36 万元，大写人民币贰佰陆拾叁万叁仟陆佰元整。其中：2 级国家公益林范围内可采储量 43.035 万吨采矿权出让收益为 172.14 万元。

### (3) 采矿权出让收益评估结果

综上所述，本次评估确定“耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权”于评估基准日 2022 年 5 月 31 日的出让收益评估结果为人民币 263.36 万元，大写人民币贰佰陆拾叁万叁仟陆佰元整。其中：2 级国家公益林范围内可采储量 43.035 万吨出让收益 172.14 万元。可采储量单价 4.0 元/吨·矿石，与市场基准价一致。

**评估有关事项声明：**根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》，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。超过有效期，需重新进行评估。

本评估报告包括若干评估假设、特别事项说明及评估报告使用限制说明，提请报告使用者认真阅读报告全文。

(此页无正文)

法定代表人：颜晓艳

颜晓艳  
印

矿业权评估师：廖玉芝

廖玉芝  
矿业权评估师  
廖玉芝  
3702200800537

任萌

任萌  
矿业权评估师  
任萌  
1102201600811

北京中宝信资产评估有限公司

二〇二二年八月三日



# 耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿 (未处置资源)采矿权出让收益评估报告

## 目 录

### 第一部分：报告正文

1. 评估机构 .....	1
2. 评估委托人及采矿权人 .....	1
3. 评估对象和范围 .....	2
4. 评估目的 .....	3
5. 评估基准日 .....	3
6. 评估依据 .....	3
7. 评估原则 .....	4
8. 矿产资源勘查和开发概况 .....	5
9. 评估实施过程 .....	8
10. 评估方法 .....	9
11. 评估所依据资料评述 .....	10
12. 技术参数的选取和计算 .....	11
13. 经济参数的选取和计算 .....	13
14. 评估假设 .....	14
15. 评估结论 .....	14
16. 评估基准日后事项说明 .....	15
17. 特别事项说明 .....	15
18. 评估报告使用限制 .....	16
19. 评估报告日 .....	16
20. 评估人员 .....	17

### 第二部分：报告附表

附表 1 耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权出让收益  
评估价值计算表

附表 2 耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权出让收益评估可采储量计算表

### 第三部分：报告附件

附件 1 评估机构营业执照复印件

附件 2 评估机构资格证书复印件

附件 3 矿业权评估师执业资格证书复印件

附件 4 矿业权评估师和评估人员的自述材料

附件 5 评估机构及评估师承诺书

附件 6 采矿权评估、询价委托函

附件 7 采矿许可证复印件及采矿权延续登记申请核查意见函

附件 8 衡资源规划储备字[2020]11 号《<湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》

附件 9 衡储评审[2020]011 号《<湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告>小矿资源储量评审意见书》

附件 10 湖南省有色地质勘查研究院 2020 年 6 月编制的《湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告》

附件 11 《<湖南省耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿资源开发利用方案>评审意见书》

附件 12 湖南省煤田地质局第一勘探队 2022 年 4 月编制的《湖南省耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿资源开发利用方案》

附件 13 其它有关资料

# 耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源) 采矿权出让收益评估报告

中宝信矿评报字[2022]第 095 号

受衡阳市自然资源和规划局的委托,根据国家有关采矿权评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》、《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》中的要求,对“耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权”进行了尽职调查、资料收集和评定估算,并对该采矿权在 2022 年 5 月 31 日所表现的价值做出了反映。

现将该采矿权评估情况及评估结果报告如下:

## 1. 评估机构

机构名称: 北京中宝信资产评估有限公司

通讯地址: 北京市朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园乙 5 号楼 1112-1113

法定代表人: 颜晓艳

统一社会信用代码: 9111010570020571X7

探矿权采矿权评估资格证书编号: 矿权评资[1999]006 号。

## 2. 评估委托人及采矿权人

### 2.1 评估委托人

衡阳市自然资源和规划局。

### 2.2 采矿权人

名称: 耒阳市兴旺石业有限公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人: 梁新民

注册资本: 壹仟捌佰万元整

成立日期: 2015 年 07 月 27 日

营业期限: 2015 年 07 月 27 日至 2045 年 07 月 26 日



经营范围：石灰石开采、加工、销售。

### 3. 评估对象和范围

#### 3.1 评估对象

耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权。

#### 3.2 评估范围

##### 3.2.1 原采矿许可证范围

根据原来阳市国土资源局颁发的采矿许可证，证号：C4304812015087130139649，矿山名称：耒阳市兴旺石业有限公司兴旺石灰岩矿；开采矿种：建筑石料用灰岩，开采方式：露天开采，生产规模：10 万吨/年，矿区面积：0.0191 平方千米，开采标高：230 ~ 150 米，有效期限：伍年，自 2015 年 8 月 24 日至 2020 年 8 月 24 日，矿区范围拐点坐标如下：

拐点 编号	2000 国家大地坐标		拐点编 号	西安 80 坐标	
	X	Y		X	Y
1	2913358.97	38411787.08	1	2913360.58	38411670.18
2	2913298.97	38411892.18	2	2913300.58	38411775.28
3	2913158.97	38411817.18	3	2913160.58	38411700.28
4	2913223.97	38411712.18	4	2913225.58	38411595.28
面积：0.0191km <sup>2</sup> ，允采标高：+230 至+150m，设计生产规模 10 万吨/年					

注：截至评估基准日，该采矿许可证已过期；根据耒阳市自然资源局 2020 年 8 月 24 日出具的《关于耒阳市兴旺石业有限公司兴旺石灰岩矿采矿权延续登记申请核查意见的函》，建议同意该采矿权办理延续登记申请。

##### 3.2.2 储量估算范围

依据湖南省有色地质勘查研究院 2020 年 6 月编制的《湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告》及衡储评审[2020]011 号《〈湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告〉小矿资源储量评审意见书》、衡资源规划储备字[2020]11 号《〈湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》，资源储量估算范围为采矿许可证的准采区范围及开采深度。

##### 3.2.3 委托评估范围

根据衡阳市自然资源和规划局出具《采矿权评估、询价委托函》，本次评估范围即为采矿许可证范围。

#### 3.3 评估史及有偿处置情况

根据原耒阳市国土资源局 2015 年 5 月 19 日出具的耒国土资矿价备字[2015]2 号《采矿权价款评估备案书（湖南省耒阳市上架乡上架村采石场）》，依据的地质报告为衡资源储评审[2012]67 号《〈湖南省耒阳市上架乡上架村采石场石灰岩矿综合报告〉小矿资源储量评审意见书》，评审通过保有量 182.8 万吨，累探量 182.8 万吨，可利用资源储量为 146.2 万吨。开采规模 3.85 万立方米/年，矿山服务年限 14.6 年，此次核算可采储量 100 万吨的价款，可采储量 100 万吨价款 40 万元。

根据 2015 年 7 月 27 日，原耒阳市国土资源局与耒阳市兴旺石业有限公司签订的《耒阳市上架乡上架村采石场采矿权出让合同》，矿区面积 0.019 平方公里，开采深度 230 米至 150 米，矿山总资源储量 146.2 万吨，设计服务年限 14 年，设计生产能力 10 万吨/年，出让资源储量为 100 万吨，出让服务年限为 10 年，出让价款总额为人民币大写：肆拾捌万元整（小写 480000 元）。采矿权人已于 2015 年 8 月 10 日缴纳了此项价款。

#### 4. 评估目的

耒阳市兴旺石业有限公司拟对其持有的耒阳市兴旺石业有限公司兴旺石灰岩矿采矿权申请延续登记，经核实，矿区范围内有未处置资源量，按国家现行法律法规有关规定，需对该采矿权未处置资源出让收益进行评估。本次评估即为实现上述目的而提供“耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权”在评估基准日所表现出的价值参考意见。

#### 5. 评估基准日

本评估项目的评估基准日确定为 2022 年 5 月 31 日。一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，评估值为评估基准日的有效价值。

选取 2022 年 5 月 31 日作为基准日，符合《中国矿业权评估准则—确定评估基准日指导意见（CMVS30200-2008）》规定。

#### 6. 评估依据

6.1 2016 年 7 月 2 日颁布的《中华人民共和国资产评估法》；

6.2 2009 年 8 月 27 日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；

6.3 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》；

6.4 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》；

6.5 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》；

6.6 《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2020)；

6.7 《固体矿产资源储量分类》(GB/T17766-2020)；

6.8 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》；

6.9 中国矿业权评估师协会公告2008年第5号发布的《中国矿业权评估准则》(2008年8月)；

6.10 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》；

6.11 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)》；

6.12 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)》；

6.13 衡阳市自然资源和规划局出具的《采矿权评估、询价委托函》；

6.14 第C4304812015087130139649号采矿许可证；

6.15 衡资源规划储备字[2020]11号《〈湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》；

6.16 衡储评审[2020]011号《〈湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告〉小矿资源储量评审意见书》；

6.17 湖南省有色地质勘查研究院2020年6月编制的《湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告》(文字部分)；

6.18《〈湖南省耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿资源开发利用方案〉评审意见书》；

6.19 湖南省煤田地质局第一勘探队2022年4月编制的《湖南省耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿资源开发利用方案》(文字部分)；

6.20 评估人员核实、收集和调查的其他资料。

## 7. 评估原则

7.1 独立性原则、客观性原则和公正性原则；

7.2 遵守国家有关规范和财务制度的原则;

7.3 预期收益原则;

7.4 替代原则;

7.5 效用原则和贡献原则;

7.6 矿业权与矿产资源相互依存原则;

7.7 尊重地质规律及资源经济规律原则;

7.8 遵守矿产资源勘查开发规范原则。

## 8. 矿产资源勘查和开发概况

### 8.1 矿区位置、交通概况

矿区位于耒阳市城南东东 110° 方位,距耒阳市区公路里程 30km,属耒阳市上架乡上架村管辖。区内交通便利,乡村公路成网,矿区有通村公路 2km 与县级公路 X020 相接,公路四通八达,交通较为方便。

### 8.2 地质工作概况

2012 年,衡阳市地质环境监测站通过矿山地质调查,编制了《湖南省耒阳市上架乡上架村采石场石灰岩矿资源储量报告》,评审备案号(耒国土资储矿石备字[2015]2 号),截止 2012 年 11 月底矿山保有资源储量矿石量 182.8 万吨。

2018 年,湖南省地质矿产勘查开发局 417 队编制《耒阳市兴旺石业有限公司兴旺石灰岩矿矿山储量年报》(2015.8—2018.11)(衡储年报评字[2019]020 号),截止 2018 年 11 月底,矿山保有资源储量 134.7 万吨,累计探明资源储量 169.4 万吨。

2020 年 6 月,湖南省有色地质勘查研究院编制提交了《湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告》,截止储量核实基准日 2020 年 5 月底评审通过的保有资源量(122b) 120.40 万吨,累计探明资源量 169.30 万吨。2020 年 7 月 16 日,衡阳市矿产资源储量评审中心对该报告评审通过;2020 年 7 月 29 日,衡阳市自然资源和规划局以衡资源规划储备字[2020]11 号发布审查意见。

### 8.3 矿区地质概况

#### 8.3.1 地层

矿区内地层出露简单,仅有第四系和三迭系下统大冶组出露,现由老至新简述如下:

三迭系下统大冶组:灰色中至厚层状石灰岩、白云质灰岩,夹泥灰岩,石灰岩致密

坚硬。层厚 573.3—913m。

第四系：主要分布于矿区山涧谷地中，由残坡积、冲积形成的耕植土、黄褐色粘土、亚粘土、含碎块石粘土组成。层厚 0—4.13m。

### 8.3.2 构造

矿区地层走向北北东  $30^{\circ}$ ，倾向北西，倾角  $32^{\circ}$ ，地层呈单斜产出，褶皱、断裂均不发育，地质构造属简单类型。

### 8.3.3 岩浆岩与混合岩

矿区范围内未见岩浆岩出露。

### 8.4 矿体特征

采矿权范围内共圈定了 1 个矿体，编号为 I 号矿体，其特征如下：

I 号矿体：采矿权界内界外均有出露，赋存于三迭系下统大冶组地层中，其岩性主要为灰色中至厚层状灰岩、白云质灰岩，夹泥质灰岩，泥晶质结构，产状  $120^{\circ} \angle 32^{\circ}$ ，产状较稳定。矿体顶板为风化灰岩及第四系残坡积层，围岩亦为灰岩。矿体顶板风化灰岩，抗压强度低，作废石剔除。

矿体规模：界内出露宽度矿区范围内矿体总平均长度约 155m，平均宽 120m，且较稳定，矿体厚度大于 70m。矿区内最低开采标高（+150m）以上部分除地表第四系残坡积物和灰岩浅部的风化层不能利用外，均为可采灰岩矿体。

### 8.5 矿石结构、构造

矿体产于三迭系下统大冶组地层中，矿层为灰色中至厚层状灰岩、白云质灰岩，夹泥质灰岩，泥晶质结构，岩石致密、坚硬，抗压强度较大，矿层产状：走向北北东  $30^{\circ}$ ，倾向北西，倾角  $32^{\circ}$ ，产状较稳定。

### 8.6 矿石质量

矿石为沉积碳酸盐类灰岩，矿石的主要化学成分为： $\text{CaO}$ 、 $\text{MgO}$  及  $\text{SiO}_2$ ，矿物成分主要为方解石，其次为白云石，少量石英。隐晶质结构，中-厚状，块状构造。新鲜岩石饱和单轴抗压强度 80~120Mpa，抗压能力强，是优质的普通建筑石料。

### 8.7 矿石加工技术性能

矿石经破碎加工处理后，主要作为普通建筑材料用碎石、块石石料。

### 8.8 矿床开采技术条件

#### 8.8.1 水文地质条件

矿区范围内无地表水体和水系分布，地表水不发育，对矿床开采不会带来影响。

矿区主要以岩溶裂隙水为主，矿区内岩溶欠发育，采场断面上偶见溶蚀现象，因矿区位于当地侵蚀基准面以上，故含水性弱，大气降水是该区含水层主要补给来源。地下水迳流方向主要受地形因素控制，矿区内接受大气降水后，一部分水往地表排泄于沟谷中，一部分渗流地下补给岩溶裂隙带，地下水主要以下降泉的方式排泄，第四系孔隙水主要接受大气降水补给，动态随降水量而变化，与地表水水力联系密切。

综上所述，矿区无大的地表水体和水系，矿床开采充水主要因素为大气降水和岩溶裂隙水，但矿床为露天开采，矿山准采区范围内地表最低标高 150 米，开采标高位于当地侵蚀基准面（+130m）以上，且可自然排水，因此，矿区水文地质条件属简单类型。

#### 8.8.2 工程地质条件

根据矿区的岩性、结构、构造特征及成因，并参考有关岩土体物理力学性质参数，区内岩土体可分为土体、岩体两个岩组。

土体：为软弱残坡积物粘土类综合体。分布于山涧谷地中；由残坡积、冲积形成的耕植土、黄褐色粘土、亚粘土、含碎块石粘土组成，结构疏松，稳定性差，工程地质条件较差。

岩体：矿体为石灰岩，岩石坚硬。根据现场调查，岩体坚硬，边坡稳定，未发生边坡失稳或滑塌现场，岩体稳定性和完整性较好，工程地质条件较好。

开采后的变化：露天开采边坡上部残坡积层及风化岩石稳定性较差，高陡边坡崩塌滑坡的可能性较大，矿山开采最大深度为 80m，矿山开采必须严格按照设计进行，并加强边坡安全检查即可避免危及施工设备及人员的安全事故的发生；矿体底板也为坚硬的石灰岩，新鲜岩石饱和单轴抗压强度 80—120Mpa，矿山开采不会产生底鼓等施工安全问题。

总之，矿山工程地质条件属简单类型。矿床工程地质类型属坚硬—较坚硬岩类之层状矿床。

#### 8.8.3 环境地质条件

矿区褶皱、断裂均不发育，构造类型简单；矿区地貌属剥蚀残丘冲沟地貌，地貌类型简单；区内地形较缓，自然边坡较稳定，地形坡角在 15—25° 之间，自然排泄条件好，岩土体稳定性好，未发生崩塌滑坡泥石流地质灾害；区内无大的工程活动，人类工程活动较弱；周边无大的建筑、人口密集聚居区。综上所述，矿山环境地质条件属简单

类型。

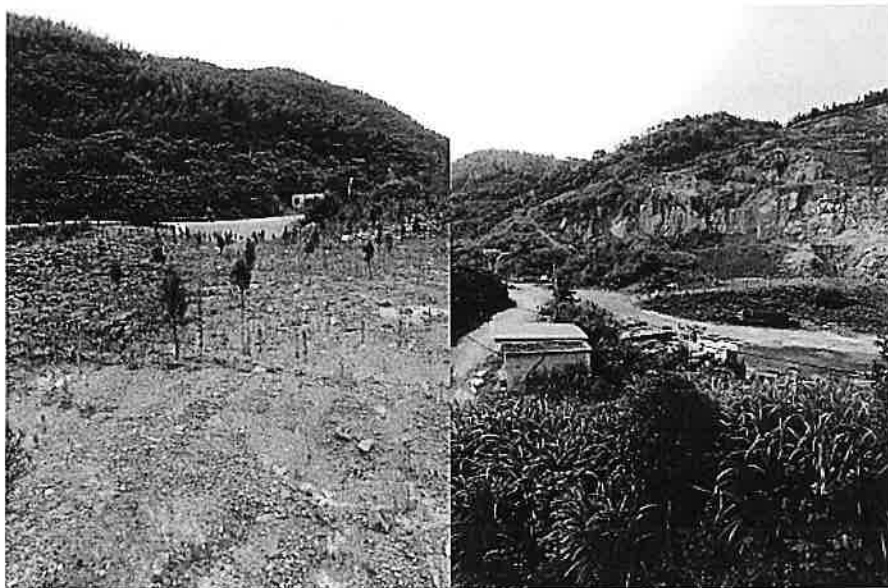
综上所述，矿区水文地质条件、工程地质条件、环境地质条件均简单，矿山开采技术条件复杂程度为简单类型（I 类型）。

#### 8.9 矿区开发现状

耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿，建于 2015 年，采矿权人为耒阳市兴旺石业有限公司，设计生成能力为采矿 10 万吨/年。矿山采出矿石经破碎直接销售，不选冶加工。开采标高+230m~+150m，开采方式采用露天开采，选择后退式分层开采、爆破落矿的方法采矿。

2015 年 8 月至 2018 年 11 月底，矿山采损资源储量（122b）为 34.7 万吨，2018 年 12 月底至 2020 年 5 月底，矿山采损资源储量（122b）为 14.2 万吨。

根据采矿权人提供的《湖南省耒阳县（市区）矿山停产证明》，该矿自 2020 年 6 月至 2021 年 12 月因新冠肺炎影响和采矿证到期后未办理延续原因一直未生产，处于停产状况，资源储量未发生变化。评估人员于 2022 年 6 月 8 日对该矿进行了现场勘查，并收集该矿的采矿许可证、营业执照、储量核实报告、开发利用方案、以往缴纳价款相关资料，现场所见如下图所示：



#### 9. 评估实施过程

9.1 2022 年 6 月 8 日，衡阳市自然资源和规划局确定我公司对该项目进行评估，我公司接受委托并组成评估专家小组。

9.2 2022年6月8日至7月10日, 我公司矿业权评估人员对该矿进行尽职调查。收集整理评估所需资料, 分析、归纳资料, 确定评估方案, 选取评估参数, 进行采矿权评估。

9.3 2022年7月11日, 提出评估报告初稿并经公司内部三级复核。

9.4 2022年7月12日, 向衡阳市自然资源和规划局提交评估报告初稿。

9.5 2022年7月13日至8月2日, 收到专家修改意见, 评估人员依据专家提出的修改意见对评估报告进行了修改, 提出评估报告修改稿并经公司内部三级复核。

9.6 2022年8月3日, 向衡阳市自然资源和规划局提交修改后的评估报告。

## 10. 评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》及《矿业权评估方法规范》, 对于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。因方法的适用性、操作限制等无法采用两种以上评估方法进行评估的, 可以采用一种方法进行评估, 并在评估报告中披露只能采用一种方法的理由。

因为基准价因素调整法、交易案例比较调整法可比因素调整系数及反映评估对象特点的可比因素等参数尚不确定, 该项目不具备采用基准价因素调整法、交易案例比较调整法等市场途径评估方法的条件。

依据湖南省有色地质勘查研究院2020年6月编制的《湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告》和湖南省煤田地质局第一勘探队2022年4月编制的《湖南省耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿资源开发利用方案》, 该矿的储量规模及生产规模均为小型, 矿山服务年限短。矿山生产各项固定资产投资、成本费用等未设计明细, 不具备采用折现现金流量法评估的条件。

根据《中国矿业权评估准则》及《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》, 确定本次评估方法为收入权益法, 其计算公式为:

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

式中:  $P$ ——采矿权出让收益评估值;



$SI_t$ ——一年销售收入;

$K$ ——采矿权权益系数;

$i$ ——折现率;

$t$ ——一年序号 ( $t=1, 2, \dots, n$ );

$n$ ——评估计算年限。

## 11. 评估所依据资料评述

### 11.1 评估所依据资料

评估参数的确定主要依据衡资源规划储备字[2020]11号《〈湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》、衡储评审[2020]011号《〈湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告〉小矿资源储量评审意见书》、湖南省有色地质勘查研究院2020年6月编制的《湖南省耒阳市兴旺建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告》(以下简称《储量核实报告》)、《〈湖南省耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿资源开发利用方案〉评审意见书》、湖南省煤田地质局第一勘探队2022年4月编制《湖南省耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿资源开发利用方案》(以下简称《开发利用方案》)以及评估人员收集的其他资料确定。

### 11.2 《储量核实报告》评述

《储量核实报告》在综合整理已有资料和野外调查的基础上,基本查明了区内地层、岩性、构造等基本特征,大致查明了矿体的分布、形态、产状、规模及矿石类型;大致查明了矿区水文地质、工程地质、环境地质条件;勘查方法基本符合规范要求。

《储量核实报告》经衡阳市自然资源和规划局备案。资源量估算参数选取基本合理,估算方法恰当,符合有关规范要求。评估人员认为《储量核实报告》内容基本齐全,达到了资源量估算的要求,可以作为此次采矿权评估的依据。

### 11.3 《开发利用方案》评述

湖南省煤田地质局第一勘探队编制的《开发利用方案》根据矿体的赋存条件、产状、矿岩的物理性质、矿体的不同厚度,设计采用露天开采方式,选用的采矿方法合理可行,确定矿山开采经济指标原则合理,《开发利用方案》对环境保护、安全生产、地质灾害防治、节能等都做了分析、研究和设计。该《开发利用方案》可作为本次评估技术指标

选取的依据。

## 12. 技术参数的选取和计算

### 12.1 保有资源量

依据《储量核实报告》及其评审意见书,截至2020年5月底,矿山保有资源量(122b) 120.40 万吨。根据《开发利用方案》,兴旺建筑石料用灰岩矿经“矿业权设置范围相关信息分析结果简报”查询,2级国家公益林范围内有保有资源量45.3万吨,现为临时禁采区,该矿2级国家级公益林需调出,其手续正在办理之中,办妥后均可以开采。

矿山累计采损量为48.90万吨,其中:2018年储量报告备案前采损量34.70万吨、2018年储量报告备案后至本次储量核实期间采损量14.20万吨。

矿山累计探明资源量为169.30万吨。

矿石量: 万吨										
矿种	类型	占用 2018 年 11 月 底备案资源储量		本次估算资源储量			资源储量 增(+)、减(-)		备注	
		保有量	累探量	保有量	采损量		累探量	保有量		累探量
					备案前	备案后				
建筑石料用灰岩	122	121.2		108.4						可采系数 取 0.9 预 可采储量 (122) 108.4 万 吨, 供统 计用
	122b	134.7	169.4	120.4	34.7	14.2	169.3	-0.1	-0.1	
合计	122	121.2		108.4						
	122b	134.7	169.4	120.4	34.7	14.2	169.3	-0.1	-0.1	

### 12.2 已有偿处置的资源量

该矿以往共进行过1次有偿处置。有偿处置情况叙述如下:

根据原来阳市国土资源局2015年5月19日出具的耒国土资矿价备字[2015]2号《采矿权价款评估备案书(湖南省耒阳市上架乡上架村采石场)》,依据的地质报告为衡资源储评审[2012]67号《〈湖南省耒阳市上架乡上架村采石场石灰岩矿综合报告〉小矿资源储量评审意见书》,评审通过保有量182.8万吨,累探量182.8万吨,可利用资源储量为146.2万吨。开采规模3.85万立方米/年,矿山服务年限14.6年,此次核算可采储量100万吨的价款,可采储量100万吨价款40万元。

根据2015年7月27日,原来阳市国土资源局与耒阳市兴旺石业有限公司签订的《耒阳市上架乡上架村采石场采矿权出让合同》,矿区面积0.019平方公里,开采深度230米至150米,矿山总资源储量146.2万吨,设计服务年限14年,设计生产能力10万吨/年,出让资源储量为100万吨,出让服务年限为10年,出让价款总额为人民币大写:

肆拾捌万元整（小写 480000 元）。采矿权人已于 2015 年 8 月 10 日缴纳了此项价款。

**综上所述，该采矿权已有偿处置的资源储量为 100.00 万吨。**

#### 12.3 本次需有偿处置的资源量

本次需有偿处置的资源量 = 评估利用资源储量 + 期间采损量 - 已有偿处置的评估利用资源储量

故本次需有偿处置的资源量为： $120.40 + 34.70 + 14.20 - 100.00 = 69.30$ （万吨）。

#### 12.3 本次需有偿处置的评估利用资源量

本次评估需有偿处置的资源量均为（122b），全部利用。

故本次需有偿处置的评估利用资源量即为 69.30 万吨。

#### 12.4 开拓方式、采矿方法

参照《开发利用方案》，根据矿区地形条件及矿体赋存特征，设计采用露天开采方式、公路开拓汽车运输方案。

#### 12.5 产品方案

根据《开发利用方案》及生产实际，本次评估产品方案确定为建筑用石灰岩碎石。

#### 12.6 采矿技术指标

参照《开发利用方案》，设计露天开采采矿回采率为 95%。

本次评估确定露天开采采矿回采率为 95%。

#### 12.7 本次需有偿处置的可采储量

##### 12.7.1 设计损失量

参照《开发利用方案》，该矿无设计损失量。

##### 12.7.2 可采储量

本次需有偿处置的可采储量 = （评估利用资源量 - 设计损失量）× 采矿回采率  
=  $(69.30 - 0) \times 95\%$   
= 65.84（万吨）

#### 12.8 矿山生产规模

依据《中国矿业权评估准则》、《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》，对生产矿山，应根据采矿许可证载明的生产规模或批准的矿产资源开发利用方案确定生产能力。该矿采矿许可证载明的生产能力为 10 万吨/年，《开发利用方案》设计的拟变更生产规模为 30.00 万吨/年，本次评估生产规模确定为 30.00 万吨/年。

## 12.9 矿山服务年限的确定

$$T = Q/A$$

式中：T－服务年限

Q－可采储量

A－矿山生产规模

则矿山服务年限 =  $65.84/30.00 = 2.19$  (年)

本次评估计算年限为 2.19 年，自 2022 年 6 月至 2024 年 7 月。

## 13. 经济参数的选取和计算

### 13.1 产品销售收入

#### 13.1.1 产品销售价格

根据《中国矿业权评估准则》(2008 年 8 月)及《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》，矿业权评估中，原则上以评估基准日前三年度的价格平均值或回归分析后确定评估用的产品价格，对服务年限短的小型矿山，可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。

参照《开发利用方案》中产品价格预测：根据当地市场调查，耒阳市区域建筑石料产销率 100%，开发利用具有较好的社会效益和经济效益。从耒阳市及相邻县城的建设发展来看，建筑业的发展将持续数年以上，这是该矿产品的一个稳定市场；其次如城市规划、环保及大的发展也将需要大量的基础性建材，建材类矿产品价格走势将稳中有升。设计产品综合不含税单价为 40 元/吨。

该矿已停产两年，评估人员未收集到相关销售发票。评估人员经查湖南省砂石协会，湖南省 5 月上旬耒阳市砂石价格为：10-20mm 52 元/吨、5-10mm 37 元/吨、机制砂 70 元/吨、石粉 35 元/吨，平均销售价格约为 48.50 元/吨。

考虑矿山实际产品类别结构、近年价格趋势等影响因素，本次评估取不含税销售价格为 50.00 元/吨，评估人员认为该价格基本可以反映该矿资源禀赋条件在评估基准日近年来当地同类产品价格的平均水平。

故本次评估取建筑石料用灰岩矿碎石综合产品不含税销售价格为 50.00 元/吨。

#### 13.1.2 产品销售收入

年销售收入为（以 2023 年为例）：

销售收入 = 产品产量 × 产品销售价格

$$= 30.00 \times 50.00$$

$$= 1500.00 \text{ (万元)}$$

### 13.2 采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008),建筑石料原矿产品采矿权权益系数的取值范围为 3.5~4.5%。该矿新增资源采用露天开采方式,开采技术条件为简单;矿石加工技术性能简单。综合以上各因素,本次评估采矿权权益系数为 4.40%。

### 13.3 折现率

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》,折现率参照《矿业权评估参数确定指导意见》相关方式确定;矿产资源主管部门另有规定的,从其规定。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》,本次评估折现率采用无风险报酬率+风险报酬率方式确定,其中包含了社会平均投资收益率。无风险报酬率即安全报酬率,通常可以参考政府发行的中长期国债利率或同期银行存款利率来确定。风险报酬率是指在风险投资中取得的报酬与其投资额的比率。矿产勘查开发行业,面临的主要风险有很多种,其主要风险有:勘查开发阶段风险、行业风险、财务经营风险、其他个别风险。

根据本项目的具体情况及对各项风险要素的分析,本次评估折现率确定为 8%。

## 14. 评估假设

14.1 本项目拟定的矿山生产方式,生产规模,产品结构保持不变,且持续经营;

14.2 国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化;

14.3 以现阶段采矿技术水平为基准;

14.4 市场供需水平符合本评估预期。

14.5 物价水平基本保持不变,产品销售价格符合本评估预期。

## 15. 评估结论

### (1) 采矿权出让收益评估值

本评估机构在尽职调查、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,选取合理的评估方法和评估参数,经估算,确定“耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权”出让收益评估值为人民币 129.32 万元,大写人民币壹佰贰拾玖万叁仟贰佰元整,其中:2 级国家公益林范围内可采储量 43.035 万吨出

让收益评估值 84.53 万元。评估可采储量单价 1.96 元/吨。

(2) 按采矿权出让收益基准价调整评估值的矿种及结果

本次评估建筑石料用灰岩矿未处置资源评估可采储量单价低于 2021 年 9 月发布的《湖南省自然资源厅关于发布湖南省矿业权出让收益市场基准价(2021 年版)的通知》(湘自资规〔2021〕3 号)中的市场基准价,本次评估未处置资源按市场基准价 4.0 元/吨·矿石核算出让收益,未处置资源采矿权出让收益为 263.36 万元,大写人民币贰佰陆拾叁万叁仟陆佰元整。其中:2 级国家公益林范围内可采储量 43.035 万吨采矿权出让收益为 172.14 万元。

(3) 采矿权出让收益评估结果

综上所述,本次评估确定“耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权”于评估基准日 2022 年 5 月 31 日的出让收益评估结果为人民币 263.36 万元,大写人民币贰佰陆拾叁万叁仟陆佰元整。其中:2 级国家公益林范围内可采储量 43.035 万吨出让收益 172.14 万元。可采储量单价 4.0 元/吨·矿石,与市场基准价一致。

## 16. 评估基准日后事项说明

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巨大变化等。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。

## 17. 特别事项说明

17.1 本评估报告是以特定的评估目的为前提,根据国家的法律、法规管理规定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价值。评估中没有考虑将采矿权用于其他目的可能对采矿权价值所带来的影响,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,本评估报告将随之发生变化而失去效力。

17.2 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下作出的,本公司及参加本次评估的工作人员与评估委托人及相关利益人之间无任何利害关系。

17.3 评估委托人及相关利益人对所提供的有关文件材料其真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。

17.4 本评估报告书含有附表、附件，附表、附件构成本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

17.5 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托人及相关利益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。

17.6 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。

17.7 本次评估是以统计的市场价格为基础作为预测价格，依据《矿业权评估评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），不论采用何种方式确定的矿产品市场价格，其结果均视为对未来矿产品市场价格的判断结果。

17.8 根据《开发利用方案》，兴旺建筑石料用灰岩矿经“矿业权设置范围相关信息分析结果简报”查询，2级国家公益林范围内有保有资源量45.3万吨，现为临时禁采区，该矿2级国家级公益林需调出，其手续正在办理之中，办妥后均可以开采。

## 18. 评估报告使用限制

18.1 按照《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，评估结论的有效期为一年。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。

18.2 本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。

18.3 本评估报告仅供评估委托人了解评估的有关事宜并报送评估管理机关或其授权的单位审查评估报告和检查评估工作之用。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。

18.4 本评估报告的所有权归评估委托人所有。

18.5 除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本项目矿业权评估师及本评估机构同意，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。

18.6 本评估报告书的复印件不具有任何法律效力。

## 19. 评估报告日

本次评估报告日为2022年8月3日。

## 20. 评估人员

法定代表人：颜晓艳

颜晓艳



矿业权评估师：廖玉芝

廖玉芝



任萌



北京中宝信资产评估有限公司



二〇二〇年八月三日



附表1 耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿（未处置资源）采矿权出让收益评估价值计算表

评估委托人：衡阳市自然资源和规划局			评估基准日：2022年5月31日			单位：万元	
序号	项 目	合 计	2022年6-12月	2023年	2024年1-7月		
1	产品销量(万吨)	65.84	0.5833	1.5833	2.1947		
2	产品销售价格(元/吨)		17.50	30.00	18.34		
			50.00	50.00	50.00		
3	产品销售收入	3292.00	875.00	1500.00	917.00		
4	折现系数(8%)		0.9561	0.8853	0.8446		
5	销售收入现值	2939.04	836.59	1327.95	774.50		
6	销售收入现值累计		836.59	2164.54	2939.04		
7	采矿权权益系数		4.40%	4.40%	4.40%		
8	采矿权评估价值	129.32	36.81	95.24	129.32		
9	单位可采储量评估值	1.96					
评估机构：北京中壹信资产评估有限公司			制表人：任萌			复核人：廖玉芝	

附表2 耒阳市兴旺石业有限公司建筑石料用灰岩矿(未处置资源)采矿权出让收益评估可采储量计算表

评估委托人：衡阳市自然资源和规划局			评估基准日：2022年5月31日					单位：万吨			
截止2020年5月底			已有偿处置的 资源量	本次需有偿处 置的资源量	本次需有偿处 置的评估利用 资源量	设计损失量	采矿回采率	本次需有偿处 置的可采资源 量	生产规模(万 吨/年)	新增服务年限 (年)	评估计算年限 (年)
储量类型	保有资源量	累计探明资源 量									
122b	120.40	169.30	100.00	69.30	69.30						
合计	120.40	169.30	100.00	69.30	69.30		95%	65.84	30.00	2.19	2.19

评估机构：北京中宝信资产评估有限公司  
制表人：任萌  
复核人：廖玉芝