



随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿 综合利用建筑用花岗岩矿出让收益 评估咨询报告

鄂永矿权咨[2019]字第 WH0022 号

湖北永业地矿评估咨询有限公司

二〇一九年十月二十五日

报告专用章



随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用 建筑用花岗岩矿出让收益评估咨询报告

摘 要

鄂永矿权咨[2019]字第 WH0022 号

评估机构：湖北永业地矿评估咨询有限公司

评估委托人：随县自然资源和规划局

评估对象：随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿

评估目的：随县自然资源和规划局拟补征随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益，需对其进行评估。本次评估即是为实现上述目的而向评估委托人提供随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益价值咨询意见。

评估基准日：2019 年 9 月 30 日

评估日期：2019 年 10 月 16 日—2019 年 10 月 25 日

评估方法：收入权益法

主要技术经济指标：随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿 184.10 万吨，设计损失量为 0，采矿回采率 95%，可采储量 174.89 万吨；本次评估产品方案为建筑用花岗岩矿综合利用尾矿尾渣，产品销售价格 27.00 元/吨（坑口不含税）；采矿权权益系数 4.40%。

评估结果：经评估人员现场查勘和当地市场分析，按照价值评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过认真估算，确定“随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿”在评估基准日时点上的出让收益价值为 **207.77 万元**，大写人民币**贰佰零柒万柒仟柒佰元整**。

评估有关事项声明：

自评估基准日起有效期一年。超过一年此评估结论无效，需重新进行评估。

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的而作，若用于其他评估目的，该评估结论无效。

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566

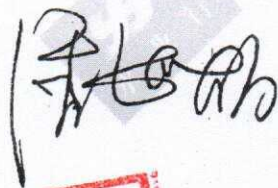
评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表任何公开的媒体上，本评估报告的复印件不具有法律效力。

依据《委托书》，本次评估内容是为随县自然资源和规划局拟补征随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益提供咨询意见。

重要提示：

以上内容摘自《随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益评估咨询报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读该价值评估咨询报告全文。

法定代表人：



项目负责人：



矿业权评估师：



湖北永业地矿评估咨询有限公司

二〇一九年十月二十五日

报告专用章

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋23层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566



随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用 建筑用花岗岩矿出让收益评估咨询报告

目 录

一、正文目录

1.评估机构.....	1
2.评估委托方及采矿权人.....	1
2.1 评估委托方.....	1
2.2 采矿权人.....	2
3.评估目的.....	2
4.评估对象、范围.....	2
5.评估基准日.....	3
6.评估依据.....	3
7.矿产资源开发概况.....	4
7.1 评估区位置位置.....	4
7.2 矿区地质工作概况及已取得的地质勘查成果.....	5
7.3 矿区地质概况.....	6
7.4 矿体地质特征.....	6
7.5 矿石质量特征.....	7
7.6 矿床开采技术条件.....	7
7.7 尾矿尾渣堆放现状.....	9
8.评估实施过程.....	9
9.评估方法.....	10
10.评估参数的确定.....	11
10.1 对尾矿尾渣数量测算报告的评价.....	11
10.2 评估资源储量.....	11
10.3 开采技术指标.....	12
10.4 可采储量.....	12

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566



10.5 采矿方案.....	12
10.6 产品方案.....	12
10.7 销售收入.....	12
10.8 采矿权权益系数.....	14
11.评估结论.....	14
12.特别事项说明.....	14
12.1 关于评估瑕疵的事项说明.....	14
12.2 评估结论使用有效期.....	15
12.3 评估结果有效的其它条件.....	15
13.评估咨询报告使用限制.....	15
14.评估机构和矿业权评估师签字、盖章.....	16
15.评估咨询报告日.....	16

二、附表目录

附表 随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益评估价值计算表

三、附件目录

附件一、关于《随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益评估咨询报告附件》使用范围的声明；

附件二、湖北永业地矿评估咨询有限公司企业法人营业执照；

附件三、湖北永业地矿评估咨询有限公司探矿权采矿权评估资格证书及矿业权评估师资格证书；

附件四、《委托书》；

附件五、采矿许可证（证号：C4213212010127130093598）；

附件六、《随县万和镇大岭花岗岩矿山尾矿尾渣数量测算报告》（湖北永业地矿评估咨询有限公司，2019年10月）；

附件七、采矿权人（随州市鑫福石业有限责任公司）营业执照信息（国家企业信用信息公示系统查询报告）。

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋23层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566



随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用 建筑用花岗岩矿出让收益评估咨询报告

鄂永矿权咨[2019]字第 WH0022 号

湖北永业地矿评估咨询有限公司受委托，根据有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，通过实地调查、市场调查询证、资料收集和综合分析计算等工作，对随县自然资源和规划局拟补征的“随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿”出让收益价值作出了反映。现将评估情况及该时点的评估结果报告如下。

1. 评估机构

名称：湖北永业地矿评估咨询有限公司；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

地址：武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6—1 栋 23 层；

法定代表人：潘世炳；

统一社会信用代码：91420106669542186M；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2008]014 号；

经营范围：矿业权评估咨询、矿业权评估、矿业权评估涉及的矿产资源经济评价；矿业权评估涉及的勘查、开发利用可行性研究；固体矿产勘查：甲级；液体矿产勘查：丙级；水文地质、工程地质、环境地质调查：丙级；地质钻探：丙级。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 评估委托方及采矿权人

2.1 评估委托方

评估委托方为随县自然资源和规划局。

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566

2.2 采矿权人

采矿权人：随州市鑫福石业有限责任公司；

统一社会信用代码：91421321685628182G；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

地址：随县万和镇太白村；

法定代表人：全阿强；

成立时间：2008 年 06 月 19 日；

营业时间：长期；

经营范围：石材开采加工、销售（凭有效许可证经营）。

3. 评估目的

随县自然资源和规划局拟补征随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益，需对其进行评估。本次评估即是为实现上述目的而向评估委托人提供随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益价值咨询意见。

4. 评估对象、范围

依据《委托书》，本次评估对象为随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿。

依据《随县万和镇大岭花岗岩矿山尾矿尾渣数量测算报告》（湖北永业地矿评估咨询有限公司，2019 年 10 月），随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿（尾矿尾渣）为 1840974 吨。

本次评估范围为即随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿采矿权范围。采矿许可证证号：C4213212010127130093598，露天开采，开采矿种：饰面用花岗岩，矿区面积 1.4264 平方公里，由 13 个拐点坐标圈定（见下表 1），有效期：2010 年 12 月 09 日到 2018 年 11 月 19 日（现已过期）。

表 1 矿区范围拐点坐标（1980 西安坐标系）

点号	X	Y	点号	X	Y
1 号矿区			2 号矿区		
1	3572680.37	38420510.22	8	3573950.39	38421260.22
2	3572680.37	38420940.22	9	3573950.39	38421440.22
3	3571840.37	38421190.23	10	3573510.38	38421440.22
4	3571840.37	38421570.23	11	3573510.38	38421170.22
5	3571050.36	38421570.24	12	3573250.38	38420850.22
6	3571050.36	38421190.23	13	3573470.38	38420690.22
7	3571450.36	38420510.22			
标高	+690 米——+400 米		标高	+690 米——+400 米	

5.评估基准日

根据《委托书》，委托评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，本次评估咨询报告中计量和计价标准，均为该基准日客观有效标准。评估值为评估基准日的时点有效价值。

6.评估依据

评估依据包括法律法规、评估准则、经济行为依据、取价依据及所引用的专业报告等，具体如下：

6.1 法规依据

（1）1996 年 8 月 29 日修改后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》及其实施细则；

（2）国家质量技术监督局 1999 年《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766-1999）；

（3）国土资源部《关于全面实施〈固体矿产资源/储量分类〉国家标准和勘查规范有关事项的通知》（国土资发[2007]68 号）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（5）中国矿业权评估师协会《中国矿业权评估准则》、《收益途径评估方法规范》（CMVS12100—2008）、《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》、《确

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566

定评估基准日指导意见》（CMVS30200—2008）、《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800—2008）；

（6）《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2002）；

（7）《建筑用卵石、碎石》（GB/T14685—2001）。

6.2 行为、产权和取价依据等

（1）《委托书》；

（2）采矿许可证（证号：C4213212010127130093598）；

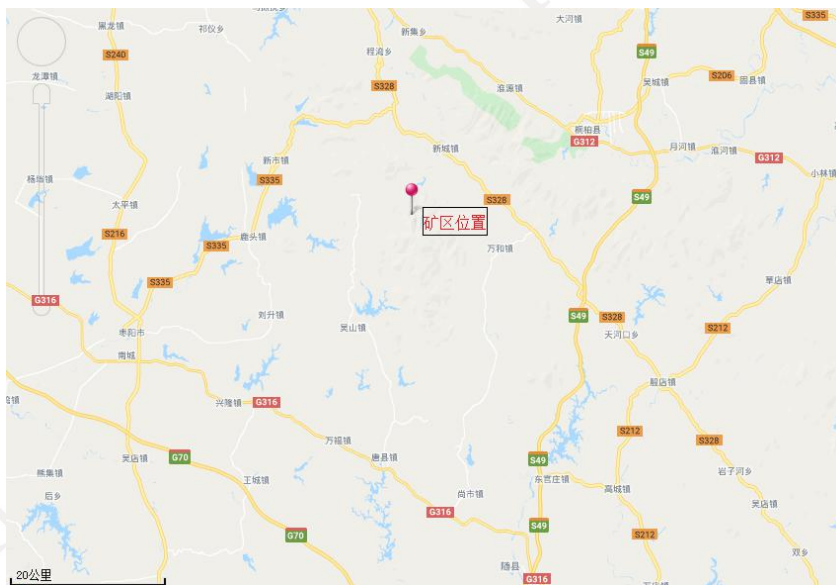
（3）《随县万和镇大岭花岗岩矿山尾矿尾渣数量测算报告》（湖北永业地矿评估咨询有限公司，2019年10月）；

（4）采矿权人（随州市鑫福石业有限公司）营业执照信息（国家企业信用信息公示系统查询报告）。

7. 矿产资源开发概况

7.1 评估区位置

评估区随州市随县万和镇西北方向大岭地区，距万和镇15公里，距随县48公里，区内交通条件较为方便，矿区有简易矿山公路到万和镇并与S328省道相连，交通较为方便（详见图1）。



7.2 矿区地质工作概况及已取得的地质勘查成果

1、自五十年代以来，先后有北京地质学院和北京大学、湖北省物探大队、第一水文地质大队、第十二地质队、第八地质队、冶勘 605 队及省区测队等单位在测区附近区域开展过区域地质调查、地质矿产普查和物化探工作；

2、2015 年 12 月湖北省地质局武汉水文地质工程地质大队编制了《湖北省随县吴山-万和矿区花岗岩饰面石材矿资源储量核实报告》（截至 2015 年 6 月底）。采矿许可证范围内累计查明资源储量（荒料量 122b+332+333）241.1 万立方米，累计开采消耗资源储量（荒料量 122b）10.8 万立方米，保有资源储量（荒料量 332+333）230.3 万立方米（其中 332：44.8 万立方米、333：185.5 万立方米）。

3、2016 年 1 月湖北省地质局武汉水文地质工程地质大队编制了《随县万和镇大岭饰面用花岗岩矿 2015 年度矿山矿产资源储量报告》，截至 2015 年 12 月底，采矿许可证范围内累计查明资源储量（荒料量 122b+332+333）241.1 万立方米，累计开采消耗资源储量（荒料量 122b+333）11.86 万立方米，保有资源储量（荒料量 332+333）229.24 万立方米（其中 332：44.8 万立方米、333：184.44 万立方米）。

4、2017 年 1 月湖北省地质局武汉水文地质工程地质大队编制了《随县万和镇大岭饰面用花岗岩矿 2016 年度矿山矿产资源储量报告》，截至 2016 年 12 月底，采矿许可证范围内累计查明资源储量（荒料量 122b+332+333）241.1 万立方米，累计开采消耗资源储量（荒料量 122b+333）13.02 万立方米，保有资源储量（荒料量 332+333）228.08 万立方米（其中 332：44.8 万立方米、333：183.28 万立方米）。

5、2018 年 2 月湖北省地质局武汉水文地质工程地质大队编制了《随县万和镇大岭饰面用花岗岩矿 2017 年度矿山矿产资源储量报告》，截至 2017 年 12 月底，采矿许可证范围内累计查明资源储量（荒料量 122b+332+333）241.1 万立方米，累计开采消耗资源储量（荒料量 122b+333）14.1 万立方米，保有资源储量（荒料量 332+333）227.00 万立方米（其中 332：44.8 万立方米、333：182.2 万立方米）。

6、2019 年 10 月湖北永业地矿评估咨询有限公司编制了《随县万和镇大岭花

岗岩矿山尾矿尾渣数量测算报告》，通过对大岭花岗岩矿山堆放区尾矿尾渣进行测量，结合航拍图片分析各堆放区尾矿尾渣堆放的位置和形态，对 12 个堆放区堆放尾矿尾渣量进行了估算，求得大岭花岗岩矿山堆放尾矿尾渣量合计为 1840974 吨。

7.3 矿区地质概况

区域上位于秦岭褶皱系东段应山倒转复背斜的北西端北翼。受襄广断裂的影响，以北西向断裂构造为主；本区的花岗岩分属于大仙垛岩体和三冠垛岩体，矿区及其周边地区主要为燕山早期岩浆岩侵入体。矿体赋存于赋存于大仙垛岩体中，呈灰白色，质较纯，矿层较稳定，矿体出露于地表。矿床成因类型属于岩浆矿床。

7.4 矿体地质特征

矿区已圈定 6 个矿体，赋存于七尖峰杂岩体中，呈块状产出，基岩基本裸露，矿体覆盖层较薄，主要第四系残坡积层。I-7 号矿体位于矿区北部，赋存标高为 +670 米至 +530 米，平面形态近似呈平行四边形，总体沿南北向展布，长度约 305 米，宽度平均约 250 米，矿体累计查明资源量 122b+332+333：41.82 万立方米；I-9 号矿体位于矿区西部，赋存标高 +710 米至 +560 米，平面形态不规则，沿南北向展布，长度约 640 米，宽度平均约 230 米，矿体累计查明资源量 122b+332+333：68.66 万立方米；I-11 号矿体位于矿区中部，赋存标高 +720 米至 +500 米，平面上呈平行四边形，沿北西向展布，长度约 404 米，宽度约 337 米，矿体累计查明资源量 122b+332+333：75.5 万立方米。I-12 号矿体位于矿区东部，赋存标高 +580 米至 +500 米，平面上呈不规则，沿北西向展布，长度约 355 米，宽度约 133 米，矿体累计查明资源量 122b+333：17.01 万立方米。I-3 号矿体位于矿区北部，赋存标高 +680 米至 +600 米，平面上呈椭圆形，沿南北向展布，长度约 350 米，宽度约 152 米，矿体累计查明资源量 122b+333：23.76 万立方米。I-2 号矿体位于矿区北部，赋存标高 +500 米至 +430 米，平面上呈不规则，沿北西向展布，长度约 243 米，宽度约 150 米，矿体累计查明资源量 122b+332+333：14.37 万立方米。矿体总体沿北东向展布，呈块状产出，基岩局部裸露，矿体覆盖层较薄，矿体节

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566

理稀疏分布，局部较为密集，以压扭性为主，矿体风化层厚度一般为 5-30 米。主要为少量灌木和第四系残坡积层，一般节理或裂隙不发育，具有稀疏分布的特点，按节理走向主要分为三组：北北西向、近东西向和北东向；矿体全风化及强风化层厚度一般为 1-15 米。

7.5 矿石质量特征

矿石为中粒黑云母二长花岗岩，浅灰白色，具中粒花岗结构，块状构造。主要矿物有斜长石（25-35%），自形程度较好，钾长石（30-38%），石英（20-30%），其呈不规则他形晶体充填在其他矿物粒间，暗色矿物以黑云母为主，还含有少量的磁铁矿、磷灰石、锆石等矿物。

区内矿石主要化学成分为 SiO_2 平均值 72.29%； Fe_2O_3 平均值 1.28%； FeO 平均值 0.39%； Al_2O_3 平均值 14.66%； TiO_2 平均值 0.25%； CaO 平均值 1.61%； MgO 平均值 0.45%； K_2O 平均值 3.85%； Na_2O 平均值 5.00%； MnO 平均值 0.033%。

区内矿石小体重平均为 2.64 克/立方厘米；耐磨度一般为平均为 69 (l/cm^3)；吸水率平均为 0.42%；抗压强度平均为 141.2 兆帕；抗折强度平均为 12.9 兆帕。

本矿区矿石类型及品种单一，自然类型为黑云母二长花岗岩矿石，工业类型属花岗岩饰面石材。

本次评估对象为大岭花岗岩矿山露天开采饰面用花岗岩产生的尾矿尾渣，矿石综合质量较差，工业类型为建筑用花岗岩。

7.6 矿床开采技术条件

7.6.1 矿区水文地质条件

矿区为中低山地区，地形较简单。该地区为亚热带季风性气候。矿区地表水系较为发育，以零星分布的池塘和人工集水体为主，矿区外围西南部为吴山水库。

区内含水层主要为第四系孔隙含水层和花岗岩风化裂隙含水层，隔水层为深部新鲜的花岗岩岩体。区内第四系孔隙含水层中地下水主要受大气降水补给，一部分向下游径流、排泄于地表水，另一部分补给基岩风化裂隙水。基岩风化裂隙水主要受大气降水和少量地表水、第四系孔隙水补给；由于矿区内松散层孔隙及

基岩风化裂隙较为发育，大气降水经地表入渗补给后形成地下水。地下水径流方向主要受地形、构造控制，地下水流向与地形变化基本一致，地表分水岭即为地下水分水岭。矿区内地下水总体上由高向低，由东向西，然后由北向南偏西方向以分散流形式排泄区外。

矿区水文地质条件属简单类型。

7.6.2 矿区工程地质条件

矿区内岩土体工程地质岩组主要有三组：松软土体工程地质岩组、半坚硬工程地质岩组、坚硬工程地质岩组。

1、松软土体工程地质岩组

由第四系的残坡积粘土或粘土夹碎石组成。分布于山间沟谷和地势略平的山坡地带，厚度一般为 0-5 米。

2、半坚硬工程地质岩组

主要为强风化的花岗岩等，风化层厚度约 15-40 米。以风化裂隙发育为特征，此岩组岩石一般抗风化能力差，岩石抗压强度一般小于 30 兆帕。稳定性差，易产生变形和位移。

3、坚硬工程地质岩组

主要由深部新鲜的花岗岩组成，分布于区内风化层下部，矿体及围岩具块状构造，且整体性较好，抗风化能力较强，岩石节理裂隙一般发育。

矿区工程地质条件属简单类型。

7.6.3 矿区环境地质条件

本区属地壳相对稳定区，矿区及周围山势较陡，山坡坡度 25-45°，天然状态下自然边坡较为稳定。现状条件下未见崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷等地质灾害现象。

在矿山开采和加工过程中，主要环境地质问题是废渣堆放、林地毁坏、水质污染、粉尘、噪音等方面。矿山要加强边坡维护，废石清理检查，加强矿山人员安全防护，防止工业废水废渣随意排放，保护植被，做好生态景观治理。

该矿区环境地质条件属中等类型。

7.6.4 开采技术条件小结

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566

综上所述，该矿区是以环境地质为主开采技术条件中等的矿床。

7.7 尾矿尾渣堆放现状

将尾矿尾渣堆放范围划分为 12 个主要的堆放区（图 2），并对其进行了编号，山坡堆放区编号 1-8 号坡，平台堆放区编号 1-4 号平台。

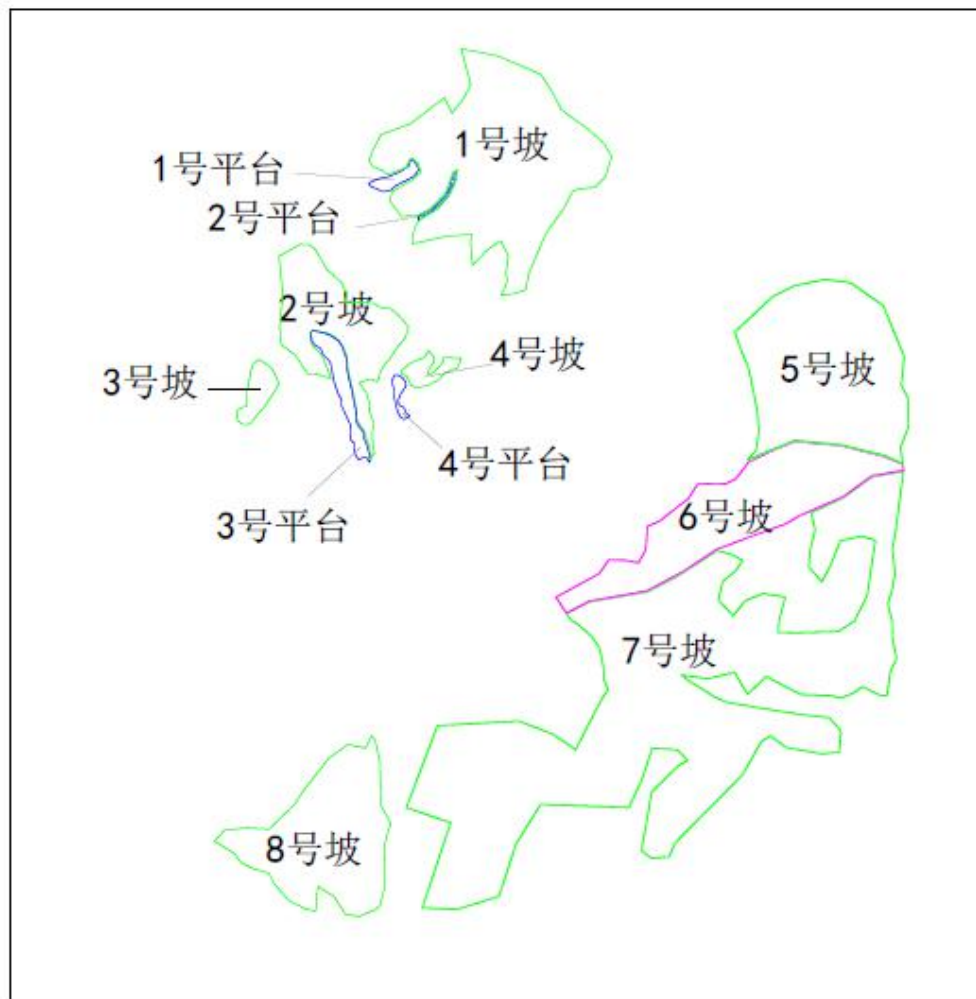


图 2 尾矿尾渣堆放位置分布图

8. 评估实施过程

我公司组织评估人员，对随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益评估实施了如下评估程序：

（1）接受委托阶段：2019 年 10 月 16 日，项目接洽，与委托方明确此次评

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566

估的目的、对象、范围，确定评估基准日，拟定评估计划（评估方案和方法等），提供评估资料准备的清单。

（2）尽职调查阶段：2019年10月16日，由公司评估人员在委托方陪同下，对随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿现场进行了实地调查，了解评估对象的详细情况，收集了于本次评估相关的基础资料。

（3）评定估算阶段：于2019年10月17日—10月21日，在遵守相关准则和职业道德原则下，依据收集的评估资料，确定评估方法，完成评定估算。

（4）提交报告阶段：2019年10月22日—10月25日，按照公司内部管理制度，对随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益评估咨询报告进行三级复核审查，2019年10月25日，提交正式评估咨询报告。

9. 评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南》（试行）的规定，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。本次评估对象为采矿权，采矿权出让收益评估方法可选用基准价因素调整法、交易案例比较调整法、收入权益法和折现现金流量法。

基准价因素调整法：获取相应的矿业权市场基准价，在充分对比分析评估对象和矿业权市场基准价可比因素差异的基础上，确定可比因素调整系数。由于湖北省公布的矿业权出让基准价中，未公示建筑用花岗岩的相关因素，故该评估方法不适用。

交易案例比较调整法：选择满足该方法适用条件的、具有各可比因素之间具有相当独立性；参照《矿业权评估参数确定指导意见》有关要求，进行可比因素的确定并计算可比因素调整系数。由于评估人员未收集到近期可供比较的交易案例，故该评估方法不适用。

依据《委托书》，鉴于本次评估目的，评估对象为综合利用建筑用花岗岩（尾

矿尾渣)。因缺乏相关财务数据,不具备折现现金流量法评估的条件。依据《矿业权收益评估应用指南》不适用于折现现金流量法评估的中小型采矿权,可以使用收入权益法。本次评估采用收入权益法进行评估。

其计算公式如下:

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

式中: P --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 ($t=1, 2, 3, \dots, n$);

n --评估计算年限。

10. 评估参数的确定

本项目评估技术经济指标的选取,主要参考《委托书》(附件四)、《随县万和镇大岭花岗岩矿山尾矿尾渣数量测算报告》(湖北永业地矿评估咨询有限公司,2019年10月)(附件六)和评估人员调查收集和积累的资料。

10.1 对尾矿尾渣数量测算报告的评价

2019年10月,湖北永业地矿评估咨询有限公司编制了《随县万和镇大岭花岗岩矿山尾矿尾渣数量测算报告》。

评估人员认为:该报告通过对大岭花岗岩矿山堆放区尾矿尾渣进行测量,结合航拍图片分析各堆放区尾矿尾渣堆放的位置和形态,对12个堆放区堆放尾矿尾渣量进行了估算,求得大岭花岗岩矿山堆放尾矿尾渣量合计为1840974吨。以此作为本次评估储量依据。

10.2 评估资源储量

依据《随县万和镇大岭花岗岩矿山尾矿尾渣数量测算报告》(湖北永业地矿

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋23层

邮编:430064 电话:027-87250167 传真:027-87250566

评估咨询有限公司，2019年10月），随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿（尾矿尾渣）为1840974吨。

依据《委托书》，本次评估大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿（尾矿尾渣）184.0974万吨。

10.3 开采技术指标

依据《委托书》，鉴于本次评估目的，不考虑设计损失。综合周边建筑石料矿山相关开采设计，本次评估采矿回采率取值95%。

10.4 可采储量

$$\begin{aligned}\text{可采储量} &= (\text{评估利用的资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\ &= (184.0974 \text{ 万吨} - 0 \text{ 万吨}) \times 95\% \\ &= 174.89 \text{ 万吨}\end{aligned}$$

10.5 采矿方案

综合利用的建筑用花岗岩为大岭花岗岩矿山露天开采饰面用花岗岩产生的尾矿尾渣。

10.6 产品方案

结合本次评估目的，确定产品方案为大岭花岗岩矿山露天开采饰面用花岗岩产生的尾矿尾渣，即建筑用花岗岩矿综合利用尾矿尾渣。

10.7 销售收入

10.7.1 销售收入计算公式

本次评估最终产品为建筑用花岗岩矿综合利用尾矿尾渣，销售收入的计算公式为：

$$\text{销售收入} = \text{原矿产量} \times \text{原矿销售价格（不含税）}$$

10.7.2 产品产量

本次评估产品产量为 174.89 万吨。

10.7.3 产品销售价格

根据《中国矿业权评估准则》，销售价格的取值依据一般包括：矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究报告或矿山初步设计资料；企业的会计报表资料；市场收集的价格凭证；国家（包括有关期刊）公布、发布的价格信息。矿业权评估中，产品销售价格应根据资源禀赋条件综合确定，一般采用当地平均销售价格，原则上以评估基准日前的三个年度内的价格平均值或回归分析后确定评估计算中的价格参数。对小型矿山，可以采用评估基准日当年价格的平均值。本次评估采用评估基准日近一年销售价格的平均值。

湖北省自然资源厅网站发布的“湖北省矿产品销售价格动态监测月度报告”中，没有建筑用花岗岩的销售价格，但有类似用途的其他建筑石料矿销售价格。评估人员对近一年随县周边地区建材及其他非金属（建筑石料）销售价格进行了资料收集和整理（见下表 2），随县周边地区建材及其他非金属（建筑石料）近一年销售价格平均值为 24.42—47.33 元/吨（不含税）。

表 2 随县周边地区建材及其他非金属（建筑石料）近一年销售价格统计表（单位：元/吨）

时间	矿产品平均价格（不含税）							
	东宝区				沙洋县	屈家岭管理区	京山县	钟祥市
	八里干沟	曾庙片区	城山片区	城北片区				
2018 年 10 月	31.00	34.00	44.00	27.00	21.00	20.00	38.00	34.00
2018 年 11 月	33.00	35.00	44.00	28.00	21.00	20.00	38.00	34.00
2018 年 12 月	34.00	35.00	44.00	28.00	21.00	20.00	38.00	34.00
2019 年 1 月	34.00	35.00	44.00	28.00	21.00	20.00	38.00	34.00
2019 年 2 月	34.00	35.00	44.00	28.00	21.00	20.00	38.00	34.00
2019 年 3 月	37.00	38.00	48.00	31.00	24.00	23.00	41.00	37.00
2019 年 4 月	38.00	39.00	49.00	32.00	25.00	24.00	42.00	38.00
2019 年 5 月	38.00	39.00	49.00	32.00	25.00	24.00	42.00	38.00
2019 年 6 月	39.00	40.00	50.00	33.00	26.00	25.00	43.00	39.00
2019 年 7 月	40.00	41.00	52.00	34.00	27.00	26.00	44.00	40.00
2019 年 8 月	42.00	43.00	55.00	36.00	39.00	37.00	47.00	42.00
2019 年 9 月	38.00	37.00	45.00	33.00	36.00	34.00	39.00	38.00
平均值	36.50	37.58	47.33	30.83	25.58	24.42	40.67	36.83

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566

鉴于该矿山的区域位置、交通条件和当地社会平均生产力水平，根据评估人员调查了解当地建筑石料碎石矿近年的销售行情，考虑到本次评估为综合利用的尾矿尾渣，矿石质量较差，在征询当地自然资源管理部门的意见后，评估对象矿产品不含税销售价取随县周边地区建材及其他非金属（建筑石料）近一年平均销售价的偏低值。即本次评估确定销售价格为 27.00 元/吨（不含税）。

10.7.4 产品销售收入

销售收入=矿石产量×产品销售价格

$$=174.89 \text{ 万吨} \times 27.00 \text{ 元/吨} = 4722.10 \text{ 万元}$$

10.8 采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），建筑材料矿产原矿采矿权权益系数取值范围为 3.5%~4.5%取值。鉴于本次评估为山坡堆放尾矿尾渣，且矿山水文地质复杂程度属简单类型，工程地质条件简单，环境地质条件中等复杂，交通条件较好，矿山露天开采等特点，采矿权权益系数宜取高值，即本次评估取 4.40%。

11. 评估结论

经评估人员现场查勘和当地市场分析，按照价值评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过认真估算，确定“随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿”在评估基准日时点上的出让收益价值为 207.77 万元，大写人民币贰佰零柒万柒仟柒佰元整。

12. 特别事项说明

12.1 关于评估瑕疵的事项说明

本报告仅对随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益价值进行咨询评估，不是对随州市鑫福石业有限责任公司白氏坪阴坡石灰岩矿采矿权出让收益价值进行评估，提醒报告使用者注意。

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

邮编：430064 电话：027-87250167 传真：027-87250566

12.2 评估结论使用有效期

按现行法规规定，本评估结论使用有效期为自评估基准日起一年内有效。如果使用本评估结论的时间与本报告评估基准日相差一年以上，本公司对使用后果不承担任何责任。

12.3 评估结果有效的其它条件

1、本次评估工作中评估委托人所提供的有关文件材料是编制本报告的基础，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。

2、本次评估储量依据为湖北永业地矿评估咨询有限公司于2019年10月提交的《随县万和镇大岭花岗岩矿山尾矿尾渣数量测算报告》，若该测算报告中估算储量发生变化，本次评估结论将作相应调整。

3、依据《委托书》，本次评估内容是为随县自然资源和规划局拟补征随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿出让收益提供咨询意见。

4、对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托人及采矿权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。

5、本次评估结果是在独立、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人及采矿权之间无任何利害关系。

6、本评估咨询报告含有若干附件，附件构成本报告书的重要组成部分，与本评估咨询报告正文具有同等法律效力。

13. 评估咨询报告使用限制

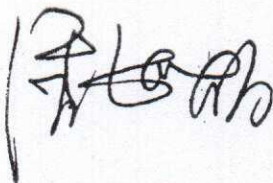
本评估咨询报告仅供此次特定的评估目使用。未经委托方许可，我公司不会随意向任何单位、个人提供或公开。

本评估咨询报告的所有权属于委托方。

本评估咨询报告的复印件不具有法律效力。

14. 评估机构和矿业权评估师签字、盖章

法定代表人:



项目负责人:



矿业权评估师:



15. 评估咨询报告日

评估咨询报告提交日期为二〇一九年十月二十五日

湖北永业地矿评估咨询有限公司

二〇一九年十月二十五日



湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋23层

邮编: 430064 电话: 027-87250167 传真: 027-87250566

附表

随州市鑫福石业有限责任公司大岭花岗岩矿综合利用建筑用花岗岩矿
出让收益评估价值计算表

评估委托方：随县自然资源和规划局		评估基准日：2019年9月30日	
序号	项 目	单 位	合 计
1	综合利用建筑用花岗岩矿资源储量	万吨	184.10
2	可采储量（产量）	万吨	174.89
3	销售价格（不含税）	元/吨	27.00
4	销售收入	万元	4722.10
5	采矿权收益系数		4.40%
6	评估值	万元	207.77
评估机构：湖北永盛地矿评估咨询有限公司		项目负责人：毛刚	制表人：陈婷婷

