

曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用
石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权
出让收益评估报告

中评矿报字 [2019]第 012 号



中安金石（北京）矿业技术服务有限公司

二〇一九年五月九日

中安金石（北京）矿业技术服务有限公司
办公地址：北京市朝阳区东三环南路 58 号 1 楼 2006 室

电话：(010)58673605 传真：(010)58673507

曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权出让收益评估报告

摘要

中评矿报字 [2019]第 012 号

重要提示：以下内容摘自《曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读该采矿权出让收益评估报告书全文。

评估机构：中安金石（北京）矿业技术服务有限公司。

评估委托人：随县自然资源和规划局。

评估对象：曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权。

评估目的：随县自然资源和规划局拟补征曾都区新阳公路石料厂超设计生产规模开采及超采部分资源储量采矿权出让收益，根据《财政部 国土部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》（财综〔2017〕35号），需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即是为确定该采矿权出让收益提供参考意见。

评估基准日：2018年12月31日。

评估方法：收入权益法。

评估参数：本项目评估矿区面积为0.2389平方公里；自2003年出让至本次评估基准日（2018年12月31日），矿山累计动用资源储量137.74万吨；已有偿化处置的资源储量（可采）为57.50万吨，评估超采部分可采资源储量为66.47万吨；证载生产规模为5万吨/年；产品方案为建筑石料用灰岩原矿；不含税销售价格26元/吨；采矿权权益系数为4.3%。

评估结果：经评估人员调查、收集资料和对当地矿产品市场进行分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法，经过认真估算，确定“曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权”在评估基准日2018年12月31日所表现的评估价值为74.31万元，大写人民币柒拾肆万叁仟壹佰元整。



评估有关事项声明：

1、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，需要重新进行评估。

2、依据矿山采矿许可证（证号：C4213212010057120065567），其载明生产规模为5万吨/年，有效期限为2010年5月26日至2020年5月26日。依据《矿业权评估工作委托函》（2019年3号），该矿山存在超设计生产规模、超采资源储量的现象。特提醒报告使用者注意。

3、如果依据“委托事项一”，确定的，但由于该矿山企业属2010年整合矿山，整合前消耗资源储量权属无法确认，因此可能成为影响本次评估结论的瑕疵事项。

4、如果依据“委托事项二”，对矿山整合前累计消耗资源储量30.80万立方米（73.92万吨）（依据《湖北省随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿二〇〇九年度矿产资源储量检测地质报告》）予以核销，以2010年随县国土资源局出让的50万吨资源储量为依据，则自2010年出让至本次评估基准日累计开采63.82万吨（ $137.74 - 73.92$ ），超采部分可采储量7.44万吨（ $63.82 \times 90\% - 50$ ），对应的采矿权出让价值为8.32万元（ $7.44 \times 26 \times 4.3\%$ ），大写人民币捌万叁仟贰佰元整。特提醒报告使用者注意。

本评估报告是在设定的相关假定条件下形成的，本报告包含若干相关特别事项说明，提请报告使用者认真阅读全文。

报告的复印件不具有法律效力。

法定代表人（签名）：

项目负责人（签名）：

矿业权评估师（签名）：



中安金石（北京）矿业技术服务有限公司

二〇一九年五月九日

目 录

一、评估机构 1

二、评估委托人及采矿权人 1

三、评估目的 2

四、评估对象及范围 2

五、评估基准日 3

六、评估依据 3

七、评估过程 5

八、采矿权概况 5

九、地质概况 7

十、矿区开发情况 9

十一、评估估算方法 9

十二、估算指标与参数的选取 10

十三、评估假设 13

十四、评估结论 14

十五、评估特别事项说明 14

十六、评估报告使用限制 15

十七、评估报告提交日期 16

十八、评估责任人 16

附 表

附表一 曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权出让收益评估价值估算表；

附图

附图 1、湖北省随县铁甲冲矿区建筑石料用灰岩矿地形地质图。

附 件

附件 1. 附表、附件、附图使用范围的声明.....	1
附件 2. 中安金石（北京）矿业技术服务有限公司《营业执照》	2
附件 3. 中安金石（北京）矿业技术服务有限公司《探矿权采矿权评估资格证书》	3
附件 4. 矿业权评估师执业资格证书复印件	4
附件 5. 矿业权评估师个人自述材料.....	6
附件 6. 矿业权评估师承诺函	8
附件 7. 《矿业权评估工作委托函》（2019 年 3 号）.	9
附件 8. 采矿许可证（证号：4213212010057120065567）.	11
附件 9. 《湖北省随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿二〇〇九年度矿产资源 储量检测地质报告》.....	12
附件 10. 《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 2018 年度矿山矿产资源储量报告》	33
附件 11. 《湖北省随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿矿产资源开发利用方 案》	42
附件 12. 《随州市国土资源局关于随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰石矿资源 储量检测地质报告、地质环境影响评估报告、开发利用方案评审认定书》...85	
附件 13. 其他相关资料.....	86

曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权出让收益评估报告书

正文

中评矿报字〔2019〕第012号

本公司受随县自然资源和规划局委托，遵循国家矿业权评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，根据特定评估目的运用评估基准日时的矿业权评估方法，对曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权进行了出让收益评估。本评估报告对该采矿权在评估基准日——2018年12月31日所表现的出让收益作出了公允反映。现将评估过程、方法及评估结果报告如下：

一、评估机构

机构名称：中安金石（北京）矿业技术服务有限公司。

注册地址：北京市朝阳区东三环南路58号1号楼2006室。

法定代表人：孙永显。

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资〔2012〕012号（附件3）。

统一社会信用代码：91110105551437241U（附件2）。

二、评估委托人及采矿权人

评估委托人：随县自然资源和规划局。

采矿权人：随县新阳公路石料厂（普通合伙企业）；

统一社会信用代码：91421321MA48A35U1Y；

执行事务合伙人：万少运；

成立日期：2016年5月17日；

合伙期限：长期；

经营范围：建筑石料用灰岩露天开采***（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

三、评估目的

随县自然资源和规划局拟补征曾都区新阳公路石料厂超设计生产规模开采及超采部分资源储量采矿权出让收益，根据《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》（财综〔2017〕35 号），需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即是为确定该采矿权出让收益提供参考意见。

四、评估对象及范围

（一）评估对象与评估范围

本次评估对象为曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权。

依据采矿许可证（证号：C4213212010057120065567）确定矿区范围，矿区面积0.2389平方公里，开采矿种：建筑石料用灰，开采方式：露天开采，生产规模：5万吨/年，有效期限为2010年5月26日至2020年5月26日，矿山开采深度由+262米至+190米标高，矿区由17个拐点圈定，具体如下：

拐点号	1980 西安坐标系		拐点号	1980 西安坐标系	
	X	Y		X	Y
1	3499384. 51	38392708. 29	2	3499327. 51	38392895. 29
3	3499090. 51	38392806. 29	4	3499181. 51	38392652. 29
标高：从 213 米至 190 米					
5	3498849. 51	38393509. 30	6	3498754. 51	38393492. 30
7	3498693. 51	38393510. 30	8	3498520. 51	38393470. 30
9	3498550. 51	38393323. 30	10	3498741. 51	38393279. 30
11	3498930. 51	38393229. 30			
标高：从 252 米至 200 米					
12	3498566. 51	38393702. 30	13	3498410. 51	38393912. 31
14	3498265. 51	38393960. 31	15	3498155. 50	38393849. 31
16	3498168. 50	38393619. 30	17	3498498. 51	38393527. 30
标高：从 262 米至 235 米					

本次评估范围即为上述矿区范围，评估范围内无其它矿业活动，也不存在矿业权权属争议。

（二）有偿化处置情况

依据《矿业权评估工作委托函》（2019 年 3 号）及历年《湖北省采矿权出让合同》，

具体情况如下：

- 1、2003 年 7 月以前，随县曾都区国土资源局通过行政审批以无偿方式出让资源储量（可采）2 万吨给采矿权人。
- 2、2003 年 7 月以后，随县曾都区国土资源局以协议出让形式将该采矿权出让给曾都区新阳公路石料厂，出让面积 0.0294 平方公里，出让金额 2000 元，出让年限 1 年；
- 3、2004 年，随县曾都区国土资源局以协议出让形式将该采矿权出让给曾都区新阳公路石料厂，出让面积 0.0294 平方公里，出让金额 2000 元，出让年限 1 年；
- 4、2006 年 3 月，随县曾都区国土资源局以协议出让形式将该采矿权出让给曾都区新阳公路石料厂，出让面积 0.0294 平方公里，出让金额 10000 元，出让年限 5 年；
- 5、2006 年 6 月，随县曾都区国土资源局以挂牌出让形式将“洪山镇高峰石料厂矿区”采矿权出让给万少运（后被“曾都区新阳公路石料厂”整合），出让面积 0.0797 平方公里，出让金额 8000 元，出让年限 2 年；
- 6、2010 年，随县国土资源局以协议出让形式将该采矿权出让给曾都区新阳公路石料厂，出让金额 28.42 万元，出让年限 10 年，出让资源储量（可采）50 万吨。

综上，随县国土资源局累计出让资源储量（可采）57.50 万吨。

（三）以往评估史

2018 年，湖北永业地矿评估有限公司对该矿（超设计生产规模、超采资源储量）进行采矿权出让收益评估，并出具了《曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权出让收益评估报告》（鄂永矿权评[2018]字第 WH0028 号），评估结果为 69.57 万元。

五、评估基准日

根据《矿业权评估工作委托函》（2019 年 3 号）的约定，本次采矿权评估的基准日确定为 2018 年 12 月 31 日，符合《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的要求。

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。

六、评估依据

1. 《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日修正后颁布）；
2. 《矿产资源开采登记管理办法》（国务院 1998 年第 241 号令）；
3. 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发[2000]309 号）；

4. 《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2002)；
5. 《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999)；
6. 《固体矿产勘查/矿山闭坑地质报告编写规范》(DZ/T0033-1002)；
7. 中国矿业权评估师协会公告(2007 年第 1 号)《关于发布〈中国矿业权评估师协会矿业权评估准则—指导意见 CMV13051-2007 固体矿产资源储量类型的确定〉》；
8. 《矿业权评估管理办法(试行)》(国土资发[2008]174 号)；
9. 《矿业权评估指南》(2006 修订)；
10. 《中国矿业权评估准则》；
11. 《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS 30800-2008)；
12. 2016 年 7 月 2 日颁布的《中华人民共和国资产评估法》；
13. 《国务院关于印发矿产资源权益金制度改革方案的通知》([2017]29 号)；
14. 《国土资源部关于做好矿业权价款评估备案核准取消后有关工作的通知》(国土资规[2017]5 号)；
15. 《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》(财综[2017]35 号)；
16. 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)》；
17. 湖北省国土资源厅、湖北省财政厅关于《启动矿业权出让收益评估工作》的通知(鄂土资函[2018]198 号)；
18. 《矿业权评估工作委托函》(2019 年 3 号)；
19. 采矿许可证(证号：4213212010057120065567)；
20. 《湖北省随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿二〇〇九年度矿产资源储量检测地质报告》及其审查意见书；
21. 《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 2018 年度矿山矿产资源储量报告》；
22. 《湖北省随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿矿产资源开发利用方案》及其审查意见书；
23. 《随州市国土资源局关于随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰石矿资源储量检测地质报告、地质环境影响评估报告、开发利用方案评审认定书》；
24. 其他有关资料。

七、评估过程

根据2019年3月11日随县自然资源和规划局发布的《关于公开遴选2019年度采矿权出让收益评估机构的公告》，2019年3月27日，该局进行了现场摇号（抽签），确定中安金石(北京)矿业技术服务有限公司为三大服务供应商之一。

2019年4月23日，随县自然资源和规划局委托我公司承担“曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权”评估项目，出具了《矿业权评估工作委托函》（2019年3号），并与我公司签订了《评估合同书》。

2019年4月24日，本项目评估人员对该矿进行了相关调查并收集相关资料。

2019年4月25日至5月4日，评估所需资料收集齐全后，分析、归纳资料，确定评估方案，选取评估参数，对该采矿权出让收益进行评估。

2019年5月5日至6日，评估工作人员整理出报告初稿，评估机构内部进行审核、修改。

2019年5月7日至8日，评估报告经审查、修改、整理、润色、印制，形成正式评估报告文本，于5月9日提交委托人。

八、采矿权概况

（一）矿区地理位置、交通概况、自然地理及经济地理概况

矿区位于随州市曾都区洪山镇南约8公里处，矿山属洪山镇温泉村管辖，紧依区（县）级公路，交通方便。

矿区属亚热带季风气候，具有南北气候过渡的特点，冬天寒冷夏季炎热，一年中四季分明。历年平均气温15.8℃，最高气温在7—8月份，最低气温在1—2月份，年平均降雨量878.4毫米，主要集中在7—9月。

区内以农业为主，主要有水稻、小麦，兼种棉花、黄豆、芝麻等经济作物，但工业基础十分薄弱，只有零星小型采石场。

（二）以往地质工作概况

上世纪50年代末，先后有北京地质学院等八个科研及生产单位开展过区域地质调查，矿产普查，物化探和专题研究工作，其中湖北省地矿局区测队1982年完成的1:20万宜城

幅区域地质调查工作，较为系统总结了区内地质矿产资料。2004 年 11 月份随州市洪山镇新阳石料厂及 2006 年 4 月随州市高峰石料厂为开采利用当地石灰岩矿资源，分别委托湖北省鄂东北地质大队及湖北省地质科学研究所对上述两矿区进行了地质普查，编制了普查地质报告。

武汉地质工程勘察院编写了《湖北省随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿二〇〇九年度矿产资源储量检测地质报告》。截至 2009 年 6 月，矿区累计查明资源储量矿石量(333)95.29 万立方米。

2014 年 1 月，武汉地质工程勘察院编写了《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 2013 年度矿山矿产资源储量报告》，截至 2013 年 12 月底，该矿区累计查明资源储量矿石量(333)95.29 万立方米，其中消耗资源储量矿石量 42.72 万立方米，保有资源储量矿石量 52.57 万立方米。

2015 年 1 月，武汉地质工程勘察院编写了《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 2014 年度矿山矿产资源储量报告》，截至 2014 年 12 月底，采矿许可证范围内累计查明资源量(333)为 95.29 万立方米，其中开采累计消耗资源储量为 49.31 万立方米，保有资源量为 45.98 万立方米。

2016 年 3 月，湖北省地质局武汉水文地质工程地质大队编写了《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 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量(333)为 95.29 万立方米，其中开采累计消耗资源储量为 50.88 万立方米，保有资源量(333)为 44.41 万立方米。

2017 年 3 月，湖北省地质局武汉水文地质工程地质大队编写了《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 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量(333)为 95.29 万立方米，其中开采累计消耗资源储量为 52.50 万立方米，保有资源量(333)为 42.79 万立方米。

2018 年 3 月，湖北省地质局武汉水文地质工程地质大队编写了《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 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量(333)为 95.29 万立方米，其中开采累计消耗资源储量为 55.43 万立方米，保有资源量为 39.86 万立方米。

2019 年 2 月，湖北省地质局武汉水文地质工程地质大队编写了《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 2018 年度矿山矿产资源储量报告》，截至 2018 年 12 月底，采矿许可证范围内累计查明资源量(333)为 95.29 万立方米，其中开采累计消耗资源储量为 57.39 万立方

米,保有资源量为 37.90 万立方米。

九、地质概况

该矿区地处扬子准地台大洪山褶皱束的大洪山倒转复背斜北东角。北临一广大断裂。区内总体构造线呈北西方向展布,主要出露扬子地台区一套沉积岩系。

(一) 矿区地质

1、地层

该区地层自新到老,出露有第四系,白垩系,寒武系地层。

第四系:主要有残坡积及冲积层,残坡积层广泛分布盱山坡之上,由褐黄色亚粘土、含碎石亚粘土组成,厚 0.5—1 米不等。冲积层分布小河及冲沟之中,为一套碎石、砂砾及砂土组成,厚 1—2 米不等。

白垩系上统公安寨组:由砖红、灰红色中厚层不等粒砾岩夹含砾砂岩透镜体,与粉砂岩、泥岩及杂色页岩组成韵律层,厚 2237 米。

寒武系:区内主要出露,下寒武统天河板组、石龙洞组,中寒武统覃家庙组。

2、构造

据区域资料,矿位位于扬子准地台大洪山褶皱束的大洪山倒转复背斜南东段,区内褶皱绝大多数表现为轴线呈北西—南东走向的紧密排列和彼此平行的背向斜,具平行褶皱群的特征。与其相应的有规模大小不等的北西向逆断层发生,加之后期北东向、北北东向平推断层的作用,使褶皱系内地层被切割成北西—南东向展布的透镜状构造块体,破坏了褶皱构造和构造层的连续性和完整性。

区内断层构造主要为北西走向,与总体构造方向一致。次为北东、北北东向平移断层。其中襄广断裂为区域性大断裂,是分隔秦岭褶皱系与扬子准地台的规模宏大的区域性大断裂,走向北西向,在三里岗一带,断裂破碎带宽达 3 公里,沿断裂带碎裂岩、角砾岩、糜棱岩、硅化岩发育,多次活动明显,挤压角砾与张性角砾皆有,新老大小岩块堆积混杂,显示极其复杂的构造面貌。断裂总体具有向南逆冲的特点,是一条多旋回发展的断裂。

据中国地震动参数区划图,随州区域地震动峰值加速度小于 0.5g,对应的地震基本烈度为Ⅵ度。

(二) 矿体主要特征

矿体赋存于寒武系下统天河板组及石龙洞组,一套暗灰、灰色薄—中厚层状灰岩,泥质条带灰岩夹鲕状灰岩。根据当地开采条件,矿区共圈定 3 个矿体, I 号矿体位于公路西侧,大致呈正方形,平面面积约 41050 平方米,岩性为暗灰色中厚层状灰岩;矿体赋存标高为+213 米至+190 米,已评审备案的资源储量矿石量(333)为 12.44 万立方米。II 号矿体为原新阳公路采石场,原采矿权范围内一半以上已采空,后在原矿体东侧新增矿体一处,呈长条状,北西向展布。岩性为暗灰色中厚层状灰岩夹泥质条带灰岩;矿体赋存标高为+252 米至+200 米,已评审备案的资源储量矿石量(333)为 41.70 万立方米。平面面积约 75350 平方米。III 号矿体为多边形,为原高峰采石厂所开采的矿山,已于北侧开采。为深灰色中厚层状灰岩。面积约为 118900 平方米;矿体赋存标高为+262 米至+235 米,已评审备案的资源储量矿石量(333)为 41.15 万立方米。

(三) 矿石质量特征

灰岩呈浅灰色,隐晶质结构,厚层状构造,矿物成分主要由方解石组成。岩石遇冷稀盐酸剧烈起泡,具贝壳状断口,常见发育的方解石细脉,以顺层细小单脉为主,局部见网脉发育。根据以往地质资料,灰岩湿抗压强度 10—65Mpa,干抗压强度 16—74Mpa,岩石压碎值达到房屋、建筑物用的片石、块石指标,适合作水泥混凝土粗骨料、建筑用石料。

(四) 开采技术条件

1、水文地质条件

矿区为丘陵地区,地势北高南低,地形简单。该区为亚热带季风性气候,年降雨量1100 毫米,降水分布比较均匀。地下水类型主要为残坡积层中的孔隙水岩中的岩溶裂隙水,其补给源为大气降水,以蒸发排泄或自高处向低处运移,向河沟(堰塘)排泄。水文地质条件简单,未见地下水出露。主要矿体位于当地侵蚀基准面以上,当地最低侵蚀标高为+180米。

2、工程地质条件

矿区内岩土工程地质条件简单,岩土体工程地质类型主要有两大类,松软土体工程地质岩类及坚硬—半坚硬工程地质岩类。

松软土体工程地质岩类:由第四系残坡积粘土、亚粘土夹碎石组成,分布山坡及沟谷地势低凹处,厚约 0.5 米。

坚硬—半坚硬工程地质岩类：由寒武系下统天河板组及石龙洞组组成。主要岩性为灰岩。岩石湿抗压强度 10-65MPa，干抗压强度 16-74MPa，岩石经轻变质属坚硬岩石，其硬度系数 $f=8$ ，对于露采影响不大，因此工程地区条件属简单类型。

3、环境地质条件

矿区及其周边均为丘陵地貌，山顶浑圆，山坡较缓，一般坡角为10~20度，在自然状态下，边坡比较稳定，不会产生崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害。但该矿区内已开采多年，形成采坑宽200米，纵深60米。由于原采矿未采用台阶式采矿，形成高约40~50米陡崖，若继续开采极易造成崩塌。应当引起重视。该类矿山为露天开采，矿石就地加工，所有加工产物均可被充分利用，可谓无废弃物排放，除加工及堆料场占有土地外，不会对周围造成影响。

总之，矿山环境地质条件复杂程度为简单等类型。

十、矿区开发情况

该矿山于 2004 年建矿投产，经数年开采，已采出大量的建筑石料用灰岩矿，主要用于高速公路水泥混凝土骨料，其次用于民用建筑。截至 2018 年底，采矿许可证范围内累计查明资源量(333)为 95.29 万立方米，其中开采累计消耗资源储量为 57.39 万立方米，保有资源量为 37.90 万立方米。目前，该矿已停产。

十一、评估估算方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，适用于采矿权出让收益的评估方法有基准价因素调整法、交易案例比较调整法、收入权益法、折现现金流量法。2017 年 10 月 27 日中国矿业权评估师协会发布了《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的公告，从 2017 年 11 月 1 日起施行。依据矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的规定，采矿权出让收益评估方法有：基准价调整法、交易案例比较调整法、收入权益法和折现现金流量法。

湖北省国土资源厅“鄂土资函【2018】198号”关于“启动矿业权出让收益评估工作”的通知，本次评估应采用《矿业权出让收益评估收益指南（试行）》规定的方法。2018 年7月湖北省出台了《湖北省磷矿、煤矿、铁矿、水泥用灰岩矿矿业权出让收益基准价》，但是公布的基准价中无资源储量、矿产品价格、矿体赋存开发条件等可比因素，鉴于：该

矿山的储量规模及生产规模均为小型，且评估计算年限较短，采用折现现金流量法等其它收益途径的评估方法可能存在结果失真问题，而目前又未收集到可类比的案例采用市场途径进行评估。根据《收益途径评估方法规范》（CMVS 12100-2008）的有关规定，确定本项目评估采用收入权益法。计算公式为：

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

式中： P—采矿权评估价值；

SI_t—一年销售收入；

k—采矿权权益系数；

i—折现率；

t—年序号；

n—计算年限。

十二、估算指标与参数的选取

主要技术经济参数指标选取依据《矿业权评估工作委托函》（2019 年 3 号）、采矿许可证（证号：C4213212010057120065567）、《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 2018 年度矿山矿产资源储量报告》（以下简称《2018 年储量报告》）、《湖北省随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿二〇〇九年度矿产资源储量检测地质报告》、《湖北省随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿矿产资源开发利用方案》（以下简称《开发利用方案》）、《随州市国土资源局关于随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰石矿资源储量检测地质报告、地质环境影响评估报告、开发利用方案评审认定书》以及评估人员掌握的其它相关资料确定。

（一）评估所依据的《2018 年储量报告》、《开发利用方案》资料评述

本次评估用的资源储量资料来源于湖北省地质局武汉水文地质工程地质大队编制的《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 2018 年度矿山矿产资源储量报告》。评估认为：该报告大致阐述了矿区、矿床、矿体特征及矿石质量特征，对矿区内水文地质、工程地质和环境地质条件进行了介绍；其中的资源储量估算方法正确，块段划分和工业指标、参数确定基本合理，计算结果较合理，符合有关规范要求，该报告通过了随州市自然资源和规划

局审查，可以作为本次评估的参考依据。

《开发利用方案》由具有设计资质的湖北省地质矿业开发公司于 2009 年 6 月编制，通过了专家评审。该方案对该矿的资源储量进行设计利用，确定的开采方法为台阶水平法，采用公路运输开拓，。设计建设规模为 5 万吨/年，该方案已通过随州市国土资源局的评审认定。评估人员认为，该方案设计利用资源储量和资源利用率等基本合理，矿山建设规模与服务年限基本合适，选用的采矿方法、开拓运输方案得当，采矿回采率 90%的开采技术经济分析指标基本符合社会平均生产力水平，可以作为本次评估的依据。

（二）技术参数的选取与计算

1. 评估基准日保有资源储量

根据《随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿 2018 年度矿山矿产资源储量报告》，截止 2018 年 12 月底，采矿许可证范围内累计查明资源量(333)95.29 万立方米(228.69 万吨)，开采消耗资源储量 57.39 万立方米(137.74 万吨)，保有资源储量 37.90 万立方米(90.96 万吨)。

累计开采消耗资源储量情况如下：

- 1、2009 年 6 月前开采消耗资源储量 30.80 万立方米(73.92 万吨)；
- 2、2009 年 6 月至 2016 年 12 月底开采消耗资源储量 21.70 万立方米(52.08 万吨)；
- 3、2016 年 12 月底至 2017 年 12 月底开采消耗资源储量 2.93 万立方米(7.03 万吨)；
- 4、2017 年 12 月底至 2018 年 12 月底开采消耗资源储量 1.96 万立方米(4.70 万吨)；

本次评估用保有资源储量以上述采矿权范围内截止估算基准日(2018 年 12 月底)保有 333 类资源储量 37.90 万立方米(90.96 万吨)为准。

依据《矿业权评估工作委托函》(2019 年 3 号)中的“委托事项一”，自 2003 年出让至本次评估基准日，累计开采消耗资源储量 57.39 万立方米(137.74 万吨)。

依据《矿业权评估工作委托函》(2019 年 3 号)中的“委托事项二”，核销矿山整合前累计消耗资源储量 30.80 万立方米(73.92 万吨)后，截至本次评估基准日，累计开采消耗资源储量 26.59 万立方米(即 63.82 万吨，57.39—30.80，137.74—73.92)。

2. 有偿化处置资源储量

依据《矿业权评估工作委托函》(2019 年 3 号)及历年《湖北省采矿权出让合同》，随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿采矿权已累计有偿化处置的资源储量(可采)为 57.50 万吨(据“委托事项一”)，其中 2010 年矿山整合后出让资源储量(可采)为 50.00 万吨

（据“委托事项二”）。

3. 超采部分可采储量

依据《矿业权评估工作委托函》（2019 年 3 号）中的“委托事项一”，自 2003 年出让至本次评估基准日：

$$\begin{aligned}\text{超采部分可采储量} &= \text{累计开采资源储量} \times \text{开采回采率} - \text{已有偿化处置资源储量} \\ &= 137.74 \times 90\% - 57.50 \\ &\approx 66.47 \text{（万吨）}\end{aligned}$$

依据《矿业权评估工作委托函》（2019 年 3 号）中的“委托事项二”，自 2010 年出让至本次评估基准日：

$$\begin{aligned}\text{超采部分可采储量} &= \text{累计开采资源储量} \times \text{开采回采率} - \text{已有偿化处置资源储量} \\ &= 63.82 \times 90\% - 50.00 \\ &\approx 7.44 \text{（万吨）}\end{aligned}$$

4. 采矿方案及采矿技术指标

根据《开发利用方案》，该矿采用露天开采，公路开拓运输方案。

5. 产品方案

根据《开发利用方案》，本项目确定的产品方案为建筑石料用灰岩原矿。

6. 销售收入

该矿的最终产品为建筑石料用灰岩原矿。假设所生产的产品全部销售且售价不变，则销售收入计算公式为：

$$\text{年销售收入} = \text{建筑石料用灰岩原矿年产量} \times \text{建筑石料用灰岩原矿销售价格}$$

6.1 产品年产量的确定

依据《开发利用方案》及采矿许可证（证号：C4213212010057120065567），矿山生产规模为 5 万吨/年。

因此，本次评估确定矿山年产矿石量为 5 万吨/年。

6.2 产品销售价格的确定

依据《矿业权价款评估应用指南》（CMVS20100—2008），产品销售价格应根据产品类型、产品质量和销售条件一般采用当地价格口径确定，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。对服务年限较短的小型矿山，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。

根据《开发利用方案》，建筑用石灰岩矿石坑口含税售价为 23 元/吨，由于该方案为 2009 年编制，距目前时间太久，故本次评估仅作参考。

同时，评估评估人员收集了湖北省自然资源厅发布的《湖北省矿产品销售价格动态监测月度报告》2018 年 1—12 月的数据（见下表），当地周边地区同类矿山建筑石料用灰岩矿销售价格平均值为 20—36.50 元/吨（不含税）。

	2018 年 1 月	2018 年 2 月	2018 年 3 月	2018 年 4 月	2018 年 5 月	2018 年 6 月	2018 年 7 月	2018 年 8 月	2018 年 9 月	2018 年 10 月	2018 年 11 月	2018 年 12 月	平均价
京山县	31	31	34	38	38	38	38	38	38	38	38	38	36.50
钟祥市	25	25	25	29	25	25	34	34	34	34	34	34	29.83
沙洋县	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
屈家岭	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

综合上述周边行情，总体来看，平均销售价格为 26.84 元/吨（不含税）。评估人员调查了解当地建筑石料矿近年的销售行情，同时征询当地自然资源部门的意见，综合考虑后，本次评估最终确定建筑石料用灰岩原矿不含税价 26 元/吨，基本能反映当地市场水平。

6.3 年销售收入的确定

年销售收入的计算过程如下：

年销售收入＝建筑石料用灰岩原矿年产量×建筑石料用灰岩原矿销售价格
＝5×26＝130（万元）

7. 采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，其它非金属矿产原矿的采矿权权益系数为 4.0%—5.0%，鉴于：矿区地质构造简单，断层较发育；采用露天开采；该矿山的水文地质条件简单；工程地质条件简单；环境地质条件简单；矿石加工技术性能良好等特点。综合考虑，本次评估确定采矿权权益系数取 4.3%。

十三、评估假设

- （1） 评估拟定的生产方式、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） 以现有开采技术水平为基准；
- （4） 市场供需水平基本保持不变；

十四、评估结论

本公司在充分调查、了解和分析评估对象及当地市场实际情况的基础上，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“曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权”在评估基准日 2018 年 12 月 31 日所表现的评估价值为 74.31 万元，大写人民币柒拾肆万叁仟壹佰元整。

十五、评估特别事项说明

15.1、评估结果的有效期

本项目评估确定的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。按现行法规规定，评估结果的有效期为一年，即从评估基准日起一年内有效。如果使用本评估结果的时间超过本评估结果的有效期，本公司对使用本评估结果的后果不负任何责任。

15.2、评估基准日后的调整事项

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。

本次评估在评估基准日后出具评估报告日期（评估报告日）之前，未发生影响评估采矿权价值的重大事项。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。

15.3、其他有关事项说明

1、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，需要重新进行评估。

2、依据矿山采矿许可证（证号：C4213212010057120065567），其载明生产规模为 5 万吨/年，有效期限为 2010 年 5 月 26 日至 2020 年 5 月 26 日。依据《矿业权评估工作委托函》（2019 年 3 号），该矿山存在超设计生产规模、超采资源储量的现象。特提醒报告使用者注意。

3、如果依据“委托事项一”，确定的，但由于该矿山企业属 2010 年整合矿山，整合前消耗资源储量权属无法确认，因此可能成为影响本次评估结论的瑕疵事项。

4、如果依据“委托事项二”，对矿山整合前累计消耗资源储量 30.80 万立方米（73.92 万吨）（依据《湖北省随州市曾都区洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿二〇〇九年度矿产资源储量检测地质报告》）予以核销，以 2010 年随县国土资源局出让的 50 万吨资源储量为依据，则自 2010 年出让至本次评估基准日累计开采 63.82 万吨（137.74—73.92），超采部分可采储量 7.44 万吨（ $63.82 \times 90\% - 50$ ），对应的采矿权出让价值为 8.32 万元（ $7.44 \times 26 \times 4.3\%$ ），大写人民币捌万叁仟贰佰元整。特提醒报告使用者注意。

5、依据《矿业权评估工作委托函》（2019 年 3 号）及历年《湖北省采矿权出让合同》，随县国土资源局累计出让资源储量（可采）57.50 万吨，其中 2010 年矿山整合后出让资源储量（可采）50 万吨，但本次评估未收集到企业历年缴纳价款的凭证，因此，可能成为影响本次评估结论的瑕疵事项，提醒报告使用者注意。

6、本次评估结果是在独立、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委托人及相关方无任何利害关系。

7、评估工作中委托人对所提供的有关文件材料的真实性、完整性和合法性负责并承担相关法律责任。

8、本评估报告及附件评估计算过程的说明，报告附表及附件与本报告正文具有同等法律效力。

9、本评估报告经本公司法定代表人、评估项目负责人和评估报告复核人签名，并加盖本公司公章后生效。

十六、评估报告使用限制

（1）本评估报告需向自然资源主管部门报送公示无异议后使用。

（2）本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。

（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。

（4）本评估报告的所有权归评估委托人所有。

（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。

(6) 本评估报告书的复印件不具有任何法律效力。

十七、评估报告提交日期

本评估报告提交时间为二〇一九年五月九日。

十八、评估责任人

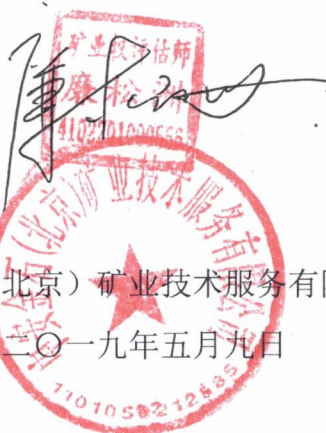
法定代表人(签名):



项目负责人(签名):



矿业权评估师(签名):



中安金石(北京)矿业技术服务有限公司

二〇一九年五月九日

附表一

曾都区新阳公路石料厂随县洪山镇铁甲冲建筑用石灰岩矿（超设计生产规模、超采资源储量）采矿权出让收益评估价值估算表

评估委托人：随县自然资源和规划局			评估基准日：2018年12月31日		单位：人民币万元
序号	项目	合计	单位		
1	建筑用石灰岩超采可采储量	66.47	万吨		
2	建筑用石灰岩超采出矿石量	66.47	万吨		
3	销售价格	26	元/吨		
4	销售收入累计	1728.22	万元		
5	采矿权权益系数	4.30%			
6	采矿权（超设计生产规模、超采资源储量）评估价值	74.31	万元		

评估机构：中安金石（北京）矿业技术服务有限公司 审核人：韦咏梅 制表人：廉松洲

