

阳新娲石建材有限公司建筑石料矿 采矿权出让收益评估报告

鄂华地矿评报字[2020] 第 13 号

湖北华诚地矿咨询有限公司

二〇二〇年元月

地址：湖北黄石市黄石大道 954 号（黄石港区总部经济大厦）
电话：（0714）6263072，13907231797

邮政编码：435000
E-mail: hbhc258@163.com

阳新娲石建材有限公司建筑石料矿 采矿权出让收益评估报告 摘 要

评估机构：湖北华诚地矿咨询有限公司

采矿权出让方：阳新县自然资源和规划局

评估委托人：阳新县自然资源和规划局

采矿权（申请）人：阳新娲石建材有限公司

评估对象：阳新娲石建材有限公司建筑石料矿采矿权

评估目的：因阳新娲石建材有限公司建筑石料矿需补缴 2015 年 11 月 1 日至评估基准日消耗储量采矿权出让收益，按照国家现行相关法律法规及湖北省有关规定，需要对该采矿权进行出让收益评估。本次评估即为实现上述目的而提供阳新娲石建材有限公司建筑石料矿补缴采矿权出让收益参考意见。

评估基准日：2019 年 11 月 30 日

评估日期：2019 年 12 月 17 日——2020 年 1 月 10 日

评估方法：收入权益法

评估采用的参数：

矿区面积：0.0693km²；截止评估基准日保有资源储量：(122b) 221.902 万吨。2015 年 11 月 1 日至 2019 年 11 月底矿山消耗储量 151.83 万吨；评估利用资源储量：151.83 万吨；可采储量：136.65 万吨；采矿回采率：90%；采矿方案：露天开采；产品方案：建筑石料灰岩矿各规格碎石及石粉；评估计算矿山服务年限：4.08 年；产品不含税销售价格：40.87 元/吨；矿业权权益系数：4.2%；折现率：8%，折现系数：1。

评估结果：经估算，阳新娲石建材有限公司建筑石料矿已消耗量（151.83 万吨）采矿权出让收益评估值为 234.56 万元，大写人民币：贰佰叁拾肆万伍仟陆佰元整。

根据《湖北省自然资源厅关于公布湖北省金、铜、钨等 34 个矿种矿业权出让收益市场基准价的通知》（鄂自然资函〔2019〕276 号），建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益基准单价 0.80 元/吨资源储量矿石量，黄石（阳新）地区调整系数

1.25, 按基准价计算本矿山采矿权出让收益为 151.83 万元 (151.83 万吨 $\times 0.80 \times 1.25$), 本次评估结果高于基准价。

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)》规定, 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。如超过有效期, 需要重新进行评估。

本评估报告仅供委托人用于此次评估所涉及的特定评估目的及呈送矿业权评估主管部门检查使用。未经委托人许可, 我公司不会随意向他人提供或公开。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于任何公开的媒体上。

重要提示: 以上摘要取自《阳新娲石建材有限公司建筑石料矿采矿权出让收益评估报告》, 详细情况请阅读报告全文。

评估机构法定代表人:



矿业权评估师:



湖北华诚地矿咨询有限公司

二〇二〇年元月十日



阳新娲石建材有限公司建筑石料矿 采矿权出让收益评估报告

鄂华地矿评报字[2020] 第 13 号

受阳新县自然资源和规划局委托，湖北华诚地矿咨询有限公司组成采矿权评估小组，根据国家矿业权评估的有关规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的矿业权评估方法，对阳新娲石建材有限公司建筑石料矿在 2019 年 11 月 30 日的采矿权出让收益进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的采矿权及相关事项进行了现场查看、收集资料和评定估算，现将评估情况及评估结果报告如下：

1、评估机构

名 称：湖北华诚地矿咨询有限公司

地 址：湖北黄石市黄石大道 954 号（黄石港区总部经济大厦）

法定代表人：吴宏

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2002]022 号

统一社会信用代码：91420200550679214K

2、采矿权出让方、评估委托人、采矿权（申请）人

采矿权出让方：阳新县自然资源和规划局

评估委托人单位名称：阳新县自然资源和规划局

采矿权（申请）人：阳新娲石建材有限公司

统一社会信用代码：91420222050017214A

法定代表人：张博

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：阳新县富池镇老渡口

经营范围：建筑石料用灰岩开采、销售；砂岩、页岩、黄土销售；机制砂生产、销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

3、评估目的

因阳新娲石建材有限公司建筑石料矿需补缴 2015 年 11 月 1 日至评估基准日消耗储量采矿权出让收益，按照国家现行相关法律法规及湖北省有关规定，需要对该采矿权进行出让收益评估。本次评估即为实现上述目的而提供阳新娲石建材有限公司建筑石料矿补缴采矿权出让收益参考意见。

4、评估对象和范围、矿业权沿革情况及评估史

4.1 评估对象

本次评估的对象为阳新娲石建材有限公司建筑石料矿采矿权；开采矿种为建筑石料用灰岩矿；开采方式为露天开采；证载生产规模为 10 万吨/年。

4.2 评估范围

根据《采矿权出让收益评估合同书》（阳自然资矿评合字〔2019〕第 号）和采矿许可证（证号：C4202222009067120022363），矿山名称为阳新娲石建材有限公司建筑石料矿，湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估范围拐点坐标为：

	点号	X 坐标	Y 坐标
1980 西安坐标系	1	3310828.90	38633553.49
	2	3310888.90	38633703.49
	3	3310578.90	38633843.49
	4	3310488.89	38633613.49
2000 国家大地坐标系	1	3310828.39	38633670.75
	2	3310888.39	38633820.75
	3	3310578.39	38633960.75
	4	3310488.38	38633730.75

共由 4 个拐点圈定，矿区面积 0.0693 平方公里，开采标高为+60 米至+200 米。详见附件一、附件七。

根据《湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告（截至 2019 年 5 月底）》及评审意见书，截至 2019 年 5 月底曹家山矿区建筑石料用灰岩矿累计查明资源储量（122b）1214.46 万吨，其中：保有资源储量 221.902 万吨、累计消耗资源储量 992.558 万吨；根据《湖北省阳新县曹家山矿区建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告（截至 2015 年 10 月底）》评审备案证明

(黄土资储备字[2016]19号),截至2015年10月底矿山累计消耗储量840.73万吨,根据以上资料,2015年11月1日至2019年5月底矿山消耗储量151.828万吨(992.558-840.73),根据委托方要求,本次是对消耗量151.828万吨进行评估。

《湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告(截至2019年5月底)》储量估算范围、《阳新县富池镇曹家山建筑碎石用石灰岩矿资源开发利用方案》(2007年11月)设计范围与本次评估范围一致。

4.3 矿业权沿革情况

矿山始建于2000年,2007年通富建材厂整合进来后由阳新县国土资源局颁发了新的采矿许可证,采矿证号为C4202222009067120022363,矿区面积为0.0693平方千米,开采深度为+200米至+60米标高,2012年被娲石水泥收购,并成立阳新娲石建材有限公司。采矿许可证矿界范围沿用至今,2017年延续,有效期贰年,自2017年5月11日至2019年5月14日。采矿证到期后不再延续,拟注销。

4.4 矿业权评估史和有偿处置情况

2018年8月武汉天地源咨询评估有限公司受阳新县国土资源局委托对矿山进行过采矿权价款评估,出具了《湖北省阳新县曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿采矿权评估报告》,评估基准日为2008年12月31日,评估方法为折现现金流量法,评估储量依据为《湖北省阳新县曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告(截至2015年10月底)》查明储量(122b)1214.46万吨,计算可采储量860.81万吨,矿山服务年限86.08年,评估计算年限为30年,评估计算动用可采储量300万吨、动用资源储量423.25万吨,评估结果210.90万元,剩余560.81万吨可采储量未参与评估计算,详见附件十三。

据矿山提供的资料,2012年至2019年矿山已缴纳采矿权价款(采矿权出让收益)850.172万元,详见附件十四。

5、评估基准日

根据《确定评估基准日指导意见》(CMVS 30200-2008)和《采矿权出让收益

评估合同书》，本采矿权评估项目的评估基准日确定为 2019 年 11 月 30 日。

报告中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时点有效价值。

6、评估依据

评估依据包括法规依据、行为、产权和取价依据等，具体如下：

6.1 法规依据

- (1) 《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日修改后颁布）；
- (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》（国土资源部国土资发[2000]309 号文）；
- (4) 《矿业权评估管理办法》（试行）（国土资源部国土资发[2008]174 号文）；
- (5) 《财政部 国土资源部关于深化探矿权采矿权有偿取得制度改革有关问题的通知》（财建〔2006〕694 号）；
- (6) 《固体矿产资源/储量分类》（国家质量技术监督局发布 GB/T17766-1999）；
- (7) 《固体矿产地质勘查规范总则》（国家质量监督检验检疫总局发布 GB/T13908-2002）；
- (8) 《固体矿产资源储量类型的确定》（CMV13051-2007）；
- (9) 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》；
- (10) 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）》；
- (11) 《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；
- (12) 《关于实施〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》（国土资源部公告 2006 年第 18 号）；
- (13) 《冶金、化工石灰岩及白云岩、水泥原料矿产地质勘查规范》（DZ/T0213-2002）；

(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) 《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);

(16) 《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);

(17) 湖北省国土资源厅、湖北省财政厅《省国土资源厅、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) 《关于发布<矿业权出让收益评估应用指南(试行)的公告>》[中国矿业权评估师协会公告(2017年第3号)];

(19) 《湖北省自然资源厅关于公布湖北省金、铜、钨等34个矿种矿业权出让收益市场基准价的通知》(鄂自然资函〔2019〕276号);

(20) 湖北省财政厅、湖北省国土资源厅、湖北省水利厅《关于印发<湖北省矿业权出让收益征收管理暂行办法>的通知》(鄂财绩规[2018]6号)。

6. 2 行为、产权和取价依据等

(1) 《采矿权出让收益评估合同书》(阳自然资矿评合字〔2019〕第号);

(2) 采矿许可证(证号: C4202222009067120022363);

(3) 黄石市金地矿业有限责任公司编制的《湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告(截至2019年5月底)》(2019年7月);

(4) 《湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告(截至2019年5月底)》评审备案证明(黄自然资规储备字[2019]3号)及评审意见书;

(5) 《湖北省阳新县曹家山矿区建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告(截至2015年10月底)》评审备案证明(黄土资储备字[2016]19号)及评审意见书;

(6) 大冶市矿山设计研究院编制的《阳新县富池镇曹家山建筑碎石用石灰岩矿资源开发利用方案》(2007年11月);

(7) 2018年采矿权评估报告;

(8) 缴纳采矿权价款(采矿权出让收益)凭证;

(9) 委托单位提供和评估人员收集的其他有关资料。

7、评估原则

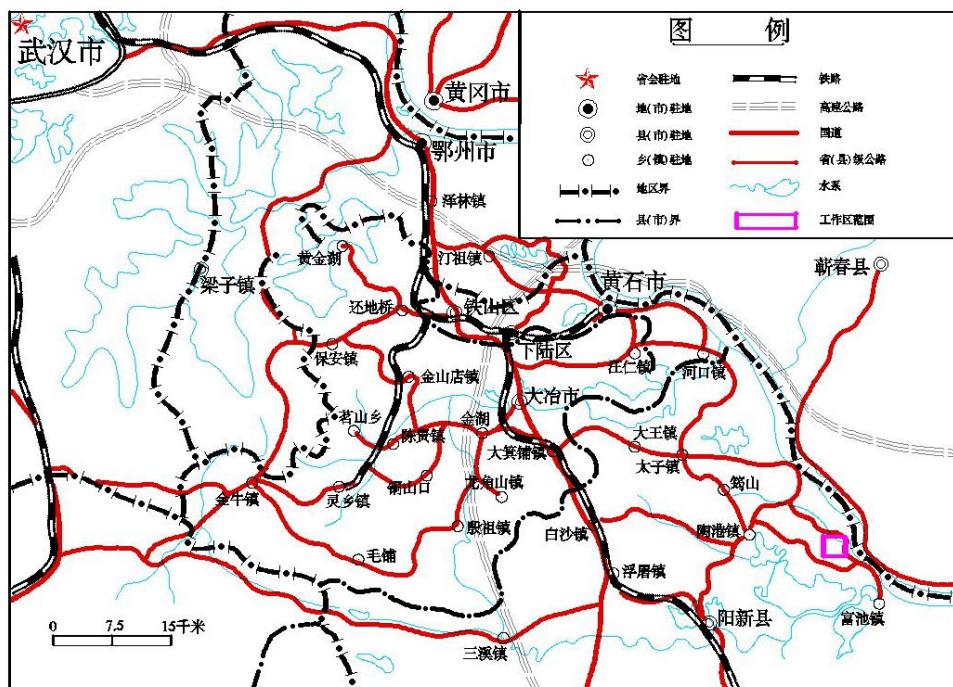
- 7.1 遵循独立、客观、公正的原则；
- 7.2 遵循替代原则、效用原则和贡献原则等经济（技术处理）原则；
- 7.3 遵循持续经营原则、公开市场原则和谨慎性原则；
- 7.4 遵循矿产资源开发利用最有效利用的原则；
- 7.5 遵守地质规律和资源经济规律、遵守地质勘探规范的原则；
- 7.6 遵循采矿权与矿产资源相互依存原则。

8、采矿权概况

8.1 矿区交通、位置

矿区位于阳新县县城东北 67 度，直距约 20 千米，行政区隶属阳新县富池镇管辖。地理坐标为东经 115° 23′ 07″，北纬 29° 54′ 28″。

区内交通较发达，武（汉）—九（江）铁路从矿区外围西部通过，在阳新设有货运站，阳新到富池的县级公路从矿区南部穿过，东到长江直线距离约 2 千米，北接黄颡口镇，交通十分便利。



矿区交通位置图

8.2 矿区自然地理及经济状况

矿区属低山丘陵地貌，地势西高东低，山脊总体呈北西至南东向展布，最高点位于矿区外围西部山顶，海拔标高约+254.9 米，最低点位于矿区外围北东部，标高约+40 米，相对高差约 214.9 米，矿区附近最低侵蚀基准面标高+16 米（长江年平均水位标高），矿体赋存最低标高为+60，位于最低侵蚀基准面+16 米以上。山上植被以荆棘、灌木为主，矿石大部分裸露地表，溶沟与溶槽发育为地表岩溶地貌。

本区属亚热带大陆性气候，四季分明，雨量充沛，冰冻期短。春季天气变化较大，多阴雨，夏季湿热，秋季凉爽，冬季湿冷。

农作物以水稻、小麦为主，次为红薯、玉米等，经济作物主要为油菜、棉花、芝麻，次为花生。

矿区位于阳新县富池镇，水、电供应便利，近邻长江，水上运输较发达，区内居民点较密集，劳动力充足。

8.3 以往地质工作简述

(1)、自上个世纪五十年代以来，先后有冶金、煤炭、地矿系统等地质队在该区开展过区域地质调查、地形测绘、物化探测量，对矿区外围有色金属矿产、非金属矿产进行过各类不同比例尺的地质勘查工作。

(2)、1987—1988 年，湖北省地质局鄂东北地质大队在该地区开展了 1/5 万区域地质矿产调查工作，并于 1988 年提交有《1/5 万蕲州镇幅、富池口东半幅、广济县西半幅区域地质、矿产调查报告》。主要取得成果为：初步查明了区内地层层序和时代，岩浆岩的分类、各大岩体的主要岩性特征、区域矿产分布概况；运用地质力学理论进行了构造研究，初步查明了主要构造特征和力学性质；结合成矿规律，圈出了一批成矿远景区。

(3)、2007 年 9 月，湖北省鄂东南地质大队对该矿山进行地质勘查，编制了《湖北省阳新县曹家山建筑碎石用石灰岩矿地质勘查报告》，黄石市国土资源局以“黄土资储备字[2008]3 号”文予以备案。报告查明划定采矿权范围内建筑石料用灰岩矿矿石量基础储量（122b）为 12089.7 千吨，其中边坡上坑内保有矿石

量 7686.8 千吨，边坡下压矿量 4079.2 千吨；已消耗 323.7 千吨。

(4)、2015 年 11 月，由湖北省城市地质工程院在本矿区开展了资源储量核实工作，并编制了《湖北省阳新县曹家山矿区建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告（截至 2015 年 10 月底）》，黄石市国土资源局以“黄土资储备字[2016]19 号”文予以备案。截至 2015 年 10 月底，采矿权范围内累计查明(122b)矿石量 12144.6 千吨，其中边坡上保有矿石量 1157.3 千吨，边坡下压矿量 2580.0 千吨；已开采消耗 8407.3 千吨。已开采消耗资源储量予以核销。

(5)、2018 年 12 月，湖北凯瑞联盟设计咨询有限公司受阳新娲石建材有限公司委托，对曹家山矿区开展了 2018 年度矿山矿产资源储量估算工作，并提交了《阳新娲石建材有限公司建筑石料矿 2018 年度矿山矿产资源储量报告》。矿区共查明建筑用灰岩矿 122b 级基础储量矿石量为 12144.6 千吨，保有的建筑用灰岩矿矿产资源储量 2295.2 千吨，消耗的资源储量 9849.4 千吨。

(6)、2019 年 6 月黄石市金地矿业有限责任公司受业主委托，对矿山开展地质核实工作，主要投入了 1/2000 地形、地质图修测、地质剖面测量等工作。估算矿权内累计查明建筑石料用灰岩矿经济基础储量（122b）1214.46 万吨，其中保有资源储量 221.902 万吨（其中：边坡上资源储量 132.146 万吨），已采资源储量 992.558 万吨。2019 年 7 月提交《湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告（截至 2019 年 5 月底）》，黄石市自然资源和规划局以“黄自然资规储备字[2019]3 号”文对报告进行了评审备案。

8.4 矿区开发现状

矿山始建于 2000 年，矿山以露天开采的方式开采建筑石料用石灰岩矿资源，之前形成的采剥面比较凌乱，开采方式为直进式大斜坡开采，不符合露天开采自上而下台阶开采的开采方式。2007 年至今，矿区采用自上而下台阶开采的开采方式进行露天开采，开采标高 35.50-244.70 米，已形成了不太规范的五个台阶，台阶坡面角达 60 度，局部地段达近 70 度，其余各处亦有未成形的台阶。界内底盘开采标高低于采矿许可证规定的+60 米标高，已形成了深部越界开采；矿山目前在界外北、西部已形成了面积约 129884 平方米的采场，属越界开采，矿山开

采已受限制。

9、 矿区地质概况

根据《湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告（截至 2019 年 5 月底）》及评审意见书，矿区地质概况如下：

矿区位于殷祖复背斜东段北翼的次级褶皱—富池倒转背斜西段南翼，区内地层发生倒转，地层走向南东、倾向南西，自北东往南西依次出露有三叠系下统大冶组第三段、第二段、第一段，二叠系上统大隆组、下窑组、龙潭组，二叠系下统茅口组、栖霞组，志留系中统坟头组等。

9.1 地层

矿区内除第四系外，地层主要出露三叠系下统大冶组第二岩性段（ T_1d^2 ）。由老至新分述如下：

(1)、第四系（Q）

分布在矿区山间洼地和平缓地带，主要由残坡积杂色粘土、亚粘土、砂质粘土夹砂砾石及冲积的粘土等组成，厚一般为 0.2-0.5 米。

(2)、三叠系下统大冶组（ T_1 ）

大冶组第二岩性段（ T_1d^2 ）分布于整个矿区：浅灰至深灰色薄-中厚层灰岩。地层厚约 380 米，走向近东西，倾向南西，倾角约 61 度，为建筑石料用石灰岩矿矿体。

9.2 构造

矿区位于殷祖复背斜东段北翼的次级褶皱—富池倒转背斜西段南翼。

富池倒转背斜的轴向 290 度，核部地层为志留系，背斜南翼地层由泥盆系至三叠系组成，地层产状正常，倾向南西，倾角 20-50 度；北翼为倒转翼，倾没于长江被第四系掩盖。矿区地层为富池倒转背斜的一部分，总体表现为一背斜构造。

矿区内表现为一单斜构造，地层倾向南西 200-235 度，倾角 61-65 度。

9.3 岩浆岩

矿区内无岩浆岩分布，仅在矿区外围西部约 5 千米处出露燕山早期的阳新岩体。

9. 4 矿床地质特征

9. 4. 1 矿体规模、形态及产状

矿体主要赋存于三叠系下统大冶组第二岩性段 (T_1d^2) 地层中, 岩性为深灰色, 薄-中厚层状灰岩, 为 1 个矿体。矿体在采矿许可证范围内, 沿走向控制矿体最长约 384 米, 沿倾向最宽约 260 米, 呈北西至南东向展布。矿体总体表现为单斜构造, 地层走向北西, 倾向, 南西, 倾角约为 61-65 度。矿体绝大部分出露地表, 出露最低标高为+35.5 米, 出露最大标高为+152 米, 垂直最大高差 116.5 米。

9. 4. 2 矿石特征

(1)、物质组成及结构、构造

区内矿石主要为灰岩。灰岩的矿石矿物成分主要为方解石, 及少量的白云石、菱镁矿和其他碳酸盐矿物。

矿石的自然类型主要为薄-中厚层状灰岩, 工业类型为建筑石料用石灰岩矿。

矿石为微-细粒结构, 薄-中厚层状构造。

(2)、矿石质量

区内仅地表附近的矿石有弱风化现象, 矿石结构致密, 强度较高, 抗风化及抗水性较强, 物理力学性质稳定, 加工性能好。

据《2015 年核实报告》测试结果, 矿石的极限荷载为 120.0-130.0KN, 单组抗压强度为 61.1-68.3MPa, 满足建筑石料用石灰岩的强度要求。根据《岩土工程勘察规范》(GB50021-2001) 和矿区地层岩性实际, 将矿区矿石综合定为三级石料。

9. 4. 3 矿体围岩和夹石

(1)、矿体围岩:

矿层顶底板直接裸露地表, 顶板为三叠系下统大冶组第一段 (T_1d^1) 薄厚层泥质灰岩; 底板为三叠系下统大冶组第三段 (T_1d^3) 薄-中厚层状微~细粒灰岩。

(2)、矿体夹石:

矿体(层)中未见有夹石(层)。

9. 5、矿石加工技术性能

该地区此类矿石加工技术性能十分简单，采用石料机加工，逐级破碎后过筛，可以获得不同粒度的石料原料，可作为建筑石料使用。主要工艺流程：原矿—破碎—粒级筛选—产品，主要产品为 4×2 厘米石灰岩碎石原料矿。

9. 6 开采技术条件

9. 6. 1 矿区水文地质条件

矿区地形地貌条件简单，且为正地形，矿体形态较规则，产状分布较稳定，岩性较简单，最低开采标高高于当地侵蚀基准面，最终开采底盘宽度大，地形有利于自然排水。矿区属水文地质条件简单类型。

9. 6. 2 矿区工程地质条件

矿区属低山丘陵地貌地形，地形地貌条件简单，地形有利于自然排水；地层较单一，岩性较简单；矿区内工程岩体主要为薄-中厚层状灰岩组成的层状结构岩体。岩石较坚硬，稳固性、完整性较好。第四系松散层在开采区内不太厚，且分布零星。节理、裂隙结构面虽比较发育，但大都被方解石紧密充填胶结，故未造成岩石破碎，工程地质条件应属简单类型。

9. 6. 3 矿区环境地质条件

矿区内无重大污染源，无热害，地下水水质较好，矿石、废石不会分解出有害组分。矿山排放的废水下渗会对地下水水质造成一定的污染，但影响范围不大。采空区的形成，可能会产生一定的岩石变形、破坏和移动。露采边坡局部处于不稳定状态，可能发生滑坡、崩塌等地质灾害。据《矿区水文地质工程地质勘查规范》(GB12719-91)对矿区地质环境质量的划分标准，将本矿区地质环境质量确定为中等。

综合水文地质条件类型、工程地质条件类型、环境地质条件类型三方面，矿区开采技术条件属中等 II-3 类型。

10、评估过程

根据国家现行有关评估的政策和法规规定，按照委托人的要求，我公司对阳新娲石建材有限公司建筑石料矿采矿权实施了如下评估程序：

(1) 接受委托阶段: 2019 年 12 月 17 日, 阳新县自然资源和规划局通过公开方式确定本机构对阳新娲石建材有限公司建筑石料矿采矿权出让收益进行评估; 评估的对象和范围是《采矿权出让收益评估合同书》(阳自然资矿评合字〔2019〕第 号) 委托评估的和采矿许可证(证号: C4202222009067120022363) 核定的矿区范围; 确定评估基准日为 2019 年 11 月 30 日。

(2) 现场调查阶段: 2019 年 12 月 26 日, 根据评估的有关原则规定, 评估小组对纳入评估范围内的采矿权进行调查, 查阅有关材料, 征询、了解矿床地质勘查、矿山建设等基本情况, 收集与评估有关的地质资料、设计资料等。

2019 年 12 月 26 日, 湖北华诚地矿咨询有限公司矿业权评估师吴宏、张利红在阳新县自然资源和规划局刘池桐、邹霞及矿山员工王柏林的带领下, 对阳新娲石建材有限公司建筑石料矿采矿权现场进行了查看, 现将查看情况介绍如下:

矿区位于阳新县城北东方位, 属于阳新县富池镇管辖, 矿区由黄阳公路至黄石市城区约 1 小时车程, 矿区南部有省道约 2 公里至阳新县城, 距长江码头直线距离约 2 公里, 交通便利。

矿区属低山丘陵地貌, 西高东低。山坡岩石裸露, 植被较为发育, 多为低矮灌木及茅草。

矿山建于 2000 年, 原属个体经营矿山, 2012 年由娲石水泥收购, 矿山开采多年, 各项设施齐全, 2017 年因越界开采被查处, 之后一直处于停产状态。当地建筑石料矿山较多, 目前采矿许可证已到期, 不再延续, 矿山拟申请注销。

(3) 评定估算阶段: 2019 年 12 月 27 日-2020 年 1 月 5 日评估人员依据收集的评估资料, 进行归纳整理, 确定评估方法为收入权益法, 完成评定估算, 具体步骤如下: 根据所收集的资料进行了归纳、整理, 查阅有关法律、法规, 了解有关矿产开发及销售市场, 按照既定的评估程序和方法, 对委托评估的采矿权价值进行评定估算。

(4) 提交报告阶段: 于 2020 年 1 月 6 日-1 月 10 日根据评估工作情况起草评估报告, 经公司内部三级复核后, 向委托方提交评估报告。

11、评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，采矿权评估可采用折现现金流量法、收入权益法、交易案例比较调整法、基准价因素调整法进行评估。目前当地的同类矿山出让信息较少，交易案例难以采集，无法采用交易案例比较调整法进行评估；目前未公布基准价因素调整法评估方法规范，故无法采用基准价因素调整法进行评估。矿山近几年未正常生产，不能提供能满足评估要求的财务资料，《阳新县富池镇曹家山建筑碎石用石灰岩矿资源开发利用方案》编制于 2007 年，距评估基准日时间较久远，其设计经济参数不能采用，因此不能采用折现现金流量法评估。本次是对矿山已消耗量进行评估，根据《中国矿业权评估准则》和《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》等的规定，本项目采用收入权益法进行评估。计算公式为：

$$P = \sum_{t=0}^n \left[SI_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t} \right] \cdot K$$

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 —折现期年序号（ $t=1, 2, \dots, n$ ）；

n —评估计算期。

12、评估所依据资料评述

本项目评估指标与参数选取，主要依据黄石市金地矿业有限责任公司编制的《湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告（截至 2019 年 5 月底）》（2019 年 7 月）及其评审备案证明（黄自然资规储备字[2019]3 号）及评审意见书；大冶市矿山设计研究院编制的《阳新县富池镇曹家山建筑碎石用石灰岩矿资源开发利用方案》（2007 年 11 月）；市场调查情况、委托方提供的及评估人员掌握的其它资料。

2019 年 7 月黄石市金地矿业有限责任公司编制的《湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告（截至 2019 年 5 月底）》，报告

在收集矿区以往地质成果的基础上，通过现场地质调查工作，基本查明了曹家山矿区建筑石料用灰岩矿的地层、地质构造特征，基本查明了矿体分布、产状、规模、矿石质量、矿石类型等，基本查明了矿区开采技术条件，采用《冶金、化工石灰岩及白云岩、水泥原料矿产地地质勘查规范》(DZ/T0213-2002)推荐的一般工业指标圈定矿体，采用水平断面法估算资源储量，资源储量估算方法适合，报告经专家评审通过，黄石市自然资源和规划局以“黄自然资规储备字[2019]3号”文备案，可以作为评估的依据。

2007年11月大冶市矿山设计研究院编制的《阳新县富池镇曹家山建筑碎石用石灰岩矿资源开发利用方案》，设计矿区范围内保有建筑石料用灰岩矿石量1176.6万吨，设计开采边坡上矿石量768.68万吨，估算可采储量691.81万吨，设计矿山生产规模10万吨/年；设计采用露天开采方式，产品方案：不同粒径的建筑碎石、石屑及石粉，开采方案、生产规模的确定基本符合矿山实际情况。经分析，《方案》设计的技术指标可以反映该矿山技术条件及当地平均社会生产力水平，可以作为评估的依据。但因设计与评估基准日相距太远，其设计的经济指标评估不能采用。因矿山准备申请注销，不再重新编制开发利用方案，本次评估仅利用其设计的技术指标。

13、评估参数的选择及计算

13.1 评估的保有资源储量

根据《湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告（截至2019年5月底）》（2019年7月）及评审意见书，截至2019年5月底曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿保有资源储量（122b）221.902万吨，其中边坡上资源储量132.146万吨，边坡压覆资源储量89.756万吨，累计消耗量992.558万吨。

曹家山矿区建筑石料用灰岩矿采矿证2019年5月到期，2018-2019年基本停产，因此截止评估基准日评估的保有储量为（122b）221.902万吨。

13.2 评估利用资源储量

根据《湖北省阳新县富池镇曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿资源储量核实报告（截至2019年5月底）》（2019年7月）及评审意见书，截至2019年5月底

曹家山矿区建筑石料用石灰岩矿累计消耗量 992.558 万吨；根据《湖北省阳新县曹家山矿区建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告（截至 2015 年 10 月底）》评审备案证明（黄土资储备字[2016]19 号），截至 2015 年 10 月底矿山累计消耗储量 840.73 万吨，根据以上资料，2015 年 11 月 1 日至 2019 年 5 月底矿山消耗储量 151.828 万吨（即：992.558-840.73）。

根据委托方要求，本次是对 2015 年 11 月 1 日至 2019 年 5 月底矿山消耗量进行评估，因此本次评估利用储量为 151.828 万吨。

13.3 采矿方案

根据矿床赋存情况、地质条件、地形地势情况，大冶市矿山设计研究院编制的《阳新县富池镇曹家山建筑碎石用石灰岩矿资源开发利用方案》（2007 年 11 月）设计确定矿山采用山坡露天开采方式，自上而下分台阶开采，采用公路开拓汽车运输方式，中深孔爆破。

13.4 产品方案

根据大冶市矿山设计研究院编制的《阳新县富池镇曹家山建筑碎石用石灰岩矿资源开发利用方案》（2007 年 11 月），确定矿山产品方案为各规格建筑碎石及石粉。

13.5 采矿指标

大冶市矿山设计研究院编制的《阳新县富池镇曹家山建筑碎石用石灰岩矿资源开发利用方案》（2007 年 11 月）设计采矿回采率 90%，根据国土资源部 2016 年第 30 号《国土资源部关于锂、锶、重晶石、石灰岩、菱镁矿和硼等矿产资源合理开发利用“三率”最低指标要求（试行）的公告》：石灰石矿露天矿山开采回采率不低于 90%，方案设计回采率达到了要求，据此评估确定矿山采矿回采率为 90%；《方案》对边坡下压矿未作设计利用。由于本次是对已消耗量进行评估，因此确定设计损失为 0。

13.6 可采储量

$$\begin{aligned} \text{可采储量} &= (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\ &= (151.828 - 0) \times 90\% \\ &= 136.65 \text{ (万吨)} \end{aligned}$$

13. 7 矿山服务年限

根据委托方要求,本次是对 2015 年 11 月 1 日至 2019 年 11 月底矿山消耗量进行评估,因此本次评估服务年限自 2015 年 11 月 1 日起至 2019 年 11 月底止,共计 4.08 年。

13. 8 年销售收入

13. 8. 1 销售收入计算公式

销售收入=产品年产量×矿产品不含税销售单价

13. 8. 2 产品价格

石灰岩在自然界中分布广、易于获取,作为重要的建筑材料被长期广泛应用,建筑石料用石灰岩是工民用建筑和铁路、公路、水利建设的重要原料,历来受到国家相关部门的重视。目前,我国正在加大基础设施建设,各类建筑工程包括工民建、高速公路对建筑石料的需求超过数十亿吨,特别是近几年安居工程的实施、高速公路的建设和国家西部大开发战略的实施,建筑石料用灰岩的需求量日渐加大。

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》规定,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。

根据矿山提供的销售发票,2015 年-2019 年 11 月底建筑碎石平均销售价格(不含税)分别为 28.16 元/吨、29.89 元/吨、46.60 元/吨、53.43 元/吨、64.55 元/吨,平均为 44.53 元/吨,石粉石屑价格(不含税)平均约为 8 元/吨左右;湖北省自然资源厅公布的矿产品销售价格动态监测月度报告中,2014 年 12 月-2015 年 10 月无阳新地区建筑碎石监测价格,2015 年 11 月至 2017 年 7 月阳新县分三个片区监测价格,包括韦源口-富池片区、兴国-枫林片区、洋港-王英片区,本矿山位于阳新县韦源口-富池片区,2017 年 8 月以后未分片区。2015 年 11 月阳新县(韦源口-富池片区)建筑碎石不含税价格为 27 元/吨,根据价格监测报告,2014 年至 2016 年 3 月省内其他地区建筑碎石价格基本平稳,因此可以推断 2014 年 9 月-2016 年 3 月阳新县(韦源口-富池片区)建筑碎石价格平稳,不含税价格一直稳定在 27 元/吨,2016 年 4 月以后价格开始上涨,2016 年 4 月至 2017 年 7 月韦源口-富池片区建筑碎石不含税价格稳定在 33 元/吨左右,2017

年 8 月至 2019 年 11 月阳新地区（不分片区）建筑碎石不含税价格从 48 元/吨涨至 81 元/吨，近五年不含税价格平均为 46.67 元/吨。

阳新县（韦源口-富池片区）建筑碎石（不含税）矿产品价格

单位：元/吨

时间	2014 年													
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	平均	
含税													27	27
时间	2015 年													
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	平均	
含税	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27.00
时间	2016 年													
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	平均	
含税	27	27	27	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	31.50
时间	2017 年													
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	平均	
含税	33	33	33	33	33	33	33	48	57.5	58.5	58.5	58.5	42.67	
时间	2018 年													
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	平均	
含税	59	59	59	66	66	66	66	66	66	66	66	66	64.25	
时间	2019 年													
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	平均	
含税	66	64	69	72	72	75	78	76	57	78	81		71.64	
五年平均价格 46.67														

对比周边矿山的情况，产品中石屑石粉约占 10-20%，评估时确定产品中各粒径碎石占 85%、石屑石粉占 15%，据了解近几年当地石粉石屑平均不含税价格在 8 元/吨左右，由此可计算产品综合不含税价格为 40.87 元/吨（ $46.67 \times 85\% + 8 \times 15\%$ ），含税价为 46.18 元/吨，本次评估以此作为计算销售收入的依据。

13. 8. 3 销售收入

曹家山矿区建筑石料用灰岩矿 2015 年 11 月至 2019 年 10 月销售收入

$$=136.65 \text{ 万吨} \times 40.87 \text{ 元/吨}$$

$$=5584.69 \text{ 万元}$$

13. 9 采矿权权益系数

根据《中国矿业权评估准则》等的规定，建筑材料矿产原矿的采矿权益系数取值范围为 3.5—4.5%。曹家山矿区建筑石料用灰岩矿采用露天开采方式，地质构造简单，水文地质条件复杂程度为简单类型、工程地质条件复杂程度为简单类型，环境地质条件复杂程度为中等类型，矿石为三类石料，质量一般，矿区距长江约 2 千米，交通十分便利。根据矿山的实际情况，本项目采矿权权益系数取值

4.2%。

13. 10 折现率、折现系数

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。

参考国土资源部公告 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》，地质勘查程度为勘探以上的探矿权及（申请）采矿权价款评估折现率取 8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权价款评估折现率取 9%。本次为采矿权评估，参考公告确定折现率为 8%。由于本次是对已消耗量评估，已消耗量是在评估基准日之前发生的，所以折现系数取 1。

14、评估假设

本报告所称采矿权评估值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）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、经济环境以及采选技术和条件等仍如现状而无重大变化；

（2）在矿山开发收益期内有关价格、成本费用、税率及利率因素在正常范围内变动；

（3）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

（4）本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的且现有用途不变并持续经营条件下，根据公开市场原则确定的结果，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对其评估价值的影响。若当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。若用于其他评估目的时，该评估结果无效。

15、评估结果

经估算，阳新娲石建材有限公司建筑石料矿已消耗量（151.83 万吨）采矿权出让收益评估值为 234.56 万元，大写人民币：贰佰叁拾肆万伍仟陆佰元整。

根据《湖北省自然资源厅关于公布湖北省金、铜、钨等 34 个矿种矿业权出让收益市场基准价的通知》（鄂自然资函〔2019〕276 号），建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益基准单价 0.80 元/吨资源储量矿石量，黄石（阳新）地区调整系数 1.25，按基准价计算本矿山采矿权出让收益为 151.83 万元（151.83 万吨

×0.80×1.25), 本次评估结果高于基准价。

16、特别事项说明

(1)、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出台, 利率的变动、矿产品市场价值的巨大波动等。本次评估在评估基准日后出具评估报告日期之前未发生重大事项。在评估报告出具日期之后和本评估结果有效期内, 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结果。若评估基准日后有效期以内储量等数量发生变化, 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, 委托方应及时聘请评估机构重新确定采矿权评估价值。

(2)、本次评估结果是在独立、客观、公正的原则下做出的, 本公司参加本次评估的工作人员与委托方及采矿权受让人之间无任何利害关系。

(3)、评估工作中委托方所提供的有关文件材料(包括产权证明、地质报告、开发利用方案等), 相关文件材料提供方对其真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。

(4)、《阳新县富池镇曹家山建筑碎石用石灰岩矿资源开发利用方案》(2007年11月) 评审批文, 因时间久远, 委托方未找到未提供。方案编制时间距评估基准日较远, 本次评估仅利用其设计的技术指标。

(5)、评估报告计算表为电脑自动计算生成, 部分尾数合计略有出入, 是因四舍五入的原因造成, 并非计算错误。

(6)、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。

(7)、我们只对本项目评估结论是否合乎执业规范要求负责, 而不对资产业务定价决策负责。

(8)、本评估报告含有附表、附件, 附表及附件构成报告的重要组成部分, 与本报告正文具有同等法律效力。本评估报告的复印件不具有法律效力。

(9)、本评估报告经本公司法定代表人和评估人员签名, 并加盖本公司公章后生效。

17、评估报告使用限制

(1)、评估结果使用有效期：本报告评估基准日为 2019 年 11 月 30 日，根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》规定，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。如超过有效期，需要重新进行评估。

(2)、本评估报告仅供委托方用于此次评估所涉及的特定评估目的和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；评估报告的使用权归委托方所有；非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

(3)、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、矿业权评估报告日

2020 年 1 月 10 日

19、评估机构和评估人员

法定代表人：



项目负责人：

吴宏

矿业权评估师：



湖北华诚地矿咨询有限公司

二〇二〇年元月十日



阳新娲石建材有限公司建筑石料矿采矿权出让收益评估价值估算表

序号	项目名称	合计	生产期
			2015年11月1日至2019年11月30日
一	矿石产量(万吨)	136.65	136.65
二	销售单价(元/吨)		40.87
三	销售收入	5584.69	5584.69
四	折现系数(i=8%)		1.0000
五	销售收入折现值(万元)	5584.69	5584.69
六	采矿权权益系数		4.20%
七	采矿权评估值	234.56	$5584.69 \times 4.20\% = 234.56$
八	采矿权出让收益评估值	234.56	

单位: 万元

评估委托人: 阳新县自然资源和规划局

评估基准日: 2019年11月30日

评估机构: 湖北华诚地矿咨询有限公司

项目负责人: 吴宏

制表人: 张利红

