

广东省鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿采矿 权出让收益评估报告

浙德联矿评〔2023〕字第 031 号

浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年十月二十日



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:3313020230201049014

评估委托方： 鹤山市自然资源局
评估机构名称： 浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司
评估报告名称： 广东省鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估报告
报告内部编号： 浙德联矿评〔2023〕字第 031号
评 估 值： 26530.68(万元)
报告签字人： 张逊 (矿业权评估师)
陶广根 (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。

广东省鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估报告

浙德联矿评〔2023〕字第031号

（摘要）

评估机构：浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司。

评估委托人：鹤山市自然资源局。

评估对象：广东省鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿采矿权。

评估目的：鹤山市自然资源局拟公开出让“广东省鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿采矿权”，按照国家现行相关法律法规规定，需对该采矿权涉及的资源量采矿权出让收益进行评估。本次评估即是为实现上述目的而作的，向委托人提供在本评估报告确定的评估基准日时点上“广东省鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿采矿权”客观、公平、合理的出让收益参考意见。

评估基准日：2023年9月30日。

评估方法：折现现金流量法（DCF）。

评估主要参数：

参与评估保有资源量：建筑用花岗岩 3641.10 万立方米、全风化花岗岩 332.10 万立方米、半风化花岗岩 277.10 万立方米、石英片岩 113.70 万立方米、残破积层及填土 153.70 万立方米。

评估利用的资源储量：建筑用花岗岩 3641.10 万立方米、全风化花岗岩 332.10 万立方米、半风化花岗岩 277.10 万立方米、石英片岩 113.70 万立方米、残破积层及填土 153.70 万立方米。

设计损失量：建筑用花岗岩 621.40 万立方米、全风化花岗岩 16.60 万立方米、半风化花岗岩 17.30 万立方米、石英片岩 59.40 万立方米、残破积层及填土 39.00 万立方米。

建筑用花岗岩采矿回采率为 98%；废石混入率 1%（全风化花岗岩、半风化花岗岩、石英片岩、残破积层及填土不考虑采矿损失和废石混入）。

评估利用的可采储量：建筑用花岗岩 2959.31 万立方米、全风化花岗岩 315.50 万立方米、半风化花岗岩 259.80 万立方米、石英片岩 54.30 万立方米、残破积层及填土 114.70 万立方米。

建筑用花岗岩生产规模 200.00 万立方米/年、全风化花岗岩生产规模 21.10 万立方米/年、半风化花岗岩生产规模 17.38 万立方米/年、石英片岩 3.63 万立方米/年、残破积层及填土生产规模 7.67 万立方米/年；矿山生产服务年限 14.95 年，评估计算年限 15.95 年。产品方案为：规格碎石 286.16 万立方米/年、机制砂 73.29 万立方米/年、

水洗砂 11.72 万立方米/年、半风化块石 22.59 万立方米/年、填料用石英片岩 4.72 万立方米/年、残破积层 9.59 万立方米/年、尾泥 25.30 万立方米/年（其中机制砂尾泥 9.64 万立方米、水洗砂尾泥 15.66 万立方米）。

规格碎石不含税销售价格 62.00 元/立方米、机制砂不含税销售价格 75.00 元/立方米、水洗砂不含税销售价格 60.00 元/立方米、半风化块石不含税销售价格 20.00 元/立方米、填料用石英片岩不含税销售价格 20.00 元/立方米、残破积层及填土不含税销售价格 5.00 元/立方米、尾泥不含税销售价格 5.00 元/立方米；正常年份总销售收入 24662.52 万元；固定资产投资 28762.20 万元；流动资金 3451.46 万元；单位总成本费用 84.00 元/立方米（原矿）；单位经营成本费用 72.21 元/立方米（原矿）；折现率 8%。

评估结论：评估人员在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，按照采矿权出让收益评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经认真估算，确定广东省鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿采矿权在评估基准日的出让收益评估值为 **26530.68 万元**，大写人民币：**贰亿陆仟伍佰叁拾万陆仟捌佰元整**。

其中，建筑用花岗岩评估值 25050.16 万元、剥离层（全风化、半风化、石英片岩、残破积层及填土）评估值 1480.52 万元。可采单价：建筑用花岗岩 8.46 元/立方米、剥离层 1.99 元/立方米。

根据江门市自然资源局 2019 年 3 月 9 日公布执行的《江门市矿业权出让收益市场基准价》，建筑用花岗岩单位可采储量采矿权出让收益市场基准价为 2.90 元/立方米·矿石，无综合利用剥离层采矿权出让收益市场基准价。本次评估综合利用剥离层基准价参考黏土单位可采储量采矿权出让收益市场基准价折算为 1.76 元/立方米；基准价核算评估值为 9891.97 万元，大写人民币：玖仟捌佰玖拾壹万玖仟柒佰元整，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（2023）》（2023 年 5 月 1 日执行），本评估报告评估结论使用有效期：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。超过评估结论使用有效期，需要重新进行评估。

本评估报告只能由在采矿权出让收益委托评估合同中载明的矿业权评估报告使用者使用；只能服务于矿业权评估报告中载明的评估目的；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，评估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。

重要提示：以上内容摘自《广东省鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读采矿权出让收益评估报告全文。

内 容 提 要

评估项目名称	广东省鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估
评估委托人	鹤山市自然资源局
评估机构名称	浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司
评估目的	为鹤山市自然资源局了解广东省鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿采矿权在评估基准日时点的出让收益价值提供参考意见
评估基准日	2023年9月30日
评估报告提交日期	2023年10月20日
评估方法	折现现金流量法（DCF）
主要开采对象	建筑用花岗岩
全部评估利用资源量	建筑用花岗岩 3641.10 万 m ³ 、全风化花岗岩 332.10 万 m ³ 、半风化花岗岩 277.10 万 m ³ 、石英片岩 113.70 万 m ³ 、残破积层及填土 153.70 万 m ³
产品方案	规格碎石、机制砂、水洗砂、半风化块石、填料用石英片岩、残破积层及填土、尾泥
生产规模	建筑用花岗岩 200.00 万 m ³ /年、全风化花岗岩 21.10 万 m ³ /年、半风化花岗岩 17.38 万 m ³ /年、石英片岩 3.63 万 m ³ /年、残破积层及填土 7.67 万 m ³ /年
产品产量	规格碎石 286.16 万 m ³ /年、机制砂 73.29 万 m ³ /年、水洗砂 11.72 万 m ³ /年、半风化块石 22.59 万 m ³ /年、填料用石英片岩 4.72 万 m ³ /年、残破积层 9.59 万 m ³ /年、尾泥 25.30 万 m ³ /年
矿山生产服务年限	14.95 年
评估计算年限	15.95 年
销售价格（不含税）	规格碎石 62.00 元/m ³ 、机制砂 75.00 元/m ³ 、水洗砂 60.00 元/m ³ 、半风化块石 20.00 元/m ³ 、石英片岩 20.00 元/m ³ 、残破积层 5.00 元/m ³ 、尾泥 5.00 元/m ³
正常年份年销售收入	24662.52 万元
固定资产投资	28762.20 万元
流动资金	3451.46 万元
成本费用	单位总成本费用 84.00 元/m ³ 、单位经营成本费用 72.21 元/m ³
折现率（%）	8.00
采矿权评估值	26530.68 万元