

# 广东省江门市新会区崖门镇灶面山矿区建筑用 花岗岩矿采矿权出让收益评估报告书

四川天地源[2023]（矿评）字第 060 号

四川天地源土地资源房地产评估有限公司

二〇二三年六月一日



# 广东省江门市新会区崖门镇灶面山矿区建筑用花岗岩矿采 矿权出让收益评估报告书

评估项目名称：广东省江门市新会区崖门镇灶面山矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让  
收益评估

评估报告编号：四川天地源[2023]（矿评）字第 060 号

评估委托人：江门市新会区自然资源局

评估机构：四川天地源土地资源房地产评估有限公司

法定代表人：周朝林

项目负责人：朱伟

评估基准日：2023 年 4 月 30 日

报告提交日期：2023 年 6 月 1 日

# 广东省江门市新会区崖门镇灶面山矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让 收益评估报告书摘要

四川天地源[2023]（矿评）字第 060 号

评估机构：四川天地源土地资源房地产评估有限公司。

评估委托人：江门市新会区自然资源局。

评估对象：广东省江门市新会区崖门镇灶面山矿区建筑用花岗岩矿采矿权。

评估目的：江门市新会区自然资源局拟依法公开出让“广东省江门市新会区崖门镇灶面山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所述的各种条件下和评估基准日时点上“广东省江门市新会区崖门镇灶面山矿区建筑用花岗岩矿采矿权”公平、合理的出让收益参考意见。

评估基准日：2023 年 4 月 30 日。

评估方法：折现现金流量法（DCF）。

评估主要参数：评估基准日拟设矿区范围内保有建筑用花岗岩资源量 19334.50 万  $m^3$ ，其中：控制资源量 19103.10 万  $m^3$ ，推断资源量 231.40 万  $m^3$ ；矿区可综合利用资源总量为 6411.70 万  $m^3$ ，其中：全风化层 1714.20 万  $m^3$ 、中风化花岗岩 3277.30 万  $m^3$ 、夹石 652.00 万  $m^3$ 、残坡积层 768.20 万  $m^3$ 。评估利用的资源储量为：建筑用花岗岩矿 19334.50 万  $m^3$ 、全风化层 1714.20 万  $m^3$ 、中风化花岗岩 3277.30 万  $m^3$ 、夹石 652.00 万  $m^3$ 、残坡积层体积 768.20 万  $m^3$ 。建筑用花岗岩设计损失量为 5348.40 万  $m^3$ 、全风化层设计损失量为 126.90 万  $m^3$ 、中风化花岗岩设计损失量为 320.80 万  $m^3$ 、夹石设计损失量为 1.11 万  $m^3$ 、残坡积层设计损失量为 160.70 万  $m^3$ ；采矿回采率为 98%；废石混入率为 1%。

建筑用花岗岩可采储量为 13706.38 万  $m^3$ ，全风化层为 1555.55 万  $m^3$ ，中风化花岗岩为 2897.37 万  $m^3$ ，夹石为 637.88 万  $m^3$ ，残坡积层为 595.35 万  $m^3$ 。

综合利用采出矿石量：全风化层为 1571.27 万  $m^3$ ，中风化花岗岩为 2926.64 万  $m^3$ ，夹石为 644.33 万  $m^3$ ，残坡积层为 601.36 万  $m^3$ 。

矿山建筑用花岗岩生产规模 1350.00 万  $m^3$ /年；矿山生产服务年限 10.26 年，基建期 1 年，评估计算年限 11.26 年。产品方案为建筑用花岗岩规格碎石 1823.94 万  $m^3$ /a（松方）、机制砂 514.35 万  $m^3$ /a（松方）、机制砂尾泥 68.58 万  $m^3$ /a（松方）、中风化层及夹石 452.46 万  $m^3$ /a（松方）、水洗砂 101.52 万  $m^3$ /a（松方）、水洗砂尾泥 100.32 万  $m^3$ /a（松方）、残坡积层 70.33  $m^3$ /a（松方）；建筑用规格碎石不含税价格为 71.00 元/ $m^3$ 、机制砂不含税价格为 66.00 元/ $m^3$ 、水洗砂不含税价格为 61.00 元/ $m^3$ 、尾泥不含税价格为 3.00 元/ $m^3$ 、中风化花岗岩及夹石不含税价格为 15.00 元/ $m^3$ 、残坡积层不含税价格为 6.00 元/ $m^3$ ；固定资产

投资 56911.90 万元；流动资金 7967.67 万元；原矿单位总成本费用 98.75 元/m<sup>3</sup>；原矿单位经营成本费用 94.60 元/m<sup>3</sup>；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，确定广东省江门市新会区崖门镇灶面山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人民币 **144545.60 万元**，大写人民币：**壹拾肆亿肆仟伍佰肆拾伍万陆仟元整**。

**采矿权出让收益基准价核算结果：**根据江门市自然资源局公布实施的《江门市矿业权出让收益市场基准价》（2019 年 3 月 9 日），建筑用花岗岩采矿权出让收益市场基准价为 2.90 元/m<sup>3</sup>·矿石（可采储量），经与委托方沟通全风化层、中风化层及残坡积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 0.86 元/吨·矿石（可采储量），根据“开发利用方案”数据，半风化层体重 2.30t/m<sup>3</sup>，全风化层 1.78t/m<sup>3</sup>，残坡积层 1.60t/m<sup>3</sup>。

则按照采矿权出让收益市场基准价核算的评估值为： $2.90 \times 13706.38 + 0.86 \times (1555.55 \times 1.78 + 2897.37 \times 2.30 + 637.88 \times 2.30 + 595.35 \times 1.60) = 49941.66$  万元，大写人民币：**肆亿玖仟玖佰肆拾壹万陆仟陆佰元整**。

**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矿业权评估委托合同中载明的矿业权出让收益评估报告使用者使用；只能服务于矿业权出让收益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，矿业权出让收益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《广东省江门市新会区崖门镇灶面山矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估报告书》，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。

法定代表人：周朝林

项目负责人：朱伟

矿业权评估师：朱伟



祝慧



四川天地源土地资源房地产评估有限公司

