

# 广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用 花岗岩矿采矿权出让收益评估报告书

四川天地源[2024]（矿评）字第 052 号

四川天地源土地资源房地产评估有限公司

二〇二四年八月二十九日



# 广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴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沙堆镇桔树嘴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[2024]（矿评）字第 052 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：2024 年 7 月 31 日

报告提交日期：2024 年 8 月 29 日

# 广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴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[2024]（矿评）字第 052 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沙堆镇桔树嘴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沙堆镇桔树嘴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沙堆镇桔树嘴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：2024 年 7 月 31 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（面积 0.6183 km<sup>2</sup>，开采标高 368.6m～20.0m）保有资源储量为：建筑用花岗岩矿 6498.60 万立方米（控制资源量 6369.90 万立方米、推断资源量 128.70 万立方米），全风化层及填土 724.30 万立方米，半风化层 838.50 万立方米，夹石 13.70 万立方米，残坡积层 19.20 万立方米。评估利用的资源储量为：建筑用花岗岩矿 6498.60 万立方米、全风化层及填土 724.30 万立方米、半风化花岗岩 838.50 万立方米、夹石 13.70 万立方米。建筑用花岗岩岩设计损失量为 1623.90 万立方米、全风化层及填土设计损失量为 11.00 万立方米、半风化花岗岩设计损失量为 57.00 万立方米、夹石设计损失量为 4.80 万立方米。建筑用花岗岩采矿回采率为 98%、废石混入率为 1%。

建筑用花岗岩评估利用的可采储量为 4777.21 万立方米。采出矿石量：建筑用花岗岩 4825.46 万立方米，全风化层及填土 713.30 万立方米，半风化花岗岩及夹石为 790.40 万立方米。

矿山建筑用花岗岩生产规模 500.00 万立方米/年，矿山生产服务年限 9.65 年，基建期 2 年，评估计算年限 11.65 年。产品方案为建筑用花岗岩规格碎石 691.49 万立方米/年（松方）、机制砂 200.34 万立方米/年（松方）、机制砂尾泥 25.00 万立方米/年（松方）、半风化层及夹石 106.48 万立方米/年（松方）、水洗砂 44.43 万立方米/年（松方）、水洗砂尾泥 50.18 万立方米/年（松方）；建筑用规格碎石不含税价格为 70.00 元/立方米、机制砂不含税价格为 60.00 元/立方米、水洗砂不含税价格为 60.00 元/立方米、尾泥不含税价格为 5.00 元/立方米、半风化花岗岩及夹石不含税价格为 15.00 元/立方米；固定资产投资 63254.30 万元；流动资金 8855.60 万元；原矿单位总成本费用 91.67 元/立方米；原矿单位经营成本费



用 79.89 元/立方米；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，经过认真计算，确定广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴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 44480.10 万元，大写人民币：肆亿肆仟肆佰捌拾万壹仟元整。其中，建筑用花岗岩矿出让收益评估值为人民币 41394.60 万元，综合利用的剥离层出让收益评估值为人民币 3085.50 万元。

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，经与委托方沟通全风化层、夹石、中风化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，根据“开发利用方案”数据，半风化层及夹石体重  $2.30\text{t/m}^3$ ，全风化层  $1.76\text{t/m}^3$ 。则按照采矿权出让收益市场基准价核算的结果为： $2.90 \times 4777.21 + 790.40 \times 0.86 \times 2.30 + 713.30 \times 0.86 \times 1.76 = 16496.97$  万元，大写人民币：壹亿陆仟肆佰玖拾陆万玖仟柒佰元整。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沙堆镇桔树嘴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

二〇二四年八月二十九日



# 广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿 采矿权出让收益评估报告书目录

## 第一部分：报告正文

一.	矿业权评估机构.....	1
二.	评估委托人.....	1
三.	采矿权人.....	1
四.	评估对象和范围.....	1
五.	评估目的.....	1
六.	评估基准日.....	5
七.	评估原则.....	5
八.	评估依据.....	6
九.	采矿权概况.....	7
十.	地质概况.....	11
十一.	评估过程.....	24
十二.	评估方法.....	25
十三.	主要技术参数的选取与计算.....	26
十四.	主要经济参数的选取与计算.....	29
十五.	评估结论.....	40
十六.	采矿权出让收益基准价核算结果.....	40
十七.	评估假设.....	41
十八.	特别事项说明.....	41
十九.	评估报告使用限制.....	41
二十.	评估起止日期和评估报告日.....	42
二十一.	评估责任人员.....	42
二十二.	评估工作人员.....	42

## 第二部分：报告附表

附表一	广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估价值估算表；
附表二	广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估可采储量估算表；
附表三	广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估销售收入估算表；
附表四	广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估固定

资产投资估算表；

附表五 广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估折旧费用估算表；

附表六 广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估单位成本估算表；

附表七 广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估总成本费用估算表；

附表八 广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估税费估算表。

### 第三部分：附件（均为复印件）

附件一 评估机构《企业法人营业执照》；

附件二 评估机构《探矿权采矿权评估资格证》；

附件三 中国矿业权评估师执业登记证书（参加本次项目评估）及《矿业权评估师自述材料》；

附件四 《<广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估委托合同书>补充协议》；

附件五 《广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿资源储量分割说明书》（广东省地质局第六地质大队，2024年4月）；

附件六 《<广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿资源储量分割说明书>评审意见书》—广东省矿产资源储量评审中心（粤资储评审字[2024]74号）；

附件七 《广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿（分割后）矿产资源开发利用方案》—江门市粤地矿产勘查开发有限公司（2024年8月）；

附件八 《<广东省江门市新会区沙堆镇桔树嘴矿区建筑用花岗岩矿（分割后）矿产资源开发利用方案>审查意见书》—江门市地质矿业协会（2024年8月17日）。