

深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砟 (交山) 临时堆场砂石土方价值评估咨询报告

云君信矿咨询字〔2024〕第 040 号



地址：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区吴井路 32 号
百富琪商业广场A座1818

电话：0871-68217679

深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵 (交山) 临时堆场砂石土方价值评估咨询报告

云君信矿咨询字〔2024〕第 040 号

摘 要

评估咨询机构：云南君信资产评估有限公司。

评估咨询委托人：江门市新会区罗坑镇人民政府。

评估咨询对象：深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方价值。

评估咨询目的：江门市新会区罗坑镇人民政府拟了解深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方价值，本次评估咨询即是向评估咨询委托人提供在本评估咨询报告中所述条件下和评估咨询时点上的“深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方”价值咨询参考意见。

评估咨询基准日：2024 年 10 月 31 日。

评估咨询主要参数：评估咨询利用砂石土方资源量 5659.00 立方米；土石方不含税销售价格 26.16 元/立方米(松方)。

评估咨询结论：本评估公司依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在充分调查、了解和分析评估咨询对象实际情况的基础上，选取适当的评估方法和评估参数，经过计算确定深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方在评估基准日的咨询评估值为人民币 **14.80 万元**(评估咨询利用的可采储量为砂石土方量 5659.00 立方米)，大写人民币：**壹拾肆万捌仟元整**。

评估有关事项声明：本评估报告只能由在评估咨询委托合同中载明的评估报告使用者使用；只能服务于本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。

评估结论使用有效期为自评估咨询基准日起壹年。若超过壹年，此评估结论无效，需重新进行评估。报告使用者应根据国家法律法规的有关规定及评估委托书中所述评估目的，正确理解并合理使用评估报告，否则，评估机构不承担相应的法律责任。

重要提示：以上内容摘自《深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方价值评估咨询报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本评估咨询报告全文。

(此页无正文)

法定代表人(签名):

朱书涛

项目负责人(签名):

余志强

矿业权评估师(签章):



云南君信资产评估有限公司

二〇二四年十一月二十五日



目 录

第一部分：报告正文

1. 评估咨询机构1

2. 评估咨询委托人 1

3. 评估咨询目的1

4. 评估咨询对象和范围 1

5. 评估咨询基准日 1

6. 评估依据3

7. 勘查和开发概况 3

8. 评估咨询实施过程 4

9. 评估咨询参数的确定 3

10. 评估咨询主要指标和参数的选取 4

11. 评估咨询结论7

12. 特别事项说明6

13. 评估咨询报告使用限制 7

14. 评估咨询报告日 8

第二部分：报告附件

附件一 云南君信资产评估有限公司《营业执照》;

附件二 云南君信资产评估有限公司《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）;

附件四 《评估咨询委托合同书》;

附件五 《深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方量检测报告》—广东省地质局第六地质大队（2024 年 11 月）;

附件六 评估人员收集的其他资料。

深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵 (交山) 临时堆场砂石土方价值评估咨询报告

云君信矿咨询字〔2024〕第 040 号

我公司受江门市新会区罗坑镇人民政府委托对“深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方价值”进行评估咨询。现将评估咨询情况报告如下：

1. 评估咨询机构

评估机构名称：云南君信资产评估有限公司；

统一社会信用代码：915301115600606777；

住所：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区吴井路32号百富琪商业广场A座1818；

法定代表人：朱林旗；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资〔2011〕002号。

2. 评估咨询委托人

评估咨询委托人：江门市新会区罗坑镇人民政府。

3. 评估咨询目的

江门市新会区罗坑镇人民政府拟了解深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵（交山）临时堆场砂石土方价值，本次评估咨询即是向评估咨询委托人提供在本评估咨询报告中所述条件下和评估咨询时点上的“深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵（交山）临时堆场砂石土方”价值咨询参考意见。

4. 评估咨询对象和范围

4.1 评估咨询对象

本次评估咨询对象为：深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵（交山）临时堆场砂石土方价值。

4.2 评估咨询范围

根据《评估咨询委托合同书》及《深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵（交山）临时堆场砂石土方量检测报告》——广东省地质局第六地质大队（2024年10月），本次评估咨询范围为深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵（交山）临时堆场砂石土方临时堆场。

临时堆场位于位于罗坑镇罗坑村南西侧交山旧采场入口，平面上呈不规则多边形状，

采坑长最大约 78m，宽最大约 53m，呈西东向展布，采挖面积约 2879m²，由 14 个拐点圈定，拐点坐标见表 1 及图 1。

表 1 2#临时堆场范围拐点坐标表

序号	2000 国家大地坐标系		序号	2000 国家大地坐标系	
	X	Y		X	Y
1	2482795.13	38387220.25	8	2482761.60	38387269.11
2	2482799.62	38387236.61	9	2482755.36	38387258.07
3	2482808.52	38387255.52	10	2482756.08	38387224.95
4	2482805.35	38387266.87	11	2482752.60	38387212.79
5	2482798.40	38387272.28	12	2482757.51	38387206.15
6	2482791.45	38387274.23	13	2482768.65	38387205.94
7	2482774.78	38387275.86	14	2482777.75	38387206.96
面积：2879m ²					

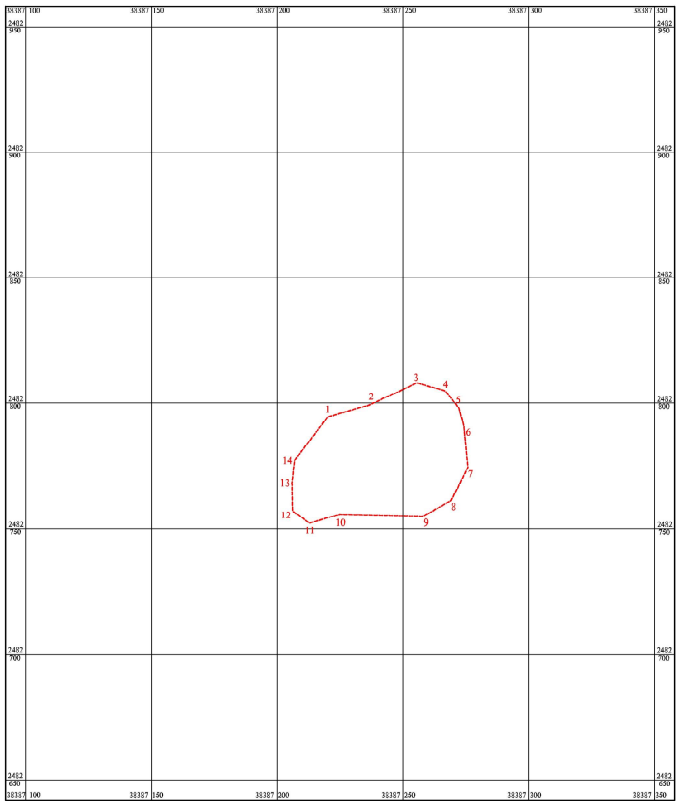


图 1 临时堆场范围图

5. 评估咨询基准日

根据《评估咨询委托合同书》，本项目约定的评估基准日为 2024 年 10 月 31 日。本报告中采用的一切计量取价标准均为 2024 年 10 月 31 日的有效标准，评估咨询价值为评估咨询基准日的时点有效价值。

6. 评估依据

评估依据包括法律法规及行业标准依据和经济行为、计量取价及专业报告依据等，具体如下：

6.1 法律法规及行业标准依据

- (1)《中华人民共和国矿产资源法》（2009 年修改颁布）；
- (2)《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2020）；
- (3)《矿产资源工业要求手册》（2012 年修订本）；
- (4)《建设卵石、碎石》（GB/T 14685-2022）。

6.2 经济行为、计量取价和专业报告依据

- (1)《评估咨询委托合同书》；
- (2)《深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方量检测报告》——广东省地质局第六地质大队（2024 年 11 月）；
- (3)评估人员收集的其他资料。

7. 勘查和开发概况

7.1 位置交通

临时堆场位于新会城区 260°方向，直线距离约 12.9km 处，行政隶属广东省江门市新会区罗坑镇管辖，中心地理坐标：东经 112°54'16"，北纬 22°26'18"，沿东侧道路往北约 1.3km 汇入育才路，沿育才路往北行进约 2.5km 进入罗坑镇，陆路交通较为便利。交通位置见图 2。

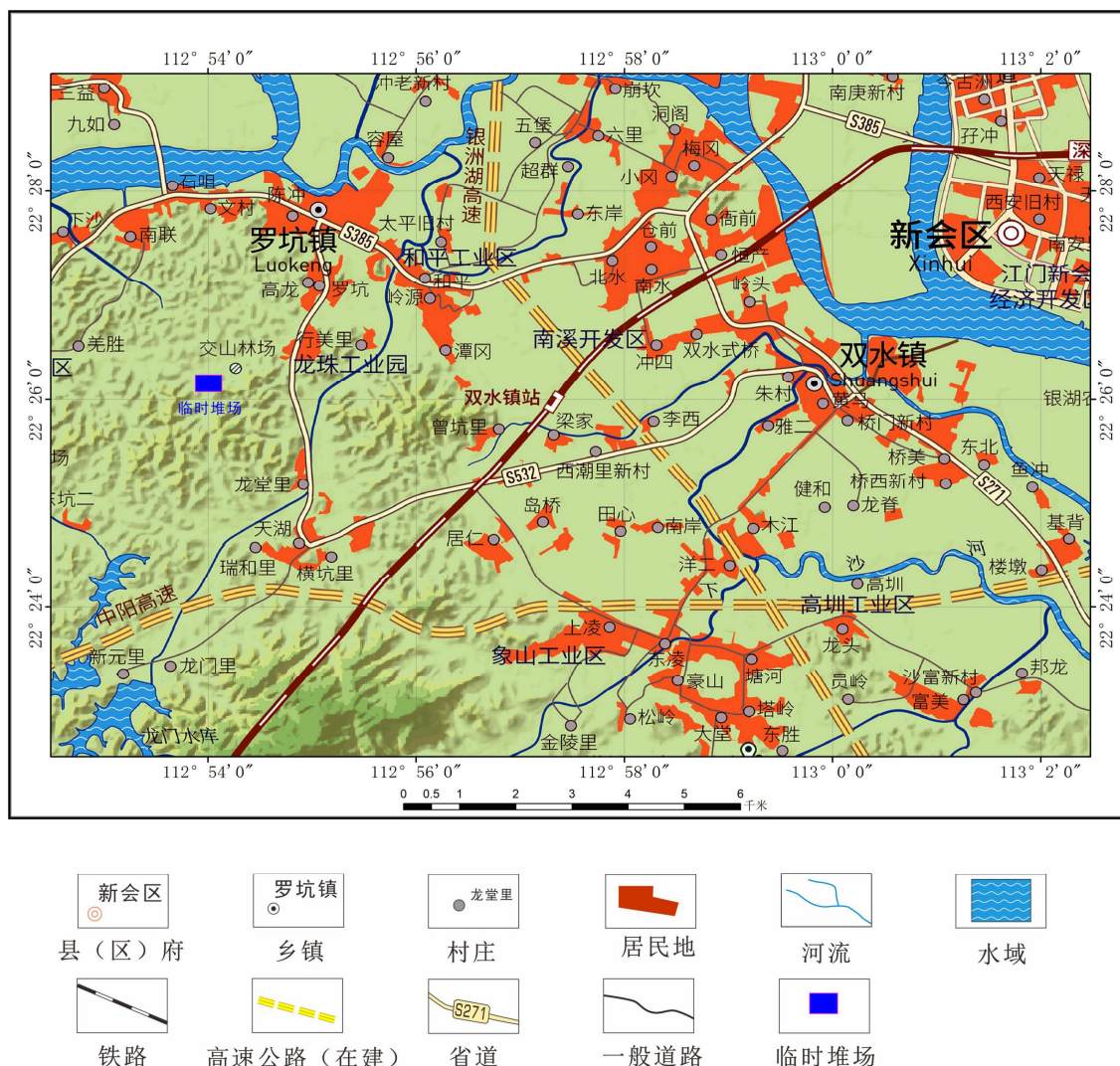


图2 临时堆场交通位置图

7.2 矿石质量

7.2.1 矿石类型

矿石工业类型为砂石土方。

7.2.2 矿石检测结果

根据“检测报告”，采集一个饱和抗压强度样以及一个放射性分析样。花岗岩矿石饱和抗压强度 88.3MPa，达到岩浆岩《建筑用卵石、碎石》(GB14685-2022) 强度要求。按抗压强度划分，属坚硬岩石。通过放射性测试，矿石内照射指数 I_{Ra} 为 0.9，外照射指数 I_r 为 1.5，作为 B 类装修材料，用于 II 类民用建筑物、工业建筑内饰面及其他一切建筑的外饰面。部分中风化未达到建筑用石要求。

8. 评估咨询实施过程

根据国家现行有关评估的政策和法规规定，我公司组织了评估人员、地质工程师及财会人员，对深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方价值实

施了如下评估程序：

(1)接受委托阶段：2024 年 11 月 12 日，我公司在广东省网上中介服务超市以公开方式被选择承担深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵（交山）临时堆场砂石土方价值评估项目的咨询机构，并接受了江门市新会区罗坑镇人民政府的价值评估咨询委托。

(2)尽职调查阶段：2024 年 11 月 13~11 月 14 日，我公司矿业权评估人员和地质工程师查阅了有关材料，征询、了解、核实项目区地质勘查等基本情况，现场收集、核实与评估有关的地质资料、设计资料等。

(3)评定估算阶段：2024 年 11 月 15 日~11 月 22 日，依据收集的评估资料，进行归纳整理，初定评估方法，完成初步的估算。具体步骤如下：根据所收集的资料进行归纳、整理，查阅有关法律、法规，调查有关矿产开发及销售市场，按照初定的评估程序和方法，对委托评估咨询的项目价值进行初步估算，完成评估咨询报告初稿。

(4)出具评估报告阶段：2024 年 11 月 23 日~2024 年 11 月 25 日，对评估报告初稿进行评估机构的内部审核。在遵守评估规范、评估准则和职业道德原则下，作必要的修改和完善，出具正式评估咨询报告。

9. 评估咨询参数的确定

9.1 评估咨询依据资料

评估指标和参数的取值主要参考和引用的专业资料有《深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵（交山）临时堆场砂石土方量检测报告》—广东省地质局第六地质大队（2024 年 11 月）、《评估咨询委托合同书》及评估人员掌握的其他资料。

9.2 评估依据地质资料评述

2024 年 9 月，广东省地质局第六地质大队提交了《深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵（交山）临时堆场砂石土方量检测报告》（以下简称“检测报告”）。检测报告通过开展开采现状测量、样品采集测试等方法手段，大致查明了项目区范围内矿产形态、质量等特征，并估算了其资源量。符合有关规范要求，可作为本次评估依据。

10. 评估咨询主要指标和参数的选取

各参数取值分述如下：

10.1 评估咨询利用的可采储量

根据广东省地质局第六地质大队提交的“检测报告”，深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵（交山）临时堆场砂石土方量 5659 立方米，本次评估咨询利用的可采储量为砂石土方量 5659 立方米，全部予以利用。故本次评估咨询利用的砂石土方量 5659 立方米。

10.2 开采方案

根据“检测报告”，项目区为深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵（交山）临时堆场堆积砂石土方，可直接销售。

10.3 产品方案

根据“检测报告”，并经委托人介绍，本次评估确定该产品方案为砂石土方。

10.4 销售价格

产品销售价格应根据资源禀赋条件综合确定，一般采用当地平均销售价格，原则上以评估基准日前的三个年度内的价格平均值或回归分析后确定评估计算中的价格参数。对于服务年限短的小型矿山，可采用评估基准日当年价格平均值确定评估用的产品价格。

该石料岩性为花岗岩，项目范围内花岗岩矿石饱和抗压强度 88.3MPa，达到岩浆岩《建筑用卵石、碎石》（GB14685-2022）强度要求。按抗压强度划分，属坚硬岩石。通过放射性测试，矿石内照射指数 IRa 为 0.9，外照射指数 Ir 为 1.5，作为 B 类装修材料，用于Ⅱ类民用建筑物、工业建筑内饰面及其他一切建筑的外饰面。同时该临时堆场还堆积有中风化碎石洞砵。

本次评估项目涉及到开挖动用的土石方量的价值，评估机构于广东省公共交易资源平台收集了部分江门市周边地市的工程类项目开挖动用土石方量的拍卖成交情况进行了部分统计，详见下表。

表 2 江门市及周边地市土石方拍卖统计表

序号	拍卖成交资料统计	项目名称	土石料方量（立方米）	成交金额（元）	成交日期	单位方量成交价格（元/立方米）
1	阳江市	阳春市第三中学迁建校内地块平整项目弃土石方	458500	11068894	2022 年	24.14
2	惠州市	惠州新材料产业园配套区基础设施建设项目的横二路、纵二路石方资源	669884	18357912	2024 年	27.40
3	惠州市	惠东县粤港澳大湾区（惠州）数据产业园市政基础设施工程（一期）堆石场石方资源	118919	2957039	2024 年	24.87
4	东莞市	东莞市厚街镇厚山现代化产业园区土石方处置项目	1284640	38175641	2024 年	29.72
5	肇庆市	封开谿山抽水蓄能电站长探洞勘察项目剩余石方	14600	360000	2023 年	24.66
					平均	26.16

综上所述，评估人员经综合考虑项目区的资源禀赋条件、市场需求状况，取项目区挖方石料市场成交价格为 26.16 元/立方米。

则, 石料价值=砂石土料方量×单方土石料市场成交价格
=5659.00×26.16
=14.80 (万元)

11. 评估咨询结论

本评估公司依照国家有关法律法规的规定, 遵循独立、客观、公正的评估原则, 在充分调查、了解和分析评估咨询对象实际情况的基础上, 选取适当的评估方法和评估参数, 经过计算确定深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方在评估基准日的咨询评估值为人民币 **14.80 万元** (评估咨询利用的可采储量为砂石土方量 5659.00 立方米), 大写人民币: **壹拾肆万捌仟元整**。

12. 特别事项说明

提请报告使用者在使用该评估结论时注意以下事项:

(1)评估咨询结论使用有效期为自评估咨询基准日起壹年。若超过壹年, 此评估咨询结论无效, 需重新进行评估咨询。

(2)根据委托评估咨询目的, 本次是按照当地市场销售价格对砂石土方价值进行的评估咨询。

(3)因《深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砵(交山)临时堆场砂石土方检测报告》中未明确临时堆场花岗岩块石、中风化块石洞砵资源量数据, 本次评估咨询按照“检测报告”砂石土资源量进行评估咨询, 提请报告使用者注意。

(4)评估工作中委托人所提供的有关文件材料包括检测报告等。委托人应对提供文件材料的真实性、完整性和合法性负责并承担相应的法律责任。

(5)报告使用者应根据国家法律法规的有关规定, 正确理解并合理使用本评估咨询报告, 否则, 评估机构和矿业权评估师不承担相应的法律责任。

13. 评估咨询报告使用限制

本评估咨询报告的所有权属于委托人, 但提请注意以下使用限制:

(1)本评估咨询报告只能由评估咨询委托合同中载明的评估咨询报告使用者使用;

(2)本评估咨询报告只能服务于本评估咨询报告中载明的评估咨询目的;

(3)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, 本评估咨询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。

14. 评估咨询报告日

本评估咨询报告日为 2024 年 11 月 25 日。

(此页无正文)

法定代表人(签名):

朱书涛

项目负责人(签名):

余志强

矿业权评估师(签章):



云南君信资产评估有限公司

二〇二四年十一月二十五日

深茂铁路 JMZQ-1 标新台隧道多余洞砷 (交山) 临时堆场砂石土方价值评估咨询报告 附件使用范围声明

本评估咨询报告的附件仅供委托人及评估报告使用部门了解评估有关情况用。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，附件的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

