

# 《湖南省武冈市塘坑岭水泥用灰岩矿采矿权 出让收益评估报告》审查意见书

湘矿权评估审字〔2022〕002号

项目名称：湖南省武冈市塘坑岭水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估

委托人：湖南省自然资源厅

评估机构：北京中宝信资产评估有限公司

评估方法：折现现金流量法

评估矿种：水泥用石灰岩

评估服务年限：17.89年（含建设期1年）

评估结果：评估出让收益33505.46万元，评估单价：4.96元//吨.可采储量。

公示日期：

北京中宝信资产评估有限公司受湖南省自然资源厅的委托，对湖南省武冈市塘坑岭水泥用灰岩矿采矿权出让收益进行评估。评估基准日为2021年11月30日。省自然资源厅于2021年12月16日组织相关专家进行会审，形成意见如下：

## 一、基本情况

评估单位依据该矿《储量核实报告》及《备案证明》（湘自然资储备字[2020]62号）、《开发利用方案》及《开发利用方案评审意见》（湘矿开发评字[2020]030号）和相关法律、规定及收集的有关资料，在接受委托后，经尽职调查、产权核实、收集资料、评定估算等工作，于2021年12月5日完成送审评估报告。

塘坑岭水泥用灰岩矿位于武冈市南东直距约7千米、龙溪镇南西约2千米处，行政区划隶属武冈市龙溪镇石路村、王家桥村管辖。矿山有公路与S220省道相接，往北连接武冈市，往南可达新宁县，且乡村公路成网，交通便利。

矿区出露地层较简单，主要为第四系残坡积层、上泥盆统锡矿山组下段、中泥盆统跳马涧组。

矿区总体为一向东倾斜的单斜岩层区，倾向北东。区内共有大小断裂5

条 (F1 ~ F5)。矿区仅西部发育一条背斜。矿区地质构造属中等类型。

拟设采矿权范围未发现岩浆岩体，亦未发现区域性岩浆活动。

区内锡矿山组灰岩第二层圈定为水泥用灰岩矿体，岩性为灰—深灰色中—厚层状灰岩夹深灰—深黑色中—厚层状含炭泥质含生物屑泥晶灰岩。矿体斜交山势走向分布，地表露头好，基岩大多裸露地表，部分地段有残坡积浮土覆盖。

矿体严格受含矿岩系层位控制，呈层状产出，以中—厚层状为主，局部巨厚层状。控制矿体长约 1600 米，宽 550 米，赋存矿体标高 350.0 ~ 582 米，倾角 20 ~ 38°，一般 25° 左右。矿体沿走向、倾向连续性好，延伸较稳定；层位稳定，厚度变化小，厚度 79.42 ~ 242.63 米，平均厚度为 183.00 米；化学成分变化较稳定，CaO 平均含量 53.44%，MgO 平均含量 0.62%。

区内矿石的矿物成份较简单，矿石的工业类型为水泥用石灰质原料矿，大面积裸露分布于地表，可直接剥采开发利用。矿石自然类型主要以泥晶灰岩为主，其次为（含）生物屑泥晶灰岩，极少量的含炭泥质泥晶灰岩。

拟设矿界范围内的原王家桥采石场所采矿石为湖南省云峰水泥有限公司使用，工业流程（采准→穿孔→爆破→铲装→破碎）简单，易破性、易烧性（600℃左右）及选别指标良好，含炭泥质成分较高的夹层（泥灰岩）规模小，标志明显，可人工选出，属易选矿石，矿石的加工性能较好，能满足其生产要求。具有较好的工业利用价值。

矿山水文地质条件简单类型，工程地质条件中等类型，环境地质条件中等类型。

## 二、评估方法及参数

评估方法为折现现金流量法。评估报告采用的主要技术参数与经济指标如下：

截至 2020 年 5 月底拟设矿区范围内水泥用灰岩矿保有资源储量（332+333）6893.90 万吨；评估利用资源量为 6893.90 万吨；矿山开采方式为露天开采；采矿回采率为 98%；评估计算的可采储量 6756.02 万吨。生产规模为 400 万吨/年；矿山服务年限为 16.89 年，建设期 1 年，本次评估计算年限 17.89 年。产品方案为水泥用灰岩块石，产品不含税销售价格为 44.25 元/吨；评估取固定资产投资 9245.26 万元；无形资产投资（土地使用权投

资) 7325.35 万元; 单位矿石总成本费用 24.73 元/吨, 单位矿石经营成本 21.88 元/吨, 折现率 8%。

### 三、评估结果

本评估机构在调查、了解、分析评估对象实际情况的基础上, 按采矿权出让收益评估的程序, 选取合理的评估方法和适当的评估参数, 经过评定估算, 确定湖南省武冈市塘坑岭水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估值为 33505.46 万元, 大写人民币叁亿叁仟伍佰零伍万肆仟陆佰元整。评估单价为 4.96 元/吨.可采储量, 高于《湖南省自然资源厅关于发布湖南省矿业权出让收益市场基准价(2021 年版)的通知》中邵阳市水泥用灰岩矿采矿权出让收益市场基准价 3.7 元/吨.可采储量。

### 四、审查结论

该报告资料收集齐全, 评估依据充分, 评估原则合理, 评估方法选取正确, 评估参数确定基本合理, 计算正确, 评估结果基本可靠。

主审专家: 戴长华 

陈庆 

李志民 

二〇二一年十二月十九日

已校免明  
(附审者修改说)

## 《湖南省武冈市塘坑岭水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估报告》 审查意见修改说明

2021年11月25日，湖南省自然资源厅委托北京中宝信资产评估有限公司对湖南省武冈市塘坑岭水泥用灰岩矿采矿权出让收益进行评估，我公司于2021年12月5日提交了送审稿。2021年12月16日，湖南省自然资源厅组织专家对《湖南省武冈市塘坑岭水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估报告》进行了审查，审查结论：审查通过，按照专家意见修改完善。

我公司根据会审记录和各专家意见，认真分析研究，逐条进行了修改、补充及完整，具体修改说明详见下表：

### 审查意见修改对照表

项目名称：湖南省武冈市塘坑岭水泥用灰岩矿采矿权

会审时间：2021年12月16日

序号	审查意见	修改情况说明
一	戴长华	主审专家
1	土地使用费建议仅考虑矿山开采的土地使用投资。	已按照专家意见核实修改，扣除与采石场无关的土地费用。详见报告P18“13.2.2无形资产投资（土地使用权投资）”。
2	对原采矿权的矿权设置情况及处置情况进行特别说明。	已按照专家意见补充完善，在评估报告正文中P3增加“4.3矿业权历史沿革”一节，并在特别事项说明中予以披露。
二	陈庆	副审专家
1	对于新建矿山，建议应考虑给予1年的基建期。	已按照专家意见修改，参照同类矿山选取建设期为1年。详见报告P16“12.8矿山服务年限”。
三	李志民	副审专家
1	评估方法计算公式中，采矿权评估价值应修改为采矿权出让收益评估值。	已按照专家意见核实修改，详见P13“10.评估方法”。
2	土地使用权投资偏高，建议核实。	已按照专家意见核实修改，扣除与采石场无关的土地费用。详见报告P18“13.2.2无形资产投资（土地使用权投资）”。
3	销售费用按销售收入的6%计提，偏高；若为自产自用，销售费用应为0。	已按照专家意见核实修改，将《开发利用方案》中设计的其他费用计入其他管理费中，销售费用为0，不再列示。详见P22“13.5.10管理费用”。
评审专家签名： 		

二〇二一年十二月十八日