

方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿
(新增资源量) 采矿权出让收益评估报告

豫昭源评报字[2024]第 06053 号

河南昭源土地与房地产评估有限公司

二〇二四年六月二十二日



电话: 0371-87520222、13733809016 邮政编码: 450000 邮箱: henanzhaoyuan@163.com
地址: 河南省自贸实验区郑州片区(郑东)正光路北、民生东街东、正光北街南1栋二单元
7层14号

方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿 (新增资源量)采矿权出让收益评估报告

豫昭源评报字[2024]第 06053 号

摘 要

评估机构：河南昭源土地与房地产评估有限公司。

评估委托人：方城县自然资源局。

评估对象：方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（新增资源量）采矿权。

评估目的：因方城县自然资源局拟有偿处置方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿采矿权之事宜，根据国家有关规定，需对方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（新增资源量）采矿权出让收益进行评估，为方城县自然资源局有偿处置该采矿权确定其（新增资源量）采矿权出让收益提供价值参考意见。

评估基准日：2024 年 5 月 31 日。

评估日期：本评估报告起止日期为 2024 年 5 月 6 日至 2024 年 6 月 22 日；本评估报告出具日期 2024 年 6 月 22 日。

评估方法：收入权益法。

评估报告主要参数：

根据《河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿 2023 年度储量年报》，方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿 2023 年度动用新增资源储量矿石量 6.93 万 m^3 ，采矿回采率 96%，评估利用可采储量 6.65 万 m^3 。评估估算年限 1 年。产品方案为建筑用大理岩碎石，建筑用大理岩碎石平均不含税销售价格为 207.88 元/ m^3 ，销售收入 1,382.96 万元，建筑材料矿产采矿权权益系数 4.5%，折现率 8%。

评估结论:

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象的基础上,依据采矿权评估的原则和程序,选取合理的评估方法和评估参数,经过认真估算,确定方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿(动用新增可采储量 6.65 万 m^3) 在评估基准日所表现的采矿权评估值为 58.72 万元,大写人民币伍拾捌万柒仟贰佰元整。大于《河南省自然资源厅关于印发 2020 年河南省矿业权出让收益市场基准价调整方案的通知》(豫自然资发[2020] 54 号)发布的建筑用大理岩矿单位可采储量市场基准价 3 元/吨算得方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿(动用新增可采储量 6.65 万 m^3 、矿石体重为 2.7 吨/ cm^3) 采矿权出让收益基准价为 53.87 万元(= 6.65 \times 2.7 \times 3),大写人民币伍拾叁万捌仟柒佰元整。

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》的相关规定,矿业权出让收益按照评估价值、市场基准价就高确定。因此,方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿(动用新增可采储量 6.65 万 m^3) 采矿权出让收益评估价值 58.72 万元,大写人民币伍拾捌万柒仟贰佰元整。

评估有关事项声明:

(1) 根据《矿业权出让收益评估应用指南》(2023),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。

(2) 本报告所得出的评估结论为方城县自然资源局确定该采矿权出让收益提供参考意见,不能作为采矿权转让或估价的依据。

(3) 本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告的使用权归委托方所有,未经本评估机构和矿业权评估师同意,不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

法定代表人:



矿业权评估师:



矿业权评估师:



河南昭源土地与房地产评估有限公司

二〇二四年六月二十二日



目 录

1. 评估机构	1
2. 评估委托人和采矿权人	1
3. 评估目的	2
4. 评估对象和范围	2
5. 采矿权历史沿革、评估史和有偿处置情况	3
6. 评估基准日	5
7. 评估依据	5
8. 采矿权概况	6
9. 评估实施过程	12
10. 评估方法	13
11. 主要技术经济参数选取依据	14
12. 技术经济参数评述	14
13. 评估指标和参数选取	15
14. 评估假设	17
15. 评估结论	18
16. 评估基准日期后重大事项	18
17. 特别事项说明	19
18. 评估报告使用限制	20
19. 评估机构和评估责任人	21

附表目录

- 附表一 方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估价值估算表；
- 附表二 方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估可采储量估算表。

附件目录

- 附件一 河南昭源土地与房地产评估有限公司营业执照；
- 附件二 河南昭源土地与房地产评估有限公司探矿权采矿权评估资格证书；
- 附件三 中国矿业权评估师资格证书；
- 附件四 矿业权评估机构及评估师承诺函；
- 附件五 矿业权出让收益评估合同书（方城县自然资源局，2024年5月20）；
- 附件六 采矿许可证副本（证号：C4113002016077130142467）；
- 附件七 营业执照（统一社会信用代码：91411302090423452F（1-1））；
- 附件八 《河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿2023年度储量年报》（河南省金兴地质工程有限公司、2024年1月）及其《审查表》；
- 附件九 委托人提供或评估人员收集其他资料。

方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿 (新增资源量)采矿权出让收益评估报告

豫昭源评报字[2024]第 06053 号

河南昭源土地与房地产评估有限公司受方城县自然资源局委托,根据国家有关采矿权评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的采矿权评估方法,对方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿(新增资源储量)采矿权出让收益进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿进行了现场调查、市场分析,对方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿(新增资源储量)在 2024 年 5 月 31 日所表现出的采矿权出让收益价值作出了公允反映,现将该采矿权评估的情况及评估结论报告如下:

1. 评估机构

机构名称: 河南昭源土地与房地产评估有限公司;

住 址: 河南省自贸实验区郑州片区(郑东)正光路北、民生东街东、正光北街南 1 栋二单元 7 层 14 号;

法定代表人: 荆红;

探矿权采矿权评估资格证书编号: 矿权评资[2020]027 号;

统一社会信用代码: 9141010559625183W。

2. 评估委托人和采矿权人

2.1 项目评估委托人

评估委托人为方城县自然资源局;

2.2 采矿权人

采矿权人: 南阳大城实业集团闽商实业责任有限公司;

住所: 河南省南阳市方城县清河镇榆林坪村东 500 米;

类型：其他有限责任公司；

企业统一社会信用代码：91411302090423452F；

法定代表人：陈丰林；

注册资本：柒佰万元整；

经营范围：销售：矿产品、石材、建材、五金水暖、家用电器、文体用品、土产、日杂、百货、电子产品、建筑用大理岩开采、加工。（仅限分支机构经营）*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3. 评估目的

因方城县自然资源局拟有偿处置方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿采矿权之事宜，根据国家有关规定，需对方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（新增资源量）采矿权出让收益进行评估，为方城县自然资源局有偿处置该采矿权确定其（新增资源量）采矿权出让收益提供价值参考意见。

4. 评估对象和范围

4.1 评估对象

本项目评估对象：方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（新增资源储量）采矿权。

4.2 采矿权范围

本次评估范围为矿业权出让收益评估委托合同书（方城县自然资源局，2024年5月20日）委托评估的矿区范围为采矿许可证（证号：C410002016077130142467）证载矿区范围。采矿权人：南阳大诚实业集团闽商实业有限责任公司，地址：南阳市宛城区东华新村4号楼3单元1楼，矿山名称：方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿，经济类型：

其他有限责任公司，开采矿种：建筑用大理岩，开采方式：露天开采，生产规模：27.00 万 m³/年，有效期限：壹拾年，2016 年 7 月 15 日至 2026 年 7 月 15 日，矿区范围由 7 个拐点圈定，矿区范围拐点坐标详见下表：

方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿矿区范围拐点坐标表

拐点	国家2000坐标系		拐点	国家2000坐标系	
	X	Y		X	Y
1	3695386.90	38398989.51	5	3694447.60	38399552.36
2	3695316.99	38399210.93	6	3694718.40	38399102.20
3	3695073.30	38399210.94	7	3695200.08	38398552.49
4	3694700.60	38399711.36			
矿区面积 0.428km ²			开采深度：+460 ~ +360m		

本次评估范围为《河南省河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿 2023 年度储量年报》估算的 2023 年度原资源储量范围外动用新增资源储量矿石量 6.93 万 m³。

截至评估基准日，评估的矿区范围内未设置其他的矿业权，评估人员亦未发现矿业权权属争议情形。

5. 采矿权历史沿革、评估史和有偿处置情况

5.1 采矿权历史沿革

该矿山 2016 年建矿，由南阳市国土资源局（现名称为“南阳市自然资源与规划局”）颁发采矿许可证（证号：C4113002016077130142467）；有效期限：拾年自 2016 年 7 月 15 日至 2026 年 7 月 15 日。开采矿种：建筑用大理岩；开采方式：露天开采；生产规模：27 万 m³/年。矿区平面形态呈不规则四边形状，由 7 个拐点坐标限定，面积 0.428km²。

5.2 评估史

2021 年 5 月，河南省诚信矿业服务有限公司接受南阳大城实业集团闽商实业有限责任公司的委托，对河南省方城县清河乡东安子沟建筑用

大理岩矿（2020年动用新增资源储量）采矿权出让收益进行评估，并出具《河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（动用新增资源储量）采矿权出让收益评估报告》（豫诚信矿权评字[2021]第027号），评估基准日：2021年4月30日，评估方法：收入权益法，可采储量矿石量2.35万 m^3 ，采矿回采率95%，吊装运输损失系数2%，评估计算年限1.0年，产品方案：建筑用大理岩碎石，产品不含税销售价格203.10元/ m^3 ，采矿权权益系数4.5%，折现率8%，河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（2020年动用新增资源储量）采矿权出让收益为20.23万元，大写人民币贰拾万贰仟叁佰元整。

2022年6月，河南昭源土地与房地产评估有限公司接受方城县自然资源局的委托，对河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（2021年动用新增资源储量）采矿权出让收益进行评估，并出具《河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（动用新增资源储量）采矿权出让收益评估报告》（豫昭源评报字[2022]第07021号），评估基准日：2022年6月30日，评估方法：收入权益法，可采储量矿石量0.77万 m^3 ，采矿回采率95%，评估利用可采储量0.73万 m^3 。评估计算年限1年。产品方案为建筑用大理岩碎石，建筑用大理岩碎石平均不含税销售价格为205.31元/ m^3 ，销售收入150.18万元，建筑材料矿产采矿权权益系数4.5%，折现率8%。河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（2021年动用新增资源储量）采矿权出让收益为6.38万元，大写人民币陆万叁仟捌佰元整。

5.3 采矿权有偿处置情况

从方城县自然资源局相关人员了解到该矿以往采矿权价款（出让收益）已缴清。

6. 评估基准日

根据委托方的委托，本项目评估基准日是 2024 年 5 月 31 日，符合矿业权评估有关评估基准日选取的要求。

本次评估报告中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

7. 评估依据

评估依据包括法规依据和经济行为、权属、取价依据等，具体如下：

7.1 法律、法规依据和评估准则依据

- (1) 《中华人民共和国矿产资源法》（2009 年修改）；
- (2) 《矿产资源开采登记管理办法》（国务院令 第 241 号）；
- (3) 《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；
- (4) 《中国矿业权评估准则（一）》（2008 年 8 月版）；
- (5) 《中国矿业权评估准则（二）》（2010 年 11 月版）；
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）；
- (7) 《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T 13908-2020）；
- (8) 国家质量技术监督局 2020 年《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766-2020）；
- (9) 《建筑用卵石、碎石》（GB/T14685-2011）；
- (10) 《财政部国土资源部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》（财综〔2017〕35 号）；
- (11) 中国矿业权评估师协会公告 2017 年第 3 号发布的《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》；
- (12) 财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
- (13) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局

海关总署公告[2019]第 39 号)；

(14) 《河南省自然资源厅河南省财政厅关于已设矿业权出让收益(价款)处置有关问题的意见》(豫自然资发[2019]78号)；

(15) 河南省国土资源厅《关于进一步严格规范采矿权市县登记发证工作有关问题的通知》(豫国土资规[2018]4号)；

(16) 河南省国土资源厅、河南省环境保护厅、河南省安全生产监督管理局《关于进一步加强露天矿山开采与综合整治工作的通知》(豫国土资发[2018]16号)；

(17) 河南省国土资源厅关于印发河南省矿业权出让收益市场基准价的通知(豫国土资发[2018]5号)；

(18) 大于《河南省自然资源厅关于印发 2020 年河南省矿业权出让收益市场基准价调整方案的通知》(豫自然资发[2020]54号)。

7.2 产权、行为依据

(1) 矿业权出让收益评估合同书(方城县自然资源局, 2024 年 5 月 20 日)；

(2) 采矿许可证副本(证号: C411300201 6077130142532)；

(3) 营业执照(统一社会信用代码: 91411302090423452F(1-1))。

7.3 取值参考资料

(1) 《河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿 2023 年度储量年报》(河南省金兴地质工程有限公司、2024 年 1 月)及其《审查表》；

(2) 评估人员收集的其他资料。

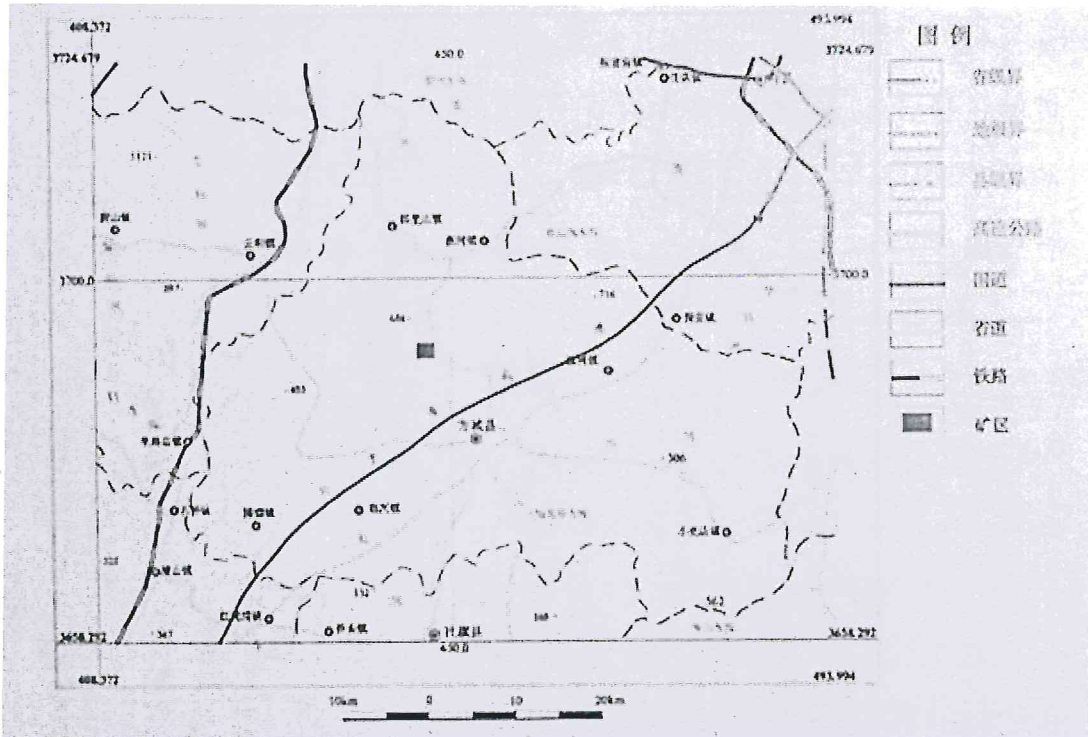
8. 采矿权概况

8.1 矿区位置、交通和地理概况

8.1.1 矿区位置、交通

方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿区位于方城县清河乡榆林平

村东安子沟一带，行政区划分隶属于方城县清河乡管辖。位于方城县城北约 14km，在矿区东约 1.5km 处方城至拐河公路通往方城县。另外，区内各村庄之间均有较宽阔的简易公路，可通行大型车辆，交通比较便利（详见矿区交通位置示意图）。



矿区交通位置示意图

8.2 矿区地质工作概况

1957~1958年，河南省地质局秦岭地质测量大队进行了1:20万鲁山幅区域地质调查工作，首次提供了区内的地层、岩石、构造和矿产的系统资料。

1981年，河南省区测队编制1:50万《河南地质图及说明书》，对测区变质地层进行了重新划分，对岩浆活动期次进行了系统划分。1984年，河南省区测队编制了1:50万《变质地质图及说明书》，对测区地层时代进行了重新划分。

1986~1989年，河南省地质矿产厅区域地质调查队进行了《云阳

幅》、《四里店幅》区域地质调查工作，对测区的地层、岩石、构造、矿产进行了全面的论述。

2013年10月，方城县国土资源局委托南阳三山矿业咨询有限公司编制完成了《河南省方城县清河乡东安子沟矿区建筑用大理岩矿资源储量报告》，提交保有（333）资源储量建筑用大理岩矿产 260.23 万 m³。该储量报告通过河南省矿产资源储量评审中心评审审查，南阳市国土资源局于 2013 年 11 月 25 日以宛国土资储备字[2013]67 号同意该储量报告备案。

2019年1月，河南省水文地质工程地质勘察院有限公司编制《河南省方城县清河乡东安子沟矿区建筑用大理岩矿 2018 年资源储量动态检测报告》，截至 2018 年 12 月底，矿山累计查明（含开采原估算范围外资源量）（探明+推断）资源量矿石量 259.36 万 m³。该储量年度报告经方城县自然资源局审查认定。

2020年1月，河南省水文地质工程地质勘察院有限公司编制《河南省方城县清河乡东安子沟矿区建筑用大理岩矿 2019 年储量年度报告》，截至 2019 年 12 月底，矿山累计查明（含开采原估算范围外资源量 2.232 万 m³）（探明+推断）资源量矿石量 262.511 万 m³。该储量年度报告经方城县自然资源局审查认定。

2021年1月，河南省水文地质工程地质勘察院有限公司编制《河南省方城县清河乡东安子沟矿区建筑用大理岩矿 2020 年储量年度报告》，截至 2020 年 12 月底，矿山累计查明（含开采原估算范围外资源量 2.47 万 m³）（探明+推断）资源量矿石量 264.98 万 m³。该储量年度报告经方城县自然资源局审查认定。

2022年1月，河南省水文地质工程地质勘察院有限公司编制《河南省方城县清河乡东安子沟矿区建筑用大理岩矿 2021 年储量年度报告》，

截至 2021 年 12 月底,该矿山动用原估算范围外资源量 0.77 万 m^3 。该储量年度报告经方城县自然资源局审查认定。

2023 年 1 月,河南金兴地质工程有限公司编制《河南省方城县清河乡东安子沟矿区建筑用大理岩矿 2022 年储量年度报告》,截至 2022 年 12 月底,该矿山 2022 年动用原估算范围外资源量 5.52 万 m^3 。该储量年度报告经方城县自然资源局审查认定。

2024 年 1 月,河南金兴地质工程有限公司编制《河南省方城县清河乡东安子沟矿区建筑用大理岩矿 2023 年储量年度报告》,截至 2023 年 12 月底,该矿山 2023 年动用原估算范围外资源量 6.93 万 m^3 。该储量年度报告经方城县自然资源局审查认定。

8.3 矿区地质

8.3.1 地层

矿区出露地层主要为上元古界栾川群煤窑沟组 (Pt_3lm),分为上、中、下三段:下段 (Pt_3lm^1) 分布于勘查区北部,主要出露岩性为变质细砂岩、大理岩夹二云石英片岩等,中段 (Pt_3lm^2) 分布矿区中部,主要岩性为硅质条带大理岩、白云质大理岩,上段 (Pt_3lm^3) 分布于勘查区南部,主要出露岩性为二云石英片岩夹炭质片岩、白云石大理岩、结晶灰岩等。地层走向和区域构造线方向一致,即北西-南东向。倾向南西 210° 。

二云石英片岩:岩石呈灰白-灰色,风化后呈黄褐-灰褐色,具鳞片粒状变晶结构,片状或条带状构造。主要矿物为石英 (50~70%),外形呈压扁粒状,粒度 0.02~0.2mm;云母 (10~30%),成小叶片状平行排列,片晶大小为 $0.02\times 0.1\sim 0.1\times 0.8mm$,白云母常与黑云母连生,白云母有时呈变斑晶,包含有石英小晶体,有时还见到绿泥石交代黑云母现象。其它矿物有斜长石、石榴石、磁铁矿和炭质矿物等。

结晶灰岩：岩石呈灰白-青灰色，细粒-隐晶质结构，厚层状，微密块状，条带状构造。主要矿物成分为：方解石占 85%以上，其次为少量白云石、石英、泥质物等。

白云石大理岩：灰白色，细粒-隐晶变晶结构、块状构造。主要矿物成份为方解石（60~80%）、白云石（20~40%）。方解石、白云石呈自形、半自形、它形粒状，分布较均匀。次要矿物有透辉石、透闪石、石英。

8.3.2 构造

矿区处在柳树沟-三道河向斜的北翼，地层走向 300°，倾向 210°，倾角 40~65°，而且倾角由南西向北东逐渐变陡。

8.3.3 岩浆岩

矿区内仅见少量正长岩脉出露，一般长数十米，暗红色-灰白色，斑状结构，块状构造。斑晶主要为正长石，含量约 10~40%；基质主要为半自形粒状的正长石和微斜长石组成，含量约 50~70%；次要矿物主要有石英、斜长石等。

8.4 矿区矿体特征

8.4.1 矿体特征

矿区内建筑用大理岩矿产为赋存于上元古界栾川群煤窑沟组的一套沉积变质岩地层中，建筑用大理岩矿层呈层状产于煤窑沟组中段（Pt₃lm²）。区内建筑用大理岩产于硅质条带状大理岩中，为白云质大理岩，圈定一个建筑用大理岩矿体（K1），矿体位于矿区中部，走向 300 左右，沿走向近南北向沟谷发育，矿体地表出露标高+340~+475m，工程控制长 1100m，矿体厚度 37~59m，沿走向矿体厚度由西向东逐渐变厚。矿体倾向 210，倾角 48°左右，矿体顶、底板围岩均为硅质条带白云质大理岩。

8.4.2 矿石质量特征

建筑用大理岩矿石的自然类型为大理岩，分布于 K1 矿体中，矿石的工业类型为建筑用大理岩矿产。大理岩：为主要矿石类型。岩石呈灰色、灰白色，厚-巨厚层状，具细粒粒状结构、块状，条纹状构造，主要矿物成分方解石，含量占 85%以上，其次为少量的白云石、石英、铁、泥质物等。大理岩物性特征经河南省地矿局地勘院岩矿检测中心测定，各项指标均达到一类以上石料的质量要求。

8.4.3 矿石加工技术性能

大理岩易于加工，又具有较高的强度，耐蚀性、耐磨性、抗寒性和耐久性，可直接用作水泥原料及建筑石料，其碎石可铺路和制造水磨石。

矿山所产矿石绝大部分运往自办石料厂，少部分销向社会，主要用于生产建筑石籽，部分用作铁路道渣，少部分用作建筑地基石。为南阳市重要的建筑石料供应基地之一，附近民采实践表明，矿石加工技术性能良好，石料厂能够根据用户需求，破碎加工成不同形态、规格的石籽销售。特别是加工的混凝土用石籽供不应求，广泛用于公路交通和城乡房屋建筑行业等部门，产品常年供不应求，产销两旺，效益良好。

8.4.4 经开采矿体特征的变化

原报告所圈定的矿体南北两侧均为同一岩性的大理岩，而不是脉状矿体，即矿区内矿体厚度发生了重大变化，矿体厚度远大于原报告中的 37~59m，达到 166m。因范围局限，矿体长度未发生变化。

8.5 矿区开采条件

8.5.1 矿区水文地质条件

矿区总体地势南西低，北东高。矿区最低侵蚀基准面标高+310m 地表径流条件较好，有利于大气降水的排泄。本区属汉水水系，矿区中部有一小河支流，流入唐河。矿区内沟谷发育，矿床开采大气降水自然排

泄，矿床开采位于当地最低侵蚀基准面以上，开采方式为露天开采。第四系浅层地下水富水性较好，受隔水层影响，对矿床开采影响不大。基岩裂隙含水层，因其富水性较差，随季节性变化大，旱季水量更小，甚至无水，且隔水层多而厚，对矿床开采影响不大。综上，矿区水文地质条件属简单类型，未发生变化。

8.5.2 矿区工程地质条件

矿层顶、底板岩层的稳固性：矿层顶、底板岩性为硅质条带大理岩，岩石较坚硬，但岩石裂隙较发育，局部岩石破碎，整体工程稳定性好。在岩石较破碎地段露天采场要设计适当的边坡，以防塌方，保证施工安全。综上，矿区工程地质条件属简单类型。

8.5.3 矿区环境地质条件

本区历史上无大的地震发生。据《中国地震烈度区划图》(GB18306-2015)、《1:50万河南省南阳地区地震构造图》(南阳地区地震办公室、1986)，矿区的地震水平加速度峰值为82.5gal，地震基本加速度值为0.05g，位于VI度地震烈度区。加之周边无大型水库，也不会诱发区域地震。矿山开采对环境的影响：矿区内无地面开裂、沉降、滑坡、塌陷等地质灾害发生。本区为露天开采，采坑深度较小，工程地质条件简单，发生地质灾害可能性极小。综上，矿区环境地质条件较好。

9. 评估实施过程

根据国家现行有关矿业权评估的政策和法规规定，按照评估委托人的要求，河南昭源土地与房地产评估有限公司组织评估人员，于2024年5月6日至2024年6月22日，在评估委托人的配合下，对河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿(新增资源量)采矿权出让收益实施了如下评估程序：

9.1 接受委托阶段：2024年5月6日，方城县自然资源局通过公开

摇号的方式，确定河南昭源土地与房地产评估有限公司为河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估的评估机构。并于2024年5月20日出具矿业权出让收益评估合同书，明确此次评估的目的、对象、范围。

9.2 现场勘查阶段：2024年5月7日，评估小组与方城县自然资源局相关处室进行接触，评估人员张卫东、徐月赴河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿进行调查，并查阅及收集了评估所需的相关资料，包括储量年度报告、设计文件等有关参考资料，对资料存在的问题交换了意见。

9.3 评定估算阶段：2024年5月8日至2024年6月18日，确定评估方案，选取评估参数，对河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（新增资源量）的采矿权价值进行了评定估算，并完成评估报告初稿。

9.4 内部评审及提交报告阶段：2024年6月19日~2022年6月21日，按照公司内部审核流程，对评估报告初稿进行审核及提出审核意见。评估人员按审核意见修改完善评估报告，于2024年6月22日提交评估报告。

10. 评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》对新增资源储量出让收益评估的有关要求，探矿权采矿权增列矿种、增加资源储量，原则上应独立评估，评估结果即为其矿业权出让收益评估值。河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿的生产规模和储量规模均为小型，参与评估的动用新增可采储量矿石量6.65万m³，评估计算年限短，财务指标与经济技术指标不齐全，不具备采用现金流量法评估条件。根据《中国矿业权评估准则》、《收益途径评估方法规范》及《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》的规定和要求，本项目评估宜采用收入权益法进

行矿业权价值估算评估人员分析认为本次评估应采用收入权益法进行评估，其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n [SI_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}] \cdot K$$

式中： P —采矿权评估价值；

SI_t —年销售收入；

k —采矿权权益系数；

i —折现率；

t —年序号 ($t=1、2、3……, n$)；

n —评估计算年限。

11. 主要技术经济参数选取依据

评估技术经济参数的选取主要依据《河南省方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿 2023 年度储量年报》（河南省金兴地质工程有限公司、2024 年 1 月）及其《审查表》及评估人员掌握的其他资料。

12. 技术经济参数评述

12.1 资源储量评述

本项目评估依据的矿产资源储量主要以河南省金兴地质工程有限公司于 2024 年 1 月编制的《2023 年度储量年报》估算的并经审查认定的资源储量为基础。

河南省金兴地质工程有限公司于 2024 年 1 月编制的《2023 年度储量年报》，该储量年报对矿区范围内的资源储量进行了勘查工作，为方城县自然资源局有偿处置 2023 年已动用新增资源量提供了依据。该储量年报采用的储量计算工业指标、资源储量分类标准以及储量计算方法等符合行业规范，计算结果可靠。方城县自然资源局组织专家审查认定，可作为本次评估计算资源储量的依据。

13. 评估指标和参数选取

13.1 评估基准日保有资源储量

根据《2023 年度储量年报》及其《审查表》，截至 2023 年 12 月 31 日，2023 年度动用新增资源储量矿石量 6.93 万 m³。

13.2 评估利用的资源储量

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，可采储量应根据矿山设计文件或设计规范的规定进行确定，因此，计算可采储量时，评估利用的资源储量仍遵照《中国矿业权评估准则》的有关规定处理。

原资源储量估算范围之外 2023 年动用新增资源储量即本次评估利用的资源储量。则，评估利用资源储量 6.93 万 m³。

详见附表二。

13.3 开采方式、开拓、运输方式

该矿山采用露天开采方式。开拓运输方案：公路开拓，汽车运输，采剥中采用台阶式开采，自上台阶往下台阶开采。

13.4 产品方案

本次评估确定产品方案为建筑用大理岩碎石。

13.5 采矿技术指标

根据《矿业权评估参数确定指导意见》、参考《2023 年度储量年报》采矿回采率，本次评估取采矿回采率 96%。

计算详见附表二

13.6 可采储量

(1) 评估用可采储量

可采储量计算公式如下：

可采储量（矿石量）

=（评估利用资源储量 - 设计损失量）× 回采率

$$= (6.93 - 0) \times 96\%$$

$$= 6.65 \text{ (万 m}^3\text{)}$$

则，本次评估利用可采储量矿石量 6.65 万 m³。

可采储量估算详见附表二

13.7 生产规模及服务年限

方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿矿区范围内，截至 2023 年 12 月 31 日，2023 年度动用新增可采储量矿石量 6.65 万 m³。本次评估估算年限为 1 年，即评估估算生产规模 6.65 万 m³。

本次评估采用收入权益法，本项目评估估算年限为 1 年。即从 2024 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日为正常生产期。

13.8 产品价格及销售收入

(1) 计算公式

销售收入的计算公式为：

年销售收入 = 碎石产销量 × 碎石不含税销售价格

根据产销平衡原则，则，

(2) 碎石产销量

方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿 2023 年度产销矿石量 6.65 万 m³。

(3) 碎石销售价格

根据《中国矿业权评估准则》及《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)，应根据产品类型、产品质量和销售条件，一般采用当地价格口径确定，可以评估基准日前一年度的价格平均值确定评估用的产品价格。

根据评估人员市场调查情况，当地建筑用大理岩碎石在 2023 年 6 月至 2024 年 5 月 202.80 ~ 267.00 元/m³ 之间波动，其平均不含销售价格

234.90 元/m³ (= (202.80 + 267.00) ÷ 2) , 折算不含税销售价格 207.88 元/m³ (= 234.90 ÷ 1.13) 。因此, 本次评估确定不含税销售价格 207.88 元/m³, 则,

年销售收入 = 6.65 × 207.88 = 1,382.96 (万元)

销售收入估算详见附表一。

13.9 折现率

根据《矿业权出让收益评估应用指南》(试行)和国土资源部《关于实施<采矿权评估收益途径评估方法修改方案>的公告》(中华人民共和国国土资源部公告 2006 年第 18 号), 评估人员综合考虑无风险报酬率和风险报酬率(主要包括勘查阶段风险、经营风险、财务风险和其它风险)后, 确定该项目评估折现率为 8%。

13.10 采矿权权益系数

采矿权权益系数是收入权益法中重要的评估参数, 它是对企业销售收入现值进行直接切割的系数。根据《矿业权评估指南》和《矿业权评估参数确定指导意见》, 建筑材料类矿产采矿权权益系数为 3.5~4.5%。综合考虑该矿鉴于该区地质构造简单, 开采方式为露天开采, 水文地质条件及其他开采技术条件简单, 交通条件(便利), 本次评估采矿权权益系数取 4.5%。

14. 评估假设

14.1 以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平为基准且持续经营;

14.2 所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化, 所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化;

14.3 在矿山开发收益期内有关价格、成本费用、税率及利率因素在

正常范围内变动;

14.4 不考虑将来可能承担的担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响;

14.5 该采矿权能够正常办理采矿许可证延续;

14.6 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

15. 评估结论

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象的基础上,依据采矿权评估的原则和程序,选取合理的评估方法和评估参数,经过认真估算,确定方城县清河县东安子沟建筑用大理岩矿(动用新增可采储量 6.65 万 m^3) 在评估基准日所表现的采矿权评估值为 58.72 万元,大写人民币伍拾捌万柒仟贰佰元整。大于《河南省自然资源厅关于印发 2020 年河南省矿业权出让收益市场基准价调整方案的通知》(豫自然资发[2020] 54 号)发布的建筑用大理岩矿单位可采储量市场基准价 3 元/吨算得方城县清河县东安子沟建筑用大理岩矿(动用新增可采储量 6.65 万 m^3 、矿石体重为 2.7 吨/ cm^3) 采矿权出让收益基准价为 53.87 万元(= 6.65 × 2.7 × 3), 大写人民币伍拾叁万捌仟柒佰元整。

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》的相关规定,矿业权出让收益按照评估价值、市场基准价就高确定。因此,方城县清河县东安子沟建筑用大理岩矿(动用新增可采储量 6.65 万 m^3) 采矿权出让收益评估价值 58.72 万元,大写人民币伍拾捌万柒仟贰佰元整。

16. 评估基准日期后重大事项

评估报告评估基准日后发生的影响委托评估采矿权价值的期后事项,包括国家和地方的法规和经济政策的出台,利率的变动、矿产品市场价值的巨大波动等。本次评估在评估基准日后至出具评估报告日期之前未发生重大事项,在评估报告出具日期之后和本评估结论使用有效期

内，如发生影响委估采矿权价值的重大事项，不能直接使用本评估结论。若评估基准日后评估结论使用有效期以内，储量等参数发生变化，在实际作价时应根据原评估方法对采矿权价值进行相应调整；当生产规模和价格标准发生重大变化而对采矿权价值产生明显影响时，评估委托人应及时聘请评估机构重新确定采矿权评估价值。

17. 特别事项说明

17.1 本次评估结果是在独立、客观、公正的原则下做出的，本公司及参加本次评估的工作人员与评估委托人及采矿权人之间无任何利害关系。

17.2 评估工作中评估委托人及采矿权人所提供的有关文件材料（包括矿业权出让收益评估委托合同书、《2023年储量年度报告》及其审查表等），相关文件材料提供方对其真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。本评估报告书含有附表、附件，附表及附件构成本报告书的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

17.3 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托人及采矿权人未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构和矿业权评估师不承担相关责任。

17.4 评估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矿业权评估报告，否则，评估机构和矿业权评估师不承担相应的法律责任。

17.5 在评估结果有效期内，如果采矿权所依附的矿产资源发生明显变化，或者由于扩大生产规模追加投资后随之造成采矿权价值发生明显变化，委托方可以委托本项目评估机构按原评估方法对原评估结果进行相应的调整；如果本次评估所采用的资产价格标准或税费标准发生不可抗逆的变化，并对评估结果产生明显影响时，委托方可及时委托本项目

评估机构重新确定采矿权价值。

17.6 本评估报告书经本公司法定代表人和矿业权评估师签名，并加盖本公司公章后生效。

18. 评估报告使用限制

18.1 根据《矿业权出让收益评估应用指南》（试行），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。

18.2 本评估报告只能由在评估委托书中载明的矿业权评估报告使用者使用或由评估管理机关或其授权的单位审查评估报告和检查评估时使用；

18.3 本评估报告仅供本次评估特定的评估目的使用；

18.4 除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

19. 评估机构和评估责任人

法定代表人:

荆红

矿业权评估师:

矿业权评估师
张卫辉
412018000065

矿业权评估师:

矿业权评估师
孙林
222008000002

河南昭源土地与房地产评估有限公司

二〇二四年六月二十二日



附表一

方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估价值估算表

评估委托人：方城县自然资源局

评估基准日：2024年5月31日

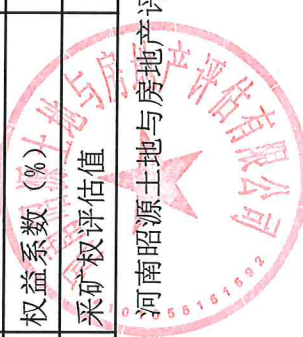
金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	生产期	
1	年建筑用大理岩碎石	万m ³ /年	6.65	0.5833	0.4167
2	矿产品不含税销售价格	元/m ³		0.5833	1.0000
3	销售收入	万元	1382.96	2024年6~12月	2023年1~5月
4	折现系数 (i=8%)			3.88	2.77
5	折现后销售收入	万元		207.88	207.88
6	权益系数 (%)			806.73	576.23
7	采矿权评估值	万元		0.9561	0.9259
				771.31	533.55
				4.5	
				58.72	

评估机构：河南昭源土地与房地产评估有限公司

审核：孙林

制表：张卫东



附表二

方城县清河乡东安子沟建筑用大理岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估可采储量估算表

评估委托人：方城县自然资源局

评估基准日：2024年5月31日

单位：万m³

资源类型		参与评估计算的 动用新增资源储量 (推断资源 量)	评估利用资源储量 (可信度系数 333取1)	设计损失量	采区回采率 (%)	采矿损失 量	评估利用可采储量	备注
探明资源量	2023年	矿石量 6.93	6.93		96.00	0.28	6.65	

评估机构：河南昭源土地与房地产评估有限公司

审核：孙林

制表：张卫东

