

GS[2025]NO. 026



九江市柴桑区鑫山水泥有限公司
新厂场地平整区（二期）
石方量处置价值评估报告

广实评报字[2025]第 026 号

广实会计师事务所有限公司

二〇二五年八月十日

通讯地址：北京市东城区东直门南大街 9 号华普花园 D 座 2303 室 邮政编码：100010

电话：（010）65531769/13651079439（严威）

传真：（010）65510190

中国矿业权评估师协会
评估报告统一编码回执单



报告编码:1101720250202062121

评估委托方: 九江市自然资源局柴桑区分局
评估机构名称: 广实会计师事务所有限公司
评估报告名称: 九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地
平整区(二期)石方量处置价值评估报告
报告内部编号: 广实评报字[2025]第026号
评估值: 3573.52(万元)
报告签字人: 严威(矿业权评估师)
韩东(矿业权评估师)

说明:

- 1、二维码及报告编码相关信息应与中国矿业权评估师协会评估报告统一编码管理系统内存档资料保持一致;
- 2、本评估报告统一编码回执单仅证明矿业权评估报告已在中国矿业权评估师协会评估报告统一编码管理系统进行了编码及存档,不能作为评估机构和签字评估师免除相关法律责任的依据;
- 3、在出具正式报告时,本评估报告统一编码回执单应列装在报告的封面或扉页位置。

九江市柴桑区鑫山水泥有限公司

新厂场地平整区（二期）

石方量处置价值评估报告

摘 要

广实评报字[2025]第 026 号

重要提示：以下内容摘自评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。

评估对象：九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量处置价值

评估委托人：九江市自然资源局柴桑区分局

评估机构：广实会计师事务所有限公司

评估目的：九江市自然资源局柴桑区分局拟处置九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量，按照有关规定，需对“九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量”处置价值进行评估。本项目评估即是为了实现上述目的，而为评估委托人提供“九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量”在本评估报告所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合理的价值参考意见。

评估基准日：2025 年 7 月 31 日。

评估报告日：2025 年 8 月 10 日。

评估方法：资源价值比例法。

评估主要参数：本项目评估确定，保有资源储量：697.06 万吨；储量核实基准日至评估基准日的动用资源储量：0.00 万吨；参与评估的保有资源储量：697.06 万吨；评估利用资源储量：697.06 万吨；设计损失量：0 万吨；采矿回采率：100.00%；评估利用可采储量：697.06 万吨；原矿销坑口销售价格（不含税）：44.54 元/吨；资源价值 31047.05 万元；评估对象价值占资源价值的比例 11.51%。

评估结论：本评估机构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，在对委托评估项目进行必要的现场查勘、产权验证以及充分调查、了解和核实、分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用收入权益法，经过计算和验证，在资产持续使用并满足评估报告所载明的假设条件和前提条件下，确定“九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量”在评估基准日 2025 年 7 月 31 日所表现的评估值为 3573.52 万元，大写人民币叁仟伍佰柒拾叁万伍仟贰佰元整（此价值含征收或租用费用），折合单位可采储量评估价值 5.13 元/吨（ $3573.52 \div 697.06$ ）。

其中：

矿产资源出让收益：根据赣自然资字[2024]11 号《江西省自然资源厅关于印发江西省矿业权出让收益市场基准价的通知》，普通建筑用石料基准价 0.90 元/吨·可采储量，则矿产资源出让收益为 627.35 万元（ 697.06×0.90 ）。

评估有关事项声明：本评估报告需向相关主管部门报送后使用，评估结论自评估基准日起生效，有效期一年。超过一年此评估结论无效，需重新进行评估。

本评估报告仅供委托方用于本项目评估所列明的评估目的，具体使用者包括委托方单位、矿业权主管部门。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，未征得矿业权评估机构同意，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。

法定代表人：康俊恩

矿业权评估师

注册会计师

恩康
印俊

项目负责人：严威

矿业权评估师

高级会计师

矿业权评估师
严威
112002000694

报告复核人：韩东

矿业权评估师

韩东

矿业权评估师
韩东
222022001172

广实会计师事务所有限公司

二〇二五年八月十日

目 录

第一部分 报告目录

1. 评估机构.....	3
2. 评估委托人.....	3
3. 评估对象及评估范围.....	4
3.1 评估对象.....	4
3.2 评估范围.....	4
4. 评估目的.....	5
5. 评估基准日.....	5
6. 评估依据.....	6
6.1 法律法规及规章依据.....	6
6.2 评估准则及规范依据.....	7
6.3 技术规范依据.....	7
6.4 经济行为、权属、引用报告及取价依据.....	8
7. 评估原则.....	8
8. 矿区概况.....	8
8.1 矿区位置和交通.....	8
8.2 矿区自然地理与经济概况.....	8
8.3 以往地质工作概况.....	10
8.4 矿区地质.....	10
8.5 矿体特征.....	13
8.6 矿床开采技术条件.....	14
9. 评估实施过程.....	16
9.1 接受委托阶段.....	17
9.2 尽职调查阶段.....	17
9.3 评定估算阶段.....	17
9.4 征求意见及提交报告阶段.....	17
10. 评估方法.....	17

11. 评估参数的确定.....	18
11.1 评估所依据资料及评估确定参数合理性评述.....	18
11.2 评估技术参数选取和计算.....	18
11.2.1 保有资源储量	18
11.2.2 评估利用资源储量	19
11.2.3 评估利用可采储量	20
11.2.4 单位资源品级价值	20
11.2.5 评估值计算	20
12. 评估假设.....	22
13. 评估结论.....	22
14. 评估基准日期后调整事项.....	22
15. 特别事项说明.....	23
15.1 评估结论使用有效期.....	23
15.2 评估报告效力.....	23
15.3 评估责任划分.....	23
15.4 专业报告引用.....	23
16. 评估报告使用限制.....	23
17. 评估报告日.....	24
18. 评估责任人.....	24

第二部分 附件目录

九江市柴桑区鑫山水泥有限公司

新厂场地平整区（二期）

石方量处置价值评估报告

广实评报字[2025]第 026 号

广实会计师事务所有限公司受九江市自然资源局柴桑区分局的委托，根据国家有关矿业权评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》及《中国矿业权评估准则》规定的矿业权评估方法，对“九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量”处置价值进行了评估。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估的“九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量”进行了实地查勘、市场调查与询证，对“九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量”在评估基准日 2025 年 7 月 31 日以及社会平均生产力水平下所表现的处置价值作出了公允反映。

现谨将评估情况及评估结论报告如下：

1. 评估机构

机构名称：广实会计师事务所有限公司；

通讯地址：北京市东城区东直门南大街 9 号华普花园 D 座 2303 室；

法定代表人：康俊恩；

统一社会信用代码：91110102100010273F；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[1999]017 号。

广实会计师事务所始建于 1989 年 1 月，原隶属于地质矿产部财务司，是我国首批取得矿业权评估资质的中介机构和我国改革开放后财政部首批批准设立的会计师事务所之一。1999 年 6 月，根据国务院关于会计师事务所脱钩改制的规定要求，经财政部财协字（1999）83 号文批准，国家工商行政管理局核准，正式与原挂靠单位脱钩，改建为有限责任制的会计师事务所。

现为中国矿业权评估师协会常务理事单位、协会发起人之一。

2. 评估委托人

评估委托人：九江市自然资源局柴桑区分局。

3. 评估对象及评估范围

3.1 评估对象

根据《矿业权评估合同书》和《评估委托书》，本项目评估对象为九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量处置价值。

3.2 评估范围

根据《矿业权评估合同书》和《评估委托书》，场地平整范围由由 106 个拐点组成，内包含了明家湾东采矿证外围北部及西部以及明家湾东采矿证内一部。本次调查工作范围为平整地（二期）范围（0.1713Km²）。

鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）拐点坐标

序号	X2000	Y2000	序号	X2000	Y2000
1	3278258.25	39374033.39	54	3278077.81	39374325.74
2	3278303.78	39374065.90	55	3278070.52	39374307.55
3	3278407.93	39374190.63	56	3278066.12	39374298.86
4	3278363.18	39374204.05	57	3278061.03	39374290.6
5	3278369.03	39374242.58	58	3278049.36	39374275.76
6	3278358.11	39374248.13	59	3278042.39	39374267.36
7	3278345.38	39374252.96	60	3278038.43	39374262.6
8	3278341.43	39374259.11	61	3278032.56	39374254.06
9	3278343.19	39374267.89	62	3278014.41	39374221.9
10	3278333.97	39374277.99	63	3277995.71	39374196.55
11	3278326.51	39374277.11	64	3277990.31	39374188.23
12	3278320.37	39374265.69	65	3277951.89	39374189.2
13	3278307.21	39374265.69	66	3277908.70	39374188.49
14	3278297.11	39374267.89	67	3277898.20	39374176.55
15	3278287.90	39374273.6	68	3277901.02	39374156.57
16	3278288.78	39374279.31	69	3277894.08	39374138.74
17	3278298.87	39374285.01	70	3277869.64	39374138.74
18	3278301.50	39374292.92	71	3277847.23	39374091.89
19	3278299.75	39374308.72	72	3277822.44	39374080.19
20	3278298.43	39374313.99	73	3277801.60	39374087.86
21	3278301.50	39374329.36	74	3277788.02	39374115.4
22	3278305.92	39374332.25	75	3277792.40	39374150.08
23	3278311.19	39374335.7	76	3277775.21	39374170.67
24	3278314.52	39374337.88	77	3277755.40	39374190.29
25	3278322.74	39374338.91	78	3277751.19	39374188.02
26	3278323.27	39374338.98	79	3277735.73	39374179.69
27	3278326.01	39374341.17	80	3277734.84	39374160.61

28	3278333.12	39374346.09	81	3277738.04	39374146.37
29	3278339.68	39374359.77	82	3277739.36	39374141.23
30	3278339.13	39374370.17	83	3277734.48	39374134.38
31	3278338.04	39374379.47	84	3277729.68	39374129.71
32	3278335.3	39374393.15	85	3277717.2	39374112.77
33	3278332.57	39374396.98	86	3277711.13	39374105.68
34	3278327.10	39374406.28	87	3277707.76	39374104.74
35	3278323.27	39374408.47	88	3277693.7	39374106.86
36	3278328.19	39374426.53	89	3277684.8	39374112.29
37	3278337.49	39374440.21	90	3277677.69	39374116.73
38	3278344.83	39374448.16	91	3277676.44	39374117.04
39	3278325.23	39374493.79	92	3277676.76	39374114.11
40	3278294.96	39374509.38	93	3277676.11	39374108.25
41	3278199.03	39374493.36	94	3277669.96	39374106.72
42	3278157.81	39374495.43	95	3277667.51	39374106.11
43	3278158.67	39374470.61	96	3277662.26	39373998.03
44	3278142.2	39374464.9	97	3277771.27	39374018.14
45	3278130.9	39374458.21	98	3277865.89	39374024
46	3278120.61	39374449.21	99	3277902.73	39374026.89
47	3278111.17	39374437.72	100	3277903.67	39374027.55
48	3278103.26	39374424.94	101	3277904.89	39374027.06
49	3278097.09	39374411.96	102	3278184.48	39374049.02
50	3278092.64	39374399.08			
51	3278090.31	39374388.4			
52	3278086.82	39374359.29			
53	3278084.21	39374346.55			

4. 评估目的

九江市自然资源局柴桑区分局拟处置九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量，按照有关规定，需对“九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量”处置价值进行评估。本项目评估即是为了实现上述目的，而为评估委托人提供“九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量”在本评估报告所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合理的价值参考意见。

5. 评估基准日

根据《矿业权评估合同书》，本项目评估基准日为2025年7月31日。一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，评估值为评估基准日的时点有效价值。

选取 2025 年 7 月 31 日作为评估基准日，主要考虑以下因素：

- 5.1 有利于实现评估目的；
- 5.2 该时点为月末时点且与委托方要求提交报告的时间接近；
- 5.3 尽可能接近经济行为实现日；
- 5.4 尽可能减少评估基准日后的调整事项；
- 5.5 该时点距离评估日期较近，便于委托人准备评估资料及矿业权评估机构进行评估测算。

6. 评估依据

评估依据包括法律法规及规章依据、评估准则及规范依据、技术规范依据、经济行为、权属、引用报告及取价依据等，具体如下：

6.1 法律法规及规章依据

- 6.1.1 《中华人民共和国矿产资源法》（2009 年修正）；
- 6.1.2 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（国务院令 152 号）；
- 6.1.3 《矿产资源开采登记管理办法》（2014 年修正）；
- 6.1.4 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发[2000]309 号）；
- 6.1.5 《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资发[2008]174 号）；
- 6.1.6 《财政部 国土资源部关于深化探矿权采矿权有偿取得制度改革有关问题的通知》（财建[2006]694 号）；
- 6.1.7 《财政部 国土资源部关于探矿权采矿权有偿取得制度改革有关问题的补充通知》（财建[2008]22 号）；
- 6.1.8 《国务院关于印发矿产资源权益金制度改革方案的通知》（国发[2017]29 号）；
- 6.1.9 《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）；
- 6.1.10 《国土资源部关于做好矿业权价款评估备案核准取消后有关工作的通知》（国土资规[2017]5 号）；
- 6.1.11 《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》（2008 年第 6 号）；
- 6.1.12 《关于进一步规范矿业权出让管理的通知》（国土资发[2006]12 号）；
- 6.1.13 《江西省国土资源厅关于印发江西省矿业权出让收益市场基准价的通知》（赣国土资字[2018]58 号）；

6.1.14《自然资源部关于规范和完善砂石开采管理的通知》（自然资发〔2023〕57号）；

6.1.15《关于印发规范项目建设范围内砂石土处置指导意见的通知》（九自然资办发〔2023〕24号）。

6.2 评估准则及规范依据

6.2.1《矿业权评估技术基本准则》（CMVS00001—2008）；

6.2.2《矿业权评估程序规范》（CMVS11000—2008）；

6.2.3《矿业权评估报告编制规范》（CMVS11400—2008）；

6.2.4《收益途径评估方法规范》（CMVS121000—2008）；

6.2.5《成本途径评估方法规范》（CMVS122000—2008）；

6.2.6《市场途径评估方法规范》（CMVS123000—2008）；

6.2.7《矿业权价款评估应用指南》（CMVS20100—2008）；

6.2.8《确定评估基准日指导意见》（CMVS30200—2008）；

6.2.9《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800—2008）；

6.2.10《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》（CMVS30300—2010）；

6.2.11《矿业权评估利用地质勘查文件指导意见》（CMVS30400—2010）；

6.2.12《矿业权评估指南》（2004年修订版）；

6.2.13 国土资源部 2006 年第 18 号文《关于〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》；

6.2.14 中国矿业权评估师协会公告 2017 年第 3 号《关于发布〈矿业权出让收益评估应用指南（试行）〉的公告》。

6.3 技术规范依据

6.3.1《固体矿产资源储量分类》（GB/T 17766—2020）；

6.3.2《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T 13908—2020）；

6.3.3《固体矿产资源储量类型的确定》（CMV13051-2007，中国矿业权评估师协会公告[2007]第1号）；

6.3.4《固体矿产核实报告编写要求》（国土资发[2007]26号）；

6.3.5《矿产资源储量评审认定办法》（国土资发[1999]205号）；

6.3.6《固体矿产地质勘查报告编写规范》（DZ/T 0033—2020）。

6.4 经济行为、权属、引用报告及取价依据

6.4.1 评估委托书；

6.4.2 《九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量资源调查报告》（江西省地质局第三地质大队，二〇二五年七月）；

6.4.3 评估人员收集的其他资料。

7. 评估原则

7.1 遵循独立性原则、客观性原则、公正性原则、可行性原则和科学性原则；

7.2 遵循预期收益原则、替代原则、效用原则、贡献原则；

7.3 遵循采矿权与矿产资源相互依存原则；

7.4 尊重地质规律和资源经济规律；

7.5 遵守矿产资源勘查开发规范；

7.6 遵循持续经营原则、公开市场原则和谨慎原则；

7.7 遵循供求、变动、竞争、协调和均衡原则；

7.8 遵循产权主体变动原则。

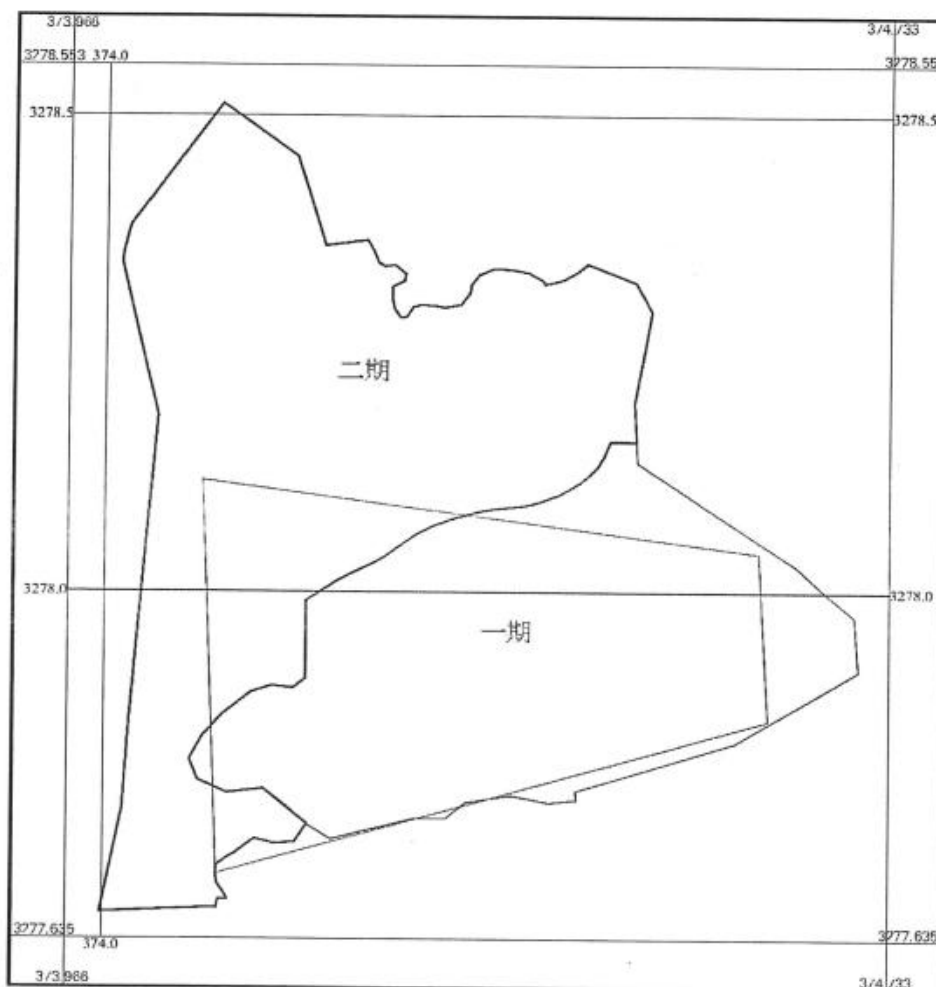
8. 矿区概况

8.1 矿区位置和交通

九江鑫山水泥有限公司新厂场地平整区位于江西省九江市柴桑区城西 263°方向约 19km 处，属九江市柴桑区新塘乡管辖。地理坐标（CGCS2000）：东经：115°41′57″～115°42′23″，北纬 29°37′06″～29°37′38″，矿区有简易公路与双（塔）—瑞（昌）省级公路相连，距杭瑞高速狮子站近 15km，庐山火车站约 20km，交通便捷，详见交通位置图 1-1。



图 1-1 交通位置图



九江鑫山水泥有限公司新厂场地平整区二期范围图

8.2 矿区自然地理与经济概况

矿区地势较平缓，沟谷较发育，属岩溶丘陵地貌。矿区地形总体东、西部高中部低，最高海拔 112.69m，最低 49.60m 左右。矿区大气降水一部分顺山坡向四周外排泄，另一部分汇集于中部采坑内。

据 1998 年~2018 年柴桑区气象局区域气象统计资料，矿区地处亚热带气候，温暖潮湿多雨，四季分明。以 7、8 月最热，年平均气温 17°C，日最高气温 40°C，最低气温 -9.6°C。雨量充沛，每年雨期集中在 4 至 7 月，其多年平均达 815.9mm，占全年降雨量的 56.7%。4-7 月份为丰水期，9 月至翌年 1 月为枯水期，其它月为平水期。2005 年，受 13 号台风“泰莉”影响，9 月 2 日 8 时开始持续强降雨，到 9 月 3 日晚连续降雨量达 429.9mm，其中 9 月 3 日 16~20 时 4 小时降雨量达 199.0mm。2008 年最大年降雨量 2180.35mm，1962 年最小降雨量 1001.10mm，多年年平均降雨量 1444mm（1969-2018 年），多年日平均降雨量 4mm/d，多年最大日降雨量 230mm/d（1976 年 6 月 20 日）。风向以东北风为主，6~8 月为西南风。

矿区位于淮阳山字型构造与新华夏系构造的复合部位，地震基本烈度为 VI 度，自有记录以来，有五次轻度破坏性地震。

本区经济以种植水稻为主，经济作物有红薯、大豆、棉花油料作物等。地方工业有石灰厂、砖瓦厂、建筑石料厂等。区内矿产资源不太丰富，仅有煤、石灰石等矿山，矿区东南 1km 处的新塘煤矿（已停采），有 3.5 万伏的输电线路从矿区北缘通过，新塘乡电网及矿区周边小溪可满足矿山水电需求。

8.3 以往地质工作概况

（1）1965 年，（原）江西省区调大队进行了瑞昌幅 1/20 万区域地质调查，1989 年至 1990 年，江西省地矿局赣西北大队开展了范家铺幅 1:5 万区域地质调查，大致查明了区内地层、构造、岩浆岩的分布特征。

（2）2013 年 8 月~12 月，（原）江西省地质矿产勘查开发局 916 大队开展了明家湾东矿区水泥用灰岩矿详查工作。该次工作完成实物工作量：1: 2000 地形测绘 0.3km²，1: 2000 地质修测 0.3km²，1: 5000 水文地质调 1.6km²，钻探 597.57 米，化学分析样 335 件，组合分析样 10 件，小体重样 50 件，水质分析 2 件。累计查明 M I 矿体（水泥用灰岩矿）（122b+332+333 类）10138.209 千吨；其中采空区 122b 类矿石量 8.787 千

吨,内蕴经济资源量(332类)7869.060千吨,推断的内蕴经济资源量(333类)为2260.362千吨。累计查明MII矿体(建筑石料用灰岩矿)(122b+332+333类)体积量:582.696千立方米,其中采空区122b类矿石量7.240千立方米,内蕴经济资源量(332类)446.507千立方米,推断的内蕴经济资源量(333类)128.949千立方米。该报告通过了九江创新矿业开发咨询服务有限公司组织专家评审(九矿储审字[2014]2号),原九江市国土资源局以九国土资储备字[2014]6号文进行了备案。

(3)2018年5月,九江市国土测绘院编制了《江西省九江县明家湾东矿区水泥用灰岩矿2016~2017年度矿山储量年报》,截至2017年底,矿山消耗水泥用灰岩矿资源储量1757.74千吨,消耗建筑用灰岩矿24.76千立方米;2016~2017年度矿山水泥用灰岩矿回采率90.81%,建筑石料用灰岩矿回采率75.64%。该报告通过了专家评审(会审),并由柴桑区国土资源局备案(柴国土资储检字[2018]15号)。

(4)2018年11月,(原)江西省地质矿产勘查开发局九一六大队编制了《江西省九江市柴桑区明家湾东矿区水泥用灰岩矿2018年度(1~10月)矿山储量简报》,截止2018年10月底,矿山累计消耗水泥用灰岩矿资源储量3131.02千吨,消耗建筑用灰岩矿49.00千立方米;其中,2018年1月至10月消耗水泥用灰岩矿资源储量1373.28千吨,消耗建筑用灰岩矿24.24千立方米,矿山2018年度矿山水泥用灰岩矿回采率90.72%,建筑石料用灰岩矿回采率85.21%。该报告通过了专家评审(会审),并由柴桑区国土资源局备案(柴国土资储检字[2018]16号)。

(5)2019年12月,(原)江西省地质矿产勘查开发局九一六大队编制了《江西省九江市柴桑区明家湾东矿区水泥用灰岩矿2019年度矿山储量年报》,截止2019年11月底,明家湾东矿区水泥用灰岩矿采矿证内保有MI矿石量4747.25千吨,消耗水泥用灰岩矿5532.62千吨;保有MII矿石量411.12千立方米,消耗建筑用灰岩矿171.58千立方米。该报告通过了专家评审(函审)。

(6)2020年12月,(原)江西省地质矿产勘查开发局赣西北大队编制了《江西省九江市柴桑区明家湾东矿区水泥用灰岩矿2020年度矿山储量年报》:截止2020年12月31日矿山保有水泥用灰岩矿(控制+推断资源量)3372.85千吨;消耗水泥用灰岩矿1374.41千吨。保有建筑石料用灰岩矿(控制+推断资源量)411.11千立方米;消耗建筑用灰岩矿70.85m³。

(7) 2021 年 7 月, (原) 江西省地质矿产勘查开发局九一六大队提交了《江西省九江市柴桑区明家湾东矿区水泥用灰岩矿采矿权深部+70m 标高以下水泥用灰岩矿详查报告》, 该次工作完成实物工作量: 1: 2000 采坑测量, 钻探 616.3 米, 化学分析样 289 件, 组合分析样 2 件, 小体重样 50 件, 估算了明家湾东矿区水泥用灰岩矿采矿权深部+70 米以下探矿权 (+70m-+50m) 范围内控制资源量+推断资源量类矿石量 4585 千吨, 其中控制资源量类矿石量 2559 千吨。该报告通过了江西省矿产资源保障服务中心组织的专家评审 (赣矿保中心储备字[2021]017 号, 江西省自然资源厅以赣自然资储备字[2021]38 号文进行了备案。

(8) 2021 年 10 月, (原) 江西省地质矿产勘查开发局九一六大队提交了《江西省九江市柴桑区明家湾东矿区水泥用灰岩矿 (扩深) 资源储量核实报告》。估算采矿权范围内水泥用灰岩矿: 采空控制资源量类 (KZ 采空)+控制资源量类 (KZ)+推断资源量类 (TD) 矿石量 10125.40 千吨; 建筑用灰岩矿: 采空控制资源量类 (KZ 采空)+控制资源量类 (KZ)+推断资源量类 (TD) 矿石量 585.20 千立方米。

估算拟扩深范围 (探矿权) 内水泥用灰岩矿: 控制+推断资源量类矿石量 4585.47 千吨, 其中控制资源量类矿石量 2559.47 千吨。

估算划定矿区范围内 (采矿权和探矿权) 水泥用灰岩矿: 采空控制资源量类 KZ 采空+控制资源量类 KZ+推断资源量类 TD 矿石量 14710.87 千吨。其中采空控制资源量类 8988.74 千吨; 保有控制资源量类 KZ+推断资源量类 TD 矿石量 5722.13 千吨, 其中控制资源量类 KZ 石量 3485.02 千吨。建筑用灰岩矿: 采空控制资源量类 KZ 采空+控制资源量类 KZ+推断资源量类 TD 矿石量 585.20 千 m^3 ; 其中采空控制资源量类 200.70 千 m^3 ; 保有控制资源量类 KZ+推断资源量类 TD 矿石量 384.50 千 m^3 (见表 3)。

该报告通过了江西省矿产资源保障服务中心组织的专家评审 (赣矿保中心储审字【2021】045 号)。备案文号: 赣自然资储备字【2021】59 号。

(9) 2022 年 9 月下旬矿区闭坑, 10 月上旬完成闭坑报告。九自然资储审字【2022】005 号。

(10) 2024 年 11 月江西省地质局第三地质大队完成了《九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区石方量资源调查报告》。估算平整区+50m 以上标高范围内石类资源量 140.79 万 m^3 (377.31 万吨)。

8.4 矿区地质

8.4.1 地层

明家湾东矿区出露地层为三叠系下统殷坑组、青龙组、周冲村组及第四系地层。

1、三叠系下统殷坑组 (T_{1y})：广分布于矿区外南部区域，浅灰色薄层灰岩夹黄绿色页岩，倾向 $342^{\circ} \sim 352^{\circ}$ ，倾角 $28^{\circ} \sim 35^{\circ}$ ，出露标高 $50 \sim 103\text{m}$ ，厚度 121.06m ；与下伏二叠系上统长兴组 (P_{2c}) 呈整合接触。

2、三叠系下统青龙组 (T_{1q})：广分布于矿区内及界外南侧，呈北东东向展布。下部浅灰—灰色中厚层状灰岩、白云质灰岩，中部夹灰白色中厚层状白云岩，上部为浅灰—深灰色中—厚层状灰岩及泥质灰岩；倾向 $348^{\circ} \sim 360^{\circ}$ ，倾角 $25^{\circ} \sim 35^{\circ}$ ，矿区内现出露标高 $69.17 \sim 118.09\text{m}$ ，厚度 $130 \sim 190\text{m}$ 。与下伏三叠系下统殷坑组 (T_{1y}) 呈整合接触。为本区水泥用灰岩矿赋矿层位。

3、三叠系下统周冲村组 (T_{1z})：：浅灰—灰色薄板状白云质灰岩、灰岩夹黄绿色页岩，向上页岩逐渐减少至消失；倾向 $350^{\circ} \sim 358^{\circ}$ ，倾角 $25^{\circ} \sim 35^{\circ}$ ，矿区内现出露标高 $72 \sim 105.98\text{m}$ ，厚度 $30 \sim 60\text{m}$ ；受北部边缘有北西向 F1 断裂影响，挠曲变形强烈，倾角 $68^{\circ} \sim 78^{\circ}$ 。与下伏三叠系下统青龙组呈整合接触。

3、第四系 (Q)：分布在矿区四周低洼地带，为土黄色粘土、亚粘土及少量碎石，厚 $0 \sim 5.0\text{m}$ ，平均厚 0.98m （引自明家湾东矿区 2013 年详查报告）；与下伏地层为角度不整合接触。

8.4.2 构造

明家湾东矿区（深部）位于新塘—涌泉向斜南翼东段，地层走向北东东，倾向北西—北北西，倾角 $25^{\circ} \sim 35^{\circ}$ ，为一向北倾斜的单斜构造。矿区中部有一北西向 F1 断裂，与地层走向斜交，断裂面呈舒缓波状，走向北西 323° ，倾向北东，倾角 $65^{\circ} \sim 78^{\circ}$ ；为平推断裂，断裂横切新塘—涌泉向斜，在明家湾东矿区采坑东侧见 F1 断裂宽度 $1.3 \sim 3.3\text{m}$ ，内角砾岩发育，角砾为棱角状，无定向排序，破碎严重，挠曲变形强烈。

8.4.3 岩浆岩

矿区未发现岩浆岩出露地表。

8.5 矿体特征

通过对调查区内石料开展地质调查工作，确定调查区内三叠系下统殷坑组、青龙组、周冲村组石灰岩。根据《砂石土类矿产目录》，将调查区内灰岩确定为石类矿，属非金

属矿产。

8.5.1 石料特征

调查区范围内水泥用灰岩矿矿体 1 条，矿体编号为 M I，其赋存于三叠系下统青龙组 (T_1q) 灰岩中；建筑石料用灰岩矿体 1 条，矿体编号为 M II，赋存于三叠系下统周冲村组 (T_1z) 地层中。

M I 矿体出露在三叠系下统青龙组 (T_1q) 地层中，分布在矿区中部，沟谷地带被第四系残坡积掩盖，掩盖层厚度 0—5m。呈层状，矿体产状与地层产状一致，走向近东西，倾向 $352\sim 360^\circ$ ，倾角 $25\sim 35^\circ$ ，与地层产状基本一致。矿区内矿体地表长约 550 米，控制长 520 米，出露宽度一般 280~300m（含矿区外），厚度变化小，受地形坡度和标高变化，出露宽度不一。深部工程控制到 -20m 标高。矿体出露标高 50~110.2m，矿体埋藏较浅，大部分矿头出露地表，地表呈浅灰色，发育鱼脊峰、溶蚀沟、小溶洞，与顶底板围岩较易识别。矿体形态简单，延伸稳定，未受到构造破坏。矿山经过多年开采。

M I 矿体夹石：夹石主要是白云岩、白云岩质灰岩，以条带或透镜状不均匀分布在矿体中，3 线见两层白云岩质灰岩夹石，垂直厚度为 4m；2 线见一层白云岩夹石，垂直厚度为 4m。其产状与矿体产状基本一致，顺层产出。

M II 矿体（建筑石料用灰岩）赋存于三叠系下统周冲村组 (T_1z) 地层中：M II 矿体底板为 M I 矿体。矿体分布于矿区北部，矿区内圈定的矿体走向长 420m，倾向宽 80m，矿体出露标高 52.40~113.70m。矿体形态简单，呈层状产出，沿走向、倾向延伸较为稳定，矿体北东东走向，倾向 $348\sim 360^\circ$ ，倾角 $30\sim 35^\circ$ ，与地层产状一致，岩性为浅灰~灰色薄板状白云质灰岩、灰岩夹黄绿色页岩，向上页岩逐渐减少至消失。

8.5.2 石料质量

根据原详查报告，本次工作区内矿石自然类型为石灰岩，工业类型可分为水泥用石灰岩矿和建筑用白云质灰岩矿。

①水泥用石灰岩矿石（M I 矿体）

根据野外观察，岩石以灰色为主微带青色，矿物成分主要有方解石及微量铁质、泥质组成。方解石：呈他形粒状，粒径 0.01~0.04mm，大者可达 0.05mm，小者 $<0.01\text{mm}$ 。矿石中普遍发育白色方解石脉，呈微一细脉状或似小团块产出，脉宽 0.1~2mm，最宽可达 5mm。

氧化铁：在矿石中分布均匀，多呈星点状及网脉状分布于裂隙中。

泥质：主要分布于岩石层面和矿物间隙中。

矿石的主要结构：细晶结构、粉晶结构、微晶结构。矿石构造：层状构造为主要构造特征，矿石的单层厚为中厚—巨厚层状，厚层状较多。

根据本次采样结果，矿石样品化验结果资料统计，M I 矿体 CaO 最低 50.14%、最高 54.16%；矿体 CaO 平均含量 52.36%，MgO 一般为 0.62~2.48%，个别超 3%，其品位变化系数较小，说明其品位均较稳定。组合分析样结果统计：SiO₂ 为 0.30~2.64%，Fe₂O₃ 0.09~0.47%，Al₂O₃ 为 0.11~1.07%，P₂O₅<0.005~0.021%，Na₂O 0.02~0.18%，K₂O 为 0.03~0.27%、S₂O₃<0.025%、Cl⁻ 0.0028~0.012%。根据样品的 CaO 含量，M I 矿体可用作水泥用灰岩原料。

本次调查为对矿石小体重进行测试，根据江西省九江县明家湾东矿区水泥用灰岩矿详查报告，该处矿石比重平均为 2.68 (g/cm³)；

②建筑石料用白云质灰岩矿 (M II 矿体)

根据野外观察，岩石以灰色-灰白色，岩石表面比较光滑，矿物成分主要有方解石、白云石及微量铁质、泥质组成。方解石：呈他形粒状，粒径 0.01~0.04mm，大者可达 0.05mm，小者<0.01mm。矿石中普遍发育白色方解石脉，呈微—细脉状或似小团块产出，脉宽 0.1~2mm，最宽可达 5mm。白云石具 3 组完全解理，呈细粒状—微晶状产出。

矿石的主要结构：细晶结构、粉晶结构、微晶结构。矿石构造：层状构造为主要构造特征，矿石呈块状构造。

白云质灰岩矿体 CaO+MgO 最低 47.70%、最高 54.02%；矿体 CaO+MgO 平均含量 49.50%。组合分析样结果统计：SiO₂ 为 1.8~4.74%，Fe₂O₃ 0.09~0.47%，Al₂O₃ 为 0.26~0.66%，P₂O₅<0.005~0.024%，Na₂O 0.02~0.12%，K₂O 为 0.05~0.44%、S₂O₃<0.025%、Cl⁻ 0.0008~0.024%。虽然 M II 矿体样品 MgO 含量绝大部分较高 (>16.33%)，但是样品中 SiO₂、Na₂O+K₂O 等指标大多数不符合熔剂用白云岩矿的工业指标，因此 M II 矿体不可用作熔剂用白云岩原料。

M II 矿体中样品抗压强度为 45.9~48.3MPa，符合建筑用石料（沉积岩类）抗压强度指标；压碎指标为 10~15%，符合建筑用石料（沉积岩类）压碎指标要求，一件样品属 I 类，一件样品属 II 类；坚固性指标为 5~6%，符合建筑用石料（沉积岩类）坚固性指

标要求，一件样品属Ⅰ类，一件样品属Ⅱ类；放射性内照射指数 I_{ra} 结果为 0.1、外照射指数 I_{r} 结果为 0.2，符合建筑用材料放射性规定要求，样品中抗压强度、压碎指标、坚固性指标及放射性均至少符合建筑用石料（沉积岩类）Ⅱ类标准（见表 4-3），因此 MⅡ 矿体可用作建筑用石料用石灰岩原料。

8.6 矿床开采技术条件

8.6.1 水文地质条件

工作区属低丘陵区，地形切割中等，最高海拔约 114m，最低约 50m 左右。区内属亚热带季风气候，多年平均达 815.9mm，多集中于 4-8 月。

区内地下水依其赋存形式和埋藏条件，主要有孔隙水、裂隙溶洞水等两大类。孔隙水主要赋存于第四系松散含砾粉质粘土层中，该层粘粒含量一般在 60%以上，其透水性及富水性弱，为弱含水层，水位埋深随季节略有变化。主要接受大气降水补给，地下水排泄条件较好，经过短途径流排泄于矿区外围的小溪中。裂隙溶洞水主要赋存于三叠系下统青龙组、周冲村组灰岩岩裂隙及溶洞中，为区内主要地下水类型。

浅表岩溶主要有溶沟、溶槽、溶洞等，既是地下水储存的主要场所，接受大气降水和第四系孔隙水的补给，同时又是地下水径流、排泄的通道。

工作区附近无大的地表水体，在预查区北东部有一大型水库，地表径流均汇入其中。

因此工作区水文地质条件属简单类型。

8.6.2 工程地质条件

工作区出露地层主要有：三叠系下统青龙组、周冲村组灰岩，均为坚硬岩石，第四系为残坡积物及人工堆积物，其物质成份以含砾粘土为主。总体上预查区地层呈中厚层状，产状平缓，岩石坚硬，滑坡系数小，属较稳定层位，岩石坚硬，力学强度高，因此工程地质条件良好。

8.6.3 环境地质条件

本区地震活动较弱，按《中国地震动参数区划工作图》（GB18306-2015）划分，预查区属于稳定较好的地带。

工作区位于山坡地带，区内植被发育，原始生态环境保持较好，无大气污染源和噪音污染源，矿石中无有毒成分及放射性超标记录，但矿山开采有一定的剥离量，且有

一定量的非矿夹石，故开采中一定要注意将废土、废石堆放到适当地点，砌筑好拦土坝，以降低矿山开采对环境的不良影响。矿区环境地质条件属简单类型。

综上所述，工作区水文、工程地质条件简单，环境地质条件良好，属开采技术条件 I 类简单型。

9. 评估实施过程

9.1 接受委托阶段

2025 年 8 月 6 日，经九江西省网上中介服务超市以公开方式选择为承担“九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量”价值评估咨询的机构，获得九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量处置价值评估项目，同时与评估委托人明确此次评估的目的、对象、范围，确定评估基准日，向委托方提供评估资料准备清单。

2025 年 8 月 7 日，九江市自然资源局柴桑区分局正式与本评估机构签订了《矿业权评估合同书》与《评估委托书》。

9.2 尽职调查阶段

2025 年 8 月 8 日，我公司对委托评估项目进行现场踏勘。依据现场情况及查阅有关材料，征询、了解、核实矿床地质情况、矿山设计及生产等基本情况，收集、核实与评估有关的地质资料，调查了解当地灰岩市场销售情况等；对矿区范围有无矿业权纠纷进行了核实。

9.3 评定估算阶段

2025 年 8 月 8 日至 2025 年 8 月 10 日，评估小组对所收集的评估资料进行认真分析、归纳整理；确定评估方法；选取评估参数，对委估项目价值进行评定估算；公司内部审核并形成评估报告书征求意见稿。

9.4 征求意见及提交报告阶段

2025 年 8 月 10 日，本评估机构就评估过程中遇到的问题及评估初步结果与委托人交换意见。

2025 年 8 月 10 日，向矿业权评估管理部门提交评估报告。

10. 评估方法

根据《中国矿业权评估准则》，矿业权评估方法有收益途径、成本途径、市场途径评估三种评估方法。根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，矿业权出让收益

评估方法包括基准价因素调整法、交易案例比较调整法、单位面积倍数法、资源价值比例法、折现现金流量法和勘查成本效用法。

鉴于本次评估对象地质勘查程度较低，缺少经济技术参数，无法满足折现现金流量法等方法使用条件，同时估算了建筑石料用灰岩矿资源储量，根据评估目的及评估对象特点，确定本项目评估方法采用资源价值比例法。资源价值比例法的基本原理是：根据相同矿种，综合考虑勘查区地质矿产特征、资源品质、开发利用条件、基础设施条件、矿业市场条件等因素，选择交易案例，合理分析确定探矿权价值占资源价值的比例；或利用相关统计数据等资料，确定探矿权价值占资源价值的比例。

资源价值比例法的计算公式为：

$$P=Q_d \times \varepsilon \times \omega \times c$$

式中： P — 评估对象评估价值；

Q_d ——资源储量；

ε ——单位资源品级价值；

ω ——资源品级；

c ——矿业权价值占资源价值的比例。

11. 评估参数的确定

本项目评估技术经济参数选取，主要依据《九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量资源调查报告》（江西省地质局第三地质大队，二〇二五年七月）以及评估人员掌握的其他资料选取确定。

11.1 评估所依据资料及评估确定参数合理性评述

《调查报告》的评述

2025 年 7 月，江西省地质局第三地质大队成立项目组 and 指定项目负责人开始开展工作。在收集整理调查区以往各类地质资料的基础上，同时采用地形测量、地质测量等手段，初步查明调查区内石类化学成分、物理性能等方面特征，对调查区的“资源量进行了估算。完成了《九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量资源调查报告》。截止 2025 年 7 月 31 日，平整区+50m 以上标高范围内石类资源量 260.1 万 m^3 （697.06 万吨）。其中原采矿权内资源量 30.37 万 m^3 （81.39 万吨）。

《调查报告》基本符合有关规范要求，可以作为本项目评估的储量（地质）依据。

11.2 评估技术参数选取和计算

11.2.1 保有资源储量

11.2.1.1 储量核实基准日保有资源储量

根据《调查报告》，估算建筑石料用资源量 697.06 万吨。

即储量核实基准日保有资源量为 697.06 万吨。

11.2.1.2 储量核实基准日至评估基准日的动用资源储量

依据中国矿业权评估师协会公告 2017 年第 3 号《关于发布〈矿业权出让收益评估应用指南（试行）〉的公告》，矿产资源储量报告中资源储量估算基准日与矿业权出让收益评估基准日不同时，应根据期间动用资源储量情况，对评估利用资源储量进行调整。

根据本次评估目的，本项目评估储量核实基准日至评估基准日的动用资源储量 0.00 万吨。

11.2.1.3 参与评估的保有资源储量

依据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》（CMVS30300—2010），参与评估的保有资源储量，是指评估对象范围内评估计算时点的保有资源储量。

参与评估的保有资源储量 = 储量核实基准日保有资源储量 - 储量核实基准日至评估基准日的动用资源储量 + 储量核实基准日至评估基准日期间净增资源储量

则：

$$\begin{aligned}\text{参与评估的保有资源储量} &= 697.06 - 0.00 \\ &= 697.06 \text{ (万吨)}\end{aligned}$$

11.2.2 评估利用资源储量

依据中国矿业权评估师协会公告 2017 年第 3 号《关于发布〈矿业权出让收益评估应用指南（试行）〉的公告》，矿业权范围内的资源储量均为评估利用资源储量，包括预测的资源量（334）？。评估利用资源储量应以矿产资源储量报告为依据，需要进行评审或评审备案的，应将评审意见、备案文件一同作为依据。矿产资源储量报告中资源储量估算基准日与矿业权出让收益评估基准日不同时，应根据期间动用资源储量情况，对评估利用资源储量进行调整。估算评估计算年限内 333 以上类型全部资源储量的评估值，其中推断的内蕴经济资源量 333 不做可信度系数调整。

则：

$$\begin{aligned}\text{评估利用资源储量} &= \Sigma (\text{参与评估的基础储量} + \text{资源量} \times \text{相应类型可信度系数}) \\ &= 697.06 \text{ (万吨)}\end{aligned}$$

本项目评估用资源储量为 697.06 万吨。

11.2.3 评估利用可采储量

假定回采率为 100%。

依据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》（CMVS30300—2010），评估利用可采储量，是指评估利用资源储量扣除设计损失和开采损失后可采出的储量。

$$\begin{aligned}
 \text{评估利用可采储量} &= \text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量} - \text{采矿损失量} \\
 &= (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\
 &= (697.06 - 0) \times 100.00\% \\
 &= 697.06 \text{ (万吨)}
 \end{aligned}$$

即参与评估的可采储量 697.06 万吨。

11.2.4 单位资源品级价值

根据《中国矿业权评估准则》，产品价格一般采用当地平均价格，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。对产品价格波动大、服务年限较长的大中型矿山，可向前延长至 5 年；对服务年限较短的小型矿山，可以采用评估基准日当年价格的平均值。

经评估人员调研，当地近年建筑石料市场销售价格平均在 40-60 元/吨之间。综合考虑本项目石灰岩矿在地质矿产特征、资源品质、开发利用条件、基础设施条件及矿产市场条件等因素影响，评估综合选取石灰岩矿市场销售价格 50 元/吨左右，扣除剥离土和废土转运等费用，同时考虑征地费用之后坑口含税价格取值 50.33 元/吨，则不含税销售价格为 44.54 元/吨。

11.2.5 评估值计算

按照评估方法，评估对象价值（P）= 评估范围内资源价值 × 评估对象价值占资源价值的比例

11.2.5.1 矿业权价值占资源价值的比例

按照评估方法，矿业权价值占资源价值的比例的确定方法有 2 种：

（1）根据相同矿种，综合考虑勘查区地质矿产特征、资源品质、开发利用条件、基础设施条件、矿业市场条件等因素，选择交易案例，合理分析确定矿业权价值占资源价值的比例；

（2）利用相关统计数据等资料，确定矿业权价值占资源价值的比例。

本次评估采用第一种，即交易案例，确定评估对象价值占资源价值的比例。

通过网上查询，近期江西省公共资源交易平台九江地区的成交公告，2023 年 11 月

9 日，德安县自然资源储备利用中心受德安县自然资源局的委托，通过江西省公共资源交易平台自然资源网上交易系统，公开挂牌出让 CGJ2023002 江西省德安县林泉乡宝山西部矿区建筑石料用灰岩矿采矿权，现将成交结果公示如下：

一、资源编号：CGJ2023002。

二、竞得人：德安瑞龙新材料有限公司。

三、地址：德安县金佳苑 1 栋 8 号。

四、成交时间：2023 年 11 月 7 日。

五、成交地点：江西省公共资源交易平台自然资源网上交易系统。

六、矿区地理位置、范围及面积：

矿区位于德安县城北 340° 方向，直距约 15km，隶属德安县林泉乡管辖。矿区中心地理坐标东经：115° 43′ 5.29″，北纬 29° 26′ 7.55″，矿区北东约 600m 有简易公路与林黄工业大道连接，可达九江、九江港、南昌等地，交通便利。

矿区开采范围由 10 个拐点组成（略）。

七、开采矿种：建筑石料用灰岩。

八、开采年限：12.5 年。

九、可利用资源量：4863.82 万元。

十、矿业权成交价格：¥20959 万元。

根据对应评估报告《江西省德安县林泉乡宝山西部矿区建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估报告》（荣达矿评报字[2023]第 004 号，赣州荣达投资咨询有限公司，二〇二三年三月三日）：评估基准日：2023 年 3 月 31 日，可采储量为 4620.63 万吨，年销售收入 15760.00 万元，矿山服务年限 11.55 年。

经计算，评估范围内资源价值为 182028.00 万元。（15760.00×11.55）

上述采矿权价值占资源价值比例=20959/182028.00×100%=11.51%

最终确定本次评估对象价值占资源价值的比例确定为 11.51%

11.2.5.2 评估值计算结果

按照评估方法，评估对象价值(P)=评估范围内资源价值×评估对象价值占资源价值的比例

$$=697.06 \times 44.54 \times 11.51\%$$

$$=31047.05 \times 11.51\%$$

$$=3573.52 \text{ (万元)}$$

12. 评估假设

本项目评估报告所称评估价值是基于特定评估目的、评估基准日及下述基本假设而提出的公允价值意见：

12.1 本评估对象勘查许可证或采矿许可证能按规定顺利取得，评估对象内资源储量能够合法开发利用；

12.2 以产销均衡原则及社会平均生产力水平原则确定评估用技术经济参数；

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

12.4 以设定的资源储量、生产方式、产品结构及市场供需水平为基准且持续经营；

12.5 在矿山开发收益期内有关产品价格等因素在正常范围内变动；

12.6 不考虑将来可能承担的抵押、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；

12.7 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响；

评估假设条件是评估结论赖以产生与存在的前提和基础，当上述假设条件发生较大或重大变化时，都会对评估结论产生不同程度的影响。

13. 评估结论

本评估机构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，在对委托评估项目进行必要的现场查勘、产权验证以及充分调查、了解和核实、分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用收入权益法，经过计算和验证，在资产持续使用并满足评估报告所载明的假设条件和前提条件下，确定“九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量”在评估基准日 2025 年 7 月 31 日所表现的评估值为 3573.52 万元，大写人民币叁仟伍佰柒拾叁万伍仟贰佰元整。折合单位可采储量评估价值 5.13 元/吨（ $3573.5 \div 697.06$ ）。

14. 评估基准日期后调整事项

评估基准日后发生的影响委估项目评估值的期后事项，包括国家和地方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。本项目评估在评估基准日后出具评估报告日之前，未发生影响委估项目评估值的重大事项。

在评估报告出具日后和本评估结论使用有效期内，如发生影响委估项目评估值的重大事项，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内储量等数量发生变化，在实际作价时应根据原评估方法对评估值进行相应调整；当价格标准发生重

大变化而对评估值产生明显影响时，评估委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

15. 特别事项说明

15.1 评估结论使用有效期

评估结论使用有效期自评估基准日起一年。超过有效期，需要重新进行评估。

15.2 评估报告效力

本评估报告经本评估机构法定代表人盖章及两名矿业权评估师（项目负责人和报告复核人）签名并盖章且加盖本评估机构公章后生效。

本评估报告含有附表、附件，这些附表、附件构成本评估报告的重要组成部分，与本评估报告正文具有同等法律效力。

本评估报告的复印件不具有任何法律效力。

15.3 评估责任划分

本项目评估是在独立、客观、公正的原则下进行的，本评估机构及本评估项目组的人员与委托人及出让人之间无任何利害关系。

评估委托人所提供的有关文件材料，包括《九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量资源调查报告》（江西省地质局第三地质大队，二〇二五年七月）等是编制本报告的基础，评估委托人承诺对其真实性、完整性和合法性负责并承担相应的法律责任。

对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

本评估机构仅对本项目结论本身是否合乎执业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

15.4 专业报告引用

本项目评估引用的专业报告包括《九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量资源调查报告》（江西省地质局第三地质大队，二〇二五年七月）等。

16. 评估报告使用限制

本评估报告归委托方所有，未经委托方许可，其他方不得向他人提供或公开。

本评估报告仅供委托方用于此次评估所涉及的特定评估目的，用于其他目的所产生的不利法律后果由使用者自行承担。

除依据法律须公开的情形外，未征得矿业权评估机构同意，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。

17. 评估报告日

评估报告日为 2025 年 8 月 10 日。

18. 评估责任人

法定代表人：康俊恩

矿业权评估师

注册会计师



项目负责人：严威

矿业权评估师

高级会计师



报告复核人：韩东

矿业权评估师



广实会计师事务所有限公司

二〇二五年八月十日



附表一

九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量处置价值估算表

委托人：九江市自然资源局柴桑区分局 评估基准日：2025年7月31日

资源储量（万元） Q_d	单位资源品级价值（元/吨） e	资源品级 ω	矿业权价值占资源价值的比例 c	评估对象评估价值（万元） $P=Q_d \times e \times \omega \times c$
697.06	443.51	1.00	11.51%	3573.52

评估机构：广实会计师事务所有限公司

项目负责人：严威

制表人：韩东

附表二

九江市柴桑区鑫山水泥有限公司新厂场地平整区（二期）石方量处置价值评估可采储量估算表

委托人：九江市自然资源局柴桑区分局			评估基准日：2025年7月31日			单位：万吨		
储量类别	储量核实基准日保有资源储量	储量核实基准日至评估基准日的动用资源储量	参与评估的保有资源储量	可信度系数	评估利用矿产资源储量	设计损失量	采矿回采率	评估利用可采储量
QZ	697.06	0.00	697.06	1.00	697.06		100.00%	697.06
合计	697.06	0.00	697.06		697.06	0.00		697.06

评估机构：广实会计师事务所有限公司

项目负责人：严威

制表人：韩东