

大冶市灵乡正旺铁矿 采矿权出让收益评估报告

矿通评报字[2018]第 010 号

北京矿通资源开发咨询有限责任公司

2018 年 9 月 18 日

地址：北京西城区展览馆路甲 26 号华云酒店写字楼 D 座 4 层
电话：(010) 68331878

邮政编码：100037
传真：(010) 68331879

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:1103120180201010241

评估委托方:	湖北省国土资源厅
评估机构名称:	北京矿通资源开发咨询有限责任公司
评估报告名称:	大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估报告
报告内部编号:	矿通评报字[2018]第010号
评估值:	897.77(万元)
报告签字人:	衣宪国 (矿业权评估师) 徐洪林 (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。

大冶市灵乡正旺铁矿 采矿权出让收益评估报告

矿通评报字[2018]第 010 号

摘要

评估对象：大冶市灵乡正旺铁矿采矿权。

评估委托人：湖北省国土资源厅。

采矿权人：大冶市灵乡正旺铁矿。

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限责任公司。

评估目的：大冶市灵乡正旺铁矿拟申请延续大冶市灵乡正旺铁矿采矿权，按照相关法律法规规定，需对大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益进行评估。本次评估即为实现上述目的，为湖北省国土资源厅确定大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益提供价值参考意见。

评估基准日：2018 年 7 月 31 日。

评估日期：2017 年 2 月 20 日～2018 年 9 月 18 日。

评估方法：折现现金流量法。

评估参数：大冶市灵乡正旺铁矿矿区面积 1.0201km²。截止 2012 年底矿区占用保有资源储量铁矿石量 1086.00kt，TFe46.77%，2006 年 9 月 30 日～2012 年底矿区动用资源储量铁矿石量 1331.91kt，TFe50.75%，截止 2006 年 9 月 30 日保有资源储量为铁矿石量 2417.91kt，TFe48.96%；评估利用的资源储量为铁矿石量 2353.11kt，TFe49.06%；评估利用的可采储量为铁矿石量 1839.35kt，TFe49.18%。生产能力 10.00 万吨/年；采矿回采率 82%；矿石贫化率 5%；选矿回收率 83%；产品方案为铁精矿（品位 63%）；评估计算的矿山服务年限为 19.36 年；基建期 4 个月；本次评估计算年限 19.70 年；固定资产投资原值 2460.10 万元，土地使用费投资 30.00 万元；铁精矿（63%）不含税销售价格 454.22 元/吨；单位原矿采选总成本费用 236.25 元/吨，单位经营成本 219.63 元/吨；折现率 8%。

依据湖北省国土资源厅《关于公布湖北省磷矿、煤矿、铁矿、水泥用灰岩矿矿业权出让收益基准价的通知》，计算出的采矿权出让收益市场基准价为 858.36 万元。

评估结论：经评估人员现场调查和当地市场分析，按照采矿权评估原则和程

序，选取适当的评估方法和参数，经计算确定大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估价值为 897.77 万元，大写人民币捌佰玖拾柒万柒仟柒佰元整。

评估有关事项声明：按《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）及湖北省国土资源厅鄂土资规〔2015〕2 号《省国土资源厅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》，评估报告需向国土资源主管部门报送公示无异议予以公开后使用；评估结论使用有效期自评估报告公开之日起一年。超过一年此评估结果无效，需重新进行评估。

本评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的而作。评估报告的使用权归委托人所有，除法律法规规定以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《大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估报告》，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全文。

法定代表人：



矿业权评估师：



北京矿通资源开发咨询有限责任公司

2018 年 9 月 18 日

大冶市灵乡正旺铁矿 采矿权出让收益评估报告

矿通评报字[2018]第 010 号

目 录

1. 矿业权评估机构	5
2. 评估委托人	5
3. 采矿权人	5
4. 评估目的	6
5. 评估对象和评估范围	6
6. 评估基准日	8
7. 评估依据	9
8. 矿产资源勘查和开发概况	11
9. 评估实施过程	16
10. 评估方法	17
11. 评估参数的确定	19
12. 评估假设	34
13. 评估结论	35
14. 特别事项说明	37
15. 采矿权出让收益评估报告使用限制	37
16. 评估机构和矿业权评估师	38
17. 评估报告日	38
18.附表	

附表 1-1 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估价值估算表;

附表 1: 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权评估 333 以上类型全部资源储量评估价值估算表;

附表 2: 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估可采储量估算表;

附表 3: 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估销售收入估算表;

附表 4: 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估固定资产投资估算表;

附表 5: 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估固定资产折旧估算表;

附表 6：大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估单位成本估算依据表；

附表 7：大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估成本费用估算表；

附表 8：大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估税费估算表。

19.附件

20.附图

附图 1：湖北省大冶市刘家畈矿区陈普堂矿段Ⅷ号、Ⅺ2号矿体地形地质及平面关系套合图（1/2000）；

附图 2：刘家畈矿区陈普堂矿段Ⅷ号、Ⅷ-1 号矿体水平断面纵投影及资源储量分布图（1/500）。

大冶市灵乡正旺铁矿 采矿权出让收益评估报告

矿通评报字[2018]第 010 号

北京矿通资源开发咨询有限责任公司接受湖北省国土资源厅的委托，根据国家有关采矿权评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照适当的采矿权评估方法，对大冶市灵乡正旺铁矿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“大冶市灵乡正旺铁矿采矿权”进行了实地调研、收集资料和评定估算，对委托评估的“大冶市灵乡正旺铁矿采矿权”在 2018 年 7 月 31 日所表现出的出让收益价值作出了公允反映，现将该采矿权出让收益的评估情况及评估结论报告如下：

1. 矿业权评估机构

机构名称：北京矿通资源开发咨询有限责任公司；

住所：北京市西城区展览馆路甲 26 号 D 座 401 室；

法定代表人：童海方；

统一社会信用代码：91110102733458174W；

“探矿权采矿权评估资格证书”编号：矿权评资[2002]001 号。

2. 评估委托人

单位名称：湖北省国土资源厅；

地 址：武汉市武昌区公正路（沙湖南岸）27 号。

3. 采矿权人

单位名称：大冶市灵乡正旺铁矿（普通合伙）；

统一社会信用代码：91420281770797474X；

主要经营场所：灵乡镇狮子山（原大冶市灵乡镇正旺矿业有限责任公司）；

类型：合伙企业；

执行事务合伙人：吴国林；

成立日期：2005 年 04 月 06 日；

合伙期限：长期；

经营范围：铁矿石地下开采及销售（开采许可证有效期至 2017 年 7 月 9 日止

并持有效安全生产许可证经营)。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)。

4. 评估目的

大冶市灵乡正旺铁矿拟申请延续大冶市灵乡正旺铁矿采矿权,按照相关法律法规规定,需对大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益进行评估。本次评估即为实现上述目的,为湖北省国土资源厅确定大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益提供价值参考意见。

5. 评估对象和评估范围

根据湖北省国土资源厅 2014 年 12 月 30 日印发的鄂矿权评委[2014]33 号《矿业权评估工作委托函》(附件 1),本项目评估对象是大冶市灵乡正旺铁矿采矿权。

评估范围为湖北省国土资源厅 2015 年 7 月 9 日颁发的大冶市灵乡正旺铁矿采矿许可证(证号:C4200002010112110079162)载明的矿区范围。采矿权人:大冶市灵乡正旺铁矿;地址:黄石市大冶市;矿山名称:大冶市灵乡正旺铁矿;经济类型:私营合伙企业;开采矿种:铁矿;开采方式:地下开采;生产规模:10.00 万吨/年;矿区面积:1.0201 平方公里;有效期限:贰年,自 2015 年 7 月 9 日至 2017 年 7 月 9 日;矿区范围由 14 个拐点坐标圈定,开采深度由 62 至~650 米标高,拐点坐标范围如表 1。

表 1 正旺铁矿采矿权拐点坐标表

点号	54 坐标系		80 坐标系	
	X	Y	X	Y
1	3322199.00	38572354.00	3322147.71	38572296.85
2	3322206.00	38573560.00	3322154.72	38573502.87
3	3321934.00	38573560.00	3321882.72	38573502.87
4	3321904.00	38573510.00	3321852.72	38573452.87
5	3321884.00	38573242.00	3321832.72	38573184.86
6	3321433.51	38573241.96	3321382.23	38573184.82
7	3321433.51	38573355.20	3321382.23	38573298.06
8	3321336.88	38573355.20	3321285.60	38573298.06

9	3321336.88	38573242.07	3321285.60	38573184.93
10	3321282.00	38573242.00	3321230.71	38573184.87
11	3321278.00	38572361.00	3321226.71	38572303.86
12	3321013.00	38571890.00	3320961.70	38571832.86
13	3321120.00	38571839.00	3321068.70	38571781.85
14	3321400.00	38572300.00	3321348.71	38572242.86

中国冶金地质总局中南地质勘查院 2013 年 7 月提交了《湖北省大冶市刘家畈矿区陈普堂矿段铁矿资源储量核实报告》，该报告储量估算范围大于采矿许可证范围，由 32 个拐点坐标圈定，储量估算标高-70 至-676m，拐点坐标见表 2。该报告对正旺铁矿采矿许可证范围内、外的资源储量进行了分割。矿区范围与储量估算范围叠合示意图见图 1。

表 2 正旺铁矿储量估算范围拐点坐标表(54 坐标)

点号	X	Y	点号	X	Y
a	3321871.97	38572826.13	q	3321764.89	38572965.79
b	3321900.28	38572817.34	r	3321856.18	38572881.40
c	3321933.33	38572842.37	s	3321872.70	38572899.39
d	3321972.63	38572944.01	t	3321928.17	38572915.94
e	3321965.76	38573028.67	u	3321903.78	38572872.37
f	3321909.42	38573098.84	A	3321895.36	38573319.18
g	3321884.42	38573194.13	B	3322026.82	38573440.86
h	3321868.73	38573206.90	C	3322020.08	38573492.26
i	3321840.08	38573220.05	D	3321985.63	38573533.91
j	3321839.21	38573250.55	E	3321971.29	38573492.37
k	3321811.21	38573302.03	F	3321913.77	38573411.74

l	3321804.17	38573309.34	G	3321904.98	38573385.34
m	3321742.55	38573239.49	H	3321155.36	38571909.10
n	3321748.15	38573188.41	I	3321183.11	38571947.26
o	3321782.98	38573120.21	J	3321162.93	38571999.70
p	3321781.28	38572985.59	K	3321142.44	38571947.07

注：a-u 标高-505 至-676m、A-G 标高-470 至-570m、H-K 标高-70 至-122m。

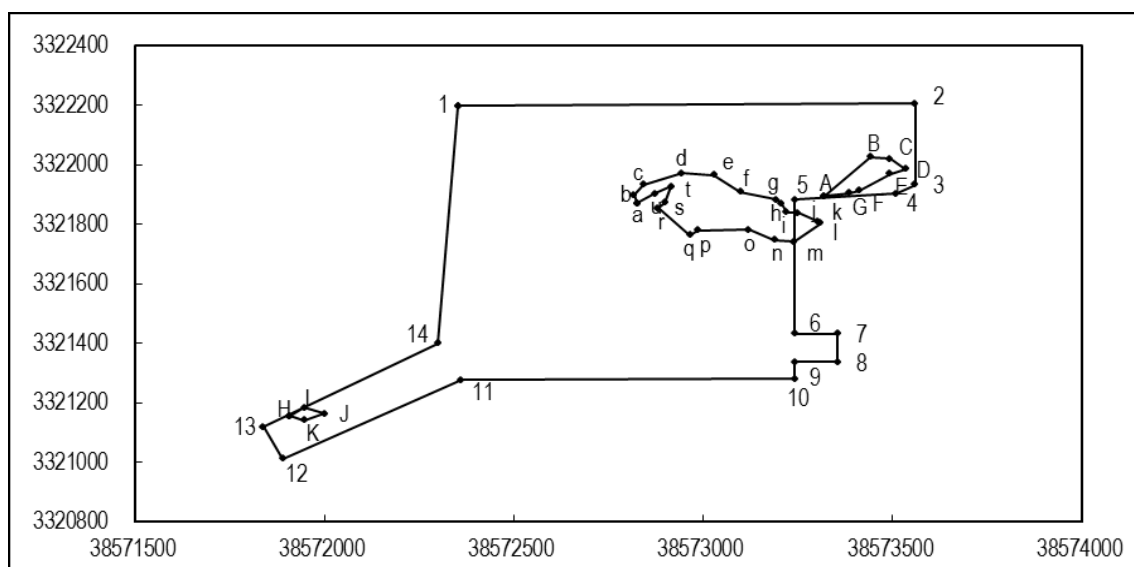


图 1 矿区范围与储量估算范围叠合示意图

本次评估范围即为采矿许可证证载矿区范围（1.0201km²），该范围内提交的资源储量已于 2014 年 1 月 7 日以鄂土资矿评[2014]002 号文通过了湖北省国土资源厅矿产资源储量评审中心的评审，并于 2014 年 2 月 18 日以鄂土资储备字[2014]2 号文在湖北省国土资源厅备案。

本次评估的大冶市灵乡正旺铁矿采矿权采矿许可证 2017 年 7 月已到期，经了解目前企业正向湖北省国土资源厅申请办理采矿权延续等相关手续，但尽职调查中未能收集到企业申请延续采矿证手续的相关登记报件材料。

本次评估范围内矿业权权属无争议，评估对象尚未处置矿业权价款。

6. 评估基准日

财政部、国土资源部 2017 年 6 月 29 日发布《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》, 按要求应自 2017 年 7 月 1 日起实施。2018 年 1 月 18 日本公司接到《<大冶市灵乡正旺铁矿采矿权评估报告>专家咨询审查意见》后, 根据专家建议并与评估委托人进行了沟通, 根据湖北省国土资源厅的相关通知精神, 将本项目评估目的修改为采矿权出让收益评估, 同时将评估基准日调整至 2017 年 12 月 31 日。2018 年 3 月和 2018 年 9 月本公司又分别提交了《评估报告》(送审稿), 根据报告审查专家的意见, 由于 2018 年 5 月起国家出台相关政策对增值税税率作出调整, 建议修改评估基准日, 因此, 本次采矿权出让收益评估基准日确定为 2018 年 7 月 31 日。评估报告中计量和计价标准, 均为该基准日客观有效标准。

7. 评估依据

评估依据包括法规依据、行为、产权和取价依据等, 具体如下:

- (1) 1996年8月29日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》;
- (2) 国务院 1998 年第 241 号令发布的《矿产资源开采登记管理办法》;
- (3) 国务院1998年第242号令发布的《探矿权采矿权转让管理办法》;
- (4) 国土资源部国土资[200]309号文印发《矿业权出让转让管理暂行规定》;
- (5) 国土资源部国土资[2008]174号文印发《关于印发〈矿业权评估管理办法[试行]〉的通知》;
- (6) 《国土资源部关于施行矿业权评估准则的公告》(2008 年第 6 号);
- (7) 《国土资源部关于〈矿业权评估参数确定指导意见〉的公告》(2008 年第 7 号);
- (8) 《中国矿业权评估准则》及《矿业权评估参数确定指导意见》(中国矿业权评估师协会);
- (9) 财综[2017]35 号财政部 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;
- (10) 《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》;
- (11) 《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);
- (12) 国家质量技术监督局1999年发布的《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999);
- (13) 国家质量监督检验检疫总局2002年8月发布的《固体矿产地质勘查规范

总则》(GB/T13908-2002);

(14)《铁、锰、铬矿地质勘查规范》(中华人民共和国地质矿产行业标准 DZ/T0280-2002);

(15)湖北省国土资源厅鄂土资规〔2015〕2号《省国土资源厅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;

(16)《湖北省财政厅 湖北省地方税务局关于全面推进资源税改革的通知》(鄂财税发[2016]12号)

(17)湖北省国土资源厅、湖北省财政厅《省国土资源厅、省财政厅关于启动矿业权出让收益评估工作的通知》(鄂土资函[2018]198号);

(18)湖北省财政厅、湖北省国土资源厅、湖北省水利厅《关于印发<湖北省矿业权出让收益征收管理暂行办法>的通知》(鄂财绩规[2018]6号);

(19)湖北省国土资源厅《关于公布湖北省磷矿、煤矿、铁矿、水泥用灰岩矿矿业权出让收益基准价的通知》(鄂土资函[2018]694号);

(20)矿业权评估工作委托函(湖北省国土资源厅,2014年12月30日,鄂矿权评委[2014]33号);

(21)采矿权评估承诺函;

(22)采矿权人企业法人营业执照及企业简介;

(23)大冶市灵乡正旺铁矿采矿许可证(湖北省国土资源厅,2015年7月9日,证号C4200002010112110079162);

(24)占用矿产资源储量登记证及占用矿产资源储量登记书;

(25)《湖北省大冶市刘家畈矿区陈普堂矿段铁矿资源储量核实报告》(中国冶金地质总局中南地质勘查院,2013年7月);

(26)《湖北省国土资源厅关于〈湖北省大冶市刘家畈矿区陈普堂矿段铁矿资源储量核实报告(截至2012年12月底)〉矿产资源储量评审备案证明》(湖北省国土资源厅,2014年2月18日,鄂土资储备字[2014]2号);

(27)《〈湖北省大冶市刘家畈矿区陈普堂矿段铁矿资源储量核实报告(截至2012年12月底)〉评审意见书》(湖北省国土资源厅矿产资源储量评审中心,2014年1月7日,鄂土资矿评[2014]002号);

(28)《大冶市灵乡正旺铁矿矿产资源开发利用方案》(武汉矿业人工程技术有限公司,2015年7月);

(29)《湖北省矿业联合会关于报送“<大冶市灵乡正旺铁矿矿产资源开发利用方案>审查意见书”的报告》(鄂矿专评采字[2015]24号);

(30)《<大冶市灵乡正旺铁矿矿产资源开发利用方案>审查意见书》(鄂矿专评采字[2015]24号);

(31)评估搜集的其它相关资料。

8. 矿产资源勘查和开发概况

8.1 矿区交通位置

矿区位于大冶市西南 21km 处,属大冶市灵乡镇管辖,距灵乡镇人民政府 2km。铁山-灵乡的矿山铁路、大冶-金牛-武昌的省级公路从矿区北部 500m 处经过,矿区距灵乡火车站约 1.2km。通过公路、铁路可达黄石市、武汉市,交通十分方便。

8.2 自然地理及经济概况

矿区地形属丘陵区,沟渠湖泊纵横棋布,东部为九眼桥水库。该区属亚热带湿润气候,冬冷夏热,冬旱夏湿,全年雨量充沛,气候宜人。年平均降雨量约 1500mm,年平均气温约 17℃。该区属六度地震区,地质灾害不发育。

矿区周围有武钢灵乡铁矿、螺丝山铁矿、大广山铁矿及大冶有色铜山口铜矿等,水电设施齐全,建设条件有利。农业以水稻、小麦、油料作物为主,兼有畜禽饲养业、水产养殖业等。劳动力充足。

8.3 区域地质工作概况

1967 年 4 月,中南冶勘 603 队联合 606 队提交了《湖北大冶刘家畈矿区评价总结报告》。

1973 年 8 月,中南冶勘 603 队提交了《湖北大冶县刘家畈铁矿中间地质勘探报告》,湖北省储委于 1973 年 10 月下达(73)鄂储办第 033 号审批决议书。同年,603、604 队还分别提交了《刘家畈铁矿Ⅱ号矿体新增储量说明书》和《湖北大冶灵乡铁矿刘家畈Ⅶ号矿体 1973 年度储量计算说明书》。

1985 年 12 月,原 608 队四分队提交了《湖北大冶灵乡余明-郭思恭找铁工作总结》。

2004 年 2 月,原中南地质勘查院提交了《湖北省大冶市刘家畈铁矿Ⅷ号矿体详查地质报告》,该报告于 2004 年 4 月通过了湖北省国土资源厅矿产资源储量评审中心的评审。

2007 年,武汉鄂矿安全技术咨询有限公司提交了《2007 年度报告》,该报告

以鄂土资储核函[2008]133号文认定。

2008年，武汉鄂矿安全技术咨询有限公司提交了《2008年度报告》，该报告以鄂土资储核函[2009]84号文认定。

2013年7月，中国冶金地质总局中南地质勘查院提交了《湖北省大冶市刘家畈矿区陈普堂矿段铁矿资源储量核实报告》，该报告于2014年1月7日以鄂土资矿评[2014]002号文通过了湖北省国土资源厅矿产资源储量评审中心的评审，并于2014年2月18日以鄂土资储备字[2014]2号文在湖北省国土资源厅备案，该报告提交的矿区范围内保有资源储量是本次评估储量估算的主要依据。

8.4 矿区地质概况

8.4.1 地层

下三叠统大冶群(T_1dy)为一套浅海-泻湖相含膏盐建造，厚度大且盐溶角砾岩发育，是矿区的成矿有利层位。该层可分为七段($T_1dy^1-T_1dy^7$)，大冶群 T_1dy^{3-4} 在矿区未出露地表。该层呈捕虏体、层状、似层状产出，或呈岛(半岛)状残存于岩体边部，是矿区大部分矿体的主要围岩。大冶群与下伏地层呈平行不整合接触，倾向NW，倾角30-35°，近矿部位蚀变强烈，厚度0~150m。

白垩系下统马架山组(K_1m)是矿区的上覆岩系，为一套火山碎屑岩建造。岩相为陆相火山喷发沉积相，间歇期为湖泊、河流相沉积。该层可分为三段：下段(K_1m^{1s})地层覆盖全矿区，中段(K_1m^{2a})地层剥蚀后呈残留顶盖覆于下段之上，上段(K_1m^3)地层分布于矿区北部外围。

第四系(Q)主要为冲积、洪积层，岩性为砂土、粘土、砂砾层。

8.4.2 构造

矿区地层走向NWW-NE，倾向NNE-NWW-NW，倾角15~35°，呈单斜产出。褶皱构造不明显，断裂构造不甚发育。

矿区北西部有余明断裂(F_1)呈50~60°方向延伸，倾向NW，倾角65~70°，属狮子山-陈贵断裂带西段。断裂两侧岩石破碎强烈，挤压片理发育，推断为逆断层，对Ⅷ号矿体无破坏作用。

8.4.3 岩浆岩

岩浆岩主要为燕山期灵乡杂岩体，以中酸性浅成~中深浅相为主，伴有较强烈的喷发活动特点。该区属灵乡杂岩体西北缘，由闪长玢岩或斑状闪长岩和细粒闪长岩组成。前者位于岩体边缘和上部，后者位于岩体中部和深部，为相变关系。

闪长玢岩呈紫灰色、红灰色，玢岩结构，块状构造。斑晶为斜长石、黑云母及少量石英；基质主要为隐晶质斜长石、少许石英、钾长石、黑云母等；副矿物为磷灰石、黄铁矿、磁铁矿、碳酸盐等。

细粒闪长岩呈灰红、浅灰色，他形~半自形不等粒结构，块状构造。矿物成分主要为斜长石、钠长石、钾长石、石英等；副矿物为锆石、磷灰石、褐铁矿、钛铁矿、碳酸盐等。

辉绿玢岩呈灰绿色，辉绿结构，块状构造。矿物成分主要为斜长石，少量辉石及绿泥石、磷灰石、黑云母、磁铁矿等。常见碳酸盐化、蛇纹石化等蚀变。

钠长斑岩呈肉红色、灰红色，多斑结构，块状构造。斑晶为钠长石，基质主要为钠长石，方解石，少量磷灰石。黄铁矿化较强。

8.4.4 围岩蚀变

围岩蚀变在区内表现较强烈，分带现象不明显，蚀变矿物较简单。以碳酸盐化、绢云母化、绿泥石化、大理岩化、矽化为主，次为钾长石化、透辉石化、方柱石化、黄铁矿化、赤铁矿化、蛇纹石化、黝帘石化、高岭石化等。区内矽卡岩很不发育，仅见少量透辉石和方柱石。

8.5 矿产资源概况

8.5.1 矿体特征

VIII号矿体走向 304m，倾斜延深 280m，埋深 545 至 708m，赋存标高-505 至 -676m，走向近 EW，倾向 N 或 NNW-NW，倾角 40°左右。矿体形态呈囊状、不规则状、透镜状，矿体平均厚 11.19m。矿体全铁平均品位 48.10%，上部含铁品位较高，往下品位逐渐降低，属于弱磁性铁矿石。

VIII-1 号矿体走向 215m，倾斜延深 110m，埋深 520 至 620m，赋存标高-470 至 -570m，走向近 NE，倾角 38-65°。矿体形态呈透镜状，矿体平均厚 16.57m。矿体全铁平均品位 49.44%，属于弱磁性铁矿石。

(12)号矿体分布于矿区西南角，被工业场地压覆，近期不能开采。

8.5.2 矿物成分

金属铁矿物主要为磁铁矿、赤铁矿，另有少量褐铁矿、菱铁矿；金属硫化物含量甚微，主要为黄铁矿、黄铜矿、斑铜矿。VIII号矿体以磁铁矿为主，绝大部分矿石属弱磁性铁矿石。

8.5.3 化学成分

矿区铁矿石主元素含量 TFe 为 53.78%，S 为 0.154%，P 为 0.032%，SiO₂ 为 16.02%，Ca 为 3.71%，Mg 为 0.362%，Al₂O₃ 为 0.66%，Ti<0.01%，Mn 为 0.065%，Cu 为 0.039%，Co 为 0.006%，Pb 为 0.007%，Zn 为 0.025%，As<0.001%，Cr<0.005%，Ni 为 0.018%。

8.5.4 结构构造

交代残余结构：磁铁矿被赤铁矿交代，磁铁矿形成残余状。

碎裂结构：后期构造活动使矿物碎裂，裂隙发育，有方解石矿物充填其内形成细脉。

格状结构：赤铁矿成杂乱排列，呈格状结构。

假象结构：赤铁矿成磁铁矿（八面体状）假晶，星散浸染状分布。

矿石构造主要为致密块状构造，次为角砾状构造和晶洞构造，局部见有粉状构造、浸染状构造。

8.5.5 矿石类型

矿石自然类型分为磁铁矿～赤铁矿矿石、赤铁矿～磁铁矿矿石及角砾岩～磁铁矿矿石三种。磁铁矿～赤铁矿类型为主，其次为赤铁矿～磁铁矿类型。角砾岩～磁铁矿矿石中角砾主要为磁铁矿～赤铁矿矿石，次为闪长岩及胶结物。

矿石工业类型为需选弱磁性铁矿石。

8.5.6 矿石品级

VIII号矿体 90%为富铁矿，并赋存于矿体上中部和浅部，贫铁矿占 10%左右，位于矿体底部。

8.5.7 围岩及夹石

矿体顶板围岩为闪长岩，底板围岩为下三叠系大理岩。局部顶板围岩为下白垩统马架山组下段砂岩、凝灰岩、凝灰质碎屑岩夹砂岩及砾岩，底板围岩为闪长岩。矿体中夹石少。

8.5.8 矿石加工技术性能

正旺铁矿为已开采多年的小型铁矿山，直接销售铁矿石，矿石加工性能较好。

类比同一矿床邻近的刘家畈VIII号矿体，其矿石属于赤铁矿～磁铁矿混合矿石。磁铁矿和赤铁矿紧密共生，矿化均匀，夹石较少，品位变化系数小，矿石地质品位较高。围岩主要为闪长岩和大理岩，与矿石界线明显，基本未矿化，含铁较低。

平炉富矿采用干式磁选，可回收 87%的矿石。低硫富矿在中破碎后采用干式

磁选～跳汰或重介质振动溜槽抛去围岩，作为高炉块矿。高硫富矿采用干选～振动溜槽～湿式磁选～浮选（或摇床）～摇床（或浮选）联合流程，回收率在 83% 以上。低硫富矿和高硫富矿单独处理与混合处理的选矿指标相差不大。

8.6 开采技术条件

8.6.1 水文地质条件

正旺铁矿矿体埋藏较深，白垩系下统碎屑岩属富水性微弱的裂隙潜水含水层，渗透系数很小，对矿坑补给较弱。因此本矿为水文地质条件简单的裂隙充水矿床。

8.6.2 工程地质条件

矿体顶板围岩主要为砂岩、粉砂岩、砾岩、流纹质角砾岩，局部为大理岩或闪长岩；底板围岩为闪长岩，局部为大理岩。以黑云母长石砂岩或闪长岩为顶、底板的局部地段岩石易松散、破碎，有可能引起冒顶、片帮灾害；矿山其余大部份地带工程地质条件较好。矿区工程地质条件复杂程度为中等类型。

8.6.3 环境地质条件

矿区所属区域地震烈度为六度，属稳定地区。矿区地形地貌亦不具备发生山洪、泥石流、滑坡等地质灾害的条件，矿区现状环境地质条件较好。矿山开采会对环境造成一定影响。总体而言，矿区环境地质条件属中等类型。

8.6.4 开采技术条件

正旺铁矿属开采技术条件中等矿床（Ⅱ）中的复合问题的矿床（Ⅱ-4）。

8.7 矿山开发利用现状

矿区地处经济发达区域，具有较好的外部建设条件。矿体规模较小，开采技术条件较好，适合小型企业开采。2004 年，大冶市灵乡镇正旺铁矿有限公司依法取得了刘家畈铁矿Ⅷ号矿体的采矿许可证。该矿采用地下开采，斜井开拓。

为解决矿山企业与灵乡镇之间的工农关系，经灵乡镇政府协调，将Ⅷ号矿体分为二个采区开采。一采区由大冶市灵乡正旺矿业有限责任公司开采，二采区由普民铁矿开采，两个采区分别作为独立的矿山进行规划设计，单独组织生产，但统一由正旺铁矿管理。

一采区在前期勘探过程中已形成两条斜井，深部提升系统设计一条盲斜井、一条盲竖井。设计采用房柱采矿法，保留一定的永久矿柱支撑采空区，采矿回收率 61.3%。二采区采用双斜井方式开拓，采矿方法与一采区相同。

一采区于 2004 年 9 月完成盲斜井和盲竖井的开拓后即投入正式生产。二采区

于 2008 年完成 I 号、II 号斜井和盲斜井的开拓后也相继投入正式生产。

近几年由于矿产品价格下跌，生产断断续续。根据大冶市灵乡正旺铁矿提供的《大冶市灵乡正旺铁矿 2017 年生产情况说明》，“由于市场和企业资金等因素，2017 年实际生产 2 个月，2017 年 3 月始矿山处于停产状态。2017 年 7 月采矿许可证到期，目前企业正向湖北省国土资源厅申请办理采矿权延续等相关手续”。

9. 评估实施过程

根据国家现行有关评估政策和法规规定，按照委托人要求，北京矿通资源开发咨询有限责任公司组织评估人员对本次评估的采矿权实施如下评估程序：

2014 年 12 月 1 日，我公司通过抓号方式接受评估委托，委托人向本公司阐明本次评估目的、要求及有关事宜，并于 2014 年 12 月 30 日将相关资料提交本公司。2014 年 12 月 15～18 日我公司组织评估人员进行了现场尽职调查，2014 年 12 月 19 日～2015 年 1 月 14 日，依据收集的资料，进行评估估算，编写评估报告，2015 年 1 月 15 日，向委托人提交正式的评估报告。2015 年 4 月 17 日我公司收到《专家咨询初审意见书》，审查意见提出“建议重新编制开发利用方案后再进行评估”。我公司通知采矿权人进行《开发利用方案》的编制工作，评估工作暂停，待采矿权人提供新的《开发利用方案》后进行。

2017 年 2 月 20 日，采矿权人联系本公司对大冶市灵乡正旺铁矿采矿权进行评估，向我公司提供了新的《开发利用方案》。

采矿权人委托武汉矿业人工程技术有限公司进行开发利用方案的编制工作，2015 年 7 月武汉矿业人工程技术有限公司编制了《大冶市灵乡正旺铁矿矿产资源开发利用方案》，湖北省矿业联合会组织有关专家对该《方案》进行了评审，出具了《〈大冶市灵乡正旺铁矿矿产资源开发利用方案〉审查意见书》(鄂矿专评采字[2015]24 号)，2015 年 10 月 10 日向湖北省国土资源厅报送了《湖北省矿业联合会关于报送“〈大冶市灵乡正旺铁矿矿产资源开发利用方案〉审查意见书”的报告》。

2017 年 2 月 23 日～2 月 25 日，根据评估的有关原则和规定，我公司评估人员季强在矿山相关负责人柯青荣的陪同下，对待评估采矿权相关资料进行核实；对一些评估资料进行了初步收集，对矿区范围内有无矿业权纠纷进行了解。

2017 年 2 月 26 日～3 月 15 日，依据委托人提供和评估人员现场收集的评估资料，进行归纳、整理，查阅有关法律、法规，调查矿产品销售市场，分析待评估采矿权的特点，确定评估方法、选取合理的评估参数，对委托评估的采矿权价

值进行评定估算，完成评估报告初稿，复核评估结论，并对评估结论进行修改和完善。

2017年6月1日，在评估报告经过审查后打印、装订评估报告及其附件、附图，向委托人提交正式的评估报告。

2017年5月23日~6月1日，本公司接到湖北省国土资源厅《省国土资源厅关于大冶市灵乡正旺铁矿采矿权评估报告（第一稿）公示情况反馈意见的函》，评估人员认真研读分析后，对评估报告做了必要的修改，于2017年6月1日再次提交评估报告。

2018年1月18日，本公司接到《<大冶市灵乡正旺铁矿采矿权评估报告>专家咨询审查意见》，根据专家建议并与评估委托人电话沟通，将本项目评估目的修改为采矿权出让收益评估，同时将评估基准日调整至2017年12月31日。

2018年3月6~8日我公司又组织评估人员进行了现场尽职调查，补充收集采矿权出让收益等方面的评估资料，2018年3月9日~2018年3月26日，依据收集的资料，进行评估估算，编写采矿权出让收益评估报告，2018年3月29日，向委托人提交采矿权出让收益评估报告（送审稿）。评估报告（送审稿）经专家审查后提出《审查意见》，我公司又对评估报告进行了修改，2018年9月14日向委托人提交采矿权出让收益评估报告（送审稿）。2018年9月17日审查专家对报告提出了审查意见，根据审查专家的意见和建议，由于2018年5月起国家出台相关政策对增值税税率作出调整，建议修改评估基准日，因此，本次采矿权出让收益评估基准日确定为2018年7月31日。我公司根据专家意见对评估报告进行了修改，报告经内部审核后于2018年9月18日提交采矿权出让收益评估报告（送审稿）。

10. 评估方法

本次委托评估为采矿权出让收益评估，矿山具有独立的获利能力并能被测算，其未来的收益及承担的风险能用货币计量，其资源储量已经过评审和备案，评估人员掌握的主要财务技术经济指标参数经分析后可供参考利用，评估人员分析认为，该采矿权出让收益评估所需采用收益途径评估资料基本具备。

由于本次评估的大冶市灵乡正旺铁矿采矿权评估计算的矿山服务年限较长（19.36年），因此不适用采用收入权益法进行评估；另外也难以收集到满足采用交易案例比较调整法进行评估的具有相同或相似性的交易案例，因此也无法采用交易案例比较调整法进行评估。

因此本次评估根据《中国矿业权评估准则》和《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，本次采矿权出让收益评估方法选用折现现金流量法（DCF）。

其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P-矿业权评估价值；

CI-年现金流入量；

CO-年现金流出量；

(CI-CO)_t-年净现金流量；

i-折现率；

t-年序号（t=1，2，…，n）；

n-评估计算年限。

折现系数 $[1/(1+i)^t]$ 中t的计算：当评估基准日为年末时，下一年净现金流量折现到年初。当评估基准日不为年末时，当年净现金流量折现到评估基准日。

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，采用折现现金流量法时，矿业权出让收益评估值按以下方式处理：

（1）按照相应的评估方法和模型，估算评估计算年限内333 以上类型全部资源储量的评估值，并计算其单位资源储量价值，其中推断的内蕴经济资源量333不做可信度系数调整。计算单位资源储量价值时，矿山服务年限超过30年的，评估计算的服务年限按30年计算。

（2）根据矿业权范围内全部评估利用资源储量（含预测的资源量）及地质风险调整系数，估算出资源储量对应的矿业权出让收益评估值。

$$P = P_1 / Q_1 \times Q \times k$$

式中：P—矿业权出让收益评估值

P_1 —估算评估计算年限内333以上类型全部资源储量的评估值

Q_1 —估算评估计算年限内的评估利用资源储量

Q—全部评估利用资源储量，含预测的资源量（334）？

k—地质风险调整系数

地质风险调整系数（k）取值应考虑矿种、矿床类型、矿床地质工作程度、矿床勘查类型以及矿业权范围内预测的资源量与全部资源储量的比例关系等因素综

合确定。

11. 评估参数的确定

11.1 评估参数确定的依据

本项目评估利用的评估指标和参数取值主要参考《湖北省大冶市刘家畈矿区陈普堂矿段铁矿资源储量核实报告》(附件 10, 以下简称《核实报告》)、《湖北省国土资源厅关于〈湖北省大冶市刘家畈矿区陈普堂矿段铁矿资源储量核实报告(截至 2012 年 12 月底)〉矿产资源储量评审备案证明》(附件 11, 以下简称《备案证明》)、《〈湖北省大冶市刘家畈矿区陈普堂矿段铁矿资源储量核实报告(截至 2012 年 12 月底)〉评审意见书》(附件 12, 以下简称《评审意见书》)、《大冶市灵乡正旺铁矿矿产资源开发利用方案》(武汉矿业人工程技术有限公司, 2015 年 7 月, 附件 13, 以下简称《开发利用方案》)、《〈大冶市灵乡正旺铁矿矿产资源开发利用方案〉审查意见书》(鄂矿专评采字[2015]24 号)(附件 15)、大冶市灵乡正旺铁矿提供的资料以及评估人员现场核实收集和调查的其它资料。

11.1.1 对《核实报告》的评述

《核实报告》依据《铁、锰、铬矿地质勘查规范》(DZ/T0200-2002)和《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999), 发现并圈定了新的矿体, 进一步查明了矿体深部沿倾向分布范围、规模、形态、产状及厚度、品位变化特征, 提高了对矿体的控制程度, 为矿山开采提供了依据。估算保有资源储量方法正确, 并对历年采动量及回采率作了统计。《核实报告》提交本次评估范围内的保有资源储量已于2014年1月7日以鄂土资矿评[2014]002号文通过了湖北省国土资源厅矿产资源储量评审中心的评审, 并于2014年2月28日以鄂土资储备字[2014]2号文在湖北省国土资源厅备案。评估人员认为《核实报告》所提交评估范围内的资源储量可以作为本次评估储量估算的主要依据。

11.1.2 对《开发利用方案》的评述

《开发利用方案》设计地下开采, 斜井开拓方式, 房柱法采矿, 拟将矿产品外委附近选矿厂进行选矿。评估人员根据评估对象资源禀赋以及矿床开发条件等实际情况, 按照该行业的特点以及相关规定, 认为《开发利用方案》编制的依据齐全并符合设计编制要求, 设计矿区的开采规模、开采方式、运输方案、采矿方法、安全环保技术和产品方案基本符合矿区资源条件。《开发利用方案》编制内容较为完整, 方案设计基本合理, 湖北省矿业联合会组织有关专家对该《方案》进

行了评审,出具了《<大冶市灵乡正旺铁矿矿产资源开发利用方案>审查意见书》(鄂矿专评采字[2015]24号),2015年10月10日向湖北省国土资源厅报送了《湖北省矿业联合会关于报送“<大冶市灵乡正旺铁矿矿产资源开发利用方案>审查意见书”的报告》。因此评估人员认为《开发利用方案》所设计的经济、技术参数等可以被本次评估所利用。

11.2 保有资源储量

根据财政部 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)，“对无偿取得且尚未进行有偿化处置的采矿权，剩余资源储量估算的基准日，各省已有规定的从其规定；没有规定的以2006年9月30日为准”。根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，“对于已设无偿占有属于国家出资探明矿产地的探矿权和无偿取得的采矿权应缴纳价款但尚未缴纳的，按协议出让方式征收矿业权出让收益的，采矿权出让收益评估，评估利用资源储量估算的基准日以2006年9月30日为准，各矿产资源主管部门有规定的，从其规定”。

鉴于本次评估的目的是为向国家交纳采矿权出让收益，因此，本次评估资源储量为矿山截止2006年9月30日的剩余资源储量。

本次评估采用的《资源储量核实报告》的储量核实日为2012年12月31日，按规定将2006年9月30日~2012年12月31日动用的资源储量计算为保有资源储量。

11.2.1 截至2012年底保有资源储量

根据《核实报告》(附件10)及《评审意见书》(附件12)，截至2012年底，本次评估范围内保有资源储量1086.00kt，TFe46.77%，其中控制的经济基础储量(122b)762.00kt，TFe47.29%；推断的内蕴经济资源量(333)324.00kt，TFe45.55%。

11.2.2 自2006年9月底至2012年12月底动用资源储量

根据《储量核实报告》(附件10)，正旺铁矿2004年至2012年底，总计采出铁矿石量1090千吨(见下表3)；矿山开采总计动用消耗资源储量为1695千吨(TFe品位50.75%)，矿山2004~2012年底总开采回采率为64.31%，其中：2009年~2012年底正旺铁矿二个采区共采出铁矿石515千吨，开采动用资源量854千吨，采矿回采率为60.30%。

根据《核实报告》，本矿2004~2012年共采出矿石量1090.00kt，TFe50.75%，动用资源储量1695.00kt，回采率64.31%。其中，2009~2012年采出矿石量515.00kt，

TFe50.75%，动用资源储量 854.00kt，回采率 60.30%。则 2004～2008 年采出矿石量 575.00kt(1090.00-515.00)，TFe50.75%，动用资源储量 841.00kt(1695.00-854.00)，计算回采率为 68.37% (575.00/841.00×100%)。

2006 年采出矿石量 147.00kt，TFe50.75%，本次评估 2006 年 10～12 月采出矿石量按三个月估算为 36.75kt (147.00/12×3)，则动用资源储量为 53.75kt (36.75/68.37%)。2007 年、2008 年采出矿石量分别为 165.00kt、125.00kt，TFe50.75%，则动用资源储量分别为 241.33kt(165.00/68.37%)、182.83kt(125.00/68.37%)。

表 3 2004 年～2012 年底采出矿石量统计表

年 度	采出矿石量(千吨)
2004	36.0
2005	102
2006	147
2007	165
2008	125
2009	168
2010	145
2011	102
2012	100
合计	1090

则 2006 年 10 月～2012 年底，矿山共动用资源储量 1331.91kt (53.75+241.33+182.83+854.00)，TFe50.75%，储量级别为探明的（可研）经济基础储量（111b）。

11.2.3 本次评估利用的资源储量（截止 2006 年 9 月 30 日保有资源储量）

根据以上计算，截止 2006 年 9 月 30 日矿区保有资源储量为矿石量 2417.91 千吨 (1086.00+1331.91)，平均品位 TFe48.96%，其中：（111b）矿石量 1331.91 千吨，TFe50.75%；（122b）矿石量 762.00 千吨，TFe47.29%；（333）矿石量 324.00 千吨，TFe45.55%。

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，矿业权范围内的资源储量（截止 2006 年 9 月 30 日保有资源储量）均为评估利用资源储量，包括预测的资源量（334）？，因此本次评估利用的资源储量为矿石量 2417.91 万吨，平均品位

TFe48.96%，

11.3 参与评估计算的评估利用资源储量

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，探明的经济基础储量(111b)、控制的经济基础储量（122b）全部参与评估计算。推断的内蕴经济资源量（333）可参考（预）可行性研究、矿山设计、矿产资源开发利用方案或设计规范的规定等取值。

本次评估根据《开发利用方案》，推断的内蕴经济资源量（333）可信度系数取 0.8。则：

参与评估计算的评估利用的资源储量=Σ(基础储量+各级别资源量×该级别资源量的可信度系数)

$$=1331.91+762.00+324.001\times 0.8=2353.11\text{（千吨）}$$

经计算，截止 2006 年 9 月 30 日，参与评估计算的评估利用的资源储量为 2353.11 千吨，平均品位 TFe49.06%。 详见附表 2。

11.4 开采方法

根据《开发利用方案》及企业实际情况，本矿采用地下开采，斜井开拓，Ⅷ号矿体适合采用房柱采矿法进行回采，Ⅷ-1 矿体采用分段采矿法回采。

11.5 采矿主要技术参数

设计损失量：根据《开发利用方案》（附件 13），⑫号矿体（33.00 千吨）既不经济，同时也影响矿山工业场地安全，暂不作为设计利用。另外设计保安矿柱 77.00 千吨，均为（122）资源储量，其中一采区 23.00 千吨，二采区 54.00 千吨。

因此，本次评估设计损失量确定为 110.00 千吨(33+77)，平均品位 TFe46.49%。

采矿回采率：根据《开发利用方案》（附件 13），采矿回采率取 82%，符合《国土资源部关于铁、铜、铅、锌、稀土、钾盐和萤石等矿产资源合理开发利用“三率”最低指标要求（试行）的公告》（2013 年第 21 号）对铁矿最低采矿回采率的要求。本次评估据此确定采矿回采率为 82%。

矿石贫化率：根据《开发利用方案》（附件 13），矿石贫化率为 5%。本次评估据此确定矿石贫化率为 5%。

选矿回收率：根据《开发利用方案》，正旺铁矿拟将矿产品外委附近选矿厂进行选矿，采用干选～振动溜槽～湿式磁选～浮选（或摇床）～摇床（或浮选）联合流程，一段磨矿（-200 目占 66%）。可获得含铁 63%，含硫 0.3%以下的铁精矿。

选矿综合回收率 83.0% 。

本次评估根据《开发利用方案》选矿回收率确定为 83%

11.6 可采储量

综上所述，本次评估利用可采储量计算如下：

评估利用可采储量

$$= (\text{参与评估计算的评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿损失率}$$

$$= (2353.11 - 110.00) \times 82\% = 1839.35 \text{ (千吨)}$$

综上所述，本次评估利用的可采储量（截止 2006 年 9 月 30 日）为 1839.35 千吨，平均品位 TFe49.18%。

详见附表 2。

11.7 产品方案

根据《开发利用方案》和企业实际情况，本矿生产能力较小，未建选厂等配套设施设置，采出原矿石委托其他选矿厂进行选矿，产品为品位 63%以上的铁精矿。因此本次评估产品方案确定为铁精矿（品位 63%）。

11.8 生产能力和服务年限

根据该矿采矿许可证及《开发利用方案》，该矿生产规模为 10 万吨/年，因此本次评估确定矿山生产能力为 10 万吨原矿石/年。

据以上分析确定矿山服务年限，具体计算如下：

$$T = Q / [A \times (1 - \rho)]$$

式中：T-矿山服务年限；

Q-可采储量（1839.35 千吨）；

A-生产能力（10 万吨矿石/年）；

ρ -矿石贫化率（5%）。

根据上述公式，该矿服务年限计算如下：

$$T = (1839.35 / 10) / 10 / (1 - 5\%) = 19.36 \text{ (年)}$$

因此，本次评估矿山计算的服务年限为 19.36 年，根据《开发利用方案》，基建期为 4 个月，评估计算年限为 19.70 年，即 2018 年 8~11 月为基建期，2018 年 12 月~2038 年 4 月为生产期。评估期内动用可采储量 1839.35 千吨，平均品位 TFe49.18%。

11.9 产品价格及销售收入

11.9.1 产品价格

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，“产品销售价格参照《矿业权评估参数确定指导意见》，采用一定时段的历史价格平均值确定”。根据《矿业权评估参数确定指导意见》，“产品销售价格应根据产品类型、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 3 个年度的价格平均值或回归分析后确定评估用的产品价格；对产品价格波动较大、服务年限较长的大中型矿山，可以评估基准日前 5 个年度内价格平均值确定评估用的产品价格；对服务年限短的小型矿山，可以采用评估基准日当年价格的平均值确定评估用的产品价格。”

本次评估矿山服务年限为 19.36 年，矿山生产规模为小型，综合考虑，本次评估矿产品销售价格以评估基准日前 3 个年度的平均价格为依据进行确定。

根据湖北省国土资源厅网站公布的主要矿产品销售价格动态监测月度报告（附件 16），湖北大冶地区干基铁精粉（63%）含税销售价格自 2015 年 8 月～2018 年 7 月在 302～707 元/吨之间波动，铁精粉（63%）2015 年 8 月～2018 年 7 月三年含税均价为 526.89 元/吨，不含税均价为 454.22 元/吨，详见下表 3。

表 3 湖北大冶地区干基铁精粉（63%）销售价格统计表(元/吨)

时间	价格	时间	价格	时间	价格	时间	价格
2015 年 8 月	408	2016 年 1 月	307	2017 年 1 月	592	2018 年 1 月	645.00
2015 年 9 月	419	2016 年 2 月	302	2017 年 2 月	631	2018 年 2 月	670.00
2015 年 10 月	435	2016 年 3 月	317	2017 年 3 月	707	2018 年 3 月	666.00
2015 年 11 月	404	2016 年 4 月	359	2017 年 4 月	635	2018 年 4 月	590.00
2015 年 12 月	352	2016 年 5 月	440	2017 年 5 月	578	2018 年 5 月	585.00
		2016 年 6 月	448	2017 年 6 月	551	2018 年 6 月	560.00
		2016 年 7 月	506	2017 年 7 月	581	2018 年 7 月	588.00
		2016 年 8 月	495	2017 年 8 月	622		
		2016 年 9 月	519	2017 年 9 月	642		
		2016 年 10 月	528	2017 年 10 月	590		
		2016 年 11 月	534	2017 年 11 月	540		
		2016 年 12 月	583	2017 年 12 月	606		
3 年平均（含税）			526.89				
3 年平均（不含税）			454.22				

根据以上统计计算，本次评估确定铁精粉（63%）不含税销售价格取 454.22 元/吨。

11.9.2 产品产量

根据采矿许可证及《开发利用方案》（附件 13），本次评估生产能力按 10.00 万吨原矿/年估算，计算年铁精矿产量

$$\begin{aligned} &= \text{生产能力} \times \text{平均地质品位} \times (1 - \text{矿石贫化率}) \times \text{选矿回收率} \div \text{铁精矿品位} \\ &= 10 \times 49.18\% \times (1 - 5\%) \times 83\% \div 63\% \\ &= 6.16 \text{（万吨）} \end{aligned}$$

11.9.3 销售收入

年销售收入 = 年铁精矿产量 × 铁精矿销售价格

$$= 6.16 \times 452.22 = 2795.86 \text{（万元）}$$

因此正常生产年销售收入为 2795.86 万元。

详见附表 3。

11.10 固定资产及无形资产投资及投资安排

（1）固定资产投资及投资安排

根据《开发利用方案》，设计固定资产投资总额为 2540.10 万元（不含税），其中：井巷工程 1317.90 万元（其中原有 1189.50 万元，新增 128.40 万元），机器设备及安装工程 787.50 万元（其中原有 637.00 万元，新增 150.50 万元），房屋建筑物 284.00 万元（均为原有），其他投资 150.70 万元（均为新增），其他投资中临时用地费用 30.00 万元；工程预备费 50.00 万元；开办费 50 万元；不可预见费 20.70 万元。

根据《中国矿业权评估准则》，依据矿产资源开发利用方案、（预）可行性研究报告或矿山设计等资料中的固定资产投资数据，确定评估用固定资产投资时，合理剔除预备费用、基建期贷款利息等，作为评估用固定资产投资。

本次评估剔除临时用地费用 30.00 万元（用地费用在摊销费中计算）、工程预备费 50.00 万元后，确定其他费用为 70.70 万元（新增）。根据《中国矿业权评估准则》，将其他费用按井巷工程、房屋建筑物、机器设备购置及安装费用投资比例分摊后，确定固定资产投资合计 2460.10 万元，其中井巷工程 1362.16 万元（原有 1189.50 万元，新增 172.66 万元），房屋建筑物 284.00 万元（均为原有），机器设备及安装工程为 813.94 万元（原有 637.00 万元，新增 176.94 万元）。

本次评估原有固定资产在评估基准日投入，投入固定资产 2110.50 万元；

新增固定资产在基建期期2018年1~4月投入，投入固定资产349.60万元。

(2) 无形资产投资及投资安排

根据《开发利用方案》，设计固定资产投资总额为2540.10万元，其中包含其他投资150.70万元（均为新增），其他投资中临时用地费用为30.00万元。根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，“土地使用权投资或土地费用按照矿山土地使用方式的不同，分别处理。”因此，本次评估将该用地费用作为无形资产投资在矿山基建期内投入，在后续计算中进行摊销。

矿山固定资产及无形资产投资见附表4，投资安排见附表1。

11.11 更新改造资金与回收固定资产残（余）值

固定资产更新投资根据国家有关技术规定和评估选取的各种类型固定资产的寿命，确定各类固定资产的服务和折旧年限，在各类固定资产结束折旧和结束使用寿命后的进行更新投入，以满足矿山连续生产的需要。根据《中国矿业权评估准则》，本次评估的房屋建筑物和机器设备类固定资产采用不变价原则进行其更新资金投入，即机器设备（或设备购置及安装工程）、建筑工程在其计提完折旧后的下一时点（下一年或下一月）投入等额初始投资（原值投资）；井巷工程以更新性质的维简费方式直接列入经营成本，不进行更新资金的投入。

房屋建筑物：本次评估确定建筑工程按25年折旧期计算折旧，残值率为5%，房屋建筑物在评估计算期末（即2038年4月）回收余值75.05万元。

机器设备及安装工程：本次评估确定机器设备按12年折旧期计算折旧，残值率为5%，在折旧年限结束时点（即2030年11月）回收残值40.70万元，在计提完折旧后的下一时点（即2030年12月）投入设备类固定资产944.18万元（含税）。在评估计算期末（即2038年4月）回收余值339.60万元。

则评估计算期内回收固定资产残（余）值合计为455.35万元，更新投资944.18万元。

11.12 回收抵扣设备和不动产进项增值税

根据国家实施增值税转型改革和营业税改征增值税试点等有关规定，新购进设备（包括建设期投入和更新资金投入）进项增值税（自2009年1月1日起，税率17%）和不动产进项增值税（自2016年5月1日起，税率11%），（根据《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），自2018年5月1日起税率分别调整为16%和10%），可在矿山生产期产品销项增值税抵扣当

期进项增值税后的余额抵扣；当期末抵扣完的投资进项增值税额结转下期继续抵扣（不动产进项税额分2年抵扣，生产期第一年可抵扣60%、第二年可抵扣40%）。

本次评估采用的固定资产为不含税固定资产，因此本次评估在固定资产更新投入时进行抵扣固定资产增值税返还计算。

井巷工程：井巷工程以更新性质的维简费方式直接列入经营成本，不进行更新资金的投入。因此不进行抵扣增值税返还计算。

房屋建筑物：本次评估的采矿权房屋建筑物全部为原有固定资产投资（不含税），且在评估计算期内不更新，因此评估期内不进行抵扣增值税返还。

机器设备及安装工程：在2030年更新含税投入944.18万元，计算在2030年应抵扣固定资产增值税返还130.23元。

评估期内抵扣固定资产增值税返还合计为130.23万元。

（见附表1、附表8）

11.13 流动资金

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，采用扩大指标估算法估算流动资金，黑色金属矿山固定资产资金率为15~20%。本次评估资金率按固定资产投资原值的16%估算，则达产年份流动资金为：

$$\begin{aligned}\text{流动资金} &= \text{固定资产} \times \text{固定资产资金率} \\ &= 2460.10 \times 16\% = 393.62 \text{（万元）}\end{aligned}$$

因此，本次评估达产年份流动资金确定为393.62万元，在2018年投入流动资金393.62万元，在本次评估期末2038年4月全部回收，回收流动资金393.62万元。

流动资金投入安排见附表1。

11.14 成本及费用

总成本费用是指项目在一定时期（通常为一年）为生产和销售产品而花费的全部成本和费用。经调查了解本次评估大冶市灵乡正旺铁矿由于近几年矿产品价格下跌，生产断断续续，距今停产时间较长，因此企业提供的财务资料不能反映矿山正常生产时的成本费用状况。

因此，本次评估矿山生产加工的成本费用参数依据经审查的《开发利用方案》和采矿权人提供的《矿产品加工》合同为基础，同时按照采矿权评估的有关规定和评估人员掌握的资料确定（参见附表5、附表6及附表7）。

根据《中国矿业权评估准则》和《矿业权评估参数确定指导意见》的规定，

本次评估总成本费采用“制造成本法”估算，由制造成本（其中包括材料费、动力费、职工薪酬费、折旧费、维简费、安全费用、修理费、摊销费用）、管理费用、销售费用、财务费用构成。

折旧费、财务费用根据《中国矿业权评估参数确定指导意见》规定进行计算，维简费、矿山生产安全费按照国家有关文件规定执行。

生产成本及费用确定过程如下：

（1）材料费

根据《开发利用方案》，单位原矿材料费为18.00元/吨（经分析该费用为不含税），本次评估据此确定单位原矿材料费为18.00元/吨。

正常生产年份材料费=年原矿产量×单位材料费

$$=18.00 \times 10.00$$

$$=180.00 \text{（万元）}$$

（2）动力费

根据《开发利用方案》，单位原矿动力费为23.00元/吨（经分析该费用为不含税），本次评估确定单位原矿动力费为23.00元/吨。

正常生产年份动力费=年原矿产量×单位动力费

$$=10.00 \times 23.00$$

$$=230.00 \text{（万元）}$$

（3）职工薪酬费

根据《开发利用方案》，设计该矿劳动定员合计84人，按人均5万/年计算单位原矿职工工资及福利费为42.00元/吨，考虑到本次评估依据的《开发利用方案》编制时间为2015年7月，2015年到本次评估基准日（2018年7月31日）劳动人员工资有所提高。经查询，2017年～2018年采掘行业平均人员工资及福利费约为6万/年。

根据相关规定职工薪酬费由职工工资、职工福利费、社会保障费、住房公积金、工会经费教育经费和其它组成。本次评估职工福利费按职工工资14%估算；社会保障费按职工工资31%估算；住房公积金按职工工资8%估算；工会经费和教育经费按职工工资4.5%估算；其它按职工工资1.50%估算。经估算单位原矿职工薪酬费为70.29元/吨。因此本次评估确定单位职工薪酬费为70.29元/吨。

正常生产年份职工薪酬费=年原矿产量×单位职工薪酬费

$$=10.00 \times 70.29$$

=702.95（万元）

（4）折旧费

固定资产折旧根据固定资产类别和财政部等有关部门、《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》的规定，采用直线法计算，折旧费计算参见附表5。

井巷工程：按照《矿业权评估参数确定指导意见》，井巷工程应按国家规定计提标准提取维简费，不再计提折旧。

房屋建筑物：按平均折旧年限25年计、残值率为5%计，房屋建筑物正常生产年份折旧费为10.79万元。

机器设备及安装工程：按平均折旧年限12年计、残值率5%计，机器设备及安装工程正常年份年折旧费为64.44万元。

经计算，正常年份年折旧费合计为75.23万元，单位折旧费为7.52元/吨。

（5）维简费

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，维简费应按财税制度及国家的有关规定提取，并全额纳入总成本费用中。

《矿业权评估参数确定指导意见》规定：矿业权评估时“采矿系统（井巷工程）不考虑更新资金，其更新资金以更新性质的维简费（含全部安全费用）的方式直接列入经营成本。对计提维简费的非煤矿山，按评估计算的服务年限内采出原矿量和采矿系统固定资产投资计算单位矿石折旧性质的维简费，以按财政部门规定标准计提的维简费扣除单位矿石折旧性质的维简费后全部余额作为更新费用（更新性质的维简费）列入经营成本（但余额为负数时不列更新费用）”。

按照财政部财资〔2015〕8号《关于不再规定冶金矿山维持简单再生产费用标准的通知》，财政部不再规定冶金矿山企业维简费标准，企业可根据生产经营情况自主确定是否提取维简费及提取的标准。

本次评估参考财政部财企〔2004〕324号《财政部关于提高冶金矿山维持简单再生产费用标准的通知》，“从2004年1月1日起，将冶金矿山维简费标准提高到每吨原矿提取15～18元。其中，国有大中型冶金矿山企业维简费标准为18元/吨，其他冶金矿山企业可根据自身条件在15～18元/吨的范围内自行确定提取标准。企业提取的维简费全部计入生产成本”。本次评估依据《开发利用方案》确定维简费按18.00元/吨计取。

$$\begin{aligned}
 \text{折旧性质维简费} &= \text{井巷工程投资（含税）} / \text{矿山服务年限采出矿石量} \\
 &= 1362.16 \times (1+10\%) \div 193.62 \\
 &= 7.74 \text{（元/吨）}
 \end{aligned}$$

因此折旧性质维简费为 7.74 元/吨，更新性质维简费为 10.26 元/吨（18-7.74）。

$$\begin{aligned}
 \text{年维简费} &= \text{生产能力} \times \text{维简费} \\
 &= 10.00 \times 18 = 180.00 \text{（万元）}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{年折旧性质维简费} &= \text{生产能力} \times \text{折旧性质维简费} \\
 &= 10.00 \times 7.74 = 77.40 \text{（万元）}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{年更新性质维简费} &= \text{生产能力} \times \text{折旧性质维简费} \\
 &= 10.00 \times 10.26 = 102.60 \text{（万元）}
 \end{aligned}$$

因此，年折旧性质维简费为 77.40 万元，年更新性质维简费为 102.60 万元。

（6）安全费用

根据财政部 安全监管总局《关于印发<企业安全生产费用提取和实用管理办法>的通知》（财企[2012]16 号），金属矿山，地下开采矿山安全费用为 10 元/吨，由于本次评估的采矿权原矿委托加工，故不考虑尾矿库安全费。因此本次评估确定单位原矿安全生产费用取 10.00 元/吨。

$$\begin{aligned}
 \text{正常生产年份安全费用} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位安全费用} \\
 &= 10.00 \times 10.00 = 100.00 \text{（万元）}
 \end{aligned}$$

（7）修理费

本次评估修理费按机器设备类固定资产和房屋建筑物的 3.5%进行估算，计算单位原矿修理费为 3.84 元/吨，本次评估据此确定单位修理费为 3.84 元/吨。

$$\begin{aligned}
 \text{正常生产年份修理费} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位修理费} \\
 &= 10.00 \times 3.84 = 38.40 \text{（万元）}
 \end{aligned}$$

（8）摊销费

根据《开发利用方案》，设计固定资产投资总额为 2540.10 万元，其中包含其他投资 150.70 万元（均为新增），其他投资中临时用地费用为 30.00 万元。

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，“土地使用权投资或土地费用按照矿山土地使用方式的不同，分别处理。”因此，本次评估将该用地费用作为无形资产投资在矿山恢复生产期内投入，在后续计算中进行摊销。

本次评估土地使用费按矿山服务年限（19.36 年）进行摊销，计算年摊销费为

1.55 万元。折合单位原矿摊销费为 0.15 元/吨。

（9）选矿费用

根据《开发利用方案》，正旺铁矿将矿产品外委附近选矿厂进行选矿。

根据大冶市灵乡正旺铁矿与大冶市顺洲矿业有限公司签订的《矿产品加工》合同，大冶市灵乡正旺铁矿委托大冶市顺洲矿业有限公司进行选矿，铁精粉由正旺铁矿销售，单位原矿每吨加工费为 75 元。另外根据该合同约定“甲方（正旺铁矿）负责按政府规定缴纳各项基本税费，乙方（大冶市顺洲矿业有限公司）加工费税由乙方负责开票”。

因此本次评估确定单位原矿选矿费用（委托加工费，含税）为 75.00 元/吨，不含税加工费为 64.66 元/吨（ $75.00/(1+16\%)$ ）。

$$\begin{aligned}\text{正常生产年份选矿加工费} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原矿选矿加工费} \\ &= 10.00 \times 64.66 = 646.60 \text{（万元）}\end{aligned}$$

（10）管理费用

根据《开发利用方案》，设计管理费用按销售收入的 5%确定，计算正常年份管理费用为 139.79 万元（ $2795.86 \times 5\%$ ），折合单位管理费为 13.98 元/吨。

本次评估据此确定单位管理费为 13.98 元/吨。

（11）销售费用

根据《开发利用方案》，设计销售费用按销售收入的 2%确定，计算正常年份管理费用为 55.92 万元（ $2795.86 \times 2\%$ ），折合单位管理费为 5.59 元/吨。

本次评估据此确定单位管理费为 5.59 元/吨。

（12）财务费用

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，矿业权评估中财务费用只计算流动资金贷款利息。设定流动资金中 70%为银行贷款，在生产期初借入使用，贷款利率按 2015 年 11 月 10 日开始执行的一年期贷款利率 4.35% 计算，按期初借入、年末还款、全时间段或全年计息。则正常生产年份流动资金贷款利息为：

$$\begin{aligned}\text{正常年份年财务费用} &= 393.62 \times 70\% \times 4.35\% \\ &= 11.99 \text{（万元）}\end{aligned}$$

折合单位原矿财务费用为 1.20 元/吨。

综上所述，则正常生产年份总成本费用为 2362.45 万元，折合单位原矿总成本费用 236.25 元/吨；正常生产年份经营成本为 2196.29 万元，折合单位原矿经营成

本 219.63 元/吨。

以上计算见附表 6、附表 7。

11.15 销售税金及附加

销售税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加和资源税。

城市维护建设税、教育费附加的计算以应纳增值税为计税基数。应纳增值税计算如下：

应纳增值税额=当期销项税额—当期进项税额

销项税额以销售收入为税基，进项税额以材料、燃料及动力费和修理费之和为税基。根据 2008 年 12 月 19 日财政部国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，“自 2009 年 1 月 1 日起评估计算期内，金属矿（黑色和有色金属矿）和非金属矿（除金属矿以外的非金属矿采选产品、煤炭和盐）采选产品一般纳税人增值税适用的税率为 17%。”本次评估的采矿权产品增值税适用销项税率为 17%。因此，本次评估销项税率按 17% 计算，进项税率按 17% 计算。

当期销项税额=销售收入×16%

当期进项税额=（材料费+燃料及动力费+修理费）×增值税率（材料、燃料动力费增值税率 16%，修理费中机器设备类税率 16%，房屋建筑物税率 10%）

达产年份应纳增值税额=当期销项税额—当期进项税额

计算正常年份应纳增值税额为 272.73 万元。

城市维护建设税以应纳增值税额为税基，根据财政部（1993）财发字第 42 号文规定，城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。城市维护建设税税率为：纳税人所在地在市区的，税率为 7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为 5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为 1%。本次评估的采矿权适合税率标准为 5%。

年城市维护建设税=缴纳的增值税×城市维护建设税率

=272.73×5%

=13.64（万元）

教育费附加以应纳增值税额为税基，根据国务院令第 448 号《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，税率取 3%；根据财政部 2010 年 11

月 18 日公布的通知要求，地方教育附加的征收标准调整为 2%。本次评估教育费附加取 3%，地方教育附加取 2%。

年教育费附加=缴纳的增值税×教育费附加税率

$$=272.73 \times 3\% = 8.18 \text{ (万元)}$$

年地方教育附加=缴纳的增值税×地方教育附加税率

$$=272.73 \times 2\% = 5.45 \text{ (万元)}$$

根据湖北省财政厅、湖北省地方税务局关于全面推进资源税改革的通知（2016 年 7 月 5 日湖北省财政厅湖北省地方税务局鄂财税发〔2016〕12 号），湖北省铁精矿（含量 60~66%品位）的资源税税率为 3%。

财政部国家税务总局财税〔2016〕54 号《关于资源税改革具体政策问题的通知》（2016 年 5 月 9 日）的规定，“对实际开采年限在 15 年以上的衰竭期矿山开采产资源，资源税减征 30%。”因此，本次评估最后 5 年的资源税减征 30%。

年缴纳资源税=应税销售收入×适用税率

$$=2795.86 \times 3\% = 83.88 \text{ (万元)}$$

年销售税金及附加合计=城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+资源税

$$=13.64 + 8.18 + 5.45 + 83.88$$

$$=111.15 \text{ (万元)}$$

年利润总额=年销售收入-年成本费用-年销售税金及附加

$$=2795.86 - 2362.45 - 111.15$$

$$=322.26 \text{ (万元)}$$

年应纳税所得额=应纳税所得额×所得税税率

$$=322.26 \times 25\% = 80.57 \text{ (万元)}$$

（以上计算详见附表 8）

11.17 折现率

根据《出让收益评估应用指南》，折现率参照《矿业权评估参数确定指导意见》相关方式确定；矿产资源主管部门另有规定的，从其规定。

参考国土资源部公告 2006 年第 18 号《关于实施〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》，地质勘查程度为勘探以上的探矿权及（申请）采矿权价款评估折现率取 8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权价款评估折现率取 9%。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，本次评估折现率采用无风险报酬率+风险报酬率方式确定，其中包含了社会平均投资收益率。无风险报酬率即安全报酬率，通常可以参考政府发行的中长期国债利率或同期银行存款利率来确定。风险报酬率是指在风险投资中取得的报酬与其投资额的比率。矿产勘查开发行业，面临的主要风险有很多种，其主要风险有：勘查开发阶段风险、行业风险、财务经营风险、其他个别风险。

矿业权评估实务中，无风险报酬率通常采用中国人民银行发布的五年期存款基准利率确定。根据中国人民银行决定，自 2014 年 11 月 22 日起下调人民币存贷款基准利率后不再公布五年期存款基准利率；自 2014 年 11 月 22 日、2015 年 3 月 1 日、2015 年 5 月 11 日、2015 年 6 月 28 日、2015 年 8 月 26 日、2015 年 10 月 24 日起人民币三年期存款基准利率分别下调 0.25%、0.25%、0.25%、0.25%、0.25%、0.25%合计下调 1.50%。本次评估五年期存款利率按 2014 年 11 月 22 日前的基准利率 4.75%调减（-1.50%）确定为 3.25%。

风险报酬率采用勘查开发阶段风险报酬率+行业风险报酬率+财务经营风险报酬率+其他个别风险报酬率确定。根据本项目的具体情况及对各项风险要素的分析，本次评估风险报酬率取值如下：

勘查开发阶段—生产矿山阶段风险报酬率：取值区间 0.15~0.65%。本次评估勘查开发阶段风险报酬率取值 0.50%。

行业风险报酬率：取值区间 1.00~2.00%，本次评估取值 1.50%；

财务经营风险报酬率：取值区间 1.00~1.50%，本次评估取值 1.30%；

其他个别风险报酬率：取值区间 0.50~2.00%，本次评估取值 1.45%。

综上所述，该采矿权评估项目风险报酬率取值为 4.75%，折现率按无风险报酬率（3.25%）+风险报酬率（4.75%）确定为 8%。

12. 评估假设

12.1 评估基准日后重大事项

评估报告评估基准日后发生的影响委托评估采矿权出让收益价值的期后事项，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有效期内，如发生影响委估采矿权出让收益价值的重大事项，不能直接使用本评估结论。若评估基准日后有效期以内储量

等数量发生变化，在实际作价时应根据原评估方法对采矿权出让收益价值进行相应调整；当价格标准发生重大变化而对采矿权出让收益价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定采矿权出让收益评估价值。

12.2 评估结论有效的其它条件

本报告所称采矿权出让收益评估值是基于所列评估目的、评估基准日及下列基本假设而提出的公允价值意见：

（1）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、经济环境以及开采技术和条件等仍如现状而无重大变化；

（2）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；

（3）无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

本评估结论是反映评估对象在本次评估目的且现有用途不变并持续经营条件下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜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，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对其评估价值的影响。若当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。若用于其他评估目的时，本评估结论无效。

13. 评估结论

（1）评估计算年限内 333 以上类型全部资源储量的评估值（ P_1 ）

评估小组在充分调查、了解和分析评估对象及市场情况的基础上，依据科学的评估程序，选取合理的评估方法和评估参数，经过认真计算，确定大冶市灵乡正旺铁矿采矿权评估计算年限内 333 以上类型全部资源储量的评估值（ P_1 ）为 **897.77 万元，大写人民币捌佰玖拾柒万柒仟柒佰元整。**

评估计算年限内 333 以上类型全部资源储量的评估值（ P_1 ）估算结果见附表 1。

（2）采矿权出让收益评估价值（ P ）

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，采用折现现金流量法时，矿业权出让收益评估值按以下公式计算：

$$P = P_1 / Q_1 \times Q \times k$$

式中： P —矿业权出让收益评估值

P_I —估算评估计算年限内333以上类型全部资源储量的评估值

Q_I —估算评估计算年限内的评估利用资源储量

Q —全部评估利用资源储量，含预测的资源量（334）？

k —地质风险调整系数

本次评估的大冶市灵乡正旺铁矿采矿权保有资源储量中没有 334？，因此地质风险调整系数（ k ）取值为 1.00。

计算大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估价值（ P ）

$$=897.77 \div 2417.91 \times 2417.91 \times 1.00$$

$$=897.77 \text{（万元）}$$

经过以上计算，确定大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估价值为 **897.77 万元**，大写人民币捌佰玖拾柒万柒仟柒佰元整。

（3）采矿权出让收益市场基准价计算结果

根据湖北省国土资源厅《关于公布湖北省磷矿、煤矿、铁矿、水泥用灰岩矿矿业权出让收益基准价的通知》（鄂土资函[2018]694 号），磁铁矿地质品位为 45% 时，评估利用资源储量基准价为 3.5 元/吨；磁铁矿地质品位为 50% 时，评估利用资源储量（即保有资源储量）基准价为 3.9 元/吨；赤铁矿地质品位为 48% 时，评估利用资源储量基准价为 2.8 元/吨；赤铁矿地质品位为 45% 时，评估利用资源储量基准价为 2.4 元/吨。

本次评估的大冶市灵乡正旺铁矿主要为磁铁矿～赤铁矿类型矿石（以磁铁矿为主、赤铁矿含量小于 30% 以至小于 5%），以 2018 年 7 月 31 日为评估基准日，参与评估的（截止 2006 年 9 月 30 日）保有资源储量（111b+122b+333）矿石量 241.791 万吨，TFe48.96%。

按磁铁矿 70%、赤铁矿 30%，据湖北省国土资源厅《关于公布湖北省磷矿、煤矿、铁矿、水泥用灰岩矿矿业权出让收益基准价的通知》，计算：

该矿单位保有资源储量出让收益市场基准单价

$$\begin{aligned} &= (3.5 + (3.9 - 3.5) / (50 - 45) \times (48.96 - 45)) \times 70\% \times 1.00 \text{（开采条件中等）} \\ &\quad + (2.8 + (2.8 - 2.4) / (48 - 45) \times (48.96 - 48)) \times 30\% \\ &= 3.55 \text{（元/吨矿石量）} \end{aligned}$$

计算该采矿权出让收益市场基准价

$$= \text{参与评估的（截止 2006 年 9 月 30 日）保有资源储量（矿石量）} \times \text{保有资}$$

源储量出让收益市场基准单价

$$=241.791 \times 3.55=858.36 \text{ (万元)}$$

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》规定,本次评估采矿权出让收益评估价值大于按湖北省国土资源厅《关于公布湖北省磷矿、煤矿、铁矿、水泥用灰岩矿矿业权出让收益基准价的通知》计算出的出让收益市场基准价。则本次评估的采矿权出让收益确定为 **897.77 万元**,大写人民币**捌佰玖拾柒万柒仟柒佰元整**。

采矿权出让收益评估价值的确定见附表 1-1。

14. 特别事项说明

(1) 本次评估结论是在独立、客观、公正的原则下做出的,评估公司及参加本次评估的工作人员与委托方无任何利害关系。

(2) 评估工作中委托方提供的有关文件材料(包括产权证明、《储量核实报告》、及其评审意见备案证明、《开发利用方案》和《委托加工合同》等资料)是本次评估计算的基础资料,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。

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

(4) 本评估报告经评估公司法定代表人、矿业权评估师签名,并加盖公司公章后生效。

15. 采矿权出让收益评估报告使用限制

(1) 评估结论使用有效期

根据国土资源部国土资规〔2017〕5号《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》及湖北省国土资源厅鄂土资规〔2015〕2号《省国土资源厅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》,本评估报告需向国土资源主管部门报送公示无异议予以公开后使用。评估结论使用有效期自评估报告公开之日起一年。超过有效期,需要重新进行评估。

(2) 使用范围

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的而作。评估报告的使用权归委托方所有,除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外,未经评估机构和

本项目矿业权评估师同意，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。

16. 评估机构和矿业权评估师

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限责任公司

法定代表人：



矿业权评估师：



17. 评估报告日

本项目评估报告日即评估报告出具日期为 2018 年 9 月 18 日。

附表1-1 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估价值估算表

评估委托人：湖北省国土资源厅

评估基准日：2018年7月31日

序号	项目	单位	备注
1	评估计算年限内333以上类型全部资源储量的评估值 (P_1)	万元	$P = P_1 / Q_1 \times Q \times k$
2	估算评估计算年限内的评估利用资源储量 (Q_1)	万吨	
3	全部评估利用资源储量，含预测的资源量 (334) ? (Q)	万吨	
4	地质风险调整系数 (k)		
5	采矿权出让收益评估值 (P)	万元	

制表人：徐洪林

审核：衣宪国

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司



附表1

大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估价值估算表(2-1)

评估委托人：湖北省国土资源厅		评估基准日：2018年7月31日										单位：人民币万元	
序号	项目名称	合计	评估 基准日	2018年8-11月	2018年12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
				0.33	0.42	1.42	2.42	3.42	4.42	5.42	6.42	7.42	8.42
				基建期					生产期				
一	现金流入	55110.78			232.99	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86
1	销售收入	54131.58			232.99	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86
2	回收固定资产残(余)值	455.35											
3	回收流动资金	393.62											
4	回收抵扣进项税额	130.23											
二	现金流出	49958.57	2110.50	379.60	592.62	2388.00	2388.00	2388.00	2388.00	2388.00	2388.00	2388.00	2388.00
1	固定资产投资	2460.10	2110.50	349.60									
2	无形资产投资(土地使用费)	30.00		30.00									
3	更新改造资金	944.18											
4	流动资金	393.62			393.62								
5	经营成本	42523.01			183.02	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29
6	销售税金及附加	2013.08			9.26	111.15	111.15	111.15	111.15	111.15	111.15	111.15	111.15
7	企业所得税	1594.58			6.72	80.57	80.57	80.57	80.57	80.57	80.57	80.57	80.57
三	净现金流量	5152.22	-2110.50	-379.60	-359.63	407.86	407.86	407.86	407.86	407.86	407.86	407.86	407.86
四	折现系数(r=8%)		1.0000	0.9747	0.9684	0.8967	0.8303	0.7688	0.7118	0.6591	0.6103	0.5651	0.5232
五	净现金流量现值	897.77	-2110.50	-370.00	-348.26	365.73	338.65	313.56	290.32	268.82	248.92	230.48	213.39
六	评估计算年限内333以上类型全部资源储量的评估值	897.77											

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

审核：衣宪国

制表：徐洪林



附表1 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估价值估算表(2-2)

评估委托人：湖北省国土资源厅												评估基准日：2018年7月31日												单位：人民币万元	
序号	项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年1-4月												
		9.42	10.42	11.42	12.42	13.42	14.42	15.42	16.42	17.42	18.42	19.42	19.69												
生产期																									
一	现金流入	2795.86	2795.86	2795.86	2966.79	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	1585.53												
1	销售收入	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	777.25												
2	回收固定资产残(余)值				40.70								414.66												
3	回收流动资金												393.62												
4	回收抵扣进项税额				130.23																				
二	现金流出	2388.00	2388.00	2388.00	3322.40	2388.00	2388.00	2374.37	2369.13	2369.13	2369.13	2369.13	658.61												
1	固定资产投资																								
2	无形资产投资（土地使用费）																								
3	更新改造资金				944.18																				
4	流动资金																								
5	经营成本	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	610.56												
6	销售税金及附加	111.15	111.15	111.15	98.12	111.15	111.15	92.98	85.98	85.98	85.98	85.98	23.90												
7	企业所得税	80.57	80.57	80.57	83.82	80.57	80.57	85.11	86.86	86.86	86.86	86.86	24.15												
三	净现金流量	407.86	407.86	407.86	-355.61	407.86	407.86	421.49	426.73	426.73	426.73	426.73	926.91												
四	折现系数(r=8%)	0.4845	0.4486	0.4153	0.3846	0.3561	0.3297	0.3053	0.2827	0.2617	0.2424	0.2244	0.2196												
五	净现金流量现值	197.61	182.97	169.39	-136.77	145.24	134.47	128.68	120.64	111.68	103.44	95.76	203.55												
六	评估计算年限内33%以上类型全部资源储量的评估值																								

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

审核：衣宪国

制表：徐洪林

附表2 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估可采储量估算表

评估委托人：湖北省国土资源厅																	评估基准日：2018年7月31日				单位：矿石量千吨			
资源级别	矿体编号	2012年底保有资源储量		2006.9.30-2012.12.31动用资源储量		2006年9月底保有资源储量		可信度系数	评估利用资源储量		设计损失量		采矿回采率(%)	评估利用可采储量										
		矿石量 (kt)	平均品位 (%)	矿石量 (kt)	平均品位 (%)	矿石量 (kt)	平均品位 (%)		矿石量 (kt)	平均品位 (%)	矿石量 (kt)	平均品位 (%)		矿石量 (kt)	平均品位 (%)									
(111b)	VIII VIII-1 Q2	0.00	0.00	1331.91	50.75	1331.91	50.75	1.00	1331.91	50.75				1092.17	50.75									
		424.00	45.31																					
(122b)	VIII VIII-1 Q2	305.00	49.83																					
		33.00	49.23			762.00	47.29	1.00	762.00	47.29	110.00	46.49	82.00	534.64	47.42									
		762.00	47.29																					
	小计																							
(333)	VIII VIII-1 小计	101.00	40.57																					
		223.00	47.80			324.00	45.55	0.80	259.20	45.55				212.54	45.55									
		324.00	45.55																					
合计		1086.00	46.77	1331.91	50.75	2417.91	48.96		2353.11	49.06	110.00	46.49		1839.35	49.18									

评估委托人：湖北省国土资源厅 评估基准日：2018年7月31日 单位：矿石量千吨

审核：衣宪国

制表：徐洪林

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

附表3 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估销售收入估算表(2-1)

评估委托人：湖北省国土资源厅				评估基准日：2018年7月31日							单位：人民币万元		
序号	项目名称	合计	2018年12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
1	生产规模(万吨)	193.61	0.83	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
2	平均品位(%)		49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	
3	贫化率(%)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
4	选矿回收率(%)		83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	
5	铁精矿产量（63%)(万吨)	119.17	0.51	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	
6	铁精矿销售价格(元/吨)		454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	
7	销售收入(万元)	54131.58	232.99	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

审核：衣宪国

制表：徐洪林

附表3

大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估销售收入估算表(2-2)

评估委托人：湖北省国土资源厅		评估基准日：2018年7月31日											单位：人民币万元	
序号	项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年1-4月		
1	生产规模(万吨)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	2.78		
2	平均品位(%)	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18	49.18		
3	贫化率(%)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00		
4	选矿回收率(%)	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00		
5	铁精矿产量(63%)(万吨)	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	1.71		
6	铁精矿销售价格(元/吨)	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22	454.22		
7	销售收入(万元)	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	777.25		

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

审核：衣宪国

制表：徐洪林



附表4 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权评估固定资产投资估算表

评估委托人：湖北省国土资源厅		评估基准日：2018年7月31日						单位：万元	
序号	项目名称	固定资产						评估利用固定资产 (含税)	
		《开发利用方案》取值(含税)			剔除临时用地费用、工程预备费，其他费用分摊后(含税)				
		原有	新增	合计	原有	新增	合计		
1	井巷工程	1189.50	128.40	1317.90	1189.50	172.66	1362.16	1362.16	
2	房屋建筑物	284.00		284.00	284.00		284.00	284.00	
3	机器设备及安装工程	637.00	150.50	787.50	637.00	176.94	813.94	813.94	
4	其他费用		150.70	150.70					
4.1	其中：临时用地费用		30.00	30.00					
4.2	工程预备费		50.00	50.00					
固定资产合计		2110.50	429.60	2540.10	2110.50	349.60	2460.10	2460.10	
5	土地使用费						30.00		
评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司		审核：衣宪国						制表：徐洪林	

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

审核：衣宪国

制表：徐洪林

附表5

大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估固定资产折旧估算表(2-1)

评估委托人：湖北省国土资源厅

评估基准日：2018年7月31日

单位：人民币万元

序号	项目名称	固定资产	折旧年限	年折旧率 (%)	残值率 (%)	合计	2018年12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	井巷工程	1362.16														
1.1	抵扣增值税															
1.2	原值	1362.16														
2	房屋建筑物	284.00	25	3.80	5.00											
2.1	抵扣增值税															
2.2	原值	284.00														
2.3	折旧费					208.95	0.90	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79
2.4	净值						283.10	272.31	261.52	250.72	239.93	229.14	218.35	207.56	196.76	185.97
2.5	残(余)值					75.05										
2.6	更新投资															
3	机器设备及安装工程	813.94														
3.1	抵扣增值税					130.23										
3.2	原值	813.94	12	7.92	5.00	813.94										
3.3	折旧费					1247.59	5.37	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44
3.4	净值						808.57	744.14	679.70	615.26	550.83	486.39	421.95	357.51	293.08	228.64
3.5	残(余)值					380.30										
3.6	更新投资					944.18										
4	合计	2460.10														
4.1	折旧费					1456.54	6.27	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23
4.2	净值						1091.68	1016.45	941.22	865.99	790.76	715.53	640.30	565.07	489.84	414.61
4.3	残(余)值					455.35										
4.4	更新投资					944.18										
4.5	抵扣 增值税					130.23										
5	土地使用费	30.00	19.36	5.16												
5.1	摊销费					30.00	0.13	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
5.2	摊余值					303.02	29.87	28.32	26.77	25.22	23.67	22.12	20.57	19.02	17.48	15.93

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

审核：衣宪国

制表：徐洪林

附表5

大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估固定资产折旧估算表(2-2)

评估委托人：湖北省国土资源厅

评估基准日：2018年7月31日

单位：人民币万元

序号	项目名称	固定资产	折旧年限	年折旧率(%)	残值率(%)	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年1-4月
1	井巷工程	1362.16														
1.1	抵扣增值税															
1.2	原值	1362.16														
2	房屋建筑物	284.00	25	3.80	5.00											
2.1	抵扣增值税															
2.2	原值	284.00														
2.3	折旧费					10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	3.00
2.4	净值					175.18	164.39	153.60	142.80	132.01	121.22	110.43	99.64	88.84	78.05	75.05
2.5	残(余)值															
2.6	更新投资															
3	机器设备及安装工程	813.94														
3.1	抵扣增值税							130.23								
3.2	原值	813.94	12	7.92	5.00			813.94								
3.3	折旧费					64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	64.44	17.91
3.4	净值					164.20	99.76	808.57	744.14	679.70	615.26	550.83	486.39	421.95	357.51	339.60
3.5	残(余)值							40.70								339.60
3.6	更新投资							944.18								
4	合计	2460.10														
4.1	折旧费					75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	20.91
4.2	净值					339.38	264.15	962.17	886.94	811.71	736.48	661.25	586.03	510.80	435.57	414.66
4.3	残(余)值							40.70								414.66
4.4	更新投资							944.18								
4.5	抵扣 增值税							130.23								
5	土地使用费	30.00	1938	5.16												
5.1	摊销费					1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	0.43
5.2	摊余值					14.38	12.83	11.28	9.73	8.18	6.63	5.08	3.53	1.98	0.43	0.00

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限责任公司

审核：衣宪国

制表：徐洪林

附表6 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权评估单位成本估算依据表

评估委托人：湖北省国土资源厅				评估基准日：2018年7月31日		单位：元/吨	
序号	项目名称	《开发利用方案》取值	序号	项目名称	评估取值	备 注	
一	生产成本	156.00	—	生产成本	215.48		
1	材料费	18.00	1	材料费	18.00	按照《开发利用方案》取值	
2	动力费	23.00	2	动力费	23.00	按照《开发利用方案》取值	
3	选矿费用	35.00	3	选矿费用	64.66	根据《委托选矿合同》取值	
4	职工薪酬费	42.00	4	职工薪酬费	70.29	按照《开发利用方案》取值	
5	折旧费	7.50	5	折旧费	7.52	重新计算	
6	维简费	18.00	6	维简费	18.00	财政部财企[2004]324号	
6.1	其中：折旧性质维简费	0.00	6.1	其中：折旧性质维简费	7.74	井巷工程/总矿石量	
6.2	更新性质维简费	0.00	6.2	更新性质维简费	10.26	维简费-折旧性质维简费	
7	安全费用	10.00	7	安全费用	10.00	财企[2012]16号	
8	修理费	2.50	8	修理费	3.84	按照《开发利用方案》取值	
9	摊销费		9	摊销费	0.15	土地使用费按矿山服务年限摊销	
二	管理费用	10.80	二	管理费用	13.98	按照《开发利用方案》取值	
三	销售费用	4.30	三	销售费用	5.59	按照《开发利用方案》取值	
四	财务费用	0.80	四	财务费用	1.20	流动资金70%借款，4.35%利率计算利息，重新计算	
五	总成本费用	171.90	五	总成本费用	236.25		
			六	经营成本	219.63		

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

审核：衣宪国

制表：徐洪林

附表7

大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估成本费用估算表(2-1)

评估委托人：湖北省国土资源厅

评估基准日：2018年7月31日

单位：人民币万元

序号	项目	合计	评估取值	2018年12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
				0.83	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
一	生产能力	193.61										
1	生产成本	215.48	215.48	179.56	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75
1	材料费	3485.04	18.00	15.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
2	动力费	4453.11	23.00	19.17	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
3	选矿费用	12519.03	64.66	53.88	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60
4	职工薪酬费	13610.00	70.29	58.58	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95
5	折旧费	1456.54	7.52	6.27	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23
6	维简费	3485.04	18.00	15.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
6.1	其中：折旧性质维简费	1498.57	7.74	6.45	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40
6.2	更新性质维简费	1986.47	10.26	8.55	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60
7	安全费用	1936.13	10.00	8.33	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
8	修理费	744.02	3.84	3.20	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43
8.1	机器设备		2.85	2.37	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49
8.2	房屋建筑物		0.99	0.83	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94
9	摊销费	30.00	0.15	0.13	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
二	管理费用	2706.58	13.98	11.65	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79
三	销售费用	1082.63	5.59	4.66	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92
四	财务费用	232.06	1.20	1.00	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99
五	总成本费用	45740.17	236.25	196.87	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45
六	经营成本	42523.01	219.63	183.02	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

审核：衣宪国

制表：徐洪林

附表7

大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估成本费用估算表(2-2)

评估委托人：湖北省国土资源厅

评估基准日：2018年7月31日

单位：人民币万元

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年1-4月
	生产能力	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	2.78
一	生产成本	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	2154.75	599.01
1	材料费	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	50.04
2	动力费	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	63.94
3	选矿费用	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60	646.60	179.75
4	职工薪酬费	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95	702.95	195.42
5	折旧费	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	75.23	20.91
6	维简费	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	50.04
6.1	其中：折旧性质维简费	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40	77.40	21.52
6.2	更新性质维简费	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	28.52
7	安全费用	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	27.80
8	修理费	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43	38.43	10.68
8.1	机器设备	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	28.49	7.92
8.2	房屋建筑物	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94	9.94	2.76
9	摊销费	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	0.43
二	管理费用	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79	139.79	38.86
三	销售费用	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	55.92	15.54
四	财务费用	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	11.99	3.33
五	总成本费用	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	656.75
六	经营成本	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	2196.29	610.56

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

审核：衣宪国

制表：徐洪林

附表8 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估税费估算表(2-1)

评估委托人：湖北省国土资源厅												评估基准日：2018年7月31日				单位：人民币万元		
序号	项目名称	合 计	2018年12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年						
1	销售收入(万元)	54131.58	232.99	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86						
2	总成本费用(-)	45740.17	196.87	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45						
3	增值税	5150.19	22.73	272.73	272.73	272.73	272.73	272.73	272.73	272.73	272.73	272.73						
	3.1销项税额(16%)	8661.10	37.28	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34						
	3.2进项税额(16%)	3380.68	14.55	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61						
	3.3抵扣进项税额(16%)	130.23																
	销售税金及附加(-)	2013.08	9.26	111.15	111.15	111.15	111.15	111.15	111.15	111.15	111.15	111.15						
	4.1城市维护建设税(5%)	257.57	1.14	13.64	13.64	13.64	13.64	13.64	13.64	13.64	13.64	13.64						
4	4.2教育费附加(3%)	154.46	0.68	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18						
	4.3地方教育附加 (2%)	102.92	0.45	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45						
	6.4资源税(3%)	1498.13	6.99	83.88	83.88	83.88	83.88	83.88	83.88	83.88	83.88	83.88						
5	利润总额	6378.33	26.86	322.26	322.26	322.26	322.26	322.26	322.26	322.26	322.26	322.26						
6	企业所得税(25%)	1594.58	6.72	80.57	80.57	80.57	80.57	80.57	80.57	80.57	80.57	80.57						

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司 审核：衣宪国 制表：徐洪林



附表8 大冶市灵乡正旺铁矿采矿权出让收益评估税费估算表(2-2)

评估委托人：湖北省国土资源厅												评估基准日：2018年7月31日												单位：人民币万元	
序号	项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年1-4月													
1	销售收入(万元)	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	2795.86	777.25													
2	总成本费用(-)	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	2362.45	656.75													
3	增值税	272.73	272.73	142.50	272.73	272.73	272.73	272.73	272.73	272.73	272.73	75.82													
	3.1销项税额(16%)	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34	447.34	124.36													
	3.2进项税额(16%)	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	174.61	48.54													
	3.3抵扣进项税额(16%)			130.23																					
4	销售税金及附加(-)	111.15	111.15	98.12	111.15	111.15	92.98	85.98	85.98	85.98	85.98	23.90													
	4.1城市维护建设税(5%)	13.64	13.64	7.12	13.64	13.64	13.64	13.64	13.64	13.64	13.64	3.79													
	4.2教育费附加(3%)	8.18	8.18	4.27	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	8.18	2.27													
	4.3地方教育附加（2%）	5.45	5.45	2.85	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	1.52													
5	6.4资源税(3%)	83.88	83.88	83.88	83.88	83.88	65.71	58.71	58.71	58.71	58.71	16.32													
	利润总额	322.26	322.26	335.29	322.26	322.26	340.43	347.43	347.43	347.43	347.43	96.60													
6	企业所得税(25%)	80.57	80.57	83.82	80.57	80.57	85.11	86.86	86.86	86.86	86.86	24.15													

制表：徐洪林

审核：衣宪国

评估机构：北京矿通资源开发咨询有限公司

