

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿 采矿权出让收益评估报告

科瑞矿评报字（2023）A012 号

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年八月二十日

地址：内蒙古呼和浩特市新城区丁香路10号

邮编：010010

电话：0471—4664383

15047887599

传真：0471—4969533

<http://www.nmgkr.com>

E-mail: nmgkrzcp@163.com

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿 采矿权出让收益评估报告摘要

科瑞矿评报字（2023）A012 号

提示：以下内容摘自评估报告，欲了解项目的全面情况，请阅读本评估报告全文。

评估对象：湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权

评估委托人：黄石市自然资源和规划局

评估机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

评估目的：黄石市自然资源和规划局拟处置“湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权”出让收益，按照国家现行法律法规规定，需要对该采矿权进行出让收益评估，本次评估目的是为黄石市自然资源和规划局确定“湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权”出让收益评估值提供参考意见。

评估基准日：2023 年 7 月 31 日。

评估日期：2023 年 7 月 31 日至 2023 年 8 月 20 日。

评估方法：折现现金流量法。

评估主要参数：矿区面积 0.5702km²；主矿种为水泥用灰岩，共生矿种为建筑石料用灰岩；截止到储量核实基准日 2023 年 6 月 30 日矿区范围内累计查明资源储量 6916.10 万吨，其中水泥用灰岩资源量（KZ）2905.90 万吨、水泥用灰岩资源量（TM）894.00 万吨，水泥用灰岩资源量（TD）2056.60 万吨；建筑石料用灰岩资源量（TD）546.40 万吨，尚难利用建筑用灰岩资源储量 513.20 万吨。截止评估基准日 2023 年 7 月 31 日保有资源储量 6916.10 万吨，其中水泥用灰岩资源量（KZ）2905.90 万吨、水泥用灰岩资源量（TM）894.00 万吨、水泥用灰岩资源量（TD）2056.60 万吨；建筑石料用灰岩资源量（TD）546.40 万吨，尚难利用建筑用灰岩资源储量 513.20 万吨。可信度系数为 1.00，评估利用资源储量（TM+KZ+TD）6916.10 万吨，其中：水泥用灰岩资源量（KZ）2905.90 万吨、水泥用灰岩资源量（TM）894.00 万吨、水泥用灰岩资源量（TD）2056.60 万吨；建筑石料用灰岩资源量（TD）546.40 万吨，尚难利用建筑用灰岩资源储量 513.20 万吨。设计损失量（边坡压覆资源储量）588.24 万吨，其中：水泥用灰岩资源量（KZ）17.13 万吨、水泥用灰岩资源量（TM）74.10 万吨、水泥用灰岩资源量（TD）86.12 万吨；建筑石料用灰岩资源量（TD）34.18 万吨，尚难利用

建筑用灰岩资源储量 376.71 万吨；采矿回采率 95%，评估利用可采储量 6011.47 万吨（其中：水泥用灰岩评估利用可采储量 5395.19 万吨、建筑石料用灰岩评估利用可采储量 616.27 万吨）；开采方式：露天开采；生产规模 500.00 万吨/年（其中水泥用灰岩 448.74 万吨/年、建筑石料用灰岩 51.26 万吨/年），矿山服务年限 12.02 年，基建期 1.00 年，评估计算服务年限 13.02 年。

产品方案为水泥用灰岩、建筑石料用灰岩。固定资产投资 17304.02 万元；单位总成本费用为 23.65 元/吨；单位经营成本为 20.02 元/吨；产品销售价格：水泥用灰岩不含税销售价格 33.00 元/吨，建筑用灰岩不含税销售价格 42.00 元/吨，折现率 8%。

评估结果：本评估机构在尽职调查、了解和分析评估对象的基础上，依据科学的评估程序，选取合理的评估方法和评估参数，经估算，确定“湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权”在评估基准日 2023 年 7 月 31 日所表现的出让收益评估值为 14188.72 万元，大写人民币壹亿肆仟壹佰捌拾捌万柒仟贰佰元整。

采矿权出让收益市场基准价计算结果：根据《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），水泥用灰岩（鄂东片区）采矿权出让收益基准价为 0.59 元/吨，则水泥用灰岩出让收益基准价为 3455.34 万元（水泥用灰岩评估利用资源储量（即截止评估基准日保有资源储量）5856.50 万吨 $\times$ 0.59 元/吨）；根据《湖北省金、铜、钨等 34 个矿种矿业权出让收益市场基准价》（鄂自然资函〔2019〕276 号），建筑用灰岩采矿权出让收益基准价为 0.80 元/吨 $\cdot$ 矿石，其他地区调整系数为 0.75，故湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿建筑用灰岩采矿权出让收益基准价为 0.60 元/吨（0.80 元/吨 $\times$ 其他地区调整系数 0.75），依据《开发利用与生态复绿方案》，建筑用灰岩出让收益基准价为 635.76 万元（评估利用资源储量（即截止评估基准日保有资源储量）1059.60 万吨（建筑石料用灰岩评估利用资源量（即截止评估基准日保有资源储量）546.40 万吨+尚难利用建筑用灰岩评估利用资源储量 513.20 万吨） $\times$ 0.60 元/吨）；则本次评估湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益市场基准价为 4091.10 万元（水泥用灰岩出让收益基准价 3455.34 万元+建筑用灰岩出让收益基准价 635.76 万元），小于本次采矿权出让收益评估值 14188.72 万元。

评估有关事项声明：评估结论使用有效期为一年。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。超过有效期，需要

重新进行评估，如果使用本评估结论的时间超过本评估结论使用的有效期，本公司对使用后果不承担任何责任。

依据湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制的《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿勘探报告》，截止储量核实基准日 2023 年 6 月 30 日，矿区范围内尚难利用建筑用灰岩保有资源储量为 513.20 万吨。依据湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制的《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿矿产资源开发利用与生态复绿方案》，尚难利用建筑用灰岩资源储量 513.20 万吨，方案设计可采出边坡下尚难利用建筑石料用灰岩资源量为 136.49 万吨，故本次评估将方案未设计的尚难利用建筑石料用灰岩资源量 376.71（513.20-136.49）万吨视为尚难利用建筑石料用灰岩的设计损失量进行计算。若将来该部分设计损失量即 376.71 万吨可进行回收利用，需对此部分资源量出让收益进行补充征收。提请报告使用者注意。

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，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

重要提示：以上内容摘自《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩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，请认真阅读该采矿权出让收益评估报告全文。

法定代表人：赵 青

赵青

项目负责人：刘 阳



项目复核人：王娜荣



内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年八月二十日

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿 采矿权出让收益评估报告

目 录

第一部分：报告正文

1. 评估机构	1
2. 评估委托人	1
3. 采矿权人和采矿权有偿处置情况	1
4. 评估目的	1
5. 评估对象和评估范围	1
6. 评估基准日	2
7. 评估原则	2
8. 评估依据	3
9. 矿产资源勘查和开发概况	4
10. 评估实施过程	8
11. 评估方法	8
12. 评估所依据资料评述	9
13. 技术参数的选取和计算	10
14. 经济参数的选取和计算	13
15. 评估假设	22
16. 采矿权出让收益评估值的确定	22
17. 评估有关问题的说明	22
18. 特别事项说明	23
19. 评估报告使用限制	24
20. 评估报告日	25
21. 评估人员	25

第二部分：报告附表

附表一 湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估价值计算表.....	26
附表二 湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估可采储量估算表.....	27
附表三 湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估销售收入计算表.....	28
附表四 湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估固定资产估算表.....	29
附表五 湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估固定资产折旧计算表.....	30
附表六 湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估单位成本确定依据表.....	31
附表七 湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估经营成本费用计算表.....	32
附表八 湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估税费计算表.....	33

第三部分：报告附件（目录见附件处）

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿

采矿权出让收益评估报告

科瑞矿评报字（2023）A012 号

受黄石市自然资源和规划局委托，根据国家有关采矿权出让收益评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》、《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）中的要求，对拟出让的“湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权”进行了必要的尽职调查，收集资料与评定估算，并对该采矿权在 2023 年 7 月 31 日所表现的出让收益评估值做出了反映。现将该采矿权出让收益评估情况及评估结论报告如下：

1. 评估机构

机构名称：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路 10 号

法定代表人：赵闻科

统一社会信用代码：9115010270138377XT

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2020]012 号

2. 评估委托人

评估委托方：黄石市自然资源和规划局

3. 采矿权人和采矿权有偿处置情况

该矿山为新设矿山，未进行过有偿处置。

4. 评估目的

黄石市自然资源和规划局拟处置“湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权”出让收益，按照国家现行法律法规规定，需要对该采矿权进行出让收益评估，本次评估目的是为黄石市自然资源和规划局确定“湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权”出让收益评估值提供参考意见。

5. 评估对象和评估范围

5.1 评估对象

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权。

5.2 评估范围

5.2.1 拟设采矿权范围

依据黄石市自然资源和规划局文件《市自然资源和规划局关于划定湖北省黄石市太平山矿区石灰岩矿矿区范围的批复》（黄自然资规批〔2023〕34号），拟设采矿权面积 0.5702km²，开采标高为+176.00m~+37.00m，矿区范围由 13 个拐点坐标圈定，详见表 1：

表 1 拟设采矿权范围坐标表

拐点编号	2000 国家大地坐标系		拐点编号	2000 国家大地坐标系	
	X	Y		X	Y
1	3344937.53	38583414.17	8	3345508.10	38582767.95
2	3344870.22	38583157.87	9	3345108.80	38583033.38
3	3344800.60	38583106.47	10	3345108.80	38583127.31
4	3344780.64	38582575.73	11	3345125.28	38583235.99
5	3344949.49	38582476.55	12	3345571.30	38583231.65
6	3345152.84	38582521.11	13	3345618.09	38583469.69
7	3345233.21	38582423.44			
矿区面积：0.5702km ² ，开采标高：+176.70m~+37.00m					

5.2.2 委托评估范围

依据黄石市自然资源和规划局 2023 年 8 月 2 日出具的《采矿权评估合同书》，委托评估范围即拟设采矿权范围。

5.2.3 储量估算范围

依据经评审的湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制的《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿勘探报告》，资源储量估算范围与上述拟设采矿权范围一致即与委托评估范围一致。

6. 评估基准日

依据《采矿权评估合同书》，本项目评估基准日为 2023 年 7 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日的客观有效标准，评估值为评估基准日的时点有效价值。

选取 2023 年 7 月 31 日作为评估基准日，主要是根据委托方要求。

7. 评估原则

7.1 遵循独立性原则、客观性原则和公正性原则的工作原则；

7.2 遵循预期收益原则、替代原则和贡献原则等经济（技术处理）原则；

7.3 遵循矿业权与矿产资源相互依存原则；

7.4 尊重地质规律及资源经济规律原则；

7.5 遵守矿产资源勘查开发规范和会计准则原则。

8. 评估依据

8.1 2009 年 8 月 27 日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；

8.2 中华人民共和国主席令第四十六号发布的《中华人民共和国资产评估法》；

8.3 国务院 1998 年第 241 号令发布、2014 年第 653 号令修改的《矿产资源开采登记管理办法》；

8.4 国土资源部国土发〔2000〕309 号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》；

8.5 国土资源部国土资发〔2008〕174 号《矿业权评估管理办法（试行）》；

8.6 国家质量技术监督局 2020 年发布的《固体矿产资源储量分类》（GB/T17766-2020）；

8.7 国家市场监督管理总局 国家标准化管理委员会 2020 年 4 月发布的《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2020）；

8.8 《矿产地质勘察规范 建筑用石料类》（DZ/T0341-2020）；

8.9 《矿产地质勘察规范 石灰岩、水泥配料类》（DZ/T0213-2020）；

8.10 中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 6 号发布的《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；2008 年 8 月中国矿业权评估师协会编著的《中国矿业权评估准则》；2010 年 11 月中国矿业权评估师协会编著的《中国矿业权评估准则（二）》；

8.11 财政部、自然资源部、税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知（财综〔2023〕10 号）；

8.12 中国矿业权评估师协会公告 2023 年第 1 号发布的《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》；

8.13 与黄石市自然资源和规划局签订的《采矿权评估合同书》；

8.14 《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿勘探报告》（湖北省地质局第一地质大队，2023 年 7 月）及其评审意见书；

8.15《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿矿产资源开发利用与生态复绿方案》（湖北省地质局第一地质大队，2023 年 7 月）及其评审表；

8.16 黄石市自然资源和规划局文件《市自然资源和规划局关于划定湖北省黄石市

太平山矿区石灰岩矿矿区范围的批复》（黄自然资规批（2023）34号）

8.17 评估人员收集的其他资料。

9. 矿产资源勘查和开发概况

9.1 矿区位置、交通与自然经济简况

矿区位于黄石市城区西北约 17km，方位角 310°，与铁山区直距约 4km，行政隶属于黄石市开发区铁山区管辖，矿区地理坐标（2000 国家大地坐标系）东经 114°51'59"~114°52'01"，北纬 30°13'11"~30°13'38"。矿区中心地理坐标（2000 国家大地坐标系）：东经 114°51'41"，北纬 30°13'21"。矿区有简易公路与 G106 国道相连，西南侧距武九铁路铁山站约 1km，距离长江约 56km，交通较为便利。

矿区为低山地貌，矿区内最高海拔为+176.70m，最低标高约+37m，位于矿区西北部，相对高差约 139.70m。矿区地势西部较高，向矿区南东降低，地形坡角为 10~40°之间，植被发育，山坡岩石裸露。本区气候属亚热带大陆性气候，四季分明，雨量充沛，冰冻期短。降水季节明显，治理区内降水季节性明显，3~8 月为雨季，暴雨多发生于 7~8 月，年最大降雨量 2180mm，最小降雨量 1094mm，年均降雨量在 1120.9~1722.6mm 之间，年蒸发量 1300mm。年均无霜期 264 天，全年日照 1666.4~2280.9 小时，本区春夏多东南风，秋季多西北风，但全年最多风向是东偏南、西，偏北次之。

矿区紧邻城镇，水电力资源丰富，区外居民点较密集，劳动力充足。根据国家地震局 2001 年编制的《中国地震动峰值加速度区划图》和《中国地震烈度区划图》，本区地震动峰值加速度为 0.05g，动反应谱特征周期值 0.35s，黄石市属地震烈度低于 IV 度的非地震危害区，本区为地壳相对稳定地带。

9.2 地质工作概况

1977 年~215 年期间，湖北省地质局区域地质测量队、湖北省地质调查院等单位对该区域开展了区域地质调查、地质勘查等工作，积累了较多的地质矿产资料。

2009 年湖北非金属地质公司提交了《湖北省大冶市打子山矿区石灰岩矿详查报告》，详细划分了地层层序、岩性组合，建立了标志层，确定了矿体赋存层位及空间分布特征；基本查明了矿区断裂构造的性质、规模、产状、分布规律以及对矿体的破坏程度和对矿石质量的影响；基本查明了矿石矿物成分、化学成分、结构与构造，查明了矿体中夹石的种类、规模、产状；研究了矿区水文地质、工程地质、环境地质特

征；正确划分了矿床类型（II类），探明资源储量总计 43875 千吨，其中：332 资源量 5883 千吨，占总资源量的 13.4%；333 资源量 37992 千吨，占总资源储量的 86.6%。

2023 年 7 月，湖北省地质局第一地质大队编制了《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿勘探报告》并于 2023 年 7 月 6 日经评审小组评审，详查查明了矿体的分布、数量、形态、产状、规模及矿石质量，查明了矿区水文地质、工程地质、环境地质条件，确定本矿床属于复合问题为主的开采技术条件中等的矿床类型（II-4），截止到储量核实基准日 2023 年 6 月底矿区范围内累计查明水泥用灰岩矿资源量（KZ+TD+TM）为 21772.20 万立方米/5856.50 万吨，其中：水泥用灰岩资源量（TM）332.40 万立方米/894.00 万吨；水泥用灰岩资源量（KZ）1080.30 万立方米/2905.90 万吨；水泥用灰岩资源量（TD）764.50 万立方米/2056.60 万吨。累计查明建筑石料用灰岩资源量（TD）203.10 万立方米/546.40 万吨。查明边坡下尚难利用资源量 190.80 万立方米/513.20 万吨。

9.3 矿区地质概况

9.3.1 地层

矿区内地层出露单一，除矿区北部分布有人工堆积外，其余均为基岩出露，出露的基岩为三叠系中下统嘉陵江组第二段地层。矿区内地层由老至新分述如下：人工堆积：分布在矿区北部山间洼地和平缓地带，主要为大冶铁矿炸药库范围，多为房屋、池塘、道路等。三叠中下统嘉陵江组第二段：分布于整个矿区，该段为灰白色中厚层状灰岩，微晶结构，粒径 0.05~0.1mm。层状构造（块状构造），层厚为 30~50cm，局部地段层厚为 2m，该层矿物成分主要为方解石，其次为白云石及少量粘土矿物，上部夹白云质灰岩、白云岩。厚度大于 106m。

9.3.2 构造

矿区内构造较简单，矿区位于铁山复式背斜南翼之次级褶皱太平山背斜南翼，矿区一带较为平缓开阔，向东西两端倾伏。南翼地层正常，倾向北东，倾角 20°~53°。

9.3.3 岩浆岩

矿区内未见断裂岩浆岩分布。

9.4 矿产资源概况

9.4.1 矿体特征

矿区内主要矿产为水泥用灰岩，为一套滨海相碳酸盐岩沉积层状沉积型矿床。矿

体分布较稳定，连续出露地表，根据工程揭露和测试结果，共圈定了一个矿体 I 号，对统嘉陵江组第二段地层中的白云质灰岩、白云岩做建筑石料用灰岩矿体。

矿体分布整个矿区，出露标高+176.70~+37.0m。总体呈北西~南东走向，东西长约 1008m，南北宽约 720m。矿体呈层状，产状与地层产状一致，即倾向北东，倾角 22~53°。矿体钻孔单工程见矿厚度约 23.05~85.39m，厚度变化系数为 44.22%；地表工程见矿长度 320.58~458.45m，厚度变化系数 19.15%；根据地下即地表工程，矿体厚度较为稳定。

单工程 CaO 平均含量为 45.91%~54.96%，MgO 平均含量为 0.43%~2.86%，K₂O、Na₂O、SO₃、Cl⁻等有害元素的含量远低于规范限值，抗压强度（水饱和）为 22.9~104.3Mpa，平均 60.1Mpa，达到建筑石料用灰岩矿规范要求。

9.4.2 矿石质量

（1）矿石的矿物成分及结构构造

水泥用灰岩：

矿石为嘉陵江组二段地层组成，矿石呈微晶结构，中厚层状构造。矿物成分由方解石（94%±）、白云石（4%±）、泥质（2%±）等组成，方解石，灰白色，颗粒，粒径 0.1~0.5mm；白云石，灰白色，粒状，粒径不可见及，均匀散布方解石颗粒间；泥质成分，呈条带状大致顺层产出。矿石具厚层状构造，层理发育不明显，厚度 60~150cm，局部中厚层状，厚度约 20~45cm 间。

建筑用灰岩：

主要为嘉陵江二段矿层中 MgO 等有害元素超过规范要求，作为建筑石料用灰岩矿。水饱和单轴抗压强度最大强度 104.3Mpa，最小强度 22.9Mpa，平均强度 60.1Mpa。

（2）矿石的化学成分

CaO 最高 53.51%，最低 49.06%，平均 51.17%；MgO 最高 2.1%，最低 1.33%，平均 1.67；矿体深部工程分段含量：CaO 最高 53.59%，最低 45.91%，平均 50.77%；MgO 最高 2.05%，最低 0.43%，平均 1.20%，该矿层化学成分较稳定，质量较好。水泥用灰岩矿体 CaO 平均品位 52.01%；MgO 平均品位 1.50%；K₂O 平均品位 0.18%；Na₂O 平均品位 0.04%，SO₃ 平均品位 0.10%。

（3）矿石类型

根据矿石的结构、构造、矿物成分、化学成分等特征，按矿石自然类型划分为中~

厚层灰岩；灰白色，浅灰色、微晶结构，中～厚层状构造，厚度约 20～150cm 间，方解石（94%±）、白云石（4%±）、泥质（2%±）等组成。方解石，灰白色，半自形粒状，粒径不可见及，均匀散布与方解石颗粒间；泥质成分，呈条带状大致顺层产出。

9.4.3 矿石工业类型

根据矿石的用途，工业类型可分为水泥用灰岩矿、建筑石料用灰岩矿。水泥用石灰岩矿赋矿层位为嘉陵江组；建筑石料用灰岩矿主要为嘉陵江组地层中的白云质灰岩，白云岩。

9.5 矿床开采技术条件

9.5.1 矿区水文地质

矿区地下水主要靠大气降水补给，区内含水层较简单，主要为裂隙溶隙含水层，裂隙较发育，多呈闭合状，富水性弱。区内矿体均位于当地侵蚀基准面之上，矿坑涌水量主要来源为大气降水，季节性变化大。根据《矿区水文地质工程地质勘查规范》（GB/T12719-2021），矿床属于水文地质条件中等的矿床。

9.5.2 矿区工程地质

矿区地形地貌简单，地形有利于自然排水，地表浅部风化较为强烈，矿体为灰岩、白云岩，产状稳定，矿体及围岩以厚层半坚硬～坚硬状岩层为主，属半坚硬～坚硬工程地质岩组，局部边坡裂隙较发育，有可能产生片帮。根据《矿区水文地质工程地质勘查规范》（GB/T12719-2021）对矿床工程地质勘探复杂程度划分的规定，本矿床工程地质复杂程度属中等类型矿床。

9.5.3 矿区环境地质

矿床为山坡露天矿，在区域地质上属相对稳定地区；现状条件下矿区地质环境较好；矿山在生产建设过程中，可能产生的环境问题主要为露采坑边坡崩塌、滑坡、岩溶塌陷。此外，还会造成土地资源破坏、水土流失，同时矿山开采期间可能产生爆破震动、爆破飞石、粉尘及噪声等问题。根据《矿区水文地质工程地质勘查规范》（GB/T12719-2021），矿区地质环境质量属中等类型。

9.5.4 开采技术条件总结

综上所述，矿区属水文地质条件中等、工程地质条件中等、环境地质条件中等类型。

10. 评估实施过程

10.1 2023 年 7 月 31 日，黄石市自然资源和规划局以询价方式确定我公司为湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权进行评估，并于 2023 年 8 月 2 日出具《采矿权评估合同书》，我公司接受委托，并组成评估专家小组。

10.2 2023 年 8 月 1 日至 2023 年 8 月 5 日，了解待评估采矿权的情况，我公司评估人员对委托评估采矿权进行尽职调查，收集与该矿权有关的评估资料。

10.3 2023 年 8 月 6 日至 2023 年 8 月 18 日，评估小组依据评估收集到的评估资料，确定评估方案，选取评估参数，进行采矿权评估。

10.4 2023 年 8 月 19 日，提出评估报告初稿并经公司内部三级复核；

10.5 2023 年 8 月 20 日，向委托人提交评估报告初稿。

11. 评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》及《矿业权评估方法规范》，应当根据实际勘查程度或开发阶段、资源储量估算情况、矿产资源储量规模和矿山生产规模，结合各评估方法的使用前提与适用范围和矿业权出让收益征收管理的相关规定，选择恰当的评估途径及其对应的评估方法。

依据上述文件，对于勘查程度为详查勘探探矿权和采矿权，评估计算的服务年限不小于 10.00 年的，应选取折现现金流量法；不具备折现现金流量法条件的，应选取收入权益法。依据湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制了《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿矿产资源开发利用与生态复绿方案》且该方案已经过评审，且设计的相关经济技术指标基本详尽，所收集掌握的相关数据可满足采用折现现金流量法进行评估的要求，根据本次评估目的和该采矿权的具体特点，评估人员认为委托评估的采矿权地质研究程度较高，资料基本齐全、可靠，具有独立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，根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，本次评估采用折现现金流量法。

计算公式为：

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

式中：P—采矿权评估价值；

CI—年现金流入量；

CO —年现金流出量；

i —折现率；

t —年序号 ($t=1,2,3,\dots,n$)；

n —评估计算年限。

12. 评估所依据资料评述

12.1 评估参数依据的资料

本次评估各项参数主要依据湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制的《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿勘探报告》（以下简称《勘探报告》）及其评审意见书、湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制的《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿矿产资源开发利用与生态复绿方案》（以下简称《开发利用与生态复绿方案》）及其评审表和委托方提供的其他资料确定。

12.2 评估所依据资料评述

12.2.1 地质资料评述

湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制了《勘探报告》，评估人员依据《矿产地质勘察规范建筑用石料类》（DZ/T0341-2020）、《矿产地质勘察规范 石灰岩、水泥配料类》、《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2020）对《勘探报告》进行了复核，《勘探报告》通过矿区地质填图、工程揭露及取样化验等工作，初步查明了包含拟设矿区范围内的区域各类型地下水的赋存条件、含水岩组的分布埋藏，水质、水量、地下水补给、径流排泄条件及地下水动态变化。大致查明了矿区地层、岩性及构造特征，矿石类型，大致查明了矿体基本形态、产状、规模及开采技术条件，采用垂直平行断面法进行资源量估算，方法选择正确、估算参数选择、资源量类型确定原则合理，计算程序正确，符合标准。且该《勘探报告》已经评审，可以作为本次评估依据。

12.2.2 技术经济参数资料评述

湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制了《开发利用与生态复绿方案》，设计的技术参数与当地同类型矿山平均生产力水平相近，评估拟定的产品价格基本可以反映当前经济技术条件及当地平均生产力水平条件下合理有效利用资源为原则的经济指标参数，参数选取基本合理，项目经济可行，且该《开发利用与生态复绿方案》已经过评审，可作为本次评估经济指标选取的参考。

13. 技术参数的选取和计算

以下主要技术、经济指标仅用来说明评估估算的方法及过程，若手算验证与所列示结果（个位尾数、小数点后尾数）存在部分误差均是由多级进位精度造成，并不影响评估结果计算的准确性，报告中各列示数据均源自相应附表中计算机自动计算结果。

13.1 经评审的保有资源储量即参与评估计算的保有资源储量

根据经评审的《勘探报告》，截止到储量核实基准日 2023 年 6 月 30 日矿区范围内累计查明资源储量 6916.10 万吨，其中水泥用灰岩资源量（KZ）2905.90 万吨、水泥用灰岩资源量（TM）894.00 万吨，水泥用灰岩资源量（TD）2056.60 万吨；建筑石料用灰岩资源量（TD）546.40 万吨，尚难利用建筑用灰岩资源储量 513.20 万吨。

本次评估矿山为新设矿山，无消耗资源储量，故本次参与评估的保有资源储量即截止评估基准日 2023 年 7 月 31 日的保有资源储量资源量 6916.10 万吨，其中水泥用灰岩资源量（KZ）2905.90 万吨、水泥用灰岩资源量（TM）894.00 万吨、水泥用灰岩资源量（TD）2056.60 万吨；建筑石料用灰岩资源量（TD）546.40 万吨，尚难利用建筑用灰岩资源储量 513.20 万吨。

13.2 评估利用资源储量

根据《中国矿业权评估准则》，经济基础储量，属技术经济可行的，全部参与评估计算；探明的或控制的内蕴经济资源量（331）和（332），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、矿山设计或矿产资源初步设计说明书或设计规范的规定取值；（预）可行性研究、矿山设计或矿产资源开采设计方案等中未予利用的或设计规范未做规定的，采用可信度系数调整，可信度系数在 0.5~0.8 范围取值，具体取值应按矿床（总体）地质工作程度、推断的内蕴经济资源量（333）与其周边探明的或控制的资源储量关系、矿种及矿床勘查类型等确定。矿床地质工作程度高的，或（333）资源量的周边有高级资源储量的，或矿床勘查类型简单的，可信度系数取高值；反之，取低值。

同时按照《自然资源部办公厅关于做好矿产资源储量新老分类标准数据转换工作的通知》（自然资办函〔2020〕1370 号），将老储量分类参照《固体矿产资源储量分类》（GB/T 17766-2020）进行转换，则原基础储量中（111b）、（121b）、（2M11）和原资源量（2S11）、（2S21）、（331）转换为“探明资源量（TM）”；原基础储量中（122b）、（2M22）和原资源量（2S22）、（332）转换为“控制资源量（KZ）”；

原资源量(333)转换为“推断资源量(TD)”，预测的资源量(334)?纳入“潜在矿产资源”管理。

依据《开发利用与生态复绿方案》，(TD)资源量可信度系数取1.00，故本次评估(TD)资源量可信度系数取1.00，则评估利用的资源储量为：

评估利用资源储量=Σ(基础储量+各类型资源量×该类型资源量的可信度系数)

评估利用资源储量(TM+KZ+TD)6916.10万吨，其中：水泥用灰岩资源量(KZ)2905.90万吨、水泥用灰岩资源量(TM)894.00万吨、水泥用灰岩资源量(TD)2056.60万吨；建筑石料用灰岩资源量(TD)546.40万吨，尚难利用建筑用灰岩资源储量513.20万吨。详见附表二。

13.3 开拓方式及开采方法

依据《开发利用与生态复绿方案》，方案设计采用露天开采方式，公路开拓汽车运输方案，采用由上而下分台阶开采方式。

13.4 产品方案

依据《开发利用与生态复绿方案》，确定本次评估矿山最终产品为水泥用灰岩、建筑石料用灰岩(产品粒径20-31.50mm、10-20mm、5-10mm、0-5mm)。

13.5 采矿技术指标

依据《开发利用与生态复绿方案》，设计矿山综合回采率为95%，故本次评估确定采矿回采率为95%。

13.6 开采技术指标

13.6.1 设计损失量

依据《开发利用与生态复绿方案》，设计边坡压覆资源储量为588.24万吨；其中水泥用灰岩边坡压覆资源储量177.35(水泥用灰岩边坡压覆资源储量(KZ)17.13万吨、水泥用灰岩边坡压覆资源储量(TM)74.10万吨、水泥用灰岩边坡压覆资源储量(TD)86.12万吨)万吨；建筑石料用灰岩设计损失资源量为34.18万吨；尚难利用建筑用灰岩资源储量513.20万吨，方案设计可采出边坡下尚难利用建筑石料用灰岩资源量为136.49万吨，故本次评估将方案未设计的尚难利用建筑石料用灰岩资源量376.71万吨(513.20-136.49)视为尚难利用建筑石料用灰岩的设计损失量进行计算。

13.6.2 评估利用可采储量

评估利用可采储量计算公式：

评估利用可采储量=（评估利用资源储量—设计损失量）×采矿回采率，则：

（1）水泥用石灰岩评估利用可采储量=（评估利用资源储量—设计损失量）×采矿回采率

$$= (5856.50 - 177.35) \times 95\%$$

$$= 5395.19 \text{ 万吨}$$

（2）建筑石料用石灰岩评估利用可采储量=（评估利用资源储量—设计损失量）×采矿回采率

$$= (1059.60 - 410.89) \times 95\%$$

$$= 616.27 \text{ 万吨}$$

综上，本次评估确定水泥用石灰岩评估利用可采储量 5395.19 万吨，建筑石料用灰岩评估利用可采储量为 616.27 万吨，即总评估利用可采储量为 6011.47（5395.19+616.27）万吨。

具体计算过程详见附表二。

13.7 生产规模

根据《中国矿业权评估准则》（2008 年 8 月）和《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），拟建、在建矿山采矿权评估，评估生产能力可以依据经审批或评审的矿产资源开发利用方案确定。依据《开发利用与生态复绿方案》设计的矿山生产规模为 500.00 万吨/年（其中水泥用灰岩生产规模约 460.00 万吨/年，建筑用灰岩生产规模约 40.00 万吨/年），该方案已经评审；为了统一服务年限便于计算，本次评估依据《开发利用与生态复绿方案》确定矿山总生产规模为 500.00 万吨/年，在矿山服务年限内按照均匀采出原则重新进行计算得出水泥用灰岩生产规模为 448.74 万吨/年，建筑用灰岩生产规模 51.26 万吨/年（生产规模计算过程见 14.1.1 产品产量小节）。

13.8 矿山服务年限

服务年限计算公式：

$$T=Q'/A$$

式中 T —服务年限；

Q' —可采矿石量（6011.47 万吨）；

A —生产规模（500.00 万吨/年）；

根据上式计算得出，矿山总服务年限为 12.02 年。

依据《开发利用与生态复绿方案》，设计基建期为 1.00 年，矿山服务年限 12.02 年，本次评估计算服务年限确定为 13.02 年（含基建期 1.00 年），自 2023 年 8 月至 2036 年 8 月，其中基建期自 2023 年 8 月至 2024 年 7 月，生产期自 2024 年 8 月至 2036 年 8 月。

14. 经济参数的选取和计算

14.1 产品销售收入

14.1.1 产品产量

依据《开发利用与生态复绿方案》，水泥用灰岩生产规模约 460.00 万吨/年，建筑用灰岩生产规模约 40.00 万吨/年。

已知山水泥用灰岩评估利用可采储量 5395.19 万吨，建筑石料用灰岩评估利用可采储量为 616.27 万吨，共计评估利用可采储量为 6011.47 万吨，按 950.00 万吨/年的生产规模计算出矿山服务年限为 12.02 年，为了统一服务年限便于计算，水泥用灰岩、建筑用灰岩在评估计算服务年限（12.02 年）内按照均匀采出的原则重新进行计算，计算公式为：生产规模=评估利用可采储量÷计算年限。

经计算，本次评估确定水泥用灰岩年产量为 448.74（5395.19÷12.02）万吨/年，建筑用灰岩年产量为 51.26（616.27÷12.02）万吨/年。

14.1.2 产品销售价格

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》及《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，矿业权评估中，原则上以评估基准日前 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。

该矿为新设采矿权，无法收集到该矿矿产品的销售合同及发票。

《开发利用与生态复绿方案》设计水泥用灰岩矿不含税销售价格为 33 元/吨，建筑石料用灰岩不含税销售价格为 42 元/吨，上述价格是根据湖北省自然资源厅发布的 2016 年 5 月至 2023 年 5 月矿产品价格动态监测数据确定，且该方案编制时间为 2023 年 7 月，距评估基准日较近经过评审，同时经评估人员了解方案设计的销售价格与当地当前市场条件下的建筑用灰岩、水泥用灰岩销售价格水平基本一致，故本次评估依据《开发利用与生态复绿方案》确定水泥用灰岩不含税销售价格为 33.00 元/吨，建筑石料用灰岩不含税销售价格为 42.00 元/吨。

14.1.3 产品销售收入

假设该矿生产期内各年的产量全部销售。则正常年份矿山的销售收入为（以 2027 年为例）：

（1）水泥用灰岩：

$$\begin{aligned}\text{正常年销售收入} &= \text{产品价格（不含税）} \times \text{矿产品年产量} \\ &= 33.00 \times 448.74 \\ &= 14808.48 \text{（万元）}\end{aligned}$$

（2）建筑石料用灰岩

$$\begin{aligned}\text{正常年销售收入} &= \text{产品价格（不含税）} \times \text{矿产品年产量} \\ &= 42.00 \times 51.26 \\ &= 2152.85 \text{（万元）}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{则年总销售收入} &= \text{水泥用灰岩年销售收入} + \text{建筑石料用灰岩年销售收入} \\ &= 14808.48 + 2152.85 = 16961.32 \text{（万元）}\end{aligned}$$

评估计算年限内总销售收入 203924.87 万元，其中水泥用灰岩销售收入 178041.34 万元、建筑石料用灰岩销售收入 25883.53 万元。

销售收入计算详见附表三。

14.2 投资估算

14.2.1 固定资产投资

依据《开发利用与生态复绿方案》，固定资产投资总额为 40583.82 万元，其中建设工程 2723.05 万元，建设工程中采矿工程 2320.50 万元、公用工程 155.00 万元、其它费用 247.55 万元；设备购置 13590.00 万元，安装工程 400.00 万元，其它建设 15294.97 万元，预备费 3200.80 万元，流动资金 4000.00 万元，建设期利息 1375.00 万元。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），评估用固定资产投资应剔除流动资金，分摊其他费用至各分部工程后确定。

经上述调整后，评估确定本矿固定资产投资 17304.02 万元，其中采矿工程费 2402.55 万元，房屋建筑物 416.78 万元，机器设备及安装工程 14484.68 万元。

固定资产投资确定详见附表四。固定资产在矿山基建期内均匀投入。固定资产投资安排见附表一。

14.2.2 土地使用权投资

依据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）要求：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。根据《矿业权评估参数确定指导意见》，租赁使用土地，不论租赁国家所有、农村集体所有，还是其他使用者的土地，分年支付租赁费时，将土地租赁费计入当期成本费用；一次性支付租赁费用时，将其计入无形资产，以摊销方式（以租赁期为摊销年限）逐年收回。

根据《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发【2009】56号）及参照《全国工业用地出让最低标准》，矿山所在地为黄石市铁山区，土地最低出让标准 168.00 元/平方米，出让年限为 50 年。依据《开发利用与生态修复方案》，本矿工业场地总面积为 46472.00 平方米，则本次评估截止到评估基准日土地使用权投资为 780.73（46472.00×168.00÷10000）万元，本次评估计算年限为 13.02 年，剩余服务年限按 13.02 年、土地还原利率 6% 计算，则：

$$\text{折算土地使用权投资} = \text{原土地使用权投资} \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + \text{土地还原利率})^{\text{评估计算年限}}}}{1 - \frac{1}{(1 + \text{土地还原利率})^{\text{土地剩余使用年限}}}}$$

=439.02 万元

本次评估截止到评估基准日土地使用权投资为 439.02（780.73×（1-1÷（1+6%）^{13.20}）÷（1-1÷（1+6%）^{50.00}））万元。该矿土地使用权投资在评估基准日投入。详见附表一。本次评估对土地使用权投资按评估计算服务年限进行摊销。

14.3 更新改造资金

《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）及《中国矿业权评估准则》的要求，采用的折旧年限不应低于《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条中所规定的固定资产计算折旧的最低年限，依据设计或实际合理确定，原则上可分类房屋建筑物 20~40 年，设备 8~15 年。

房屋建筑物和设备采用不变价原则考虑其更新资金投入，即设备、房屋建筑物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。

本次评估房屋建筑物折旧年限为 30.00 年，房屋建筑物无需投入更新改造资金；机器设备折旧年限 8.00 年，机器设备于 2032 年投入更新改造投资。

14.4 流动资金

流动资金是指为维持生产所占用的全部周转资金。根据《矿业权评估参数确定指

导意见》（CMVS30800-2008），按扩大指标估算法估算企业所需的流动资金，非金属矿山企业流动资金按固定资产原值的 5~15% 计取。本次评估确定取固定资产资金率为 11.00%。本项目固定资产投资为 17304.02 万元，则流动资金为 1903.44（ $17304.02 \times 11.00\%$ ）万元。本矿山为新设矿山，流动资金在生产初期一次性投入，在评估计算期末全部回收，详见附表一。

14.5 回收固定资产残余值、回收流动资金、回收抵扣的设备进项增值税

14.5.1 回收固定资产残余值

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）等相关要求，矿业权评估中采用的折旧年限原则上按房屋建筑物 20~40 年，机器设备 8~15 年，依据设计或实际合理取值。此次评估房屋建筑物折旧年限为 30 年，残值率为 5%；经计算，在评估计算期末回收余值 236.79 万元。机器设备一般折旧年限为 8~15 年，结合本矿设备特点、矿山服务年限，本次评估确定设备按 8.00 年折旧年限计算折旧，残值率为 5%，经计算，在评估计算期末回收余值 6694.70 万元。

详见附表一、附表五。

14.5.2 回收流动资金

在评估计算期末回收全部流动资金。

14.5.3 回收抵扣的设备进项增值税

根据财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告，自 2019 年 4 月 1 日起降低部分行业增值税率增值税，一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号印发）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

生产期各期抵扣的进项增值税计入对应的抵扣期间的现金流入中回收。详见附表八、附表一。

14.6 成本估算

湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制了《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿矿产资源开发利用与生态复绿方案》，生产成本计算采用费用要素法计算，

生产成本及各项费用包括材料费、燃料及动力费、工资及福利费、安全生产费、维简费、折旧费、修理费、其他费用、水土保持补偿费、土地使用权摊销费、其他管理费、财务费用等确定。各项成本费用确定过程如下：

(1) 材料费

依据《开发利用与生态复绿方案》，水泥用灰岩、建筑石料用灰岩开采成本单位材料费（不含税）为 2.81 元/吨，故本次评估确定单位材料费为 2.81 元/吨。则：

$$\begin{aligned}\text{正常年份年材料费} &= \text{年原矿石产量} \times \text{原矿石单位材料费} \\ &= 500.00 \text{ 万吨} \times 2.81 \text{ 元/吨} \\ &= 1405.00 \text{ 万元}\end{aligned}$$

(2) 燃料及动力费

依据《开发利用与生态复绿方案》，水泥用灰岩、建筑石料用灰岩开采成本单位燃料及动力费（不含税）为 6.40 元/吨，故本次评估确定单位燃料及动力费为 6.40 元/吨。则：

$$\begin{aligned}\text{正常年份年燃料及动力费} &= \text{年原矿石产量} \times \text{原矿石单位燃料动力费} \\ &= 500.00 \text{ 万吨} \times 6.40 \text{ 元/吨} \\ &= 3200.00 \text{ 万元}\end{aligned}$$

(3) 工资及福利费

依据《开发利用与生态复绿方案》，水泥用灰岩、建筑石料用灰岩开采成本单位工资及福利费为 2.59 元/吨，故本次评估确定单位工资及福利费为 2.59 元/吨。则：

$$\begin{aligned}\text{正常年份年工资及福利费} &= \text{年原矿石产量} \times \text{原矿石单位工资及福利费} \\ &= 500.00 \text{ 万吨} \times 2.59 \text{ 元/吨} \\ &= 1295.00 \text{ 万元}\end{aligned}$$

(4) 安全生产费用

按照财政部 国家安全生产监督管理总局 财资〔2022〕136 号关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知，矿山企业安全费用依据开采的原矿产量按月提取，非金属矿山，其中露天矿山每吨 3.00 元，地下矿山每吨 8.00 元；该矿山为露天开采矿山，本次评估确定单位安全生产费为 3.00 元/吨。则：

$$\begin{aligned}\text{正常年份年安全生产费} &= \text{年原矿产量} \times \text{原矿单位安全生产费} \\ &= 500.00 \text{ 万吨} \times 3.00 \text{ 元/吨}\end{aligned}$$

=1500.00（万元）

（5）维简费

根据《矿业权评估准则》，对国家及省级财税主管部门未发布维简费政策文件或财税主管部门规定不允许提取维简费的，采矿系统固定资产应计提折旧，不提取维简费，本次评估采矿工程已计提折旧，此处不在考虑维简费。

（6）折旧费

固定资产折旧根据固定资产类别和财税等有关部门规定、《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），矿业权评估中，采矿工程以矿山服务年限进行折旧（即 12.02 年），矿业权评估中房屋构筑物折旧年限原则上为 20~40 年，机器、机械和其他生产设备折旧年限 8~15 年。此次评估考虑矿山服务年限，房屋建筑物类折旧年限取 30.00 年，机器设备类折旧年限取 8.00 年。

折旧公式为：折旧费=（固定资产原值-固定资产残值）/折旧年限，采矿工程净残值为 0，房屋建筑物净残值取 5%，机器设备净残值取 5%。采矿工程年折旧率=（1-0%）/12.02=8.32%，房屋建筑物年折旧率=（1-5%）/30.00=3.17%，机器设备年折旧率=（1-5%）/8.00=11.88%。

根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自 2019 年 4 月 1 日起，自 2019 年 4 月 1 日起，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%，原适用 10% 税率的，税率调整为 9%，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。则正常年份的折旧计算如下：（以 2027 年为例）：

采矿工程折旧额=2402.55÷1.09×8.32%=183.33（万元）

房屋建筑物折旧额=416.78÷1.09×3.17%=12.11（万元）

机器设备折旧额=14484.68÷1.13×11.88%=1522.17（万元）

年折旧费=采矿工程折旧费+年房屋建筑物折旧费+年机器设备类折旧费=1717.61（万元）

各年度固定资产折旧费见附表五。

（7）修理费

依据《开发利用与生态复绿方案》，水泥用灰岩、建筑石料用灰岩开采成本单位修理费为 2.22 元/吨，本次评估按固定资产投资原值 15404.90 万元乘以修理费率 4.00%

确定，故本次评估确定该矿单位修理费为 1.23 元/吨，则：

$$\begin{aligned}\text{正常年份年修理费} &= \text{年原矿石产量} \times \text{原矿石单位修理费} \\ &= 500.00 \text{ 万吨} \times 1.23 \text{ 元/吨} \\ &= 615.00 \text{ 万元}\end{aligned}$$

(8) 其他费用

依据《开发利用与生态复绿方案》，水泥用灰岩、建筑石料用灰岩开采成本单位其他费用为 2.00 元/吨，故本次评估确定单位其他费用为 2.00 元/吨。则：

$$\begin{aligned}\text{正常年份年其他费用} &= \text{年原矿石产量} \times \text{原矿石单位其他费用} \\ &= 500.00 \text{ 万吨} \times 2.00 \text{ 元/吨} \\ &= 1000.00 \text{ 万元}\end{aligned}$$

(9) 水土保持费

依据《开发利用与生态复绿方案》，水泥用灰岩、建筑石料用灰岩开采成本单位水土保持费为 0.56 元/吨，故本次评估确定单位水土保持费为 0.56 元/吨。则：

$$\begin{aligned}\text{正常年份年水土保持费} &= \text{年原矿石产量} \times \text{原矿石单位水土保持费} \\ &= 500.00 \text{ 万吨} \times 0.56 \text{ 元/吨} \\ &= 280.00 \text{ 万元}\end{aligned}$$

(10) 土地使用权投资

如第 14.2.2 节所述，该矿评估用土地使用权投资为 439.02 万元，按评估服务年限（12.02 年）进行摊销，则正常年份年摊销费为 36.52（439.02÷12.02）万元，折合单位摊销费 0.07（36.52÷500.00）元/吨。

(11) 其他管理费

依据《开发利用与生态复绿方案》，水泥用灰岩、建筑石料用灰岩开采成本单位其他管理费为 1.43 元/吨，故本次评估确定采成本单位其他管理费为 1.43 元/吨。则：

$$\begin{aligned}\text{正常年份年水土保持费} &= \text{年原矿石产量} \times \text{原矿石单位其他管理费} \\ &= 500.00 \text{ 万吨} \times 1.43 \text{ 元/吨} \\ &= 715.00 \text{ 万元}\end{aligned}$$

(12) 财务费用（利息支出）

依据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）的要求，矿业权评估中，利息支出只计算流动资金贷款利息，按流动资金的 70%需要贷款解决。按 2015

年 10 月 24 日开始执行的一年期贷款利率（基准利率）4.35% 计算，则正常生产年份流动资金贷款利息支出为 57.96（ $1903.44 \times 70\% \times 4.35\%$ ）万元，单位原矿流动资金贷款利息为 0.12（ $57.96 \div 500.00$ ）元/吨。

综上所述，则正常生产年份总成本费用为：

$$\begin{aligned} \text{总成本费用} &= \text{材料费} + \text{燃料及动力费} + \text{工资及福利费} + \text{安全生产费} + \text{折旧费} + \text{修理费} \\ &\quad + \text{其他费用} + \text{水土保持费} + \text{土地使用权摊销} + \text{其他管理费} + \text{财务费用} \\ &= 11822.09 \text{（万元）} \end{aligned}$$

折合单位总成本费用：23.65 元/吨。

$$\begin{aligned} \text{年经营成本} &= \text{总成本费用} - \text{折旧性质维简费} - \text{折旧费} - \text{摊销费} - \text{财务费用} \\ &= 10010.00 \text{（万元）} \end{aligned}$$

折合单位经营成本：20.02 元/吨。

上述各项成本费用详见附表六、附表七。

14.7 营业税金及附加

根据《中国矿业权评估准则》，营业税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和资源税等，应根据国家和省级政府财税主管部门发布的有关标准进行计算。

本项目的税金及附加估算参见附表八。

14.7.1 增值税

应交增值税为销项税额减进项税额。销项税以销售收入为税基，根据财政部、国家税务总局财税〔2008〕171 号《关于金属矿、非金属矿采选产品增值税税率的通知》、财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32 号）及财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年 3 月 20 日发布的《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 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%，原适用 10% 税率的，税率调整为 9%，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。

抵扣完生产设备及不动产进项增值税后的正常生产年份（以 2025 年为例）计算如下：

$$\text{正常年份年销项税额} = \text{销售收入} \times \text{销项税率} = 16961.32 \times 13\% = 2204.97 \text{（万元）}$$

正常年份年进项税额=年外购材料费×进项税率+年外购动力费×进项税率+年修理费×进项税率=(1405.00+3200.00+615.00)×13%=678.60(万元)

年抵扣生产设备及不动产进项增值税额=0.00 万元

年应交增值税额=年产品销项税额-年产品进项税额-年抵扣生产设备及不动产进项税额=2204.97-678.60-0.00=1526.37(万元)

增值税计算详见附表八。

14.7.2 城市维护建设税

依据《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2021年9月1日起实行),城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税为计税依据。依据《开发利用与保护总体方案》,矿区所在地为望高镇,城市维护建设税税率5%。

年城市维护建设税=年增值税额×城市维护建设税率=1526.37×5%≈76.32(万元)

14.7.3 教育费附加及地方教育附加税

依据国务院令(2005)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》,教育附加以应纳增值税额为税基,征收率为3%;根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综[2010]98号)相关规定,统一地方教育附加的征收标准调整为2%。则:

年教育费附加及地方教育附加税=年增值税额×(教育费附加费率+地方教育附加费率)

=1526.37×(3%+2%)≈76.32(万元)

14.7.4 资源税

根据《湖北省人民代表大会常务委员会关于资源税具体适用税率标准、计征方式及免征减征办法的决定》(2020年7月24日湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过),石灰岩原矿资源税适用税率为6%,则本次评估确定资源税率为6%。则:

正常年份(以2025年为例)年资源税=年综合销售收入×资源税税率

=16961.32×6%

=1017.68(万元)

14.7.5 销售税金及附加

$$\begin{aligned}\text{正常年份年税金及附加} &= \text{城市维护建设税} + \text{教育费附加} + \text{地方教育附加} + \text{资源税} \\ &= 1170.32 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

销售收入及税金计算见附表八。

14.8 企业所得税

根据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)，企业所得税统一以利润总额为基数，按企业所得税税率 25% 计算，不考虑亏损弥补及企业所得税减免、抵扣等税收优惠。

正常生产年份（以 2025 年为例）企业所得税计算如下：

$$\begin{aligned}\text{年利润总额} &= \text{年销售收入} - \text{总成本费用} - \text{销售税金及附加} \\ &= 16961.32 - 11822.09 - 1170.32 = 3968.92 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

$$\text{所得税} = \text{利润总额} \times \text{所得税税率} = 3968.92 \times 25\% \approx 992.23 \text{ (万元)}$$

14.9 折现率

根据《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》，根据原国土资源部公告 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》，对矿业权出让评估，地质勘查程度为勘探以上的探矿权及（申请）采矿权出让收益评估折现率取 8%，地质勘查程度为详查及以下探矿权的出让收益评估折现率取 9%，本次评估对象为采矿权，故折现率取 8%。

15. 评估假设

15.1 本项目拟定的未来正常生产年份矿山生产方式，生产规模，产品结构保持不变，且持续经营；

15.2 国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；

15.3 以拟定的采矿技术水平为基准；

15.4 市场供需水平符合本评估预期；

15.5 物价水平基本保持不变，产品销售价格符合本评估预期。

16. 评估结果

本评估机构在尽职调查、了解和分析评估对象的基础上，依据科学的评估程序，选取合理的评估方法和评估参数，经估算，确定“湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权”在评估基准日 2023 年 7 月 31 日所表现的出让收益评估值为 14188.72 万元，大写人民币壹亿肆仟壹佰捌拾捌万柒仟贰佰元整。

采矿权出让收益市场基准价计算结果：根据《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），水泥用灰岩（鄂东片区）采矿权出让收益基准价为0.59元/吨，则水泥用灰岩出让收益基准价为3455.34万元（水泥用灰岩评估利用资源储量（即截止评估基准日保有资源储量）5856.50万吨 $\times$ 0.59元/吨）；根据《湖北省金、铜、钨等34个矿种矿业权出让收益市场基准价》（鄂自然资函〔2019〕276号），建筑用灰岩采矿权出让收益基准价为0.80元/吨 $\cdot$ 矿石，其他地区调整系数为0.75，故湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿建筑用灰岩采矿权出让收益基准价为0.60元/吨（0.80元/吨 $\times$ 其他地区调整系数0.75），依据《开发利用与生态复绿方案》，建筑用灰岩出让收益基准价为635.76万元（评估利用资源储量（即截止评估基准日保有资源储量）1059.60万吨（建筑石料用灰岩评估利用资源量（即截止评估基准日保有资源储量）546.40万吨+尚难利用建筑用灰岩评估利用资源储量513.20万吨） $\times$ 0.60元/吨）；则本次评估湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益市场基准价为4091.10万元（水泥用灰岩出让收益基准价3455.34万元+建筑用灰岩出让收益基准价635.76万元），小于本次采矿权出让收益评估值14188.72万元。

17. 评估有关问题的说明

17.1 评估结论有效期

评估结论使用有效期为一年。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。超过有效期，需要重新进行评估，如果使用本评估结论的时间超过本评估结论使用的有效期，本公司对使用后果不承担任何责任。

17.2 评估基准日后事项说明

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巨大变化等。本次评估在评估基准日后出具评估报告日期之前未发生委托评估采矿权价值的重大事项。在评估报告出具日期之后和本评估报告有效期内，如发生影响委托评估采矿权价值的重大事项，不能直接使用本评估报告。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。

18. 特别事项说明

18.1 本评估报告是以特定的评估目的为前提，根据国家的法律、法规管理规定和有关技术经济资料，并在特定的假设条件下确定的采矿权价值。评估中没有考虑将采

矿权用于其他目的可能对采矿权价值所带来的影响，也未考虑其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件发生变化，本评估报告将随之发生变化而失去效力。

18.2 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下作出的，本公司及参加本次评估的工作人员与评估委托人及相关矿权人之间无任何利害关系。

18.3 评估委托人及相关矿权人对所提供的有关文件材料其真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。

18.4 本评估报告书含有附表、附件，附表、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。

18.5 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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

18.6 本评估报告经本公司法定代表人、矿业权评估师签名，并加盖本公司公章后生效。

18.7 依据湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制的《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿勘探报告》，截止储量核实基准日 2023 年 6 月 30 日，矿区范围内尚难利用建筑用灰岩保有资源储量为 513.20 万吨。依据湖北省地质局第一地质大队 2023 年 7 月编制的《湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿矿产资源开发利用与生态修复方案》，尚难利用建筑用灰岩资源储量 513.20 万吨，方案设计可采出边坡下尚难利用建筑石料用灰岩资源量为 136.49 万吨，故本次评估将方案未设计的尚难利用建筑石料用灰岩资源量 376.71 (513.20-136.49) 万吨视为尚难利用建筑石料用灰岩的设计损失量进行计算。若将来该部分设计损失量即 376.71 万吨可进行回收利用，需对此部分资源量出让收益进行补充征收。提请报告使用者注意。

19. 评估报告使用限制

19.1 本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。

19.2 本评估报告仅供评估委托人了解评估的有关事宜并报送评估管理机关或其授权的单位审查评估报告和检查评估工作之用。正确理解并合理使用评估报告是评估委托人和相关当事方的责任。

19.3 本评估报告的所有权归评估委托人所有。

19.4 除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本项目矿业权评估师及本评估机构同意，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。

19.5 本评估报告书的复印件不具有任何法律效力。

20. 评估报告日

评估报告日为二〇二三年八月二十日。

21. 评估人员

法定代表人：赵闻科

赵闻科

项目负责人：刘 阳



项目复核人：王娜荣



内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年八月二十日



附表一

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估价值计算表

第1页共1页
单位：人民币万元

评估委托方：黄石市自然资源和规划局

评估基准日：2023年7月31日

	项目名称	合计	基建期		生产期												2036年1-8月
			2023年8月-12月	2024年1月-7月	2024年8月-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	
			0.42	1.00	1.42	2.42	3.42	4.42	5.42	6.42	7.42	8.42	9.42	10.42	11.42	12.42	
1	现金流入	216966.27			7703.21	18224.50	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	13.02
1.1	销售收入	203924.87			7067.22	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	19118.02
1.2	回收固定资产残（余）值	7572.41											640.92				10283.09
1.3	回收流动资金	1903.44															6931.49
1.4	回收设备及不动产进项税	3565.55			635.99	1263.18							1526.37	140.01			1903.44
2	现金流出	180213.47	7649.03	10094.01	6927.64	12077.81	12172.55	12172.55	12172.55	12172.55	12172.55	12172.55	26542.75	12162.05	12172.55	12172.55	7379.81
2.1	固定资产投资	17304.02	7210.01	10094.01													
2.2	土地使用权投资	439.02	439.02														
2.3	更新改造资金	14484.68											14484.68				
2.4	流动资金	1903.44			1903.44												
2.5	经营成本	120349.56															
2.6	销售税金及附加	13714.08															
2.7	企业所得税	12018.65															
3	净现金流量	36752.80	-7649.03	-10094.01	775.57	6146.70	4788.78	4788.78	4788.78	4788.78	4788.78	4788.78	-7414.14	4939.29	4788.78	4788.78	11738.21
4	折现系数(8.00%)		0.9684	0.9259	0.8967	0.8303	0.7688	0.7118	0.6591	0.6103	0.5651	0.5232	0.4845	0.4486	0.4153	0.3846	0.3670
5	净现金流量现值	14188.72	-7407.64	-9346.31	695.46	5103.50	3681.52	3408.81	3156.31	2922.51	2706.03	2505.58	-3591.87	2215.64	1989.01	1841.68	4308.51
6	采矿权出让收益评估值	14188.72															

评估机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

项目负责人：刘阳

制表人：刘阳

附表二

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估可采储量估算表

评估委托方：黄石市自然资源和规划局															评估基准日：2023年7月31日			单位：万吨		
矿种	产品	储量类型	截止储量核实 基准日（2023 年6月30日） 累计查明资源 储量	截止评估基准日 的保有资源储量	可信度系 数	评估利用 资源储量	设计损失 量即边坡 压覆资源 储量	综合回采 率	评估利 用可采 储量	生产规 模 （万吨 /年）	矿山服 务年限 （年）	基建期 （年）	本次评估计 算年限 （年）	备注						
灰岩、建筑	水泥用灰 岩	KZ	2905.90	2905.90	1.00	2905.90	17.13	95%	5395.19	448.74	12.02	1.00	13.02							
		TM	894.00	894.00		894.00	74.10													
		TD	2056.60	2056.6		2056.60	86.12													
		Σ	5856.50	5856.50		5856.50	177.35													
		TD	546.40	546.40		546.40	34.18													
	建筑石料 用灰岩	尚准利用建筑用 灰岩储量	513.20	513.20		513.20	376.71		616.27	51.26					12.02	1.00	13.02			
		Σ	1059.60	1059.60		1059.60	410.89													
		KZ	2905.90	2905.90		2905.90	17.13													
	合计	TM	894.00	894.00		894.00	74.10		6011.47	500.00										
		TD	2603.00	2603.00		2603.00	120.30													
		尚准利用建筑用 灰岩储量	513.20	513.20		513.20	376.71													
Σ		6916.10	6916.10	6916.10	588.24															

评估机构：内蒙古利瑞房地产土地资产评估有限公司

项目负责人：刘阳

制表人：刘阳



湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估销售收入计算表

第1页共1页
单位：人民币万元

评估基准日：2023年7月31日

评估委托方：黄石市自然资源和规划局

序号	项目	单位	合计	生产期											
				2024年8月-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	水泥用灰岩产量	万吨	5395.19	186.98	448.74	448.74	448.74	448.74	448.74	448.74	448.74	448.74	448.74	448.74	272.06
	建筑石料用灰岩产量	万吨	616.27	21.36	51.26	51.26	51.26	51.26	51.26	51.26	51.26	51.26	51.26	51.26	31.08
2	水泥用灰岩销售价格（不含税）	元/吨		33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00
	建筑石料用灰岩销售价格（不含税）	元/吨		42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
3	水泥用灰岩销售收入	万元	178041.34	6170.20	14808.48	14808.48	14808.48	14808.48	14808.48	14808.48	14808.48	14808.48	14808.48	14808.48	8977.89
	建筑石料用灰岩销售收入	万元	25883.53	897.02	2152.85	2152.85	2152.85	2152.85	2152.85	2152.85	2152.85	2152.85	2152.85	2152.85	1305.20
4	总销售收入	万元	203924.87	7067.22	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	10283.09

评估机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

项目负责人：刘阳

制表人：刘阳



附表四

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估固定资产投资估算表

依据《开发利用与生态复绿方案》			评估选取						备注		
序号	固定资产分类	固定资产投资	序号	固定资产分类	固定资产投资	其他费用分摊	固定资产投资合计	折旧年限		残值率	折旧率
1	基建工程	2723.05	1	采矿工程	2320.50	82.05	2402.55	12.02	0%	8.32%	该项费用中含14704万元的采矿权出让收益费用，将其扣除后计入其他费用
1.2	采矿工程	2320.50	2	房屋建筑物	402.55	14.23	416.78	30.00	5%	3.17%	
1.3	公用工程	155.00	3	机器设备及安装工程	13990.00	494.68	14484.68	8.00	5%	11.88%	
1.4	其它费用	247.55	4	其它费用	590.97						
2	设备购置	13590.00									
3	安装工程	400.00									
4	其他建设	15294.97									
5	预备费	3200.80									不参与评估计算
6	流动资金	4000.00									
7	建设期利息	1375.00									
合计		40583.82		合计	17304.02	590.97	17304.02				

评估机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

项目负责人：刘阳

制表人：刘阳

评估委托方：黄石市自然资源和规划局

评估基准日：2023年7月31日

单位：人民币万元

评估机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

项目负责人：刘阳

制表人：刘阳

评估委托方：黄石市自然资源和规划局
评估基准日：2023年7月31日
单位：人民币万元

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估固定资产折旧计算表

评估委托方：黄石市自然资源和规划局
评估基准日：2023年7月31日
第1页共1页
单位：人民币万元

序号	项目	原值	残值率	折旧年限	年折旧率	合计	生产期										2036年 1-8月		
							2024年8 月-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年		2034年	2035年
1	采矿工程	2402.55		12.02	8.32%		0.42	1.42	2.42	3.42	4.42	5.42	6.42	7.42	8.42	9.42	10.42	11.42	12.02
	原值	2204.18																	
	进项税额(9%)	198.38					198.38												
	折旧费					2204.18	76.39	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	183.33	111.15
	净值					13433.62	2127.79	1944.46	1761.13	1577.80	1394.46	1211.13	1027.80	844.47	661.14	477.81	294.48	111.15	0.00
2	残余值					0.00													0.00
	房屋建筑物	416.78	5%	30.00	3.17%														
	原值	382.37																	
	进项税额(9%)	34.41					34.41												
	折旧费					145.58	5.05	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	12.11	7.34
3	净值					3965.54	377.33	365.22	353.11	341.00	328.89	316.78	304.68	292.57	280.46	268.35	256.24	244.13	236.79
	残余值					236.79													236.79
	机器设备	14484.68	5%	8.00	11.88%										14484.68				
	进项税额(13%)	1666.38					1666.38								1666.38				
	原值	12818.30													12818.30				
4	折旧费					18300.99	634.24	1522.17	1522.17	1522.17	1522.17	1522.17	1522.17	1522.17	1522.17	1522.17	1522.17	1522.17	922.84
	净值					101149.58	12184.06	10661.89	9139.72	7617.54	6095.37	4573.20	3051.02	1528.85	12184.06	10661.89	9139.72	7617.54	6694.70
	残余值					7335.62									640.92				6694.70
	固定资产	17304.02																	
	更新固定资产投入					14484.68									14484.68				
4	抵扣进项税额					3565.55	1899.17								1666.38				
	折旧费					20650.75	715.67	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1041.33
	净值					118548.74	14689.18	12971.57	11253.95	9536.34	7818.73	6101.11	4383.50	2665.89	13125.66	11408.05	9690.44	7972.82	6931.49
	回收残余值					7572.41									640.92				6931.49

评估机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

项目负责人：刘阳

制表人：刘阳

附表六

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估单位成本确定依据表

评估委托方：黄石市自然资源和规划局 评估基准日：2023年7月31日 单位：万元

《开发利用与生态复绿方案》			本次评估取值			备注
序号	项 目 名 称	单位成本 (元/吨)	序 号	项 目 名 称	单位成本 (元/吨)	
年产量 (万吨)		正常年份成本费 (万元)	年产量 (万吨)		正常年份成本费 (万元)	
		水泥用灰岩、建筑石料用灰岩			水泥用灰岩、建筑石料用灰岩	方案设计不含税
		500.00			500.00	
1	材料费	2.81	1	材料费	2.81	
2	燃料及动力费	6.40	2	燃料及动力费	6.40	
3	工资及福利费	2.59	3	工资及福利费	2.59	
4	安全生产费	3.10	4	安全生产费	3.00	
5	维简费	2.00	5	维简费		
6	折旧费	2.85	6	折旧费	3.44	
7	修理费	2.22	7	修理费	1.23	
8	其他费用	2.00	8	其他费用	2.00	
9	水土保持补偿费	0.56	9	水土保持费	0.56	
10	无形资产摊销	5.57	10	土地使用权摊销	0.07	
11	绿色费用摊销	0.04	11	其他管理费	1.43	
12	其他管理费	1.43	12	财务费用	0.12	
13	总成本费用	31.57	13	总成本费用	23.65	流动资金70%借款利息
14	经营成本	23.15	14	经营成本	20.02	

评估机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

项目负责人：刘阳

制表人：刘阳

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估经营成本费用计算表

第1页共1页
单位：人民币万元

评估委托方：黄石市自然资源和规划局

评估基准日：2023年7月31日

序号	项目名称	单位成本		合计	2024年8月-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年1-8月
		水泥用灰岩、建筑石料用灰岩	万吨														
	原矿量合计		万吨	6011.47	208.33	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	303.13
1	材料费	2.81		16892.22	585.42	1405.00	1405.00	1405.00	1405.00	1405.00	1405.00	1405.00	1405.00	1405.00	1405.00	1405.00	851.80
2	燃料及动力费	6.40		38473.39	1333.33	3200.00	3200.00	3200.00	3200.00	3200.00	3200.00	3200.00	3200.00	3200.00	3200.00	3200.00	1940.05
3	工资及福利费	2.59		15569.70	539.58	1295.00	1295.00	1295.00	1295.00	1295.00	1295.00	1295.00	1295.00	1295.00	1295.00	1295.00	785.12
4	安全生产费	3.00		18034.40	625.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	909.40
5	维简费	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	折旧费	3.44		20650.75	715.67	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1717.61	1041.33
7	修理费	1.23		7394.10	256.25	615.00	615.00	615.00	615.00	615.00	615.00	615.00	615.00	615.00	615.00	615.00	372.85
8	其他费用	2.00		12022.93	416.67	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	606.27
9	水土保持费	0.56		3366.42	116.67	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	169.75
10	土地使用权摊销	0.07		439.02	15.21	36.52	36.52	36.52	36.52	36.52	36.52	36.52	36.52	36.52	36.52	36.52	22.14
11	其他管理费	1.43		8596.40	297.92	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	715.00	433.48
12	财务费用	0.12		696.85	24.15	57.96	57.96	57.96	57.96	57.96	57.96	57.96	57.96	57.96	57.96	57.96	35.14
13	总成本费用	23.65		142136.18	4925.87	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	7167.34
14	经营成本	20.02		120349.56	4170.83	10010.00	10010.00	10010.00	10010.00	10010.00	10010.00	10010.00	10010.00	10010.00	10010.00	10010.00	6068.73

评估机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

项目负责人：刘阳

制表人：刘阳

湖北省黄石市太平山矿区水泥用灰岩矿采矿权出让收益评估税费计算表

第1页共1页
单位：人民币万元

评估委托方：黄石市自然资源和规划局

评估基准日：2023年7月31日

序号	项 目	税率	合计	2024年8月-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年1-8月
1	销售收入		203924.87	7067.22	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	16961.32	10283.09
2	总成本费用		142136.18	4925.87	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	11822.09	7167.34
3	销售税金及附加		13714.08	424.03	1044.00	1170.32	1170.32	1170.32	1170.32	1170.32	1170.32	1017.68	1156.32	1170.32	1170.32	709.52
3.1	增值税		14785.92	0.00	263.19	1526.37	1526.37	1526.37	1526.37	1526.37	1526.37	0.00	1386.36	1526.37	1526.37	925.39
3.1.1	销项税额	13%	26510.23	918.74	2204.97	2204.97	2204.97	2204.97	2204.97	2204.97	2204.97	2204.97	2204.97	2204.97	2204.97	1336.80
3.1.2	材料、动力及燃料费进项税	13%	8158.76	282.75	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	678.60	411.41
3.1.3	机器设备及不动产进项税		3565.55	635.99	1263.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1526.37	140.01	0.00	0.00	0.00
3.2	城市维护建设税	5%	739.30	0.00	13.16	76.32	76.32	76.32	76.32	76.32	76.32	0.00	69.32	76.32	76.32	46.27
3.3	教育费附加	3%	443.58	0.00	7.90	45.79	45.79	45.79	45.79	45.79	45.79	0.00	41.59	45.79	45.79	27.76
3.4	地方教育费附加	2%	295.72	0.00	5.26	30.53	30.53	30.53	30.53	30.53	30.53	0.00	27.73	30.53	30.53	18.51
3.5	资源税	6.0%	12235.49	424.03	1017.68	1017.68	1017.68	1017.68	1017.68	1017.68	1017.68	1017.68	1017.68	1017.68	1017.68	616.99
4	利润总额		48074.61	1717.32	4095.24	3968.92	3968.92	3968.92	3968.92	3968.92	3968.92	4121.56	3982.92	3968.92	3968.92	2406.22
5	所得税	25%	12018.65	429.33	1023.81	992.23	992.23	992.23	992.23	992.23	992.23	1030.39	995.73	992.23	992.23	601.56

评估机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

项目负责人：刘阳

制表人：刘阳