

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿 (新增资源量) 采矿权出让收益评估报告

中鑫华源矿评报字〔2026〕024 号



湖北中鑫华源评估咨询有限公司

二〇二六年七月八日





湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量） 采矿权出让收益评估报告

摘 要

中鑫华源矿评报字〔2026〕024 号

评估机构：湖北中鑫华源评估咨询有限公司

评估委托人：大冶市自然资源和规划局

评估对象：湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权

评估目的：大冶市自然资源和规划局拟出让“湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权”，按照国家现行相关法律法规规定，需要对该矿区范围内新增资源量的采矿权出让收益进行评估。本评估项目即是为实现上述目的而向评估委托方提供“湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权”出让收益参考意见。

评估基准日：2026 年 5 月 31 日

评估日期：2026 年 7 月 3 日至 2026 年 7 月 8 日

评估方法：折现现金流量法

主要经济技术指标：截至评估基准日（2026 年 5 月 31 日），矿区范围内保有资源量 1894.30 万吨（探明资源量 361.00 万吨、控制资源量 894.30 万吨、推断资源量 639.00 万吨），其中新增资源量 114.90 万吨（探明资源量 18.20 万吨、控制资源量 78.90 万吨、推断资源量 17.80 万吨）；推断资源量可信度系数 0.8；评估利用资源量 1766.50 万吨（探明资源量 361.00 万吨、控制资源量 894.30 万吨、推断资源量 511.20 万吨）。

设计损失量 67.18 万吨（控制资源量 17.50 万吨、推断资源量 49.68 万吨）；采矿回采率为 95.00%；可采储量 1614.35 万吨；生产规模 300.00 万吨/年；评估计算年限 6.38 年（基建期 1.0 年，生产期 5.38 年）；水泥用石灰岩矿不含税销售价格为 31.73 元/吨；固定资产含税原值 8314.53 万元；总成本费用 22.36 元/吨，经营成本 19.50 元/吨；折现率 8%。

评估结论：

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象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，经过认真估算，确定“湖北省



大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权”在评估基准日时点上的采矿权出让收益评估价值为人民币 **4258.04** 万元，大写人民币肆仟贰佰伍拾捌万零肆佰元整。其中：新增资源量为 114.90 万吨，其对应的采矿权出让收益评估价值为人民币 **258.27** 万元，大写人民币贰佰伍拾捌万贰仟柒佰元整。

新增资源量出让收益市场基准价计算结果：

根据《湖北省已开发利用矿种矿业权出让收益市场基准价（2025 版）》水泥用灰岩基准价为 1.20 元/吨·矿石，本次新增资源为生态修复遗留待清运矿体，无配套开采设计损失，测算得出新增资源量可采储量 105.77 万吨；

$$\begin{aligned}\text{新增资源量出让收益市场基准价} &= 105.77 \text{ 万吨} \times 1.20 \text{ 元/吨} \\ &= 126.92 \text{ 万元。}\end{aligned}$$

则：本项目新增资源量出让收益基准价核算结果为 126.92 万元。

根据《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）及《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》规定，矿业权出让收益按照评估价值、市场基准价就高确定。

本次评估计算的出让收益评估值高于市场基准价出让收益，因此本报告采用本次评估计算的结论新增资源量采矿权出让收益评估价值人民币 **258.27** 万元作为最终评估结论。

评估有关事项声明：

本次评估新增资源为原还地桥镇烽火山-打子山矿山生态修复治理工程未完全清运的水泥用灰岩矿资源。该部分资源为历史修复遗留未清运矿石，不属于常规规划扩界矿体；该资源未纳入原采矿权出让合同有偿化处置范围，《开发利用与生态复绿方案》仅针对原有偿资源编制，无独立设计损失分摊。本次计算新增资源可采储量、核算出让收益市场基准价均未扣减设计损失；整体出让收益测算采用整体分摊思路：先测算采矿权全部资源对应的矿业权出让收益，再依据新增保有资源量占采矿权保有资源量的比重，分摊得出本次新增资源量对应的出让收益。

本评估结论使用有效期为一年。即从评估基准日起一年内有效。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方为本报告所列明的评估目的而作，用于其他目的无效。评估报告的所有权归委托方所有，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在任何公开的媒体上。
本评估报告的复印件不具有法律效力。

重要提示：

以上内容摘自《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估报告》正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读该评估报告全文。

（本页以下无正文）

法定代表人：



项目负责人：



矿业权评估师：



湖北中鑫华源评估咨询有限公司

〇二六年七月八日





湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量） 采矿权出让收益评估报告 目 录

一、正文目录

1.评估机构	1
2.评估委托人和采矿权人概况	1
3.评估目的	1
4.评估对象与评估范围	2
5.评估基准日	4
6.评估依据	4
7.矿产资源勘查与开发概况	6
8.评估实施过程	16
9.评估方法	16
10.对评估所依据资料的评述	17
11.技术指标、参数的确定	18
12.主要经济指标参数的确定	21
13.评估假设	31
14.评估结论	31
15.特别事项说明	32
16.矿业权评估报告使用限制	33
17.矿业权评估报告日	33
18.机构和矿业权评估师签字、盖章	34

二、附表目录

附表一、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估价值估算表

附表二、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估可采储量及服务年限计算表

附件三、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估固定资产投资计算表



附表四、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估固定资产折旧表

附表五、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估总成本费用表

附表六、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估税费计算表

三、附件目录

附件一、关于《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估报告》附表、附件使用范围的声明；

附件二、湖北中鑫华源评估咨询有限公司企业法人营业执照；

附件三、湖北中鑫华源评估咨询有限公司探矿权采矿权评估资格证书；

附件四、矿业权评估师资格证书及矿业权评估人员胜任评估项目的自述材料；

附件五、《采矿权出让收益评估合同》；

附件六、《采矿许可证》；

附件七、《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》评审意见书（冶自然资规矿评，2024 年 11 月 15 日）

附件八、关于《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》矿产资源储量评审备案的函（冶自然资规储备字〔2024〕2 号，2024 年 11 月 26 日）；

附件九、《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源储量估算补充报告》及其评审意见书（湖北省地质局第五地质大队，2026 年 4 月）

附件十、关于《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源储量估算补充报告》矿产资源储量评审备案的函（冶自然资规储备字〔2026〕1 号，2026 年 4 月 30 日）；

附件十一、《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源开发利用与生态修复方案》及其评审意见（湖北省地质局第五地质大队，2024 年 11 月）；

附件十二、《（湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿）采矿权出让合同》及其出让收益缴纳凭证（合同编号：C4202812025001，2025 年 8 月 13 日）；

附件十三、承诺函。



湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量） 采矿权出让收益评估报告

中鑫华源矿评报字（2026）024号

湖北中鑫华源评估咨询有限公司接受大冶市自然资源和规划局委托，依据国家矿业权评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，履行必要的评估程序，通过实地调查、市场询证、资料收集和综合分析计算等工作，对“湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权”在2026年5月31日评估基准日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况报告如下：

1. 评估机构

名称：湖北中鑫华源评估咨询有限公司；

地址：武汉市洪山区狮子山街揽胜汇写字楼1108号；

法定代表人：杨先伟；

统一社会信用代码：91420111MADWH2008G；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资（2024）068号；

经营范围：一般项目：矿产资源储量估算和报告编制服务，矿业权评估服务，矿产资源储量评估服务，资产评估，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，价格鉴证评估。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

2. 评估委托人、采矿权人

2.1 评估委托人

本次评估项目委托方为大冶市自然资源和规划局。

2.2 采矿权人

本次评估采矿权人为大冶市灵达矿业有限公司。

3. 评估目的

大冶市自然资源和规划局拟出让“湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权”，按照国家现行相关法律法规规定，需要对该矿区范围

内新增资源量的采矿权出让收益进行评估。本评估项目即是为实现上述目的而向评估委托方提供“湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权”出让收益参考意见。

4.评估对象与评估范围

4.1 评估对象

本次评估对象为湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权证内未有偿处置的重叠区域水泥用石灰岩资源储量。

2025年12月，大冶市自然资源和规划局新设湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权，采矿许可证号：DC4202812025117160000001。该采矿权范围与大冶市还地桥镇烽火-打子山矿山生态修复治理工程范围存在局部重叠(详见下图1)；因上述生态修复治理工程未按实施方案完成矿石清运工作，重叠区域内留存水泥用石灰岩矿资源，形成已发证采矿权范围内尚未有偿处置的资源储量，本次评估即为该重叠区域内对应的未有偿化水泥用石灰岩资源量。

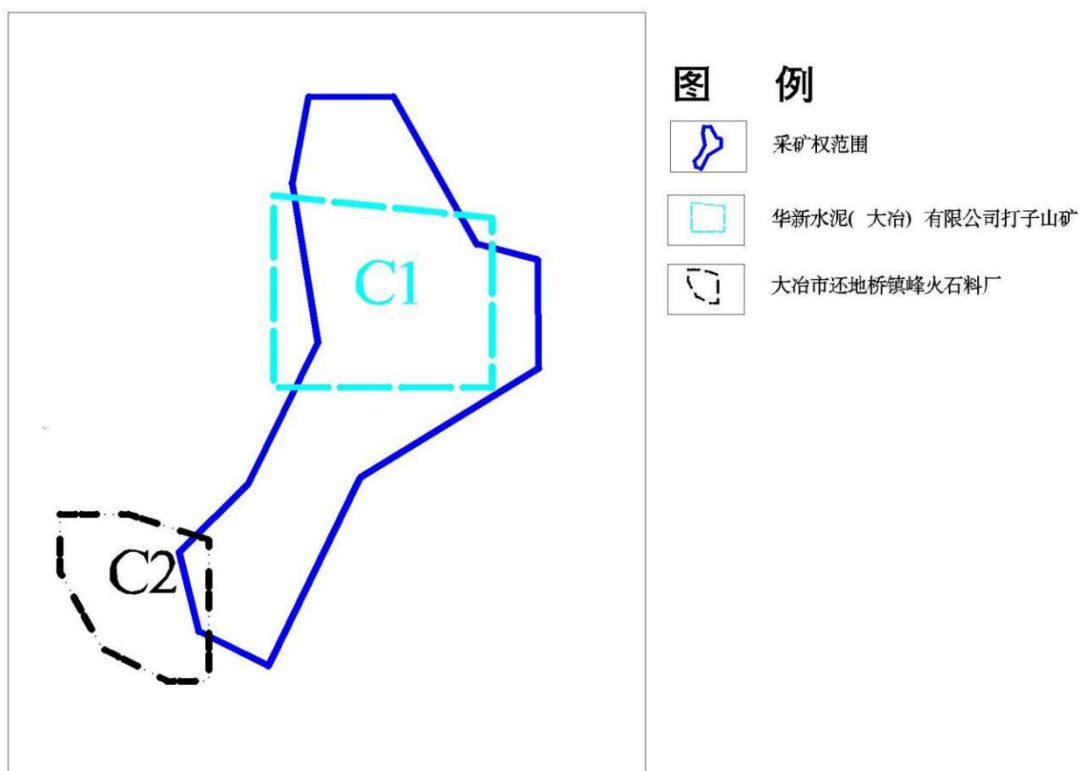
图1 采矿权范围和生态修复治理工程设计治理范围图



4.2 评估范围

该区域范围内原设置有 3 宗采矿权，分别为华新水泥（大冶）有限公司打子山矿、大冶市还地桥镇峰火石料厂和湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿，经向大冶市自然资源和规划局核实，华新水泥（大冶）有限公司打子山矿和大冶市还地桥镇峰火石料厂均已注销。矿区范围与周边矿业权关系（详见下图 2）。

图 2 矿区范围与周边矿业权关系图



本次评估涉及的湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿为 2025 年新设采矿权，相关信息如下

采矿权人：大冶市灵达矿业有限公司；

采矿许可证证号：DC4202812025117160000001；

有效期：2025 年 11 月 28 日至 2032 年 11 月 28 日；

面积：0.2129 平方千米；

开采深度：200 米至 42 米；

开采矿种：水泥用石灰岩。

根据《（湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿）采矿权出让合同》（合同编号：C4202812025001）矿区范围内查明水泥用石灰岩资源量合计 1779.4 万吨，



其中；探明资源量 342.8 万吨；控制资源量 815.4 万吨；推断资源量 621.2 万吨；该采矿权对应的出让收益为人民币 4000.00 万元已缴清。开采范围由 12 个拐点坐标圈定，拐点坐标（详见下表 1）。

表 1 采矿权范围拐点坐标一览表

序号	拐点坐标（CGCS2000 坐标）		序号	拐点坐标（CGCS2000 坐标）	
	X	Y		X	Y
1	3345798.19	38580877.56	7	3346148.95	38581331.73
2	3346019.83	38580986.69	8	3345978.99	38581332.67
3	3346269.27	38580946.51	9	3345808.00	38581053.26
4	3346404.90	38580972.05	10	3345512.75	38580909.12
5	3346405.15	38581105.43	11	3345566.48	38580800.00
6	3346173.92	38581235.94	12	3345690.65	38580769.20

本次评估范围即为上述采矿权范围内与大冶市还地桥镇烽火-打子山矿山生态修复治理工程范围重叠区域，区域内尚未完成有偿化处置的水泥用石灰岩资源量。

5. 评估基准日

依据《采矿权出让收益评估合同》，本次采矿权评估基准日确定为 2026 年 5 月 31 日。该时点距价值实现日期较近，期后事项少，有利于合理选择评估参数，符合准则规定。评估报告中一切计量和计价标准，均为该基准日客观有效标准。评估值为评估基准日的时点有效价值。

6. 评估依据

评估依据包括法律法规、评估准则、经济行为依据、取价依据及所引用的专业报告等，具体如下：

6.1 法规、准则依据

（1）《中华人民共和国矿产资源法》（2024 年 11 月 8 日十四届全国人大常委会第十二次会议全面修订，主席令 第 36 号公布，2025 年 7 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国矿产资源法实施条例》（国务院令 第 839 号）（2026 年 5 月 9 日国务院常务会议通过，2026 年 6 月 15 日施行）；

（3）《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资〔2000〕309 号）；

（4）《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资发〔2008〕174 号）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代



表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（6）《自然资源部关于进一步完善矿产资源勘查开采登记管理的通知》（自然资规〔2023〕4号）；

（7）《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T 13908-2020）；

（8）《固体矿产资源储量分类》（GB/T 17766-2020）；

（9）《矿产地质勘查规范 建筑用石料类》（DZ/T 0341-2020）；

（10）《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》（国土资源部公告 2008 年第 6 号）；

（11）《国土资源部关于〈矿业权评估参数确定指导意见〉的公告》（国土资源部公告 2008 年第 7 号）；

（12）《中国矿业权评估准则》（中国矿业权评估师协会）；

（13）《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；

（14）《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》；

（15）《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日十四届全国人大常委会第十三次会议通过，2026 年 1 月 1 日起施行）；

（16）《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，2020 年 9 月 1 日开始施行）；

（17）《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，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

（18）财政部 应急部 关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知（财资〔2022〕136 号）。

6.2 经济行为、产权和取价依据等

（1）《采矿权出让收益评估合同》

（2）《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》评审意见书（冶自然资规矿评，2024 年 11 月 15 日）

（3）关于《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》矿产资源储量评审备案的函（冶自然资规储备字〔2024〕2 号，2024 年 11 月 26 日）；

（4）《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源储量估算补充报告》及

其评审意见书（湖北省地质局第五地质大队，2026 年 4 月）

（5）关于《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源储量估算补充报告》矿产资源储量评审备案的函（冶自然资规储备字（2026）1 号，2026 年 4 月 30 日）；

（6）《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源开发利用与生态复绿方案》及其评审意见（湖北省地质局第五地质大队，2024 年 11 月）；

（7）《（湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿）采矿权出让合同》及其出让收益缴纳凭证（合同编号：C4202812025001，2025 年 8 月 13 日）；

（8）评估人员现场核实、收集和调查的其他资料。

7. 矿产资源勘查与开发概况

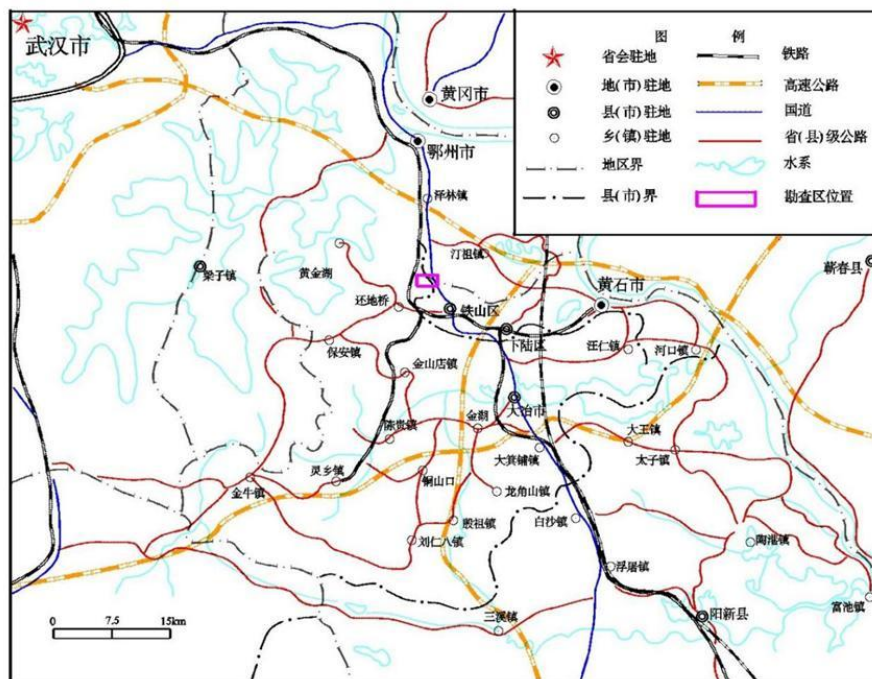
7.1 矿区位置和交通、自然地理与经济概况

7.1.1 矿区位置和交通

矿区位于大冶市政府所在地 325° 方位，直距约 20 千米，矿区中心点坐标为：东经 114° 50′ 29.09″，北纬 30° 13′ 54.83″，面积 0.2951 平方公里。行政区划隶属大冶市还地桥镇管辖。

鄂咸高速从矿区西部横贯南北，武鄂高速和武九铁路线从矿区东部穿过，铁山-东沟县道呈北西-南东从矿区北部穿过，矿区有简易公路与其相连，交通便利。

图 3 矿区交通位置图



7.1.2 矿区自然地理与经济概况

矿区属低山丘陵地貌，地形中间高，四周低。最高处海拔标高约 195 米，最低处位于西南部，海拔标高约 80 米，最大相对高差 115 米。地形坡度角 $15^{\circ}\sim 45^{\circ}$ 左右。矿区为构造剥蚀低山丘陵区，由于风化、溶蚀作用的结果，山上浅部岩溶地貌分布普遍，可见溶隙、溶孔、溶沟、溶洞等。山上林木丛生，灌木和乔木较发育；其它地方灌木生长稀疏，通视情况较好。

矿区属亚热带潮湿温暖气候区，四季分明。夏季最高气温可达 40.1°C ，冬季最低气温可达零下 10°C ，多年平均气温 17.1°C 。多年平均降雨量 1400~1600 毫米，年最多降雨可达 2100 多毫米，最少为 900 毫米。降雨多集中在 4 至 8 月。降霜期多为每年 11 月至次年 3 月，降雪期为每年 12 月至次年 2 月，最大降雪深度 27 厘米，最大冻土深度 6 厘米。主导风向夏为东南风、冬为西北风，最大风速为 15 米/秒。

矿区属长江中下游南部水系，矿区及周边无大的地表水体，仅有小型水塘及季节性水沟分布，矿区外围南部约 0.6 公里处黄兴淑水库，为附近最大地表水体，水库库底标高约 25 米，为当地最低侵蚀基准面。

据中华人民共和国国家标准《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），区域上大冶市的地震动峰值加速度小于 $0.05g$ ，相当于地震基本烈度 VI 度区，不处于地震带，发生里氏 4 级以上地震的可能性不大。属地质灾害不易发区，尚无发生崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害的记载。

当地经济以农业、工矿业为主，农业主要种植水稻、油菜、麦类、豆类、薯类。矿区周边矿产资源丰富，工矿企业发达，已开发利用的矿产资源主要为铁矿、铜矿、金矿、石灰石矿、硫矿、花岗岩矿等。区内经济发达，水、电及其它物资供应条件良好，劳动力充足。

7.2 矿区地质工作概况及已取得的地质勘查成果

7.2.1 区域地质工作

自上个世纪二十年代以来，先后有冶金、地矿系统的地质队在该处进行过矿产地质调查、地质测绘、物化探测量等工作。

二十世纪七十年代至八十年代，原湖北省地质局先后提交的铁山幅、大冶幅五万分之一区域地质调查报告，建立了区域地层层序和构造格架。

2001年8月，黄石市金地矿业有限责任公司编制了《大冶市还地桥镇军山村打子山碎石原料矿地质报告》。

2003年7月，中南勘察基础工程总公司对太平山灰岩（约1千米）进行了初步地质勘查工作，编制了《湖北省大冶市还地桥镇太平山胡山石灰石矿地质简报》。

2004年9月，原湖北雄骏水泥有限公司拟在大冶市还地桥镇建设2000t/d熟料水泥生产线，在取得黄石市国土资源局、大冶市国土资源局同意有偿设置打子山石灰岩矿勘查矿业权批复后，委托湖北非金属地质公司对打子山矿区水泥用石灰岩矿进行详查地质工作，于2004年11月初提交了《湖北省大冶市还地桥镇打子山矿区石灰岩矿预查报告》。

2009年12月，湖北省华祥水泥有限公司委托黄石市鑫会地质矿产有限公司编制了《湖北省大冶市打子山水泥用石灰岩矿床勘查地质报告》，该报告达到了详查勘查程度。估算了矿界范围内+80~+210.60米标高间，截至2009年12月底，累计查明（122b+333）类资源储量矿石量680.85万立方米/1720.51万吨，其中可作水泥用的（122b+333）类604.96万立方米/1494.25万吨，可作建筑碎石用的（333）类91.60万立方米/226.26万吨。在保有资源储量中，坑内保有水泥用和碎石用（122b+333）类矿石量533.29万立方米/1317.22万吨，边坡下压矿保有（333）类163.28万立方米/403.29万吨。黄石市国土局以黄土资储备字〔2010〕24号函文批准了该报告及其资源储量。

2024年10月，湖北省地质局第五地质大队编制了《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》，大冶市自然资源和规划局组织有关专家评审通过，并以“冶自然资规储备字〔2024〕2号”文备案。

2026年4月，湖北省地质局第五地质大队编制了《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源储量估算补充报告》大冶市自然资源和规划局组织有关专家评审通过，并以“冶自然资规储备字〔2026〕1号”文备案，估算采矿权范围内：水泥用石灰岩矿矿石资源量1894.3万吨，其中探明资源量361.0万吨、控制资源量894.3万吨、推断资源量639.0万吨。扣减原采矿权保有资源量后，水泥用石灰岩矿矿石资源量累计114.9万吨，其中探明资源量18.2万吨、控制资源量78.9万吨、推断资源量17.8万吨，上述资源量为大冶市打子山矿区原还地桥镇烽火-打子山矿山生态修复治理工程未完全清运的水泥用灰岩矿资源。

7.3 矿区地质概况

7.3.1 矿区地层

矿区大地构造位置处于扬子地台一下扬子台坪-大冶台褶带-太子庙台褶束-铁山复式背斜次级构造太平山背斜中西部。

矿区分布地层有三叠系下统大冶组第四段（ T_1d^4 ）和第四系（Qh），其岩性特征由老至新叙述如下：

三叠系下统大冶组第四段（ T_1d^4 ）：矿区广泛分布，分布于矿区背斜两翼及轴部，总体呈近北西走向，与下伏地层总体呈平行整合接触。岩性为灰-深灰色中厚层粉晶—微晶灰岩，钻孔中常见角砾状灰岩，局部含较多泥质条带或条纹；厚度大于 125 米，控制厚度 125 米，没见底。

第四系（Qh）：分布于矿区周边山麓地带。在矿区西部及岩溶洼地及山沟也有少量分布。主要为黄褐色粘土、亚粘土、含砾粘土等。矿区北部山上较薄，为 0.2~4.5 米；山麓及岩溶洼地较厚，为 1~18 米

7.3.2 矿区构造

（一）褶皱

矿区位于铁山复式背斜次级构造太平山背斜中西部，为一向北倾伏的宽缓背斜（穹隆）构造，受断裂构造影响，整体呈现不规则的穹隆特征；地层呈层状产出，产状平缓；在两翼上表现为：在 F1 断层以东，地层多倾向北东 $10^\circ\sim 50^\circ$ 、倾角 $5^\circ\sim 12^\circ$ ；在 F1~F2 断层之间，地层多倾向南或南西、倾角 $6^\circ\sim 9^\circ$ ，局部倾向北东，倾角 $6^\circ\sim 18^\circ$ ，其它地段均倾向北东，倾角 $8^\circ\sim 20^\circ$ ；F2 断层以西，地层多倾向北西、局部倾向南东或南西、倾角 $6^\circ\sim 19^\circ$ ；核部表现为：轴部位于打子山近山脊一线，倾向北西 $290^\circ\sim 320^\circ$ ，倾角小于 10°

（二）断裂

矿区内断裂构造较发育，根据其断层性质及展布方向可分为两组：一组为北西向断层，以正断层或平推正断层为主，共有 3 条，编号分别为 F1、F2、F4；北西向断层对矿体的连续性有较大的影响。现将各断层特征叙述如下：

①F1 断层

区域上称为打子山断层。分布于矿区中部打子山近山脊部位，总体呈 $325^\circ\sim 145^\circ$ 方向延伸，走向上呈现波状；东南部、西北部均被第四系覆盖，出露长度约

920 米；断层倾向 $225^{\circ}\sim 272^{\circ}$ ，倾角 $72^{\circ}\sim 87^{\circ}$ 。断层破碎带宽一般 1~5 米，北西段可达 10 米；破碎带内发育有角砾岩，呈尖棱状，大小悬殊，胶结紧密呈致密状，胶结物为红色铁泥质、钙质，重结晶显著。断层的北西段出露在大冶组第四段中，南东段总体也出露在大冶组第四段中，但局部出露于大冶组第四段和嘉陵江组二段之间，而断层的中段上盘（南西盘）嘉陵江组一段与下盘（北东盘）大冶组第四段薄层-中厚层灰岩直接接触，断距大于 20 米，为正断层。

②F2 断层

分布于矿区中部打子山近山脊，F1 断层南西侧，与 F1 断层基本平行，北西段总体呈 $325^{\circ}\sim 145^{\circ}$ 方向延伸，南东段略向南偏转，走向上呈现波状。东南部、西北部均被第四系覆盖，出露长约 1000 余米；断层倾向 $215^{\circ}\sim 270^{\circ}$ ，倾角 $61^{\circ}\sim 62^{\circ}$ 。断层破碎带宽度一般 0.5~1 米；破碎带内角砾岩较发育，呈尖棱状，大小悬殊，胶结紧密呈致密状，胶结物为红色铁泥质、钙质，重结晶显著。断层的北西段出露在大冶组第四段中，而断层的中段则上盘（南西盘）嘉陵江组一段与下盘（北东盘）大冶组第四段薄层-中厚层灰岩直接接触，断距较大，为正断层。

③F4 断层

分布于矿区西南部，总体呈 $345^{\circ}\sim 165^{\circ}$ 方向延伸；东南部、西北部均被第四系覆盖，出露长约 170 余米；断层产状 $75^{\circ}\angle 67^{\circ}$ 。沿断层带地表形成一条沟槽，沟槽宽 1.5 米、深 50~70 厘米。上盘（北东盘）嘉陵江组一段厚层灰岩界线明显向东南方向推移，且与下盘（南西盘）大冶组第四段薄层-中厚层灰岩直接接触，断距 10 余米，具平推断层性质。

矿区周边存在 2 条断层，北西向断层标号 F3，为平推断层；北东向断层标号 F5，为逆断层。简述如下：

F3 断层分布于矿区东部近山麓地带，总体呈 $310^{\circ}\sim 130^{\circ}$ 方向延伸，走向上呈中部向南西凸出的弧形；东南部、西北部均被第四系覆盖，出露长约 280 余米；断层面清晰，倾向 $38^{\circ}\sim 45^{\circ}$ ，倾角 $60^{\circ}\sim 67^{\circ}$ 。断层破碎带宽度一般 3~4 米；破碎带内角砾岩较发育，呈尖棱状，大小悬殊，胶结紧密呈致密状，胶结物为红色铁泥质、钙质，角砾成分以灰黄白色白云岩、白云质灰岩为主。断层相对位置位移明显，上盘（北东盘）嘉陵江组二段中厚层白云岩与下盘（南西盘）大冶组第四段薄层-中厚层灰岩直接接触，断距约 120 余米，具平推断层性质。

F5 断层分布于矿区东部，总体呈北东 40° 方向延伸；北东部被第四系覆盖，西南部被 F1 断层切割后延伸不详，中部被 F4 断层切割为两段；出露长约 257 米；断层产状 $345^{\circ} \angle 87^{\circ}$ 。沿断层地表常见高 0.7~2 米陡坎，上盘（北西盘）大冶组第四段薄层-中厚层灰岩与下盘（南东盘）嘉陵江组二段薄层-中厚层白云质灰岩直接接触，断距较大，为逆断层

7.3.3 岩浆岩

矿区北部为铁山杂岩体，该岩体部分岩浆岩分布于拟设矿区北东部。地表基本被第四系覆盖，仅在毛家庄一带房屋地基边和路边有少量出露，岩性为燕山早期侵入的含石英中-细粒闪长岩。岩石呈浅灰色，半自形中-细粒结构，块状构造；其矿物组成为：斜长石，具半自形板状、粒状，有聚片双晶及环带构造，属中性斜长石，粒度 0.5~2.2 毫米，含量 90%。角闪石，绿色，半自形粒状、柱状，属普通角闪石，粒度

0.2~0.8 毫米，含量 5% 左右；石英，它形粒状，充填在长石空隙中，粒度 0.2~0.5 毫米，含量 5% 左右。

7.4 矿产资源概况

7.4.1 矿体特征

矿区内主要矿产为水泥用石灰岩矿，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，除西北角和西南角被少量第四系残坡积覆盖外，其余地段多连续出露地表，根据工程揭露和测试结果，共圈定了 1 个矿体。

矿体（层）赋存于大冶组四段（ T_1d^4 ），为一套沉积层状矿床。矿体呈层状，走向近北西向，矿体（层）产状与地层一致。其特征简述如下：

矿体为水泥用石灰岩矿体，地表出露标高 +68~+195 米，出露面积约 0.2090 平方千米，占矿区总面积的 98.17%。在平面上呈近似马鞍形分布。矿体呈层状，产状与地层一致，在 F1 断层以东，地层多倾向北东 $10^{\circ} \sim 50^{\circ}$ 、倾角 $5^{\circ} \sim 12^{\circ}$ ，在打子山东附近，地层倾向南东或南西，倾角略陡、为 $12^{\circ} \sim 26^{\circ}$ ；在 F1~F2 断层之间，地层多倾向南或南西、倾角 $6^{\circ} \sim 9^{\circ}$ ，局部倾向北东，倾角 $6^{\circ} \sim 18^{\circ}$ ，其它地段均倾向北东，倾角 $8^{\circ} \sim 20^{\circ}$ ；F2 断层以西，地层多倾向北西、局部倾向南东或南西、倾角 $6^{\circ} \sim 19^{\circ}$ 。其轴部位于打子山近山脊一线，倾向北西 $290^{\circ} \sim 320^{\circ}$ ，倾角小于 10° 。整体产状较缓，最大控制倾向延伸 739 米，走向延伸 640 米，控制厚度约 26-125

米，矿体整体厚度稳定，矿体内见一夹石。岩性为灰色厚层、中厚层灰岩。

单工程 CaO 平均含量为 47.83%~55.240%，品位变化系数为 3.78%，MgO 平均含量为 0.38%~3.00%，品位变化系数为 57.23%，K₂O+Na₂O、SO₃、C1、fSiO₂元素的含量均远低于规范限值。全矿区 I 号矿体（层）加权

平均品位：CaO 平均品位 50.39%，MgO 平均含量 1.55%，K₂O+Na₂O 平均含量 0.31%，SO₃平均含量 0.23%，C1 平均含量 0.007%，fSiO₂平均含量 2.90%。

7.4.2 矿石特征

（一）矿物组成与结构构造

矿石自然类型主要为灰岩、内碎屑灰岩等。

灰岩：深灰色、灰黑色，微晶结构，厚层状构造。主要矿物成分为方解石含量约占 95%，次为极少量白云石、碳质、石英等。方解石多呈它形粒状颗粒分布于岩石中，其粒径大小不一，多数粒径大小为 0.03~0.01 毫米左右；局部亦可见粒径稍大的脉体分布，可见其粒径大小多为 0.24 毫米左右，碳质多是一些无定形的碳质物颗粒，其多呈细小颗粒状散布于白云石粒间，多呈褐色。石英多呈它形粒状、零星粒状分布于岩石中，可见其粒径大小为 0.03~0.01 毫米左右。

内碎屑灰岩：灰色，微晶结构，厚层状构造，其主要由方解石组成，岩中可见有颜色较深的碎屑产出，并杂乱散布，岩石整体滴稀盐酸发泡剧烈。方解石：粒状，高级白干涉色，具闪突起，高级白干涉色，粒径<0.01~0.03 毫米左右的泥—微晶状，岩中均匀散布，其内可见有尘点状有机质弥布，于此基底之中还见有大量内碎屑产出，大小在 0.1~1.0 毫米之间，多呈次圆状，其以含有机质泥晶方解石等组成，于岩中杂乱散布，无定向性，部分发生白云石化现象，其核部被白云石所交代，边缘还见有少量亮晶方解石围绕分布。

灰岩（断层）角砾岩：灰色，深灰色，粉-微晶结构，厚层状构造，其成分主要由方解石，含量约占 99%，次为极少量的有机质，约占 1%，岩石整体滴稀盐酸发泡剧烈。岩石镜下特征为，方解石，粒状，高级白干涉色，具闪突起，粒径 0.01~0.06 毫米

左右的粉-微晶状，岩中均匀散布，其内可见有尘点状有机质弥布，

于此基底之中还见有大量，大小在 0.3~2.8 毫米之间的碎斑角砾产出，多呈次棱角状，其成分与原岩基本一致，主要以泥晶-微晶状方解石等组成，于岩中杂乱

散布，无定向性。

（二）化学成分

各块段化学成分含量： CaO 含量为最高 51.70%，最低 50.02%，平均 50.86%； MgO 含量最高 2.00%，最低 0.65%，平均 1.18%； SO_3 0.12%， $\text{Na}_2\text{O}+\text{K}_2\text{O}$ 0.19%， P_2O_5 0.01%， C1 0.004%， fSiO_2 1.93%。

矿体主要化学成分稳定，变化不大，保持在一定的范围内，略有小幅度的起伏。 CaO 、 MgO 曲线总体呈负相关关系，一般来讲 CaO 含量高， MgO 含量则低，且 MgO 含量相对变化较大，有益组分 CaO 含量相对较稳定，有害组分 MgO 、 $\text{K}_2\text{O}+\text{Na}_2\text{O}$ 、 SO_3 、 C1 、 fSiO_2 含量都在允许的工业指标范围内。因此，判定该矿体化学成分稳定，质量好。

从基本分析样中选取代表性样品做组合分析，经分析有害元素含量甚微，对矿石质量几乎没有影响。

（三）风（氧）化特征

区内矿体赋存于碳酸盐岩地层中，影响石灰岩风化的因素主要有物理因素和水化学因素。

物理因素主要为裂隙对石灰岩产生的破坏，裂隙会削弱石灰岩内部和表层之间的连接而逐渐松动脱落，进而影响岩石的抗压强度。

水化学因素主要是石灰岩中的碳酸钙在水和二氧化碳的作用下形成可溶性碳酸钙，使岩石表面形成溶沟、溶槽，内部形成溶洞，地表所见溶沟、溶槽、溶洞部分存在局部充填黄褐色黏土。

区内断层发育，裂隙多为细小裂隙，分布范围局限。地表岩溶现象主要分布在矿区中部大冶组地层中，可见溶沟、溶槽。在发育溶洞的钻孔中，单钻孔最大累计溶洞高为 24.21 米，最小累计溶洞高 0.80 米，全矿区平均岩溶率为 5.12%，钻孔填充物多为红褐色黏土或角砾，部分无填充物。

综上所述，区内石灰岩风化程度对矿石质量影响较大

7.4.3 矿石类型和品级

（一）矿石类型

根据矿石的结构、构造、矿物成分、化学成分等特征，按矿石自然类型为灰岩。

根据矿石的用途，工业类型为水泥用石灰岩矿。

（二）矿石类别

本矿床水泥用石灰岩矿矿体所有块段矿石化验平均指标均达工业品位，均为工业矿体。

（三）矿石品级

本矿床水泥用石灰岩矿矿体均为工业矿体，大部分为Ⅰ级品，少量Ⅱ级品，由于Ⅱ级品仅有一个工程控制，故仍按Ⅰ级品处理。其主要矿石类型为 T_1d 微晶灰岩。

7.4.4 围岩和夹石

（一）围岩

矿区内矿体在地表顶板为少量第四系覆盖，未见围岩。

（二）夹石

水泥用石灰岩矿夹石（层）共有 1 个，分布于大冶组四段地层中，主要表现为氧化钙交底，有害组分 $fSiO_2$ 含量超标。

（三）覆盖物

矿区内矿体普遍裸露于地表，局部地区存在第四系覆盖层，主要存在于矿区西部。第四系覆盖层厚度为 0~8.65 米，平均厚度为 2.52 米。

7.4.5 岩溶

区内岩溶较为发育，分布较多。

地表岩溶多以溶洞和溶沟的形式出现，且溶洞分布不均，大小不一，其连通性也不尽相同，这是因为岩体水溶性的差异所致。矿区内发现多处地面塌陷，地面塌陷出露于 T_1d 地层，四周为残坡积物覆盖，塌陷坑呈圆形，直径约 1 米，深约 4 米，岩性为厚层状灰岩，地下水类型为灰岩岩溶裂隙含水层。该地面塌陷坑为大气降水和地表水的良好排泄通道。

7.4.6 矿石加工选冶加工技术性能

打子山石灰岩矿已开采多年，矿石主要售往周边水泥厂生产水泥。此外，本矿区南西部外围约 8 公里的金山石灰岩矿在 2004 年勘探工作时进行过矿石加工技术性能试验，该矿床与本矿床同层位、同类型，故本次参考利用金山矿区矿石加工技术性能试验成果。

金山矿区矿石加工技术性能试验结果表明：金山矿区 T_{10}^B 、 T_{10}^A 矿层磨蚀性指数属中等， T_{12}^A 矿层及白云岩磨蚀性指数较高；矿层易磨性均为中等，白云岩易磨性较差； T_{10}^B 、 T_{10}^A 矿层及白云岩试配的生料 3、4 的易磨性中等；生料 3 的易烧性中等，生料 4 的易烧性较好；矿石的工业利用性能良好。

7.5 矿床开采技术条件

7.5.1 水文地质条件

矿区内矿体呈层状产出，矿体位于山坡，地形坡度较陡，有利于自然排水，矿区内的地下水以岩溶裂隙含水层为主，矿体及顶、底板岩层含岩溶裂隙水，矿体位于侵蚀基准面之上，主要受大气降水补给，与地表水无水力联系，根据《矿区水文地质工程地质勘探规范》（GB12719-2021），本矿床水文地质条件属简单类型的岩溶充水矿床。

综上所述，矿区水文地质条件为简单类型。

7.5.2 工程地质条件

矿区属剥蚀残丘地形，斜坡角 20 度左右，地形地貌简单，地形有利于自然排水，岩性以灰岩为主，地层简单；矿体处于碳酸盐岩地层中，产状较稳定；矿体以厚层坚硬状岩层为主，属坚硬工程地质岩组，局部边坡裂隙较发育，有可能产生边坡失稳等工程地质问题。因此，根据《矿区水文地质工程地质勘探规范》（GB12719-2021），矿区工程地质条件勘查类型属中等类型。

综上所述，矿区工程地质条件为中等类型。

7.5.3 环境地质条件

区内无重大污染源，矿山采用露天开采，边坡普遍较高，区内人工逆向岩质边坡、人工切向岩质边坡整体稳定性较好，人工顺向岩质边坡整体稳定性较差，局部可能产生小型滑塌和坠石，矿区地下溶洞发育，有发生岩溶塌陷的可能，同时矿山开采期间可能产生爆破振动、爆破飞石、粉尘及噪声等问题。据《矿区水文地质工程地质勘查规范》（GB12719-2021）对矿区地质环境质量的划分标准，将本区地质环境质量确定为中等类型。

综上所述，矿区环境地质条件为中等类型。



7.6 矿山开发利用现状

拟设矿权内原有两家矿业权设置，分别为华新水泥（大冶）有限公司打子山矿和大冶市还地桥镇峰火石料厂，目前两家矿山均已注销，本次拟设矿权范围不与现有探矿权、采矿权重叠。

8. 评估实施过程

根据《矿业权评估程序规范》（CMVS11000-2008），我公司组织评估人员，对湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权实施了如下评估程序：

（1）接受委托阶段：2026年7月3日，项目接洽，与委托方明确此次评估的目的、对象、范围，确定评估基准日，拟定评估计划（评估方案和方法等），提供评估资料准备的清单。

（2）现场调查阶段：于2026年7月4日，评估小组对湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿进行了现场查勘，并收集相关资料。

（3）评定估算阶段：于2026年7月4日~2026年7月6日，在遵守《矿业权评估技术基本准则》（CMVS00001-2008）和职业道德原则下，依据收集的评估资料，确定评估方法，完成评定估算。具体步骤如下：根据所收集资料进行归纳、整理，查阅有关法律法规，调查有关矿产开发及销售市场，按照既定的评估程序和方法，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，复核评估结果，并对评估结果进行修改和完善。

（4）提交报告阶段：2026年7月7日~2026年7月8日，按照公司内部管理制度，对湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估报告进行三级复核审查，2026年7月8日，提交正式评估报告。

9. 评估方法

根据《中国矿业权评估准则》，该采矿权评估适用的评估方法有：市场途径法（可比销售法）和收益途径方法（折现现金流量法、收入权益法）。

该矿周边缺乏类似可比参照物（同一经济行为的相同或相似性的采矿权案例），且相关调整因素的确定缺乏具体参考依据，故不宜采用市场途径法（可比销售法）。

根据国土资源部公告 2008 年第 6 号《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》《矿业权评估技术基本准则（CMVS00001-2008）》《收益途径评估方法规范（CMVS12100-2008）》及《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》规定，评估人员认为该评估对象具有独立获利能力，预期收益和风险可以预测并以货币计量，预期收益年限可以预测，适宜采用收益途径评估方法中的折现现金流量法进行评估。故本次评估采用折现现金流量法进行评估。

根据《收益途径评估方法规范》（CMVS12100-2008）的有关规定，确定本次评估采用折现现金流量法。其计算公式如下：

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

其中：P——采矿权评估价值；

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。

10.对评估所依据资料的评述

本项目评估技术经济指标的选取，主要参考《采矿权出让收益评估合同》《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》评审意见《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源储量估算补充报告》及其评审意见书（以下简称《资源储量估算补充报告》）、《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源开发利用与生态复绿方案》及其评审意见（以下简称《开发利用与生态复绿方案》）、《（湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿）采矿权出让合同》及其出让收益缴纳凭证（合同编号：C4202812025001）以及评估人员调查收集和平时积累的资料。

10.1 对《资源储量估算补充报告》的评述

湖北省地质局第五地质大队于 2024 年 9 月编制的《资源储量估算补充报告》通过评审备案，该《资源储量估算补充报告》以《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》为基础，工业指标、估算方法、估算参数的确定和块段划

分原则不变，重点对大冶市打子山矿区原还地桥镇烽火-打子山矿山生态修复治理工程未完全清运的水泥用灰岩矿资源进行估算，并重新统计采矿权范围内占用资源量及未占用资源量，为有偿处置提供地址依据，评估人员认为此次工作采用的工业指标合理，估算方法正确，资源量类型确定基本合理，资源量估算结果正确。该报告的资源量估算结果可以作为本次评估的储量估算依据。

10.2 对《开发利用与生态复绿方案》的评述

湖北省地质局第五地质大队 2024 年 11 月编制的《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿矿产资源开发利用与生态复绿方案》（简称《开发利用与生态复绿方案》），已通过专家评审。评估人员认为：方案采用的矿产开采、开拓方式和采矿方法及开采工艺与矿体赋存和开采技术条件相适应，矿山建设规模符合最低开采规模标准，服务年限与资源储量基本相适应；内容比较齐全，基本符合编写要求。

根据《中国矿业权评估准则》，矿业权评估中应采用社会平均生产力水平和在当前经济技术条件下最合理有效利用资源及最佳用途开发为原则合理确定的有关技术、经济参数。本次经过评估人员认真分析其方案中涉及本次评估有关开采技术及经济参数，参照现行同行业各项经济、技术指标进行对比分析，其内容符合社会平均生产力水平。故上述方案及评审意见书的部分参数经调整后可作为本次采矿权评估开采有关技术及经济参数的取值依据。

11. 技术指标、参数的确定

11.1 保有资源量

根据《资源储量估算补充报告》及评审意见，截至 2025 年 12 月底，全矿区范围内累计查明水泥用石灰岩矿资源量 1894.30 万吨，其中探明资源量 361.00 万吨、控制资源量 894.30 万吨、推断资源量 639.00 万吨。扣减原采矿权范围内以有偿化处置水泥用石灰岩矿资源量 1779.40 万吨，其中：探明资源量 342.80 万吨；控制资源量 815.40 万吨；推断资源量 621.20 万吨后，新增水泥用石灰岩矿矿石资源量累计 114.90 万吨，其中探明资源量 18.20 万吨、控制资源量 78.90 万吨、推断资源量 17.80 万吨。

11.2 评估利用资源储量

根据《中国矿业权评估准则》规定，计算评估利用的资源储量时，对评估基准日保有资源储量应结合矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究或矿山设计进行项目经济合理性分析后分类处理。

1、探明和控制的经济基础储量（111b）、（122b）全部参与评估计算（不做可信度系数调整）。

2、内蕴经济资源量，属技术经济可行的，包括已通过（预）可行性研究、矿山设计或矿产资源开发利用方案编制并审查通过以及经分析对比，有理由认为是经济合理的项目，处理如下：

推断的内蕴经济资源量（333）参考（预）可行性研究、矿山设计或矿产资源开发利用方案取值。（预）可行性研究、矿山设计或矿产资源开发利用方案未予设计利用，但资源储量在矿业权评估范围内，可按其资源可信度取值（取值范围0.5~0.8），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、矿种及矿床勘探类型简单的，可信度系数取高值；反之，取低值。

根据《开发利用与生态复绿方案》，探明、控制资源量可信度系数取值 1.0，推断资源量可信度系数取 0.8。

即本次评估利用资源储量为 1766.50 万吨（计算式：（361.00 万吨+894.30 万吨） $\times$ 1.0+639.00 万吨 $\times$ 0.8），其中新增资源量 111.34 万吨（计算式：（18.20 万吨+78.90 万吨） $\times$ 1.0+17.80 万吨 $\times$ 0.8）。

11.3 开采技术指标

根据《开发利用与生态复绿方案》及其评审意见：设计损失量为 79.60 万吨，其中，控制资源量 17.50 万吨，推断资源量 62.10 万吨，推断资源量经可信度系数调整后，设计损失量为 67.18 万吨；设计采矿回采率为 95.00%。

本次评估涉及的新增资源量为原还地桥镇烽火山-打子山矿山生态修复治理工程未完成清运的残留水泥用石灰岩矿体，该部分资源属于历史生态修复遗留未清运矿石，并非后期规划扩界新增矿体，根据现有《开发利用与生态复绿方案》仅针对原有已出让有偿资源划定开采境界、核算设计损失，未将该修复残留新增资源纳入开采设计，无对应可分摊的设计损失储量，不具备与原有资源同比例分摊

设计损失的客观前提。因此本次评估测算新增资源可采储量、核算新增资源出让收益市场基准价时，均不考虑、不扣减该部分资源对应的设计损失。

11.4 评估利用的可采储量

评估利用的可采储量=（评估利用的资源储量-设计损失量）×采矿回采率

经计算，本次评估利用的水泥用石灰岩矿可采储量=（1766.50 万吨-67.18 万吨）×95%=1614.35 万吨。

其中新增资源量为生态修复遗留待清运矿石，无对应设计损失。

新增资源量可采储量=（111.34 万吨-0 万吨）×95%=105.77 万吨。

该可采储量用于新增资源出让收益市场基准价核算。

11.5 开采方案

根据《开发利用与生态复绿方案》及其评审意见，采用露天自上而下水平分台阶开采方式，公路开拓汽车运输。

11.6 产品方案

根据《开发利用与生态复绿方案》及其评审意见，矿山产品方案为水泥用原矿，矿石品位较高，质量较好，经粗破后可直接卖给周边水泥厂。因此矿山最终产品方案为水泥用石灰岩。

11.7 生产规模及服务年限

根据《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，对新建（拟建）、在建矿山，除采取“资源一次划定、分期分段出让”的方式出让矿业权涉及矿业权出让收益（价款）评估外，生产能力应依据经审批或评审的矿产资源开发利用方案确定，或依据相关管理部门文件核准的生产能力确定，或根据地质矿产赋存和开采技术条件按照相关生产能力的确定原则、影响因素及估算方法估算确定。

依据《开发利用与生态复绿方案》，生产规模为 300.00 万吨/年。按照矿产资源储量规模、矿山生产规模与矿山服务年限相匹配的原则，根据该范围内的资源量及其开采技术经济条件，认为该《开发利用与生态复绿方案》中设计的生产能力是合适的，故本次评估水泥用石灰岩矿生产规模为 300.00 万吨/年。

根据上述分析确定的矿山生产能力，按下列公式计算和确定矿山服务年限，具体计算如下：

$$T = \frac{Q}{A}$$

式中：T—矿山服务年限；

Q—矿山可采储量，1614.35 万吨；

A—矿山生产规模，300.00 万吨/年；

则：评估计算的矿山服务年限 $T = \frac{1614.35}{300.00} = 5.38$ 年。

即本次评估确定生产服务年限 5.38 年。

根据《开发利用与生态复绿方案》及其评审意见，基建期为 1 年。

则本次评估计算年限 6.38 年，其中基建期 1 年，生产期 5.38 年；即自 2026 年 6 月至 2027 年 5 月底为基建期，从 2027 年 6 月至 2032 年 10 月为生产期。

12. 主要经济指标参数的确定

12.1 投资参数的确定

12.1.1 固定资产投资

本次评估固定资产投资依据《开发利用与生态复绿方案》，方案设计的固定资产投资默认为含税价。

根据《开发利用与生态复绿方案》，矿山建设投资为 14218.21 万元，其中：建筑工程 1473.00 万元，设备及安装工程 6410.00 万元，其他建设费用 3599.64 万元（含搬迁费 100.00 万元、采矿权出让价款 3068.00 万元），预备费 1148.25 万元，流动资金 1167.45 万元，建设期利息 419.97 万元。

参照《中国矿业权评估准则》和《矿业权评估参数确定指导意见》，将固定资产分为三类，房屋建筑物，机器设备、采矿工程，其他费用按比例分摊入上述三类固定资产。

依照上述原则，建筑工程的中采矿工程作为开拓工程，剩余部分作为房屋建筑物，其他建设费用中搬迁费作为无形资产进行摊销，剔除采矿权出让价款、预备费用、建设期利息和流动资金后剩余其他投资按比例分摊到开拓工程、房屋建筑物与机器设备中，对固定资产重新归类后确定固定资产投资含税原值为 8314.53 万元，其中：开拓工程 1224.65 万元，房屋建筑物为 328.98 万元，机器设备 6760.90

万元（详见附表三）。

12.1.2 无形资产投资

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》，采矿权出让收益评估，需考虑矿山除矿业权价款外的无形资产投资（含土地使用权及摊销）。

根据《开发利用与生态复绿方案》，仅设计搬迁费用 100.00 万元，未设计土地征用相关支出；根据经评审备案的《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》载明，矿山规划工业用地面积 30 亩。依据《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16 号），矿区地处大冶市靠垸村，对应征地区片为大冶市Ⅲ级，综合地价 48900 元/亩，测算土地征用费用合计 146.70 万元。综上，本次评估将搬迁费 100.00 万元、土地征用费 146.70 万元两项作为无形资产投资合计 246.70 万元。

12.1.3 更新投资和回收固定资产残（余）值、回收抵扣设备及不动产进项增值税

参照《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），开拓工程按财务制度规定计提维简费、不再采用年限法计提固定资产折旧，不留残值。回收房屋建筑物、机器设备的残值按其固定资产原值乘以固定资产净残值率计算。

开拓工程更新资金不以固定资产投资方式考虑，而以更新性质的维简费及安全费用方式直接列入经营成本；房屋建筑物和机器设备采用不变价原则考虑其更新资金投入，即房屋建筑物、设备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。

根据国家实施增值税转型改革有关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，评估确定新购进设备（包括建设期投入和更新资金投入）按 17% 增值税税率估算可抵扣的进项增值税，新购进设备原值按不含增值税价格估算。

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）有关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，评估确定新建或购置的不动产（包括建设期投入和更新资金投入）按 11% 增值税税率估算可抵扣的进项增值税，新购进不动产原值按不含增值税价格估算。

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）

有关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17% 和 11% 税率的，税率分别调整为 16%、10%。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》（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，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 和 10% 税率的，税率分别调整为 13% 和 9%。

根据 2026 年 1 月 1 日起实施《中华人民共和国增值税法》，销售不动产、建筑服务适用 9% 税率，销售货物适用 13% 税率，不动产进项抵扣规则延续现行口径。

开拓工程：开拓工程按财务制度规定计提维简费、不再采用年限法计提固定资产折旧，不留残值。本项目开拓工程投资 1224.65 万元（含税），在评估生产期第一年抵扣不动产进项增值税 101.12 万元（计算式： $1224.65 \text{ 万元} \div 1.09 \times 9\%$ ）。

房屋建筑物：参照《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）及有关部门的规定，结合该矿房屋建筑物特点，本次评估确定房屋建筑物按 20 年折旧年限计算折旧，净残值率为 5%。本项目房屋建筑物投资 328.98 万元（含税），在评估生产期第一年抵扣不动产进项增值税 27.16 万元（计算式： $328.98 \text{ 万元} \div 1.09 \times 9\%$ ）；在评估计算期内无更新投入，在评估计算期末回收残（余）值 224.69 万元。

机器设备：按照《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）及有关部门的规定，结合该矿机器设备特点，本次评估确定机器设备按 10 折旧年限计算折旧，净残值率为 5%。本项目机器设备投资 6760.90 万元（含税），在评估生产期第一年抵扣进项增值税 777.80 万元（计算式： $6760.90 \div 1.13 \times 13\%$ ）；在评估计算期内无更新投入，在评估计算期末回收残余值 2925.16 万元。

固定资产残（余）值合计 3149.85 万元。

12.1.4 流动资金

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），采用扩大指标估算法估算流动资金。非金属矿山企业流动资金按固定资产资金率 5%~15% 计算。本次项目评估按固定资产投资的 12% 计算，即流动资金为 $8314.53 \times 12\% = 997.74$ 万元。流动资金在评估计算的生产期第一年内投入，在评估计算期结束前最后一年回收。



12.2 销售收入的确定

12.2.1 销售收入计算公式

本次评估最终产品为水泥用石灰岩矿块。根据《中国矿业权评估准则》，假设生产的产品全部销售，则销售收入的计算公式为：

年销售收入=水泥用石灰岩矿年产品产量×销售价格

12.2.2 矿产品价格

根据《中国矿业权评估准则》，矿业权评估中，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，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，对产品价格波动较大、评估计算的服务年限较长的大中型矿山，可以评估基准日前五个年度内价格平均值为基础确定评估用的产品价格。对评估计算的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为基础确定评估用的产品价格。

根据湖北省自然资源厅发布的近一年《湖北省矿产品销售价格动态监测月度报告》，鄂东片区水泥用灰岩矿含税销售价格在 34.90~37.30 元/吨之间，具体统计数据如下表具体价格数据（见下表 2）：

表 2 近一年鄂东片区水泥用灰岩矿销售价格统计表（单位：元/吨）

日期	销售价格 (含税)	销售价格 (不含税)
2025 年 5 月	37.30	33.01
2025 年 6 月	36.50	32.30
2025 年 7 月	36.30	32.12
2025 年 8 月	35.90	31.77
2025 年 9 月	35.70	31.59
2025 年 10 月	36.00	31.86
2025 年 11 月	36.20	32.04
2025 年 12 月	35.80	31.68
2026 年 1 月	35.50	31.42
2026 年 2 月	35.50	31.42
2026 年 3 月	34.90	30.88
2026 年 4 月	34.70	30.71

上述统计价格均为含税价，经核算，近一年鄂东片区水泥用灰岩矿的平均含税销售价格为 35.86 元/吨。按相关税制换算，其不含税销售价格为 31.73 元/吨（计算式：35.86 元/吨 $\div$ 1.13）。评估人员认为上述价格基本上反映了当地同类型矿石销售价格水平，因此本次评估水泥用石灰岩矿不含税销售价格按 31.73 元/吨取值。

12.2.3 产品销售收入

年销售收入=300.00 万吨 $\times$ 31.73 元/吨=9519.00 万元。

其他各年度销售收入详见附表六。

12.3 成本费用参数的确定

根据《中国矿业权评估准则》最有效利用原则，本次评估成本费用取值参考《开发利用与生态复绿方案》得出，部分数据由评估人员根据采矿权评估要求和当地同类矿山实际情况比较确定。

总成本费用采用“制造成本法”计算，由生产成本和期间费用构成。生产成本包含直接材料费、直接燃料和动力费、直接工资及福利费和制造费用等，其中制造费用包含折旧费、修理费、维简费、安全生产费、土地复垦与矿山地质环境恢复治理费、其他制造费用等；期间费用包含管理费用、销售费用、财务费用等。经营成本由总成本费用扣除折旧、折旧性质的维简费、摊销费、财务费用确定。

12.3.1 生产成本

生产成本包含直接材料费、直接燃料和动力费、直接工资及福利费和制造费用等。

1) 外购原材料及动力费

根据《开发利用与生态复绿方案》，外购原材料及动力费包含原材料和燃料及动力，其中外购原材料 2.81 元/吨（不含税），外购燃料及动力 4.10 元/吨（不含税），单位外购原材料及动力费合计为 6.91 元/吨（不含税价格），本次评估单位矿石外购材料费及动力费含税取值为 6.91 元/吨，则：

正常生产年份外购原材料及动力费=6.91 元/吨 $\times$ 300.00 万吨=2073.00 万元。

2) 工资及福利费

根据《开发利用与生态复绿方案》，单位职工薪酬为 2.59 元/吨（包含人员工资及福利及社会保障费用），本次评估确定单位矿石工资及福利费为 2.59 元/吨，则：

正常生产年份工资及福利费=2.59 元/吨×300.00 万吨=777.00 万元。

3) 折旧费

固定资产折旧均根据固定资产类别和有关部门的规定以及国土资源部国土资发〔2002〕271 号《关于采矿权评估和确认有关问题的通知》采用直线法计算。

①房屋建筑物折旧年限 20 年，残值率按 5%计，正常生产年份折旧费为 14.34 万元/年。根据《中国矿业权评估准则》及采矿权评估有关规定，折旧期满仍连续折旧。

②机器设备平均折旧年限 10 年、残值率按 5%计，正常生产年份折旧费为 568.39 万元/年。根据《中国矿业权评估准则》及采矿权评估有关规定，折旧期满仍连续折旧。

经测算，正常生产年份折旧费为 582.73 万元，单位矿石折旧费为 1.94 元/吨。

4) 修理费

根据《开发利用与生态复绿方案》，单位修理费为 1.40 元/吨（不含税），以此确定本次评估单位原矿修理费不含税取值为 1.40 元/吨。则：

正常生产年份的修理费=1.40 元/吨×300.00 万吨=420.00 万元。

5) 维简费

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，维简费一般包含两个部分：一是已形成的采矿系统固定资产基本折旧（折旧性质的维简费），二是维持简单再生产所需资金支出（更新性质的维简费）。

根据《中国矿业权评估准则》要求，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的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入更新费用）。

依据国家建材局、财政部《关于提高部分重点非金属矿企业维简费提取标准的通知》（建材经财发〔1991〕81 号）规定：“生产石棉、石膏、石墨产品的企业，将现行每吨矿石维简费从 5.00 元提高到 8.00 元；生产瓷土产品的企业将现行每吨瓷土维简费 3.50 元提高到 8.00 元”，其他非金属矿企业维简费的提取标准，仍按“（85）建材非字 861 号”文执行，即维简费提取标准为 2~3 元。本次评估单位维简费取 2.00 元/吨。

根据本次评估中开拓工程（不含税）总投资为 1123.53 万元，评估计算的服务年限内采出原矿量 1614.35 万吨，折旧性质的维简费 0.70 元/吨 < 2.00 元/吨，即本次评估单位维简费用中单位折旧性质维简费为 0.70 元/吨，单位更新性质维简费 1.30 元/吨，则：

正常生产年份的维简费 = 2.00 元/吨 × 300.00 万吨 = 600.00 万元。

正常生产年份折旧性质的维简费 = 0.70 元/吨 × 300.00 万吨 = 210.00 万元。

正常生产年份更新性质的维简费 = 1.30 元/吨 × 300.00 万吨 = 390.00 万元。

6) 安全生产费用

根据财政部 应急部 关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知（财资〔2022〕136 号），该矿属于非金属矿山露天开采，安全费提取标准为 3 元/吨。则本次评估确定单位矿石安全生产费为 3.00 元/吨。则：

正常生产年份的安全生产费 = 3.00 元/吨 × 300.00 万吨 = 900.00 万元。

7) 其他费用

根据《开发利用与生态复绿方案》其他制造费用为 1.50 元/吨；矿山地质环境保护与土地复垦费用 1244.54 万元，评估计算年限内采出矿石量为 1614.35 万吨，则单位矿山地质环境保护与土地复垦费用为 0.77 元/吨（计算式：1244.54 万元 ÷ 1614.35 万吨）。则本次评估单位原矿其他费用取值为 2.27 元/吨（计算式：1.50 元/吨 + 0.77 元/吨）。则：

正常生产年份的其他费用 = 2.27 元/吨 × 300.00 万吨 = 681.00 万元。

8) 管理费用

管理费用包含无形资产摊销及其他管理费。其他管理费主要为企业办公费、差旅费、业务招待费、宣传费、咨询费等费用。

（1）无形资产摊销费（土地征地费）

矿山征地拆迁费用 246.70 万元作为本次评估无形资产投资，本次评估对土地征地费 246.70 万元进行摊销，单位矿石摊销费 0.15 元/吨（计算式：246.70 万元 ÷ 1614.35 万吨）。

（2）其他管理费

其他管理费用主要包括工会经费、差旅费、业务招待费、宣传费、咨询费等费用，根据《开发利用与生态复绿方案》，其他管理费用为 1.40 元/吨，则正常生

产年份年其他管理费用为 420.00 万元（计算式： $1.40 \text{ 元/吨} \times 300.00 \text{ 万吨}$ ）。

故本次评估管理费用为无形资产摊销费和其他管理费用之和，即矿山正常生产年限年单位矿石管理费用为 $0.15 \text{ 元/吨} + 1.40 \text{ 元/吨} = 1.55 \text{ 元/吨}$ ；

正常生产年份管理费用 $= 1.55 \text{ 元/吨} \times 300.00 \text{ 万吨} = 465.00 \text{ 万元}$ 。

9) 销售费用

销售费用一般包括业务费用、装卸费用、合理损耗费用、运输费用、广告费等营销费用、销售服务费用；矿山产品以坑口价计价时，则主要包括业务费用、上车费、合理损耗费用等。《开发利用与生态复绿方案》未设计销售费用，参照类似生产矿山，销售费用一般按销售收入的 2% 计取。本项目评估据此确定单位销售费用为 0.63 元/吨（计算式 $9519.00 \text{ 万元} \times 2\% \div 300.00 \text{ 万吨}$ ）。

10) 财务费用

本次评估财务费用为流动资金贷款利息。根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），财务费用只计算流动资金贷款利息（固定资产投资全部按自有资金处理、不考虑固定资产借款利息），企业所需流动资金 70% 可向银行贷款解决。本次评估利率按全国银行间同业拆借中心 2026 年 5 月 20 日公布执行的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.00% 进行估算。则：

单位财务费用 $= 997.74 \times 70\% \times 3.00\% \div 300.00 = 0.07 \text{ 元/吨}$ ；

正常生产年份年财务费用为： $0.07 \times 300.00 = 21.00 \text{ 万元}$ 。

12.3.3 单位总成本费用和经营成本

总成本费用是指生产（制造）成本与期间费用（包括管理费用、销售费用、财务费用）之和，正常生产年份单位总成本费用为 22.36 元/吨；经营成本是指总成本费用扣除折旧、折旧性质的维简费、摊销费和财务费用后的成本，正常生产年份单位经营成本为 19.50 元/吨。（详见附表五）

12.4 销售税金及附加

销售税金包括城市维护建设税、教育附加费及资源税，城市维护建设税、教育附加费的计算以应交增值税为税基。

12.4.1 增值税

年应交增值税额 $= \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额} - \text{当期抵扣进项税额}$

销项税额 $= \text{销售收入额} \times \text{销项税税率}$

进项税额=进项税额×进项税税率

销项税税率为 13%，以销售收入（不含税）为税基；为简化计算，进项税额以外购材料、燃料动力费和修理费为税基，税率 13%，当期抵扣设备进项税税率为 13%，抵扣不动产进项税税率为 9%。

矿山生产期开始，产品销项增值税抵扣当期材料、燃料动力费及修理费进项增值税后的余额，抵扣设备、房屋建筑物、开拓工程进项增值税；当期未抵扣完的设备、房屋建筑物、开拓工程进项税额结转下期继续抵扣。则：

正常年份年销项税额=9519.00×13%=1237.47 万元；

正常年份年进项税额=（2073.00+420.00）×13%=324.09 万元；

正常年份年增值税额=1237.47-324.09-0=913.38 万元

即正常生产年份应交增值税 913.38 万元。

12.4.2 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），城市维护建设税以应纳增值税额为税基计算。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%。

根据《开发利用与生态复绿方案》城市维护建设税税率为 5%。

城市维护建设费=年应交增值税额×5%=913.38×5%=45.67 万元；

即正常生产年份应交城市维护建设税 45.67 万元。

12.4.3 教育费附加及地方教育附加费

按《征收教育费附加的暂行规定》规定教育费附加按应纳增值税额的 3%计税。

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），地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。已经财政部审批且征收标准低于 2%的省份，应将地方教育附加的征收标准调整为 2%。

正常年份应缴教育费附加=应缴增值税额×3%=913.38×3%=27.40 万元；

正常年份应缴地方教育附加费=应缴增值税额×2%=913.38×2%=18.27 万元。

12.4.4 资源税

依据 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

通过的《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》，自 2020 年 9 月 1 日起，非金属矿产-矿物类-石灰岩资源税税率，选矿为 5.50%。本次评估据此确定本项目资源税税率为 5.50%。

正常生产年份应缴资源税=9519.00 万元×5.50%=523.55 万元。

各年度销售税金及附加详见附表六。

12.5 企业所得税

正常年份应缴纳所得税额=应缴纳所得税×企业所得税税率

（1）企业利润总额

计算基础为年销售收入总额减掉准予扣除项目后的应纳税所得额，准予扣除项目包括总成本费用、城市维护建设税、教育费附加、资源税。

正常年份的企业利润总额=年销售收入-一年总成本费用-一年税金及附加
=9519.00 万元-6710.11 万元-614.89 万元
=2194.00 万元

（2）企业所得税税率

根据《中国矿业权评估准则》，矿业权评估中，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。

（3）企业所得税

正常年份年企业所得税=年应纳税所得额×企业所得税税率
=2194.00×25%
=548.50 万元

（详见附表六）

12.6 折现率

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，参考原国土资源部公告 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》，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 8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权出让收益评估折现率取 9%。

本项目为采矿权出让收益评估，折现率确定为 8%。



13. 评估假设

本评估报告所称评估价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) 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；
- (2) 所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；
- (3) 以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构、开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；
- (4) 在矿山开发收益期内有关产品价格、税率及利率等因素在正常范围内变动；
- (5) 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；
- (6) 无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

14. 评估结论

本评估机构在充分调查、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，经过认真估算，确定“湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权”在评估基准日时点上的采矿权出让收益评估价值为人民币 **4258.04** 万元，大写人民币肆仟贰佰伍拾捌万零肆佰元整。其中：新增资源量为 114.90 万吨，其对应的采矿权出让收益评估价值为人民币 **258.27** 万元，大写人民币贰佰伍拾捌万贰仟柒佰元整。

新增资源量出让收益市场基准价计算结果：

根据《湖北省已开发利用矿种矿业权出让收益市场基准价（2025 版）》水泥用灰岩基准价为 1.20 元/吨·矿石。新增资源量可采储量 105.77 万吨；

$$\begin{aligned}\text{新增资源量出让收益市场基准价} &= 105.77 \text{ 万吨} \times 1.20 \text{ 元/吨} \\ &= 126.92 \text{ 万元。}\end{aligned}$$

则：本项目新增资源量采矿权出让收益基准价核算结果为 126.92 万元。

根据《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）及《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》规定，



矿业权出让收益按照评估价值、市场基准价就高确定。

本次评估计算的出让收益评估值高于市场基准价出让收益，因此本报告采用本次评估计算的结论新增资源量采矿权出让收益评估价值人民币 **258.27** 万元作为最终评估结论。

15. 特别事项说明

15.1 评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期为一年。即从评估基准日起一年内有效。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。

15.2 评估基准日后的调整事项

评估基准日至报告提交日未发生影响评估结果的重大调整事项。

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

15.3 其他有关事项说明

（1）本次评估新增资源为原还地桥镇烽火山-打子山矿山生态修复治理工程未完全清运的水泥用灰岩矿资源。该部分资源为历史修复遗留未清运矿石，不属于常规规划扩界矿体；该资源未纳入原采矿权出让合同有偿化处置范围，《开发利用与生态复绿方案》仅针对原有偿资源编制，无独立设计损失分摊。本次计算新增资源可采储量、核算出让收益市场基准价均未扣减设计损失；整体出让收益测算采用整体分摊思路：先测算采矿权全部资源对应的矿业权出让收益，再依据新增保有资源量占采矿权保有资源量的比重，分摊得出本次新增资源量对应的出让收益。

（2）本评估结论是在独立、客观、公正的原则下做出的，本评估机构及参加本次评估人员与评估委托人及采矿权申请人之间无任何利害关系。

（3）本次评估工作中评估委托人所提供的有关文件材料（包括《资源储量估

算补充报告》《开发利用与生态复绿方案》等）是编制本评估报告的基础，相关文件材料提供方应对所提供的有关文件材料的真实性、合法性、完整性承担责任。

（4）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。

（5）本评估报告含有若干附件，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。

（6）本评估报告经本评估机构法定代表人、矿业权评估师、项目负责人签名，并加盖评估机构公章后生效。

16. 矿业权评估报告使用限制

（1）本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的，用于其他目的无效。

（2）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。

（3）评估报告的所有权归评估委托人所有。

（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。

（5）本评估报告书的复印件不具有任何法律效力。

17. 矿业权评估报告日

评估报告提交日期为二〇二六年七月八日。



18.机构和矿业权评估师签字、盖章

法定代表人：  

项目负责人：  

矿业权评估师：  

湖北中鑫华源评估咨询有限公司

二〇一六年七月八日



附表一 湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估价值估算表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局													评估基准日：2026年5月31日					单位：人民币万元		
序号	项目名称	年数	合计	2026.5.31	2026.6-12	2027.1-5	2027.6-12	2028	2029	2030	2031	2032.1-10								
				评估基准日	建设期			生产期												
一	现金流入		56277.00					6085.56	9892.27	9519.00	9519.00	11742.17								
1	产品销售收入（+）		51223.33					5552.75	9519.00	9519.00	9519.00	7594.58								
2	回收固定资产残余值（+）		3149.85									3149.85								
3	回收流动资金（+）		997.74									997.74								
4	抵扣不动产及机器设备进项税		906.08					532.81	373.27											
二	现金流出		47238.82	246.70	4850.14	3464.39		5049.73	6986.77	7014.77	7014.77	5596.78								
1	固定资产投资		8314.53		4850.14	3464.39														
2	更新改造资金																			
3	无形资产（土地使用费）		246.70	246.70																
4	流动资金		997.74					997.74												
5	经营成本		31487.25					3413.31	5851.38	5851.38	5851.38	4668.43								
6	销售税金及附加		3218.20					305.40	577.56	614.89	614.89	490.57								
7	企业所得税		2974.40					333.28	557.83	548.50	548.50	437.78								
三	净现金流量		9038.18	-246.70	-4850.14	-3464.39		1035.83	2905.50	2504.23	2504.23	6145.39								
四	折现系数（i=8.00%）		8.00%	1.0000	0.9561	0.9259		0.8853	0.8197	0.7590	0.6507	0.6120								
五	净现金流量现值		4258.04	-246.70	-4637.21	-3207.77		917.00	2381.64	1900.67	1629.51	3761.02								
六	采矿权出让收益评估值		4258.04																	
七	新增资源量（上部生采修复遗留资源量）（万吨）		114.90																	
八	采矿权（新增资源量）出让收益评估值		258.27																	

评估机构：湖北中鑫华源评估咨询有限公司
项目负责人：夏可
制表人：彭艳



附表二 湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估可采储量及服务年限估算表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局										评估基准日：2026年5月31日				
范围	资源量类型	《资源储量估算补充报告》 (截至2025年12月底)		可信度系数	评估利用资源储量		设计损失量		采矿回采率 (%)	可采储量	生产规模		服务年限 (年)	备注
		保有资源量			矿石量 (万吨)		矿石量 (万吨)				矿石量 (万吨)			
矿区范围内+200米至+42米	探明资源量	361.00		1.00	361.00		0.00		95.00	1614.35	300.00	5.38	矿区范围内+200米至+42米保有资源量1894.30万吨，包含采矿权新增保有资源量114.90万吨。	
	控制资源量	894.30		1.00	894.30		17.50							
	推断资源量	639.00		0.80	511.20		49.68							
合计		1894.30			1766.50		67.18							
其中：新增资源量 (上部生态修复遗留资源)	探明资源量	18.20		1.00	18.20		0.00		95.00	105.77				
	控制资源量	78.90		1.00	78.90		0.00							
	推断资源量	17.80		0.80	14.24		0.00							
小计		114.90			111.34		0.00							

评估机构：湖北中鑫华源评估咨询有限公司
项目负责人：夏可
制表人：彭艳

附表三 湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估固定资产投资估算表

《开发利用与生态复绿方案》固定资产投资				评估利用固定资产				备注
序号	项目名称	固定资产投资原值	序号	项目名称	固定资产投资（含税）	含税	固定资产投资（不含税）	
1	开拓工程	1161.09	1	开拓工程	1224.65	101.12	1123.53	剔除《开发利用与生态复绿方案》中的预备费、流动资金、建设期利息、采矿权出让收益、搬迁费计入无形资产逐年摊销，他费用按比例分摊到开拓工程、机器设备和房屋建筑物之中。
2	房屋建筑物	311.91	2	机器设备及安装	6760.90	777.80	5983.10	
3	机器设备及安装	6410.00	3	房屋建筑物	328.98	27.16	301.82	
4	其他费用	431.54						
5	搬迁费	100.00						
6	采矿权出让价款	3068.00						
7	预备费	1148.25						
8	流动资金	1167.45						
9	建设期利息	419.97						
合计		14218.21	合计		8314.53	906.08	7408.45	

评估委托人：大冶市自然资源和规划局 评估基准日：2026年5月31日 单位：人民币万元

评估机构：湖北中鑫华源评估咨询有限公司 项目负责人：夏可 制表人：彭艳

附表四 湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估固定资产折旧估算表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局													评估基准日：2026年5月31日					单位：人民币万元	
序 号	年 数		项 目 名 称	固 定 资 产 投 资 原 值	折 旧 年 限	综 合 折 旧 率（%）	净 残 值 率（%）	2027.6-12	2028	2029	2030	2031	2032.1-10						
1			开拓工程	1224.65				1	2	3	4	5	6						
			抵扣进项税	101.12															
			期末净值																
			房屋建筑物（含税）	328.98															
2			抵扣进项税	27.16															
			房屋建筑物（不含税）	301.82	20	4.75	5.00												
			折旧费					8.36	14.34	14.34	14.34	14.34	11.42						
			期末净值					293.46	279.12	264.79	250.45	236.11	224.69						
3			固定资产残余值	224.69									224.69						
			机器设备投资（含税）	6760.90															
			抵扣设备进项税	777.80															
			机器设备投资（不含税）	5983.10	10	9.50	5.00												
			折旧费					331.56	568.39	568.39	568.39	568.39	452.82						
			净值					5651.54	5083.15	4514.76	3946.37	3377.98	2925.16						
			残（余）值	2925.16									2925.16						
			固定资产投资总额	7509.57															
4			折旧费合计					339.92	582.73	582.73	582.73	582.73	464.24						
			固定资产残余值合计	3149.85									3149.85						

评估机构：湖北中鑫华源评估咨询有限公司 项目负责人：夏可 制表人：彭艳



附表五 湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估总成本费用估算表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局										评估基准日：2026年5月31日					单位：人民币万元	
序号	项目名称	年数	单位成本 (元/吨)	2027.6-12		2028	2029	2030	2031	2032.1-10						
				1						2	3	4	6			
	矿石年总产量（万吨）															
1	外购材料及动力费		6.91	175.00		300.00	300.00	300.00	300.00		239.35					
2	工资及福利		2.59	1209.25		2073.00	2073.00	2073.00	2073.00		1653.91					
3	折旧费		1.94	453.25		777.00	777.00	777.00	777.00		619.92					
4	修理费		1.40	339.92		582.73	582.73	582.73	582.73		464.24					
5	维简费		2.00	245.00		420.00	420.00	420.00	420.00		335.09					
5.1	折旧性质的维简费		0.70	350.00		600.00	600.00	600.00	600.00		478.70					
5.2	更新性质的维简费		1.30	122.50		210.00	210.00	210.00	210.00		167.55					
6	安全生产费用		3.00	227.50		390.00	390.00	390.00	390.00		311.16					
7	其他费用		2.27	525.00		900.00	900.00	900.00	900.00		718.05					
7.1	其中：恢复治理与土地复垦		0.77	397.25		681.00	681.00	681.00	681.00		543.32					
7.2	其他制造费		1.50	134.75		231.00	231.00	231.00	231.00		184.30					
8	管理费用		1.55	262.50		450.00	450.00	450.00	450.00		359.03					
8.1	其中：土地征用费摊销		0.15	271.25		465.00	465.00	465.00	465.00		370.99					
9	销售费用		0.63	26.25		45.00	45.00	45.00	45.00		35.90					
10	财务费用		0.07	111.06		190.38	190.38	190.38	190.38		151.89					
11	经营成本		19.50	12.25		21.00	21.00	21.00	21.00		16.75					
12	总成本费用		22.36	3413.31		5851.38	5851.38	5851.38	5851.38		4668.43					
				3914.23		6710.11	6710.11	6710.11	6710.11		5352.87					

评估机构：湖北中鑫华源评估咨询有限公司

项目负责人：夏可

制表人：彭艳



附表六 湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估销售收入及税金估算表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局		评估基准日：2026年5月31日						单位：人民币万元	
序号	项目名称	年数	合计	2027.6-12	2028	2029	2030	2031	2032.1-10
				1	2	3	4	5	6
一	矿石年总产量（万吨）		1614.35	175.00	300.00	300.00	300.00	300.00	239.35
二	销售价格（不含税）（元/吨）			31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73
三	销售收入（万元）		51223.33	5552.75	9519.00	9519.00	9519.00	9519.00	7594.58
四	增值税		4008.97	0.00	540.11	913.38	913.38	913.38	728.72
4.1	销项税额（13%）		6659.03	721.86	1237.47	1237.47	1237.47	1237.47	987.29
4.2	材料、动力费及修理费进项税额（13%）		1743.98	189.05	324.09	324.09	324.09	324.09	258.57
4.3	不动产、机器设备进项税（9%、13%）		906.08	532.81	373.27	0.00	0.00	0.00	0.00
五	销售税金及附加		3218.20	305.40	577.56	614.89	614.89	614.89	490.57
5.1	城市维护建设税（5%）		200.46	0.00	27.01	45.67	45.67	45.67	36.44
5.2	教育费附加（3%）		120.26	0.00	16.20	27.40	27.40	27.40	21.86
5.3	地方教育附加（2%）		80.18	0.00	10.80	18.27	18.27	18.27	14.57
5.4	资源税（水泥用石灰岩矿选矿按5.5%）		2817.30	305.40	523.55	523.55	523.55	523.55	417.70
六	总成本费用		36107.52	3914.23	6710.11	6710.11	6710.11	6710.11	5352.87
七	利润总额		11897.61	1333.13	2231.33	2194.00	2194.00	2194.00	1751.14
八	企业所得税（25%）		2974.40	333.28	557.83	548.50	548.50	548.50	437.78

评估机构：湖北中鑫华源评估咨询有限公司
项目负责人：夏可
制表人：彭艳

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿
(新增资源量) 采矿权出让收益评估报告
(附件)

中鑫华源矿评报字〔2026〕024 号

湖北中鑫华源评估咨询有限公司

二〇二六年七月八日



附件目录

附件一、关于《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估报告》附表、附件使用范围的声明；

附件二、湖北中鑫华源评估咨询有限公司企业法人营业执照；

附件三、湖北中鑫华源评估咨询有限公司探矿权采矿权评估资格证书；

附件四、矿业权评估师资格证书及矿业权评估人员胜任评估项目的自述材料；

附件五、《采矿权出让收益评估合同》；

附件六、《采矿许可证》；

附件七、《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》评审意见书（冶自然资规矿评，2024 年 11 月 15 日）

附件八、关于《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》矿产资源储量评审备案的函（冶自然资规储备字〔2024〕2 号，2024 年 11 月 26 日）；

附件九、《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源储量估算补充报告》及其评审意见书（湖北省地质局第五地质大队，2026 年 4 月）

附件十、关于《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源储量估算补充报告》矿产资源储量评审备案的函（冶自然资规储备字〔2026〕1 号，2026 年 4 月 30 日）；

附件十一、《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿资源开发利用与生态修复方案》及其评审意见（湖北省地质局第五地质大队，2024 年 11 月）；

附件十二、《（湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿）采矿权出让合同》及其出让收益缴纳凭证（合同编号：C4202812025001，2025 年 8 月 13 日）；

附件十三、承诺函。

关于《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）
采矿权出让收益评估报告》附表、附件使用范围的声明

《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿（新增资源量）采矿权出让收益评估报告》附表 6 份、附件 13 件。本报告中的所有附件，只能在报告中和该报告一同使用才有效，并具有法律效力。附件中的所有资料、执照、证书（复印件）任何单位和个人不得私自改作他用，违者造成一切后果自负。

湖北中鑫华源评估咨询有限公司

二〇二六年七月八日

