

湖北省大冶市打子山矿区
水泥用石灰岩矿
采矿权出让收益评估报告
天地源评矿字[2024]第 120 号

湖北天地源房地产资产评估有限公司

二〇二四年十二月

地址: 武汉市武昌区中北路126号德成中心28楼

电话: 027-85837476

传真: 027-85845122

E-mail: tdypg707@163.com

邮政编码: 430077

目 录

一、摘要.....	1
-----------	---

二、正文

1、矿业权评估机构.....	3
2、评估委托人.....	3
3、采矿权人.....	4
4、评估目的.....	4
5、评估对象和范围.....	4
6、评估基准日.....	5
7、评估依据.....	5
8、采矿权概况.....	7
9、评估过程	18
10、评估方法.....	19
11、评估参数的确定.....	20
12、评估假设.....	37
13、评估结论.....	37
14、特别事项说明.....	37
15、评估报告使用限制.....	39
16、评估责任人员	40
17、评估专业人员及报告日	40

三、附表

附表一、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估值估算表；

附表二、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估储量估算表；

附表三、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估销售收入估算表；

附表四、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估固定资产投资估算表；

附表五、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估固定资产折旧估算表；

附表六、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估单位成本确定依据表；

附表七、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估经营成本费用估算表；

附表八、湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估税费估算表。

四、附件

附件一、采矿权出让收益评估委托书；

附件二、湖北天地源房地产资产评估有限公司企业法人营业执照；

附件三、湖北天地源房地产资产评估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自述材料；

附件五、湖北省地质局第五地质大队 2024 年 10 月编制的《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》；

附件六、大冶市自然资源和规划局关于《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）；

附件七、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》；

附件八、《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》评审意见；

附件九、矿业权评估机构及评估专业人员承诺书；

附件十、关于《附件》使用范围的声明；

附件十一、矿区交通位置图。

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿 采矿权出让收益评估报告摘要

天地源评矿字[2024]第120号

评估机构：湖北天地源房地产资产评估有限公司。

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采矿权。

评估目的：为委托人确定该采矿权出让收益底价提供参考意见。

评估基准日：2024年10月31日。

评估日期：2024年11月27日至2024年12月3日。

评估方法：折现现金流量法。

主要评估参数：截至2024年9月3日，本次评估矿区范围内，保有水泥用灰岩矿（探明+控制+推断）资源量1779.40万吨；探明和控制资源量可信度系数为1.0、推断资源量可信度系数为0.8；评估利用资源储量1655.16万吨；设计损失量67.18万吨；采矿回采率为95.00%；评估利用的可采储量1508.58万吨；生产规模300.00万吨/年；评估计算年限6.03年，其中：基建期1.0年，生产期5.03年；水泥用灰岩矿原矿不含税销售价格为34.24元/吨；固定资产不含税原值8657.30万元；总成本费用24.31元/吨，经营成本21.15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出让收益评估值为3939.23万元，大写人民币：叁仟玖佰叁拾玖万贰仟叁佰圆

整，保有资源量评估单价为 2.2138 元/吨。

评估有关事项声明：

评估结论使用有效期：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。

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公示而作。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《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全部情况，请认真阅读评估报告全文。

法定代表人（签名）：

张德

项目负责人（签名）：

易为冰
132002000116

报告复核人（签名）：

周江平
432016000011

湖北天地源房地产资产评估有限公司

二〇二四年十二月三日

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿 采矿权出让收益评估报告

天地源评矿字[2024]第120号

湖北天地源房地产资产评估有限公司受大冶市自然资源和规划局的委托，组成采矿权出让收益评估小组，根据矿业权出让收益评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的采矿权出让收益评估方法，对拟公开出让的“湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权”出让收益进行了评估。现将采矿权出让收益评估情况及评估结果报告如下：

1、评估机构

机构名称：湖北天地源房地产资产评估有限公司；

注册地址：武汉东湖新技术开发区光谷大道 77 号金融后台服务中心基地建设项目二期 B5 栋 16-17 层 02 室-17 号（自贸区武汉片区）；

法定代表人：张偲；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2002]012；

营业执照统一社会信用代码：91420103792445955T。

2、评估委托人

评估委托人：大冶市自然资源和规划局；

地址：黄石市大冶市新冶大道 24 号矿业大厦。

3、采矿权人

采矿权人：待公开出让后确定。

4、评估目的

大冶市自然资源和规划局拟公开出让“湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权”，按照国家有关法律法规规定，需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即是为实现上述目的而为委托人确定该采矿权出让收益底价提供参考意见。

5、评估对象和范围

5.1、评估对象

本次评估的对象：湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权。

5.2、评估范围

根据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》，拟设矿区范围面积为 0.2129km²，开采深度+40 米~+200 米，拟设矿区范围由 12 个拐点圈定，拐点坐标及编号详见下表 5-1：

表 5-1 拟设矿区范围坐标表

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	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

储量估算范围与拟设矿区范围一致，本次评估范围为上述拟设矿区范围。

6、评估基准日

本次采矿权评估项目的评估基准日确定为 2024 年 10 月 31 日，报告中所采用的计量和计价标准，均为该评估基准日客观有效标准。

7、评估依据

7.1、法律、法规依据

- (1) 《中华人民共和国矿产资源法》(2009 年 8 月 27 日修正颁布)；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》(自 2016 年 12 月 1 日起实施)；
- (3) 《矿产资源开采登记管理办法》(国务院 1998 年第 241 号令，2014 年第 653 号令修改)；
- (4) 《探矿权采矿权转让管理办法》(国务院 1998 年第 242 号令发布、2014 年第 653 号令修改)；
- (5) 《矿业权出让转让管理暂行规定》(国土资源部国土资[2000]309 号文)；
- (6) 《矿业权评估管理办法(试行)》(国土资发[2008]174)；
- (7) 《国土资源部关于施行矿业权评估准则的公告》(国土资源部公告，2008 年第 6 号)；
- (8) 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)；
- (9) 湖北省财政厅 湖北省自然资源厅 湖北省水利厅 湖北省税务

局关于印发《湖北省矿业权出让收益征收办法》的通知（鄂财综规〔2024〕2号）；

(10) 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）；

(11) 《固体矿产勘查规范总则》（国家标准 GB/T13908-2020）；

(12) 《固体矿产资源储量分类》（国家标准 GB/T17766-2020）；

(13) 《固体矿产地质勘查规范》（GB/T33444-2016）；

(14) 《矿产地质勘查规范石灰岩、水泥配料类》（DZ/T 0213-2020）；

(15) 《中国矿业权评估准则》（自 2011 年 1 月 1 日起施行）；

(16) 《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》；

(17) 《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；

(18) 中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 5 号发布的《矿业权评估技术基本准则（CMVS00001-2008）》、《矿业权评估程序规范（CMVS11000-2008）》、《矿业权评估业务约定书规范（CMVS11100-2008）》、《矿业权评估报告编制规范（CMVS11400-2008）》、《收益途径评估方法规范（CMVS12100-2008）》、《确定评估基准日指导意见（CMVS30200-2008）》。

7.2、经济行为依据

采矿权出让收益评估委托书。

7.3、矿业权权属依据

无。

7.4、评估参数选取依据

(1) 湖北省地质局第五地质大队 2024 年 10 月编制的《湖北省大冶

市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》；

(2) 大冶市自然资源和规划局关于《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）；

(3) 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》；

(4) 《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》评审意见；

(5) 评估人员收集的其他有关资料。

8、采矿权概况

8.1、矿区位置、交通及自然地理、经济状况

矿区位于大冶市政府所在地 325° 方位，直距约 20 千米，勘查区中心点坐标为：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。详见交通位置图。

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° ~ 45° 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 $1400\sim 1600\text{mm}$ ，年最多降雨可达 2100 多 mm ，最少为 900mm 左右。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 27cm ，最大冻土深度 6cm 。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。本区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。

8.2、地质工作概况

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。

打子山矿区区域上位于著名的大冶铁矿床西部，还地桥井田的北

部，上个世纪二十年代开始，即有先人在此作过 1/40 万、1/20 万地质调查，对本区地层、矿产作了较详细的工作。

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 1km)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》。

湖北省华祥水泥有限公司委托黄石市鑒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。

8.3、矿区地质

矿区大地构造位置处于扬子地台-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。

8.3.1、地层

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。

8.3.2、构造

(1) 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，穹隆特征不规则；地层呈层状产出，产状平缓；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° 。

（2）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 4 条，编号分别为 F1、F2、F3、F4；一组为北东向断层，仅见 1 条，为逆断层，标号为 F5。北西向断层对矿体的连续性有较大的影响。

8.3.3、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 $0.5 \sim 2.2\text{mm}$ ，含量 90%。角闪石，绿色，半自形粒状、柱状，属普通角闪石，粒度 $0.2 \sim 0.8\text{mm}$ ，含量 5%左右；石英，它形粒状，充填在长石空隙中，粒度 $0.2 \sim 0.5\text{mm}$ ，含量 5%左右。

8.4、矿体（层）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 km^2 ，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 739m，走向延伸 640 m，控制厚度约 26-125 m，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%， K_2O+Na_2O 、 SO_3 、 Cl^- 、 $fSiO_2$ 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%， K_2O+Na_2O 平均含量 0.31%， SO_3 平均含量 0.23%， Cl^- 平均含量 0.007%， $fSiO_2$ 平均含量 2.90%。

8.5、矿石特征

8.5.1、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 ~ 0.01mm 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 0.24mm 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 ~ 0.01mm 左右。

内碎屑灰岩：灰色，微晶结构，厚层状构造，其成分主要由方解石组成，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 ~ 0.03mm 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 ~ 1.0mm 之间，多呈次圆状，其成分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 ~ 0.06mm

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 0.3~2.8mm 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。

8.5.2、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%; SO₃ 0.12%, Na₂O+K₂O 0.19%, P₂O₅ 0.01%, Cl⁻ 0.004%, fSiO₂ 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,略具小幅度的起伏。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、K₂O+Na₂O、SO₃、Cl⁻、fSiO₂ 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作组合分析,经分析有害元素含量甚微,对矿石质量几乎没有影响。

8.5.3、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由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 24.21m，最小累计溶洞高 0.80m，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。

8.5.4、矿石类型和品级

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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^4 微晶灰岩。

8.5.5、矿体围岩和夹石

(1) 围岩

矿区内矿体在地表顶板为少量第四系覆盖，未见围岩。

(2) 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，主要表现氧化钙交底，有害组分 $fSiO_2$ 含量超标。

(3) 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 0~8.65m，平均厚度为 2.52m。

8.5.6、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 T₁d₄ 地层，四周为残坡积物覆盖，塌陷坑呈圆形，直径约 1m，深约 4m，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。

8.6、矿石加工技术性能

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 T₁d³、T₁d⁴ 矿层磨蚀性指数属中等，T₁₋₂j¹ 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；T₁d³、T₁d⁴ 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。

8.7、开采技术条件

8.7.1、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》（GB 12719-2021），本矿床水文地质条件属简单类型的岩溶充水矿床。

8.7.2、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》（GB 12719-2021），矿区工程地质条件勘查类型属中等类型。

8.7.3、矿区环境地质

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震动、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，矿区水文地质条件简单，工程地质条件中等，环境地质条件中等。

8.8、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烽火石料厂，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。

9、评估过程

评估工作自 2024 年 11 月 27 日开始至 2024 年 12 月 3 日结束。

根据国家现行有关评估政策和法规规定，按照委托人的要求，我公司组织与该评估项目相适应的评估人员，对该采矿权出让收益评估项目实施了如下的评估程序：

（1）接受委托阶段：2024 年 11 月 27 日，大冶市自然资源和规划局委托本公司为湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估机构。在此基础上我公司与委托方明确了此次评估的目的、对象、范围，并组成评估工作小组，拟定评估工作计划和评估方案，提供了评估所需要准备的资料清单。

（2）尽职调查阶段：2024 年 11 月 28 日至 2021 年 11 月 29 日，本公司组成评估小组，收集评估所需资料。评估小组人员对该矿进行了尽职调查，了解、核实矿床地质勘查基本情况，了解项目进展情况，了解附近矿业权设置情况及评估史。同时对周边类似矿山进行市场调查，询问及收集有关矿产品的销售价格信息。

（3）评定估算阶段：2024 年 11 月 30 日至 2024 年 12 月 2 日。本项目评估小组成员就调查了解到的有关问题向评估委托人反映，听取评估委托人的意见，依据收集的评估资料进行归纳、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出让收益进行评定估算，完成评估报告初稿。

(4) 提交报告阶段：2024 年 12 月 3 日。评估报告书经过公司内部审核，在遵守评估规范、指南和职业道德的原则下，复核评估结果，并对评估结果进行修改和完善，于 2024 年 12 月 3 日提交正式评估报告给委托人。

10、评估方法

10.1、评估方法适用性分析

根据《矿业权出让收益评估应用指南》(2023)，详查勘探探矿权和采矿权评估方法的选取：(1) 评估计算的服务年限不小于 10 年的，应选取折现现金流量法；(2) 不具备折现现金流量法条件的，应选取收入权益法。

本矿山为拟设矿山，矿产资源储量经评审备案，近期编制的《开发利用与生态复绿方案》中的经济技术指标基本完善，其技术经济指标可以作为本次评估参数选取参考依据，矿产开发未来收益指标能够预计并且量化，矿山开发未来风险可以预计并且量化，综上，本项目具备采用折现现金流量法条件，不再采取收入权益法。本次评估确定采用折现现金流量法。

10.2、评估方法

折现现金流量法：将矿业权所对应的矿产资源、开发作为现金流量系统，将评估计算年限内各年的净现金流量，以与现金流量口径相匹配的折现率，折现到评估基准日的现值之和。其中，折现率包含无

风险报酬率和风险报酬率，矿产开发投资报酬包含在折现率中。

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

式中：P—矿业权出让收益评估值；

CI—年现金流入量；

CO—年现金流出量；

(CI—CO) 一年净现金流量；

i—折现率；

t—年序号 (i=1, 2, ..., n)；

n—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。

11、评估参数的确定

11.1、评估指标和参数选取依据

(1) 本项目评估利用的矿产资源储量，以湖北省地质局第五地质大队 2024 年 10 月编制的《湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿勘探报告》（以下简称《勘探报告》）为依据。

湖北省地质局第五地质大队具有编写《勘探报告》的能力。开展的野外勘查、报告编制基本符合有关规范要求，矿产资源储量估算方法正确，《勘探报告》经专家组审查通过，大冶市自然资源和规划局以“冶自然资规储备字[2024]2号”文备案。报告所提交的资源储量可作为本次评估依据。

(2) 本项目技术经济指标, 以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》(以下简称《开发利用与生态复绿方案》) 为参考依据。

《开发利用与生态复绿方案》设计利用的资源储量经大冶市自然资源和规划局备案, 湖北省地质局第五地质大队具有编写该开发利用方案的能力; 开发利用方案经专家审查通过。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。

11.2、评估技术指标和经济参数

11.2.1、评估基准日保有资源储量与评估利用资源储量

根据《勘探报告》及矿产资源储量评审备案的函(冶自然资规储备字[2024]2号), 截至 2024 年 9 月 3 日, 本次评估矿区范围内, 保有水泥用灰岩矿资源量 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。

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》(CWVS 30300-2010):

(1) 探明或控制的资源量, 全部参与评估计算, 则本项目探明和控制资源储量全部参与评估;

(2) 内蕴经济资源量可参考(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。(预)行性研究、矿山设计或矿产资源开发利用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 范围中取值，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、矿种及矿床勘探类型等确定。本项目评估根据《开发利用与生态复绿方案》设计，确定推断资源量可信度系数取值为 0.8。

确定本次评估利用的资源储量为 1655.16 万吨
($342.80+815.40+621.20 \times 0.8$)。

11.2.2、采矿方案

根据《开发利用与生态复绿方案》及其评审意见，本矿床开采方式为露天开采方式，公路开拓汽车运输方案，开采方法为自上而下水平分台阶开采。

本次评估认同并采用上述采矿方案。

11.2.3、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矿块。

本次评估认同并采用上述产品方案。

11.2.4、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转换后，设计损失量为 67.18 万吨；设计采矿回采率为 95.00%。本次评估确定以此参与评估。

11.2.5、评估利用的可采储量

可采储量 = 评估利用的资源储量 - 设计损失量 - 采矿损失量。

采矿损失量 = (评估利用资源储量 - 设计损失量) × (1 - 采矿回采率)

采矿损失量 = (1655.16 - 67.18) × (1 - 95.00%) = 79.40 (万吨)

可采储量 = 1655.16 - 67.18 - 79.40 = 1508.58 (万吨)

本项目评估利用的可采储量为 1508.58 万吨。

详见附表二。

11.2.6、生产规模及矿山服务年限

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(2023)》有关规定：对拟建、在建和改扩建项目的采矿权出让收益评估，应根据审批或评审的矿产资源开发利用方案或者管理部门核准生产能力文件等确定生产能力。本项目评估根据《开发利用与生态复绿方案》确定的生产规模为 300.00 万吨/年。矿山服务年限根据下列公式计算：

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

式中：T—矿山服务年限

Q—可采储量

A—年生产规模

矿山服务年限 = 1508.58 ÷ 300.00 = 5.03 年

本矿山理论服务年限为 5.03 年，根据《开发利用与生态复绿方案》，基建期 1.0 年，则本次评估计算年限为 6.03 年，基建期自 2024 年 11 月至 2025 年 10 月，生产期自 2025 年 11 月至 2030 年 11 月。

11.2.7、产品价格及销售收入

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》和《矿业权评估参数确定指导意见》的规定，产品销售价格采用一定时段的历史价格平均值确定。不论采用何种方式确定的矿产品市场价格，其结果均视为对未来矿产品市场价格的判断结果。

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 36.50 ~ 40.40 元/吨之间，具体统计数据如下表：

表 11-1 鄂东片区水泥用灰岩矿近一年销售价格统计表

月份	矿产品规格	含税价格(单位: 元/吨)	备注
2023 年 10 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	39.4	
2023 年 11 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	39.9	
2023 年 12 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	40.4	
2024 年 1 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	40.4	
2024 年 2 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	40.0	
2024 年 3 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	39.4	
2024 年 4 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	38.5	
2024 年 5 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	38.3	
2024 年 6 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	37.6	
2024 年 7 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	37.2	
2024 年 8 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	36.7	
2024 年 9 月	CaO: 50%、MgO: 1-2%	36.5	
平均		38.69	

经综合考虑本矿山的区域位置和矿石的质量因素，本次评估确定本矿山水泥用灰岩矿含税销售价格为 38.69 元/吨，折合不含税销售价格为 34.24 元/吨 ($38.69 \div 1.13$)。评估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，其结果可视为对未来当地同品质矿石价格的判断结果。

根据《矿业权评估准则》，假设本矿生产的产品全部销售（以 2027 年为例）：

销售收入=Σ年产量×销售价格=300.00×34.24=10272.00(万元)

详见附表三。

11.2.8、固定资产

根据《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》、《矿业权评估参数确定指导意见》规定:“固定资产投资,可以根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分析确定;也可根据评估基准日企业资产负债表、固定资产明细表列示的账面值分析确定。”“固定资产投资全部按自有资金处理,不考虑固定资产投资借款。”

“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设计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、征地费用、基建期贷款利息等,作为评估用固定资产投资。一般包括分部工程费用(如井巷工程、设备、房屋建筑物)和其他费用。”“作为取值依据的资料必须是由具有规定资质的设计单位正式编制的。”

根据《开发利用与生态复绿方案》,矿山建设投资为12630.80万元,其中:基建工程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100万元、采矿权出让价款3068万元),预备费1148.25万元。

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,基建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、剩余其他建设费用依比例分摊到开拓工程、房屋建筑物与机器设备中，确定固定资产投资含税原值为 8314.54 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。

本矿山设计生产能力 300.00 万吨/年，吨矿投资 27.72 元/吨，与当地前期建筑石料矿山吨矿投资比较，显得过低，特别是房屋建筑物占比较低。

根据评估人员了解相似矿山投资情况，随着近几年环保力度的不断加大，以及绿水青山就是金山银山的生态理念的不断增强，绿色矿山建设要求越来越高，投资占比逐年增多，特别是场地硬化，破碎封闭车间等构筑物占矿山固定资产投资比例逐年提高，目前同类矿山房屋建筑物一般占机器设备的 20~30% 之间。

本项目评估采用比例估算法，房屋建筑物按机器设备投资的 25% 进行计算。确定固定资产投资含税原值为 9675.78 万元，其中：开拓工程 1224.65 万元，房屋建筑物为 1690.23 万元 ($6760.90 \times 25\%$)，机器设备 6760.90 万元。

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）”：增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为，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%，自 2019 年 4 月 1 日起实行。

本次评估根据上述规定，确定固定资产不含税原值合计为 8657.30 万元，其中：开拓工程 1123.53 万元，房屋建筑物 1550.67 万元，机器设备 5983.10 万元。

本次评估以上述固定资产投资参与评估计算。假设固定资产投资在基建期按月均衡投入。详见附表一、附表四。

11.2.9、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。

据《开发利用与生态复绿方案》，本项目仅有搬迁费用，没有设计土地征用费。

据经过评审备案的《勘探报告》，工业用地 30 亩，根据《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），打子山矿区位于靠垸村附近，区片级别属大冶市Ⅲ级，综合地价为 48900 元/亩，征地费用为 146.70 万元。

本项目评估把上述搬迁费用和土地征用费 246.70 万元作为无形资产。假设无形资产投资在基建期内按月均衡投入。

11.2.10、回收固定资产残（余）值、更新改造资金及回收抵扣进项设备增值税

据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）规定，固定资产投资余值回收不考虑固定资产的清理变现费用，以评估计算期末固定资产净值作为回收的固定资产余值。回收的固定资产残值应按固定资产投资乘以固定资产净残值率计算。房屋建筑物、设备等采用不变价原则考虑其更新资金投入，即在其计提完折旧的下一时点（下一年或下一月）投入等额初始投资。

开拓工程按财务制度规定计提折旧，折旧年限为矿山服务年限，

不留残值；房屋建筑物按 25 年折旧，残值按原值的 5% 计算；机器设备综合折旧年限为 9 年，残值按原值的 5% 计算。

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）”：增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为，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%。本项目机器设备投资含税原值 6760.90 万元，经计算，机器设备进项增值税为 777.80 万元（ $6760.90 \times 13\% \div 1.13$ ）。

按照《矿业权评估参数确定指导意见》及有关部门的规定，本次评估机器设备按 9 年折旧，残值按原值的 5% 计算，经计算，在评估计算年限内机器设备回收余值 2807.29 万元。

根据国家实施营改增改革有关规定，评估确定房屋建筑物按 9% 增值税税率估算进项增值税。本项目房屋建筑物投资含税原值 1690.23 万元，经计算，房屋建筑物进项增值税为 139.56 万元（ $1690.23 \times 9\% \div 1.09$ ）。

按照《矿业权评估参数确定指导意见》及有关部门的规定，本次评估房屋建筑物按 25 年折旧，残值按原值的 5% 计算，经计算，在评估计算年限内回收余值 1254.36 万元。

根据国家实施增值税转型改革有关规定，本次评估在矿山生产期开始，产品销项增值税抵扣当期材料、动力和维修费进项增值税后的余额，抵扣机器设备进项增值税；当期未抵扣完的机器设备进项增值税额结转下期继续抵扣。生产期各期抵扣的机器设备进项增值税计入对应的抵扣期间的现金流入中，回收抵扣的机器设备进项增值税。详

见附表八、附表一。

则计算期内回收固定资产残（余）值合计为 4061.65 万元。详见附表五。

11.2.11、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》，采矿权出让收益评估非金属矿山的流动资金可以按固定资产投资 5%~15% 资金率估算流动资金。本着公平市场原则，参考类似企业平均水平，本项目评估确定固定资产资金率取值 14%。本项目固定资产投资不含税原值为 8657.30 元，则流动资金为 1212.02 万元（ $8657.30 \times 14\%$ ）。

流动资金在生产初期全部投入，评估期末回收全部流动资金。

11.2.12、经营成本及总成本费用

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，对拟建矿山可参考接近评估基准日时完成的、由具备相应资质单位编写的矿产资源利用方案，类比同类矿山分析确定。本矿山为拟建矿山，《开发利用与生态复绿方案》设计成本较为齐全，评估人员通过掌握的行业平均成本水平和《开发利用生态复绿方案》确定经营成本和总成本费用。

经营成本采用总成本费用扣除折旧费、利息支出（财务费用）后确定。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。生产成本由材料费、燃料动力费、职工薪酬、修理费、折旧费、安全费用等构成。期间费用由管理费用、销售费用、财务费用（利息支出）构成。生产成本及期间费用确定过程如下：

（1）材料费

根据《开发利用与生态复绿方案》，不含税材料费 2.81 元/吨，该材料费基本反映了本矿的经济技术条件，与当地同类行业平均水平基本相近，本项目评估据此确定单位不含税材料费为 2.81 元/吨。

（2）燃料及动力费

根据《开发利用与生态复绿方案》，不含税燃料及动力费 4.10 元/吨，该燃料及动力费基本反映了本矿的经济技术条件，与当地同类行业平均水平基本相近，本项目评估据此确定单位不含税燃料及动力费为 4.10 元/吨。

（3）职工薪酬

根据《开发利用与生态复绿方案》，职工薪酬为 2.59 元/吨。该职工薪酬基本反映了本矿的经济技术条件，与当地同类行业平均水平基本相近，本项目评估据此确定单位职工薪酬为 2.59 元/吨。

（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规定、《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》，固定资产采用年限法计算折旧，折旧费计算参见附表五。

房屋建筑物：按平均折旧年限 25 年、残值率 5%计，正常生产年份折旧费 58.93 万元。

机器设备：按平均折旧年限 10 年、残值率 5%计，正常生产年份折旧费为 631.55 万元。

经测算，正常生产年份折旧费合计 690.47 万元，单位原矿折旧费 2.30 元/吨（ $690.47 \div 300.00$ ）。

（5）维简费

根据“冶金部、财政部《关于提高重点石灰石矿矿山维持简单再生产费用标准的通知》((92)冶经 312 号),本次评估维简费取 2 元/吨。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》,对计提维简费的矿山,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)。按此计算,折旧性质的维简费为 0.74 元/吨(正常年份开拓工程折旧费 $223.43 \div 300.00$),则更新性质的维简费为 1.26 元/吨。

(6) 安全费用

根据《矿业权评估参数确定指导意见》,安全费用应按财税制度及有关部门的规定提取,并全额纳入经营成本中。

根据依据财政部、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),“露天开采的非金属矿山安全费用提取标准为 3 元/吨”。

本项目评估据此确定安全费用单位成本取 3 元/吨,全部计入经营成本中。

(7) 修理费

根据《开发利用与生态复绿方案》,不含税修理费为 1.40 元/吨,本次评估据此确定单位不含税修理费为 1.40 元/吨。

(8) 矿山地质环境保护与土地复垦费

根据《国务院关于印发矿产资源权益金制度改革方案的通知》(国发

〔2017〕29号），在矿山环境治理恢复环节，将矿山环境治理恢复保证金调整为矿山环境治理恢复基金。按照“放管服”改革的要求，将现行管理方式不一、审批动用程序复杂的矿山环境治理恢复保证金，调整为管理规范、责权统一、使用便利的矿山环境治理恢复基金，由矿山企业单设会计科目，按照销售收入的一定比例计提，计入企业成本，由企业统筹用于开展矿山环境保护和综合治理。

根据《财政部 国土资源部 环境保护部关于取消矿山地质环境治理恢复保证金建立矿山地质环境治理恢复基金的指导意见》（财建〔2017〕638号），取消保证金制度，分类退还保证金，企业应承担矿山地质环境治理恢复责任，通过建立基金的方式，筹集治理恢复资金。矿山企业按照满足实际需求的原则，根据其矿山地质环境保护与土地复垦方案，将矿山地质环境治理恢复费用按照企业会计准则相关规定预计弃置费用，计入相关资产的入账成本，在预计开采年限内按照产量比例等摊销，并计入生产成本。

根据《开发利用与生态复绿方案》，该矿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 1508.58 万吨，则本项目评估确定单位矿山地质环境保护与土地复垦费用为 0.82 元/吨（ $1244.54 \div 1508.58$ ）。

（9）其他制造费用

根据《开发利用与生态复绿方案》，其他制造费用为 1.50 元/吨，水土保持费 0.56 元/吨纳入其他制造费用中，则本项目评估单位其他制造费用为 2.06 元/吨。

（10）管理费用

根据《开发利用与生态复绿方案》，其他管理费用为 1.40 元/吨。

本项目矿山征地拆迁费用 246.70 万元作为本次评估无形资产投资，并在矿山服务年限内摊销。则：

$$\begin{aligned}\text{摊销费} &= \text{无形资产投资额} \div \text{服务年限内采出矿石量} \\ &= 246.70 \div 1508.58 \\ &= 0.03 \text{ 元/吨。}\end{aligned}$$

本项目评估据此确定单位管理费用 1.43 元/吨（1.40+0.03）。

（11）销售费用

《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 5% 计取。本项目评估据此确定单位销售费用为 1.71 元/吨（ $10272.00 \times 5\% \div 300.00$ ）。

（12）财务费用

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，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），设定流动资金中 70% 为银行贷款，在生产期初借入使用，利率参照 2024 年 10 月 21 日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 为 3.10%，按期初借入、年末还款、全时间段或全年计息。则：

$$\text{流动资金贷款利息} = 1212.02 \text{ 万元} \times 70\% \times 3.10\% = 26.30 \text{ 万元}$$

$$\text{折合单位财务费用} = 0.09 \text{ 元/吨} \quad (26.30 \div 300.00)。$$

综上所述，则正常生产年份单位总成本费用及经营成本为：

$$\begin{aligned}\text{单位总成本费用} &= \text{生产成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{财务费用} \\ &= 24.31 \text{ 元/吨}\end{aligned}$$

$$\text{单位经营成本} = \text{总成本费用} - \text{折旧费} - \text{折旧性质的维简费} - \text{摊销费}$$

-财务费用

=21.15 元/吨。

详见附表六。

11.2.13、销售税金及附加

销售税金及附加包括城市维护建设税、资源税及教育费附加及地方教育费附加。

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加计算以应交增值税为计税基数。

(1) 增值税

年应纳增值税额 = 当期销项税额 - 当期进项税额

销项税额 = 销售收入 × 增值税税率

进项税额 = 年外购材料、燃料及动力、修理费 × 增值税税率

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）”：销项增值税税率、进项增值税税率均为 13%；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。

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，新购进设备（包括建设期投入和更新资金投入）进项增值税，可在矿山生产期产品销项增值税抵扣当期材料、动力和维修费进项增值税后的余额抵扣；当期未抵扣完的设备进项增值税额结转下期继续抵扣。

抵扣完设备、开拓工程与房屋建筑物进项增值税后的正常生产年份（以 2027 年为例）计算如下：

销项税额 = $10272.00 \times 13\% = 1335.36$ 万元

进项税额 = $(843.00 + 1230.00 + 420.00) \times 13\% = 324.09$ 万元

年应缴增值税 = $1335.36 - 324.09 = 1011.27$ 万元

(2) 城市维护建设税

据《中华人民共和国城市维护建设税法》，城市维护建设税以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据，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%。本项目为招拍挂矿山，尚不确定纳税人所在地，本次评估城市维护建设税适用税率为 5%，增值税计算公式如下：

正常生产年（以 2027 年为例）：

应缴城市维护建设税 = $1011.27 \times 5\% = 50.56$ 万元

(3) 教育费附加

根据 2005 年国务院《关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》规定从 2005 年 10 起，教育费附加率提高为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。按应纳增值税额的 3% 计费。

正常生产年（以 2027 年为例）：

应缴教育费附加 = $1011.27 \times 3\% = 30.34$ 万元

(4) 地方教育费附加

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实际缴纳的增值税、营业税、消费税税额的 2%。

正常生产年（以 2027 年为例）：

应缴地方教育附加 = $1011.27 \times 2\% = 20.23$ 万元

(5) 资源税

依据《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，2020年9月1日起施行），非金属矿产-矿物类-石灰岩资源税税率，选矿为5.5%。本次评估据此确定本项目资源税税率为5.5%。

正常生产年（以2027年为例）：

应缴资源税 = $10272.00 \times 5.5\% = 564.96$ 万元。

则：销售税金及附加合计 = 城市维护建设税 + 教育费附加 + 地方教育费附加 + 资源税 = 666.09 万元。

11.2.14、企业所得税

根据2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正2007年3月23日第十届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税税率按25%计算。

应缴企业所得税 = (销售收入 - 总成本费用 - 销售税金及附加) × 税率

正常生产年（以2027年为例）：应缴企业所得税为：577.97 万元。

详见附表八。

11.2.15、折现率

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，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。

根据“国土资源部公告 2006 年第 18 号”，凡涉及到国家收取矿

业权价款的评估，地质勘查程度为勘探以上的探矿权及（申请）采矿权评估折现率取 8%，地质勘查程度为详查以下的探矿权评估折现率取 9%。

本项目为采矿权出让收益评估，参照上述规定折现率取 8%。

12、评估假设

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出让收益评估值意见：

（1）所遵循的有关政策、法律、制度仍如评估基准日现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及采选技术和经济条件等如评估基准日现状而无重大变化；

（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）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

13、评估结论

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，依据科学的评估程序，选取合理的评估方法和评估参数，经认真估算，确定湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估值为 3939.23 万元，大写人民币：叁仟玖佰叁拾玖万贰仟叁佰圆整，保有资源量评估单价为 2.2138 元/吨。



14、特别事项说明

14.1、评估结论使用有效期

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，评估结论使用有效期：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。如果使用本评估结果的时间超过本评估结果的有效期限，本公司对使用本评估结果的后果不负任何责任。

14.2、评估基准日后的调整事项

评估报告基准日后发生的影响委托采矿权出让收益评估值的调整事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台、利率的变动、矿产品市场价格的巨大波动等。在评估报告出具日期之后和本评估结果有效期内，如发生影响采矿权出让收益评估值的调整事项，不能直接使用本评估结果。若评估基准日后有效期以内资源量等数量发生变化，在实际作价时应根据原评估方法对采矿权出让收益评估值进行相应调整；当价格标准发生重大变化而对采矿权出让收益评估值产生明显影响时，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值。

14.3、其他有关事项说明

（1）本次评估结果是在独立、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委托方及相关方无任何利害关系。

（2）评估工作中委托方对所提供的有关文件材料的真实性、完整性和合法性负责并承担相关法律责任。

（3）本评估报告及附件评估计算过程的说明，报告附表及附件与本报告正文具有同等法律效力。

（4）本评估报告经本公司法定代表人、评估项目负责人和评估报告复核人签名，并加盖本公司公章后生效。

(5) 本次评估保有资源量依据《勘探报告》。本项目评估人员没有专业技术手段核实其正确性、真实性，仅属计算采用范畴。委托方未提供其他类似的专业报告和资料，本评估机构和执行本评估项目的矿业权评估师，也未获得其他类似专业报告和资料，也不知悉存在其他专业报告和资料。如果存在其他类似专业报告和资料，与本次评估利用资源储量存在较大差异，并依据其得出其他不同于本评估报告的评估结论，根据《资产评估法》，本机构不承担责任。

(6) 本次评估经济参数（设计损失量、回采率、成本参数等）的取值主要依据《开发利用与生态复绿方案》，委托方未提供其他有关设计利用资料，本评估机构和执行本项目的评估专业人员也不知悉存在其他有关设计资料，如果将来开发利用技术经济指标与本次评估确定的相关技术经济指标存在较大差异，并对评估价值产生明显影响时，本评估结论无效，委托方应及时聘请评估机构重新确定该采矿权出让收益评估值。

(7) 评估结论仅供自然资源主管部门确定矿业权出让收益金额时参考使用，与自然资源主管部门实际确定的矿业权出让收益金额不必然相等。

(8) 报告中主要技术、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。

15、评估报告使用限制

本评估报告的评估结果仅供委托方确定采矿权出让收益底价这一评估目的和送交评估主管机关审查公示使用，未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开。本评估报告的使用权归评估委托方所有。其评估结果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，根据公开的市场原则确定的现行公允出让收益评估值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，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值的影响。若当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。若用于其他评估目的时，该评估结果无效。

16、评估责任人员

法定代表人：



项目负责人：



报告复核人：



17、评估专业人员及报告日

易为冰（矿业权评估师）：



周江平（矿业权评估师）：



丁海丰（评估助理）：

丁海丰

湖北天地源房地产资产评估有限公司

二〇二四年十二月三日



附表一

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿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：2024年10月31日

单位：人民币万元

序 号	项 目 名 称	合 计	基建期			生产期						
			2024年11-12月	2025年1-10月		2025年11-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年1-11月	
			1	2		2	3	4	5	6	7	
一	现金流入											
1	销售收入	51653.81										
2	回收固定资产残(余)值	4061.65				1712.00	10272.00	10272.00	10272.00	10272.00	8853.81	
3	回收流动资金	1212.02									4061.65	
4	回收抵扣不动产进项增值税	240.68				168.55	72.13				1212.02	
5	回收抵扣设备进项增值税	777.80					777.80					
	小计	57945.96				1880.55	11121.94	10272.00	10272.00	10272.00	14127.48	
二	现金流出											
1	固定资产投资	8657.30	1442.88	7214.42								
2	进项增值税	1018.48	169.75	848.73								
3	更新改造资金											
4	无形资产	246.70	41.12	205.58								
5	流动资金	1212.02				1212.02						
6	经营成本	31909.83				1057.61	6345.66	6345.66	6345.66	6345.66	5469.56	
7	销售税金及附加	3247.64				94.16	581.09	666.09	666.09	666.09	574.12	
8	企业所得税	2931.83				100.54	599.22	577.97	577.97	577.97	498.17	
	小计	49223.80	1653.75	8268.74		2464.33	7525.97	7589.72	7589.72	7589.72	6541.86	
三	净现金流量	8722.16	-1653.75	-8268.74		-583.79	3595.96	2682.28	2682.28	2682.28	7585.62	
四	折现系数（i=8%）		0.9873	0.9141		0.9141	0.8464	0.7837	0.7257	0.6719	0.6288	
五	净现金流量现值	3939.23	-1632.67	-7558.66		-533.65	3043.67	2102.14	1946.43	1802.25	4769.72	
六	出让收益评估值	3939.23										

评估机构：湖北天地源房地产资产评估有限公司

复核人：周江平

制表人：丁海丰

附表二

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估储量估算表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局

评估基准日：2024年10月31日

单位：万吨

开采矿种	资源储量类型	截止至2024年9月3日，本次评估矿区范围内，保有资源储量	可行度系数	评估利用的资源储量	设计损失量	采矿回采率	采矿损失量	评估利用的可采储量	生产能力(万吨/年)	矿山服务年限(年)	评估计算年限(年)	备注
建筑石料用灰岩矿	探明资源量	342.80	1.0	342.80	0.00							
	控制资源量	815.40	1.0	815.40	17.50							
	推断资源量	621.20	0.8	496.96	49.68							
合计		1779.40		1655.16	67.18	95.00%	79.40	1508.58	300.00	5.03	6.03	

评估机构：湖北天地源房地产资产评估有限公司

复核人：周江平

制表人：丁海丰

附表三

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估销售收入估算表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局
评估基准日：2024年10月31日
单位：人民币万元

序 号	项目 名称	合 计	生 产 期					
			2025年11-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年1-11月
1	生产负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	产量合计(万吨)	1508.58	50.00	300.00	300.00	300.00	300.00	258.58
3	不含税销售价格 (元/吨)		34.24	34.24	34.24	34.24	34.24	34.24
4	销售收入合计	51653.81	1712.00	10272.00	10272.00	10272.00	10272.00	8853.81

评估机构：湖北天地源房地产资产评估有限公司

复核人：周江平

制表人：丁海丰

附表四

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估固定资产投资估算表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局

评估基准日：2024年10月31日

单位：人民币万元

参照《开发利用与生态复绿方案》				评估选取							
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			折旧年限	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
		原值	其他费用分摊后 原值			原值	进项增值税	不含税原值			
1	开拓工程	1161.09	1224.65	1	开拓工程	1224.65	101.12	1123.53	5.03		
2	房屋建筑物	311.91	328.98	2	房屋建筑物	1690.23	139.56	1550.67	25	5	3.80
3	机器设备	6410.00	6760.90	3	机器设备	6760.90	777.80	5983.10	9	5	10.56
4	其他	431.54									
	合计	8314.54	8314.54		合计	9675.78	1018.48	8657.30			

评估机构：湖北天驰源房地产资产评估有限公司

复核人：周江平

制表人：丁海丰

附表五

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权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：2024年10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(%)	生 产 期						
		不 含 税 原 值	进 项 增 值 税				2025年11-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年1-11月	
1	开拓工程	1123.53	101.12	5.03									
1.1	计提标准(元/吨)												
1.2	折旧性质维简费	1123.53					2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.3	更新性质维简费	1893.63					37.24	223.43	223.43	223.43	223.43	223.43	192.58
2	房屋建筑物	1550.67	139.56	25	3.80	5.00	62.76	376.57	376.57	376.57	376.57	376.57	324.58
2.1	折旧费	296.31					9.82	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	50.79
2.2	更新改造资金												
2.3	净值												
2.4	残(余)值	1254.36					1540.85	1481.92	1423.00	1364.07	1305.15	1254.36	1254.36
3	机器设备	5983.10	777.80	9	10.56	5.00							
3.1	折旧费	3175.81					105.26	631.55	631.55	631.55	631.55	631.55	544.36
3.2	更新改造资金												
3.3	净值												
3.4	残(余)值	2807.29					5877.84	5246.29	4614.74	3983.19	3351.64	2807.29	2807.29
4	固定资产合计	8657.30	1018.48										
4.1	折旧费	3472.12					115.08	690.47	690.47	690.47	690.47	690.47	595.15
4.2	更新改造资金												
4.3	残(余)值	4061.65											4061.65

评估机构：湖北天地源房地产资产评估有限公司

复核人：周江平

制表人：丁海丰

附表六

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采权出让收益评估单位成本确定依据表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局

评估基准日：2024年10月31日

单位：元/吨

开发利用与生态复绿方案				评估取值			
序 号	项 目 名 称	单 位 生 产 成 本	备 注	序 号	项 目 名 称	单 位 生 产 成 本	备 注
正常年生产能力(万吨):			300.00		正常年生产能力(万吨):		300.00
-	生产成本	17.81		一	生产成本	21.09	
1	材料费	2.81	开发利用与生态复绿方案, 不含税	1	材料费	2.81	开发利用与生态复绿方案, 不含税
2	燃料动力费	4.10	开发利用与生态复绿方案, 不含税	2	燃料及动力费	4.10	开发利用与生态复绿方案, 不含税
3	工资及福利费	2.59	开发利用与生态复绿方案	3	职工薪酬	2.59	开发利用与生态复绿方案
4	维简费	0.00	开发利用与生态复绿方案	4	折旧费	2.30	重新计算
5	折旧	1.85	开发利用与生态复绿方案	5	维简费	2.00	
6	修理费	1.40	开发利用与生态复绿方案	5.1	折旧性质的维简费	0.74	(92) 冶经312号
7	其他制造费用	1.50	开发利用与生态复绿方案	5.2	更新性质的维简费	1.26	
8	安全生产费用	3.00	开发利用与生态复绿方案	6	修理费	1.40	开发利用与生态复绿方案, 不含税
9	水土保持费	0.56	开发利用与生态复绿方案	7	安全费用	3.00	财资(2022)136号
				8	矿山地质环境保护与土地复垦费用	0.82	重新计算
				9	其他制造费用	2.06	开发利用与生态复绿方案, 含水土保持费用
二	管理费用	1.50	开发利用方案	二	管理费用	1.43	
1	绿色费用摊销	0.10		1	其他管理费用	1.40	开发利用与生态复绿方案
2	其他管理费	1.40		2	摊销费	0.03	重新计算
三	销售费用			三	销售费用	1.71	按销售的5%计算
四	财务费用		开发利用方案	四	财务费用	0.09	按2024.10.21利率3.1%重新计算
五	总成本费用	19.31	开发利用方案	五	总成本费用	24.31	
六	经营成本			六	经营成本	21.15	

评估机构：湖北天地源房地产资产评估有限公司

复核人：周江平

制表人：丁海丰

附表七

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估经营成本费用估算表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局

评估基准日：2024年10月31日

单位：人民币万元

序号	项目名称	单位成本 (元/吨)	合计	生产期					
				2025年11-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年1-11月
	原矿产量(万吨)		1508.58	50.00	300.00	300.00	300.00	300.00	258.58
	销售收入合计		51653.81	1712.00	10272.00	10272.00	10272.00	10272.00	8853.81
一	生产成本	21.09	31810.78	1054.33	6325.97	6325.97	6325.97	6325.97	5452.58
1	材料费	2.81	4239.11	140.50	843.00	843.00	843.00	843.00	726.61
2	燃料及动力费	4.10	6185.18	205.00	1230.00	1230.00	1230.00	1230.00	1060.18
3	职工薪酬	2.59	3907.22	129.50	777.00	777.00	777.00	777.00	669.72
4	折旧费	2.30	3472.12	115.08	690.47	690.47	690.47	690.47	595.15
5	维简费	2.00	3017.16	100.00	600.00	600.00	600.00	600.00	517.16
5.1	折旧性质的维简费	0.74	1123.53	37.24	223.43	223.43	223.43	223.43	192.58
5.2	更新性质的维简费	1.26	1893.63	62.76	376.57	376.57	376.57	376.57	324.58
6	修理费	1.40	2112.01	70.00	420.00	420.00	420.00	420.00	362.01
7	安全费用	3.00	4525.74	150.00	900.00	900.00	900.00	900.00	775.74
8	矿山地质环境保护与 土地复垦费用	0.82	1244.54	41.25	247.49	247.49	247.49	247.49	213.32
9	其他制造费用	2.06	3107.68	103.00	618.00	618.00	618.00	618.00	532.68
二	管理费用	1.43	2153.13	71.36	428.18	428.18	428.18	428.18	369.06
1	其他管理费用	1.40	2112.01	70.00	420.00	420.00	420.00	420.00	362.01
2	摊销费	0.03	41.12	1.36	8.18	8.18	8.18	8.18	7.05
三	销售费用	1.71	2582.69	85.60	513.60	513.60	513.60	513.60	442.69
四	财务费用	0.09	132.26	4.38	26.30	26.30	26.30	26.30	22.67
五	总成本费用	24.31	36678.86	1215.67	7294.04	7294.04	7294.04	7294.04	6287.00
六	经营成本	21.15	31909.83	1057.61	6345.66	6345.66	6345.66	6345.66	5469.56

评估机构：湖北天地源房地产资产评估有限公司

复核人：周江平

制表人：丁海丰

附表八

湖北省大冶市打子山矿区水泥用石灰岩矿采矿权出让收益评估税费估算表

评估委托人：大冶市自然资源和规划局

评估基准日：2024年10月31日

单位：人民币万元

序 号	项目名称	合计	生产期						
			2025年11-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年1-11月	
1	原矿产量(万吨)	1508.58	50.00	300.00	300.00	300.00	300.00	258.58	
2	销售收入	51653.81	1712.00	10272.00	10272.00	10272.00	10272.00	8853.81	
3	总成本费用(一)	36678.86	1215.67	7294.04	7294.04	7294.04	7294.04	6287.00	
4	增值税	4066.79	0.00	161.33	1011.27	1011.27	1011.27	871.65	
	4.1 销项税额(13%)	6715.00	222.56	1335.36	1335.36	1335.36	1335.36	1151.00	
	4.2 进项税额(13%)	1629.72	54.02	324.09	324.09	324.09	324.09	279.35	
	4.3 抵扣不动产进项税额(9%)	240.68	168.55	72.13					
	4.4 抵扣设备进项税额(13%)	777.80		777.80					
	销售税金及附加(一)	3247.64	94.16	581.09	666.09	666.09	666.09	574.12	
	5.1 城市维护建设税	203.34	0.00	8.07	50.56	50.56	50.56	43.58	
5	5.2 教育费附加	122.00	0.00	4.84	30.34	30.34	30.34	26.15	
	5.3 地方教育费附加	81.34	0.00	3.23	20.23	20.23	20.23	17.43	
	5.4 资源税	2840.96	94.16	564.96	564.96	564.96	564.96	486.96	
6	利润总额	11727.32	402.17	2396.86	2311.87	2311.87	2311.87	1992.68	
7	所得税	2931.83	100.54	599.22	577.97	577.97	577.97	498.17	

评估机构：湖北天地源房地产资产评估有限公司

复核人：周江平

制表人：丁海丰

