

分宜县盛安工贸有限责任公司
建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）
采矿权出让收益评估报告

赣佳信矿评字(2024)第002号

佳信拓投房地产资产评估有限公司

二〇二四年一月三十一日



中国矿业权评估师协会
评估报告统一编码回执单



报告编码:3619720240201051138

评估委托方：分宜县自然资源局

评估机构名称：佳信拓投房地产资产评估有限公司

评估报告名称：分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用
灰岩矿（新增资源储量）采矿业权出让收益
评估报告

报告内部编号：赣佳信矿评字(2024)第002号

评估值：363.29(万元)

报告签字人：郝排山（矿业权评估师）

马永吉（矿业权评估师）



说明：

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

分宜县盛安工贸有限责任公司
建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）
采矿权出让收益评估报告

赣佳信矿评字(2024)第 002 号

摘 要

评估机构：佳信拓投房地产资产评估有限公司

评估委托人：分宜县自然资源局

评估对象：分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）
采矿权

评估目的：为分宜县自然资源局确定分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）确定出让收益提供参考意见。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

评估方法：折现现金流量法

评估主要参数：截止 2023 年 5 月 31 日，采矿许可证证载范围内累计查明建筑石料用灰岩矿（探明+控制+推断类）资源量 955.48 万吨，其中探明资源量 576.17 万吨，控制资源量 268.20 万吨，推断资源量 111.11 万吨；动用建筑石料用灰岩矿探明类资源量 576.17 万吨；

截止 2023 年 5 月 31 日，采矿许可证证载范围内保有建筑石料用灰岩矿（控制+推断类）资源量 379.31 万吨，其中控制资源量 268.20 万吨，推断资源量 111.11 万吨。评估利用的资源储量为 379.31 万吨；设计损失量为 30.28 万吨；采矿损失率为 5%；废石混入率为 2%；计算得出评估利用可采储量为 331.58 万吨；矿山生产规模为 30 万吨/年；生产服务年限为 11.28 年，基建期为 0.17 年（2 个月），评估计算服务年限为 11.44 年；需有偿处置的新增资源储量为 325.76 万吨；产品方案为建筑用灰岩碎石；产品综合销售价格为 35 元/吨（不含税）；固定资产投资为 1583.64 万元（其中原有固定资产投资净值为 711 万元，新增固定资产投资 872.64 万元（含税））；无形资产投资 60 万元；评估采用的单位原矿总成本费用 22.96 元/吨，单位原矿经营成本为 19.35 元/吨；折现率取值 8.00%。

评估结论：

经评估人员现场查勘和当地市场分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经认真估算，确定：

1、分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估值为423.02万元，大写人民币肆佰贰拾叁万零贰佰元整。折合单位可采储量采矿权出让收益1.25元/吨·矿石。

2、根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，探矿权采矿权增列矿种、增加资源储量，原则上应当独立评估，评估结果即为其矿业权出让收益评估值。不能独立评估的按下列方式计算。单一矿种增加资源储量的，新增矿业权出让收益按下列公式计算：

新增矿业权出让收益评估值=评估结果÷评估结果对应的评估依据的资源量×增加的资源量

$$\begin{aligned} \text{新增矿业权出让收益} &= 423.02 \div 379.31 \times 325.76 \\ &= 363.29 (\text{万元}) \end{aligned}$$

需进行有偿处置的新增资源储量325.76万吨，对应的采矿权出让收益评估值为363.29万元，大写人民币叁佰陆拾叁万贰仟玖佰元整。

评估有关事项声明：

遵守相关法律法规和矿业权评估准则，对该采矿权在评估基准日出让收益进行分析、估算发表专业意见，是矿业权评估师的责任。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用矿业权出让收益评估报告是委托方和相关当事人的责任。

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

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用。出让收益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。

重要提示：

以上内容摘自《分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读该评估报告书全文。

（此页无正文）

法定代表人: 

项目负责人: 

矿业权评估师: 

矿业权评估师: 

佳信拓投房地产资产评估有限公司

二〇二四年一月三十一日



目 录

(按章节顺序)

1. 评估机构.....	1
2. 评估委托方.....	1
3. 采矿权人.....	1
4. 评估目的.....	2
5. 评估对象和范围.....	2
6. 评估基准日.....	4
7. 评估原则.....	4
8. 评估依据.....	4
9. 采矿权概况.....	6
10. 评估过程.....	10
11. 评估方法.....	11
12. 评估参数的确定.....	13
13. 评估假设.....	28
14. 采矿权评估价值.....	29
15. 评估结论.....	30
16. 矿业权评估报告使用限制.....	30
17. 特别事项说明.....	31
18. 评估报告日.....	32
19. 评估机构和评估责任人.....	33

附表一 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益估算表；

附表二 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估可采储量及服务年限估算表；

附表三 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估销售收入估算表；

附表四 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估固定资产投资估算表；

附表五 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估固定资产折旧估算表；

附表六 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估单位成本估算表；

附表七 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估总成本费用估算表；

附表八 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估税费估算表；

分宜县盛安工贸有限责任公司
建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）
采矿权出让收益评估报告
赣佳信矿评字(2024)第 002 号

佳信拓投房地产资产评估有限公司接受分宜县自然资源局的委托，根据国家有关采矿权评估的规定，本着客观、独立、公正的评估原则，按照公认的采矿权评估方法，对分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）出让收益进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的采矿权收集了评估有关资料，通过对获取的矿床地质，开发利用经济技术指标等信息的综合分析研究，确定了评估方法、评估参数，经评定估算，对委托评估的采矿权在 2023 年 12 月 31 日的出让收益作出了公允反映。

现将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：佳信拓投房地产资产评估有限公司

注册地址：江西省南昌市红谷滩区九龙大道 1177 号绿地国际博览城 JLH1302-C02
地块 4-9#商业楼 101 室

法定代表人：陈导虎

统一社会信用代码：91360125696077566N。

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2023]041 号

2. 评估委托方

评估委托方：分宜县自然资源局

地址：江西省新余市分宜县天工北大道 36 号

3. 采矿权人

采矿权（申请）人：分宜县盛安工贸有限责任公司；

统一社会信用代码：913605213225551725；

住所：分宜县凤阳镇蕉木村委东坑村；

经济类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

法定代表人：黄循学；

注册资本：800 万元人民币；

经营范围：建筑石料用灰岩开采、加工、销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

4. 评估目的

为分宜县自然资源局确定分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益提供参考意见。

5. 评估对象和范围

5.1 评估对象

评估对象为“分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权”。

5.2 评估范围

根据分宜县自然资源局与佳信拓投房地产资产评估有限公司签订的《评估委托合同书》及所颁发的《采矿许可证》，委托评估范围为现采矿许可证证载范围，委托评估的采矿权证载信息如下：

采矿权人：分宜县盛安工贸有限责任公司；

矿山名称：分宜县盛安工贸有限责任公司；

开采矿种：建筑石料用灰岩；

开采方式：露天开采；

生产规模：30.00 万吨/年；

矿区面积：0.0899 平方公里；

矿区范围由 4 个拐点圈定，其拐点坐标为：

拐点编号	(2000 坐标系)	
	X	Y
采 1	3089678.76	38570257.19
采 2	3089748.76	38570557.19
采 3	3089453.76	38570622.19
采 4	3089428.76	38570277.19
矿区面积：0.0899Km ²		
开采深度：+337m 至+145m		

经评估人员核实：截止评估基准日，在委托评估范围内未设置其他矿业权，本项目评估对象无矿业权权属争议；依据江西省地质局第五地质大队 2023 年 6 月编制的《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》，采矿权证范围内截止资源储量核实估算基准日（2023 年 5 月 31 日），报告中估算经专家评审意见（分自然储审字[2023]001 号）通过并备案的建筑石料用灰岩矿控制（KZ）+推断（TD）保有资源量为 379.31 万吨。该资源量为纳入本次评估的保有资源量。

5.3 评估对象历史沿革、以往评估史以及出让收益缴纳情况

历史沿革：2009 年分宜县旗山石业有限责任公司通过协议出让方式取得分宜县旗山石业有限责任公司凤阳矿业分公司建筑石料用灰岩矿采矿权，采矿证号为 C3605002009107120040864，2013 年分宜县旗山石业有限责任公司将分宜县旗山石业有限责任公司凤阳矿业分公司建筑石料用灰岩矿和分宜县双凤采石场两个采矿权整合为分宜县旗山石业有限责任公司石灰石矿，采矿证号为 C3605002009107120040864，采矿权人为分宜县旗山石业有限责任公司。2015 年 5 月 21 日矿山名称由分宜县旗山石业有限责任公司石灰石矿变更为分宜县盛安工贸有限责任公司，采矿权面积为 0.0899km²，开采标高为+337m~+145m，采矿证号为 C3605212009107120040864。采矿证有效期 2015

年5月21日至2018年5月21日。2018年5月21日，矿山采矿证办理了延续，有效期限2024年5月21日

以往评估史与价款缴纳情况：通过与企业管理层访谈，了解到该矿山曾于2013年7月委托江西勘察设计研究院做过地质调查工作并提交了《江西省分宜县旗山石业有限责任公司建筑用石料灰岩矿资源量地质报告》，2013年8月江西省勘察设计研究院根据该地质报告为矿山编制并提交了《江西省分宜县旗山石业有限公司建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》。据此，矿山于2014年进行过有偿处置评估工作；根据企业提供的2014年（出让收益）缴纳票据，确认采矿权人足额缴纳了采矿权价款。

6. 评估基准日

根据《中国矿业权评估准则确定评估基准日指导意见（CMVS30200-2008）》的要求，考虑评估基准日应尽可能接近经济行为实现日以及方便收集评估所需资料等因素，本次采矿权的评估基准日确定为2023年12月31日。

评估报告中计量和计价标准，均为该基准日客观有效标准。

7. 评估原则

- 7.1 遵循独立性、客观性、公正性的工作原则；
- 7.2 在技术处理中遵循预期收益原则、替代原则、效用原则和贡献原则；
- 7.3 遵循矿业权与矿产资源相互依存、尊重地质规律和资源经济规律、遵守矿产资源勘查开发规范的原则。

8. 评估依据

8.1 法律、法规依据

- 8.1.1 《中华人民共和国矿产资源法》；
- 8.1.2 《中华人民共和国资产评估法》；
- 8.1.3 《中华人民共和国企业所得税法》；
- 8.1.4 《中华人民共和国资源税法》；
- 8.1.5 《中华人民共和国城市建设维护税法》；
- 8.1.6 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）；

8.1.7 《矿产资源开采登记管理办法》（国务院第 241 号令）；

8.1.8 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令第四 448 号）；

8.1.9 《江西省人民代表大会常务委员会关于批准江西省资源税适用税率方案的决议》。

8.2 政策、规范和标准依据

8.2.1 财政部《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号）；

8.2.2 财政部国家安监总局《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》财企[2022]136 号；

8.2.3 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发[2000]309 号）；

8.2.4 《关于印发〈矿业权评估管理办法（试行）〉的通知》（国土资发[2008]174 号）；

8.2.5 《固体矿产资源储量分类》（中华人民共和国国家标准 GB/T17766-2020）；

8.2.6 《固体矿产地质勘查规范总则》（中华人民共和国国家标准 GB/T13908-2020）；

8.2.7 《江西省国土资源厅关于印发江西省矿业权出让收益市场基准价的通知》（赣国土资字[2018]58 号）。

8.3 准则依据

8.3.1 《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》

8.3.2 《确定评估基准日指导意见》（CMVS 30200-2008）；

8.3.3 《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》（CMVS 30300-2010）；

8.3.4 《矿业权评估利用矿山设计文件指导意见》（CMVS 30700-2010）；

8.3.5 《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS 30800-2008）；

8.3.6 《矿业权价款评估应用指南（CMVS20100-2008）》。

8.4 权属、行为依据

8.4.1 评估委托合同书；

8.4.2 分宜县盛安工贸有限责任公司营业执照；

8.4.3 分宜县盛安工贸有限责任公司采矿许可证；

8.5 技术经济参数、取价依据

8.5.1 关于《〈江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案的复函》（分宜县自然资源局，分自然资储备字[2023]001号）；

8.5.2 《〈江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源储量〉评审意见书》（分宜县自然资源局，分自然资储审字[2023]001号）；

8.5.3 《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》（江西省地质局第五地质大队，2023年6月）；

8.5.4 《〈江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案〉专家评审意见表》（分宜县自然资源局，2023年12月12日）；

8.5.5 《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》（江西省地质局第五地质大队，2023年11月）；

8.5.6 《分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿山地质环境保护与土地复垦方案》（江西省地质局第五地质大队，2023年12月）；

8.5.7 评估人员核实收集的其它相关资料。

9. 采矿权概况

9.1 矿区位置及交通

矿区位于分宜县城区方位 14° 、直线距约12公里的凤阳镇东坑村。矿山隶属分宜县凤阳镇管辖。矿区地理坐标：东经： $114^{\circ} 42' 45.1'' \sim 114^{\circ} 42' 58.5''$ ，北纬： $27^{\circ} 55' 10.57'' \sim 27^{\circ} 55' 10.89''$ ，矿区中心坐标为 X:3089568；Y:38570417（2000坐标系）。矿区外北侧有双林镇—分宜县城公路通过，东侧有大广高速通过，南侧有沪昆高速通过，距离最近的高速路口为双林镇洞村，约12公里，矿区外东侧和南侧有浩吉铁路和沪昆铁路通过，交通便利（图9-1）。



图 9-1 矿区交通位置图

9.2 地质工作概况

(1) 2006 年 8 月，分宜县旗山石业有限责任公司委托九 0 二大队矿产勘查研究院对原旗山石灰石矿进行了地质勘查评价工作，提交了《分宜县旗山石业有限责任公司凤阳矿业分公司石灰石建筑石料矿资源量地质报告》，共获得原旗山矿区矿石 D 级资源量(333 类资源量) 1540.3 千吨。《分宜县双凤采石场石灰石建筑石料矿资源量地质报告》共获得 D 级资源量(333 类资源量) 1332.9 千吨。

(2) 2013 年 7 月，江西省勘察设计研究院对分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿区进行了地质调查工作，主要工作量为：地质调查面积为 0.1203km、工程点测量 68 点、露天采坑测量 2 处，并提交了《江西省分宜县旗山石业有限责任公司建筑石料用灰岩矿资源量地质报告》(备案文号:分国土资储备[2013]06 号)，以下简称基础报告。截止 2013 年 6 月底，矿区范围内累计查明建筑石料用灰岩矿资源量为 14920.6

千吨，矿山剩余可利用资源量 2095.1 千吨（其中 122b 类：59.3 千吨，332 类 539.7 千吨，333 类：1496.1 千吨）；暂不能利用资源量 8623.4 千吨；累计动用资源量 4202.1 千吨，其中采出量为 3992.0 千吨，损失 210.1 千吨。

(3) 2017 年 11 月，江西省煤田地质局二二四地质队提交了《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源储量 2017 年度动态检测报告》（备案文号：分国土资储检备字[2017]002 号），截至 2017 年底，矿山累计动用资源量(122b) 4366.2 千吨，其中 2017 年度动用资源量(122b) 164.1 千吨。

(4) 2021 年 12 月，分宜县盛安工贸有限责任公司提交了《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿 2021 年储量年度报告》，截至 2021 年底，矿山累计动用资源量 4489.40 千吨，其中 2021 年度动用资源量 123.20 千吨。

(5) 2022 年 12 月，分宜县盛安工贸有限责任公司提交了《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿 2022 年储量年度报告》，截至 2022 年底，矿山累计动用资源量 5761.90 千吨，其中 2022 年度动用资源量 1272.5 千吨。

9.3 矿区地质概况

矿区地质概况以 2023 年 6 月的《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》为准。

9.3.1 地层

矿区内地层相对简单，仅出露二叠系中统茅口组及第四系。现由老至新分述如下：

(1) 二叠系中统茅口组 (P2m)

区内主要出露茅口组中段地层，于矿区内大面积分布，为矿区赋矿层位。岩性主要为灰色、浅灰色中厚层状~巨厚层状，微晶或细晶灰岩，致密坚硬，含少量方解石脉。呈网格状沿裂隙充填，偶见有星点状黄铁矿，富产腕足类、蜓科动物化石，厚度大于 250 米。地层产状为 $140\sim 180^\circ \angle 30\sim 50^\circ$ ，地层岩溶裂隙较发育，地表发育岩溶裂隙被第四系残坡积物充填。局部见有红色、褐色的褐铁矿化。

(2) 第四系 (Q)

分布于地势低洼的沟谷、丘岗的坡麓处,为残坡积层,岩性为棕褐色、棕黄色粘土、含灰岩碎石粘土等。据现场采坑调查及本次工程控制,矿区第四系残坡积层覆盖层厚度整体呈北部薄南部厚,北部第四系最薄处约 0.5m,钻孔揭露厚度最厚为 6.2m,南部地表岩石溶蚀现象发育,溶蚀孔洞内充填第四系粘土,据采坑揭露最厚处达十余米。

9.3.2 构造

(1) 褶皱构造

矿区位于区域一次级褶皱大石—青塘向斜北西翼,地层呈单斜产出,地层倾向 140~180°, 倾角 30~50°。

(2) 断裂构造

矿区内未见有大的断裂构造,仅局部地段见小断裂及节理裂隙发育。根据前期野外地质调查,区内主要见有一东西向的压性断裂(F1)和北东向的张性断裂(F2),规模较小。

a. 东西向的压性断裂 (F1)

产状为 $180^{\circ} \angle 65^{\circ}$, 破碎带裂面舒缓波状,破碎带宽约 30~55cm,带内多见糜棱岩、角砾岩、碎裂岩及碎粉岩等,显示断裂有压性特征,断裂带上下围岩裂隙较发育,裂隙多被方解石细脉充填,断裂走向与纱帽顶背斜走向较一致,走形都为近东西向,可能为同一期构造。

b. 北东向的张性断裂 (F2)

产状为 $340^{\circ} \angle 78^{\circ}$, 宽 0.20~0.55m, 断裂陡峭,裂面凹凸不平,带内接近地表见有少量粘土充填和方解石脉发育,断裂带上下围岩为深灰色灰岩,围岩节理发育,节理面多被黄褐色亚粘土充填。

此外,由于构造影响,区内岩石节理较发育,一般呈网格状,充填有方解石细脉,局部见一节理夹持厚约 0.5m 的方解石脉。以上构造由于规模较小,对破坏程度有限。

9.3.3 岩浆岩

矿区内未见岩浆岩出露。

9.4 矿床地质特征

9.4.1 矿床特征

矿区范围内出露的二叠系中统茅口组灰岩都属于本矿区矿层，灰岩为深灰色，中~巨厚层状，微晶结构，质纯，属于沉积矿床。区内由钻探工程共圈定1个矿体，矿体分布在+337m~+145m标高范围内，东西长约336m，南北长约279m，面积范围为0.0899平方公里。矿体总体呈单斜层状产出，其形态大致呈层状，矿体走向为50°~90°，倾向140°~180°，倾角300~50°，最大可采厚度约192m。

9.5 矿床开采技术条件

9.5.1 水文地质条件

分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿主要矿体位于侵蚀基准面以上，地形有利于自然排水。地表水与矿床无直接水力联系，对矿床充水影响小。主要充水含水层为碳酸盐岩类裂隙溶洞水，富水性弱，大气降水补给为主；第四系覆盖面积小。

按照《矿区水文地质工程地质勘查规范》(GB/T12719-2021)，本矿区水文地质勘查类型为以岩溶含水层充水为主水文地质条件简单的矿床，简称为“三类一型”。

9.5.2 工程地质条件

矿区地形地貌简单，地形有利于自然排水，岩性较单一，以较坚硬盐岩为主，风化层厚度小。地质构造简单，岩溶作用中等，天然状态下边坡稳固性较好。开挖条件下局部地段易产生崩塌，滑坡等不良工程地质现象。

综合判定本矿区工程地质勘查类型为以特殊岩类为主工程地质条件中等的矿床，简称“五类二型”。

9.5.3 环境地质条件

勘查区所在区域稳定性较好，未发现有热、气异常，矿区地质灾害不发育，未来露天采矿将产生大面积地表变形。地表水水质总体较好，矿石化学成分基本稳定，矿区充水含水层与区域上其他含水层水力联系弱，影响小。

综上所述，按照《矿区水文地质工程地质勘查规范》(GB/T12719-2021)，矿区地质环境质量中等。

10. 评估过程

根据《矿业权评估程序规范(CMVS11000-2008)》，按照评估委托人的要求，我公司组织评估人员，对委托评估的采矿权实施了如下评估程序：

(1) 接受委托阶段：2023年12月28日，本公司接受分宜县自然资源局委托，对分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权进行出让收益评估。评估人员于当日与委托方联系评估资料收集等相关事宜。

(2) 资料收集阶段：2023年12月29日至2024年1月3日，评估人员对该矿业权的有关情况进行了初步了解并核实了与评估有关的地质资料、技术资料，对采矿权范围内有无矿业权纠纷进行了核实。

(3) 现场勘查阶段：2024年1月4日评估技术人员会同地质勘查单位工作人员到矿山现场勘查。对资料的真实性进行了现场核查验证。

(4) 评定估算阶段：2024年1月5日至1月20日，评估小组分析、归纳所收集的资料，确定评估方案，选取评估参数，进行采矿权评估，具体步骤如下：对所收集的资料进行归纳、整理，查阅有关法律、法规，调查类似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进行评定估算，完成评估报告初稿。

(5) 内部审核及提交报告阶段：2024年1月21日至1月28日，按照公司内部三级审核流程，对评估报告初稿进行审核及提出审核意见。评估人员按审核意见修改完善评估报告，于2024年1月31日提交评估报告。

11. 评估方法

11.1 评估方法选取及适用性分析

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》的规定，采矿权出让收益评估方法包括可比销售法、收入权益法、折现现金流量法。

(1) 不选取可比销售法的理由

可比销售法是基于替代原则，将评估对象与在近期相似交易环境中成交，满足各项可比条件的矿业权的地、采、选等各项技术、经济参数进行对照比较，分析其差异，对相似参照物的成交价格进行调整估算评估对象价值的一种评估方法。

可比销售法的应用前提条件是有一个较发育的、正常的、活跃的矿业权市场；可以找到相似的参照物；具有可比量化的指标、技术经济参数等资料。由于未收集到周边类似矿山的交易案例，故该评估方法不适用。

(2) 不选取收入权益法的理由

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，矿山服务年限超过 10 年的采矿权评估，不适宜收入权益法。本项目评估计算年限超过 10 年，故本次评估不采用收入权益法。

本矿山开采矿种为建筑石料用灰岩矿，设计生产规模为 30 万吨/年，评估计算年限为 11.44 年，超过 10 年，故本次评估不采用收入权益法。

(3) 选取折现现金流量法的理由

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，折现现金流量法适用于评估计算年限超过 10 年且具备资料条件的详查勘探探矿权和采矿权。

本项目矿山具有一定储量规模、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，矿山近期编制有矿产资源储量核实报告和开发利用方案等资料具备依据资料条件，根据《收益途径评估方法规范（CMVS 12100-2008）》以及《矿业权评估参数确定指导意见》的相关规定，确定本次评估采用折现现金流量法。

11.2 评估方法的原理、计算公式

折现现金流量法基本原理是，将矿业权所对应的矿产资源勘查、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，以与净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，作为矿业权评估价值。

计算净现金流量现值采用的折现率中包含了矿产开发投资的合理报酬，以此折现率计算的项目净现金流量现值即为项目超出矿产开发投资合理回报水平的“超额收益”，也即矿业权评估价值。

折现现金流量法计算公式为：

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

式中：P —— 矿业权评估价值；

CI ——年现金流入量；

CO ——年现金流出量；

$(CI-CO)_t$ ——年净现金流量；

i ——折现率；

t ——年序号 ($t=1, 2, \dots, n$)；

n ——评估计算年限。

12. 评估参数的确定

12.1 评估依据资料评述

评估参数的确定主要参考《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》（江西省地质局第五地质大队，2023年6月，以下简称《资源储量核实报告》）、《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》（江西省地质局第五地质大队，2023年11月，以下简称《开发利用方案》）、《矿山地质环境治理与土地复垦方案》（江西省地质局第五地质大队，2023年12月）等专业报告确定。《资源储量核实报告》、《开发利用方案》已经出让机关组织了专家评审通过并按规定予以备案，报告中的地质矿产特征、开采技术条件、估算的资源储量、矿山开采设计的技术经济指标等等数据详实可靠，可以作为本次评估用参数。《矿山地质环境治理与土地复垦方案》为送审稿，作为本次评估用参数的参考。

同时，委托方及被评估单位还提供有《委托评估合同》、产品销售等其他资料及评估人员所收集到的其他相关资料，这类资料经评估人员调查核实及现场核查，认为基本可靠，可以作为评估依据资料。

12.2 评估相关参数选取

以下主要技术、经济指标（如保有资源储量、固定资产投资、单位总成本、单位经营成本等）只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，以下各列示数据均源自相应附表中计算机自动计算结果。

12.3 参与评估的保有资源储量和新增资源量

《资源储量核实报告》及分宜县自然资源局于 2023 年 10 月 10 出具的《〈江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告(2023 年 5 月 31 日)〉评审意见书》（分自然资储审字[2023]001 号），截至 2023 年 5 月 31 日，采矿证范围内累计查明建筑石料用灰岩矿（探明+控制+推断类）资源量 955.48 万吨（355.2 万立方米），其中探明类 576.17 万吨（214.0 万立方米），控制类 268.20 万吨（99.2 万立方米），推断类 111.11 万吨（42.0 万立方米），保有资源量 379.31 万吨，其中控制资源量 268.20 万吨，推断资源量 111.11 万吨。截止评估基准日，纳入本次评估保有资源量为 379.31 万吨，其中控制资源量 268.20 万吨，推断资源量 111.11 万吨。

根据《江西省分宜县旗山石业有限责任公司建筑石料用灰岩矿资源量地质报告》（备案文号：分国土资储备[2013]06 号）。截止 2013 年 6 月底，矿区范围内可利用累计查明建筑石料用灰岩矿资源量为 629.72 万吨，其中 122b 类：5.93 万吨，332 类 53.97 万吨，333 类：149.61 万吨。

本项目评估目的是为确定该矿采矿权范围新增资源量的采矿权出让收益提供参考意见。根据以上所述情况，经计算，本项目新增资源量为 325.76 万吨（2023 储量核实报告估算的累计查明资源量—2013 地质报告中估算的可利用累计查明资源量，即，955.48 万吨—629.72 万吨）。

综上，参与本次评估的保有资源量为 379.31 万吨，项目新增资源量为 325.76 万吨。

12.4 评估利用资源量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见(CMVS30300-2010)》，规定：简单勘查或调查即可达到矿山建设和开采要求的无风险的地表出露矿产（如建筑材料类矿产等），估算的内蕴经济资源量均视为评估利用资源储量，全部参与评估计算。

本项目矿种为建材类矿种，依据上述规定，纳入本项目的保有资源量全部为评估利用资源量，则本项目评估利用资源量为 379.31 万吨。

12.5 采选方案及产品方案

12.5.1 采矿方案

依据《开发利用方案》，矿石开采方式为露天开采，矿山采用公路开拓，汽车运输。

12.5.2 产品方案

《开发利用方案》中设计的产品方案为建筑用灰岩规格碎石，与本项目评估人员现场调查情况一致，本次评估据此确定产品方案为建筑用灰岩规格碎石。

12.6 设计利用率、采矿损失率和废石混入率

依据《开发利用方案》设计，边坡压覆资源量约为 30.28 万吨，采矿回采率为 95%，废石混入率为 2%。故本次评估据此确定评估用设计损失量为 30.28 万吨，采矿损失率 5%，废石混入率取 2%。

12.7 评估利用可采资源储量、采出矿石量

评估用可采储量按下式计算：

$$\begin{aligned} \text{评估利用可采储量} &= (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\ &= (379.31 - 30.28) \times 95\% \\ &= 331.58 (\text{万吨}) \end{aligned}$$

采出矿石量 = 可采储量 ÷ (1 - 废石混入率)

$$\begin{aligned} &= 331.58 \div (1 - 2\%) \\ &= 338.35 (\text{万吨}) \end{aligned}$$

12.8 生产规模

根据《矿业权评估参数确定指导意见 (CMVS30800-2008)》，生产矿山采矿权评估，可根据采矿许可证载明的生产规模确定，也可根据经批准的矿产资源开发利用方案确定。

本项目为生产矿山的采矿权评估，矿山采矿许可证载明的生产规模及经批准的《开发利用方案》中设计生产规模均为 30 万吨/年，故本次评估确定矿山生产规模为 30 万吨/年。

12.9 矿山服务年限、评估计算年限

12.9.1 矿山服务年限

按照《中国矿业权评估准则》及《矿业权评估参数确定指导意见》的规定，矿山合理生产年限 T 按下式计算：

$$T = \frac{Q}{A \times (1 - \rho)}$$

式中：T—矿山服务年限（年）；

A—矿山生产规模（万 m³/年）；

Q—采出矿石量（万吨）；

ρ—废石混入率；

$$\text{经计算：矿山服务年限 } T = \frac{Q}{A \times (1 - \rho)} = \frac{338.35}{30 \times (1 - 2\%)} = 11.28 \text{（年）}$$

12.9.2 评估计算年限

经计算，矿山服务年限为 11.28 年。根据《开发利用方案》，本矿山建设期为 0.17 年（2 个月）。故本次评估确定分宜县盛安工贸有限责任公司采矿权的评估计算年限为 11.44 年，按 11 年 5 个月计算。评估计算期限自 2024 年 01 月至 2035 年 05 月。

12.10 固定资产投资

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，固定资产投资，包括评估基准日已形成固定资产和未来建设固定资产投资。评估固定资产投资额可以采用经审批的矿产资源开发利用方案等资料中设计的固定资产投资剔除预备费用、征地费用、基建期贷款利息等之后的工程费用和其他费用之和。工程费用可按具体项目（如剥离工程、设备、房屋建筑物）分类，其他费用按其投资金额分配到上述具体项目分类中。

《开发利用方案》对矿山现有主要资产进行统计，并设计了部分新增投资，本项目评估人员现场调查过程中，对矿山建筑工程、开拓工程投资情况进行了询问记录。根据矿山企业提供的财务报表，截止评估基准日，矿山资产负债表中固定资产净值 587.49 万元；《开发利用方案》剔除与固定资产无关的部分，矿山原有固定资产净值为 711.00 万元，两者偏差较大，经询问企业工作人员得知，因企业购置资产中存在部分只有收据没有正式发票的情况，导致两者偏差较大。故本次固定资产投资参数根据《开发利用方案》及现场调查情况确定。

本次评估固定资产投资分为利用企业原有投资和新增投资两部分投资。

(1) 利用企业原有投资

根据《开发利用方案》，该矿可利用的固定资产净值为 711.00 元，详见下表：

矿企原有固定资产分类汇总表投资额（净值）		
序号	项目名称	净值（万元）
1	开拓工程	150.00
2	建筑工程	300.00
3	机器设备及安装	261.00
4	合计	711.00

（2）新增固定资产投资

根据《开发利用方案》，该矿新增投资 1670.60 万元，明细如下：

序号	资产类别	新增投资（万元）	备注
1	开拓工程	70.00	
2	建筑工程	244.00	
3	机器设备及安装	136.64	
4	工程建设其他费用	422.00	已扣除建设用地费用、资源价款处置费、林地征用费
4.1	建设用地费用	30.00	不计入固定资产投资
4.2	资源价款处置费	477.00	不计入评估用投资
4.3	林地征用费	30.00	不计入固定资产投资
8	工程预备费	140.96	不计入评估用投资
9	基建期贷款利息	0.00	
10	流动资金	120.00	不计入固定资产投资
8	合计	70.00	

根据矿业权评估准则及矿业权出让收益评估相关规定，工程预备费不计入矿业权评估固定资产；流动资金不计入固定资产投资，且重新估算。工程建设其他费用中资源价款处置费不计入矿业权评估固定资产，工程建设其他费用中建设用地费用、林地征用费不计入固定资产投资。按照采矿权评估有关规定，扣除工程建设其他费用建设用地费用、

资源价款处置费、林地征用费，将剩余工程建设其他费用按投资比例分摊到“开拓工程”、“建筑工程”、“机器设备及安装”，计算得本次评估用新增固定资产投资为 872.64 万元。矿山开拓工程和房屋建筑物按 9% 计算进项增值税，机器设备按 13% 计算进项增值税。

评估用固定资产投资明细详见下表（单位：万元）。

序号	类别	原有投资	新增投资		原有+新增投资	
		(净值)	含税	不含税	含税	不含税
1	开拓工程	150.00	135.55	124.36	285.55	274.36
2	建筑工程	300.00	472.49	433.48	772.49	733.48
3	机器设备及安装	261.00	264.60	234.16	525.60	495.16
合计		711.00	872.64	791.99	1583.64	1502.99

12.11 回收固定资产及无形资产

12.11.1 回收固定资产净残（余）值

根据《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，本次评估用固定资产折旧采用年限平均法。

根据 2008 年 1 月 1 日施行的《企业所得税法实施条例》第 60 条规定，房屋建筑物的最低折旧年限为 20 年，飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备最低折旧年限为 10 年。

考虑本评估项目确定的矿山服务年限以及合理投入更新改造资金等因素，本次评估确定房屋建筑物折旧年限为 20 年，矿山机器设备的折旧年为 12 年；房屋建筑物和机器设备的残值率统一确定为 5%。

评估确定的开拓系统工程以全部投资对应的矿山服务年限进行折旧，不留残值。

根据《矿业权评估参数确定知道意见(CMVS30800-2008)》，矿业权评估中固定资产投资回收（残）余值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。以固定资产投资乘以固定资产净残值率计算回收残值。

开拓工程：本项目开拓工程投资 285.55 万元（150 万元原有投资，135.55 万元新增投资），可抵扣的进项增值税 11.19 万元（ $135.55 \div 1.09 \times 9\%$ ），不含税投资 274.36 万元。开拓工程属一次性投入全部开拓工程费，不考虑以维简费的形式进行更新，按折旧提取费用，按 11.28 年计提折旧，残值率为 0。在评估计算期末折旧完毕，无残值回收也无更新改造资金。

建筑工程：本项目建筑工程投资 772.49 万元（300 万元原有投资，472.49 万元新增投资），可抵扣的进项增值税 39.01 万元（ $472.49 \div 1.09 \times 9\%$ ），不含税投资 733.48 万元。房屋建筑物在评估计算期内无更新，在评估计算期末回收余值 340.54 万元。

机器设备及安装：本项目机器设备及安装投资 525.60 万元（261 万元原有投资，264.60 万元新增投资），可抵扣的进项增值税 30.44 万元（ $264.60 \div 1.13 \times 13\%$ ），不含税投资原值 495.16 万元。房屋建筑物在评估计算期内无更新，在评估计算期末回收余值 53.05 万元。

固定资产更新及残(余)值计算详见附表五。

12.11.2 无形资产

根据《开发利用方案》，工程建设其他费用中包含建设用地费用 30 万元，林地征用费 30 万元。根据矿业权评估相关规定，本次评估将这两笔费用合并作为评估用无形资产投资，共计 60 万元。

评估用无形资产投资在评估基准日一次性投入，详见附表一。

12.12 流动资金

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》和《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），流动资金采用扩大指标估算法和分项估算法估算。扩大指标法是一种简化的流动资金方法，一般可参照同类企业流动资金占固定资产投资额、年销售收入、总成本费用的比例估算；分项估算法是对流动资产和流动负债分别进行估算，然后以流动资产减去流动负债的差额作为流动资金额。

本项目评估流动资金采用扩大指标估算法，按固定资产估算流动资金，其计算公式为：流动资金额 = 固定资产投资额 × 固定资产资金率

根据《矿业权评估参数确定指导意见》附录中的“矿山企业流动资金参考指标”，非金属矿山的流动资金的固定资产资金率为5~15%。本评估项目确定固定资产资金率为10%。则：

流动资金额=固定资产投资额×固定资产资金率=1583.64×10%=158.36（万元）

流动资金在生产期2024年3月1日一次性投入，在评估计算期末全部回收。详见附表一。

12.13 回收抵扣的设备进项增值税。

根据财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，2016年5月1日起，产品销项增值税抵扣当期材料、动力、修理费进项增值税后的余额，抵扣新购进设备、不动产进项增值税；当期未抵扣完的设备进项增值税额结转下期继续抵扣。生产期各期抵扣的设备进项增值税计入对应的抵扣期间的现金流入中，回收抵扣的进项增值税。详见附表一。

12.14 产品销售价格、产量及销售收入

12.15.1 建筑用碎石销售价格

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》规定，产品销售价格应按下述原则确定：

（1）应当根据评估采用的产品方案，选择能够代表当地市场价格水平的信息资料，作为确定基础。

（2）一般情况下，可以评估基准日前3个年度的价格平均值为基础确定评估用的产品价格。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5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。

（3）评估报告中应当对价格确定的依据和过程进行明确披露。

本项目矿山属中型生产规模矿山，已稳定生产多年且市场销售价格基本稳定，波动幅度不大，本次评估取矿山近评估基准日当年的销售价格平均值作为估算本项目销售收入的产品价格。

根据评估人员的现场调查了解及矿山企业提供的近一年来的销售合同显示，0-5mm 碎石瓜子片销售价格（不含税）约为 27 元/吨、5-20.5mm 销售价格（不含税）约为 36 元/吨、5-31.5mm 销售价格（不含税）约为 36 元/吨、块石销售价格（不含税）约为 48.67 元/吨，评估人员通过与企业管理层访谈，结合企业实际销售情况，确定综合销售价格 35 元/吨（不含税），评估人员分析认为 35 元/吨（不含税）的产品综合销售价格基本可以反映当地同等品质建筑用灰岩规格碎石的平均价格水平，故本项目确定矿山所产建筑用灰岩规格碎石的矿山综合销售价格为 35 元/吨（不含税）。

12.15.2 年销售收入计算（以 2026 年为例）

$$\begin{aligned} \text{年销售收入} &= \text{建筑用灰岩碎石年产量} \times \text{建筑用灰岩碎石不含税销售价格} \\ &= 30 \times 35.00 \\ &= 1050 \text{（万元）} \end{aligned}$$

12.16 成本费用

《开发利用方案》中设计的成本费用经济参数基本符合目前同类矿山实际情况，参考《开发利用方案》设计，并根据目前国家矿业权评估有关规定，评估人员确定本次评估采用的成本费用指标为（具体见下表）。

表 12-16 单位原矿成本费用估算表 单位：元/吨原矿

矿山开发利用方案设计成本数据				评估取值		
序号	项目名称	总成本（万元）	单位成本（元/吨）	项目名称	总成本（万元）	单位成本（元/吨）
一	制造成本	592.26	19.74	生产成本	466.22	15.54
1.1	材料、燃料及动力	174.63	5.82	材料、燃料及动力	154.54	5.15
1.2	员工工资	214.00	7.13	职工薪酬	181.35	6.05
1.3	折旧费	169.46	5.65	折旧费	98.37	3.28
1.4	修理费	19.17	0.64	修理费	16.96	0.57
1.5	其他制造费用	15.00	0.50	其他制造费用	15.00	0.50
二	管理费用	121.04	4.03	环境治理与土地复垦费	35.45	1.18

2.1	摊销费	1.04	0.03	管理费用	155.32	5.18
2.2	安全生产费用	60.00	2.00	摊销费	5.32	0.18
2.3	其他管理费用	60.00	2.00	安全费用	90.00	3.00
三	销售费用	12.00	0.40	其他管理费用	60.00	2.00
四	财务费用	0.00	0.00	销售费用	27.09	0.90
五	矿山生态修复基金	18.90	0.63	财务费用	4.82	0.16
六	总成本费用	744.20	24.81	总成本费用	688.90	22.96
七	经营成本	573.70	19.12	经营成本	580.40	19.35

备注：设计成本数据来源《分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》一附表4总成本费用估算表。

依据上述数据，评估对象正常生产年度（以2026年为例）单位成本费用取值过程如下：

12.16.1 材料、燃料及动力费

参考《开发利用方案》设计数据及同类项目材料、燃料及动力费占比扣除进项税后计算，分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿外购原材料为0元，辅助材料133.35万元（含税），燃料及动力费41.28万元（含税），故材料、燃料及动力费合计174.63万元（含税），材料、燃料及动力费合计154.54万元（不含税， $174.63 \div 1.13$ ），折合到单位原矿材料、燃料及动力费为5.15元/吨（不含税）。

12.16.2 职工薪酬

根据《开发利用方案》设计数据，分宜县盛安工贸有限责任公司职工31人，全年职工薪酬为214万元（开发利用方案P69职工薪酬（286万元）与开发利用方案的附件4—总成本费用估算表中的职工薪酬（214万元，采矿工人薪酬150万元+辅助工人薪酬24万元+管理人员薪酬40万元），两者数据不一致，本次引用开发利用方案的附件4—总成本费用估算表中的职工薪酬（214万元）），年薪69032元/人。评估人员通过查询2023年江西统计年鉴，查询到城镇私营单位（采矿业）2022年就业人员平均工资为57737

元,通过与企业管理层访谈,综合确定职工年工资约 58500 元,合计年职工薪酬为 181.35 万元,折合到单位原矿职工薪酬为 6.05 元/吨。

12.16.3 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》,采用直线法计算,折旧费计算参见附表五。(以 2026 年为例)

开拓工程:按平均折旧年限 11.28 年、残值率 0%计,正常生产年份折旧费为 24.33 万元。

建筑工程:按平均折旧年限 20 年、残值率 5%计,正常生产年份折旧费为 34.84 万元。

机器设备及安装:按平均折旧年限 12 年、残值率 5%计,正常生产年份折旧费为 39.20 万元。

经测算,正常生产年份折旧费合计 98.37 万元,单位原矿折旧费 3.28 元/吨。

12.16.4 修理费

参考《开发利用方案》设计数据及同类项目修理费占比扣除进项税后计算,修理费为 19.17 万元(含税),修理费 16.96 万元(不含税, $19.17 \div 1.13$),单位原矿修理费 0.57 元/吨。

12.16.5 其他制造费用

根据《开发利用方案》数据,其他制造费用为 15.00 元/吨。参考同类型矿山,评估人员认为其价格水平基本合理,本次评估依此确定其他制造费用为 15.00 元/吨,单位原矿其他制造费用 0.5 元/吨。

12.16.6 环境治理与土地复垦费

《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)文件指出,“矿山企业按照满足实际需要的原则,根据其矿山地质环境保护与土地复垦方案,将矿山地质环境恢复治理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方法摊销,并计入生产成本。”

根据《分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿山地质环境保护与土地复垦方案》（江西省地质局第五地质大队，2023年12月），估算的地质环境恢复治理与土地复垦工程总投资（扣除基本预备费）为399.83万元（=431.82-31.99）。

根据《江西省自然资源厅、财政厅、生态环境厅关于印发江西省矿山生态修复基金管理办法的通知》（赣自然资规[2019]2号）的规定，计算生态修复基金总额为186.54万元（即：原矿销售收入1050万元×矿种系数1.5%×开采系数1.5×70%×服务年限11.28），由此可见本基金计提方案不能满足本矿山未来本矿山地质环境恢复治理与土地复垦所需费用。

故本次矿山环境治理与土地复垦费按照《分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿山地质环境保护与土地复垦方案》（江西省地质局第五地质大队，2023年12月）的设计取值，估算的地质环境恢复治理与土地复垦工程总投资（扣除基本预备费）为399.83万元，分摊到矿山服务年限即每年环境治理与土地复垦费35.45万元

（ $399.83 \div 11.28$ ），矿山生产规模为30.00万吨/年，折合单位环境治理与土地复垦费为1.18元/吨。

12.16.7 摊销费

据本报告“12.11.2 无形资产投资”，建设用地费用30万元，林地征用费30万元，合计60万元；矿山服务年限11.28年；年摊销费用为5.32万元（ $60.00 \div 11.28$ ），单位原矿摊销费用0.18元（ $5.32 \div 30.00$ ）。

12.16.8 安全费用

按照财政部、国家安全生产监管总局《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》（按财资〔2022〕136号文取值）的规定，非金属矿山，露天矿山的安全生产费用每吨3元。

本次评估吨原矿安全生产费用取3.00元，应提取年安全生产费用90.00万元。

12.16.9 其他管理费用

根据《开发利用方案》设计数据，评估对象矿山其他管理费用为2.00元/吨；本次评估据此确定评估用其他管理费用为2.00元/吨。正常年份其他管理费用为60.00万元。

12.16.10 销售费用

根据《开发利用方案》设计数据，销售费用按销售收入的10%估算。但评估人员通过矿山提供的2022年-2023年的财务报表（企业无2021年财务报表），各年销售费用占比销售收入分别为1.39%（2022年）、3.77%（2023年），与《开发利用方案》的设计取值相差较大。故本次销售费用，评估人员根据矿山近两年实际销售费用占比销售收入的平均值作为销售费用的取值费率，产品销售费率为2.58%（ $(1.39\%+3.77\%) \div 2$ ），评估对象矿山正常年份销售收入为1050万元（不含税），销售费用为27.09万元（ $1050 \times 2.58\%$ ），单位原矿销售费用0.90元/吨（不含税， $27.09 \div 30$ ）。

12.16.11 财务费用（利息支出）

根据《中国矿业权评估准则》及《矿业权评估参数确定指导意见》，评估用财务费用主要是流动资金的贷款利息，流动资产的70%作为银行贷款来计算贷款利息。本评估项目流动资金为150.30万元，其资金来源70%为银行贷款，按现行一年期贷款基准利率4.35%计算，则正常生产年份流动资金贷款利息为：

$$\begin{aligned} \text{流动资金贷款利息} &= \text{流动资金} \times 70\% \times \text{一年期贷款利率} \\ &= 158.36 \times 70\% \times 4.35\% \\ &\approx 4.82 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

据此确定本次评估单位财务费用为0.16元/吨（ $=4.82 \div 30$ ）。

12.16.12 总成本、经营成本费用

综上所述，正常生产年份总成本费用及经营成本为：

$$\begin{aligned} \text{单位总成本费用} &= \text{材料、燃料及动力费} + \text{职工薪酬费} + \text{折旧费} + \text{修理费} + \text{其他制造费用} \\ &\quad + \text{环境治理与土地复垦费} + \text{摊销费} + \text{安全费用} + \text{其他管理费用} + \text{销售} \\ &\quad \text{费用} + \text{财务费用} \end{aligned}$$

通过上述计算，确定本项目评估单位总成本费用为22.96（元/吨）；

$$\begin{aligned} \text{单位经营成本} &= \text{总成本费用} - \text{折旧费} - \text{财务费用} - \text{摊销费} \\ &= 22.96 - 3.28 - 0.18 - 0.16 \\ &= 19.35 \text{ (元/吨)}。 \end{aligned}$$

12.16.13 销售税金及附加

根据矿业权评估准则有关规定，销售税金及附加一般包括城市维护建设税、教育费附加及资源税，以每年应纳增值税额为税基按相应的税率来计算。

(1) 应纳增值税

应交增值税为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。销项税额以销售收入为税基，依据《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，税率调整为13%。本项目评估基准日为2023年12月31日，即适用的产品销项税率为13%；产品进项税率为13%（以外购材料费、外购燃料及动力费、修理费为税基）。另依据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号），自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额允许从销项税额中抵扣。当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

无增值税抵扣的正常生产年份，年缴纳增值税计算过程如下（2026年为例）：

年销项税额=年销售收入×销项税率=1050.00×13%=136.50(万元)

年进项税额=(年材料、燃料及动力+维修费)×进项税率

= $(154.54+16.96) \times 13\%$

=22.30(万元)

年缴纳增值税=年销项税额-一年进项税额-一年抵扣设备房屋开拓进项增值税额

= $136.50-22.30-0.00=114.20$ (万元)

(2) 城市维护建设税

城市维护建设税以应纳增值税额为税基计算。《中华人民共和国城市维护建设税法》规定的税率以纳税人所在地不同而实行三种不同税率：

纳税人所在地在市区的，税率为7%；

纳税人所在地县城、镇的，税率为5%；

纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为1%。

根据企业 2022 年及 2023 年纳税申报显示，企业城市维护建设税税点为 5%。本次评估确定城市维护建设税 5%。

$$\begin{aligned} \text{正常年份年应缴城市维护建设税} &= \text{年应纳增值税额} \times \text{城市维护建设税率} \\ &= 114.20 \times 5\% = 5.71 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(3) 教育费附加

依据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（2005 年国务院令 448 号）规定，教育费附加费征收率为 3%；

$$\begin{aligned} \text{年教育费附加} &= \text{年增值税额} \times \text{教育费附加费率} \\ &= 114.20 \times 3\% = 3.43 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(4) 地方教育费附加

根据财政部财综[2010]98 号《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，地方教育附加征收标准统一为 2%。

$$\begin{aligned} \text{年地方教育费附加} &= \text{年增值税额} \times \text{地方教育费附加率} \\ &= 114.20 \times 2\% = 2.28 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(5) 资源税

根据《中华人民共和国资源税法》和《江西省资源税适用税率方案》（2020 年 7 月 24 日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过），江西省对石灰岩资源税为原矿 6%，选矿的 4.8%，本矿山不涉及选矿，该矿山的资源税按销售收入 6%计征。

$$\begin{aligned} \text{正常年份年应缴资源税} &= \text{年销售收入} \times \text{资源税税率} \\ &= 1050.00 \times 6\% \\ &= 63.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(6) 正常年份年销售税金及附加合计

$$\begin{aligned} &= \text{年城市维护建设税} + \text{年教育费附加} + \text{年地方教育附加} + \text{年资源税} \\ &= 5.71 + 3.43 + 2.28 + 63.00 \\ &= 74.42 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

12.16.14 企业所得税

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，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。

正常生产年份（以 2026 年为例）企业所得税计算如下：

年利润总额 = 年销售收入 - 年总成本费用 - 年销售税金及附加

$$= 1050.00 - 688.90 - 74.42$$

$$= 286.67 \text{（万元）}$$

年企业所得税 = 年利润总额 × 企业所得税税率

$$= 286.67 \times 25\%$$

$$= 71.67 \text{（万元）}$$

12.17 折现率

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），矿业权出让收益评估中，折现率按国土资源部的相关规定直接选取。

根据国土资源部公告 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）采矿权评估折现率取 8%，地质勘查程度为详查及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，故折现率取 8%。

13. 评估假设

本报告所称采矿权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平合理价值参考意见：

- （1）以产销均衡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、产品结构及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、成本费用、税率及利率等因素在正常范围内变动；

(5) 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

14. 采矿权评估价值

依据前述参数，经过认真估算，确定“分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿采矿权”（评估用保有资源储量 379.31 万吨）出让收益评估价值为 423.02 万元，大写人民币肆佰贰拾叁万零贰佰元整。

14.1 按江西省矿业权出让收益市场基准价核算结果

根据《江西省国土资源厅关于印发江西省矿业权出让收益市场基准价的通知》（赣国土资字[2018]58 号），普通建筑石料的出让收益市场基准价为 0.90 元/吨·矿石（可采储量）。

本次分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估值为 423.02 万元，大写人民币肆佰贰拾叁万零贰佰元整，评估利用的可采储量为 338.35 万吨，折合单位可采储量采矿权出让收益 1.25 元/吨·矿石（ $423.02 \div 338.35$ ），高于《江西省矿业权出让收益市场基准价》所规定的基准价 0.90 元/吨·矿石（可采储量），符合相关规定。

14.2 新增矿业权出让收益评估价值

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，探矿权采矿权增列矿种、增加资源储量，原则上应当独立评估，评估结果即为其矿业权出让收益评估值。不能独立评估的按下列方式计算。单一矿种增加资源储量的，新增矿业权出让收益按下列公式计算：

新增矿业权出让收益评估值=评估结果 \div 评估结果对应的评估依据的资源量 \times 增加的资源量

根据本报告“12.3 参与评估的保有资源储量和新增资源量”，需进行有偿处置的新增资源储量 325.76 万吨。

$$\begin{aligned} \text{新增矿业权出让收益} &= 423.02 \div 379.31 \times 325.76 \\ &= 363.29 \text{（万元）} \end{aligned}$$

经计算，需进行有偿处置的新增资源储量 325.76 万吨，对应的采矿权出让收益评估价值为 **363.29 万元**，大写人民币叁佰陆拾叁万贰仟玖佰元整。

15. 评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对委托评估的采矿权进行必要的尽职调查、产权核查的基础上，依据科学的评估程序，选用采用折现现金流量法，经过计算和验证，在资产持续使用并满足评估报告所载明的假设条件和前提条件下，确定委托评估的“分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）”于评估基准日 2023 年 12 月 31 日的出让收益评估结果为：**363.29 万元**，大写人民币叁佰陆拾叁万贰仟玖佰元整。

16. 矿业权评估报告使用限制

16.1 评估结论使用有效期

据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》的规定，本报告评估结果公开的，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。

本项目为出让机关委托的出让收益评估，评估结果需要在规定范围内公示，故，本项目评估结论有效期为公示之日起一年内有效。

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。

评估结论使用有效期以内，如果矿产资源储量发生变化，应根据原评估方法对采矿权出让收益评估价值进行相应调整；当价格标准发生重大变化而对采矿权出让收益评估价值产生明显影响时，评估委托方应及时聘请评估机构重新确定采矿权出让收益评估价值。

超过评估结论使用有效期，需重新进行评估。

16.2 评估结论有效使用范围

本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。

16.3 其他

评估报告的所有权属于委托方，除法律法规规定以及评估项目合同约定外，未征得委托方同意，本评估机构不会向任何第三方公开本评估报告内容；未征得矿业权评估机构同意，矿业权评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

17. 特别事项说明

17.1 关于《矿产资源开发利用方案》数值引用的说明

依据江西省地质局第五地质大队 2023 年 11 月编制的《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》，评估人员编制了“附表六《分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估单位成本估算表》”。编制过程中，评估人员发现：

1、《开发利用方案》P69 描述企业全年薪酬（286 万元），《开发利用方案》的附表 4—总成本费用估算表中的职工薪酬为 214 万元（采矿工人薪酬 150 万元+辅助工人薪酬 24 万元+管理人员薪酬 40 万元），两者数据不一致；

2、《开发利用方案》P70 描述销售费用按销售收入 10%估算，根据《开发利用方案》项目达产期平均建筑石料用灰岩年销售收入 1200 万元/年，则销售费用为 120 万/年（ $1200 \times 10\%$ ），《开发利用方案》附表 4—总成本费用估算表中销售费用为 12 万元/年，两者数据不一致。

针对上述情况，评估人员考虑《开发利用方案》的附表 6—利润及利润分配计算表、附表 7—投资财务现金流量表等均引用附表 4—总成本费用估算表，故本次评估人员编制的附表六《分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估单位成本估算表》中“矿山《开发利用方案》设计成本数据”的职工薪酬和销售费用以附表 4—总成本费用估算表为准。

17.2 关于评估基准日保有资源储量的说明

依据江西省地质局第五地质大队 2023 年 6 月编制的《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》，采矿许可证证载范围内截止资源储量核实估算基准日（2023 年 5 月 31 日），保有建筑石料用灰岩矿（控制+推断类）资源量 379.31 万吨。

因评估基准日（2023年12月31日）与储量核实基准日（2023年5月31日）相距半年，时间较短，期间动用的资源储量对评估结论影响较小，本次评估基准日的保有资源储量选取储量核实基准日的保有资源储量，故评估基准日的保有建筑石料用灰岩矿（控制+推断类）资源量为379.31万吨。

17.3 其他

（1）本次评估结论是在独立、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之间无任何利害关系。

（2）本项目评估结论是根据本项目特定的评估目的得出的价值参考意见，不得用于其他目的。

（3）本评估报告书含有附表和附件，附表和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。

（4）本评估报告书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。

（5）遵守相关法律法规和矿业权评估准则，对矿业权在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是矿业权评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用本评估报告是委托方和相关当事人的责任。

18. 评估报告日

评估报告日为：2024年01月31日

19. 评估机构和评估责任人

法定代表人:



项目负责人:



矿业权评估师:



矿业权评估师:



佳信拓投房地产资产评估有限公司

二〇二四年一月三十一日



附表目录

- 附表一 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益估算表；
- 附表二 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估可采储量及服务年限估算表；
- 附表三 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估销售收入估算表；
- 附表四 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估固定资产投资估算表；
- 附表五 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估固定资产折旧估算表；
- 附表六 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估单位成本估算表；
- 附表七 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估总成本费用估算表；
- 附表八 分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估税费估算表；

评估报告附件 附件的使用范围说明

本报告所附附件是本评估报告的一部分，其组成是由委托方提供、本公司评估人员
在国家相关法律法规基础上采用本行业公认评估方法形成的，附件的作用是为形成采矿
权评估价值结论提供文字及数字依据，不能脱离评估报告单独使用。附件、附图所有权
归委托方所有，未经委托方同意，我公司不会随意向他人提供或公开。由于委托方使用
不当造成的不良后果，本公司不承担责任。

佳信拓投房地产资产评估有限公司

二〇二四年一月三十一日



附件目录

- 附件一 评估机构企业法人营业执照
- 附件二 评估机构采矿权探矿权评估资格证书
- 附件三 矿业权评估师执业资格证书
- 附件四 《评估委托合同书》；
- 附件五 《〈江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源储量〉评审意见书》（分宜县自然资源局，分自然资储审字[2023]002号）；
- 附件六 《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》（江西省地质局第五地质大队，2023年6月）；
- 附件七 《〈江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案〉专家评审意见表》（分宜县自然资源局，2023年12月12日）；
- 附件八 《江西省分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》（江西省地质局第五地质大队，2023年11月）；
- 附件九 《分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿矿山地质环境保护与土地复垦方案》（江西省地质局第五地质大队，2023年12月）；
- 附件十 分宜县盛安工贸有限责任公司采矿权评估史及采矿权价款（出让收益）缴纳情况
- 附件十一 签字矿业权评估师登记执业证书
- 附件十二 矿业权评估机构及矿业权评估师承诺函

附表二

分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估可采储量及服务年限估算表

评估基准日：2023年12月31日

委托方：分宜县自然资源局

资源储量核实日期 (资源储量核实报告)	资源储量类型	资源储量估算日 (2023年5月31日) 累计查明资源量	评估基准日保 有资源量	可信度系数	评估利用 资源储量	设计损失	采矿回收率	评估利用 可采储量	生产规模 (万吨/年)	废石混入 率	矿山服务年限 (年)	基建期 (年)	评估计算年限 (年)	单位：万吨	
2023年5月31日 (资源储量核实报告)	探明(动用)	576.17													
	控制	268.20	268.20	1.00	379.31	30.28	95%	331.58	30.00	2%	11.28	0.17	11.44		
	推断	111.11	111.11	1.00											
	合计		955.48	379.31											
2013年6月30日 (基础报告)	111(动用)	420.21													
	122b+332	59.90													
	333	149.61													
新增资源量		629.72													
新增资源量	探明+控制+推断	325.76													

评估机构：佳信拓投房地产资产评估有限公司

审核人：郝排山

制表人：马永吉

附表四

分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估固定资产投资估算表

评估基准日：2023年12月31日

委托方：分宜县自然资源局

矿山原有固定资产投资额（财务账面净值）		矿山改扩建新增固定资产投资额（开发利用方案设计）										本次评估取值		
序号	项目名称	净值	序号	项目名称	估算投资额	分摊其他费用	投资额（含税）	投资额（不含税）	进项税额	备注	序号	固定资产分类	评估用投资额（含税）	评估用投资额（不含税）
1	开拓工程	150.00	1	开拓工程	70.00	65.55	135.55	124.36	11.19	增值税率9%	1	开拓工程	285.55	274.36
2	建筑工程	300.00	2	建筑工程	244.00	228.49	472.49	433.48	39.01	增值税率9%	2	建筑工程	772.49	733.48
3	机器设备及安装	261.00	3	机器设备及安装	136.64	127.96	264.60	234.16	30.44	增值税率13%	3	机器设备及安装	525.60	495.16
			4	工程建设其他费用	422.00					不含建设用地费用、资源价款处置费、林地征用费				
			4.1	建设用地费用	30.00					不计入固定资产投资				
			4.2	资源价款处置费	477.00					不计入评估用投资				
			4.3	林地征用费	30.00					不计入固定资产投资				
			5	工程预备费	140.96					不计入评估用投资				
			6	建设期贷款利息	0.00									
			7	流动资金	120.00					不计入固定资产投资				
	合计	711.00			1670.60	422.00	872.64	791.99			合计	1583.64	1502.99	

评估机构：佳信拓投不动产资产评估有限公司

审核人：郝排山

制表人：马永吉



分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估固定资产折旧估算表

评估基准日：2023年12月31日

委托方：分宜县自然资源局

序号	项目名称	投资额	折旧年限 (年)	残值率	年折旧率	合计	生产期													
							基建期		生产期											
							2024.01~02	2024.03~12	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035.05	
一	开拓工程	285.55	11.28				0.17	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	11.44	
1.1	原值（不含税）	274.36																		
	抵扣进项税额（9%）							11.19												
1.2	折旧额					274.36														
1.3	净值							20.27	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	24.33	10.82
1.4	残余值							254.09	229.76	205.43	181.11	156.78	132.45	108.13	83.80	59.47	35.15	10.82	(0.00)	
二	建筑工程	772.49	20.00	5.00%	4.75%															
2.1	原值（不含税）	733.48																		
	抵扣进项税额（9%）																			
2.2	折旧额					392.93		39.01												
2.3	净值							29.03	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	34.84	15.50
2.4	残余值							704.45	669.61	634.77	599.93	565.08	530.24	495.40	460.56	425.72	390.88	356.04	340.54	
三	机器设备及安装	525.60	12.00	5.00%	7.92%															
3.1	原值（不含税）	495.16																		
	抵扣进项税额（13%）							30.44												
3.2	更新改造资金																			
3.3	折旧额					442.10		32.67	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	39.20	17.44
3.4	净值							462.49	423.29	384.09	344.89	305.69	266.49	227.29	188.09	148.89	109.69	70.49	53.05	
3.5	残余值																			
四	固定资产合计																			
4.1	投资额	1583.64																		
4.2	更新改造资金					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
4.3	抵扣进项税额					80.65		80.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.4	折旧额					1027.42		81.97	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	43.76
4.5	残余值					393.60		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	393.60

审核人：郝排山

制表人：马永吉



评估机构：佳信评估土地资产评估有限公司

分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估单位成本估算表

评估基准日：2023年12月31日

委托方：分宜县自然资源局

矿山开发利用方案设计成本数据				评估取值				
序号	项目名称	总成本（万元）	单位成本（元/吨）	序号	项目名称	总成本（万元）	单位成本（元/吨）	备注
一	制造成本	592.26	19.74	—	生产成本	466.22	15.54	
1.1	材料、燃料及动力	174.63	5.82	1.1	材料、燃料及动力	154.54	5.15	根据矿山开发利用方案设计取值(扣除增值税)
1.2	员工工资	214.00	7.13	1.2	职工薪酬	181.35	6.05	根据23年江西统计年鉴和开发利用方案综合确定
1.3	折旧费	169.46	5.65	1.3	折旧费	98.37	3.28	根据评估用固定资产重新计算
1.4	修理费	19.17	0.64	1.4	修理费	16.96	0.57	根据矿山开发利用方案设计取值(扣除增值税)
1.5	其他制造费用	15.00	0.50	1.5	其他制造费用	15.00	0.50	根据矿山开发利用方案设计取值
二	管理费用	121.04	4.03	1.6	环境治理与土地复垦费	35.45	1.18	按环境保护与土地复垦方案取值
2.1	摊销费	1.04	0.03	二	管理费用	155.32	5.18	根据矿山开发利用方案设计取值
2.2	安全生产费用	60.00	2.00	2.1	摊销费	5.32	0.18	根据矿山开发利用方案设计取值
2.3	其他管理费用	60.00	2.00	2.2	安全费用	90.00	3.00	按财资〔2022〕136号文件标准重新计算
三	销售费用	12.00	0.40	2.3	其他管理费用	60.00	2.00	根据矿山开发利用方案设计取值
四	财务费用	0.00	0.00	三	销售费用	27.09	0.90	根据矿山企业实际销售费用取值
五	矿山生态修复基金	18.90	0.63	四	财务费用	4.82	0.16	流动资金按其70%为银行贷款，利率4.35%进行估算
六	总成本费用	744.20	24.81	五	总成本费用	688.90	22.96	生产成本+管理费用+销售费用+财务费用
七	经营成本	573.70	19.12	六	经营成本	580.40	19.35	总成本费用-折旧费-折旧性质质维简费-财务费用-摊销费

单位：元/吨

评估机构：佳信拓房地产资产评估有限公司

审核人：郝排山

制表人：马永吉



分宜县盛安工贸有限责任公司建筑石料用灰岩矿（新增资源储量）采矿权出让收益评估总成本费用估算表

评估基准日：2023年12月31日

委托方：分宜县自然资源局

序号	项目名称	单位原矿成本 (元/吨)	合计	建设期 2024.01~02 0.17	生产期												单位：万元
					2024.03~12	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035.05	
一	产品产量		338.35		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	11.44	
	生产成本	15.54	5258.13		388.52	466.22	466.22	466.22	466.22	466.22	466.22	466.22	466.22	466.22	466.22	466.22	
1.1	材料、燃料及动力	5.15	1742.93		128.78	154.54	154.54	154.54	154.54	154.54	154.54	154.54	154.54	154.54	154.54	154.54	
1.2	职工薪酬	6.05	2045.30		151.13	181.35	181.35	181.35	181.35	181.35	181.35	181.35	181.35	181.35	181.35	181.35	
1.3	折旧费	3.28	1109.40		81.97	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	98.37	
1.4	修理费	0.57	191.33		14.14	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	
1.5	其他制造费用	0.50	169.17		12.50	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
1.6	环境治理与土地复垦费	1.18	399.83		29.54	35.45	35.45	35.45	35.45	35.45	35.45	35.45	35.45	35.45	35.45	35.45	
二	管理费用	5.18	1751.73		129.43	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	
2.1	摊销费	0.18	60.00		4.43	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32	
2.2	安全费用	3.00	1015.04		75.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
2.3	其他管理费用	2.00	676.69		50.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
三	销售费用	0.90	305.53		22.58	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	27.09	
四	财务费用	0.16	54.39		4.02	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	4.82	
五	总成本费用	22.96	7769.59		574.09	688.90	688.90	688.90	688.90	688.90	688.90	688.90	688.90	688.90	688.90	688.90	
六	经营成本	19.35	6545.81		483.66	580.40	580.40	580.40	580.40	580.40	580.40	580.40	580.40	580.40	580.40	580.40	

评估机构：佳信拓投房地产资产评估有限公司

审核人：郝排山

制表人：马永吉

