

(广东省) 广州市花都区城西石场
采矿权出让收益评估报告

恒品矿评报字[2022]第 037 号

内蒙古恒品资产评估有限公司

二〇二二年七月七日



通讯地址：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区腾飞南路绿地腾飞大厦 D 座 609 室

联系人：史昀枫 15849196333

E-mail:hengpin999@163.com

王常发 15754927833

联系电话：0471-3330898

(广东省)广州市花都区城西石场 采矿权出让收益评估报告

摘要

恒品矿评报字[2022]第 037 号

提示: 以下内容摘自评估报告, 欲了解项目的全面情况, 请阅读本评估报告全文。

评估对象: (广东省)广州市花都区城西石场采矿权。

评估委托人: 广州市规划和自然资源局花都区分局。

评估机构: 内蒙古恒品资产评估有限公司。

评估目的: 广州市规划和自然资源局花都区分局拟出让“(广东省)广州市花都区城西石场采矿权”, 按照国家现行相关法律法规规定, 需要对该采矿权进行出让收益评估, 本次评估即是为了实现上述目的而为委托人出让采矿权确定其出让收益提供参考意见。

评估基准日: 2022 年 5 月 31 日。

评估日期: 2021 年 12 月 6 日至 2022 年 7 月 7 日。

评估方法: 折现现金流量法。

评估主要参数: 拟设矿权面积 0.94 平方千米, 截止 2021 年 7 月 30 日保有资源储量 (122b+333) 矿石量 6938.69 万立方米, 参与评估计算的保有资源储量 6938.69 万立方米, 评估利用资源储量 6938.69 万立方米; 评估利用可采储量 5859.09 万立方米, 生产规模 365.00 万立方米/年; 矿山服务年限 16.13 年, 评估计算年限 17.63 年; 产品方案为建筑用碎石、机制砂、山砂、砌筑用或回填料块石、矿泥及残坡积土; 不含税销售价格建筑用碎石为 85.00 元/立方米、机制砂为 75.00 元/立方米、山砂为 60.00 元/立方米、砌筑用或回填料块石为 25.00 元/立方米、矿泥为 3.00 元/立方米、残坡积土为 13.00 元/立方米; 固定资产投资 63391.75 万元; 单位总成本费用 94.73 元/立方米, 经营成本 79.60 元/立方米, 折现率 8%。

评估结论: 本评估机构在现场调查、了解和分析评估对象的基础上, 依据评估程

序，选取相关评估方法和评估参数，经过估算，(广东省)广州市花都区城西石场采矿权评估价值即采矿权出让收益评估价值为 87789.21 万元，大写人民币捌亿柒仟柒佰捌拾玖万贰仟壹佰元整，单位可采储量价值为 14.98 元/立方米·矿石。

采矿权出让收益市场基准价的计算：

根据“广州市规划和自然资源局关于发布广州市采矿权出让收益市场基准价的通知”，广州市建筑用花岗岩采矿权出让收益市场基准价为 7.1 元/立方米·矿石（可采储量），则（广东省）广州市花都区城西石场采矿权出让收益市场基准价为 41599.52 万元，小于本次采矿权出让收益评估价值 87789.21 万元。

评估有关事项声明：评估结论使用有效期为一年。如果该评估结果公开，则自公开之日起一年内有效；如果该评估结果不公开，则自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。

本评估报告包括若干评估假设、特别事项说明及评估报告使用限制说明，提请报告使用者认真阅读报告全文。

法定代表人：

史明书

项目负责人：

王常发



报告复核人：

史明书



内蒙古恒品资产评估有限公司

二〇二二年七月七日



(广东省)广州市花都区城西石场 采矿权出让收益评估报告

目录

第一部分：报告正文

1. 评估机构	1
2. 评估委托人	1
3. 评估目的	1
4. 评估对象和评估范围	2
5. 评估基准日	2
6. 评估依据	3
7. 评估原则	4
8. 矿产资源勘查和开发概况	4
9. 评估实施过程	10
10. 评估方法	11
11. 评估参数的确定	11
12. 评估假设	20
13. 评估结论	21
14. 评估基准日后事项说明	22
15. 特别事项说明	22
16. 评估报告使用限制	23
17. 评估报告日	23
18. 评估人员	24

第二部分：报告附表

附表 1 (广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估价值计算表
附表 2 (广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估可采储量估算表
附表 3 (广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估销售收入计算表
附表 4 (广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估固定资产投资计算表
附表 5 (广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估固定资产折旧计算表

附表6 (广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估单位成本计算表

附表7 (广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估经营成本计算表

附表8 (广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估税费计算表

第三部分: 报告附件

附件1 矿业权评估机构企业法人营业执照复印件

附件2 探矿权采矿权评估资格证书复印件

附件3 矿业权评估师执业资格证书复印件

附件4 矿业权评估师及评估人员的自述材料

附件5 矿业权评估机构及评估师承诺书

附件6 《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》
(HT-2021-01195703)

附件7 关于《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》
评审结果的函(粤储审评[2021]162号)及矿产资源储量评审意见书(粤资储评审字
[2021]162号)

附件8 中国建筑材料工业地质勘查中心广东总队2021年9月编制的《广东省广
州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》

附件9 广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案审
查意见书(粤矿协审字[2022]04号)

附件10 广东省冶金建筑设计研究院有限公司2022年4月编制的《广东省广州
市花都区城西石场建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》

附件11 其他资料

(广东省)广州市花都区城西石场采矿权 出让收益评估报告

恒品矿评报字[2022]第 037 号

受广州市规划和自然资源局花都区分局的委托,根据国家采矿权评估的有关规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)、《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》中的要求,对“(广东省)广州市花都区城西石场采矿权”进行了尽职调查、资料收集与评定估算,并对该采矿权在 2022 年 5 月 31 日所表现的价值作出反映。现将该采矿权评估情况及评估结果报告如下:

1. 评估机构

机构名称: 内蒙古恒品资产评估有限公司

住所: 内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区大学东路紫薇花园小区 9 号楼 4 层 2 单元 2-402

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人: 史昀枫

统一社会信用代码: 91150105MA0NGNWK55

探矿权采矿权评估资格证书编号: 矿权评资〔2002〕016 号

经营范围: 探矿权和采矿权评估(凭资质证书经营); 资产评估; 企业整体资产评估; 项目评估; 企业管理咨询; 矿产开采咨询服务; 矿山业务代理; 电信业务代理; 市场调查。

2. 评估委托人

评估委托人: 广州市规划和自然资源局花都区分局。

3. 评估目的

广州市规划和自然资源局花都区分局拟出让“(广东省)广州市花都区城西石场采矿权”,按照国家现行相关法律法规规定,需要对该采矿权进行出让收益评估,本次评估即是为了实现上述目的而为委托人出让采矿权确定其出让收益提供参考意见。

4. 评估对象和评估范围

4.1 评估对象

(广东省)广州市花都区城西石场采矿权。

4.2 评估范围

4.2.1 拟设采矿权范围

根据广州市人民政府和广州市规划和自然资源局的规划，拟设置采矿权范围由 5 个拐点圈定，详见下表：

拐点编号	2000 国家大地坐标系	
	X	Y
1	2603992.73	38427273.10
2	2604099.61	38427484.88
3	2603889.03	38428736.77
4	2603405.03	38428936.34
5	2603474.24	38427002.26

拟设置采矿权面积 0.94km²，开采标高+307.0 ~ +50.0m。

4.2.2 委托评估范围

本次评估范围与上述拟设采矿权范围一致。

4.2.3 储量估算范围

依据经评审通过的中国建筑材料工业地质勘查中心广东总队 2021 年 9 月编制的《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》，资源储量估算范围为拟设采矿权范围。

4.3 矿业权出让收益缴纳情况

本次评估采矿权为拟设采矿权，未缴纳过矿业权出让收益。

截止评估基准日，委托评估范围内未设置其它矿业权，矿业权权属未发现争议。

5. 评估基准日

本项目评估基准日确定为 2022 年 5 月 31 日，符合《中国矿业权评估准则》—《确定评估基准日指导意见》(GMCS 30200-2008)的要求。

评估报告中所采用计量和计价标准，均为该基准日客观有效的价格标准。

6. 评估依据

法律法规依据:

- 6.1 1996年8月29日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》;
 - 6.2 国务院1994年第152号令发布的《中华人民共和国矿产资源法实施细则》;
 - 6.3 国务院1998年第241号令发布的《矿产资源开采登记管理办法》;
 - 6.4 国土资源部国土资[2000]309号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》;
 - 6.5 国土资源部国土资发[2008]174号《矿业权评估管理办法(试行)》;
 - 6.6 国家质量技术监督局1999年发布的《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999);
 - 6.7 国家市场监督管理总局国家标准化管理委员会2020年4月28日发布的《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2020);
 - 6.8 中国矿业权评估师协会公告(2007年第1号)《关于发布<中国矿业权评估师协会矿业权评估准则—指导意见CMV13051-2007固体矿产资源储量类型的确定>》;
 - 6.9《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);
 - 6.10《财政部国土部关于印发<矿业权出让收益征收管理暂行办法>的通知》(财综[2017]35号);
- 评估准则和技术规范:
- 6.11 中国矿业权评估师协会公告2017年第3号发布的《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》;
 - 6.12 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》;
 - 6.13 中国矿业权评估师协会公告2008年第5号发布的《中国矿业权评估准则》(2008年8月);
 - 6.14 国土资源部公告2008年第7号《国土资源部关于<矿业权评估参数确定指导意见>的公告》;
 - 6.15 中国矿业权评估师协会公告2008年第6号发布的《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008);
- 行为产权依据和取价依据:

6.16 《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》(HT-2021-01195703);

6.17 关于《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》评审结果的函(粤储审评[2021]162号)及矿产资源储量评审意见书(粤资储评审字[2021]162号);

6.18 中国建筑材料工业地质勘查中心广东总队2021年9月编制的《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》;

6.19 广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案审查意见书(粤矿协审字[2022]04号);

6.20 广东省冶金建筑设计研究院有限公司2022年4月编制的《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》;

6.21 评估人员收集的其他资料。

7. 评估原则

7.1 独立性原则、客观性原则和公正性原则;

7.2 遵守国家有关法规规定和财务制度的原则;

7.3 预期收益原则;

7.4 替代原则;

7.5 效用原则和贡献原则;

7.6 矿业权与矿产资源相互依存原则;

7.7 尊重地质规律及资源经济规律原则;

7.8 遵守矿产资源勘查开发规范原则。

8. 矿产资源勘查和开发概况

8.1 矿区位置、交通

广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿位于广东省广州市花都区城区30°方向,直距约16.5km的丘陵区,属广州市花都区花山镇管辖。根据广州市人民政府和广州市规划和自然资源局的规划,拟设置采矿权范围的中心地理坐标为:东经113°04'33.5579",北纬23°23'08.9819"。

广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿西侧有G106国道向北接G4W3乐广高速,

南侧连接 S381 省道，向南可达广州市花都区城，向北可达清远市，矿区至花都区花山镇约 11.8km，距离花都区中心的运输距离约 18km；距离清远市中心的运输距离约 34km。交通条件较便利。

矿区位于广州市花都区城区 30°方向的丘陵区，海拔标高 116.30m~307.0m，最大相对高差 190.7m，地势东北高西南低，西南侧最低侵蚀基准面标高为+100m。基岩除局部出露地表外，基本为第四系覆盖，地形坡度一般 30°~40°，山上植被茂密，多以灌木、松树、杂草为主，没有较大的地表水体，只有山间一些灌溉用山塘。

矿区所在地属亚热带季风气候区，日照充足，热量丰富，长夏无冬，雨量充沛，干湿季明显。根据国家气象站广州花都区地面气象观测站长年(1951~2020年)历史资料统计：多年年均气温 21.8℃，全年最热月为 7 月，月平均最高气温 32.8℃；全年最冷月为 1 月，月平均最低气温 10.2℃，多年极端最高气温 39.1℃(2004 年 7 月 1 日)，极端最低气温 0.0℃(1957 年 2 月 11 日和 1999 年 12 月 23 日)。多年平均降雨量 1753.9mm，日最大降雨量 253.4mm(1997 年 5 月 8 日)，年最大降雨量为 3450.5mm(1997 年)，年最小降雨量 1387.1mm(1999 年)；每年 4~9 月为雨季，降雨量占全年降雨量的 81.25%。最长连续降雨天数 33 天，最长连续总降雨量 884.0mm(1975 年 4 月 28 日~6 月 30 日)。多年平均相对湿度 78%，多年平均蒸发量 1559.4mm。多年平均热带气旋登陆次数 4~5 次，热带气旋集中的月份为 7~9 月，台风最大风速(影响广州)为 35.4m/s。多年平均雷暴天数 76.96 天，年最多雷暴天数 110 天(1959 年)。主要自然灾害：寒潮和冷空气、低温和霜冻、低温阴雨、倒春寒、强对流天气(雷雨大风、龙卷风、飑线、冰雹)、暴雨、热带气旋、高温、干燥、寒露风、强风。台风登陆时暴雨、暴雨往往会接踵而至，易引起水患。矿区所处地区地震基本烈度为 VI 度。矿区及附近(50km)历史上未发生过破坏性地震，发生过三次小震。

花都原为花县，1993 年撤县建花都市(县级)，2000 年 5 月撤市改区。花都区下辖花城街道、新华街道、新雅街道、秀全街道、狮岭镇、炭步镇、花山镇、赤坭镇、梯面镇、花东镇。区政府驻花城街道。全区总面积 968km²，常住人口 72 万。新华街是花都区政治、经济、文化、科技和对外交往的中心，中共花都区委、区人民政府所在地，距广州中心城区 22°km。

1987 年撤区建镇后，花山镇下辖 26 个行政村，1 个社区居委会，总面积 116km²。

2020年末全镇户籍人口89169人，流动人口32479人，常住人口113029人。独特的区位优势为花山镇发展临空工业、旅游业、仓储业、房地产业、现代园艺业、运输业等提供了极好的条件，花山镇将以此为契机，进一步调整产业结构，重点发展高新技术和优势产业。花山镇大力发展“三高”农业和“都市型农业”。

农村以种植水稻、蔬菜、水果，养殖塘鱼、禽畜等为主，建立了无公害蔬菜基地，实现了村村通水泥路，积极开展创建卫生村和改水工程，社会主义新农村建设稳步推进。

花山镇全面贯彻落实科学发展观，积极打造工业强镇。花山镇现有企业500多家，涉及汽车配件、电子五金、机械制造、飞机维修等十多个行业，工业种类比较齐全。

8.2 以往地质工作概况

1962年，广东省地质局区域地质测量大队、广东省地质局761队完成了1:20万从化幅区域地质测量，提交了文字报告和地质图，包括了本次详查矿区范围。

2011年4月，广东省地质调查院进行了1:5万广州城市地质调查，提交了报告和图件。

2021年3月至2021年9月，中国建筑材料工业地质勘查中心广东总队完成了矿区及外围地质调查工作，收集了地质、测量、水文等原始资料，系统地控制了矿体的规模、形态和产状，并提交了《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》和相关图件。截止2021年7月30日，拟设矿区范围内(+307m~50m标高)累计查明建筑用花岗岩矿资源量矿石量6938.69万 m^3 (保有建筑用花岗岩矿控制资源量矿石量4674.61万 m^3 ，推断资源量矿石量2264.08万 m^3)，覆盖层体积为3015.12万 m^3 (残坡积层159.88万 m^3 ，全~强风化花岗岩1767.50万 m^3 ，中风化花岗岩1087.74万 m^3)。

8.3 地质概况

8.3.1 地层

矿区出露地层主要为第四系残坡积层和冲洪积层。

残坡积层：主要分布于山间洼地及地表，岩性为棕红色、灰黄色砂质粘土、含岩石碎屑砂质粘土，厚度2.80~6.90m，平均5.50m。

冲洪积层：主要分布于山间洼地，主要呈灰黄色，成分以中粗砂为主，局部夹砾

石。冲洪积层厚约 0~5m。

8.3.2 构造

矿区内未见明显的断裂构造。花岗岩体的节理裂隙较为发育，间距 0.02~1m 不等，部分 >1m，主要包括三组节理：

第一组：北西向节理裂隙，总体走向 260°~290°，倾向 170°~200°，倾角 70°~85°，不同地段其产状有所变化，在岩体的上部强-中风化地段较为发育。主要分布在矿区的东部、中部及南部，节理裂隙间距 0.2m~1m，延伸 >20m，小部分被泥质充填。

第二组：北东向节理裂隙，总体走向 150°~210°，节理裂隙倾向 240°~300°，倾角 50°~70°，不同地段其产状有所变化，主要分布在矿区的东部及南部，节理裂隙间距 0.6m~1.5m，延伸 >20m，可见少量泥质充填。

第三组：北东向节理裂隙，总体走向 40°~70°，节理裂隙倾向 130°~160°，倾角 10°~30°，不同地段其产状有所变化，主要分布在矿区的东部及南部，节理裂隙间距 0.4m~0.6m，延伸 >20m，可见少量泥质充填。

8.3.3 岩浆岩

分布全矿区，主要为晚侏罗世的花岗岩，呈岩基状产出，岩性主要为黑云母花岗岩，钻孔揭露厚度 30m~203.5m，呈灰白色、浅肉红，局部具碎裂化结构，风化后呈褐黄色、灰黄色及见铁质侵染，矿物成分主要为石英、碱性长石、斜长石及少量黑云母组成。副矿物多见锆石、黄铁矿等，浅色矿物见绢云母、白云母。局部绢云母交代碱性长石。微风化花岗岩即为本矿区的建筑用花岗岩矿体。

少量为早白垩世的黑云母花岗岩，主要分布于矿区的西北角，岩性主要由黑云母花岗岩组成，铁质沿裂隙呈褐色浸染状，不均匀分布。部分裂隙发育，产生蚀变，由酸性脉岩中酸性火成岩在中、低温热液的作用下发生的蚀变。

花岗岩顶部已成不同程度的风化，从上至下大致可分为全风化岩层、强风化岩、中风化岩和微风化岩。

全风化岩层：原岩为黑云母花岗岩，厚 2.45~27.15m，平均 16.67m。其中山脊和山坡相对较厚，而山脚和沟谷地带相对较薄。

强风化岩：分布在全矿区，岩性为黑云母花岗岩，厚 2.45~22.60m，平均 10.33m。其中山脊和山坡相对较厚，而山脚和沟谷地带相对较薄。

中风化岩：分布在全矿区，岩性以细粒-中粒黑云母花岗岩为主，节理裂隙发育，揭露厚 2.30~66.59m，平均为 17.80m。

微风化岩：分布在全矿区，岩性以细粒-中粒黑云母花岗岩为主，揭露厚 51~201m。

8.3.4 矿体特征

矿区共圈定建筑用花岗岩矿体 1 个，控制长 1800m，宽 460~630m，厚度 51~201m，埋藏深度 38.0m~257.0m，赋存标高+251.0m~+50m，规模属于大型。矿体由晚侏罗世的花岗岩组成，呈巨块状产出，矿石类型为黑云母花岗岩。矿体形态受拟设采矿权范围限制，平面上呈不规则的近似楔形体沿东-西展布。矿体除局部出露地表外，上部为残坡积层、全风化、强风化和中风化花岗岩覆盖，向四周及深部延出矿区范围，覆盖层总厚度为 38.0~85.20m，平均 42.20m。矿体底板为细粒-中粒黑云母花岗岩。矿体未受断裂构造错断，局部节理裂隙发育，见硅化、绢云母化。

8.3.5 矿石质量

矿区矿石工业类型单一，仅为建筑用花岗岩，自然类型有主要为黑云母花岗岩。

黑云母花岗岩：浅肉红色，细粒花岗结构，块状构造，岩石主要由碱性长石、斜长石和石英组成，其次为黑云母、绢云母等，主要矿物及含量：碱性长石 50%，斜长石 20%，石英 25%，黑云母 2%，少量绢云母、黄铁矿、白云母、锆石。该类型矿石在矿区范围内广泛分布，赋存标高为+251.0m~50.0m。

矿石以细粒-中粒黑云母花岗岩为主，矿石基本化学分析表明，成分以 SiO_2 及 Al_2O_3 为主。矿区岩石硫化物及硫酸盐含量范围值 $< 0.1\%$ ，达到建筑用花岗岩矿一般工业指标 I 类 ($\leq 0.5\%$) 要求。

8.3.6 矿石的物理、化学性能

矿区内建筑用黑云母花岗岩矿石绝大多数的饱和抗压强度均 $> 80\text{MPa}$ ，满足抗压强度工业指标要求，个别矿石饱和抗压强度偏低，主要是因为样品裂隙发育，沿裂隙面破坏造成。

矿石小体积质量平均为 2.64g/cm^3 。

矿石单级最大压碎指标范围值为 8.7%，按《建设用卵石、碎石》(GB/T14685-2011) 标准，矿石压碎指标达到 I 类碎石压碎指标要求 ($\leq 10\%$)，属 I 类建筑用碎石料。

矿石坚固性为 4~5%，平均值为 4.5%。按《建设用卵石、碎石》(GB/T14685-2011)

标准, 指标达到I类碎石坚固性指标要求 ($\leq 5\%$), 属I类建筑用碎石料。

矿石吸水率平均为 0.44%, 按《建设用卵石、碎石》(GB/T14685-2011) 标准, 指标达到I类碎吸水率指标要求 (≤ 1.0), 属I类建筑用碎石料。

碱活性为 0.08 ~ 0.09%, 平均值为 0.086%, 按《建设用卵石、碎石》(GB/T14685-2011) 标准, 指标达到小于 0.10% 的指标要求。无潜在碱~硅酸反应危害, 表明矿区矿石可作为建筑用碎石使用。

经放射性监测, 矿石的内照射指数 IR_a 为 1.3 ~ 2.2, 外照射指数 I_r 为 1.7 ~ 2.0。依据《建筑材料放射性核素限量》(GB6566-2010) 的规定, 矿石属 C 类。

8.3.7 矿区内覆盖层综合利用评价

矿区覆盖层主要有: 残坡积层、全-强风化花岗岩层和中风化岩层。

根据广州市住房和城乡建设局发布的《广州市住房和城乡建设局关于在我市建设工程项目中推广应用机制砂实施意见的通知》(穗建筑〔2021〕93号): “广州市建设用砂供需基本平衡, 引导市场逐步过渡到依靠机制砂满足建设需求为主, 机制砂在房屋建筑、市政、交通、能源、水利、港口等建设工程项目以及预拌混凝土、预拌砂浆、预制构件企业广泛使用, 房屋建筑、市政、轨道交通、水利等建设工程项目的地下结构部位不得使用海砂(包括淡化海砂、水洗砂)。”

为更好地建设成可持续发展的绿色矿山, 使资源利用最大化, 尽可能减少矿山的废料排放量, 减少排土压占土地资源和形成大型排土场可能出现的地质灾害隐患, 矿区内可对残坡积土、全-强风化花岗岩、中风化花岗岩等矿产进行综合利用: 残坡积层全部收集, 堆放在排土场用于矿山复垦复绿, 不作为矿层考虑; 全-强风化花岗岩含砂层经水洗制砂工艺作建筑砂; 中风化花岗岩抗压强度一般为 40.38 ~ 78.53MPa, 平均 66.54MPa, 其有一定的强度, 经粗碎成块石, 是较好的平场、垫基、建筑工程场地的回填石。

8.4 开采技术条件

8.4.1 水文地质条件

矿体分布标高 +50m ~ +251.0m, 最低开采标高 +50m, 矿区范围内最低标高为 +116.30m。矿体位于当地侵蚀基准面 (+100.0m) 以上, 根据矿体所处的部位及水文地质条件的差异, 矿床可分为两种水文地质条件类型。分布于 +116.30m 标高以上, 矿

坑内大气降水和地下水可自然排泄,为水文地质条件简单类型;分布于+50~+116.30m标高,矿区内属凹陷开采,矿坑内充水不能自排,需要进行抽水疏干,大气降水及基岩裂隙水为主要充水来源,为水文地质条件中等类型。综上所述,矿区水文地质条件总体为中等。

8.4.2 工程地质条件

矿区土质主要为砂质黏性土,呈可塑-坚硬状态,物理力学性质良好。全-强风化-中风化花岗岩呈土状-碎块状,岩石质量指标 RQD 一般低于 80%,岩石的工程质量较差,微风化岩石质量指标 RQD 为 80%~90%,整体岩石质量较好。矿区开挖的土质边坡,坡高较高的部分对边坡的稳定有一定影响,岩质边坡整体对边坡的稳定性的影响不大。综上所述,矿区的工程地质条件为中等。

8.4.3 环境地质条件

矿区水文地质条件总体为中等、矿区工程地质条件为中等、矿区环境地质条件为中等。

综上所述,本矿床开采技术条件属以水文地质、工程地质、环境地质条件均有的中等复合类型。

9. 评估实施过程

9.1 2021年12月6日,广州市规划和自然资源局花都区分局通过公开的方式选取本公司作为承担(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估的机构,我公司接受委托,组成评估专家小组。

9.2 2021年12月7日~12月31日,受新冠疫情影响,经与广州市规划和自然资源局花都区分局进行沟通,我公司评估人员对委托评估的采矿权通过电话询问的方式进行了尽职调查,并向委托方及矿业权人提供了评估所需资料清单。

9.3 2022年1月1日~7月5日,委托方补充提供了评估所需的资料,评估人员依据所提供的资料确定评估方案,确定评估方法,选取评估参数,完成评定估算,完成评估报告初稿。

9.4 2022年7月6日,评估报告初稿并经公司内部三级复核。

9.5 2022年7月7日,向评估委托人提交评估报告。

10. 评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》及《矿业权评估方法规范》，对于具备评估资料条件且适合采用不同评估方法进行评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估，通过比较分析合理形成评估结论。

依据上述文件，适用于采矿权出让收益的评估方法有基准价因素调整法、交易案例比较法、收入权益法、折现现金流量法。目前未收集到可类比的交易案例，无法采用交易案例比较法；无法确定可比因素调整系数，故基准价因素调整法也不可采用；本次委托评估的采矿权生产规模为大型，服务年限较长，不符合收入权益法适用条件。

根据本次评估目的和矿业权的具体特点，委托评估的采矿权具有独立获利能力并能被测算，其未来的收益及其所承担的风险能用货币计量，中国建筑材料工业地质勘查中心广东总队2021年9月编制了《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》，该储量核实报告已经评审通过(粤资储评审字[2021]162号)；广东省冶金建筑设计研究院有限公司2022年4月编制了《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》可供参考，该开发利用方案已经相关部门评审通过(粤矿协审字[2022]04号)，所收集掌握的相关数据可满足采用折现现金流量法进行评估的要求，根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)的公告》的有关规定，本次评估采用折现现金流量法，计算公式：

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

式中： P_t —采矿权评估价值；

CI —年现金流入量；

CO —年现金流出量；

i —折现率；

t —年序号 ($t=1,2,3,\dots,n$)；

n —评估计算年限。

11. 评估参数的确定

11.1 评估参数依据的资料

本项目评估参数的取值主要依据关于《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗

岩矿资源储量核实报告》评审结果的函(粤储审评[2021]162号)及矿产资源储量评审意见书(粤资储评审字[2021]162号)、中国建筑材料工业地质勘查中心广东总队2021年9月编制的《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》、广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案审查意见书(粤矿协审字[2022]04号)、广东省冶金建筑设计研究院有限公司2022年4月编制的《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》及评估人员掌握的其他资料确定。

11.2 技术经济参数的选取和计算

委托评估的采矿权为拟设采矿权,本次评估技术经济参数主要选取自企业财务资料及广东省冶金建筑设计研究院有限公司2022年4月编制的《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》(以下简称《开发利用方案》),经评估人员分析调整后确定。

11.2.1 备案的累计查明资源储量(参与评估的资源储量)

中国建筑材料工业地质勘查中心广东总队2021年9月编制的《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》(以下简称《储量核实报告》),该报告已经广东省矿产资源储量评审中心评审通过(粤资储评审字[2021]162号),截止2021年7月30日,拟设矿区范围内(+307m~50m标高)累计查明建筑用花岗岩矿资源量矿石量6938.69万立方米,其中:保有建筑用花岗岩矿控制资源量矿石量4674.61万立方米;推断资源量矿石量2264.08万立方米。覆盖层体积为3015.12万立方米,其中:残坡积层159.88万立方米,全~强风化花岗岩1767.50万立方米,中风化花岗岩1087.74万立方米。

11.2.2 评估利用资源储量(调整后)

根据《矿业权评估参数确定指导意见》的规定:探明的或控制的经济基础储量(121b)、(122b)全部参与评估计算(不做可信度系数调整),推断的内蕴经济资源量(333)可参考(预)可行性研究、矿山设计或矿产资源开发利用方案取值。

根据《中国矿业权评估准则》(2008年8月),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(建筑材料类矿产等),估算的内蕴经济资源量均视为(111b)或(122b),全部参与评估计算。故本次评估确定推断的内蕴经济资源

量(333)可信度系数为1.0。

$$\begin{aligned} \text{评估利用资源储量} &= \sum (\text{基础储量} + \text{各类型资源量} \times \text{该类型资源可信度系数}) \\ &= 6938.69 \text{ 万立方米} \end{aligned}$$

11.2.3 开采方法及开拓方式

矿山采用露天开采方式，公路开拓—汽车运输方案，自上而下分水平台阶式开采的采矿工艺。

11.2.4 产品方案

参照《开发利用方案》，本次评估确定产品方案为建筑用碎石、机制砂、山砂、砌筑用或回填料块石、矿泥及残坡积土。

11.2.5 采矿技术指标

参照《开发利用方案》，采矿回采率为98%。

11.2.6 评估利用可采储量

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(CMVS30800-2008)》，评估利用可采储量是指评估利用的资源储量扣除各种损失后可采出的储量。

设计损失量：参考《开发利用方案》，开采过程中剔除岩石量及剥离量为960.03万立方米。

$$\begin{aligned} \text{评估利用可采储量} &= (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\ &= (6938.69 - 960.03) \times 98\% \\ &= 5859.09 \text{ (万立方米)} \end{aligned}$$

11.2.7 生产规模

依据《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》，采矿权评估生产能力可以根据经审批或评审的矿产资源开发利用方案确定。

参照《开发利用方案》设计的生产规模为365万立方米/年，据此本次评估确定生产规模为365万立方米/年。

11.2.8 服务年限

服务年限计算公式：

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

式中：T—— 矿山服务年限

Q—— 可采储量

A—— 生产规模

ρ —— 矿石贫化率（参照《开发利用方案》矿石贫化率取 0.50%）

$$\begin{aligned} \text{矿山服务年限 } T &= 5859.09 \div [365.00 \times (1 - 0.50\%)] \\ &= 16.13 \text{ (年)} \end{aligned}$$

经计算，矿山服务年限为 16.13 年，参照《开发利用方案》设定建设期为 1.50 年，评估计算年限为 17.63 年，生产期自 2023 年 1 月至 2040 年 1 月。

11.2.9 产品销售收入

11.2.9.1 产品销售价格

根据《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，确定评估用的产品价格，应有充分的历史价格信息资料，并分析未来变动趋势，确定与产品方案口径相一致的、评估计算的服务年限内的矿产品市场价格。

由于该矿为拟设采矿权，尚未进行生产，委托方未能提供评估人员亦未能搜集到周边同类型矿山销售价格资料。

《开发利用方案》销售价格：《开发利用方案》设计的建筑用规格碎石销售价 85 元/立方米（松方，不含税）、机制砂销售价 75 元/立方米（松方，不含税）、水洗山砂矿山销售价 60 元/立方米（松方，不含税）、砌筑或填料用块石销售价 25 元/立方米（松方，不含税）、残坡积层松散填料销售价 13 元/立方米（松方，不含税），矿泥销售价 3 元/立方米（松方，不含税）。

由于受环保因素等影响，国家、省、地方加大了工程建设的投资，需要消耗大量的建筑装饰材料，建筑用石料相关矿产品近年销售价格不断上涨，且涨势迅猛，考虑近年建筑类矿产品销售价格变动剧烈，《开发利用方案》编制时间距离本次评估基准日较近，其设计的矿产品销售价格基本能够反映当前的市场销售价格，综合考虑后本次评估依据《开发利用方案》确定建筑用规格碎石销售价 85 元/立方米（不含税）、机制砂销售价 75 元/立方米（不含税）、水洗山砂矿山销售价 60 元/立方米（不含税）、砌筑或填料用块石销售价 25 元/立方米（不含税）、残坡积层松散填料销售价 13 元/

立方米(不含税),矿泥销售价3元/立方米(不含税)。

11.2.9.2 产品销售收入

假设该矿生产期内各年的产量全部销售。则正常年份矿山的销售收入为:

$$\begin{aligned} \text{年销售收入} &= \text{矿产品年产量} \times \text{销售价格} \\ &= 58076.15 \text{ 万元} \end{aligned}$$

销售收入计算详见附表3。

11.2.10 固定资产投资

广东省冶金建筑设计研究院有限公司2022年4月编制的《广东省广州市花都区城西石场建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》,矿山总投资约144616.29万元,其中工程直接费用60891.45万元,工程建设其它费用76417.87万元,工程预备费约7306.97万元。

根据《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》,评估用固定资产投资应剔除矿价款、工程预备费、铺底流动资金,分摊其他费用至各分部工程后确定,土地使用费投资另外计算。经上述调整后固定资产投资为63391.75万元,其中矿建工程4042.47万元,建筑工程31459.58万元,设备购置及安装27889.69万元。

固定资产投资于建设期均匀投入。

11.2.11 无形资产投资

依据《中国矿业权评估准则》及《矿业权评估参数确定指导意见》,本次评估无形资产投资主要考虑土地使用权。矿业权评估对土地的处理,分为土地使用权(资产)、土地租赁(费用)、土地补偿(费用、资产)三种方式。

《开发利用方案》中设计征地费用、租地费用、林地使用费共计20407.05万元,本次评估据此确定该矿无形资产投资为20407.05万元,于建设期初一次性投入。

11.2.12 更新改造资金

依据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)及《中国矿业权评估准则》的要求,计提折旧、不计提的维简费的矿山,可不考虑采矿系统更新资金投入,不计算更新费用。房屋建筑物和设备采用不变价原则考虑其更新资金投入,即设备、房屋建筑物在其计提完折旧后的下一时点(下一年或下一月)投入等额初始投资。

按照《矿业权评估参数确定指导意见》及有关部门的规定,结合本矿矿山服务年

限特点，本次评估房屋建筑物折旧年限为 20 年，评估计算年限内均无需进行更新改造；机器设备折旧年限 10 年，评估计算年限内需进行一次更新改造。

11.2.13 回收固定资产残余值、回收流动资金、回收抵扣的设备进项增值税

根据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)等相关要求，矿业权评估中采用的折旧年限原则上按房屋建筑物 20~40 年，机器设备 8~15 年，依据设计或实际合理取值。此次评估取房屋建筑物折旧年限为 20 年，残值率为 5%；设备折旧年限为 10 年，残值率为 5%，则在评估计算期末回收房屋建筑物残余值、在计提完设备折旧及评估计算期末回收机器设备残余值。

根据财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自 2009 年 1 月 1 日起，评估确定新购进设备（包括建设期投入和更新资金投入）估算进项增值税，设备原值按不含增值税价估算。

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。

依据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%，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。

11.2.14 流动资金

流动资金是指为维持生产所占用的全部周转资金。根据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)，按扩大指标估算法估算企业所需的流动资金，非金属矿山可以按固定资产投资的 5%~15%资金率估算流动资金。本评估项目确定固定资产投资率为 15%，本项目固定资产投资为 63391.75 万元，则流动资金为 9508.76 万元。

流动资金于生产期初一次性投入，评估计算期末回收全部流动资金。

11.2.15 经营成本

本次评估的成本费用是根据《开发利用方案》设计的成本费用及矿业权评估有关规

定，经分析调整后估算确定（参见附表六、附表七）。

经营成本采用总成本费用扣除折旧费、折旧性质的维简费、摊销费和利息支出（财务费用）确定。总成本费用采用“费用要素法”计算，总成本费用由材料费、燃料动力费、工资及附加费、修理费、维简费、折旧费、安全生产费、环保及复垦绿化费、办公及其他费用、摊销费、销售费用及财务费用构成。各项成本费用确定过程如下：

材料费：参照《开发利用方案》，材料费单位成本为不含税 22.00 元/立方米，本次评估确定单位材料费 22.00 元/立方米，则年材料费 8030.00 万元。

燃料及动力费：参照《开发利用方案》，燃料及动力费单位成本为不含税 25.00 元/立方米，本次评估确定单位燃料及动力费 25.00 元/立方米，则年燃料及动力费 9125.00 万元。

工资及附加费：参照《开发利用方案》，工资及附加费单位成本为 9.83 元/立方米，本次评估确定单位工资及附加费 9.83 元/立方米，则年工资及附加费 3587.95 万元。

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维简费后的全部余额作为更新性质维简费。

参照《开发利用方案》，单位成本维简费为 5.28 元/立方米，经计算，单位折旧性质维简费为 0.69 元/立方米，则更新性质维简费为 4.59 元/立方米。

折旧费：固定资产折旧根据固定资产类别和财税等有关部门规定、《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），房屋构筑物折旧年限原则上为 20~40 年，机器、机械和其他生产设备折旧年限 8~15 年。此次评估考虑矿山服务年限，房屋建筑物类折旧年限取 20 年，机器设备类折旧年限取 10 年。经测算，年折旧费 3715.65 万元，折合单位折旧费用为 10.18 元/立方米。

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。

根据财企[2012]16号关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知，

非金属矿山露天开采安全费用为 2 元/吨，本次评估花岗岩体重参照《开发利用方案》2.64 吨/立方米，故评估确定单位安全费为 5.28 (2×2.64) 元/立方米，年原矿安全生产费为 1927.20 万元。

环保及复垦绿化费：参照《开发利用方案》，单位成本环保及复垦绿化费为 1.40 元/立方米，本次评估确定单位环保及复垦绿化费为 1.40 元/立方米，年环保及复垦绿化费共计 511.00 万元。

摊销费：前述本矿山无形资产投资为 20407.05 万元，在矿山服务年限内摊销。经计算正常生产年份每年发生的摊销费为 1264.93 万元，则单位摊销费为 3.47 元/立方米。

办公费及其他：参照《开发利用方案》，单位成本办公费及其他为 5.00 元/立方米，本次评估确定单位办公费及其他为 5.00 元/立方米，年办公费及其他共计 1825.00 万元。

销售费用：参照《开发利用方案》，单位成本销售费用为 3.50 元/立方米，本次评估确定单位销售费用为 3.50 元/立方米，年销售费用共计 1277.50 万元。

财务费用（利息支出）：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，在评估基准日时点借入使用，贷款利率按自 2015 年 10 月 24 日起执行的一年期贷款基准利率 4.35%计算，经计算，年财务费用 289.54 万元，折合单位财务费用（利息支出）0.79 元/立方米。

综上所述，年总成本费用 34575.97 万元，折合单位总成本费用 94.73 元/立方米；年经营成本 29055.28 万元，折合单位经营成本 79.60 元/立方米。

11.2.16 税金及附加

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，税金及附加应根据国家和省级政府财税主管部门发布的有关标准进行计算。税金及附加估算参见附表八。

本项目的销售税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和资源税。

11.2.16.1 增值税

根据《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（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

自 2019 年 4 月 1 日起,《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财税〔2016〕36 号印发)第一条第(四)项第 1 点、第二条第(一)项第 1 点停止执行,纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额,可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

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。

抵扣完设备进项增值税后的正常生产年份(以 2026 年为例)计算如下:

$$\begin{aligned} \text{销项税额} &= \text{年销售收入} \times \text{销项税率} \\ &= 7549.90 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{年产品进项税额} &= (\text{年材料费} + \text{年燃料及动力费} + \text{年修理费}) \times 13\% \\ &= 2372.50 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\text{年抵扣设备进项增值税额} = 0.00 \text{ 万元}$$

$$\begin{aligned} \text{应交增值税额} &= \text{年产品销项税额} - \text{年产品进项税额} - \text{年抵扣设备及不动产进项} \\ &\text{增值税额} \\ &= 5177.40 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

11.2.16.2 城市维护建设税

依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》,城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税为计税依据,本次评估城市维护建设税税率取 5%。

$$\begin{aligned} \text{年城市维护建设税} &= \text{年增值税额} \times \text{城市维护建设税率} \\ &= 258.87 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

11.2.16.3 教育费附加

依据《征收教育费附加的暂行规定》,教育费附加以应纳增值税额为税基,征收率为 3%;本次评估教育费附加征收率为 3%。

$$\begin{aligned} \text{年教育费附加} &= \text{年增值税额} \times \text{教育费附加费率} \\ &= 155.32 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

11.2.16.4 地方教育附加

根据广东省人民政府办公厅 2011 年 2 月 23 日发布的《印发广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》(粤府办[2011]10 号),地方教育附加的征收标准为 2%,本次评估确定该矿地方教育附加费率 2%。

$$\begin{aligned} \text{地方教育附加} &= \text{年增值额} \times \text{地方教育费附加费率} \\ &= 103.55 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

11.2.16.5 资源税

根据 2020 年 7 月 29 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过的“广东省人民代表大会常务委员会关于广东省资源税具体适用税率等事项的决定”,花岗岩(主要选矿产品规格碎石)资源税按不含增值税销售收入 4%收取。则:

$$\text{正常年份资源税} = \text{年销售收入} \times \text{资源税税率} = 1551.25 \text{ (万元)}$$

11.2.17 企业所得税

根据《矿业权评估参数确定指导意见》及《矿业权出让收益评估应用指南》(试行),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:

$$\begin{aligned} \text{年利润总额} &= \text{年销售收入} - \text{总成本费用} - \text{销售税金及附加} \\ &= 21431.19 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\text{所得税} = \text{利润总额} \times \text{所得税税率} = 5357.80 \text{ (万元)}$$

11.2.18 折现率

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

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

12. 评估假设

12.1 本项目拟定的矿山生产方式,生产规模,产品结构保持不变,且持续经营;

12.2 国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化;

12.3 以现阶段采矿技术水平为基准;

12.4 市场供需水平符合本评估预期;

12.5 物价水平基本保持不变,产品销售价格符合本评估预期;

12.6 本评估结论是反映评估对象在本项目评估目的且现有用途不变并持续经营条件下,所确定的公平合理采矿权价值,未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对其评估价值的影响。若当前述条件发生变化时,评估结论一般会失效。若用于其他评估目的时,该评估结论无效。

13. 评估结论

本评估机构在现场调查、了解和分析评估对象的基础上,依据评估程序,选取相关评估方法和评估参数,经过估算,(广东省)广州市花都区城西石场采矿权评估价值即采矿权评估价值为 87789.21 万元,大写人民币捌亿柒仟柒佰捌拾玖万贰仟壹佰元整。

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》,采用折现现金流量法、收入权益法评估时,应按其评估方法和模型估算评估计算年限内(333)以上类型(含)全部资源储量的评估值;按评估计算年限内出让收益评估利用资源储量〔不含(334)?〕与评估对象范围全部出让收益评估利用资源储量〔含(334)?〕的比例关系〔出让收益评估利用资源储量涉及的(333)与(334)?资源量均不做可信度系数调整〕,以及地质风险调整系数,估算评估对象范围全部资源储量对应的矿业权出让收益评估价值。计算公式如下:

$$P = \frac{P_1}{Q_1} \times Q \times k$$

式中: P ——矿业权出让收益评估值

P_1 ——估算测算计算年限内 333 以上类型全部资源储量的评估值

Q_1 ——估算测算计算年限内的评估利用资源储量

Q ——全部评估利用资源储量,含预测的资源量(334)?

k ——地质风险调整系数

本次评估范围未估算(334)?资源量, $k=1$, 评估计算年限内的评估利用资源储量(Q1)与全部评估利用资源储量(Q)一致, 故(广东省)广州市花都区城西石场采矿权评估价值即为采矿权出让收益评估价值为 **87789.21** 万元, 大写人民币捌亿柒仟柒佰捌拾玖万贰仟壹佰元整, 单位可采储量价值为 14.98 元/立方米·矿石。

根据“广州市规划和自然资源局关于发布广州市采矿权出让收益市场基准价的通知”, 广州市建筑用花岗岩采矿权出让收益市场基准价为 7.1 元/立方米·矿石(可采储量), 则(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益市场基准价为 41599.52 万元, 小于本次采矿权出让收益评估价值 87789.21 万元。

14. 评估基准日后事项说明

评估报告评估基准日后发生的影响委托评估采矿权价值的期后事项, 包括国家和地方的法规和经济政策的出台巨大变化等。本次评估在评估基准日后出具评估报告日期之前未发生影响委托评估采矿权价值的重大事项。在评估报告出具日期之后和本评估报告有效期内, 如发生影响委托评估采矿权价值的重大事项, 不能直接使用本评估报告。评估委托人应及时聘请评估机构重新确定采矿权评估价值。

15. 特别事项说明

15.1 本评估报告是以特定的评估目的为前提, 根据国家的法律、法规管理规定和有关技术经济资料, 并在特定的假设条件下确定的采矿权价值。评估中没有考虑将采矿权用于其他目的可能对采矿权价值所带来的影响, 也未考虑其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件发生变化, 本评估报告将随之发生变化而失去效力。

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

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

15.4 本评估报告书含有附表、附件, 附表、附件构成本报告书的重要组成部分, 与本报告正文具有同等法律效力。

15.5 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项, 在评估委托人及采矿权申请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。

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

15.7 依据《矿业权评估评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)，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。若未来矿产品价格与本次评估确定的矿产品价格差异较大，应重新进行评估。

15.8 本次评估目的仅为广州市规划和自然资源局花都区分局处置“(广东省)广州市花都区城西石场采矿权”出让收益提供参考意见，不得用于其它评估目的，不对委托人决策定价负责。

16. 评估报告使用限制

16.1 根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》，评估结论使用的有效期自评估基准日起一年。评估结果公开的，自公开之日起有效期一年；评估结果不公开的，自评估基准日起有效期一年，超过有效期，需重新进行评估。

16.2 本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。

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

16.4 本评估报告的所有权归评估委托人所有。

16.5 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。

16.6 本评估报告书的复印件不具有任何法律效力。


17. 评估报告日

本次评估报告日为 2022 年 7 月 7 日。

(此页无正文)

18. 评估人员

法定代表人: 史响木

项目负责人: 王常发


报告复核人: 史响木


内蒙古恒品资产评估有限公司

二〇二二年七月七日



(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估价值计算表

评估委托人:广州市规划和自然资源局花都区分局

评估基准日:2022年5月31日

序号	项目名称	合计	评估基准日 2022年5月31日	建设期		生 产 期												
				2022年6-12月	2023年1-11月	2023年12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年						
一	现金流入																	
1	销售收入	936940.05			4839.68	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15			
2	回收固定资产残值	18279.81																
3	回收流动资金	9508.76																
4	回收进项税	9348.46			431.45	5177.40	531.06											
	小计	974077.08			5271.13	63253.55	58607.21	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15			
二	现金流出																	
1	固定资产投资	63391.75			24652.35	38739.40												
2	无形资产	20407.05			20407.05													
3	更新改造资金	27889.69																
4	流动资金	9508.76				9508.76												
5	经营成本	468747.56			2421.27	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28			
6	销售税金及附加	32444.08			129.27	1551.25	2015.88	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99			
7	企业所得税	86670.81			457.27	5487.23	5371.07	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80			
	小计	709059.70			45059.40	38739.40	36442.23	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06			
三	净现金流量	265017.38			-45059.40	-38739.40	22164.98	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09			
四	折现系数		1.0000		0.9561	0.8910	0.8853	0.8197	0.7590	0.7028	0.6507	0.6025	0.5579	0.5187	0.4804			
五	净现金流量现值	87789.21			-43081.24	-34515.75	-6414.23	22262.90	16822.82	15175.49	14051.38	13010.53	12046.79	11137.14	10270.14			
六	采矿权出让收益评估价值	87789.21																

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司



(广东省)广州市花都城区西石场采矿权出让收益评估价值计算表

评估基准日: 2022年5月31日

评估委托人: 广州市规划和自然资源局花都区分局

序号	项目名称	生 产 期																
		2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年 1月						
一	现金流入																	
1	销售收入	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	2881.97
2	回收固定资产残值				1234.06													17045.75
3	回收流动资金																	9508.76
4	回收进项税				3208.55													
	小计	58076.15	58076.15	58076.15	62518.76	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	29436.49
二	现金流出																	
1	固定资产投资																	
2	无形资产																	
3	更新改造资金				27889.69													
4	流动资金																	
5	经营成本	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	1441.84
6	销售税金及附加	2068.99	2068.99	2068.99	1748.14	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	102.67
7	企业所得税	5357.80	5357.80	5357.80	5438.01	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	265.88
	小计	36482.06	36482.06	36482.06	64131.12	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	36482.06	1810.39
三	净现金流量	21594.09	21594.09	21594.09	-1612.36	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	21594.09	27626.10
四	折现系数	0.5166	0.4783	0.4429	0.4101	0.3797	0.3516	0.3255	0.3014	0.2791	0.2584	0.2374	0.2174	0.1984	0.1804	0.1634	0.1474	0.1324
五	净现金流量现值	11154.44	10328.18	9563.13	-661.16	8198.84	7591.52	7029.19	6508.51	6026.39	5579.99	5154.44	4748.89	4358.84	3982.89	3620.84	3272.89	2938.84
六	采矿权出让收益评估价值																	

项目负责人: 王常发

报告复核人: 史昀枫



评估机构: 内蒙古恒品资产评估有限公司

附表二 (广东省) 广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估可采储量估算表

评估委托人: 广州市规划和自然资源局花都区分局 评估基准日: 2022年5月31日 单位: 万立方米

矿种	储量类型	评审通过的保有 资源量(截止 2021年7月30 日)	参与评估 计算的保 有资源储 量	可信度 系数	评估利用 资源储量	扣除岩石及 剥离总量	开采回 采率	评估利用 可采储量	废石混 入率	生产规模(万 立方米/年)	矿山服务年 限(年)	评估计算年 限(年)
花岗岩	(332)	4674.61	4674.61	1.0	4674.61							
	(333)	2264.08	2264.08	1.0	2264.08	960.03	98%	5859.09	0.50%	365.00	16.13	17.63
合计		6938.69	6938.69		6938.69							

评估机构: 内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人: 王常发

报告复核人: 史昀枫



(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估销售收入计算表

第1页共2页
单位:万元

评估基准日:2022年5月31日

评估委托人:广州市规划和自然资源局花都区分局

序号	项目	单位	合计	生产期							
				2023年12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	生产规模	万立方米	5888.53	0.08	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08	6.08	7.08
	规格碎石	万立方米	7360.66	38.02	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25
	机制砂	万立方米	2894.74	14.95	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43
2	山砂	万立方米	906.83	4.68	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21
	砌筑用或回填用块石	万立方米	1255.47	6.49	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82
	矿泥	万立方米	2042.43	10.55	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60
	残坡积土	万立方米	173.43	0.90	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75
	规格碎石销售价格 (不含税)	(元/立方米)		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	机制砂销售价格 (不含税)	(元/立方米)		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	山砂销售价格 (不含税)	(元/立方米)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	砌筑用或回填用块石销 售价格(不含税)	(元/立方米)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	矿泥销售价格 (不含税)	(元/立方米)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	残坡积土销售价格 (不含税)	(元/立方米)		13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
4	销售收入	万元	936940.05	4839.68	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫

(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估销售收入计算表

第2页共2页
单位:万元

评估委托人:广州市规划和自然资源局花都区分局

评估基准日:2022年5月31日

序号	项目	单位	生产期												
			2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年1月			
1	生产规模	万立方米	8.08	9.08	10.08	11.08	12.08	13.08	14.08	15.08	16.08	16.13			
2	规格碎石	万立方米	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	机制砂	万立方米	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25	456.25
	山砂	万立方米	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43	179.43
	砌筑用或回填用块石	万立方米	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21	56.21
3	矿泥	万立方米	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82	77.82
	残坡积土	万立方米	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60	126.60
	规格碎石销售价格 (不含税)	(元/立方米)	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75	10.75
4	机制砂销售价格 (不含税)	(元/立方米)	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	山砂销售价格 (不含税)	(元/立方米)	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	砌筑用或回填用块石销 售价格(不含税)	(元/立方米)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	矿泥销售价格 (不含税)	(元/立方米)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
4	残坡积土销售价格 (不含税)	(元/立方米)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	销售收入	万元	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	2881.97

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫

附表四

(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估固定资产投资计算表

评估委托人:广州市规划和自然资源局花都区分局

评估基准日:2022年5月31日

单位:万元

序号	项目名称	折旧年限	残值率	折旧率	开发利用方案			评估用固定资产投资	备注
					固定资产投资	分摊其他费用	分摊其他费用后固定资产投资		
1	基建剥离				3883.05	159.42	4042.47	4042.47	
2	建(构)筑工程	20	5%	4.75%	30218.90	1240.68	31459.58	31459.58	
3	设备购置及安装工程	10	5%	9.50%	26789.80	1099.89	27889.69	27889.69	
4	工程建设其它费用				2500.00				剔除征(租)地费用、租地费用、林地使用费、矿价款
5	预备费				7306.97				
6	总计				70698.72	2500.00	63391.75	63391.75	

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫



(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估固定资产投资折旧计算表

第1页,共2页
单位:万元评估委托人:广州市规划和自然资源局花都区分局
评估基准日:2022年5月31日

序号	项目名称	固定资产投资	折旧年限	年折旧率	残值率	合计	生产期													
							2023年12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年								
1	基建剥离	4042.47																		
1.1	原值	3708.69																		
1.2	进项税额	333.78				333.78														
1.3	折旧费																			
1.4	净值																			
1.5	残(余)值																			
2	建(构)筑工程	31459.58	20	4.75%	5%															
2.1	原值	28862.00																		
2.2	进项税额	2597.58				2597.58														
2.3	折旧费																			
2.4	净值																			
2.5	残(余)值					6744.60														
3	设备购置及安装工程	27889.69	10	9.50%	5%															
3.1	原值	24681.15																		
3.2	进项税额	3208.55				6417.10														
3.3	折旧费																			
3.4	净值																			
3.5	残(余)值					11535.20														
4	固定资产合计	63391.75				27889.69														
4.1	折旧费					59944.49														
4.2	净值																			
4.3	残(余)值					18279.81														

评估机构:内蒙古恒品资源评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫

附表六

(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估单位成本计算表

评估委托人:广州市规划和自然资源局花都区分局 评估基准日:2022年5月31日 单位:万元

序号	项目名称	开发利用方案		本次评估取值		备注
		单位成本(元/立方米)	年总成本(万元)	单位成本(元/立方米)	年总成本(万元)	
	年产量(万吨)	365.00		365.00		
1	材料费	22.00	8030.00	22.00	8030.00	
2	燃料及动力	25.00	9125.00	25.00	9125.00	
3	工资及附加	9.83	3587.95	9.83	3587.95	
4	维修费	3.00	1095.00	3.00	1095.00	
5	维简费	5.28	1927.20	5.28	1927.20	
5.1	折旧性质			0.69	250.57	
5.2	更新性质			4.59	1676.63	
6	折旧费	8.00	2920.00	10.18	3715.65	按折旧计算表
7	安全费用	5.28	1927.20	5.28	1927.20	
8	环保及复垦绿化费	1.40	511.00	1.40	511.00	
9	摊销费			3.47	1264.93	
10	办公费及其他	5.00	1825.00	5.00	1825.00	
11	销售费用	3.50	1277.50	3.50	1277.50	
12	财务费用(利息支出)			0.79	289.54	按评估要求取值
13	总成本	88.29	32225.85	94.73	34575.97	
14	经营成本			79.60	29055.28	

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫



(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估经营成本计算表

第1页,共2页
单位:万元

评估基准日:2022年5月31日

评估委托人:广州市规划和自然资源局花都区分局

序号	项目名称	合计	单位成本 (元/吨)	生产期									
				2023年12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年			
	产量	5888.53		30.42	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
1	材料费	129547.65	22.00	669.17	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	
2	燃料及动力	147213.24	25.00	760.42	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	
3	工资及附加	57884.24	9.83	299.00	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	
4	维修费	17665.59	3.00	91.25	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	
5	维简费	31091.44	5.28	160.60	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	
5.1	折旧性质	4042.47	0.69	20.88	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	
5.2	更新性质	27048.96	4.59	139.72	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	
6	折旧费	59944.49	10.18	309.64	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	
7	安全费用	31091.44	5.28	160.60	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	
8	环保及复垦绿化费	8243.94	1.40	42.58	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	
9	摊销费	20407.05	3.47	105.41	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	
10	办公费及其他	29442.65	5.00	152.08	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	
11	销售费用	20609.85	3.50	106.46	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	
12	财务费用(利息支出)	4671.17	0.79	24.13	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	
13	总成本	557812.73	94.73	2881.33	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	
14	经营成本	468747.56	79.60	2421.27	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫

(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估经营成本计算表

第2页,共2页
单位:万元

评估基准日:2022年5月31日

评估委托人:广州市规划和自然资源局花都区分局

序号	项目名称	生产期													
		2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年1月			
	产量	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	18.11
1	材料费	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	8030.00	398.48
2	燃料及动力	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	9125.00	452.82
3	工资及附加	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	3587.95	178.05
4	维修费	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	54.34
5	维简费	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	95.64
5.1	折旧性质	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	250.57	12.43
5.2	更新性质	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	1676.63	83.20
6	折旧费	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	3715.65	184.39
7	安全费用	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	1927.20	95.64
8	环保及复垦绿化费	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	511.00	25.36
9	摊销费	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	1264.93	62.77
10	办公费及其他	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	90.56
11	销售费用	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	1277.50	63.39
12	财务费用(利息支出)	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	289.54	14.37
13	总成本	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	1715.80
14	经营成本	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	29055.28	1441.84

评估机构:内蒙古恒磊资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫

(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估税费计算表

第1页,共2页
单位:万元

评估委托人:广州市规划和自然资源局花都区分局

评估基准日:2022年5月31日

序号	项 目	税率	合计	生产期										
				2023年12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年			
1	销售收入		936940.05	4839.68	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15
2	总成本费用		557812.73	2881.33	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97
3	销售税金及附加		32444.08	129.27	1551.25	2015.88	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99
4	增值税		74178.31			4646.34	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40
4.1	销项税额	13%	121802.21	629.16	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90
4.2	进项税额	13%	47623.90	629.16	7549.90	2903.56	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50
4.2.1	材料燃料修理进项税	13%	38275.44	197.71	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50
4.2.2	不动产进项税		2931.36	431.45	2499.91									
4.2.3	机器设备进项税		6417.10		2677.49	531.06								
5	城市维护建设税	5%	3708.92			232.32	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87
6	教育费附加	3%	2225.35			139.39	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32
7	地方教育费附加	2%	1483.57			92.93	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55
8	资源税	4%	25026.25	129.27	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25
9	利润总额		346683.24	1829.08	21948.93	21484.29	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19
10	企业所得税	25%	86670.81	457.27	5487.23	5371.07	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫

附表八

(广东省)广州市花都区城西石场采矿权出让收益评估税费计算表

第2页,共2页
单位:万元

评估委托人:广州市规划和自然资源局花都区分局

评估基准日:2022年5月31日

序号	项 目	税率	生 产 期													
			2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年1月				
1	销售收入		58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	58076.15	2881.97
2	总成本费用		34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	34575.97	1715.80
3	销售税金及附加		2068.99	2068.99	1748.14	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	2068.99	102.67
4	增值税		5177.40	5177.40	1968.85	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	5177.40	256.92
4.1	销项税额	13%	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	7549.90	374.66
4.2	进项税额	13%	2372.50	2372.50	5581.05	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	117.73
4.2.1	材料燃料修理进项税	13%	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	2372.50	117.73
4.2.2	不动产进项税															
4.2.3	机器设备进项税				3208.55											
5	城市维护建设税	5%	258.87	258.87	98.44	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87	258.87	12.85
6	教育费附加	3%	155.32	155.32	59.07	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	155.32	7.71
7	地方教育费附加	2%	103.55	103.55	39.38	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	103.55	5.14
8	资源税	4%	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	1551.25	76.98
9	利润总额		21431.19	21431.19	21752.04	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	21431.19	1063.50
10	企业所得税	25%	5357.80	5357.80	5438.01	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	5357.80	265.88

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫