

勐海县洪达花岗岩石场采矿权出让收益 评估报告

云君信矿评字〔2019〕第 139 号

云南君信资产评估有限公司
二〇一九年八月二日



勐海县洪达花岗岩石场采矿权 出让收益评估报告

云君信矿评字〔2019〕第 139 号

摘 要

评估机构：云南君信资产评估有限公司。

评估委托人：勐海县自然资源局。

评估对象：勐海县洪达花岗岩石场采矿权。

评估目的：勐海洪达花岗岩石场向勐海县自然资源局申请延续变更登记勐海县洪达花岗岩石场采矿权，需对该采矿权延续变更登记涉及的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提供该采矿权出让收益评估价值参考意见。

评估基准日：2019 年 4 月 30 日（储量估算基准日为 2006 年 9 月 30 日）。

评估方法：折现现金流量法（DCF）。

评估主要参数：储量核实截止日（2017 年 10 月 18 日）矿区范围内保有（333）资源量 579.13 万吨，储量估算基准日（2006 年 9 月 30 日）至储量核实截止日动用（111b）资源储量 67.28 万吨，截止 2006 年 9 月 30 日矿区范围内参与评估的保有（111b+333）资源储量 646.41 万吨；（333）资源量可信度系数取 1.0；评估利用资源储量为 646.41 万吨；设计损失量 337.58 万吨，采矿回采率为 90.00%，评估利用可采储量为 277.95 万吨；生产规模 10.00 万吨/年；矿山总服务年限 27.80 年，本次评估出让年限为 6.00 年，已消耗但尚未处置出让收益的资源储量 67.28 万吨计算的矿山服务年限为 6.06 年，本次评估用矿山服务年限合计为 12.06 年，基建期 0.50 年，本次评估计算年限为 12.56 年；产品方案为建筑用花岗岩石料（碎石、石粉、瓜子石）；产品综合销售价格（不含税）为 30.65 元/吨；固定资产投资 771.70 万元；流动资金 77.17 万元；单位生产总成本费用为 18.19 元/吨，单位生产经营成本费用为 13.32 元/吨；折现率 8.00%。

评估结论：评估人员在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，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“勐海县洪达花岗岩石场采矿权”在评估基准日的价值为 **213.37 万元**，大写人民币：**贰佰壹拾叁万叁仟柒佰元整**。

根据《云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》，2006 年 9 月 30 日至 2017 年 10 月 18 日需补充处置出让收益的资源储量为 67.28 万吨，本次评估延

续出让 6.00 年需处置出让收益的资源储量为 159.83 万吨。则本次评估储量估算基准日（2006 年 9 月 30 日）至储量核实截止日（2017 年 10 月 18 日）需补充处置的出让收益为 **64.01** 万元（ $67.28 \div 227.11 \times 213.37$ ），大写人民币：**陆拾肆万零壹佰元整**；延续出让 6.00 年拟动用资源储量 159.83 万吨对应采矿权出让收益为 **149.36** 万元（ $159.83 \div 227.11 \times 213.37$ ），大写人民币：**壹佰肆拾玖万叁仟陆佰元整**。

出让收益市场基准价核定结果：

根据《西双版纳州自然资源和规划局关于矿业权出让收益市场基准价公告》（西自然资规公告〔2019〕1 号），建筑用花岗岩采矿权出让收益市场基准价为 0.73 元/吨，本次评估该矿动用的应缴纳采矿权出让收益的资源储量为 227.11 万吨，则：根据西双版纳州采矿权出让收益市场基准价计算的“勐海县洪达花岗岩石场采矿权”出让收益为 **165.79** 万元（ 227.11×0.73 ），大写人民币：**壹佰陆拾伍万柒仟玖佰元整**。

特别事项说明：

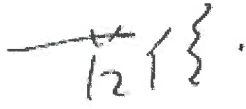
本次评估计算的勐海县洪达花岗岩石场采矿权范围内评估利用（333）资源储量为 579.13 万吨。根据委托人出具的《矿业权评估委托书》，本次评估勐海县洪达花岗岩石场采矿权拟出让年限为 6.00 年，按本次评估用生产规模 10.00 万吨/年，动用矿区范围内评估利用资源储量 159.83 万吨，矿区范围内尚有剩余评估利用资源储量 419.30 万吨未参与本次评估计算，提请报告使用者注意。


评估有关事项声明：本评估报告需向自然资源主管部门报送公示后使用。评估结论使用有效期自评估报告公开之日起一年。超过评估结论使用有效期，需重新进行评估。



本评估报告只能由在业务约定书中载明的矿业权评估报告使用者使用；只能服务于矿业权评估报告中载明的评估目的；除法律法规规定及相关当事方另有约定外，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。

重要提示：以上内容摘自《勐海县洪达花岗岩石场采矿权出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读采矿权出让收益评估报告全文。

(此页无正文)

法定代表人(签名): 

项目负责人(签名): 

矿业权评估师(签章):  


云南君信资产评估有限公司
二〇一九年八月二日

目 录

第一部分：报告正文

1. 评估机构.....	1
2. 评估委托人和采矿权人	1
3. 评估目的.....	2
4. 评估对象和范围	2
5. 评估基准日	3
6. 评估依据.....	3
7. 矿产资源勘查和开发概况	4
8. 评估实施过程	8
9. 评估方法.....	8
10. 评估指标与参数	9
11. 评估假设.....	18
12. 评估结论.....	18
13. 出让收益市场基准价核定结果	19
14. 评估报告使用限制	19
15. 特别事项说明	19
16. 评估报告日.....	19

第二部分：报告附表

附表一 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估价值估算表
附表二 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估可采储量估算表
附表三 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估销售收入估算表
附表四 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估固定资产投资估算表
附表五 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估固定资产折旧估算表
附表六 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估单位成本估算表
附表七 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估总成本费用估算表
附表八 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估税费估算表

第三部分：报告附件（均为复印件）

附件一 云南君信资产评估有限公司《营业执照》；
附件二 云南君信资产评估有限公司《探矿权采矿权评估资格证书》；
附件三 中华人民共和国矿业权评估专业技术人员执业登记证书及评估师自述材料；
附件四 矿业权评估机构及评估师承诺书；

- 附件五 《矿业权评估委托书》和《矿业权人承诺函》；
- 附件六 勐海县洪达花岗岩石场《营业执照》、勐海县洪达花岗岩石场《采矿许可证》和《勐海县自然资源局关于勐海县洪达花岗岩石场划定矿区范围的批复》；
- 附件七 《关于〈云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告（2017年）〉评审备案证明》（西国土资储备字〔2018〕22号）和《〈云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告（2017年）〉评审意见书》（西国土资矿评字〔2017〕32号）；
- 附件八 《云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》（2017年）—云南者鑫科技有限公司（2017年11月）；
- 附件九 《矿产资源开发利用方案评审意见表》（西地矿开审〔2018〕19号）和《矿产资源开发利用方案专家审查意见书》；
- 附件十 《云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》（2017）（摘录）—曲靖中安矿业咨询有限公司（2017年11月）；
- 附件十一 采矿权人提供的其他相关资料。

勐海县洪达花岗岩石场采矿权出让收益 评估报告

云君信矿评字〔2019〕第 139 号

我公司根据国家矿业权出让转让和矿业权评估的有关法律、法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的采矿权评估方法，对“勐海县洪达花岗岩石场采矿权”进行了价值评估。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进行了实地调研、市场调查、收集资料和评定估算，对委托评估的“勐海县洪达花岗岩石场采矿权”在 2019 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将采矿权评估情况及评估结论报告如下：

1. 评估机构

评估机构名称：云南君信资产评估有限公司；

注册地址：昆明市官渡区吴井路 32 号百富琪商业广场 A-1922、A-1923；

法定代表人：范俊；

统一社会信用代码：915301115600606777；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资〔2011〕002 号。

2. 评估委托人和采矿权人

2.1 评估委托人

本项目的评估委托人为勐海县自然资源局。

2.2 采矿权人

本次评估的采矿权人为勐海县洪达花岗岩石场。

统一社会信用代码：92532822MA6KD4497W；

名称：勐海县洪达花岗岩石场；

类型：个体工商户；

经营场所：云南省西双版纳傣族自治州勐遮镇曼恩村委会曼晃村民小组；

经营者：刘小兴；

组成形式：个人经营；

注册日期：2012 年 04 月 05 日；

经营范围：花岗岩开采及销售。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

3. 评估目的

勐海县洪达花岗岩石场向勐海县自然资源局申请延续变更登记勐海县洪达花岗岩石场采矿权，需对该采矿权延续变更登记涉及的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提供该采矿权出让收益评估价值参考意见。

4. 评估对象和范围

4.1 评估对象和范围

本次评估的对象为：勐海县洪达花岗岩石场采矿权。

勐海县洪达花岗岩石场采矿许可证证号为：C5328222010127120099674；开采矿种：建筑用花岗岩；开采方式：露天开采；生产规模：2.00 万立方米/年，矿区面积：0.0994 平方公里；开采标高 1540~1350 米；有效期限：肆年自 2012 年 11 月 13 日至 2016 年 11 月 30 日。

根据委托要求，评估范围以《勐海县自然资源局关于勐海县洪达花岗岩石场划定矿区范围的批复》为准，矿区拐点坐标、开采标高、矿区面积如下表：

矿区范围拐点坐标表

新拐点号	西安 80 坐标系		北京 54 坐标系	
	X	Y	X	Y
新 1	2426922.00	33642334.00	2426985.93	33642425.43
新 2	2426786.00	33642453.00	2426849.93	33642544.43
新 3	2426814.00	33642548.00	2426877.93	33642639.43
新 4	2426661.00	33642551.00	2426724.93	33642642.43
新 5	2426590.00	33642500.00	2426653.93	33642591.43
新 6	2426551.00	33642403.00	2426614.93	33642494.43
新 7	2426532.00	33642362.00	2426595.93	33642453.43
新 8	2426611.00	33642317.00	2426674.93	33642408.43
新 9	2426673.00	33642306.00	2426736.93	33642397.43
新 10	2426761.00	33642312.00	2426824.93	33642403.43
采矿权面积(km ²)		0.0604		
采矿标高 (m)		1540 ~ 1320		

4.2 采矿权历史沿革、出让收益缴纳情况及评估史

矿业权首次设立时间为 2006 年 8 月，目前证号为 C5328222010127120099674，批准开采矿种为建筑用花岗岩矿，批准开采方式为露天开采，批准开采规模为 2 万 m³/年，矿区由 4 个拐点圈定，批准面积 0.0994km²，批准开采标高为 1540~1350m，有效期 4 年，自 2012 年 11 月 13 日至 2016 年 11 月 13 日。该采矿许可证已过有效期限。

2016 年为办理采矿权延续及响应《云南省人民政府关于促进非煤矿山转型升级的实施意见》云政发[2015]38 号文件，矿业权人申请扩大生产规模，以满足矿山转型

升级的需要，经县国土局认可并备案登记，原采矿权范围发生了改变，矿区由原 4 个拐点变为 10 个拐点圈定，批准开采规模为 3.45 万立方米/年（10 万吨/年）。

2017 年 10 月，经勐海县林业局对拟扩大采矿权范围进行林权确认后，调整了拟扩大采矿权范围拐点座标，拟扩大采矿权范围有所缩小。调整后的采矿权范围仍由 10 个拐点圈定，批准面积 0.0604km²，批准开采标高变为 1540~1320m。

截至本次评估基准日，该采矿权未缴纳过出让收益，也未进行过评估。

5. 评估基准日

本评估项目的评估基准日确定为 2019 年 4 月 30 日。

选取 2019 年 4 月 30 日为本项目的评估基准日，考虑该日期距离评估日期较近，便于采矿权人准备评估资料，有利于保证评估结论的有效性。

6. 评估依据

评估依据包括法律法规依据和经济行为、权属、取价依据等，具体如下：

6.1 法律法规依据

- (1) 2016 年 7 月 2 日颁布的《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 2009 年修订后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；
- (3) 国务院 1998 年第 241 号令发布、2014 年第 653 号令修改的《矿产资源开采登记管理办法》；
- (4) 国务院 1998 年第 242 号令发布、2014 年第 653 号令修改的《探矿权采矿权转让管理办法》；
- (5) 国务院国发〔2017〕29 号文印发的《矿产资源权益金制度改革方案》；
- (6) 财政部、国土资源部财综〔2017〕35 号《财政部国土资源部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》；
- (7) 云南省人民政府云政发〔2015〕58 号《云南省人民政府关于进一步加强矿产资源开发管理的规定》；
- (8) 云南省国土资源厅云国土资〔2015〕130 号《云南省国土资源厅关于贯彻落实云南省人民政府进一步加强矿产资源开发管理规定有关问题的通知》；
- (9) 国土资源部国土资发〔2008〕174 号文印发的《矿业权评估管理办法(试行)》；
- (10) 国土资源部国土资规〔2017〕5 号《国土资源部关于做好矿业权价款评估备案核准取消后有关工作的通知》；
- (11) 云南省国土资源厅云国土资〔2016〕85 号《云南省国土资源厅关于做好矿业权价款评估备案核准取消后有关工作的通知》；
- (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》；
- (13) 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》；

(14) 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 (CMVS 11000-2008)》、《矿业权评估业务约定书规范 (CMVS 11100-2008)》、《矿业权评估报告编制规范 (CMVS 11400-2008)》、《收益途径评估方法规范 (CMVS 12100-2008)》、《确定评估基准日指导意见 (CMVS 30200-2008)》；

(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 (CMVS 30800-2008)》；

(16) 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)》；

(17) 国家质量技术监督局发布的《固体矿产资源/储量分类》(GB/T 17766-1999)；

(18) 国家质量监督检验检疫总局发布的《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T 13908-2002)；

(19) 《云南省普通建筑材料砂、石、粘土矿产资源地质勘查程度暂行规定》(云国土资储〔2004〕23 号文)。

6.2 行为、权属和取价依据及引用专业报告

(1) 《矿业权评估委托书》和《矿业权人承诺函》；

(2) 勐海洪达花岗岩石场《营业执照》、勐海县洪达花岗岩石场《采矿许可证》和《勐海县自然资源局关于勐海县洪达花岗岩石场划定矿区范围的批复》；

(3) 《关于〈云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告 (2017 年)〉评审备案证明》(西国土资储备字〔2018〕22 号)和《〈云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告 (2017 年)〉评审意见书》(西国土资矿评字〔2017〕32 号)；

(4) 《云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》(2017 年)——云南者鑫科技有限公司 (2017 年 11 月)；

(5) 《矿产资源开发利用方案评审意见表》(西地矿开审〔2018〕19 号)和《矿产资源开发利用方案专家审查意见书》；

(6) 《云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》(2017)——曲靖中安矿业咨询有限公司 (2017 年 11 月)；

(7) 采矿权人提供的其他相关资料。

7. 矿产资源勘查和开发概况

7.1 矿区位置和交通

矿区位于勐海县城北东 250° 方位，直距 7.1km 处，中心地埋坐标 (西安 80 坐标系) 极值：东经 100° 22′ 38″ ~ 100° 22′ 46″，北纬 21° 55′ 41″ ~ 21° 55′ 54″，行政区划属勐海县勐遮镇管辖。国道 214 线从矿区北侧通过。矿区至国道 214

线直距约 1.5km，约有 2.0km 砂石路联通；为水泥路；自国道 214 线交叉口至勐海县城运距约 20.0km 为三级柏油路面，通行条件较好。勐海县至景洪县所在地运距约 44 km，为三级柏油路面；至普洱市所在地运距 225 km，三级柏油路面 44 km，高速路面运距 181 km。交通方便。

7.2 自然地理与经济

矿区地处横断山系纵谷区南段，怒江山脉向南延伸的余脉部。总体地势南高北低。最高为矿区南侧的广嘎香山 1600.2m，最低为矿区北侧的流沙河河床 1172.0m，相对高差 428.24m；矿界小范围内，南高北低，南西最高 1530.0m(矿 4)，北部最低 1362.5m(矿 1 与矿 2 之间)，相对高差 167.5m，坡度较大，为 $11^{\circ} \sim 39^{\circ}$ 。属中山浅切割山麓地貌。

矿区内水系不发育，无常年性地表水体和河流，雨季则形成季节性溪流，水流向矿区北侧自然排泄。水系属澜沧江水系。

矿区所在地勐遮镇，2014 年末全镇人口约 5.79 万人，民族主要有傣族、汉族、拉祜族、哈尼族、布朗族、佤族、彝族、回族等八种世居民族，其中：傣族占 75.17%，汉族占 8.64%，拉祜族占 6.33%，哈尼族占 5.03%，布朗族占 3.32%，佤族占 0.90%，彝族占 0.40%，回族占 0.09%。山区经济以茶叶、石斛、橡胶为主，坝区经济以甘蔗、木薯、柑桔、芒果、西瓜、辣椒等作物和畜牧业为主；工业以建筑石料开采、砖瓦生产为主。2014 年全镇国民生产总值 37891 万元，人均产值 6544.21 元，全镇财政收入 31672 万元，经济相对落后。有一定规模的经济实体为西双版纳英茂糖业有限公司景真糖厂。目前，采取建糖厂、茶厂、淀粉厂、廉租房、屠宰厂、小型农贸市场、合资建酒店等形式发展集体经济，对当地经济将会产生较大促进作用。

7.3 地质工作概况

(1) 1977~1979 年云南省地质局区调队开展了 1:20 万勐海幅区域地质调查；

(2) 1990~2000 年云南地质矿产勘查开发局第五地质大队物化探分队完成了 1:20 万景洪幅区域化探（水系沉积物测量）工作；

(3) 1979~1980 年中国人民解放军 00932 部队开展了景洪、勐海幅 1:20 万区域水文地质普查，提交了“景洪、勐海幅 1:20 万区域水文地质普查报告”；

(4) 2011 年 2 月，勐海县洪达花岗岩石场委托云南震旦地质勘察设计有限公司对该矿区范围开展资源储量核实工作，并提交了《云南省勐海县曼慌花岗岩石场花岗岩矿资源储量核实报告（2011 年）》。评审通过的资源量为保有（333）类花岗岩矿石资源量 114.37 万立方米（320.24 万吨），属小型矿床规模；

(5) 2014 年 8 月，勐海县洪达花岗岩石场委托云南环复地质矿业有限公司开展矿山开采现状测量工作，提交了《勐海县洪达花岗岩石场花岗岩矿 2014 年上半年度矿山开采现状实地测量简况》；

(6) 2017 年 2 月 14 日至 2017 年 3 月 17 日，云南者鑫科技有限公司组织相关

地质工程技术人员对矿区进行了矿产资源储量核实工作，主要野外工作有 1: 2000 矿区地质测量、实测剖面、采空区测量；开采技术条件编录；地质资料收集编录等。室内工作主要以综合整理资料、编写报告为主。完成实物工作量见下表：

完成工作量一览表

工作项目	单位	数量	备注
1:2000 地形测量	km ²	0.72	实测
1:2000 地形修改测量	km ²	0.18	修测
1:2000 地质修测	km ²	0.72	修测
1: 2000 水文地质调查	km ²	0.72	调查
1: 2000 工程地质调查	km ²	0.72	调查
1: 2000 环境地质调查	km ²	0.72	调查
1: 2000 地质剖面测量	m	926.80	实测
地质点	个	23	实测
矿界点	个	10	
照片	张	52	
测量采空区	km ²	0.028	
采场编录	个	1	
资料收集	份	3	
制图	张	4	本次新做
报告编制	份	1	本次新做

通过该次核实，截止2017年10月18日，拟变更矿区范围内累计查明（111b + 333）类花岗岩矿石资源量223.29万立方米（合647.54万吨）；其中保有（333）类矿石资源量199.7万立方米（合579.13万吨）；开采消耗（111b）类矿石资源量23.59万立方米（合68.41万吨）。

7.4 矿区地质概况

7.4.1 矿区地层

矿区无地层出露。只是地表有一层第四系（Qh^{el+dl}）风化土层，为红色、暗红色粘土、亚粘土、亚砂土及碎石，厚1~9m；山麓和低洼处有少量冲、洪积层（Qh^{al}），为灰、浅灰色炭质粘土、亚粘土、亚砂土、细砂层及泥炭，厚3~5m。

7.4.2 矿区构造

矿区内构造不发育。

7.5 矿体特征

7.5.1 矿床特征

矿体赋存于华力西晚期花岗岩（ γ_4^3 ）中，岩性为灰白色似斑状黑云母二长花岗岩。矿体在平面上总体呈面状展布，面积上千平方千米，该岩基区域上长度大于

120km，出露宽度大约 20km；区域上该花岗岩矿床规模已达大型矿床（临沧—勐海花岗岩基）。采矿权内花岗岩矿面积 0.0604km²，由于矿权面积限制，矿权内花岗岩矿床仅为小型规模以下。矿权内矿层表层被浮土掩盖，开发十分有利。属侵入岩矿床。

7.5.2 矿体特征

目前在采矿权范围内圈定的花岗岩矿体呈近南北向展布，长约 400m，宽 250m，矿权范围内控制矿体厚度 > 190m，矿石主要为华力西晚期（ γ_4^3 ）灰白色似斑状黑云母二长花岗岩。

7.5.3 矿石质量

（1）矿石的物质组成

矿石为似斑状结构，似斑晶为黑云母、斜长石、钾长石，粒径为 7~9mm；基质部分粒径为 3~6mm 不等，主要由含量相近的斜长石和钾长石、它形石英、黑云母鳞片体组成。其中斜长石为自形程度较好的更中长石，钾长石为微纹微斜长石。矿物的次生变化较弱，除斜长石发生轻度绢云母化外，还出现少量次生葡萄石及蠕石英。

（2）矿石的化学成分

根据其它同类矿山取样化验结果，化学成分为：SiO₂ 68.75%、Al₂O₃ 18.40%、Fe₂O₃ 2.01%、Na₂O 6.87%、K₂O 2.90%。物理性质：抗压强度 142.0~173.2MPa、抗折强度 14.2~16.8MPa、肖氏硬度 66~78 度。物理特性和化学成分均可满足普通建筑材料用花岗岩的标准，是理想的优质普通建筑材料用花岗岩。

（3）矿石类型和品级

矿石自然类型：矿石类型简单，矿石为灰白色、浅灰色似斑状黑云母二长花岗岩。矿石自然类型为块状花岗岩；工业类型为建筑用花岗岩。

7.5.4 矿石加工技术性能

对爆破后的矿石经机械破解，部分毛石直接铲装运输出售；部分毛石铲装运输至破碎站进行反击式破碎，生产成公分石，主要规格为 15~25mm，料场堆放待售；部分经生产流水线再次破碎后筛分成瓜子石及粉状矿石，粒径 5mm~14mm，分别堆放待售。

7.6 矿床开采技术条件

7.6.1 水文地质条件

矿床地处斜坡上，地形切割小，属于水文地质单元径、排区，地表水下渗对整个矿床的影响不大；划定的开采矿体位于当地最低侵蚀基准面之上，有利于矿坑水自然排泄；矿床位于主要充水、含水层之上，主要构造破碎带远离矿床；矿床适宜露天开采。确定该矿床属裂隙、基岩风化网状裂隙含水层底板直接充水为主的水文地质条件简单类型。

7.6.2 工程地质条件

矿界内工程地质岩组由松散软弱岩组和坚硬岩组构成。第四系松散软弱岩组开采

前将其剥离后，采场内将不再产生不良工程地质现象；但其构成最终边坡顶部，由于其与下伏基岩间存在不良软硬结构面，暴雨期间易形成滑动面，上覆松散软弱岩组易发生卸载剪出，发生滑坡、坍塌。花岗岩坚硬岩组呈块状，坚硬、性脆，力学性质高，稳定性好；矿界范围内及周边无构造带影响，自然边坡现状稳定。矿体无顶板；底板由坚硬花岗岩岩组构成，较稳定。

矿床工程地质勘查类型属以坚硬花岗岩岩组为主的中等类型。

7.6.3 环境地质条件

矿区地处山区，地形较陡，属中高山构造侵蚀峡谷地貌；区域稳定性属不稳定区；矿区附近有村庄零星分布，属农耕区，植被发育，工程地质问题不突出；采矿会产生一定的地表变形；矿坑排水会对地表水体有一定污染；地表水、地下水环境质量较好；矿石和废石不易析出有毒有害元素，无放射性危害；采矿废渣、选矿废水、尾矿等处理不当，容易对地质环境造成一定影响。确定该矿床属地质环境质量属中等类型。

7.8 矿区现状及开发概况

2019年6月27日，项目组评估人员李磊、朱江源在勐海县洪达花岗岩石场负责人刘小兴的陪同下，对拟评估的矿区进行了尽职调查。矿区有简易公路，交通较为便利，矿山设计采用露天开采，钻孔爆破，公路运输，挖掘机开挖后装载机装矿、自卸汽车运输至破碎生产线根据市场需求加工为瓜子石、碎石和石粉等矿产品。

8. 评估实施过程

(1) 2019年5月15日勐海县自然资源局以竞争性谈判方式确定我公司为勐海县自然资源局矿业权出让收益评估服务机构，并于6月27日出具了《矿业权评估委托书》。

(2) 2019年6月27日至2019年7月31日，评估人员对拟变更的采矿权进行了尽职调查，收集资料，整理、分析、归纳资料，确定评估方案，选取评估参数，对“勐海县洪达花岗岩石场采矿权”出让收益进行评估。

(3) 2019年8月1日，形成报告初稿并进行公司内部复核。

(4) 2019年8月2日，评估报告经局部修改、整理向勐海县自然资源局提交评估报告公示稿。

9. 评估方法

依据《中国矿业权评估准则》相关规定，折现现金流量法适用于详查及以上勘查阶段的探矿权评估和赋存稳定的沉积型矿种的大中型矿床的普查探矿权评估；拟建、在建、改扩建矿山的采矿权评估；以及具备折现现金流量法适用条件的生产矿山采矿权评估。

鉴于：

(1) 2017年3月云南者鑫科技有限公司提交了《云南省勐海县洪达建筑用花岗

岩矿资源储量核实报告（2017年）》（以下简称《储量核实报告》），该报告经西双版纳恒地矿产资源评估咨询有限公司评审通过，取得了《云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告（2017年）》评审意见书（西国土资矿评字〔2017〕32号），并经西双版纳傣族自治州国土资源局备案，取得了《关于〈云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》（西国土资储备字〔2018〕22号）。资源储量估算方法客观合理，资源储量可靠性高。

（2）曲靖中安矿业咨询有限公司于2017年11月编制的《云南省勐海县洪达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》，对矿山资源的开发利用进行了论证和设计。该开发利用方案由西双版纳恒地矿产资源评估咨询有限公司评审通过，并取得了《矿产资源开发利用方案专家审查意见书》。该开发利用方案对矿山资源的开发利用进行了论证和设计，符合非金属矿山设计规范及国家矿山安全规程等相关规范。该开发利用方案根据矿山情况论证的采矿技术指标等相关参数基本合理，可供参考利用。

综上所述，矿山具有一定规模，具有独立的获利能力，其未来的收益及承担的风险能用货币计量，满足折现现金流量法使用的前提条件和适用范围，根据《中国矿业权评估准则》、《收益途径评估方法规范（CMVS12100-2008）》（以下简称“《收益途径评估方法规范》”），确定本次评估采用折现现金流量法。

矿业权评估中的折现现金流量法，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。

$$\text{其计算公式为： } P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P——矿业权评估价值；

CI——年现金流入量；

CO——年现金流出量；

i——折现率；

t——年序号；

n——评估计算年限。

10. 评估指标与参数

10.1 评估所依据和引用资料评述

10.1.1 储量估算资料评述

2017年3月云南者鑫科技有限公司提交了《储量核实报告》，该报告经西双版纳恒地矿产资源评估咨询有限公司评审后于2017年12月19日出具评审意见书，2018年2

月6日西双版纳傣族自治州国土资源局下发了《关于<云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》(西国土资储备字[2018]22号),截止2017年10月18日,拟变更矿区范围内累计查明(111b+333)类花岗岩矿石资源量223.29万立方米(合647.54万吨);其中开采消耗(111b)类花岗岩矿石经济储量23.59万立方米(合68.41万吨);保有(333)类花岗岩矿石资源量199.7万立方米(合579.13万吨)。

评估人员参照《云南省普通建筑材料砂、石、粘土矿产资源地质勘查程度暂行规定》(云国土资储[2004]23号文)和《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999)对《储量核实报告》进行了对比分析。《储量核实报告》提交的资源储量估算范围在矿区范围内;且报告中采用的工业指标符合规范要求,选用的资源储量估算方法正确,矿体圈定和块段划分合理,各项参数选择合适,资源储量类别划分恰当,资源储量估算结果可靠。《储量核实报告》符合有关规范要求且通过了相关部门的评审备案,可作为评估参考依据。

10.1.2 开发利用方案评述

曲靖中安矿业咨询有限公司于2017年11月编制提交了《开发利用方案》,2018年3月18日西双版纳恒地矿产资源评估咨询有限公司组织专家进行了审查并于2018年4月16日出具了《矿产资源开发利用方案专家审查意见书》。该《开发利用方案》编制所依据资料符合规范,设计生产指标参数合理。《开发利用方案》设计利用资源储量为579.13万吨,设计采出矿石量173.91万吨。设计生产规模为10.00万吨/年,矿山服务年限约为17.39年,产品方案为普通建筑用各种规格的建筑材料。矿山采用露天组合台阶开采,非运输公路+明溜槽联合开拓,采场内采用汽车+明溜槽运输,采场外采用汽车运输。设计矿山总投资为859.64万元,设计销售价格60.00元/立方米(含税矿山价),生产成本为11.42元/吨。

经评估人员分析,《开发利用方案》设计的生产技术指标基本合理,可直接用作本次评估参考;设计的投资成本符合矿山实际,可直接用作本次评估参考;设计的矿产品售价低于矿山的实际销售价格,不宜直接使用。

10.1.3 矿山提供相关资料

本次评估采矿权人提供了《勐海县洪达花岗岩石场生产情况说明》以下简称:《生产情况说明》,经评估人员分析,该资料基本反应了勐海县洪达花岗岩石场采矿许可证的取得、矿山生产技术指标、产品的销售价格等情况,可作为本次评估的参考依据。

10.2 保有资源储量、评估利用资源储量

10.2.1 评估基准日保有资源储量

据《储量核实报告》(截止2017年10月18日)矿区范围内累计查明(111b+333)类矿石资源量647.54万吨,其中开采消耗(111b)类矿石量68.41万吨;保有(333)资源量579.13万吨。

根据财综[2017]35号文的相关规定，对无偿取得的采矿权，按协议方式征收矿业权出让收益，采矿权出让收益以2006年9月30日为剩余资源储量估算基准日征收。

根据专家评审通过及国土资源管理部门备案的《储量核实报告》，矿山首次设立时间为2006年8月，经与委托人核实，矿山之前为无偿取得，且未缴纳采矿权价款，则本次评估2006年9月30日至储量核实截止日消耗资源储量参与评估计算。

根据《储量核实报告》，矿业权首次设立时间为2006年8月，最后一次取得的《采矿许可证》有效期至2016年11月13日，截止2017年10月18日开采消耗(111b)类矿石资源量68.41万吨。则矿山生产期限为10.29年(2006年8月至2016年11月13日)，其中2006年9月30日至储量核实截止日间生产期限为10.12年(2006年9月30日至2016年11月13日)。经估算，2006年9月30日至储量核实基准日(2017年10月18日)消耗(111b)资源储量为67.28万吨($68.41 \div 10.29 \times 10.12$)。

截止本次评估基准日矿区范围内参与评估的保有资源储量即出让收益评估利用资源储量(截止2006年9月30日保有资源储量)为646.41万吨，其中：(111b)资源储量67.28万吨，(333)资源量579.13万吨。

10.2.2 评估利用资源储量

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》，矿业权范围内的资源储量均为评估利用资源储量。据此本次评估中所有资源储量全部作基础储量参与评估计算。则：

评估利用的资源储量

= 保有资源储量×可信度系数

= $67.28 + 579.13 \times 1.00$

= 646.41 (万吨)

本次评估利用的资源储量为646.41万吨。

10.3 开采方案

根据《开发利用方案》，设计开采方式为露天开采，非运输公路+明溜槽联合开拓，采场内汽车+溜槽运输，本次评估确定矿山开采方式为露天开采，非运输公路+明溜槽联合开拓，采场内汽车+溜槽运输。

10.4 产品方案

依据采矿权人提供的《开发利用方案》，产品方案为毛石、公分石、瓜子石和石粉。据采矿权人提供的《生产情况说明》，该矿生产产品主要为建筑用石料(碎石、瓜子石和石粉)，本次评估确定产品方案为建筑用石料(碎石、瓜子石和石粉)。

10.5 开采技术指标

根据《开发利用方案》，采矿回采率为90%，本次评估采矿回采率取90%。

10.6 评估利用可采储量

根据《中国矿业权评估准则》，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。据《开发利用方案》，设计保有(333)资源量579.13万

吨,可采(333)类花岗岩矿石资源量 241.55 万吨,则设计损失量为 337.58 万吨(579.13 - 241.55),则本次评估利用的可采储量为:

$$\begin{aligned} \text{评估利用的可采储量} &= (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\ &= (646.41 - 337.58) \times 90.00\% \\ &= 277.95 \text{ (万吨)} \end{aligned}$$

即评估利用的可采储量为 277.95 万吨。

10.7 生产规模及服务年限、评估计算年限

10.7.1 生产规模及服务年限

根据委托要求,生产规模按照《开发利用方案》设计确定,矿山设计生产规模为 10.00 万吨/年,本次评估矿山生产规模据此确定为 10.00 万吨/年。

非金属矿山合理服务年限根据下列公式计算:

$$T = Q \div A$$

式中: T—合理的矿山服务年限;

Q—可采储量;

A—矿山生产规模。

$$T = 277.95 \div 10.00 = 27.80 \text{ (年)}$$

则矿山服务年限为 27.80 年。

10.7.2 评估计算年限

根据《矿业权评估委托书》,矿山服务年限超过 6.00 年的,按 6.00 年动用保有资源储量进行出让,该矿山服务年限长于 6.00 年,本次评估用矿山服务年限确定为 6.00 年。按 10.00 万吨/年,动用评估利用资源储量 227.11 万吨,其中:矿山已消耗尚需补充处置出让收益的资源储量为 67.28 万吨,该部分资源储量计算的矿山服务年限为 6.06 年,本次延续变更尚未处置出让收益的资源储量为 159.83 万吨。本次评估用矿山服务年限合计为 12.06 年;据《开发利用方案》,设计基建期 0.5 年;则本次评估计算年限为 12.56 年,从 2019 年 5 月至 2031 年 11 月(其中 2019 年 5 月至 2019 年 10 月为基建期)。

10.8 产品价格及销售收入

10.8.1 产品产量

本次评估的原矿生产规模为 10.00 万吨/年,据此本次评估确定年产品产量为 10.00 万吨/年。

10.8.2 产品价格及销售收入

根据《中国矿业权评估准则》的有关规定,采用收益途径进行矿业权评估时,一般选取评估基准日前三个月度的平均销售价格作为评估依据,对于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确定评估用的产品价格。同时,在确定矿产品价格时,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。确定的矿产品市场价格一般应是实际的，或潜在的销售市场范围市场价格。市场范围包括地域范围和客户范围。

《开发利用方案》设计的产品销售价格为 60 元/立方米（折合 26.10 元/吨）。设计的销售价格低于矿山实际销售价格，不宜直接采用。根据采矿权人提供的《生产情况说明》，矿山主要产品及占比分别为碎石（55%）、石粉（40%）、瓜子石（5%），矿山 2016 年 5 月至 2019 年 4 月三年度产品含税平均销售价格分别为碎石 42.00 元/吨、石粉 17.33 元/吨、瓜子石 30.67 元/吨，近三年矿产品加权平均含税销售价格为 31.57 元/吨，依据《生产情况说明》，矿山实际缴纳的增值税率为 3%，则每吨建筑用花岗岩矿产品的平均销售价格（不含税）为 30.65 元/吨（ $31.57 \div 1.03$ ）。

则正常年限年份销售收入 = $10.00 \times 30.65 = 306.50$ （万元）

销售收入估算详见“附表三”。

10.9 固定资产投资、更新改造资金的确定

10.9.1 固定资产投资的确定

根据《开发利用方案》，设计矿山固定资产投资 848.87 万元，其中：剥离工程 353.00 万元，房屋建筑物 74.68 万元，机器设备 330.00 万元，其他费用 14.02 万元，预备费 77.17 万元。

根据采矿权评估的有关规定，剔除预备费、分摊其他费用，本次评估用固定资产投资（含税）771.70 万元，其中：剥离工程 359.53 万元，房屋建筑物 76.06 万元，机器设备 336.11 万元。

10.9.2 更新改造资金的确定

本次评估中房屋建筑物折旧年限取值 20 年，机器设备折旧年限取值 13 年。房屋建筑物和机器设备无需投入更新改造资金。

10.9.3 固定资产残（余）值的回收

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》，本项目评估固定资产残值率按 5% 计算（按原值计算），余值即为评估计算期末固定资产净值。本次评估确定残值率为 5%，房屋建筑物在评估计算期末回收余值 29.78 万元。机器设备在评估计算期末回收余值 34.75 万元。评估计算期内合计回收残余值 64.53 万元。

10.10 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《中国矿业权评估准则》，本次评估采用扩大指标估算法估算流动资金。

非金属矿流动资金估算参考指标为：按固定资产的 5%~15% 估算流动资金，本次评估按 10% 估算，则流动资金为：

$$\begin{aligned} \text{流动资金额} &= \text{固定资产投资额（不含税）} \times \text{固定资产资金率} \\ &= 771.70 \times 10\% \\ &= 77.17 \text{（万元）} \end{aligned}$$

10.11 总成本费用及经营成本

本次评估产品生产成本主要参照采矿权人提供的《开发利用方案》确定，部分成本结合《中国矿业权评估准则》的规定重新进行估算确定。

经营成本采用总成本费用扣除折旧费、折旧性质的维简费、财务费用、土地租用费摊销确定。

各项成本费用确定过程如下：

10.11.1 原材料及辅料

根据《开发利用方案》，确定单位原材料及辅料成本费用为 0.77 元/吨（含税 13%），本次评估单位外购原材料及辅料（不含税）为 0.68 元/吨（ $0.77 \div 1.13$ ）。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份原材料及辅料} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原材料及辅料} \\ &= 10.00 \times 0.68 = 6.80 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

10.11.2 外购燃料及动力

根据《开发利用方案》，该项费用计入其他费用。

10.11.3 工资及福利

根据《开发利用方案》，单位工人工资及福利为 4.80 元/吨。本次评估单位工资及福利取 4.80 元/吨。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份工资及福利} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位工资及福利} \\ &= 10.00 \times 4.80 = 48.00 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

10.11.4 折旧费

本次评估确定房屋建筑物折旧年限为 20 年、残值率为 5%，设备折旧年限平均按 13 年、残值率为 5%。经测算，正常生产年份折旧费合计为 25.05 万元，单位折旧费为 2.51 元/吨。

10.11.5 安全生产费用

按照财企[2012]16 号文件第五条规定，非金属矿山，其中露天矿山每吨 2.00 元，本次评估单位安全生产费用取 2.00 元/吨，则年安全费用为 20.00 万元。

10.11.6 维简费

依据相关规定，露天开采的非金属矿山维简费原矿为 2.00 元/吨，其中折旧性质的维简费与更新性质的维简费按《中国矿业权评估准则》和《矿业权评估参数确定指导意见》的有关规定分别计算。

$$\begin{aligned} \text{单位折旧性质维简费} &= \text{剥离工程固定资产投资} \div \text{累计采出原矿量} \\ &= 359.53 \div 217.40 \\ &= 1.52 \quad (\text{元/吨}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{单位更新性质维简费} &= \text{维简费} - \text{单位折旧性质维简费} \end{aligned}$$

$$= 2.00 - 1.52$$

$$= 0.48 \text{ (元/吨)}$$

正常生产年份年折旧性质的维简费 15.20 万元，更新性质的维简费 4.80 万元。

10.11.7 修理费用

根据《开发利用方案》，矿山修理费用为 0.77 元/吨（含税 13%），本次评估确定修理费用为（不含税）为 0.68 元/吨（ $0.77 \div 1.13$ ），年修理费用为 6.80 万元。

10.11.8 土地租用费摊销

根据采矿权人提供的租地《承包合同》，采矿权人承包村民小组土地 10 年（自 2018 年 1 月至 2027 年 12 月），承包费为 6.00 万元/年，10 年承包费共计 60.00 万元一次性付清。

经评估人员估算，矿山恢复生产时土地租用费摊余价值为 49.00 万元，承包期限满时（2028 年 1 月）需续签《承包合同》，并一次性支付 10 年承包费共计 60.00 万元，评估计算期末回收摊余价值 36.64 万元。

本次评估确定土地租用费摊销 0.60 元/吨，年土地租用费摊销 6.00 万元。

10.11.9 地质环境恢复治理费用

地质环境恢复治理费用参照《云南省矿山地质环境恢复治理保证金管理暂行办法》（云政发〔2006〕102 号）矿山地质环境恢复治理保证金的计算方法估算：

保证金年收取总额 = 单位面积交存标准 × 登记面积 × 影响系数。

本评估项目取单位面积交存标准为 0.60 元/平方米·年，影响系数取 1.50，矿区面积为 0.0604 平方千米，则年应交存总额为 5.40 万元（ $0.60 \times 1.50 \times 0.0604 \times 1000000 \div 10000$ ）。本次评估视每年缴纳的保证金为当期发生的地质环境恢复治理费用，则每吨矿产品地质环境恢复治理费用为 0.54 元（ $5.40 \div 10.00$ ）。

10.11.10 其他费用

根据《开发利用方案》，单位管理费 0.46 元/吨、单位采矿加工费 1.92 元/吨、单位其他费用为 1.15 元/吨，本次评估其他费用取 3.53 元/吨，年其他费用为 35.30 万元（ 10.00×3.53 ）。

10.11.11 财务费用

财务费用按照《中国矿业权评估准则》及采矿权评估规定计算。

该矿所需流动资金为 77.17 万元，设定资金来源 70%为贷款，按现行一年期贷款利率 4.35%计算，则单位流动资金贷款利息为：

$$\text{单位流动资金贷款利息} = 77.17 \times 70\% \times 4.35\% \div 10.00 = 0.24 \text{ (元/吨)}$$

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份财务费用} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位财务费用} \\ &= 10.00 \times 0.24 = 2.40 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

10.11.12 销售费用

本次评估单位销售费用按照销售收入的 2%计算得 0.61 元/吨，年销售费用为 6.10

万元（ 10.00×0.61 ）。

10.11.13 总成本费用及经营成本

综上所述，则正常生产年份总成本费用为：

正常生产年份总成本费用

= 原材料及辅料 + 工资及福利 + 折旧费 + 安全生产费用 + 维简费 + 土地租用费
摊销 + 修理费用 + 地质环境恢复治理费用 + 其他费用 + 财务费用 + 销售费用
= $6.80 + 48.00 + 25.05 + 20.00 + 20.00 + 6.00 + 6.80 + 5.40 + 35.30 + 2.40 +$
 6.10

= 181.85（万元）

折合单位总成本费用为 18.19 元/吨（ $181.85 \div 10.00$ ）。

正常生产年份经营成本

= 总成本费用 - 折旧费 - 折旧性质的维简费 - 财务费用

= $181.85 - 25.05 - 15.20 - 2.40$

= 133.20（万元）

折合单位经营成本为 13.32 元/吨（ $133.20 \div 10.00$ ）。

10.12 税金及附加

本项目的税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加和资源税。城市维护建设税和教育费附加以应交增值税为税基。根据国发[1985]19号文件《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，根据《生产情况说明》，确定城市维护建设税率为1%；教育费附加按照国务院令[1990]第60号和国务院令[2005]第448号计算；地方教育附加根据矿产资源所在地区关于地方教育附加征收的方式和税率计算。根据国发明电[1994]2号文件《关于教育费征收问题的紧急通知》，确定教育费附加率为3%，根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号）相关规定，地方教育费附加率为2%。

10.12.1 增值税

应交增值税为销项税额减进项税额。依据2019年3月20日发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日起执行。纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%和10%税率的，税率分别调整为13%、9%。

根据以上文件，确定增值税销项税率为13%，以销售收入为税基；增值税进项税率为13%，以设备购置费用、外购材料费、动力费、修理费为税基，增值税进项税率为9%，以不动产为税基。

正常生产年份计算如下：

年增值税销项税额 = 销售收入 × 增值税税率
= $306.50 \times 13\%$
= 39.85（万元）

$$\begin{aligned}\text{年增值税进项税额} &= (\text{年原材料及辅料} + \text{年修理费用}) \times \text{进项税率} \\ &= (6.80 + 6.80) \times 13\% \\ &= 1.77 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{年应交增值税额} &= \text{年销项税额} - \text{年进项税额} \\ &= 39.85 - 1.77 \\ &= 38.08 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

10.12.2 城市维护建设税

正常生产年份计算如下:

$$\begin{aligned}\text{年城市维护建设税} &= \text{年应交增值税额} \times \text{城市维护建设税率 (1\%的税率)} \\ &= 38.08 \times 1\% = 0.38 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

10.12.3 教育费附加

正常生产年份计算如下:

$$\begin{aligned}\text{年教育费附加} &= \text{年应交增值税额} \times \text{教育费附加率 (3\%的税率)} \\ &= 38.08 \times 3\% = 1.14 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

10.12.4 地方教育附加

$$\begin{aligned}\text{年地方教育附加} &= \text{年应交增值税额} \times \text{地方教育附加率 (2\%的税率)} \\ &= 38.08 \times 2\% = 0.76 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

10.12.5 资源税

根据《云南省财政厅 云南省地方税务局关于印发云南省全面推进资源税改革实施方案的通知》(云财税〔2016〕46号)的规定,自2016年7月1日起,花岗岩资源税按原矿加工品从价计征,适用税率3%。则正常生产年份资源税:

$$\begin{aligned}\text{年资源税} &= \text{年销售收入} \times \text{单位资源税税率} \\ &= 306.50 \times 3\% = 9.20 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

10.12.6 税金及附加

正常生产年份计算如下:

$$\begin{aligned}\text{税金及附加合计} &= \text{城市维护建设税} + \text{教育费附加} + \text{地方教育附加} + \text{资源税} \\ &= 0.38 + 1.14 + 0.76 + 9.20 = 11.48 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

10.12.7 企业所得税

依据2007年3月16日中华人民共和国主席令第63号公布、自2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》,企业所得税率为25%。

正常生产年份具体计算如下:

$$\begin{aligned}\text{正常生产年份利润总额} &= \text{年销售收入} - \text{年总成本费用} - \text{年税金及附加} \\ &= 306.50 - 181.85 - 11.48 \\ &= 113.17 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

$$\text{正常生产年份企业所得税} = \text{年利润总额} \times \text{所得税税率}$$

$$= 113.17 \times 25\% = 28.29 \text{ (万元)}$$

10.13 折现率

根据《矿业权评估参数确定指导意见》的规定：折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率。无风险报酬率可以选取距离评估基准日前最近发行的长期国债票面利率、选取最近几年发行的长期国债利率的加权平均值、选取距评估基准日最近的中国人民银行公布的 5 年期定期存款利率等作为无风险报酬率。本次评估无风险报酬率根据 2019 年第二期凭证式国债利率（5 年期）确定为 4.27%。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，风险报酬率 = 勘查开发阶段风险报酬率 + 行业风险报酬率 + 财务经营风险报酬率，生产矿山及改扩建矿山风险报酬率、行业风险报酬率、财务经营风险报酬率分别为 0.15 ~ 0.65%、1.00 ~ 2.00%、1.00 ~ 1.50%。

由此计算得风险报酬率在 2.15% (0.15% + 1.00% + 1.00%) 至 4.15% (0.65% + 2.00% + 1.50%) 之间，折现率在 6.42% (4.27% + 2.15%) 至 8.42% (4.27% + 4.15%) 之间。本报告折现率取 8.00%。

11. 评估假设

本评估报告所称评估价值是基于所列评估目的、评估基准日及下列基本假设而提出的公允价值意见：

- (1) 以产销均衡原则及社会平均生产力水平原则确定评估用技术经济参数；
- (2) 所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；
- (3) 以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构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。

12. 评估结论

评估人员在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，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“勐海县洪达花岗岩石场采矿权”在评估基准日的价值为 **213.37** 万元，大写人民币 **贰佰壹拾叁万叁仟柒佰元整**。

根据《云南省勐海县洪达建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》，2006 年 9 月 30 日至 2017 年 10 月 18 日需补充处置出让收益的资源储量为 67.28 万吨，本次评估延续出让 6.00 年需处置出让收益的资源储量为 159.83 万吨。则本次评估储量估算基准日（2006 年 9 月 30 日）至储量核实截止日（2017 年 10 月 18 日）需补充处置的出让收益为 **64.01** 万元（ $67.28 \div 227.11 \times 213.37$ ），大写人民币：**陆拾肆万零壹佰元整**；

延续出让 6.00 年拟动用资源储量 159.83 万吨对应采矿权出让收益为 **149.36** 万元（ $159.83 \div 227.11 \times 213.37$ ），大写人民币：**壹佰肆拾玖万叁仟陆佰元整**。

本评估报告需向自然资源主管部门报送公示后使用。评估结论使用有效期自评估报告公开之日起一年。超过评估结论使用有效期，需重新进行评估。请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特别事项说明、报告使用限制等事项。

13. 出让收益市场基准价核定结果

根据《西双版纳州自然资源和规划局关于矿业权出让收益市场基准价公告》（西自然资规公告〔2019〕1号），建筑用花岗岩采矿权出让收益市场基准价为 0.73 元/吨，本次评估该矿动用的应缴纳采矿权出让收益的资源储量为 227.11 万吨，则：根据西双版纳州采矿权出让收益市场基准价计算的“勐海县洪达花岗岩石场采矿权”出让收益为 **165.79** 万元（ 227.11×0.73 ），大写人民币：**壹佰陆拾伍万柒仟玖佰元整**。

14. 评估报告使用限制

矿业权评估报告的所有权属于委托人，但提请注意以下使用限制：

- (1)矿业权评估报告只能由在业务约定书中载明的矿业权评估报告使用者使用；
- (2)矿业权评估报告只能服务于矿业权评估报告中载明的评估目的；
- (3)除法律法规规定及相关当事方另有约定外，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。

15. 特别事项说明

(1)本评估结论是在独立、客观、公正的原则下做出的，本公司及参加本次评估的工作人员与委托人、采矿权人之间无任何利害关系。

(2)采矿权人对所提供的有关文件材料（包括权属资料、《储量核实报告》、《开发利用方案》及其他）真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。

(3)本评估报告的附表、附件作为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；附件为编制本报告书的重要依据。

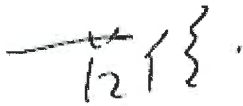
(4)本评估报告经本公司法定代表人、矿业权评估师签名，并加盖本公司公章后生效。


(5)本次评估计算的勐海县洪达花岗岩石场采矿权范围内评估利用（333）资源储量为 579.13 万吨。根据委托人出具的《矿业权评估委托书》，本次评估勐海县洪达花岗岩石场采矿权拟出让年限为 6.00 年，按本次评估用生产规模 10.00 万吨/年，动用矿区范围内评估利用资源储量 159.83 万吨，矿区范围内尚有剩余评估利用资源储量 419.30 万吨未参与本次评估计算，提请报告使用者注意。

16. 评估报告日

本评估报告日为 2019 年 8 月 2 日。

(本页无正文)

法定代表人(签名): 

项目负责人(签名): 

矿业权评估师(签章):  



勐海县洪达花岗岩石场采矿权出让收益评估报告

附表、附件使用范围声明

本矿业权评估报告的附表、附件仅供采矿权人及自然资源主管部门了解评估有关情况用。除法律法规规定及相关当事方另有约定外，未征得矿业权评估机构同意，附表、附件的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

云南君信资产评估有限公司
二〇一九年八月二日



勐海县洪达花岗岩石场采矿权 出让收益评估报告

云君信矿评字〔2019〕第 139 号

附 表

云南君信资产评估有限公司
二〇一九年八月二日



勐海县洪达花岗岩石场采矿权出让收益评估报告

附表目录

- 附表一 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估价值估算表
- 附表二 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估可采储量估算表
- 附表三 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估销售收入估算表
- 附表四 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估固定资产投资估算表
- 附表五 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估固定资产折旧估算表
- 附表六 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估单位成本估算表
- 附表七 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估总成本费用估算表
- 附表八 勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估税费估算表

附表一

勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估 价值估算表

评估基准日：2019年4月30日

评估委托人：勐海县自然资源局

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	评估基准日	基建期	生 产 期												
			2019年4月30日	2019年5-10月	2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年1-11月
				0.50	0.67	1.67	2.67	3.67	4.67	5.67	6.67	7.67	8.67	9.67	10.67	11.67	12.56
一	现金流入	3,949.37			57.54	344.58	336.71	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	452.04
1	销售收入	3,696.39			51.19	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	273.70
2	回收固定资产残(余)值	64.53															64.53
3	土地租用费摊余价值	36.64															36.64
4	抵扣固定资产进项税	74.64			6.35	38.08	30.21										
5	回收流动资金	77.17															77.17
二	现金流出	3,040.41	49.00	771.70	105.79	171.26	171.62	172.97	172.97	172.97	172.97	172.97	172.97	232.97	172.97	172.97	154.31
1	固定资产投资	771.70		771.70													
2	更新改造投资																
3	土地租用费	109.00	49.00											60.00			
4	流动资金	77.17			77.17												
5	经营成本	1,606.40			22.26	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	118.94
6	税金及附加	133.99			1.54	9.20	9.68	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	10.25
7	企业所得税	342.15			4.82	28.86	28.74	28.29	28.29	28.29	28.29	28.29	28.29	28.29	28.29	28.29	25.12
三	净现金流量	908.96	-49.00	-771.70	-48.25	173.32	165.09	133.53	133.53	133.53	133.53	133.53	133.53	73.53	133.53	133.53	297.73
四	折现系数(r=8%)		1.0000	0.9623	0.9497	0.8794	0.8143	0.7539	0.6981	0.6464	0.5985	0.5542	0.5131	0.4751	0.4399	0.4073	0.3804
五	净现金流量现值	213.37	-49.00	-742.61	-45.82	152.42	134.43	100.67	93.22	86.31	79.92	74.00	68.51	34.93	58.74	54.39	113.26
六	采矿权评估价值	213.37															

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：罗隐富、范俊



附表二

勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估
可采储量估算表

评估基准日：2019年4月30日

评估委托人：勐海县自然资源局

单位：万吨、万吨/年、年

资源储量编码	储量核实截止日（2017年10月18日）保有资源储量	2006年9月30日至储量核实截止日消耗资源储量中尚未处置出让收益部分	2006年9月30日保有资源储量	可信度系数	评估利用的资源储量	设计损失量	采矿回采率（%）	评估利用可采储量	生产能力	矿山服务年限	评估计算年限	评估计算期采出矿石量	评估计算期内动用评估利用资源储量	
	万吨	万吨	万吨		万吨	万吨		万吨				万吨	万吨/年	年
111b		67.28	67.28		67.28		90.00%	60.55	10.00	6.06	6.06	120.60	227.11	
333	579.13		579.13	1.00	579.13	337.58		217.40						21.74
合计	579.13	67.28	646.41		646.41	337.58	90.00%	277.95						27.80

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：罗隐富、范俊



附表三

勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估 销售收入估算表

评估基准日：2019年4月30日

评估委托人：勐海县自然资源局

单位：万吨、万吨/年、年

序号	项目	单位	合计	生 产 期												
				2019年 11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年 1-11月
				0.67	1.67	2.67	3.67	4.67	5.67	6.67	7.67	8.67	9.67	10.67	11.67	12.56
1	生产负荷			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	原矿产量	万吨	120.60	1.67	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	8.93
3	销售价格 (不含税)	元/吨		30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65	30.65
4	产品销售收入	万元	3,696.39	51.19	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	273.70

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：罗隐富、范俊

附表四

勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估 固定资产投资估算表

评估基准日：2019年4月30日

评估委托人：勐海县自然资源局

金额单位：人民币万元

序号	固定资产投资额（《开发利用方案》设计数据）			评估取值		
	项目名称	投资额	剔除预备费、并分摊其他费用	项目名称	投资额	备注
1	剥离工程	353.00	359.53	剥离工程	359.53	
2	房屋建筑物	74.68	76.06	房屋建筑物	76.06	
3	机器设备	330.00	336.11	机器设备	336.11	
4	其他费用	14.02				
5	预备费	77.17				
	合计	848.87	771.70	合计	771.70	

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：罗隐富、范俊



附表五

勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估
固定资产折旧估算表

评估基准日：2019年4月30日

评估委托人：勐海县自然资源局

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	原值	净值	折旧年限	折旧率	合计	生产期												
							2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年1-11月
							0.67	1.67	2.67	3.67	4.67	5.67	6.67	7.67	8.67	9.67	10.67	11.67	12.56
一	剥离工程	359.53																	
1	剥离工程进项税	29.69																	
二	房屋建筑物	76.06		20	4.75%														
1	房屋建筑物进项税	6.28																	
2	更新改造投资																		
3	折旧费					40.00	0.55	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.04
4	净值						69.23	65.92	62.61	59.30	55.99	52.68	49.37	46.06	42.75	39.44	36.13	32.82	29.78
5	残(余)值					29.78													29.78
三	机器设备	336.11		13	7.31%														
1	机器设备进项税额	38.67																	
2	更新改造投资																		
3	折旧费					262.69	3.62	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	19.93
4	净值						293.82	272.08	250.34	228.60	206.86	185.12	163.38	141.64	119.90	98.16	76.42	54.68	34.75
5	残(余)值					34.75													34.75
四	固定资产合计	771.70																	
1	进项税	74.64																	
2	更新改造投资																		
3	折旧费					302.69	4.17	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	22.97
4	净值						363.05	338.00	312.95	287.90	262.85	237.80	212.75	187.70	162.65	137.60	112.55	87.50	64.53
5	残(余)值					64.53													64.53

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：罗隐富、范俊



附表六

勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估 单位成本费用估算表

评估基准日：2019年4月30日

评估委托人：勐海县自然资源局

单位：元/吨

序号	项目名称	《开发利用方案》设计数据	序号	评估取值		备注
				评估成本项目	单位成本	
1	消耗材料成本	0.77	1	原材料及辅料	0.68	
2	工资及福利	4.80	2	外购燃料及动力		计入其他费用
3	设备维检费	0.77	3	工资及福利	4.80	
4	管理费	0.46	4	折旧费	2.51	
5	废土剥离费	1.09	5	安全生产费用	2.00	
6	采矿加工费	1.92	6	维简费	2.00	建材经财发（1991）81号
7	安全措施经费	0.46	6.1	其中：折旧性质维简费	1.52	
8	其他	1.15	6.2	更新性质维简费	0.48	
			7	土地租用费摊销	0.60	
			8	修理费用	0.68	
			9	地质环境恢复治理费用	0.54	云政发2006（102）号文
			10	其他费用	3.53	
			11	财务费用	0.24	
			11.1	流动资金利息	0.24	按流动资金70%贷款利息计算
			12	销售费用	0.61	
9	总成本费用	11.42	13	总成本费用	18.19	
			14	经营成本	13.32	

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：罗隐富、范俊



附表七

勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估 总成本费用估算表

评估基准日：2019年4月30日

评估委托人：勐海县自然资源局

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	单位成本 (元/吨)	合计	生产期													
				2019年 11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年 1-11月	
				0.67	1.67	2.67	3.67	4.67	5.67	6.67	7.67	8.67	9.67	10.67	11.67	12.56	
	原矿产量		120.60	1.67	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	8.93
1	原材料及辅料	0.68	82.01	1.14	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.07
2	外购燃料及动力																
3	工资及福利	4.80	578.88	8.02	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	42.86
4	折旧费	2.51	302.69	4.17	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	25.05	22.97
5	安全生产费用	2.00	241.20	3.34	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	17.86
6	维简费	2.00	241.20	3.34	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	17.86
6.1	其中：折旧性质维简费	1.52	183.31	2.54	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	13.57
6.2	更新性质维简费	0.48	57.89	0.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.29
7	土地租用费摊销	0.60	72.36	1.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	5.36
8	修理费用	0.68	82.01	1.14	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.07
9	地质环境恢复治理费用	0.54	65.12	0.90	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	4.82
10	其他费用	3.53	425.72	5.90	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30	31.52
11	财务费用	0.24	28.94	0.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.14
11.1	流动资金利息	0.24	28.94	0.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.14
12	销售费用	0.61	73.57	1.02	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	5.45
13	总成本费用	18.19	2,193.70	30.37	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	162.98
14	经营成本	13.32	1,606.40	22.26	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	133.20	118.94

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：罗隐富、范俊



附表八

勐海县洪达花岗岩石场采矿权评估 税费估算表

评估基准日：2019年4月30日

评估委托人：勐海县自然资源局

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	生 产 期												
			2019年 11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年 1-11月
			0.67	1.67	2.67	3.67	4.67	5.67	6.67	7.67	8.67	9.67	10.67	11.67	12.56
一	销售收入	3696.39	51.19	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	306.50	273.70
二	总成本费用(一)	2193.70	30.37	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	181.85	162.98
三	增值税(应交增值税)	384.59	0.00	0.00	7.87	38.08	38.08	38.08	38.08	38.08	38.08	38.08	38.08	38.08	34.00
	1 销项税额	480.58	6.65	39.85	39.85	39.85	39.85	39.85	39.85	39.85	39.85	39.85	39.85	39.85	35.58
	2 进项税额	21.35	0.30	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.58
	3 固定资产进项税额	74.64	6.35	38.08	30.21										
四	税金及附加(一)	133.99	1.54	9.20	9.68	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	10.25
	1 城市维护建设税	3.84	0.00	0.00	0.08	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.34
	2 教育费附加	11.52	0.00	0.00	0.24	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.02
	3 地方教育附加	7.68	0.00	0.00	0.16	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.68
	4 资源税	110.95	1.54	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	8.21
五	利润总额	1368.70	19.28	115.45	114.97	113.17	113.17	113.17	113.17	113.17	113.17	113.17	113.17	113.17	100.47
六	企业所得税	342.15	4.82	28.86	28.74	28.29	28.29	28.29	28.29	28.29	28.29	28.29	28.29	28.29	25.12

评估机构：云南君信资产评估有限公司

矿业权评估师：罗隐富、范俊

