

(广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿  
采矿权出让收益评估报告

内科瑞矿评字(2025)第A011号

内蒙古科瑞资产评估有限公司

二〇二五年三月二十四日



地址: 内蒙古呼和浩特市赛罕区金花园商业楼4层

邮编: 010010

电话: 0471—4664383

15047887599

传真: 0471—4969533

<http://www.nmgkr.com>

E-mail: [nmgkrzcp@163.com](mailto:nmgkrzcp@163.com)

## (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿 采矿权出让收益评估报告摘要

内科瑞矿评字(2025)第A011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。

评估机构:内蒙古科瑞资产评估有限公司。

评估委托人:恩平市自然资源局。

评估对象:恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权。

评估目的:恩平市自然资源局拟出让“恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权”,根据国家有关规定,需对该采矿权出让收益进行评估,本次评估即为实现上述目的而向评估委托人提供“恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权”出让收益参考意见。

评估基准日:2025年2月28日。

评估日期:2025年3月17日至2025年3月24日。

评估方法:折现现金流量法。

主要技术经济指标:拟设矿区面积 $0.2383\text{km}^2$ ,开采标高为86.70米至-70.00米;截止储量核实基准日2024年9月30日拟设矿区范围内累计查明建筑用花岗岩矿资源量1653.80万立方米,累计消耗探明资源量112.60万立方米,保有资源量1541.20万立方米(其中:控制资源量938.40万立方米,推断资源量602.80万立方米);截至评估基准日参与评估的建筑用花岗岩保有资源量为(KZ+TD)1541.20万立方米,其中:控制资源量938.40万立方米、推断资源量602.80万立方米,综合利用覆盖层剥离量为327.30万立方米,其中:残坡积层16.50万立方米、全风化花岗岩181.20万立方米、半风化花岗岩129.60万立方米;推断资源量可信度系数1.00;评估利用资源储量:建筑用花岗岩1541.20万立方米,综合利用覆盖层剥离量327.30万立方米;经可信度系数调整后的设计损失量:建筑用花岗岩471.70万立方米,残坡积层5.80万立方米、全风化花岗岩8.00万立方米、半风化花岗岩13.90万立方米;采矿回采率:建筑用花岗岩98.00%、剥离层100.00%;评估利用可采储量:建筑用花岗岩1048.11万立方米,覆盖层剥离量(综合利用)299.60万立方米(其中:残坡积层10.70万立方米、全风化花岗岩173.20万立方米、半风化花岗岩115.70万立方米);生产规模:建筑用花岗岩生产规模110.00万立方米/年、残破积层生产规模1.11万立方米/年、全

风化花岗岩生产规模 18.00 万立方米/年、半风化花岗岩生产规模 12.02 万立方米/年；废石混入率 1.00%；矿山服务年限 9.62 年，基建期 1.00 年，评估计算服务年限 10.62 年；产品方案为规格碎石、机制砂、机制砂尾泥、全风化回填土、半风化块石、残坡积层；产品不含税销售价格：建筑用规格碎石 61.16 元/立方米（松方）、机制砂 64.17 元/立方米（松方）、机制砂尾泥 6.02 元/立方米（松方），残坡积层 5.69 元/立方米（松方），全风化回填土 6.00 元/立方米（松方）、半风化块石 18.03 元/立方米（松方）。固定资产投资 22534.60 万元，单位总成本费用 85.44 元/立方米，经营成本 64.67 元/立方米，折现率 8.00%。

**评估结论：**本评估机构在尽职调查、了解和分析评估对象的基础上，依据采矿权评估的原则和程序，选取合理的评估方法和评估参数，经估算，确定“（广东省）恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权”在评估基准日 2025 年 2 月 28 日所表现的出让收益评估值为 6605.03 万元，大写人民币陆仟陆佰零伍万零叁佰元整。

**采矿权出让收益市场基准价计算结果：**根据《江门市自然资源局关于江门市矿业权出让收益市场基准价发布的公告》，建筑用花岗岩采矿权出让收益基准价为 2.90 元/立方米·可采资源储量，经与委托人沟通确定，残坡积层、全风化花岗岩（全风化回填土）、半风化花岗岩基准价可参考粘土单位可采储量采矿权出让收益市场基准价 0.86 元/吨·可采资源储量；依据《开发利用方案》，残坡积层体重 1.50t/m<sup>3</sup>，全风化花岗岩体重 1.80t/m<sup>3</sup>，半风化花岗岩体重 2.40t/m<sup>3</sup>；则（广东省）恩平市良西镇上落西建筑用花岗岩矿采矿权出让收益市场基准价为 3560.24 万元〔即 1048.11×2.90+（10.70×1.50+173.20×1.80+115.70×2.40）×0.86〕，小于本次评估采矿权出让收益评估值 6605.03 万元。

**评估有关事项声明：**按照《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》规定，评估结论使用有效期为一年。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，需要重新进行评估，如果使用本评估结论的时间超过本评估结论使用的有效期，本公司对使用后果不承担任何责任。



本评估报告仅供委托人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。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**重要提示：**以上内容摘自《（广东省）恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采

矿权出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读该采矿权出让收益评估报告全文。

法定代表人：赵青 

项目负责人：侯新燕   


项目复核人：张欣   


内蒙古科瑞资产评估有限公司  
二〇二五年三月二十四日  


# (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿 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. 采矿权人及采矿权有偿处置情况 .....	1
4. 评估目的 .....	1
5. 评估对象和评估范围 .....	2
6. 评估基准日 .....	2
7. 评估依据 .....	2
8. 评估原则 .....	4
9. 矿产资源勘查和开发概况 .....	4
10. 评估实施过程 .....	10
11. 评估方法 .....	11
12. 评估所依据资料 .....	12
13. 技术参数的选取和计算 .....	13
14. 经济参数的选取和计算 .....	16
15. 评估假设 .....	29
16. 评估结论 .....	29
17. 评估有关问题的说明 .....	29
18. 特别事项说明 .....	30
19. 评估报告使用限制 .....	31
20. 评估报告日 .....	32
21. 评估人员 .....	32

**第二部分：报告附表**

附表一 (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估价值计算表.....	33
附表二 (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估可采储量估算表.....	34
附表三 (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估销售收入估算表.....	35
附表四 (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估固定资产投资估算表.....	36
附表五 (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估固定资产折旧计算表.....	37
附表六 (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估单位成本确定依据表.....	38
附表七 (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估经营成本费用计算表.....	39
附表八 (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估税费计算表.....	40

**第三部分：报告附件（目录见附件处）**

# (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿 采矿权出让收益评估报告

内科瑞矿评字(2025)第A011号

受恩平市自然资源局委托,根据国家有关采矿权评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》、《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)中的要求,对拟出让的“(广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权”进行了必要的市场调查与询证,收集资料与评定估算,并对该采矿权在2025年2月28日所表现的评估价值做出了反映。现将该采矿权评估情况及评估结论报告如下:

## 1. 评估机构

机构名称:内蒙古科瑞资产评估有限公司

住所:内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区昭乌达路与二环路交汇处金花园1号楼商业4层房屋406号

法定代表人:赵青

统一社会信用代码:911501027438812757

探矿权采矿权评估资格证书编号:矿权评资[2002]021号

## 2. 评估委托人

评估委托人:恩平市自然资源局

## 3. 采矿权人及采矿权有偿处置情况

本次评估对象为新设采矿权,未进行过有偿处置。在拟设矿区范围南部,曾设有恩平市建安禄平石场,该石场于2007年首次取得采矿许可证,2019年12月27日到期依法实施关闭,原矿区范围内可采建筑用花岗岩矿已基本采耗完毕。

## 4. 评估目的

恩平市自然资源局拟出让“恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权”,根据国家有关规定,需对该采矿权出让收益进行评估,本次评估即为实现上述目的而向评估委托人提供“恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权”出让收益参考意见。

## 5. 评估对象和评估范围

### 5.1 评估对象

恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权。

### 5.2 评估范围

#### 5.2.1 拟设采矿权范围

依据恩平市人民政府办公室 2024 年 9 月 24 日出具的《关于调整恩平市良西上落西建筑用花岗岩矿区范围的复函》(恩府办函〔2024〕780 号),同意矿区范围调整,拟设矿区面积 0.2383km<sup>2</sup>,拟开采标高: 86.70m ~ -70.00m,拟开采矿种为建筑用花岗岩,拟设矿区范围由 10 个拐点圈定,其拐点坐标(2000 国家大地坐标系)见下表 1:

表 1 拟设采矿权范围拐点坐标(2000 国家大地坐标系)

拐点编号	X	Y	拐点编号	X	Y
1	2465754.68	37632107.76	6	2465240.94	37632264.90
2	2465759.57	37632264.09	7	2465101.69	37632193.11
3	2465612.74	37632318.42	8	2465227.51	37631812.64
4	2465555.57	37632391.95	9	2465381.61	37631798.14
5	2465396.19	37632302.16	10	2465477.60	37631889.83

面积: 0.2383km<sup>2</sup>, 开采标高: 86.70m ~ -70.00m

#### 5.2.2 委托评估范围

依据与恩平市自然资源局 2025 年 3 月 21 日签订的《矿业权出让收益委托评估合同书》,委托评估范围即为上述拟设采矿权范围。

#### 5.2.3 储量估算范围

依据经评审的广东省地质局第六地质大队 2024 年 9 月编制的《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》,储量估算范围与上述拟设采矿权范围即本次委托评估范围一致。

## 6. 评估基准日

依据《矿业权出让收益委托评估合同书》,本次评估基准日确定为 2025 年 2 月 28 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。

选取 2025 年 2 月 28 日作为评估基准日,主要是依据委托人要求。

## 7. 评估依据

7.1 2009 年 8 月 27 日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》;



- 7.2 中华人民共和国主席令第四十六号发布的《中华人民共和国资产评估法》；
- 7.3 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》；
- 7.4 国土资源部国土发〔2000〕309 号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》；
- 7.5 国土资源部国土资发〔2008〕174 号《矿业权评估管理办法（试行）》；
- 7.6 国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会 2020 年 3 月 31 日发布的《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766-2020）；
- 7.7 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）；
- 7.8 《矿产地质勘查规范 建筑用石料类》（DZ/T0341-2020）；
- 7.9 《建设用砂》（GB/T 14684-2022）；
- 7.10 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）；2008 年 8 月中国矿业权评估师协会编著的《中国矿业权评估准则》（2008 年 8 月）；2010 年 11 月中国矿业权评估师协会编著的《中国矿业权评估准则（二）》；
- 7.11 财政部、自然资源部、税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知（财综〔2023〕10 号）；
- 7.12 中国矿业权评估师协会公告 2023 年第 1 号发布的《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》；
- 7.13 广东省财政厅 广东省自然资源厅 国家税务总局广东省税务局《关于明确矿业权出让收益征收有关事项的通知》（粤财规〔2023〕4 号）；
- 7.14 与恩平市自然资源局 2025 年 3 月 21 日签订的《矿业权出让收益委托评估合同书》；
- 7.15 关于《广东省恩平市良西上落西矿区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〔2024〕224 号）及其矿产资源储量评审意见书（粤资储评审字〔2024〕224 号）；
- 7.16 《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》（广东省地质局第六地质大队，2024 年 9 月）；
- 7.17《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》（广

广东省地质局江门地质调查中心, 2025年1月)及其审查意见书;

7.18 评估人员收集的其他资料。

## 8. 评估原则

8.1 遵循独立性原则、客观性原则和公正性原则的工作原则;

8.2 遵循预期收益原则、替代原则和贡献原则等经济(技术处理)原则;

8.3 遵循矿业权与矿产资源相互依存原则;

8.4 尊重地质规律及资源经济规律原则;

8.5 遵守矿产资源勘查开发规范和会计准则原则。

## 9. 矿产资源勘查和开发概况

### 9.1 矿区位置、交通与自然经济简况

矿区位于江门恩平市城区350°方向,距恩平市城区直距约10km,矿区行政隶属良西镇和恩城街道办管辖。中心地理坐标为:东经112°16'50.246",北纬22°16'54.783",拟设矿区面积0.2383km<sup>2</sup>。矿区交通条件较好,有乡间公路连接省道S276,东距沈海高速(G15)开(平)~阳(江)段约4km,向北东可至广州市、佛山市和江门市,向南西可达阳江市和湛江市,交通方便。

矿区地貌形态属剥蚀丘陵与冲积平原,地势北东高,南西低,矿区南西部为旧采坑,最高标高86.7m,位于矿区北部丘陵,最低标高-19.5m,位于南西部为旧采坑,相对高差为106.2m。矿区内自然地形坡度约10°~25°,北部植被发育,主要为松树、香樟树、桉树和杂草,南部植被较少,主要为采坑四周人工植草。当地最低侵蚀基准面标高为25m。恩平市属亚热带海洋性季风气候,温和潮湿,雨量充沛。根据恩平市气象局(1978~2023年)监测资料,气温:区内年平均气温为21.8°C,月平均气温以1月最低,为10.1°C,7月最高,为32.2°C。降雨量:年平均降雨量2508.3mm;年最小降雨量1589.6mm;年最大降雨量约3751.0mm,日最大降雨量268.7mm(2006年5月22日),多年平均降雨天数230天。每年4月至9月为丰水期,降雨量约占全年的83.1%,是地下水的补给期;11月至次年3月为枯水期,降雨量占全年的16.9%,是地下水的消耗期。矿区地表水属珠江水系(一级)诸河之一~潭江(二级)干流锦江(三级)支流良西河(四级)流域,锦江支流良西河由西向东流经矿区北东部,距离矿区最近处约0.8km,流量受季节性影响较大。矿区地表水主要为山间溪流和山前平原分布的鱼塘、农田。恩平市夏秋多吹偏南风,常有台风侵袭,并夹带暴雨,风力

达 12 级，中心最大风力 8~12 级，风速可达 34m/s；冬季有冷空气侵入，偶有奇寒。年平均风速 2~3m/s，实测最大风速 17~32m/s。气象灾害主要有台风、暴雨，次为洪涝、干旱、寒潮、低温阴雨和强对流等。

恩平市 2023 年地区生产总值 235.85 亿元，增长 6.3%；规模以上工业增加值 43.97 亿元，增长 8.8%；一般公共预算收入 13.97 亿元，增长 4.0%；固定资产投资增长 8.7%；社会消费品零售总额 101.27 亿元，增长 2.8%；外贸进出口总额 42.3 亿元，增长 7.2%。

## 9.2 地质工作概况

上世纪八十年代，广东省地质局七五七地质大队进行过地质普查工作，全面了解了该地区的地质、构造和矿产，并对地层时代和构造进行了划分。

2003 年，广东省地质调查院完成了 1:25 万江门市幅地质图的编制工作，获得丰富的基础地质、矿产、物化探等资料。

2006 年 10 月，广东省地质局七五七地质大队对矿区进行了地质监测工作，初步查明了矿区地质及构造情况，提交了《广东省恩平市平石禄平石场花岗闪长岩闪长石（建筑碎石）资源储量说明书》，估算建筑用花岗岩矿资源储量 158.99 万立方米。

2007 年 4 月，广西工业建筑设计研究院对该矿区进行了开采设计，提交了《恩平市建安禄平石场开采设计方案》。

2012 年 8 月，恩平市建安禄平石场委托广州泰峰地质环境咨询有限公司在批复的矿区范围内进行储量核实工作，编制了《广东省恩平市建安禄平石场建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》，为采矿许可证变更登记和矿山开采提供资源储量依据。截至 2012 年 12 月 31 日止，矿区范围内累计查明建筑用花岗岩矿石量 231.76 万立方米，累计消耗资源储量 28.51 万立方米，保有资源储量（122b）矿石量 203.25 万立方米。该报告通过了广东省矿产资源储量评审中心专家组审查（粤资储评审字[2013]66 号），并已在江门市国土资源局备案（江矿储（备）字[2013]10 号）。

2020 年 6 月，恩平市自然资源局委托广东省地质局第六地质大队在批复的矿区范围内进行地质详查工作，编制了《广东省恩平市良西镇上落西矿区建筑用花岗岩矿详查报告》。截止到 2020 年 2 月 29 日，详查范围内（最低估算标高-80m），累计查明建筑用花岗岩矿资源量 1587.94 万立方米，其中控制的内蕴经济资源量（332）1445.52 万立方米，推断的内蕴经济资源量（333）142.42 万立方米。估算可利用的复垦用残坡积粘土 14.11 万立方米，回填料全~强风化花岗闪长岩 189.00 万立方米，回填料

用半风化花岗闪长岩 124.64 万立方米。该报告通过了广东省矿产资源储量评审中心专家组审查(粤资储评审字[2020]47号),并已在江门市自然资源局备案(江矿储(备)字[2020]5号)。

2024年9月,广东省地质局第六地质大队编制提交了《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》,截止到2024年9月30日,拟设矿区范围内(估算标高86.7~-70m),累计查明建筑用花岗岩矿资源量矿石量1653.80万立方米,累计消耗探明资源量112.60万立方米,保有控制资源量矿石量938.40万立方米,保有推断资源量矿石量602.80万立方米。该报告于2024年11月27日经广东省矿产资源储量评审中心评审(粤资储评审字〔2024〕224号)并出具评审结果的函(粤储审评〔2024〕224号)。

### 9.3 矿区地质概况

#### 9.3.1 地层

矿区地层表现为第四系冲坡积层和残坡积层。

第四系冲坡积层:主要分布于矿区外围北侧和南侧的冲沟部位,岩性主要为灰白、灰黄色细砂、含砾细砂、砂砾、砾石层,夹少量砂质粘性土等。冲积层在地貌上表现为一级阶地,厚度2~8m。

残坡积层:分布于矿区及外围的大部分地区,厚度一般在0.2~5.1m,平均1.2m。褐灰色,主要为粉质粘土,夹有石英颗粒和少量砾石,石英粒径大小0.5~1mm,砾石粒径大小2~5mm。碎屑物多为棱角,无分选性,底部为粘土状的全风化花岗闪长岩,过渡界线不明显。该层多见有植物根系,有机质含量较高。

#### 9.3.2 构造

矿区范围内没有发现较大的断层或破碎现象,矿区内整体地质构造简单。矿体节理裂隙较发育,主要有5组,节理裂隙延伸不长,对矿体影响轻微。五组节理裂隙产状分别为:18°~20°∠80°~88°、90°~105°∠89°~90°、101°~105°∠75°~80°、121°~138°∠73°~88°、218°~222°∠70°~78°。岩体节理裂隙多数近于平行展布,断续出现,节理裂隙面平直,延伸不一,多数在3~8m,也见有延伸超过10m者,节理裂隙面接触较紧密,局部微张,裂隙宽一般不超过5mm,裂隙间距2~10m。结构紧密,富水性能差,个别裂隙见有渗水。

#### 9.3.3 岩浆岩

矿区内出露的岩浆岩主要为中侏罗世中细粒花岗闪长岩，岩性为中细粒花岗闪长岩，局部夹有花岗闪长玢岩，属于新兴岩体的一部分，但岩相分带不明显，主要受区域断裂影响，节理发育，并有少量次生方解石脉、石英脉出现，但未对建筑用花岗岩矿体造成影响。花岗闪长岩岩体从地表向下，按风化程度分带大致可分为全风化花岗闪长岩、半风化花岗闪长岩、微风化~未风化花岗闪长岩等三个风化带。花岗闪长岩的全风化、半风化层饱和抗压强度低，是矿区的覆盖层。

#### 9.4 矿产资源概况

##### 9.4.1 矿体特征

矿区矿体赋存于中侏罗世中细粒花岗闪长岩，该岩体呈岩基状产出。矿石为坚硬的花岗闪长岩，中细粒花岗结构，块状构造，颜色以灰色为主。矿区南部采坑矿体裸露，矿区中部和北部为覆盖层覆盖。受拟设矿区范围和拟设标高限制，矿体最长 608m，最宽 570m。矿体埋深 0~30.3m。矿体赋存标高 43.6~-70m，矿体厚度 50.5~122.6m，平均厚约 63.0m。矿体向四周及深部延出矿区外，矿体岩性单一，质地坚硬。

##### 9.4.2 矿石质量特征

###### 9.4.2.1 矿石矿物成分及结构构造

矿石类型为中细粒花岗闪长岩，其特性叙述如下：

中细粒花岗闪长岩：矿石为灰~灰白色，中细粒花岗结构，块状构造。主要矿物成分为：钠~更长石（57%）、正长石（8%）、石英（25%），次要矿物成分有普通角闪石、黑云母，微量~少量次生（蚀变）矿物绢云母、粘土矿物、绿帘石等。切片镜下观察，发现钠~更长石晶型多呈自形~半自形长板状，其中可见呈面状分布的钠长律聚片双晶，宽窄不一，粒径在 0.2~2.5mm 之间；正长石晶型为半自形板状，大小与钠~更长石相当，两者相互镶嵌分布；石英呈它形粒状或粒状集合体不均匀地分布在长石颗粒间，粒径大小在 0.1~2.0mm 之间；角闪石呈半自形柱状、粒状，斜消光，局部分布，粒径大小在 0.1~1.5mm 之间；黑云母呈黄褐色，自形~半自形片状，局部不均匀分布。受后期热液明显影响所致，可见钠~更长石蚀变成黄褐色的粘土矿物、绿帘石（5%）以及绢云母。

花岗闪长玢岩：花岗闪长岩中夹有花岗闪长玢岩。

###### 9.4.2.2 矿石化学成分

矿石 SiO<sub>2</sub> 含量 64.21%~72.35%，平均 67.45%；Al<sub>2</sub>O<sub>3</sub> 含量 13.52%~15.06%，平

均 14.20%;  $\text{TFe}_2\text{O}_3$  含量 2.98%~5.22%, 平均 4.44%;  $\text{FeO}$  含量 1.94%~4.15%, 平均 3.36%;  $\text{MnO}$  含量 0.06%~0.09%, 平均 0.08%;  $\text{CaO}$  含量 2.31%~4.67%, 平均 3.69%;  $\text{MgO}$  含量 0.82%~1.95%, 平均 6.02%;  $\text{K}_2\text{O}$  含量 2.91%~3.81%, 平均 3.29%;  $\text{Na}_2\text{O}$  含量 2.18%~2.93%, 平均 2.44%;  $\text{P}_2\text{O}_5$  含量 0.06%~0.12%, 平均 0.10%。

#### 9.4.2.3 矿石物理性质

**饱和抗压强度:** 饱和抗压强度作为建筑用花岗岩矿的工业指标, 是矿体界线的划分标准。饱和抗压强度测试样品在半风化岩和微风化岩中采集, 一般按照间距 10~20m 采集 1 组, 矿体呈巨厚层时, 采样间距适当加大。矿区矿石饱和抗压强度 84.0~144.0MPa, 平均 97.6MPa, 达到《矿产地质勘查规范建筑用石料》(DZ/T0341-2020) 建筑用石料强度要求。矿体是由微~未风化花岗闪长岩组成, 按抗压强度划分, 属坚硬岩石

**天然放射性:** 矿石内照射指数  $\text{IRa}$  为 0.32~0.47, 外照射指数  $\text{I}_\gamma$  为 0.58~0.85。依据中华人民共和国国家标准《建筑材料放射性核素限量》(GB6566-2010) 和《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2010) 判定标准和要求, 内照射指数  $\text{IRa}$  小于 1、外照射指数  $\text{I}_\gamma$  小于 1, 对于建筑主体材料, 其产销和使用范围不受限制, 对于装修材料, 属于 A 类, 其产销和使用范围不受限制。

**矿石体重:** 矿区矿石小体重 2.69~2.72g/cm<sup>3</sup>, 平均 2.71g/cm<sup>3</sup>。

**碱活性鉴定:** 岩石未见玻璃质、游离二氧化硅、粘土、白云石等。矿相分析, 岩石与混凝土中水泥无碱活性反应。

#### 9.4.2.4 矿石产品质量

矿区矿石表观密度为 2620~2640kg/m<sup>3</sup>, 平均 2630kg/m<sup>3</sup>, 满足技术指标要求。吸水率为 0.5%~0.6%, 平均为 0.55%, 满足 I 类或 II 类技术指标要求。孔隙度为 46%~47%, 平均为 46.7%, 满足 III 类技术指标要求。压碎指标为 5%~6%, 平均 5.7%, 满足 II 类技术指标要求。坚固性均为 2%, 满足 I 类技术指标要求。针、片状颗粒总含量为 3%~4%, 平均 3.7%, 满足 I 类技术指标要求。泥粉含量为 0.7%~0.8%, 平均 0.7%, 满足 II 类技术指标要求。泥块含量均为 0.3%, 满足 III 类技术指标要求。硫化物和硫酸盐为 0.2%~0.3%, 平均 0.25%, 满足 I 类技术指标要求。有机物含量合格, 满足 I 类技术指标要求。综上所述, 该矿区矿石达到混凝土粗骨料质量技术指标要求。

#### 9.4.3 矿体覆盖层、围岩和夹石

矿体覆盖层为残坡积层、全风化岩和半风化岩。据地表调查、钻孔揭露和取样测试,除了旧采坑覆盖层已剥离外,其余范围覆盖层厚度为 14.9~30.3m,平均厚度为 19.4m。残坡积层呈被盖状分布,位于旧采坑北部,厚度为 0.2~5.1m,平均为 1.2m。全风化层呈被盖状分布在残坡积层下部,旧采坑处形成天窗,厚度为 5.5~18.8m,平均为 12.2m。半风化层呈被盖状分布在全风化层下部,旧采坑处形成天窗,厚度为 0.6~11.1m,平均为 6.0m。其下部即为微风化层。半风化层为矿体顶板围岩,矿体底板为性质一致的微~未风化花岗闪长岩。

矿区矿体内不存在夹石。

#### 9.4.4 矿床成因

矿床为岩浆矿床,矿床成因单一,为岩浆侵入成因。花岗闪长岩矿体呈岩基状产出,矿石为微风化的中细粒花岗闪长岩。

#### 9.4.5 矿石加工技术性能

建筑用花岗岩:按矿石的质量和目前市场的需求,矿石经破碎加工成碎石,通过类比同类矿石,设计的碎石产品按粒度大小分三个规格产品:20~30mm 碎石、10~20mm 碎石、0~10mm 石粉,破碎加工工艺采用三段一闭路破碎筛分流程。矿石经采场道路运输至粗碎卸料平台,通过矿仓进入粗碎,粗碎后的物料由运输皮带输送进入中碎缓冲矿仓,通过给矿机,经给料皮带输送进入中碎;中碎产品通过皮带输送机输送并通过给矿机,经给料皮带输送进入细碎;细碎产品经过皮带输送机,送入检查筛分车间;产品经检查筛分后,≤20mm 粒级的物料进入分级筛分车间进行筛分,20~30mm 粒级的物料直接通过皮带输送机运至成品堆场堆存。>30mm 粒级的物料通过皮带输送机返回细碎设备。≤20mm 粒级的物料经过分级筛分后,产生产品(0~10mm 石粉、10~20mm 碎石、20~30mm 碎石),产品由皮带机输送至成品堆场分别堆存。

机制砂:机制砂加工工艺采用一段闭路球磨筛分~旋流脱泥~脱水筛脱水的工艺流程。当生产机制砂时,经分级筛分取-10mm 粒级物料,通过皮带输送机进入机制砂缓冲矿仓(粉矿仓),通过给矿机,经给料皮带输送进入球磨机制砂,球磨机排矿经筛分后+4.75mm 的物料返回球磨机,-4.75mm 的物料进入水力旋流脱泥机,脱泥机底流直接进入脱水筛进行脱水,筛上物料通过皮带输送机输送至成品堆场堆存。脱泥机溢流和脱水筛筛下水流直接进入水处理系统。

水处理系统采用絮凝浓缩沉淀~过滤的工艺进行水处理及水回用。脱泥机溢流和

脱水筛筛下水流经渣浆泵输送至浓密池进行加药絮凝沉淀，浓密池溢流水直接回用至工艺流程，底流经过过滤机过滤后，滤液可直接作为回用水回用，滤渣即为矿泥，由皮带输送机运至矿泥矿仓堆存。

该矿区矿石为坚硬的微风化花岗闪长岩，采用三段一闭路破碎筛分工艺，即可加工成建筑用石料，矿石加工工艺简单，加工技术性能较好。机制砂加工工艺简单，加工技术性能较好。

## 9.5 矿床开采技术条件

### 9.5.1 水文地质条件

矿区水文地质勘查类型为第二类，属裂隙水为主的充水矿床，花岗闪长岩裂隙含水层富水性弱，补给条件较差，33m以上为露天开采，矿床水文地质条件简单；33m至-70m为露天凹陷开采，高差大，水压力随着开采深度的增加而增大，地下水补给存在不确定性，矿床的水文地质条件复杂程度中等。综合来说，矿床的水文地质条件复杂程度中等。

### 9.5.2 工程地质条件

矿区矿体属于硬岩，节理裂隙影响较小，整体稳定性较好。但在矿区开采工程中，爆破、机械振动等因素会造成岩体松动，岩崩等，会存在一定的安全隐患，且矿山开采时高差较大，松散岩组遇水易软化崩解，稳固性较差。矿区工程地质勘查类型为第三类，工程地质条件复杂程度中等。

### 9.5.3 环境地质条件

矿区所在区域地壳稳定性为稳定，区内无重大的污染源，露天采坑可能会发生崩塌或滑坡，开采过程裸露面积较大，造成土地植被破坏。因此矿床的环境地质条件中等。矿区地质环境类型为第二类，地质环境质量中等。

### 9.5.4 开采技术小结

综上所述，矿床开采技术条件中等，即复合类型（II-4）。

## 9.6 矿区现状

该矿山为新设矿山，矿区尚未进行开采。

## 10. 评估实施过程

10.1 2025年3月17日，恩平市自然资源局在广东省网上中介服务超市通过一选一随机抽取方式进行公开选取并经过项目业主确认，委托我机构为“恩平市良西上落



西矿区建筑用花岗岩矿”采矿权出让收益评估机构，我公司接受委托，并组成评估专家小组；并于2025年3月21日签订了《矿业权出让收益委托评估合同书》。

10.2 2025年3月18日，我公司评估人员对委托评估对象进行了尽职调查，了解待评估对象的情况，收集了与该评估对象有关的评估资料。

10.3 2025年3月19日，我公司评估人员对评估资料进行分析、归纳。

10.4 2025年3月20日至22日，评估小组依据评估收集到的评估资料，确定评估方案，选取评估参数，进行采矿权评估。

10.5 2025年3月23日，评估人员提交评估报告初稿并经公司内部三级复核。

10.6 2025年3月24日，向评估委托人提交评估报告。

## 11. 评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》及《矿业权评估方法规范》，应当根据实际勘查程度或开发阶段、资源储量估算情况、矿产资源储量规模和矿山生产规模，结合各评估方法的使用前提与适用范围和矿业权出让收益征收管理的相关规定，选择恰当的评估途径及其对应的评估方法。依据上述文件，对于勘查程度为详查勘探探矿权和采矿权，评估计算的服务年限不小于10.00年的，应选取折现现金流量法；不具备折现现金流量法条件的，应选取收入权益法。

鉴于广东省地质局第六地质大队2024年9月编制了《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》，该报告已经过评审，广东省地质局江门地质调查中心2025年1月编制了《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》，该方案已经过审查，根据本次评估目的和该采矿权的具体特点，评估人员认为委托评估的采矿权地质研究程度较高，资料基本齐全、可靠，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，具备采用折现现金流量法评估的条件，根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，本次评估采用折现现金流量法。计算公式：

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

式中：P—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。

## 12. 评估所依据资料

### 12.1 评估参数依据的资料

评估指标和参数的取值主要依据与恩平市自然资源局签订的《矿业权出让收益委托评估合同书》;关于《广东省恩平市良西上落西矿区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〔2024〕224号)及其矿产资源储量评审意见书(粤资储评审字〔2024〕224号);广东省地质局第六地质大队2024年9月编制的《广东省恩平市良西上落西矿区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》);广东省地质局江门地质调查中心2025年1月编制的《广东省恩平市良西上落西矿区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》)及其审查意见书以及评估人员收集的其他资料确定。

### 12.2 评估所依据资料评述

#### 12.2.1 地质资料评述

评估人员依据《矿产地质勘查规范建筑用石料类》(DZ/T0341-2020)和《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2020)对《储量核实报告》进行了复核,《储量核实报告》根据以往地质勘查成果,经过本次核实工作,基本查明了矿区的地质特征,基本控制了矿体的空间分布范围,基本查明了覆盖层的分布情况及其特征;基本查明矿石结构构造、矿石化学成分及其物理性能;基本查明矿石产品质量;基本查明矿区的开采技术条件;估算了矿区各类查明资源储量,并采用垂直平行断面法进行资源储量估算,参数及公式选取适当、矿体圈定合理,估算依据可靠,符合有关规范要求,且该《储量核实报告》已经过评审,因此《储量核实报告》资源储量可以作为此次采矿权出让收益评估的依据。

#### 12.2.2 技术经济参数资料评述

广东省地质局江门地质调查中心2025年1月编制了《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》,该方案已通过审查认定。评估人员仔细阅读分析后认为,其开采技术方案、技术参数选取较为合理,基本可以满足本次评估需要。

### 13. 技术参数的选取和计算

以下主要技术、经济指标仅用来说明评估估算的方法及过程，若手算验证与所列示结果（个位尾数、小数点后尾数）存在部分误差均是由多级进位精度造成，并不影响评估结果计算的准确性，报告中各列示数据均源自相应附表中计算机自动计算结果。

#### 13.1 参与评估的保有资源储量

依据经评审的广东省地质局第六地质大队 2024 年 9 月编制的《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》，拟设矿区范围内（估算标高 86.7~70m），累计查明建筑用花岗岩矿资源量矿石量 1653.80 万立方米，累计消耗探明资源量 112.60 万立方米，保有控制资源量矿石量 938.40 万立方米，保有推断资源量矿石量 602.80 万立方米；覆盖层剥离量：残坡积层 16.50 万立方米、全风化花岗岩 181.20 万立方米、半风化花岗岩 129.60 万立方米。

该矿为新设采矿权，本次参与评估的保有资源量为（KZ+TD）1541.20 万立方米，其中：控制资源量 938.40 万立方米、推断资源量 602.80 万立方米；覆盖层剥离量为 327.30 万立方米，其中：残坡积层 16.50 万立方米、全风化花岗岩 181.20 万立方米、半风化花岗岩 129.60 万立方米。

详见附表二。

#### 13.2 评估利用资源储量

根据《中国矿业权评估准则》，经济基础储量，属技术经济可行的，全部参与评估计算；探明的或控制的内蕴经济资源量（331）和（332），全部参与评估计算；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初步设计说明书或设计规范的规定取值；（预）可行性研究、矿山设计或矿产资源开发利用方案等中未予利用的或设计规范未做规定的，采用可信度系数调整，可信度系数在 0.5~0.8 范围取值，具体取值应按矿床（总体）地质工作程度、推断的内蕴经济资源量（333）与其周边探明的或控制的资源储量关系、矿种及矿床勘查类型等确定。矿床地质工作程度高的，或（333）资源量的周边有高级资源储量的，或矿床勘查类型简单的，可信度系数取高值；反之，取低值。

同时按照《自然资源部办公厅关于做好矿产资源储量新老分类标准数据转换工作的通知》（自然资办函〔2020〕1370号），将老储量分类参照《固体矿产资源储量分

类》(GB/T 17766-2020)进行转换,则原基础储量中(111b)、(121b)、(2M11)和原资源量(2S11)、(2S21)、(331)转换为“探明资源量(TM)”；原基础储量中(122b)、(2M22)和原资源量(2S22)、(332)转换为“控制资源量(KZ)”；原资源量(333)转换为“推断资源量(TD)”,预测的资源量(334)纳入“潜在矿产资源”管理。

依据《开发利用方案》,方案设计的推断资源量可信度系数为1.00,故本次评估推断资源量可信度系数取1.00,则评估利用的资源储量为:

评估利用资源储量 =  $\sum$  (基础储量 + 各类型资源量  $\times$  该类型资源量的可信度系数)

据此确定评估利用资源储量:建筑用花岗岩1541.20万立方米(其中:控制资源量938.40万立方米、推断资源量602.80万立方米),综合利用覆盖层剥离量327.30万立方米(其中:残坡积层16.50万立方米、全风化花岗岩181.20万立方米、半风化花岗岩129.60万立方米),详见附表二。

#### 13.4 开采方式

依据《开发利用方案》,本矿采用露天开采,由上而下,分水平台阶开采;设计采用采用公路开拓、汽车运输方式。

#### 13.5 产品方案

依据《开发利用方案》,本矿产品方案为规格碎石、机制砂、机制砂尾泥、全风化回填土、半风化块石、残坡积层。

#### 13.6 开采技术指标

##### 13.6.1 设计损失量

依据《开发利用方案》,设计建筑用花岗岩开采储量为1069.50万立方米,残坡积层16.50万立方米(包含矿山复垦绿化需消耗残坡积土5.80万立方米)、全风化花岗岩173.20万立方米、半风化花岗岩115.70万立方米。本次评估设计损失量依据参与评估计算的保有资源储量扣减《开发利用方案》中设计开采储量反算得出。经计算,建筑用花岗岩设计损失量为471.70万立方米(即1541.20 - 1069.50),残坡积层设计损失量为5.80万立方米、全风化花岗岩设计损失量为8.00万立方米(即181.20 - 173.20)、半风化花岗岩设计损失量为13.90万立方米(即129.60 - 115.70)。

根据《中国矿业权评估准则》(2008年8月),利用资源量进行评估,采用可信度系数对资源量进行折算时,应同时对该资源量所涉及的设计损失按同口径进行折

算。故本次评估确定经可信度系数调整后的建筑用花岗岩设计损失量为 471.70 万立方米，残坡积层设计损失量为 5.80 万立方米、全风化花岗岩设计损失量为 8.00 万立方米、半风化花岗岩设计损失量为 13.90 万立方米。

### 13.6.2 采矿回采率

依据《开发利用方案》设计建筑用花岗岩开采回采率为 98.00%，废石混入率 1.00%，故本次评估依据《开发利用方案》确定建筑用花岗岩采矿回采率为 98.00%，废石混入率 1.00%。另依据《开发利用方案》中覆盖层剥离量生产规模由覆盖层剥离量开采储量 ÷ 服务年限后直接计算得出，故本次评估覆盖层剥离量采矿回采率确定为 100.00%。

### 13.7 可采储量

综上所述，本次评估利用的可采储量计算如下：

评估利用可采储量 = (评估利用资源储量 - 设计损失量) × 采矿回采率

$$\begin{aligned} \text{建筑用花岗岩评估利用可采储量} &= (1541.20 - 471.70) \times 98.00\% \\ &= 1048.11 \text{ (万立方米)} \end{aligned}$$

$$\text{残破积层评估利用可采储量} = (16.50 - 5.80) \times 100.00\% = 10.70 \text{ (万立方米)}$$

$$\begin{aligned} \text{全风化花岗岩评估利用可采储量} &= (181.20 - 8.00) \times 100.00\% \\ &= 173.20 \text{ (万立方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{半风化花岗岩评估利用可采储量} &= (129.60 - 13.90) \times 100.00\% \\ &= 115.70 \text{ (万立方米)} \end{aligned}$$

评估利用可采储量计算详见附表二。

### 13.8 生产规模

依据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)，拟建、在建矿山采矿权评估，评估生产能力可以根据相关管理文件核准的生产能力确定或依据经审批或评审的矿产资源开发利用方案确定。

本次评估矿山为新设矿山，广东省地质局江门地质调查中心 2025 年 1 月编制了《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》，该《开发利用方案》已经专家评审，《开发利用方案》设计的生产规模为 110.00 万立方米/年，故本次评估依据《开发利用方案》确定矿山生产规模为 110.00 万立方米/年。

### 13.9 矿山服务年限

根据《中国矿业权评估准则》(2008年8月)及《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008), 矿山的 service 年限计算公式如下:

$$T=Q/A \cdot (1-\rho)$$

式中:  $T$ ——矿山服务年限;

$Q$ ——可采储量(1048.11 万立方米);

$A$ ——矿山生产规模(110.00 万立方米/年);

$\rho$ ——废石混入率(依据《开发利用方案》取 1.00%)

矿山服务年限=1048.11÷110.00÷(1-1.00%)=9.62(年)

经计算, 矿山服务年限为 9.62 年, 依据《开发利用方案》, 设计基建期 1.00 年, 故本次评估计算年限 10.62 年(含基建期 1.00 年); 评估计算期自 2025 年 3 月至 2035 年 10 月, 其中基建期自 2025 年 3 月至 2026 年 2 月, 生产期自 2026 年 3 月至 2035 年 10 月。

#### 14. 经济参数的选取和计算

##### 14.1 产品销售收入

###### 14.1.1 产品产量

依据《开发利用方案》, 建筑用花岗岩生产规模为 110.00 万立方米/年, 该方案已经评审; 为了统一服务年限便于计算, 本次评估依据《开发利用方案》确定矿山总生产规模为 110.00 万立方米/年, 残破积层、全风化花岗岩、半风化花岗岩生产规模按照矿山服务年限内均匀采出原则重新进行计算得出。计算公式为: 生产规模=评估利用可采储量÷服务年限。则:

残破积层生产规模为 1.11 万立方米/年(即 10.70÷9.62); 全风化花岗岩生产规模为 18.00 万立方米/年(即 173.20÷9.62); 半风化花岗岩生产规模为 12.02 万立方米/年(即 115.70÷9.62)。

依据《开发利用方案》, 石料体重 2.71t/m<sup>3</sup>, 综合粉碎率 25%, 碎石平均容重 1.40t/m<sup>3</sup>, 则年产规格碎石 159.70 万立方米〔即 110.00×2.71×(1-25%)÷1.40〕; 机制砂产率 90%, 机制砂平均容重 1.40t/m<sup>3</sup>, 尾泥平均容重 1.30t/m<sup>3</sup>, 则年产机制砂 47.91 万立方米(即 110.00×2.71×25%×90%÷1.40), 年产机制砂尾泥 5.73 万立方米〔即 110.00×2.71×25%×(1-90%)÷1.30〕; 残破积层松散系数 1.20, 则年产残破积层(松方) 1.33 万立方米(即 1.11×1.20); 全风化花岗岩及半风化花岗岩松散系数为 1.30,

则年产全风化回填土 23.39 万立方米(即  $18.00 \times 1.30$ ),半风化块石 15.63 万立方米(即  $12.02 \times 1.30$ )。

#### 14.1.2 产品销售价格

根据《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》及《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008),矿业权评估中,原则上以评估基准日前 3 个年度的价格平均值或回归分析后确定评估用的产品价格,对产品价格波动较大、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确定评估用的产品价格。

该矿为新设采矿权,尚未开采销售,故无法收集到该矿的销售发票。

依据广东省地质局江门地质调查中心 2025 年 1 月编制的《开发利用方案》,设计规格碎石售价为 72.00 元/立方米(松方,不含税)、机制砂售价 60.00 元/立方米(松方,不含税),尾泥售价 5.00 元/立方米(松方,不含税)、残破积层售价 6.00 元/立方米(松方,不含税)、半风化花岗岩回填块石及夹石 25.00 元/立方米(松方,不含税)、全风化填料售价 10.00 元/立方米(松方,不含税)。

评估人员调查了近几年恩平市及周边市县建筑用花岗岩的销售价格,经调查了解建筑用规格碎石不含税销售价格为 57.43~63.72 元/立方米(松方),平均不含税销售价格 61.16 元立方米;机制砂不含税销售价格为 53.10~75.00 元/立方米(松方),平均不含税销售价格 64.17 元立方米;尾泥不含税销售价格为 5.00~8.00 元/立方米(松方),平均不含税销售价格 6.02 元立方米;残破积层不含税销售价格为 5.00~7.08 元/立方米(松方),平均不含税销售价格 5.69 元立方米;全风化回填土不含税销售价格为 5.00~8.00 元/立方米(松方),平均不含税销售价格 6.00 元立方米;半风化块石不含税销售价格为 8.00~27.50 元/立方米(松方),平均不含税销售价格 18.03 元立方米。

评估人员通过调查了解充分考虑了近几年当地市场销售变动情况及当地矿山同类产品的市场历史信后,本次评估矿产品销售价格依据调查了解的平均销售价格确定,故本次评估确定建筑用规格碎石不含税销售价格为 61.16 元/立方米(松方)、机制砂不含税销售价格为 64.17 元/立方米(松方)、机制砂尾泥不含税销售价格为 6.02 元/立方米(松方)、残破积层不含税销售价格为 5.69 元/立方米(松方)、全风化回填土不含税销售价格为 6.00 元/立方米(松方)、半风化块石不含税销售价格为 18.03 元/立方米(松方)。

### 14.1.3 产品销售收入

根据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008),假设本矿生产的产品全部销售,计算正常年份(以2030年为例)销售收入,则:

建筑用规格碎石年销售收入=建筑用规格碎石产品价格(不含税)×建筑用规格碎石年产量  
=61.16×159.70=9766.86(万元)

机制砂年销售收入=机制砂产品价格(不含税)×机制砂年产量  
=64.17×47.91=3074.16(万元)

机制砂尾泥年销售收入=机制砂尾泥产品价格(不含税)×机制砂尾泥年产量  
=6.02×5.73=34.49(万元)

残破积层年销售收入=残破积层产品价格(不含税)×残破积层年产量  
=5.69×1.33=7.60(万元)

全风化回填土年销售收入=全风化回填土产品价格(不含税)×全风化回填土年产量  
=6.00×23.39=140.37(万元)

半风化块石年销售收入=半风化块石产品价格(不含税)×半风化块石年产量  
=18.03×15.63=281.75(万元)

年总销售收入=建筑用规格碎石年销售收入+机制砂年销售收入+机制砂尾泥年销售收入+残破积层年销售收入+全风化回填土年销售收入+半风化块石年销售收入  
=13305.21(万元)

详见附表三。

## 14.2 固定资产投资

### 14.2.1 固定资产投资

依据《开发利用方案》,设计矿山总投资由工程直接费用21734.60万元及工程建设其他费用10509.60万元、预备费2173.40万元确定,合计34417.60万元,详见下表2:

表2 《开发利用方案》设计固定资产投资明细表

序号	固定资产分类	固定资产投资
一	工程直接费用	21734.60
1	基建剥离	1130.50
2	场地平整	227.00
3	防排水设施	44.00
4	公用设施	1985.50



4.1	总图运输	504.00
4.2	场地	471.50
4.3	办公及生活设施	100.00
4.4	安全设施	200.00
4.5	供水设施	100.00
4.6	配电设施	500.00
4.7	机汽修车间	50.00
4.8	通讯设备	10.00
4.9	消防设施	50.00
5	复垦用土临时堆场	5.00
6	覆盖层中转场	1.00
7	设备基础投资及设备结构投资	2973.60
8	设备投资	14868.00
9	智慧矿山建设	500.00
二	工程建设其他费用	10509.60
1	前期勘察设计及其他费用	800.00
2	土地租金	89.40
3	征地及办理建设用地费用	887.40
4	林地使用费	46.30
5	青苗补偿费	322.00
6	矿价款	6364.50
7	周边建构筑物搬迁费用	2000.00
三	预备费	2173.40
四	合计	34417.60

本次评估将“工程直接费用中基建剥离 1130.50 万元、防排水设施 44.00 万元，总图运输 504.00 万元，复垦用土临时堆场 5.00 万元，覆盖层中转场 1.00 万元，总计 1684.50 万元”归为矿建工程费；将“场地平整 227.00 万元、场地 471.50 万元、机汽修车间 50.00 万元，总计 748.50 万元”归为房屋建筑物；将“设备基础投资及设备结构投资 2973.60 万元、设备投资 14868.00 万元，总计 17841.60 万元”归为设备购置安装费；将“土地租金 89.40 万元、征地及办理建设用地费用 887.40 万元、林地使用费 46.30 万元、青苗补偿费 322.00 万元、周边建构筑物搬迁费用 2000.00 万元”剔除计入成本费用摊销费；将“矿价款 6364.50 万元”剔除；将“办公及生活设施 100.00 万元、安全设施 200.00 万元、供水设施 100.00 万元、配电设施 500.00 万元，通讯设备 10.00 万元、消防设施 50.00 万元、智慧矿山建设 500.00 万元、前期勘察设计及其他费用 800.00 万元，总计 2260.00 万元”归为其他费用。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），评估用固定资产

投资应剔除流动资金及预备费，分摊其他费用至各分部工程后确定。经上述调整后，评估确定本矿固定资产投资 22534.60 万元，其中矿建工程 1872.27 万元，房屋建筑物 831.93 万元，设备购置及安装工程 19830.39 万元。

固定资产投资确定详见附表四。

固定资产在基建期均匀投入。固定资产投资安排见附表一。

#### 14.2.2 土地使用权投资

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），租赁使用土地，不论租赁国家所有、农村集体所有，还是其他使用者的土地，分年支付租赁费时，将土地租赁费计入当期成本费用；一次性支付租赁费用时，将其计入无形资产，以摊销方式（以租赁期为摊销年限）逐年收回。

根据《开发利用方案》，土地使用补偿及租地投资为 3345.10 万元〔包括土地租金 89.40 万元、征地及办理建设用地费用 887.40 万元、林地使用费 46.30 万元、青苗补偿费 322.00 万元、周边建构物搬迁费用 2000.00 万元〕，本次评估将土地使用补偿及租地投资 3345.10 万元视为土地使用权投资计入无形资产投资，在基建期初一次性投入。详见附表一。

#### 14.3 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》（2008 年 8 月）的要求，采矿工程更新资金不以固定资产投资方式考虑，而以更新性质的维简费及安全费用方式直接列入经营成本；房屋建筑物和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》（CMVS30800-2008）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 20.00 年，房屋建筑物无需投入更新改造资金；机器设备折旧年限 10.00 年，机器设备无需投入更新改造资金。

#### 14.4 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，非金属矿山企业流动资金按非金属矿山固定资产投资的 5~15% 计取。本次评估确定取固

定资产资金率为 8.00%。本项目固定资产投资为 22534.60 万元，则流动资金为 1802.77 万元（即  $22534.60 \times 8.00\%$ ）。流动资金于生产期初期一次性投入，评估计算期末回收全部流动资金。

#### 14.5 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

##### 14.5.1 回收固定资产残余值

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）等相关要求，矿建工程按财务制度规定计提维简费、不再采用年限法计提固定资产折旧，不留残值，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 20.00 年，残值率为 5%；机器设备折旧年限为 10.00 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。

房屋建筑物：本次评估确定房屋建筑物按平均折旧年限 20.00 年计算折旧，净残值率 5%。经计算，在评估计算期末回收残值 414.32 万元。

机器设备：本次评估确定设备按平均 10.00 年折旧年限计算折旧，净残值率为 5%。经计算，在评估计算期末回收残值 1503.44 万元。

则评估计算期内回收固定资产净残（余）值合计为 1917.75 万元。详见附表一、附表五。

##### 14.5.2 回收流动资金

在评估计算期末回收全部流动资金。

##### 14.5.3 回收抵扣的设备进项增值税

应交增值税为销项税额减进项税额。销项税以销售收入为税基，根据财政部、国家税务总局财税〔2008〕171 号《关于金属矿、非金属矿采选产品增值税税率的通知》、财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32 号）及财政部、税务总局、海关总署公告 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，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。

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)，考虑到本次评估矿建计提维简费，且按矿建工程投资额（包括其进项增值税）划分折旧性质的维简费与更新性质的维简费，评估计算服务年限内矿建工程投资采用费用化处理（更新性质的维简费与安全费用），故本次评估井巷工程不考虑进项增值税抵扣。

固定资产投资中，房屋建筑物进项增值税为 68.69 万元〔即  $831.93 \div (1+9\%) \times 9\%$ 〕，房屋建筑物原值为 763.24 万元（即  $831.93 - 68.69$ ）；机器设备进项增值税为 2281.37 万元〔即  $19830.39 \div (1 + 13\%) \times 13\%$ 〕，设备原值为 17549.02 万元（即  $19830.39 - 2281.37$ ）。

增值税计算详见附表八。

#### 14.6 成本估算

依据广东省地质局江门地质调查中心 2025 年 1 月编制的《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》，设计的开采成本费用参数主要指标基本能反映当前经济技术条件及社会平均生产力水平条件下合理有效利用资源为原则的经济指标参数，本次评估成本费用是根据《开发利用方案》及采矿权评估有关规定估算确定。

总成本费用采用“制造成本法”计算，故本次评估确定总成本费用由生产成本（材料费、动力及燃料费、工资及附加、修理费、维简费、折旧费）、管理费用（安全生产费、环保措施费、土地复垦费、摊销费、办公费用、其它费用）、销售费用及财务费用构成确定。

各项成本费用确定过程如下：

##### 14.6.1 生产成本

###### (1) 材料费

依据《开发利用方案》，设计单位材料费含税价为 16.00 元/立方米，依据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究报告或矿山初步设计等资料中，当矿产品销售价格以及成本指标中的材料、燃料及动力费含有增值税时，应相应换算为不含增值税的产品价格及费用。经计算，本次评估确定不含税单位材料费为 14.16 元/立方米（即  $16.00 \div 1.13$ ），则：

$$\begin{aligned} \text{正常年份年材料费} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原矿材料费} \\ &= 110.00 \times 14.16 = 1557.60 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(2) 动力及燃料费

依据《开发利用方案》，设计单位动力及燃料费含税价为 22.00 元/立方米，依据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究报告或矿山初步设计等资料中，当矿产品销售价格以及成本指标中的材料、燃料及动力费含有增值税时，应相应换算为不含增值税的产品价格及费用。经计算，本次评估确定不含税单位动力及燃料费为 19.47 元/立方米（即  $22.00 \div 1.13$ ），则：

$$\begin{aligned} \text{正常年份年动力及燃料费} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原矿动力及燃料费} \\ &= 110.00 \times 19.47 = 2141.70 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(3) 工资及附加

依据《开发利用方案》，设计单位工资及附加为 8.20 元/立方米，本次评估确定单位工资及附加为 8.20 元/立方米，则：

$$\begin{aligned} \text{正常年份年工资及附加} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原矿工资及附加} \\ &= 110.00 \times 8.20 = 902.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(4) 修理费

依据《开发利用方案》，矿山设计单位原矿修理费 5.40 元/立方米，本次评估按机器设备原值的 4.00%重新计算，本次评估确定单位修理费为 6.38 元/立方米（即  $17549.02 \times 4.00\% \div 110.00$ ），则：

$$\begin{aligned} \text{正常年份修理费} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位修理费} \\ &= 110.00 \times 6.38 = 701.80 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(5) 维简费

依据《开发利用方案》，单位维简费为 5.40 元/立方米，本次评估确定单位维简费为 5.40 元/立方米，根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），对计提维简费的非金属矿等，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，本次折旧性质的维简费为 1.77 元/立方米（即  $\text{矿建工程费} 1872.27 \text{ 万元} \div 9.62 \div 110.00$ ），则更新性质的维简费为 3.63 元/立方米（即  $5.40 - 1.77$ ）。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份折旧性质维简费} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位折旧性质维简费} \\ &= 110.00 \times 1.77 = 194.53 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份更新性质维简费} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位更新性质维简费} \\ &= 110.00 \times 3.63 = 399.47 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### (6) 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),矿业权评估中,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,矿建工程在维简费中已考虑不再计提折旧。此次评估考虑矿井服务年限,房屋建筑物类折旧年限取20.00年,机器设备类折旧年限取10.00年。折旧公式为:折旧费=(固定资产原值-固定资产残值)/折旧年限,房屋建筑物净残值取5%,机器设备、工具净残值取5%。房屋建筑物年折旧率=(1-5%)/20.00=4.75%,机器设备年折旧率=(1-5%)/10.00=9.50%。

根据财政部、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,自2019年4月1日起,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。则正常年份的折旧计算如下(以2030年为例):

$$\text{房屋建筑物折旧额} = 831.93 \div 1.09 \times 4.75\% = 36.25 \text{ (万元)}$$

$$\text{机器设备折旧额} = 19830.39 \div 1.13 \times 9.50\% = 1667.16 \text{ (万元)}$$

$$\begin{aligned} \text{年折旧费} &= \text{年房屋建筑物折旧费} + \text{年机器设备折旧费} \\ &= 1703.41 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

折合单位年折旧费15.49元/立方米(即1703.41÷110.00),各年度固定资产折旧费见附表五。

综上所述,正常生产年份生产成本为:

$$\begin{aligned} \text{生产成本} &= \text{材料费} + \text{动力及燃料费} + \text{工资及附加} + \text{修理费} + \text{维简费} + \text{折旧费} \\ &= 7600.51 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

折合单位生产成本为69.10元/立方米。

#### 14.6.2 管理费用

##### (1) 安全生产费

依据财政部 应急部关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知(财资〔2022〕136号),矿山企业安全费用依据开采的原矿产量按月提取,非金属矿山,其中露天矿山每吨3.00元,地下矿山每吨8.00元;本矿山为露天矿山,此次按各产品年产量计取安全生产费3.00元/吨,依据《开发利用方案》,建筑用花岗岩

矿石平均体重  $2.71\text{t}/\text{m}^3$ ，计算单位安全生产费为  $8.13$  元/立方米（即  $3.00 \times 2.71$ ），则：

$$\begin{aligned} \text{正常年份年安全生产费} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原矿安全生产费} \\ &= 110.00 \times 8.13 = 894.30 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### (2) 环保措施费

依据《开发利用方案》，设计单位环保措施费为  $1.00$  元/立方米，本次评估确定单位环保措施费为  $1.00$  元/立方米，则：

$$\begin{aligned} \text{正常年份年环保措施费} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原矿环保措施费} \\ &= 110.00 \times 1.00 = 110.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### (3) 土地复垦费

依据《开发利用方案》，设计单位土地复垦费为  $0.70$  元/立方米，本次评估确定单位土地复垦费为  $0.70$  元/立方米，则：

$$\begin{aligned} \text{正常年份年土地复垦费} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原矿土地复垦费} \\ &= 110.00 \times 0.70 = 77.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### (4) 摊销费

如第 14.2.2 节所述，该矿评估用土地使用权投资为  $3345.10$  万元，按矿山生产年限  $9.62$  年进行分摊，即正常生产年份摊销费  $347.56$  万元（即  $3345.10 \div 9.62$ ），则单位摊销费为  $3.16$  元/立方米（即  $347.56 \div 110.00$ ）。

#### (5) 办公费用

依据《开发利用方案》，单位办公费用为  $1.00$  元/立方米，本次评估确定单位办公费用为  $1.00$  元/立方米，则：

$$\begin{aligned} \text{正常年份年办公费用} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原矿办公费用} \\ &= 110.00 \times 1.00 = 110.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### (6) 其他费用

依据《开发利用方案》，单位其他费用为  $1.00$  元/立方米，本次评估确定单位其他费用为  $1.00$  元/立方米，则：

$$\begin{aligned} \text{正常年份年其他费用} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原矿其他费用} \\ &= 110.00 \times 1.00 = 110.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

综上所述，正常生产年份管理费用为：

$$\text{管理费用} = \text{安全生产费} + \text{环保措施费} + \text{土地复垦费} + \text{摊销费} + \text{办公费用} + \text{其他}$$

费用

$$= 1648.86 \text{ (万元)}$$

折合单位管理费用为 14.99 元/立方米。

#### 14.6.3 销售费用

依据《开发利用方案》，单位销售费用为 1.00 元/立方米，故本次评估确定单位销售费用为 1.00 元/立方米，则：

$$\begin{aligned} \text{正常年份年销售费用} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位原矿销售费用} \\ &= 110.00 \times 1.00 = 110.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### 14.6.4 财务费用（利息支出）

依据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）的要求，矿业权评估中，利息支出只计算流动资金贷款利息，按流动资金的 70% 需要贷款解决。按 2025 年 2 月 20 日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）为 1 年期 3.10% 计算，则正常生产年份流动资金贷款利息支出为 39.12 万元（即  $1802.77 \times 70\% \times 3.10\%$ ），折合单位财务费用为 0.36 元/立方米（即  $39.12 \div 110.00$ ）。

综上所述，则正常生产年份总成本费用为：

$$\begin{aligned} \text{总成本费用} &= \text{生产成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{财务费用} \\ &= 9398.49 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

折合单位总成本费用：85.44 元/立方米。

$$\begin{aligned} \text{年经营成本} &= \text{总成本费用} - \text{折旧费} - \text{折旧性质维简费} - \text{摊销费用} - \text{财务费用} \\ &= 7113.87 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

折合单位经营成本：64.67 元/立方米。

上述各项成本费用详见附表六、附表七。

#### 14.7 销售税金及附加

依据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），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等，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。

本项目的税金及附加估算参见附表八。

##### 14.7.1 增值税

应交增值税为销项税额减进项税额。销项税以销售收入为税基，根据财政部、国



家税务总局财税〔2008〕171号《关于金属矿、非金属矿采选产品增值税税率的通知》、财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知(财税〔2018〕32号)及财政部、税务总局、海关总署公告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,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。

抵扣完生产设备及不动产进项增值税后的正常生产年份(以2030年为例)计算如下:

$$\text{正常年份年销项税额} = \text{销售收入} \times \text{销项税率} = 13305.21 \times 13\% = 1729.68 \text{ (万元)}$$

$$\begin{aligned} \text{正常年份年进项税额} &= (\text{年外购材料费} + \text{年外购动力费} + \text{年修理费}) \times \text{进项税率} \\ &= (1557.60 + 2141.70 + 701.80) \times 13\% = 572.14 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\text{年抵扣生产设备及不动产进项增值税额} = 0.00 \text{ 万元}$$

$$\begin{aligned} \text{年应交增值税额} &= \text{年产品销项税额} - \text{年产品进项税额} - \text{年抵扣生产设备及不动产} \\ \text{进项税额} &= 1729.68 - 572.14 - 0.00 = 1157.53 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

增值税计算详见附表八。

#### 14.7.2 城市维护建设税

依据《中华人民共和国城市维护建设税法》(由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过,自2021年9月1日起施行),城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税为计税依据。纳税人所在地在市区的税率为7.00%;纳税人所在地在县城、镇的税率为5.00%;纳税人所在地不在市区、县城或者镇的税率为1.00%,该矿山为新设采矿权,依据《开发利用方案》,城市维护建设税税率为5.00%,故本次评估确定城市维护建设税税率为5.00%。

$$\begin{aligned} \text{年城市维护建设税} &= \text{年增值税额} \times \text{城市维护建设税率} \\ &= 1157.53 \times 5.00\% \approx 57.88 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### 14.7.3 教育费附加

依据国务院令 第448号《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》,教育费附加以应纳增值税额为税基,征收率为3%,依据《广东省财政厅 广东省教育厅 国家税务总局广东省税务局关于明确广东省地方教育附加征收管理有关问题的通

知》(粤财税〔2021〕11号),地方教育附加的征收标准为2%,本次评估确定该矿教育费附加费率为3%,地方教育附加费率2%。

年教育费附加及地方教育附加税=年增值额×(教育费附加费率+地方教育附加费率)  
=1157.53×(3%+2%)≈57.88(万元)

#### 14.7.4 资源税

根据《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》(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),花岗岩资源税原矿5.00%、选矿4.00%,故本次评估确定花岗岩资源税(选矿)税率为4.00%。则:

年资源税=年销售收入×资源税税率=13305.21×4.00%=532.21(万元)

#### 14.7.5 销售税金及附加

正常年份年税金及附加=城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+资源税  
=647.96(万元)

销售收入及税金计算见附表八。

#### 14.8 企业所得税

根据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008),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2030年为例)企业所得税计算如下:

年利润总额=年销售收入-总成本费用-销售税金及附加  
=13305.21-9398.49-647.96=3258.76(万元)

所得税=利润总额×所得税税率=3258.76×25.00%=814.69(万元)

#### 14.9 折现率

根据《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》,折现率根据原国土资源部公告2006年第18号《关于实施〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》,地质勘查程度为勘探以上的探矿权及(申请)采矿权出让收益评估折现率取8%,地质勘查程度为详查及以下的探矿权出让收益评估折现率取9%。本次评估对象为采矿权,故折现率取8%。

## 15. 评估假设

15.1 本项目拟定的未来正常生产年份矿山生产方式，生产规模，产品结构保持不变，且持续经营；

15.2 国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；

15.3 以拟定的采矿技术水平为基准；

15.4 市场供需水平符合本评估预期；

15.5 物价水平基本保持不变，产品销售价格符合本评估预期。

## 16. 评估结论

本评估机构在尽职调查、了解和分析评估对象的基础上，依据采矿权评估的原则和程序，选取合理的评估方法和评估参数，经估算，确定“(广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权”在评估基准日2025年2月28日所表现的出让收益评估值为6605.03万元，大写人民币陆仟陆佰零伍万零叁佰元整。

采矿权出让收益市场基准价计算结果：根据《江门市自然资源局关于江门市矿业权出让收益市场基准价发布的公告》，建筑用花岗岩采矿权出让收益基准价为2.90元/立方米·可采资源储量，经与委托人沟通确定，残坡积层、全风化花岗岩（全风化回填土）、半风化花岗岩基准价可参考粘土单位可采储量采矿权出让收益市场基准价0.86元/吨·可采资源储量，依据《开发利用方案》，残坡积层体重1.50t/m<sup>3</sup>，全风化花岗岩体重1.80t/m<sup>3</sup>，半风化花岗岩体重2.40t/m<sup>3</sup>。则(广东省)恩平市良西镇上落西建筑用花岗岩矿采矿权出让收益市场基准价为3560.24万元〔即1048.11×2.90+(10.70×1.50+173.20×1.80+115.70×2.40)×0.86〕，小于本次评估采矿权出让收益评估值6605.03万元。

## 17. 评估有关问题的说明

### 17.1 评估结论有效期

按照《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》规定，评估结论的使用有效期为一年。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，需要重新进行评估，如果使用本评估结论的时间超过本评估结论使用的有效期，本公司对使用后果不承担任何责任。

### 17.2 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。

## 18. 特别事项说明

18.1 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。

18.2 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当事人之间无任何利害关系。

18.3 评估委托人及相关当事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。

18.4 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。

18.5 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托人及相关当事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。

18.6 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。

18.7 本次评估工作中评估委托人所提供的有关文件材料（包括储量核实报告、开发利用方案等）是编制本报告的基础，相关文件材料提供方应对所提供的有关文件材料的真实性、合法性、完整性承担责任。

18.8 依据广东省地质局第六地质大队 2024 年 9 月编制的《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿资源储量核实报告》，在新拟设矿区范围南部，曾设有恩平市建安禄平石场，该石场于 2007 年首次取得采矿许可证，2019 年 12 月 27 日到期依法实施关闭，原矿区范围内可采建筑用花岗岩矿已基本采耗完毕。截止 2024 年 8 月 31 日，该采坑累计消耗建筑用花岗岩矿探明资源量 112.60 万立方米，消耗资源量均在新拟设矿区范围内。该矿区的采矿许可证到期后（2019 年 12 月 27 日）至今未有开

采活动，即采矿许可证到期后至今未动用资源量。本次评估矿山为新立采矿权，故本次评估未对上述累计消耗建筑用花岗岩矿探明资源量 112.60 万立方米进行评估。提请报告使用者注意。

18.9 依据广东省地质局江门地质调查中心 2025 年 1 月编制的《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》，矿山残破积层为 16.50 万立方米，扣除矿山复垦绿化需消耗残坡积土 5.80 万立方米后，剩余部分（10.70 万立方米）作为周边市政园林客土出售。本次评估将矿山复垦绿化需消耗残坡积土 5.80 万立方米计入残坡积层设计损失量中，未参与评估计算。若将来该部分复垦绿化用地进行开发利用，需补充处置出让收益。提请报告使用者注意。

18.10 依据广东省地质局江门地质调查中心 2025 年 1 月编制的《广东省恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿矿产资源开发利用方案》，设计覆盖层剥离量生产规模由覆盖层剥离量开采储量 ÷ 服务年限后直接计算得出，故本次评估覆盖层剥离量采矿回采率确定为 100.00%。提请报告使用者注意。

18.11 本次评估矿产品销售价格是依据市场调查了解为基础而分析确定的预测价格，依据《矿业权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价格，其结果均视为对未来矿产品市场价格的判断。提请报告使用者注意。

18.12 本次评估是为矿业权管理机关确定矿业权出让收益提供参考意见，评估报告中披露评估对象和评估参数等内容，不等同于矿业权出让合同，也不代替矿业权出让管理，涉及矿业权出让收益征收、矿业权出让等其他事宜，应以矿业权管理机关具体文件及矿业权出让合同为准。提请报告使用者注意。

## 19. 评估报告使用限制

19.1 本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。

19.2 正确理解并合理使用评估报告是评估委托人和相关当事方的责任。

19.3 本评估报告的所有权归评估委托人所有。

19.4 除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本项目矿业权评估师及本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

19.5 本评估报告书的复印件不具有任何法律效力。

20. 评估报告日

评估报告日为 2025 年 3 月 24 日。

21. 评估人员

法定代表人：赵 青



项目负责人：侯新燕



项目复核人：张 欣



内蒙古科瑞资产评估有限公司

二〇二五年三月二十四日



附表一

(广东省) 恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估价值计算表

单位: 人民币万元

评估基准日: 2025年2月28日

评估委托人: 恩平市自然资源局

序号	项目名称	合计	基建期			生产期									
			2025年3-12月	2026年1-2月	2026年3-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-10月	
一	现金流入	134126.81	0.83	1.00	1.83	2.83	3.83	4.83	5.83	6.83	7.83	8.83	9.83	10.62	
1.1	销售收入	128056.22			12052.29	14462.74	13533.13	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	14247.40	
1.2	回收固定资产残(余)值	1917.75			11087.67	13305.21								10526.88	
1.3	回收流动资金	1802.77												1917.75	
1.4	回收设备及不动产进项税	2350.06				1157.53	227.92							1802.77	
二	现金流出	110051.08	22123.93	3755.77	8877.52	8489.70	8559.43	8576.52	8576.52	8576.52	8576.52	8576.52	8576.52	6785.61	
2.1	固定资产投资	22534.60	18778.83	3755.77											
2.2	土地使用权投资	3345.10	3345.10												
2.3	更新改造资金														
2.4	流动资金	1802.77			1802.77										
2.5	经营成本	68467.56			5928.22	7113.87	7113.87	7113.87	7113.87	7113.87	7113.87	7113.87	7113.87	5628.38	
2.6	销售税金及附加	6001.31			443.51	532.21	625.17	647.96	647.96	647.96	647.96	647.96	647.96	512.66	
2.7	企业所得税	7899.74			703.02	843.63	820.39	814.69	814.69	814.69	814.69	814.69	814.69	644.57	
三	净现金流量	24075.73	-22123.93	-3755.77	3174.76	5973.04	4973.70	4728.69	4728.69	4728.69	4728.69	4728.69	4728.69	7461.79	
四	折现系数(8.00%)		0.9379	0.9259	0.8684	0.8041	0.7445	0.6894	0.6383	0.5910	0.5472	0.5067	0.4692	0.4415	
五	净现金流量现值	6605.03	-20749.58	-3477.56	2756.99	4802.80	3703.01	3259.81	3018.35	2794.76	2587.74	2396.06	2218.57	3294.06	
六	采矿权出让收益现值	6605.03													

评估机构: 内蒙古科瑞资产评估有限公司

项目负责人: 侯新燕

制表人: 侯新燕

附表二

(广东省) 恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿出让收益评估可采储量估算表

单位: 万立方米

评估基准日: 2025年2月28日

评估委托人: 恩平市自然资源局

标高	矿种	储量类型	截止储量核实基准日 2024年9月30日矿区范 围内保有资源储量即截 止评估基准日保有资源 储量	可信度 系数	评估利用 资源储量	设计损失量 (经可信度 系数调整后)	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)	基建期 (年)	本次评 估计算 年限 (年)	
86.70m至- 70.00m	建筑用花 岗岩矿	控制资源量	938.40	1.00	938.40									
		推断资源量	602.80	1.00	602.80	471.70	98.00%	1048.11	1.00%	110.00				
		合计	1541.20		1541.20									
	覆盖层剥 离量(综 合利用)	残坡积层		16.50	1.00	16.50	5.80		10.70		1.11	9.62	1.00	10.62
		全风化花岗岩闪长岩		181.20	1.00	181.20	8.00	100.00%	173.20		18.00			
		半风化花岗岩闪长岩		129.60	1.00	129.60	13.90		115.70		12.02			
		合计	327.30		327.30	27.70		299.60						

项目负责人: 侯新燕

制表人: 侯新燕

评估机构: 内蒙古科瑞资产评估有限公司



附件三

(广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采权出让收益评估销售收入估算表

评估委托人:恩平市自然资源局

评估基准日:2025年2月28日

单位:人民币万元

序号	项目	单位	合计	生产期										
				2026年3-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-10月	
1	原矿量	万吨/年	1058.70	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	5.83	6.83	7.83	8.83	9.82	
	建筑用花岗岩		91.67	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	
	残坡积层		0.93	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	0.88	
	全风化花岗岩闪长岩		15.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	14.24	
	半风化花岗岩闪长岩		10.02	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02	9.51	
2	石料体量	吨/立方米	115.70	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	
	综合粉碎率		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	
	碎石平均容量		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	
	机制砂率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	机制砂平均容量		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	
3	尾泥平均容量	吨/立方米	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	
	残坡积层松散系数		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20		
	全风化花岗岩及半风化花岗岩松散系数		1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30		
	规格碎石		1537.00	159.70	159.70	159.70	159.70	159.70	159.70	159.70	159.70	159.70	159.70	
	机制砂		451.10	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	
4	机制砂尾泥	松方·万立方米	55.17	5.73	5.73	5.73	5.73	5.73	5.73	5.73	5.73	5.73	5.73	
	残坡积层		12.84	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.06	
	全风化回填土		225.16	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	18.51	
	半风化块石		150.41	15.63	15.63	15.63	15.63	15.63	15.63	15.63	15.63	15.63	12.36	
	规格碎石		61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	61.16	
5	机制砂	松方·元/立方米	64.17	64.17	64.17	64.17	64.17	64.17	64.17	64.17	64.17	64.17	64.17	
	机制砂尾泥		6.02	6.02	6.02	6.02	6.02	6.02	6.02	6.02	6.02	6.02		
	残坡积层		5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69		
	全风化回填土		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00		
	半风化块石		18.03	18.03	18.03	18.03	18.03	18.03	18.03	18.03	18.03	18.03		
5	规格碎石	万元	94001.28	8139.05	9766.86	9766.86	9766.86	9766.86	9766.86	9766.86	9766.86	9766.86	9766.86	
	机制砂		29587.27	2561.80	3074.16	3074.16	3074.16	3074.16	3074.16	3074.16	3074.16	3074.16		
	机制砂尾泥		331.93	28.74	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49		
	残坡积层		73.10	6.33	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60		
	全风化回填土		1350.96	116.97	140.37	140.37	140.37	140.37	140.37	140.37	140.37	140.37		
5	半风化块石	万元	2711.68	234.79	281.75	281.75	281.75	281.75	281.75	281.75	281.75	281.75		
	总销售收入		128056.22	11087.67	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21		

评估机构:内蒙古科瑞资产评估有限公司

项目负责人:侯新燕

制表人:侯新燕

附表四

(广东省) 恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估固定资产投资估算表

评估委托人：恩平市自然资源局  
依据《开发利用方案》  
评估基准日：2025年2月28日  
单位：人民币万元

序号	固定资产分类	固定资产投资	序号	固定资产分类	评估选取			折旧率	备注
					固定资产投资	其他费用分摊	固定资产投资合计		
一	工程直接费用	21734.60	1	矿建工程费	1684.50	187.77	1872.27	10.39%	
1	基建剥离	1130.50	2	房屋建筑物	748.50	83.43	831.93	4.75%	
2	场地平整	227.00	3	设备购置安装费	1784.160	1988.79	19830.39	5%	按比例摊入基建剥离工程、房屋建筑物及设备购置及安装工程中
3	防排水设施	44.00	4	其它费用	2260.00			5%	
4	公用设施	1985.50							
4.1	总图运输	504.00							
4.2	场地	471.50							
4.3	办公及生活设施	100.00							
4.4	安全设施	200.00							
4.5	供水设施	100.00							
4.6	配电设施	500.00							
4.7	机汽修车间	50.00							
4.8	通讯设备	10.00							
4.9	消防设施	50.00							
5	复垦用土临时堆场	5.00							
6	覆盖层中转场	1.00							
7	设备基础投资及设备结构投资	2973.60							
8	设备投资	14868.00							
9	智慧矿山建设	500.00							
二	工程建设其他费用	10509.60							
1	前期勘察设计及其他费用	800.00							
2	土地租金	89.40							
3	征地及办理建设用地费用	887.40							计入成本费用摊销费中
4	林地使用费	46.30							
5	青苗补偿费	322.00							
6	拆迁补偿款	6364.50							剔除
7	周边建筑物搬迁费用	2000.00							计入成本费用摊销费中
三	预备费	2173.40							
四	合计	34417.60	5	合计	22534.60	2260.00	22534.60		

制表人：侯新燕

项目负责人：侯新燕

评估机构：内蒙古科瑞资产评估有限公司

附件五

(广东省) 恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估固定资产折旧计算表

评估委托人：恩平市自然资源局

评估基准日：2025年2月28日

单位：人民币万元

序号	项目	原值	残值率	折旧年限	年折旧率	合计	生产期									
							2026年3-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-10月
1	矿建工程费	1872.27		9.62	10.39%		0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	5.83	6.83	7.83	8.83	9.62
	房屋建筑物	831.93	5%	20.00	4.75%											
	原值	763.24														
	进项税额(9%)	68.69				68.69	68.69									
2	折旧费					348.93	30.21	36.25	36.25	36.25	36.25	36.25	36.25	36.25	36.25	28.68
	净值					733.03	733.03	696.78	624.27	588.02	551.76	515.51	479.25	443.00	414.32	414.32
	残余值					414.32	414.32									
	机器设备	19830.39	5%	10.00	9.50%											
	进项税额(13%)	2281.37				2281.37	2281.37									
3	原值	17549.02				16045.58	1389.30	1667.16	1667.16	1667.16	1667.16	1667.16	1667.16	1667.16	1667.16	1319.03
	折旧费					16045.58	1389.30	1667.16	1667.16	1667.16	1667.16	1667.16	1667.16	1667.16	1667.16	1319.03
	净值					1503.44	16159.72	14492.57	11158.25	9491.10	7823.94	6156.78	4489.62	2822.47	1503.44	1503.44
	残余值					1503.44	1503.44									
	固定资产	22534.60														
	更新固定资产投入															
4	抵扣进项税额					2350.06	2350.06									
	折旧费					16394.51	1419.51	1703.41	1703.41	1703.41	1703.41	1703.41	1703.41	1703.41	1703.41	1347.71
	净值					92629.75	16892.76	15189.34	11782.52	10079.11	8375.70	6672.29	4968.88	3265.47	1917.75	1917.75
	回收残余值					1917.75	1917.75									

制表人：侯新燕

项目负责人：侯新燕

评估机构：内蒙古科瑞资产评估有限公司



附表六

(广东省) 恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估单位成本确定依据表

评估委托人：恩平市自然资源局

评估基准日：2025年2月28日

单位：人民币万元

序号	项目名称	依据《开发利用方案》		本次评估取值			备注
		单位成本 (元/立方米)	年成本费 (万元)	序号	项目名称	单位成本 (元/立方米)	
年产量	(万立方米) 达产时	110.00		年产量	(万立方米) 达产时	110.00	
一	生产成本	67.80	7458.00	一	生产成本	69.10	7600.51
1.1	外购材料	16.00	1760.00	1.1	材料费	14.16	1557.60
1.2	动力及燃料	22.00	2420.00	1.2	动力及燃料费	19.47	2141.70
1.3	工资及附加	8.20	902.00	1.3	工资及附加	8.20	902.00
1.4	维修费	5.40	594.00	1.4	修理费	6.38	701.80
				1.5	维简费	5.40	594.00
1.5	维简费	5.40	594.00	1.5.1	折旧性质维简费	1.77	194.53
				1.5.2	更新性质维简费	3.63	399.47
1.6	折旧费	10.80	1188.00	1.6	折旧费	15.49	1703.41
二	管理费用	11.80	1298.00	二	管理费用	14.99	1648.86
2.1	安全措施费	8.10	891.00	2.1	安全生产费	8.13	894.30
2.2	环保措施费	1.00	110.00	2.2	环保措施费	1.00	110.00
2.3	土地复垦费	0.70	77.00	2.3	土地复垦费	0.70	77.00
2.4	办公费用	1.00	110.00	2.4	摊销费	3.16	347.56
2.5	其它	1.00	110.00	2.5	办公费用	1.00	110.00
三	销售费用	1.00	110.00	2.6	其它费用	1.00	110.00
四	财务费用			三	销售费用	1.00	110.00
				四	财务费用	0.36	39.12
五	总成本费用	80.60	8866.00	五	总成本费用	85.44	9398.49
六	经营成本	68.80	7568.00	六	经营成本	64.67	7113.87

评估机构：内蒙古科瑞资产评估有限公司

项目负责人：侯新燕

制表人：侯新燕

## 附件七

## (广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估经营成本费用计算表

评估委托人：恩平市自然资源局		评估基准日：2025年2月28日											单位：人民币万元	
序号	项目名称	单位成本	合计	2026年3-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-10月	
一	原矿量(万立方米)		1058.70	91.67	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	87.03	
1.1	生产成本	69.10	73151.26	6333.76	7600.51	7600.51	7600.51	7600.51	7600.51	7600.51	7600.51	7600.51	6013.41	
	材料费	14.16	14991.15	1298.00	1557.60	1557.60	1557.60	1557.60	1557.60	1557.60	1557.60	1557.60	1232.35	
1.2	动力及燃料费	19.47	20612.83	1794.75	2141.70	2141.70	2141.70	2141.70	2141.70	2141.70	2141.70	2141.70	1694.48	
1.3	工资及附加	8.20	8681.32	751.67	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	713.65	
1.4	修理费	6.38	6754.49	584.83	701.80	701.80	701.80	701.80	701.80	701.80	701.80	701.80	555.25	
1.5	维简费	5.40	5716.96	495.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	469.96	
1.5.1	折旧性质维简费	1.77	1872.27	162.11	194.53	194.53	194.53	194.53	194.53	194.53	194.53	194.53	153.91	
1.5.2	更新性质维简费	3.63	3844.69	332.89	399.47	399.47	399.47	399.47	399.47	399.47	399.47	399.47	316.05	
1.6	折旧费	15.49	16394.51	1419.51	1703.41	1703.41	1703.41	1703.41	1703.41	1703.41	1703.41	1703.41	1347.71	
二	管理费用	14.99	15869.49	1374.05	1648.86	1648.86	1648.86	1648.86	1648.86	1648.86	1648.86	1648.86	1304.55	
2.1	安全生产费	8.13	8607.21	745.25	894.30	894.30	894.30	894.30	894.30	894.30	894.30	894.30	707.56	
2.2	环保措施费	1.00	1058.70	91.67	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	87.03	
2.3	土地复垦费	0.70	741.09	64.17	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	60.92	
2.4	摊销费	3.16	3345.10	289.63	347.56	347.56	347.56	347.56	347.56	347.56	347.56	347.56	274.98	
2.5	办公费用	1.00	1058.70	91.67	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	87.03	
2.6	其它费用	1.00	1058.70	91.67	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	87.03	
三	销售费用	1.00	1058.70	91.67	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	87.03	
四	财务费用	0.36	376.51	32.60	39.12	39.12	39.12	39.12	39.12	39.12	39.12	39.12	30.95	
五	总成本费用	85.44	90455.95	7832.08	9398.49	9398.49	9398.49	9398.49	9398.49	9398.49	9398.49	9398.49	7435.94	
六	经营成本	64.67	68467.56	5928.22	7113.87	7113.87	7113.87	7113.87	7113.87	7113.87	7113.87	7113.87	5628.38	

评估机构：内蒙古科瑞资产评估有限公司

项目负责人：侯新燕

制表人：侯新燕

附件八

(广东省)恩平市良西上落西矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估税费计算表

评估委托人：恩平市自然资源局		评估基准日：2025年2月28日												单位：人民币万元
序号	项 目	税率	合计	2026年3-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年1-10月	
1	销售收入 (+)		128056.22	11087.67	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	13305.21	10526.88	
2	总成本费用 (-)		90455.95	7832.08	9398.49	9398.49	9398.49	9398.49	9398.49	9398.49	9398.49	9398.49	7435.94	
3	增值税	13%	8790.64	0.00	0.00	929.62	1157.53	1157.53	1157.53	1157.53	1157.53	1157.53	915.82	
3.1	销项税额	13%	16647.31	1441.40	1729.68	1729.68	1729.68	1729.68	1729.68	1729.68	1729.68	1729.68	1368.49	
3.2	进项税额		7856.67	1441.40	1729.68	800.06	572.14	572.14	572.14	572.14	572.14	572.14	452.67	
3.2.1	材料动力进项税	13%	5506.60	476.79	572.14	572.14	572.14	572.14	572.14	572.14	572.14	572.14	452.67	
3.2.2	抵扣机器设备及不动产进项税		2350.06	964.61	1157.53	227.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	销售税金及附加 (-)		6001.31	443.51	532.21	625.17	647.96	647.96	647.96	647.96	647.96	647.96	512.66	
4.1	城市维护建设税	5%	439.53	0.00	0.00	46.48	57.88	57.88	57.88	57.88	57.88	57.88	45.79	
4.2	教育费附加	3%	263.72	0.00	0.00	27.89	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	27.47	
4.3	地方教育费附加	2%	175.81	0.00	0.00	18.59	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	18.32	
4.4	资源税	4%	5122.25	443.51	532.21	532.21	532.21	532.21	532.21	532.21	532.21	532.21	421.08	
5	利润总额		31598.96	2812.09	3374.51	3281.55	3258.76	3258.76	3258.76	3258.76	3258.76	3258.76	2578.28	
6	所得税	25%	7899.74	703.02	843.63	820.39	814.69	814.69	814.69	814.69	814.69	814.69	644.57	

评估机构：内蒙古科瑞资产评估有限公司

项目负责人：侯新燕

制表人：侯新燕