

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建  
筑石料用灰岩矿

# 采矿权评估报告

渝国能评报字（2022）第 050 号

重庆市国能矿业权资产评估有限公司  
二〇二二年六月二十六日

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

网址：[www.cqnem.com](http://www.cqnem.com)

电话：023-63723867

传真：023-63727520

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建  
筑石料用灰岩矿

# 采矿权评估报告

渝国能评报字（2022）第 050 号

项目名称：重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估

报告编号：渝国能评报字（2022）第 050 号

委托单位：重庆市涪陵区规划和自然资源局

评估机构：重庆市国能矿业权资产评估有限公司

报告提交日期：2022年6月26日



# 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估报告

## 内审意见

公司组织对《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估报告》进行了内部审阅，意见如下：

1. 该报告编制符合矿业权评估要求，章节安排合理，附表、附件齐全。评估目的明确，评估对象与委托内容一致，评估方法、评估参数及评估基准日选择恰当，评估依据充分，现场和市场调查情况陈述清晰，评估参数选取合理，评估结论正确。

2. 矿权概况：该采矿权位于重庆市涪陵区百胜镇百兴村和珍溪镇杉树湾村境内，面积：0.4127km<sup>2</sup>，开采深度：由+760m~+645m标高，开采矿种为建筑石料用灰岩。

3. 评估工作：该评估任务由矿业权评估师担任项目负责人并组成评估项目组开展了现场调查工作。现场调查中对已收集资料进行了核实，并收集了采矿权出让技术报告资料。2022年6月8日至6月19日，对重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿的采矿权价值进行了评定估算，完成了评估报告初稿。

4. 评估资料：评估引用主要基础资料为重庆市地质矿产勘查开发局107地质队2022年6月编制的《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿山采矿权出让技术报告》。

5. 评估方法：根据《重庆市矿业权评估技术要求（2021年修订）》（YGZB 09—2021）规定，结合本次评估目的和采矿权的具体特点，采用折现现金流量法和基准价因素调整法进行了评估。

6. 评估参数：

（1）折现现金流量法参数：划定的矿区范围占用建筑石料用灰岩矿控制资源量共计3161.90万吨（可利用资源量2655.10万吨、边坡资源量506.80万吨）；其中：原矿区范围内已出让采矿权剩余资源量1385.50万吨（可利用资源量912.00万吨、边坡资源量473.50万吨），新增资源量1776.40万吨（可利用资源量1743.10万吨，边坡资源量33.30万吨）。评估利用的资源量3161.90万吨、开采回采率90%、可采储量2389.59万吨；生产规模290.00万吨/年、矿山服务年限8.24年、评估计

算年限 8.24 年；产品方案：建筑用碎石、机制砂；不含税销售价格为 43.04 元/吨，年销售收入 12,481.60 万元；固定资产投资原值 14,212.48 万元，净值 12,491.96 万元；单位总成本费用 28.13 元/吨，单位经营成本 23.85 元/吨；正常生产年矿山总成本费用 8,158.75 万元，经营成本 6,916.50 万元；折现率为 8%。

(2) 基准价因素调整法参数：划定的矿区范围占用建筑石料用灰岩矿控制资源量共计 3161.90 万吨（可利用资源量 2655.10 万吨、边坡资源量 506.80 万吨）；重庆市主城都市区建筑石料用灰岩采矿权出让基准价 3.20 元/吨；资源储量调整系数（ $q$ ）：1.04；矿石质量调整系数（ $s$ ）：1.00；开采方式调整系数（ $u$ ）：1.03；产品销售价格调整系数（ $p$ ）：0.884；矿体赋存开发条件调整系数（ $\lambda$ ）：1.05；区位条件调整系数（ $z$ ）：1.05；综合调整系数 1.044。

7. 评估结果：本次分别采用折现现金流量法和基准价因素调整法进行了评估（其中：折现现金流量法评估结果为人民币 10,179.78 万元，基准价因素调整法评估结果为人民币 10,563.28 万元），评估结果差值为 383.50 万元，差值比为 3.77%，本次评估采用基准价因素调整法评估结果作为评估结论，符合《重庆市矿业权评估技术要求（2021 年修订）》（YGZB 09—2021）“同一评估项目宜采用两种及以上评估方法进行评估，评估结果差值不超过 30%，并取高值形成评估结论”的规定。即重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿（总资源量 3161.90 万吨）采矿权评估价值为人民币 10,563.28 万元，大写：壹亿零伍佰陆拾叁万贰仟捌佰元整。单位资源量评估值为 3.34 元/吨，高于《重庆市规划和自然资源局关于印发重庆市矿业权出让基准价（2020 年版）的通知》（渝规资规范〔2020〕14 号）对应主城都市区石灰岩采矿权出让基准价 3.20 元/吨。根据《出让技术报告》，划定的矿区范围内新增资源量 1776.40 万吨，分割采矿权评估价值为人民币 5,934.60 万元，大写：伍仟玖佰叁拾肆万陆仟元整。

8. 内审结论：报告内容齐全，章节安排合理，文字表述清楚，依据充分，同意通过内审。

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年六月二十六日



## 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿

# 采矿权评估报告

渝国能评报字（2022）第 050 号

### 摘 要

**评估机构：**重庆市国能矿业权资产评估有限公司。

**评估委托人：**重庆市涪陵区规划和自然资源局。

**评估对象：**重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权。

**评估范围：**为重庆市涪陵区规划和自然资源局《采矿权评估委托书》委托的矿区范围，开采矿种为建筑石料用灰岩，露天开采，由 8 个拐点圈定，矿区面积：0.4127km<sup>2</sup>，开采深度：由+760m ~ +645m 标高，生产规模 290.00 万吨/年。

**评估目的：**重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿申请扩大矿区范围和生产规模，涉及新增资源量，重庆市涪陵区规划和自然资源局拟通过挂牌方式有偿出让该新增资源采矿权，采矿权名称暂定为“重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿”，根据相关规定，需对该采矿权进行评估。本次评估即是为评估委托人确定该采矿权出让收益底价提供参考意见。

**评估基准日：**2022 年 5 月 31 日。

**评估方法：**折现现金流量法、基准价因素调整法。

#### 评估主要参数

折现现金流量法：划定的矿区范围占用建筑石料用灰岩矿控制资源量共计 3161.90 万吨（可利用资源量 2655.10 万吨、边坡资源量 506.80 万吨）；其中：原矿区范围内已出让采矿权剩余资源量 1385.50 万吨（可利用资源量 912.00 万吨、边坡资源量 473.50 万吨），新增资源量 1776.40 万吨（可利用资源量 1743.10 万吨，边坡资源量 33.30 万吨）。评估利用的资源量 3161.90 万吨、开采回采率 90%、可采储量 2389.59 万吨；生产规模 290.00 万吨/年、矿山服务年限 8.24 年、评估计算年限 8.24 年；

产品方案：建筑用碎石、机制砂；不含税销售价格为 43.04 元/吨，年销售收入 12,481.60 万元；固定资产投资原值 14,212.48 万元，净值 12,491.96 万元；单位总成本费用 28.13 元/吨，单位经营成本 23.85 元/吨；正常生产年矿山总成本费用 8,158.75 万元，经营成本 6,916.50 万元；折现率为 8%。

基准价因素调整法：划定的矿区范围占用建筑石料用灰岩矿控制资源量共计 3161.90 万吨(可利用资源量 2655.10 万吨、边坡资源量 506.80 万吨)；其中：原矿区范围内已出让采矿权剩余资源量 1385.50 万吨(可利用资源量 912.00 万吨、边坡资源量 473.50 万吨)，新增资源量 1776.40 万吨(可利用资源量 1743.10 万吨，边坡资源量 33.30 万吨)；重庆市主城都市区建筑石料用灰岩采矿权出让基准价 3.20 元/吨；资源储量调整系数( $q$ )：1.04；矿石质量调整系数( $s$ )：1.00；开采方式调整系数( $u$ )：1.03；产品销售价格调整系数( $p$ )：0.884；矿体赋存开发条件调整系数( $\lambda$ )：1.05；区位条件调整系数( $z$ )：1.05；综合调整系数 1.044。

### 评估结论

(1) 采矿权出让收益评估价值：根据《重庆市矿业权评估技术要求(2021年修订)》(YGZB 09—2021)，本公司在充分调查、了解和评估对象的基础上，根据本次评估目的并结合该采矿权的具体特点，分别采用折现现金流量法和基准价因素调整法进行了评估(其中：折现现金流量法评估结果为人民币 10,179.78 万元，基准价因素调整法评估结果为人民币 10,563.28 万元)，评估结果差值为 383.50 万元，差值比为 3.77%，本次评估采用基准价因素调整法评估结果作为评估结论，即重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿(总资源量 3161.90 万吨)采矿权评估价值为人民币 10,563.28 万元，大写：壹亿零伍佰陆拾叁万贰仟捌佰元整。单位资源量评估值为 3.34 元/吨，高于《重庆市规划和自然资源局关于印发重庆市矿业权出让基准价(2020年版)的通知》(渝规资规范〔2020〕14号)对应主城都市区石灰岩采矿权出让基准价 3.20 元/吨。

(2) 新增资源量采矿权出让收益评估价值：根据《出让技术报告》，划定的矿区范围内新增资源量 1776.40 万吨，分割采矿权评估价值为人

人民币 5,934.60 万元，大写：伍仟玖佰叁拾肆万陆仟元整。

评估有关事项声明：

本评估结论的使用有效期为一年，即从评估基准日起一年内有效（自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 31 日）。超过一年此评估结论无效，应重新评估。

本评估报告仅供评估委托人用于本报告所列明之评估目的。评估报告的使用权归评估委托人所有，未经评估委托人同意，我公司不会向他人提供或公开。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《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估报告》，欲了解评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告全文。

法定代表人：


矿业权评估师：

  
  
1302201601001

矿业权评估师：

  
  
5102201701058

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二二年六月二十六日



# 目 录

## 一、报告正文

1. 评估机构 .....	1
2. 评估委托人 .....	1
3. 采矿权（申请）人 .....	1
4. 评估目的 .....	2
5. 评估对象 .....	2
6. 评估范围 .....	2
7. 矿业权历史沿革、评估及有偿处置情况 .....	5
7.1 采矿权历史沿革及矿权关系 .....	5
7.2 矿业权出让收益（价款）评估史 .....	7
7.3 矿业权有偿处置情况 .....	8
8. 评估基准日 .....	8
9. 评估原则 .....	8
10. 评估依据 .....	9
10.1 法律法规和规范依据 .....	9
10.2 行为、产权和取价依据 .....	10
11. 评估区勘查、开发概况 .....	11
11.1 矿区位置和交通、自然地理与经济概况 .....	11
11.2 矿区地质工作概况 .....	13
11.3 矿区地质概况 .....	16
12. 评估实施过程 .....	22
13. 评估方法 .....	23
13.1 评估方法的选取 .....	23
13.2 评估模型 .....	25
14. 评估参数 .....	26
14.1 引用资料评述 .....	26
14.2 折现现金流量法评估参数 .....	26
14.3 基准价因素调整法评估参数 .....	42



15. 评估假设 .....	47
16. 评估结论 .....	47
17. 特别事项说明 .....	48
18. 评估报告使用限制 .....	49
19. 评估报告日 .....	50
20. 评估机构和评估人员 .....	50

## 二、附表目录（装订在报告正文之后）

附表 1 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估价值汇总表	
附表 2 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估价值估算表（折现现金流量法）	
附表 3 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估可采储量、服务年限估算表	
附表 4 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估固定资产投资分类表	
附表 5 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估固定资产折旧估算表	
附表 6 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估销售收入估算表	
附表 7 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估成本确定依据表	
附表 8 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估总成本及经营成本估算表	
附表 9 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估税费估算表	
附表 10 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估价值估算表（基准价因素调整法）	
附表 11 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估基准价因素调整系数确定表	

### 三、 附件目录（装订在报告正文、附表之后）

- 附件 1 重庆市国能矿业权资产评估有限公司《营业执照》
- 附件 2 重庆市国能矿业权资产评估有限公司《探矿权采矿权评估资格证》
- 附件 3 矿业权评估师资格证书及自述材料
- 附件 4 矿业权评估机构及评估师承诺书
- 附件 5 《重庆市规划和自然资源局关于下达涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权出让项目的通知》（渝规资〔2022〕297号）
- 附件 6 《采矿权评估委托书》
- 附件 7 重庆市涪陵区大业建材有限公司《营业执照》和重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿《采矿许可证》副本
- 附件 8 《重庆市涪陵区采矿权出让合同》（渝涪采矿出字〔2020〕第 3 号）及缴款票据
- 附件 9 《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿山采矿权出让技术报告》（重庆市地质矿产勘查开发局 107 地质队，2022 年 6 月，节选）
- 附件 10 《〈重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权出让技术报告〉评审意见书》
- 附件 11 《矿山现场调查表》、《固定资产投资调查表》、《矿山生产成本、相关税费调查表》、《矿山土地使用费情况说明》
- 附件 12 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿现场照片

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料  
用灰岩矿

# 采矿权评估报告

渝国能评报字（2022）第 050 号

重庆市国能矿业权资产评估有限公司（以下简称“本公司”）受重庆市涪陵区规划和自然资源局委托，对“重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权”出让收益进行评估。本公司接受委托之后，根据国家有关采矿权评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的评估方法，遵循《矿业权评估程序规范》（CMVS 11000—2008）、《重庆市矿业权评估技术要求（2021 年修订）》（YGZB 09—2021）等规定的评估程序，对该矿进行了尽职调查、收集资料 and 评定估算，对该采矿权在 2022 年 5 月 31 日所表现的价值作了公允反映。现将采矿权评估情况及评估结论报告如下：

## 1. 评估机构

机构名称：重庆市国能矿业权资产评估有限公司；

住 址：重庆市北部新区金渝大道 89 号 10 幢 1-8-2；

通讯地址：重庆市渝北区金渝大道 89 号线外城市花园 10 幢 8 楼；

法定代表人：李正明；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2008]001 号。

## 2. 评估委托人

评估委托方：重庆市涪陵区规划和自然资源局。

## 3. 采矿权（申请）人

采矿权（申请）人：重庆市涪陵区大业建材有限公司；

统一社会信用代码：91500102305146502P

类型：有限责任公司

住所：重庆市涪陵区实验路 38 号荔枝街道办事处办公楼 6 楼

法定代表人：蒲程历

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2014 年 8 月 15 日

营业期限：2014 年 8 月 15 日至永久

经营范围：许可项目：露天开采：水泥用石灰岩；道路运输（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：预拌商品混凝土专业承包叁级；生产、销售：石粉、机制砂、石子、聚羧酸减水剂、矿粉、粉煤灰、矿物掺合物；预拌砂浆；销售：建材（不含危险化学品和木材）、化工原料及产品（不含危险化学品）；机械设备及配件批发零售；机械设备租赁；企业管理咨询、混凝土和机制砂石技术咨询、商务信息咨询；生产、销售：砼结构构件、钢结构构件（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### 4. 评估目的

重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿申请扩大矿区范围和生产规模，涉及新增资源量，重庆市涪陵区规划和自然资源局拟通过挂牌方式有偿出让该新增资源采矿权，采矿权名称暂定为“重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿”，根据相关规定，需对该采矿权进行评估。本次评估即是为评估委托人确定该采矿权出让收益底价提供参考意见。

#### 5. 评估对象

评估对象为重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权。

#### 6. 评估范围

##### （1）矿区范围

为重庆市涪陵区规划和自然资源局《采矿权评估委托书》委托评估的矿区范围，由 10 个拐点圈定，面积：0.4127km<sup>2</sup>，开采深度：由+760m~+645m 标高，开采矿种：建筑石料用灰岩，生产规模 290.00 万吨/年。矿区范围拐点坐标详见表 6-1。

表 6-1 矿区范围拐点坐标表（2000 国家大地坐标）

序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
1			5		
2			6		
3			7		
4			8		

面积：0.4127km<sup>2</sup>，开采深度：由+760m~+645m 标高，生产规模 290.00 万吨/年。

评估范围即为上述委托的矿区范围，与重庆市地质矿产勘查开发局 107 地质队 2022 年 6 月编制的《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿山采矿权出让技术报告》划定的矿区范围一致。

## （2）资源储量

据重庆市地质矿产勘查开发局 107 地质队 2022 年 6 月编制的《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿山采矿权出让技术报告》及其评审意见书，截至 2022 年 6 月 3 日，矿山划定的矿区范围占用建筑石料用灰岩矿控制资源量共计 3161.90 万吨（可利用资源量 2655.10 万吨、边坡资源量 506.80 万吨）；其中：原矿区范围内已出让采矿权剩余资源量 1385.50 万吨（可利用资源量 912.00 万吨、边坡资源量 473.50 万吨），新增资源量 1776.40 万吨（可利用资源量 1743.10 万吨，边坡资源量 33.30 万吨）。资源储量估算范围详见资源量估算拐点坐标表 6-2。



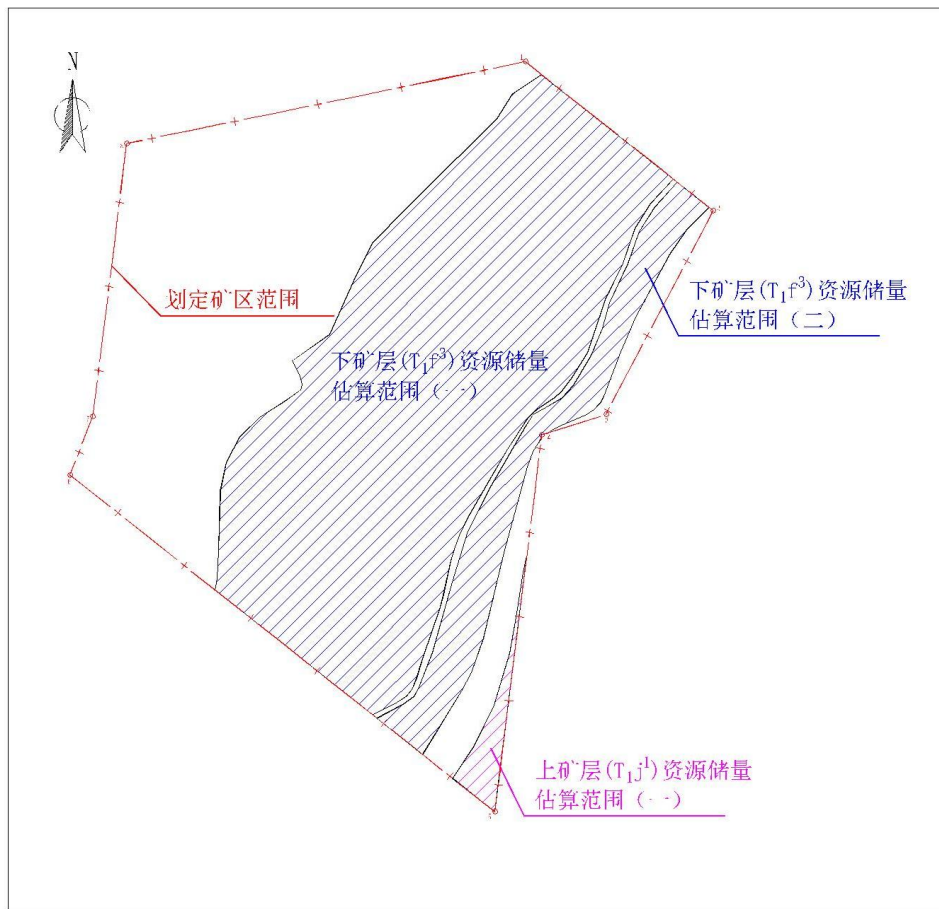


图 6-1 资源量估算范围与划定矿区范围关系示意图

## 7. 矿业权历史沿革、评估及有偿处置情况

### 7.1 采矿权历史沿革及矿权关系

#### (1) 原采矿权范围

该区原设置有一采矿权 - 重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿，重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿证照齐全有效，最新的采矿许可证于 2020 年 8 月 26 日由重庆市涪陵区规划和自然资源局换发，证号 C5001022018077100146509，有效期限叁年，自 2020 年 7 月 1 日至 2023 年 7 月 1 日，设计生产规模 114.00 万吨/年，矿区面积 0.2104km<sup>2</sup>，开采深度由+754m ~ +645m 标高。矿区范围由 10 个拐点坐标圈定，原矿区范围拐点坐标详见表 7-1。

表 7-1 原矿区范围拐点坐标表（国家大地 2000 坐标系）

点号	X	Y	点号	X	Y
1			6		
2			7		
3			8		
4			9		
5			10		

矿区面积：0.2104km<sup>2</sup>；开采深度：由+754m~+645m 标高；开采矿种：建筑石料用灰岩；生产规模：114.00 万吨/年；开采方式：露天开采。

### （2）采矿权出让计划范围

根据《重庆市规划和自然资源局关于下达涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权出让项目的通知》（渝规资〔2022〕297 号），拟出让采矿权范围面积：0.4127km<sup>2</sup>，开采矿种：建筑石料用灰岩，设计生产规模 290.00 万吨/年，开采标高+760m 至 +630m。矿区范围由 8 个拐点圈定，拐点坐标见表 7-2。

表 7-2 出让计划矿区范围拐点坐标表（2000 国家大地坐标）

编号	X	Y	编号	X	Y
1			5		
2			6		
3			7		
4			8		

面积0.4127km<sup>2</sup>；标高+760m~+630m，开采矿种：建筑石料用灰岩，生产规模290万吨/年。

### （3）划定的矿区范围

根据重庆市涪陵区规划和自然资源局《采矿权评估委托书》和重庆市地质矿产勘查开发局 107 地质队 2022 年 6 月编制的《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿山采矿权出让技术报告》及其评审意见书，划定的矿区范围与采矿权出让计划范围一致，由 8 个拐点圈定，面积为：0.4127km<sup>2</sup>，开采矿种：建筑石料用灰岩，开采矿层：三叠系下统飞仙关组三段（T<sub>1</sub>f<sup>3</sup>）和嘉陵江组一段（T<sub>1</sub>j<sup>1</sup>）



灰岩，开采标高：+760m 至 +645m。生产规模：290.00 万吨/年。详见表 6-1 矿区范围拐点坐标表。

#### (4) 相邻关系

经重庆市涪陵区规划和自然资源局的矿权设置系统查询，划定的矿区范围包含原大半山建筑石料用灰岩矿矿区范围，周边另设有重庆市涪陵区大业建材有限公司下属的重庆市涪陵区杉树湾片区张家湾建筑石料用灰岩矿，两矿山不存在矿界纠纷，矿业权相互关系见插图 7-1。

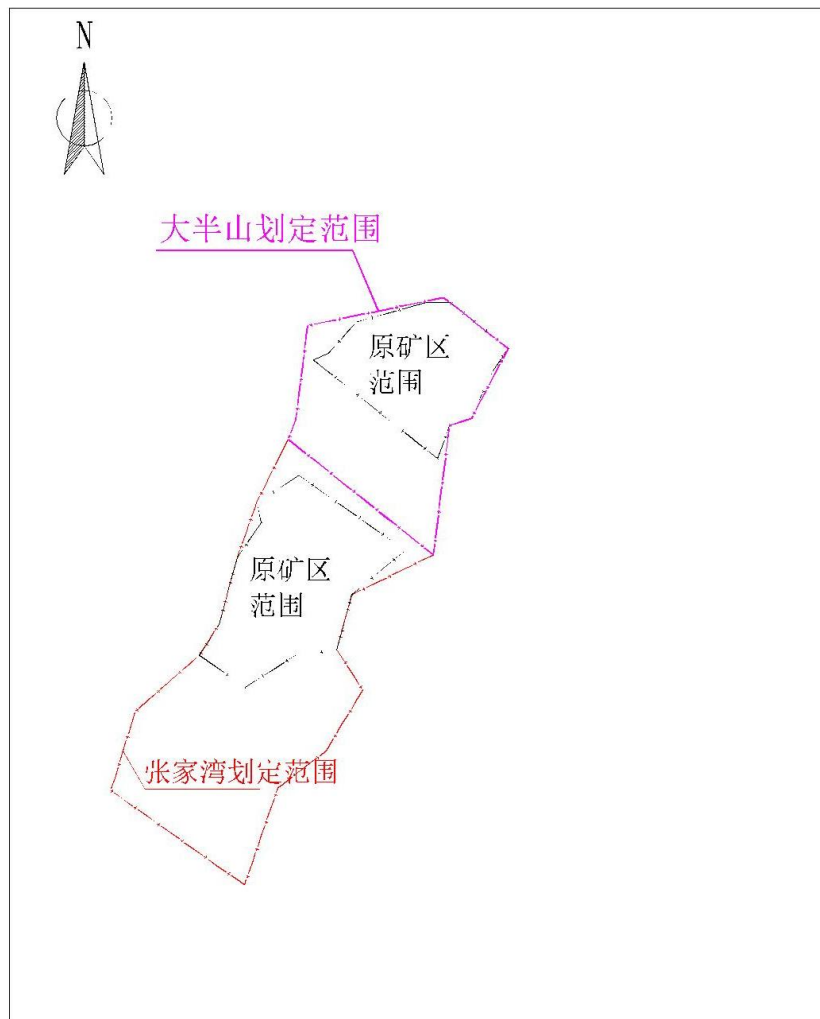


图 7-1 矿业权关系示意图

#### 7.2 矿业权出让收益（价款）评估史

2017 年 4 月，重庆国能探矿权采矿权评估有限公司受重庆市涪陵区国土资源局委托编制了《重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰

岩矿山采矿权评估报告》（渝国能评报字[2016]第 155 号），评估利用资源储量（122b）448.10 万吨，生产规模为 70.00 万吨/年，评估基准日为 2016 年 10 月 31 日，评估价值 365.47 万元。

2020 年 3 月，重庆市国能矿业权资产评估有限公司受重庆市涪陵区规划和自然资源局委托编制了《重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估报告》（渝国能评报字[2020]第 019 号），评估基准日为 2020 年 2 月 29 日，保有资源储量（122b+332）共计 2495.60 万吨，生产规模为 114.00 万吨/年，评估价值为 7,584.08 万元。

### 7.3 矿业权有偿处置情况

据重庆市涪陵区大业建材有限公司提供的《重庆市涪陵区采矿权出让合同》（渝涪采矿出字〔2020〕第 3 号），矿区面积 0.2104km<sup>2</sup>，出让矿种为建筑石料用灰岩，矿区占用资源量为 2495.00 万吨，其中新增出让资源量 2297.50 万吨，出让年限为 16 年整（自 2020 年 7 月 21 日起至 2036 年 7 月 21 日止），出让采矿权出让收益为人民币 6982.06 万元，分 5 期缴纳。据采矿权人提供的缴纳票据，至本次评估基准日，已缴纳首期 1,540.00 万元和第二期 1,466.00 万元采矿权出让收益，尚剩余 2022 年至 2024 年共 3 期 3,976.06 万元采矿权出让收益未缴纳。

## 8. 评估基准日

根据重庆市涪陵区规划和自然资源局《采矿权评估委托书》和《出让技术报告》提交时间，本评估项目的评估基准日确定为 2022 年 5 月 31 日。

评估报告中的计量和计价标准，均为该评估基准日的客观有效标准。

## 9. 评估原则

- （1）遵守独立性、客观性、公正性的工作原则；
- （2）遵守预期收益、替代、效用和贡献原则；

- (3) 遵循矿业权与矿产资源相互依存原则；
- (4) 尊重地质规律及资源经济规律原则；
- (5) 遵守矿产资源勘查开发规范和会计准则原则。

## 10. 评估依据

### 10.1 法律法规和规范依据

- (1) 《中华人民共和国矿产资源法》（2009年8月27日修正后颁布）；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- (3) 《矿产资源开采登记管理办法》（国务院令第二四一号，根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
- (4) 《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资发〔2008〕174号）；
- (5) 《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) 《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》（财综〔2017〕35号）；
- (7) 《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》-中国矿业权评估师协会；
- (8) 《中国矿业权评估准则》（中国矿业权评估师协会编著，2008年8月中国大地出版社出版）；
- (9) 《中国矿业权评估准则（二）》（中国矿业权评估师协会编著，2010年11月中国大地出版社出版）；
- (10) 《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS 30800—2008）；
- (11) 《固体矿产资源储量分类》（GB/T 17766—2020）；
- (12) 《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T 13908—2020）；

(13) 《矿产地质勘查规范 建筑用石料类》(DZT 0341—2020);

(14) 《关于转发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》(渝财建〔2017〕584号);

(15) 《重庆市规划和自然资源局关于印发我市主要矿产资源合理开发利用“三率”最低指标要求的通知》(渝规资规范〔2019〕22号);

(16) 《重庆市规划和自然资源局关于进一步完善矿产资源开采申请审批登记管理有关事项的通知》(渝规资规范〔2019〕30号);

(17) 《重庆市规划自然资源局关于印发〈贯彻实施自然资源部推进矿产资源管理改革若干事项的意见(试行)的意见〉的通知》(渝规资规范〔2020〕6号);

(18) 《重庆市矿产资源管理条例》(2020年8月1日第五届重庆市人大常委会第十八次会议通过);

(19) 《重庆市规划和自然资源局关于印发重庆市矿业权出让基准价(2020年版)的通知》(渝规资规范〔2020〕14号);

(20) 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061—2021);

(21) 《重庆市矿业权评估技术要求(2021年修订)》(YGZB 09—2021)。

## 10.2 行为、产权和取价依据

(1) 《采矿权评估委托书》;

(2) 《重庆市规划和自然资源局关于下达涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权出让项目的通知》(渝规资〔2022〕297号);

(3) 《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿山采矿权出让技术报告》(重庆市地质矿产勘查开发局107地质队,2022年6月);

(4) 《〈重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建

筑石料用灰岩矿采矿权出让技术报告》评审意见书》；

(5) 评估人员收集的其他资料。

## 11. 评估区勘查、开发概况

### 11.1 矿区位置和交通、自然地理与经济概况

#### (1) 位置和交通

矿山位于重庆市涪陵区城区 12° 方向，直距约 28km，隶属涪陵区珍溪镇和百胜镇所辖，中心直角坐标(国家 2000 大地坐标): X=3316528, Y=36444571。涪陵~垫江的 S303 省道从矿区南东侧通过，矿区至经 S303 至涪陵城区运距约 41km。距珍溪镇货运码头约 8km，矿区交通方便(见图 11-1)。

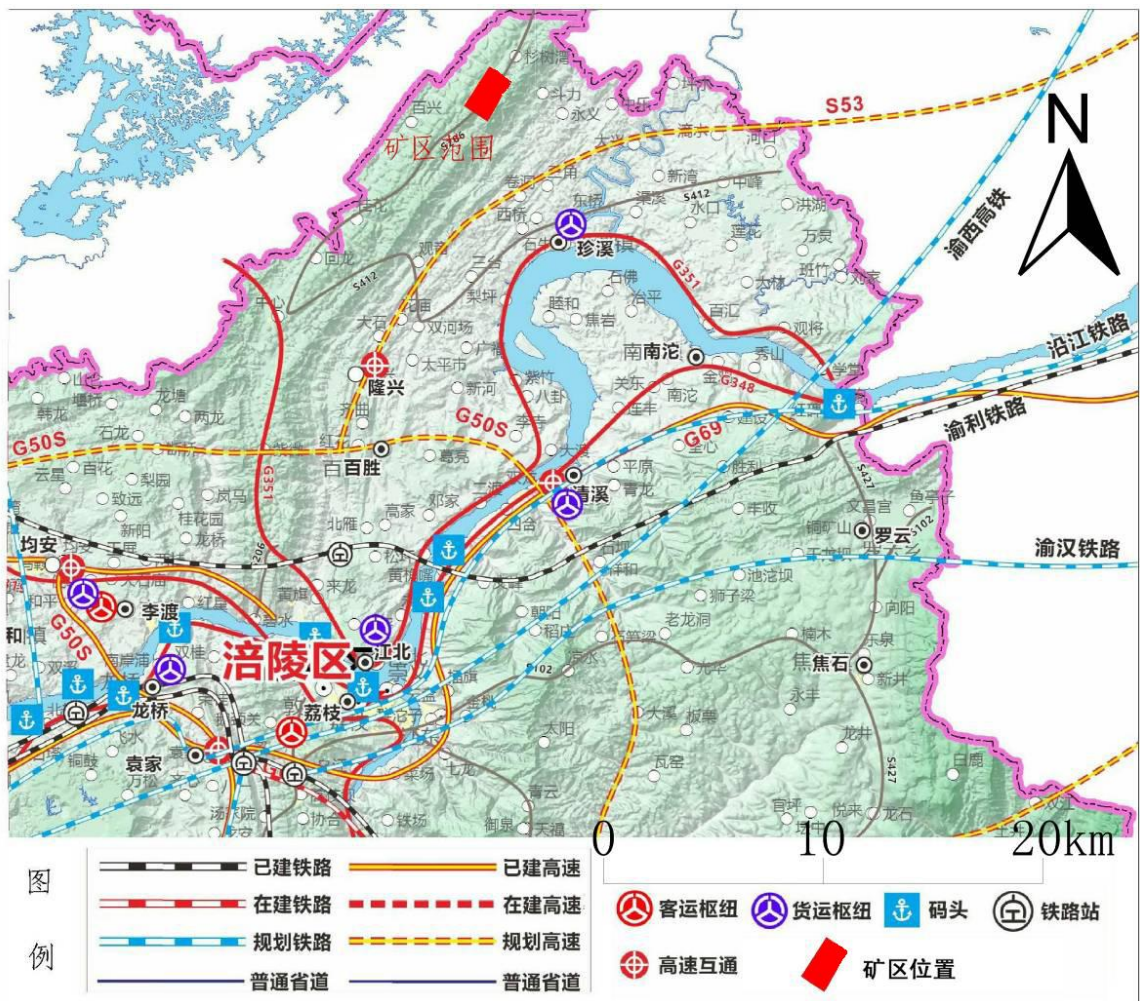


图 11-1 矿山交通位置图

## (2) 自然地理与经济概况

### 1) 地形地貌

矿区总体属低山石丘洼地地貌，地势总体中间高、北西、南东侧较低。区内地形较单一，最高处位于拟划定矿区内中部，高程+756.02m，最低处位于拟划定矿区北西侧（1号拐点附近），高程+626.55m，相对高差约91m，地形坡角5~35°，一般20°。

### 2) 气象

该区属亚热带季风气候。温暖湿润，四季分明，气候温和，日照充足，雨量充沛，具夏秋多雨，冬春多云雾的特点。据涪陵区气象站资料，多年平均气温18.17℃，最高气温42.2℃（1985年8月19日），最低气温-2.7℃（1962年1月3日）；多年平均降雨量1140.2mm，最大降雨量为1600mm，最小降雨量823mm，但雨量在时间上分布不均，5-9月降雨量占全年的65%-70%，且多大雨暴雨，最大日降雨量127mm，降雨具有山区雨季洪水来得快也去得快的特点。

### 3) 水文

矿区属长江水系，向南东距离长江约8.0km。矿区内地表无河流、在矿区外南侧直距约1260m处有一水库（名称：八一水库），水库水位+498m。区内发育有季节性溪沟或冲沟，主要接受大气降雨的补给，水量受季节影响较大，溪沟或冲沟切割深一般在2~5m，水力坡度5~20%。

### 4) 地震

根据国家质量技术监督局颁布的《中国地震参数区划图》（GB18306—2015）及《建筑抗震设计规范》（GB50011—2010）附录A的划分方案，矿区抗震设防烈度为6度，本区地震动峰值加速度为0.05g，本区地震动反应谱特征周期为0.35s，属于发震少、烈度低、破坏性小的一般地区。

### 5) 经济概况

区内自然资源丰富，当地居民主要以农作物、经济作物的种植为主，农作物主要以水稻、玉米为主，经济作物主要有油菜、柑桔、花椒、茶叶等。区内无大型工厂、企业分布，在拟划定矿区附近的工业主要有小型碎石厂等矿山企业。区内岩石大多裸露，局部地段第四系覆盖层较多，主要为林地等，当地地少人多，劳动力充足。总的来说，拟划定区内经济落后，但区域交通、通讯、电力、劳动力等条件较好，区内矿山建设及开采的外部自然环境条件良好，发展矿业经济的基础条件优越。

### 11.2 矿区地质工作概况

矿区周边以往地质工作程度较低，但根据周边矿山企业生产经验，划定的矿区产品质量良好，适宜开发建筑石料用灰岩。

本区以往开展的区域地质工作主要是1：20万区域地质、水文地质、矿产地质调查和1：5万区域地质调查。具体工作如下：

(1) 1971~1972年，四川省地质局107地质队完成的达县、垫江和涪陵三幅联测《区域地质测量报告》（1：20万）。该报告比较系统地阐述了区域地层岩性、地质构造。

(2) 1979年四川省地质局南江水文地质大队完成的《涪陵幅区域水文地质调查报告》（1：20万），对区内的地层、岩性、构造、水文地质条件、地下水补迳排条件进行了详细论述。

(3) 1996年重庆市地勘局开发局川东南地质大队编制提交的《1：5万区域地质调查报告及地质图（涪陵幅）》。

(4) 2016年9月至11月重庆市地勘局107地质队对重庆市涪陵区杉树湾片区建筑石料用灰岩矿进行了调查，开展了系统的1：5000地质测量、剖面测量、取样分析测试工作，并编制了《重庆市涪陵区杉树湾片区建筑石料用灰岩矿产资源调查评价报告》，共探获334? 预测的资源量28413.6万吨，其中①矿层（ $T_{1f}^3$ ）为17690.1万吨、②矿层（ $T_{1j}^1$ ）为7773.7万吨、③矿层（ $T_{1j}^3$ ）为2949.8万吨。

(5) 2016年11月重庆市地勘局107地质队编制了《重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿山划定矿区范围申请报告(新建)》，该报告已通过涪陵区国土资源局组织的专家组评审。该报告显示：矿山开采对周边环境影响较小，拟划定矿区开采条件简单。划定的矿区范围内保有可利用的建筑石料用石灰岩矿石储量(122b)4481kt。

(6) 2016年11月重庆市地勘局107地质队编制了《重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿山矿产资源/储量核实报告》，该报告已通过涪陵区国土资源局组织的专家组评审。报告结论：在划定的矿区范围内共保有三叠系下统飞仙关组第三段( $T_1f^3$ )建筑石料用石灰岩矿石资源/储量(122b)4481kt。

(7) 2017年3月，重庆市地质矿产研究院编制了《重庆市涪陵区矿产资源总体规划(2016—2020年)》。

(8) 2018年2月，重庆市地质矿产勘查开发局107地质队编制了《重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿山矿产资源开发利用与地质环境恢复治理和土地复垦方案》，该报告已通过评审专家组评审，并已到期涪陵区国土资源局完成备案。

(9) 2020年2月，重庆市地质矿产勘查开发局107地质队编制了《重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿采矿权年度实地核查报告(2019年度)》，截至2019年11月底，矿区范围内保有建筑石料用灰岩矿(122b)储量3189kt。

(10) 2020年3月，重庆市地质矿产勘查开发局107地质队编制并提交了《重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿划定矿区范围及储量核实报告》(扩建)，该报告已通过涪陵区规划和自然资源局组织的专家组评审。经估算，拟划定矿区范围内占用(122b+332)建筑石料用灰岩矿资源/储量共计24956kt，其中122b基础储量20221kt，332资源量4735kt。



(11)2020年6月,重庆幻咨工程勘察设计有限公司编制并提交了《重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿开发利用方案(改扩建)》。

(12)2020年8月,重庆幻咨工程勘察设计有限公司编制并提交了《重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿地质环境保护与土地复垦方案(改扩建)》。该报告已通过评审专家组评审,并已到期涪陵区国土资源局完成备案。

(13)2020年12月,重庆一三六地质队编制并提交了《重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿采矿权年度实地核查报告(2020年度)》。截至2020年11月底,矿区范围内共保有控制资源量共计21957kt,其中可利用控制资源量17471kt,边坡控制资源量4486kt。2019年11月~2020年11月底,动用建筑石料用灰岩矿资源量为3338kt。无超层越界行为。

(14)2021年1月,重庆水天需科技咨询有限公司编制并提交了《重庆市涪陵区大业建材有限公司重庆市涪陵区杉树湾片区大半山建筑石料用灰岩矿山(扩建)建设项目初步设计重大设计变更(生产规模:1140kt/a)(正式版)》。报报告中涉及矿山采场要素为台阶高度:10m;台阶坡面角:顺向台阶坡面角按岩层倾角留设,斜交方向按70°留设;安全平台宽度:4m;工作平台宽度:20m,无清扫平台。

(15)2021年12月,重庆市地质矿产勘查开发局107地质队编制了《重庆市涪陵区杉树湾片区张家湾建筑石料用灰岩矿采矿权年度实地核查报告(2021年度)》,报告结论:截至2021年11月底,矿区范围内保有建筑石料用灰岩矿石控制资源量为9313kt,其中可利用资源量8939kt,边坡资源量374kt。2020年12月-2021年11月底,矿山动用资源量8092kt,期间无越界开采行为。

(16)2022年6月,重庆市地质矿产勘查开发局107地质队编制提

交了《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿山采矿权出让技术报告》，报告估算截至 2022 年 6 月 3 日，矿山划定的矿区范围占用建筑石料用灰岩矿控制资源量共计 3161.90 万吨（可利用资源量 2655.10 万吨、边坡资源量 506.80 万吨）；其中：原矿区范围内已出让采矿权剩余资源量 1385.50 万吨（可利用资源量 912.00 万吨、边坡资源量 473.50 万吨），新增资源量 1776.40 万吨（可利用资源量 1743.10 万吨，边坡资源量 33.30 万吨）。该报告于 2022 年 6 月 18 日经重庆市涪陵区规划和自然资源局组织专家以《〈重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权出让技术报告〉评审意见书》评审通过。

### 11.3 矿区地质概况

#### 11.3.1 地层

矿区内及其周围出露地层为第四系（Q）呈角度不整合零星分布于各地层之上、三叠系下统嘉陵江组一段（ $T_{1j}^1$ ）、飞仙关组四段（ $T_{1f}^4$ ）、飞仙关组三段（ $T_{1f}^3$ ）和飞仙关组二段（ $T_{1f}^2$ ）。建筑石料用灰岩矿产赋存于三叠系下统飞仙关组三段（ $T_{1f}^3$ ）、三叠系下统嘉陵江组一段（ $T_{1j}^1$ ）地层中。各组地层岩性组合特征由新到老简述如下：

##### （1）第四系（Q） 厚度一般 0~8m。

多为坡积、残坡积与崩坡积形成的浮土夹碎石块，结构松散，呈角度不整合于各地层之上。根据矿山开采区揭露，在区内地表低洼地带、斜坡均有广泛分布。

##### （2）三叠系下统嘉陵江组一段（ $T_{1j}^1$ ） 厚度>100m

分布拟划定矿区范围外南东侧。区内该段地层地表出露走向方向长约 220m，倾向方向宽约 490m，呈薄~中厚层状单斜产出，产状倾向 115~130°，倾角 36~46°。岩性为浅灰、灰色薄层状微晶灰岩，间夹灰色中厚层状微晶灰岩。灰岩中偶见缝合线构造。局部见泥质条带。与下

伏三叠系下统飞仙关组呈整合接触。该段地层为拟划定矿区范围内开采的次要矿层，亦为上矿层。

### (3) 三叠系下统飞仙关组 ( $T_1f$ ) 厚度 > 400m

由南西至北东向贯穿于矿区，在矿区内出露了飞仙关组四段 ( $T_1f^4$ )、飞仙关组三段 ( $T_1f^3$ )、飞仙关组二段 ( $T_1f^2$ ) 上部地层。该组岩性在区内总厚大于 400m，由老至新分别为：

#### ① 飞仙关组四段 ( $T_1f^4$ )

主要为紫色、紫红色、灰绿色钙质泥岩，夹灰色薄层状泥质灰岩。本层岩石易风化冲刷，在地表呈凹形坡出露。厚度 16~32m，平均 28m。

#### ② 飞仙关组三段 ( $T_1f^3$ )

为矿区内建筑石料用灰岩矿层，厚度 198~214m，平均 206m。拟划定矿区范围内该段地层出露长约 463m，宽 216~364m，矿体呈中-厚层状产出，南东翼产状倾向一般为 107~121°，倾角 30~39°；北西翼产状倾向一般为 306~312°，倾角 30~32°。为灰~浅灰色中~厚层状微晶灰岩，局部夹灰色薄层状微晶灰岩。灰岩质较纯，零星见泥质条带，泥质条带易被侵蚀、风化，在灰岩表面呈“凹陷状”，局部略显薄层状假象。该段地层为拟划定矿区范围内开采的主要矿层。

#### ③ 飞仙关组二段 ( $T_1f^2$ )

岩性为灰色薄层状泥质灰岩与灰、黄灰色薄层状钙质泥岩不等厚互层，顶部为紫红色泥质页岩夹泥灰岩 (10~20m)，矿区内未见底。厚度 > 120m。

### 11.3.2 构造

矿区位于菁口背斜中段包括核部和两翼，无明显断层存在，背斜呈北东至南西向展布，与地层的走向大体上一致。背斜轴部从拟划定矿区范围北西部飞仙关组第二段 ( $T_1f^2$ ) 穿过，南东翼产状倾向一般为 107~121°，倾角 30~39°；北西翼产状倾向一般为 306~312°，倾角 30~32°，

倾角向南东有逐渐变陡的趋势。

矿区节理不发育，仅局部地段见两组裂隙，第一组产状  $215^{\circ} \angle 75^{\circ}$ ，微张至闭合，延伸长  $0.5 \sim 3\text{m}$ ，局部达  $6\text{m}$ ，裂隙间距  $0.3 \sim 1.5\text{m}$ ；第二组产状  $95^{\circ} \angle 64^{\circ}$ ，闭合，延伸长  $0.2 \sim 1.8\text{m}$ ，裂隙间距  $0.5 \sim 2.5\text{m}$ 。

综上所述：矿区构造复杂程度为简单。

### 11.3.3 围岩蚀变

矿山开采三叠系下统飞仙关组和三叠系下统嘉陵江组的石灰岩，为沉积岩，无围岩蚀变。

### 11.3.4 矿层特征

#### (1) 含矿层特征

矿层赋存于飞仙关组第三段 ( $T_1f^3$ ) 中，分布于矿区中部、北西侧，矿体走向方向延长  $463\text{m}$ ，倾向宽  $216 \sim 364\text{m}$ ，矿层形态简单，呈中~厚层状微晶灰岩，局部呈薄层状单斜产出，产状倾向  $107 \sim 121^{\circ}$ ，倾角  $30 \sim 39^{\circ}$ ，为倾斜的单斜层，走向延伸稳定，为厚度稳定矿层。矿石自然类型主要为灰、深灰色中~厚层状微晶灰岩，间夹灰色薄层状微晶灰岩，灰岩质较纯，矿石结构致密细腻。

#### (2) 矿层围岩及夹石

##### 1) 围岩

下矿层顶板 ( $T_1f^4$ )：为飞仙关组第四段紫色、紫红色、灰绿色钙质泥岩，夹灰色、灰紫色薄层状泥质灰岩。下矿层底板 ( $T_1f^2$ )：为飞仙关组二段灰~深灰色薄~中厚层状微晶灰岩与灰、黄灰色薄层状钙质泥岩互层。

上矿层顶板 ( $T_{1j}^2$ )：为嘉陵江组二段，区内未出露，主要岩性为灰白色厚层状白云岩与岩溶角砾岩互层。上矿层底板 ( $T_1f^4$ )：为飞仙关组第四段紫色、紫红色、灰绿色钙质泥岩，夹灰色、灰紫色薄层状泥质灰岩。

## 2) 夹石

根据取样测试结果，下矿层飞仙关组三段（ $T_1f^3$ ）内部存在一层厚约4m浅灰、灰色薄层状泥灰岩，局部成页片状泥灰岩质地细腻，易风化。

根据试验结果，饱和抗压强度在21.6~29.8Mpa。不满足《工程岩体分级标准》（GBT 50218-2014）中硬质岩石要求，是为夹层，矿山后续开采前需予以剔除。

## 3) 溶蚀裂隙发育程度

采场内发现多处小型岩溶，形态呈极不规则状，分布也极为不均。根据企业开采现状及信息反馈，开采平台和已形成的边坡均发育有不规则裂隙，裂隙长轴方向主要呈垂直方向，裂隙延伸长一般3~7m，平均约5m。裂隙（岩溶）宽0.1~2.5m，一般0.5~1.2m，平均约0.7m。裂隙间距1.5~3.2m，平均约2.2m，溶蚀率<3%。

### 11.3.5 矿石质量

#### (1) 矿石物质组成

##### 1) 矿物成分

方解石90~95%，生物屑：2~7%，石英、铁泥质及其他矿物少许。

##### 2) 结构构造

区内建筑石料用石灰岩矿石结构主要为微晶、泥晶结构，致密块状构造和生物屑结构，中~厚层状构造。

#### (2) 矿石物理性质

根据《出让技术报告》，矿山开采石灰岩饱和抗压强度在31.8~53.6Mpa，矿石饱和抗压强度 $\geq 30$ Mpa。按照《工程岩体分级标准》（GBT 50218-2014），属于硬质岩石。

表 11-1 矿石单轴抗压强度试验成果表

试验编号	野外编号	岩石名称	天然抗压强度单值 (MPa)	平均值 (MPa)	饱和抗压强度单值 (MPa)	平均值 (MPa)	备注
YS222260-1	KY1	石灰岩	69.6	68.7	57	52.9	下矿层 ( $T_{1f}^3$ )
			62.8		54.9		
			73.6		46.8		
YS222260-2	KY2	石灰岩	54.7	52.9	43	39.2	
			46.3		36.7		
			57.8		37.7		
YS222260-3	KY3	石灰岩	61.6	60.5	43	47.1	
			53.3		50.4		
			66.5		48		
YS222260-4	KY4	石灰岩	42.0	40.4	33.5	32.1	
			38.4		31.3		
			40.7		31.4		
YS222260-5	KY5	石灰岩	45.0	47.4	38.4	38.0	
			47.6		40.2		
			49.6		35.3		
YS222260-6	KY6	石灰岩	67.7	66.3	51.7	53.6	
			65.0		56.2		
			66.2		52.9		
YS222260-7	KY7	石灰岩	41.9	51.3	47.9	40.5	
			63.1		41.7		
			48.8		32.0		
YS222260-8	KY8	石灰岩	59.7	55.5	43.6	43.8	
			48.9		47.7		
			57.8		40.1		
YS222260-9	KY9	石灰岩	49.3	56.2	39.8	45.0	
			62.6		45.3		
			56.9		49.9		
YS222260-10	KY10	石灰岩	47.8	42.6	35.6	33.2	上矿层 ( $T_{1j}^1$ )
			39.0		30.4		
			41.0		33.6		
YS222260-11	KY11	石灰岩	57.1	42.0	39.4	32.3	
			38.9		29.5		
			30.1		27.9		
YS222260-12	KY12	石灰岩	42.8	40.7	33.2	31.8	
			39.3		31.3		
			40.1		30.8		

根据该岩石单轴抗压强度分析结果, 矿山开采的矿石赋存于三叠系下统飞仙关组三段 ( $T_{1f}^3$ ) 和嘉陵江组一段 ( $T_{1j}^1$ ) 石灰岩适用于建筑石

料用灰岩。

### (3) 矿石加工性能

据矿山开采销售得知，矿山所开采的建筑石料用灰岩矿石质量较好，矿石、夹层易于区分，可选性、加工性能好，开采利用有经济效益。

#### 11.3.6 矿床开采技术条件

##### (1) 水文地质条件

矿区内未发现有泉水点、岩溶、裂隙水等地下水。划定矿区内地表水不发育，地下水不发育。地表水、地下水水力联系较好，地表、地下水在雨季亦能快速排泄于矿区外。

综上所述，矿区水文地质条件类型简单。

##### (2) 工程地质条件

矿区矿层为三叠系下统飞仙关组三段（ $T_1f^3$ ）微晶灰岩组成，在全采情况下矿区西部形成顺向破，东部形成反向边坡，可能发生的工程地质问题为边坡顶部土层垮塌及局部岩石松动产生掉块现象，但矿层主要由坚硬岩组组成，节理裂隙不发育，西部顺向坡最终边坡角取地层倾角，边坡失稳的可能性小，损失中等，危险性小。矿山在今后进行的开发建设及生产过程中应密切注意，应首先清除表层土体及危石，并采取临时支护措施，防止地质灾害发生。

另外，矿区范围外北东侧（6号拐点附近）边坡存在矿山渣石、弃土堆积区，堆积边坡坡角 $20 \sim 35^\circ$ ，堆积高度约20m，现状基本稳定，遇暴雨及较强烈地震动时，边坡易发生垮塌。

综上所述，矿区工程地质条件属中等复杂类型。

##### (3) 环境地质条件

划定矿区内居民多集中在S206省道沿线及附近重庆涪陵大业建材有限公司加工厂房及办公室。居民生活区附近有生活垃圾，造成地表环境轻微污染。而区内及其周边居民生活、厂房用水为自来水管道的接通到

住户家，矿山已在工业广场附近修建蓄水池和沉淀池，对水资源进行循环利用。不会对居民生活用水造成污染。区内农业灌溉用水为修建的蓄水池，居民生活污染亦不会对居民生活用水造成污染。矿山经多年开采剥离的表土主要堆放在原矿区范围北、北西两侧，堆土场内已种植绿植，堆场边坡约10m，坡面角 $<20^{\circ}$ ，堆土场底部已建有挡土墙，墙内设置了排水通道，堆场边坡现状稳定。

矿区范围内第四系覆盖层薄，植被以灌木为主，基岩出露较完全，区内经济不发达，以农业为主。拟划定矿区内无厂矿企业分布，不会造成环境污染现象。

根据《重庆市涪陵区2022年汛前地质灾害排查报告》，划定矿区范围内未见滑坡、危岩、地面塌陷、泥石流等不良地质现象，斜（边）坡现状稳定，未发现人工诱发的地质灾害。

综上，矿区环境地质条件为简单。

#### 11.3.7 矿山开发利用现状

大半山灰岩矿山为已建矿山。自2018年7月取得采矿许可证后开始建设，2019年初建设完成并投入生产。矿区范围内大致呈南东高，北西低的趋势，经开采形成了多个平台。其中矿区南东侧两个平台为矿山开采平台，已达到设计安全边坡位置，该处边坡已种草恢复。矿区北西侧平台为矿山渣土堆积平台。

评估期间矿山正常生产。

## 12. 评估实施过程

本项目评估自2022年6月2日至2022年6月26日，共分为以下六个阶段：

（1）接受委托阶段：2022年6月1日，重庆市涪陵区规划和自然资源局以公开方式选择我公司作为承担本项目的评估机构；2022年6月20日，向我公司补充出具了《采矿权评估委托书》，明确了此次评估业



务基本事项。

(2) 评估准备阶段: 根据采矿权的特点, 我公司组建了评估项目组, 并拟定了相应的评估计划。

(3) 资料收集和尽职调查阶段: 2022年6月2日至2022年6月12日, 评估项目组人员收集了该采矿权资料, 并对当地市场进行相应调查和现场查勘工作, 了解该采矿权设立、变更和延续情况, 收集、核对了与本次评估有关的地质勘查、技术和经济参数等相关资料、数据和图件等。

(4) 评定估算阶段: 2022年6月13日至6月22日, 对收集的资料进行整理、分析, 制定评估方案, 确定评估方法, 选取评估参数, 对重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿的采矿权价值进行了评定估算, 并完成评估报告初稿。

(5) 报告评审阶段: 2022年6月22日~6月23日, 对评估报告初稿进行了公司内部审核, 对审核提出的意见进行修改后, 出具采矿权评估报告送审稿并送重庆市涪陵区规划和自然资源局进行评审。

(6) 提交报告阶段: 2022年6月24日~6月26日, 该评估报告于2022年6月25日经重庆市涪陵区规划和自然资源局组织专家进行评审后, 评估项目组根据评审专家意见对报告进行了修改和补充, 2022年6月26日出具正式的采矿权评估报告提交给评估委托方。

### 13. 评估方法

#### 13.1 评估方法的选取

根据《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿山采矿权出让技术报告》, 截至2022年6月3日, 矿山共占用控制资源量3161.90万吨(可利用资源量2655.10万吨、边坡资源量506.80万吨); 储量规模为中型; 矿山生产规模为290.00万吨/年, 生产规模为大型; 计算的矿山服务年限为8.24年。

根据《重庆市矿业权评估技术要求（2021年修订）》（YGZB 09—2021），采矿权评估方法有折现现金流量法、收入权益法、基准价因素调整法等3种方法；同一评估项目宜采用两种及以上评估方法进行评估，评估结果差值不超过30%，并取高值形成评估结论。因方法适用性等原因，只能采用一种方法评估时，评估报告应披露理由。针对本项目适用的评估方法，本次评估分析如下：

（1）折现现金流量法：根据本次评估目的和采矿权的具体特点，委托评估的采矿权在未来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，其资源储量和部分技术经济参数能够依据《出让技术报告》资料和评估矿山财务资料予以基本确定。根据《矿业权评估技术基本准则》和《收益途径评估方法规范》，本项目具备采用折现现金流量法评估的条件。

（2）收入权益法：根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》、《重庆市矿业权评估技术要求（2021年修订）》（YGZB 09—2021），收入权益法限于不具备折现现金流量法使用。

（3）基准价因素调整法：重庆市最新的石灰岩矿业权出让基准价于2020年制定，市规划自然资源局于2020年11月26日以《重庆市规划和自然资源局关于印发重庆市矿业权出让基准价（2020年版）的通知》（渝规资规范〔2020〕14号）印发实施；《重庆市矿业权评估技术要求（2021年修订）》（YGZB 09—2021）明确了基准价因素调整法的基本原理、评估模型、适用范围、适用条件、操作步骤、注意事项等，制定并细化了各因素调整系数的取值原则和参考范围、确定方法等。因此，本项目具备采用基准价因素调整法评估的条件。

综上，根据《矿业权评估技术基本准则（CMVS 00001—2008）》、《收益途径评估方法规范（CMVS 12100—2008）》以及《重庆市矿业权评估技术要求（2021年修订）》（YGZB 09—2021）等的规定，结合

本次评估目的和采矿权的具体特点，确定采用折现现金流量法和基准价因素调整法进行评估，取高值形成评估结论。

### 13.2 评估模型

#### (1) 折现现金流量法评估模型

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

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（ $t=1, 2, 3, \dots, n$ ）；

$n$ —评估计算年限。

#### (2) 固体矿产基准价因素调整法评估模型

$$P = P_j \times q \times s \times u \times p \times \lambda \times z$$

式中：

$P$ ——评估对象的采矿权单位评估价值；

$P_j$ ——采矿权出让基准价；

$q$ ——资源量调整系数；

$s$ ——矿石质量调整系数；

$u$ ——开采方式调整系数；

$p$ ——产品价格调整系数；

$\lambda$ ——矿体赋存开发条件调整系数；

$z$ ——区位条件调整系数。

## 14. 评估参数

### 14.1 引用资料评述

本项目评估依据的《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿山采矿权出让技术报告》（简称《出让技术报告》）是由重庆市地质矿产勘查开发局107地质队2022年6月编制，报告估算截至2022年6月3日，矿山划定的矿区范围占用建筑石料用灰岩矿控制资源量共计3161.90万吨（可利用资源量2655.10万吨、边坡资源量506.80万吨）；其中：原矿区范围内已出让采矿权剩余资源量1385.50万吨（可利用资源量912.00万吨、边坡资源量473.50万吨），新增资源量1776.40万吨（可利用资源量1743.10万吨，边坡资源量33.30万吨）。该报告于2022年6月18日经重庆市涪陵区规划和自然资源局组织专家进行了评审，并出具了《〈重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权出让技术报告〉评审意见书》。

因此，该《出让技术报告》作为本次评估的基础依据可信。

### 14.2 折现现金流量法评估参数

#### 14.2.1 参与评估的资源量

据《出让技术报告》及《评审意见书》，截至2022年6月3日，矿山划定的矿区范围占用建筑石料用灰岩矿控制资源量共计3161.90万吨（可利用资源量2655.10万吨、边坡资源量506.80万吨）；其中：原矿区范围内已出让采矿权剩余资源量1385.50万吨（可利用资源量912.00万吨、边坡资源量473.50万吨），新增资源量1776.40万吨（可利用资源量1743.10万吨，边坡资源量33.30万吨）。

本次评估基准日为2022年5月31日，与储量核实截止日期仅相差3日，矿山动用资源量很少。因此，截至评估基准日，参与评估的控制资源量取值为3161.90万吨（可利用资源量2655.10万吨、边坡资源量506.80万吨）。

#### 14.2.2 评估利用资源储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》（CMVS30300-2010）和《重庆市矿业权评估技术要求（2021年修订）》（YGZB 09—2021）的有关规定：探明的或控制的资源量，可信度系数取 1.0。

综上，本次评估利用资源量为 3161.90 万吨。

详见附表 3。

#### 14.2.3 开采方式

根据《出让技术报告》，设计矿山采用露天开采。

#### 14.2.4 产品方案

根据《出让技术报告》和矿山实际，矿山最终产品为建筑用碎石、机制砂。

因此，本次评估确定产品方案为建筑用碎石、机制砂。

#### 14.2.5 评估利用可采储量

##### （1）设计损失量

根据《出让技术报告》，估算的边坡资源为 506.80 万吨，该资源为保证矿山生产安全而留设，为矿山设计损失。

故本次评估矿山设计损失量为 506.80 万吨。

##### （2）开采回采率

依据《出让技术报告》，矿山开采回采率为 90%，设计所用回采率符合《重庆市规划和自然资源局关于印发我市主要矿产资源合理开发利用“三率”最低指标要求的通知》（渝规资规范〔2019〕22号）要求（露天开采的石灰岩矿开采回采率不低于 90%）。故，本次评估开采回采率取 90%。

##### （3）可采储量

根据《重庆市矿业权评估技术要求(2021年修订)》(YGZB 09—2021)的规定，可采储量计算式如下：

$$\begin{aligned}
 \text{可采储量} &= (\text{评估利用资源量} - \text{设计损失量}) \times \text{开采回采率} \\
 &= (3161.90 - 506.80) \times 90\% \\
 &= 2389.59 \text{ (万吨)}
 \end{aligned}$$

综上，矿山可采储量为 2389.59 万吨。

可采储量计算过程见附表 3。

#### 14.2.6 生产规模及服务年限

##### (1) 生产规模

据《采矿权评估委托书》，委托评估的生产规模为 290.00 万吨/年；据《出让技术报告》，设计的生产规模为 290.00 万吨/年。

本次评估依据《采矿权评估委托书》和《出让技术报告》确定未来矿山生产规模为 290.00 万吨/年。

##### (2) 服务年限

矿山服务年限根据下列公式计算：

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

式中： $T$ —矿山合理生产服务年限；

$Q$ —可采储量；

$A$ —矿山生产规模。

将有关参数代入上述公式得本次评估矿山正常服务年限为：

$$T = 2389.59 \div 290.00 = 8.24 \text{ (年)}$$

根据上式计算的矿山服务年限为 8.24 年。据调查了解，该矿山现有投资和各生产系统均已能满足设计的 290.00 万吨/年的生产需要。因此，本次评估矿山计算年限取 8.24 年，即自 2022 年 6 月至 2030 年 8 月为正常生产期。

#### 14.2.7 销售收入估算

##### (1) 计算公式

年销售收入 = 年产品产量 × 产品销售价格

### (2) 产品产量

评估确定的矿山生产规模为 290.00 万吨/年。

本次评估假设本矿未来生产的矿产品全部销售，即正常生产年份矿山建筑用碎石、机制砂销售量为 290.00 万吨。

### (3) 销售价格

根据《中国矿业权评估准则》和《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS 30800-2008)及《重庆市矿业权评估技术要求(2021年修订)》(YGZB 09—2021): 评估计算的服务年限小于或等于 5 年的, 产品销售价格按评估基准日前 1~2 年历史实际价格的算术平均值确定; 评估计算的服务年限大于 5 年、小于等于 10 年的, 产品销售价格按评估基准日前 2~3 年历史实际价格的算术平均值确定; 评估计算的服务年限大于 10 年的, 产品销售价格按评估基准日前 3~5 年历史实际价格的算术平均值确定。

评估矿山为生产矿山, 矿山服务年限为 8.24 年, 产品销售价格按评估基准日前 3 年历史实际价格的算术平均值确定。

据重庆市矿产品交易信息网([www.cqkcpjy.com](http://www.cqkcpjy.com))2019 年 3 月~2022 年 2 月《重庆市矿产品监测统计报告》, 涪陵区碎石、机制砂的不含税销售价格为 34.61~65.00 元/吨, 其中碎石不含税销售价格为 34.61~53.40 元/吨, 平均约 41.41 元/吨; 机制砂不含税销售价格为 42.27~65.00 元/吨, 平均约 49.57 元/吨, 详见表 14-1。

表 14-1 碎石、机制砂销售价格统计表(元/吨)

时间(年·月)	碎石	机制砂	时间(年·月)	碎石	机制砂
2019年3月	52.40	51.90	2020年9月	40.78	46.17
2019年4月	53.40	55.00	2020年10月	40.14	45.30
2019年5月	48.20	60.00	2020年11月	39.42	44.62
2019年6月	51.80	65.00	2020年12月	39.67	44.71

时间(年·月)	碎石	机制砂	时间(年·月)	碎石	机制砂
2019年7月	53.40	60.00	2021年1月	39.05	44.54
2019年8月	47.20	56.00	2021年2月	37.83	44.65
2019年9月	44.90	55.20	2021年3月	35.62	42.30
2019年10月	49.60	51.50	2021年4月	35.08	42.30
2019年11月	48.70	50.60	2021年5月	34.94	42.27
2019年12月	48.70	52.80	2021年6月	34.83	42.83
2020年1月	45.90	49.50	2021年7月	35.40	42.37
2020年2月	46.60	57.40	2021年8月	34.61	42.49
2020年3月	45.60	53.70	2021年9月	36.34	43.95
2020年4月		65.00	2021年10月	39.42	48.14
2020年5月	42.64	52.37	2021年11月	39.30	48.50
2020年6月	42.06	51.08	2021年12月	36.38	46.31
2020年7月	41.25	51.21	2022年1月	36.07	47.11
2020年8月	41.76	51.19	2022年2月	34.69	47.10
平均	碎石 41.41 元/吨, 机制砂 49.57 元/吨				

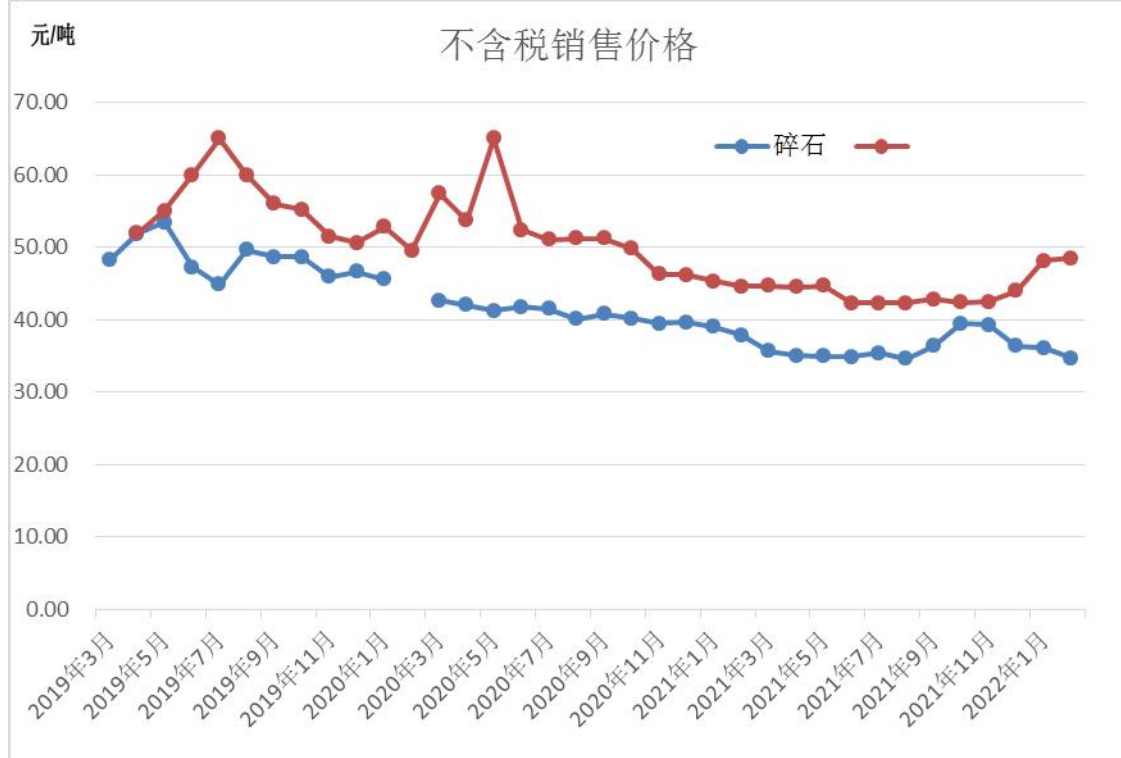


图 14-1 碎石、机制砂销售价格变化图

鉴于《重庆市矿产品监测统计报告》中各销售价格数据为分月详细统计,其价格数据更具有代表性,因此,本次评估依据《重庆市矿产品监测统计报告》中涪陵区碎石、机制砂在2019年3月~2022年2月的



不含税销售价格确定该矿山矿产品的销售价格，即碎石为 41.41 元/吨、机制砂为 49.57 元/吨。据调查，当地同类型矿山的碎石与机制砂占比一般为 80%: 20%，则矿山矿石综合销售价格为 43.04 元/吨（ $41.41 \times 80\% + 49.57 \times 20\%$ ）。

#### （4）年销售收入

正常年销售收入计算如下：

$$\begin{aligned} \text{年销售收入} &= 290.00 \times 43.04 \\ &= 12,481.60 \text{（万元）} \end{aligned}$$

销售收入估算详见附表 6。

### 14.2.8 投资估算

#### （1）后续地质勘查投资

后续地质勘查投资是指评估基准日时，仍需要进行矿产地质勘查工作从而达到矿山建设条件所需要的投资。

鉴于评估矿山地质勘查程度已基本满足矿山建设需要，矿山无需再进行后续地质勘查工作。

#### （2）固定资产投资

根据《收益途径评估方法规范》（CMVS 12100-2008），固定资产投资可以根据评估基准日企业资产负债表、固定资产明细表列示的账面值分析确定。当依据矿山资产负债表、固定资产明细表确定时，相关的公司销售、经营管理等固定资产和在建工程应分摊计入评估用固定资产投资。

根据重庆市涪陵区大业建材有限公司提供的《固定资产投资调查表》资料，截至本次评估基准日，矿山的固定资产投资原值为 24,571.08 万元，其中：房屋建筑类 9,622.11 万元、机器设备类 14,086.98 万元、采矿系统类 862.19 万元；净值为 21,203.88 万元，其中：房屋建筑类 9,062.25 万元、机器设备类 11,680.42 万元、采矿系统类 461.21 万元。

据《出让技术报告》，矿山 2020 年 1 月 25 日~2022 年 6 月 2 日共 2 年 4 个月动用资源量为 1110.10 万吨，其实际生产规模已远超过设计的 290.00 万吨/年，据企业负责人介绍，矿山现有的固定资产投资已满足 500.00 万吨/年规模需要。

因本次评估对象生产规模为 290.00 万吨/年，因此，本次评估用房屋建筑类和机器设备类固定资产以大半山已投入的固定资产投资为基础，采用生产规模指数法进行调整分割取值。即

$$I_1 = I_0 \times (S_1 / S_0)^n \times \eta_1 \times \eta_2$$

式中： $I_1$ ——评估对象矿山估算固定资产投资；

$I_0$ ——参照矿山的固定资产投资；

$S_1$ ——评估对象矿山的生产能力；

$S_0$ ——参照矿山的生产能力；

$n$ ——生产能力指数；

$\eta_1$ ——评估对象矿山相对类似矿山时间差异调整系数；

$\eta_2$ ——评估对象矿山相对类似矿山地域差异调整系数。

正常情况下， $0 \leq n \leq 1$ 。不同生产率水平的国家和不同性质的项目， $n$  的取值不同。通常，若评估对象的生产能力与参照矿山的生产能力相差不大，比值在 0.5~2 之间，则指数  $n$  的取值近似为 1；若参照矿山的生产能力与评估对象的生产能力相差不大于 50 倍，且评估对象的生产能力的扩大仅靠增大设备规模来达到时，则  $n$  的取值约在 0.6~0.7 之间，若是靠增加相同规格设备的数量达到时， $n$  的取值约在 0.8~0.9 之间。

本次评估  $n$  取值为 1， $\eta_2$  和  $\eta_1$  均取为 1。

经调整计算，生产规模为 290.00 万吨/年的固定资产投资原值为 14,613.46 万元，其中：房屋构筑物类 5,580.82 万元（= $9,622.11 \times (290.00 \div 500.00)^1 \times 1 \times 1$ ）、机器设备类 8,170.45 万元（= $14,086.98 \times (290.00 \div 500.00)^1 \times 1 \times 1$ ）、采矿系统类 862.19 万元（采矿系统类不调

整)；净值为 12,491.96 万元，其中：房屋构筑物类 5,256.11 万元 ( $=9,062.25 \times (290.00 \div 500.00)^1 \times 1 \times 1$ )，机器设备类 6,774.64 万元 ( $=11,680.42 \times (290.00 \div 500.00)^1 \times 1 \times 1$ )、采矿系统类 461.21 万元(采矿系统类不调整)。

综上，本项目评估用固定资产投资原值为 14,212.48 万元，其中：房屋建筑类 5,580.82 万元、机器设备类 8,170.45 万元、采矿系统类 461.21 万元(以净值投入)；净值为 12,491.96 万元，其中：房屋建筑类 5,256.11 万元、机器设备类 6,774.64 万元、采矿系统类 461.21 万元。

假设矿山固定资产投资在评估基准日全部考虑投入。

### (3) 无形资产投资

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，任何企业收益均为各资本要素投入的报酬，矿山企业，投入资本要素主要包括固定资产及其它长期资产、土地、矿业权。当估算某种资本要素的收益、并将其收益折现作为资产价值时，需将其他要素的投入成本及其报酬扣除或者通过收益分成、折现率等方式考虑。因此，采用收益途径评估矿业权时，需扣除土地的投入成本及其报酬。土地作为企业资本要素之一，视利用方式不同分为土地使用权(资产)、土地租赁(费用)、土地补偿(费用、资产)三种方式考虑。

据调查了解，矿山采用长期租赁的形式使用土地。据重庆市涪陵区大业建材有限公司提供的《矿山土地使用费情况说明》，矿山土地总费用为 717.00 万元，至本次评估基准日，矿山尚剩余 664.22 万元土地费用未摊销。

因此，本次评估依据矿山实际取土地使用权投资为 664.22 万元。假设该投资于评估基准日投入。

### (4) 更新改造资金及回收固定资产残(余)值

据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS 30800-2008)，矿业

权评估中，更新改造资金（固定资产更新投资）一般包括设备类和房屋建筑物固定资产的更新。

折旧年限按固定资产折旧年限更新的原则。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，在回收固定资产残（余）值时不考虑固定资产的清理变现费用。房屋、地面建筑物、设备等采用不变价原则考虑其更新资金投入，即在其计提完折旧的下一时点（下一年或下一月）投入等额初始投资。房屋建筑类和机器设备类固定资产残值率均取值为 5%。

本次评估房屋建筑类固定资产不更新，于评估计算期末（2030 年 8 月）回收余值 3,071.78 万元。

本次评估机器设备类固定资产不更新，于评估计算期末（2030 年 8 月）回收余值 378.84 万元。

本次评估采矿系统不更新，采矿系统于评估计算期末无残余值。

评估计算期内回收固定资产净残（余）值合计为 3,450.62 万元。

（附表 4、附表 1）。

#### （5）回收抵扣进项设备增值税、回收抵扣进项不动产增值税

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%”。则本项目采矿工程、房屋建筑物按 9% 增值税率估算进项增值税，机器设备按 13% 增值税率估算进项增值税。

本项目评估无新增和更新投入固定资产，无进项增值税抵扣。

（附表 5、附表 2）。

#### （6）流动资金投资

流动资金是指为维持生产所占用的全部周转资金，主要是用于购买

原材料、燃料、动力、支付职工薪酬及支付管理费用等。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS 30800-2008），本次评估用流动资金按固定资产资金率进行估算，即为固定资产投资额乘以固定资产资金率，非金属矿山的固定资产资金率一般为 5~15%，根据该矿经营成本资金需求情况，本次评估按 15%取值，则流动资金为：

$$\begin{aligned} \text{流动资金额} &= \text{固定资产原值} \times \text{固定资产资金率} \\ &= 14,212.48 \times 15\% \\ &= 2,131.87 \text{（万元）} \end{aligned}$$

因此，本次评估流动资金确定为 2,131.87 万元。流动资金依生产负荷流出，故流动资金在 2022 年 6 月投入 2,131.87 万元，流动资金在评估计算期末全部回收。

#### 14.2.9 成本费用

本次评估总成本费用估算采用“费用要素法”估算。

总成本费用主要包括外购材料、外购燃料及动力、职工薪酬（工资及福利费）、折旧费、安全费用、财务费用（利息支出）及其他费用构成。经营成本为总成本费用扣除折旧费、摊销费和财务费用（利息支出）。

本次评估矿山为正常生产矿山，经多年开采，有较详细的生产成本资料，其成本资料数据基本能反映评估矿山的实际水平。因此，本项目评估单位成本主要根据评估矿山提供的《矿山采选（冶）指标（生产成本、相关税费）调查表》（简称《调查表》）成本费用数据（该《调查表》统计 2021 年度的成本明细资料，评估组认为该数据基本反映了本矿经济技术条件及当地平均生产力水平）为基础，对个别成本结合《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》及国家有关规定予以调整完善。本次评估采用的生产成本中的材料费、燃料及动力费等均为不含税价。相关的成本费用及评估取值如下：

### (1) 外购材料

根据《调查表》，单位外购材料成本平均为 4.60 元/吨。故，本次评估确定的单位外购材料成本为 4.60 元/吨。

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份外购材料} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位外购材料} \\ &= 290.00 \times 4.60 \\ &= 1,334.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### (2) 外购燃料及动力

根据《调查表》，单位外购燃料及动力成本平均为 4.30 元/吨。故，本次评估确定的单位外购燃料及动力成本为 4.30 元/吨。

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份外购燃料动力费} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位外购燃料动力} \\ &= 290.00 \times 4.30 \\ &= 1,247.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### (3) 职工薪酬

根据《调查表》，单位原矿职工薪酬平均为 5.25 元/吨。故，本次评估确定的单位原矿职工薪酬为 5.25 元/吨。

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份职工薪酬费} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位职工薪酬} \\ &= 290.00 \times 5.25 \\ &= 1,522.50 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### (4) 折旧费

根据《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》，采矿权评估固定资产折旧一般采用年限平均法，各类固定资产折旧年限为：房屋建筑物 20~40 年；机器设备 8~15 年；本项目未考虑维简费，采矿系统在服务年限内折旧完毕，无残余值。固定资产投资折旧按不含增值税的原值估算。结合本项目评估的服务年限，本次评估房屋建筑物按 20 年折旧，残值率为 5%，年折旧率为 4.75%；机器设备按 10 年折旧，残值率为 5%，年折旧率为 9.50%；采矿系统按评估计算年限 8.24 年计提折旧，残值率

为 0%，年折旧率为 12.14%。

$$\begin{aligned} \text{正常年份房屋建筑物年折旧额} &= 5,580.82 \times 4.75\% \\ &= 265.09 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{正常年份机器设备年折旧额} &= 8,170.45 \times 9.50\% \\ &= 776.19 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{正常年份采矿系统年折旧额} &= 461.21 \times 12.14\% \\ &= 55.97 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\text{年折旧额} = 265.09 + 776.19 + 55.97 = 1,097.25 \text{ (万元)}$$

$$\text{单位折旧费} = 1,097.25 \div 290.00 = 3.78 \text{ (元/吨)}$$

(详见附表 4、附表 6)

#### (5) 安全费用

依据财政部、国家安全生产监督管理总局《企业安全生产费用提取和使用管理办法》(财企〔2012〕16号)，露天开采非金属矿山企业依据开采的产量按月提取安全费用为每吨 2.00 元。本评估项目单位安全生产费为 2.00 元/吨。

$$\begin{aligned} \text{年安全费用} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位安全费} \\ &= 290.00 \times 2.00 \\ &= 580.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### (6) 摊销费用

根据《收益途径评估方法规范》，无形资产摊销年限参考会计摊销方法确定。当无形资产摊销年限长于评估计算年限时，以评估计算年限作为无形资产摊销年限。

矿山土地使用权的价值为 664.22 万元，按评估计算年限内所开采出矿石量 2389.59 万吨进行土地使用权摊销计算。则

$$\text{土地使用权吨原矿摊销费} = 664.22 \div 2389.59 = 0.28 \text{ (元/吨)}$$

$$\text{无形资产年摊销} = 0.28 \times 290.00 = 81.20 \text{ (万元)}$$

### (7) 利息支出

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，矿业权评估时利息支出根据流动资金的贷款利息计算。假定未来生产年份评估对象流动资金的70%为银行贷款，贷款利率按评估基准日执行的一年（含）以下贷款年利率4.35%（中国人民银行一年期贷款利率，调整日期2015年10月24日）计算，流动资金贷款单位利息支出为0.22元/吨（ $2,131.87 \times 70\% \times 4.35\% \div 290.00$ ）。

$$\begin{aligned} \text{年利息支出} &= \text{年产量} \times \text{单位利息支出} \\ &= 290.00 \times 0.22 \\ &= 63.80 \text{（万元）} \end{aligned}$$

### (8) 修理费

指固定资产的日常修理。据评估人员对评估对象当地同类矿山近年日常修理费调查了解，矿山修理费率一般为机器设备固定资产原值的2.5%。经计算，本评估项目修理费取值0.70元/吨（ $8,170.45 \times 2.5\% \div 290.00$ ）。故，本次评估矿山单位原矿修理费用取值0.70元/吨。

$$\begin{aligned} \text{年修理费} &= \text{单位修理费} \times \text{原矿年产量} \\ &= 0.70 \times 290.00 \\ &= 203.00 \text{（万元）} \end{aligned}$$

### (9) 其他费用

指不属于以上费用要素的费用。其他费用包括矿产资源补偿费、矿山地质环境保护与治理恢复费、土地复垦费、土地租赁费、其他支出等内容。

#### ① 矿产资源补偿费

根据《财政部、国家税务总局关于全面推进资源税改革的通知》（财税〔2016〕53号）、《重庆市财政局 重庆市地方税务局关于全面推进资源税改革的通知》（渝财税〔2016〕81号），自2016年7月1日起，



将全部资源品目矿产资源补偿费费率降为零。因此，本次评估矿产资源补偿费不予考虑。

## ②其他支出

据《调查表》，单位其他支出平均 7.00 元/吨（含环保费用 5.00 元/吨、其他费用 2.00 元/吨）。故，本次评估取单位其他支出费用为 7.00 元/吨。

综上，本项目单位其他费用为 7.00 元/吨。则

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份其他费用} &= \text{年原矿产量} \times \text{单位其他费用} \\ &= 290.00 \times 7.00 \\ &= 2,030.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## (10) 总成本费用及经营成本

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份总成本费用} &= \text{外购材料} + \text{外购燃料及动力} + \text{职工薪酬} + \\ &\text{折旧费} + \text{安全费用} + \text{推销费} + \text{利息支出} + \text{修理费} + \text{其他费用} \\ &= 1,334.00 + 1,247.00 + 1,522.50 + 1,097.25 + 580.00 + 81.20 + 63.80 + 203.00 + 2,030.00 \\ &= 8,158.75 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份经营成本} &= \text{总成本费用} - \text{折旧费} - \text{推销费} - \text{利息支出} \\ &= 8,158.75 - 1,097.25 - 81.20 - 63.80 \\ &= 6,916.50 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

经计算，未来正常生产期评估对象的年总成本费用 8,158.75 万元、单位总成本费用为 28.13 元/吨(=8,158.75÷290.00)，年经营成本 6,916.50 万元、单位经营成本 23.85 元/吨(=6,916.50÷290.00)。

## 14.2.10 税金及附加

产品销售税金及附加指矿山企业销售产品应负担的城市维护建设税、资源税及教育费附加。城市维护建设税和教育费附加以纳税人实际缴纳的增值税为计税依据。

### （1）应纳增值税

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%”。因此，本次评估矿山应纳增值税税率取 13%。

以下产品销售税金及附加的计算均以未抵扣进项增值税的满负荷生产年份为例。

计算过程如下：

$$\begin{aligned} \text{年销项税额} &= \text{年销售收入} \times 13\% \\ &= 12,481.60 \times 13\% \\ &= 1,622.61 \text{（万元）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{年进项税额} &= (\text{年外购材料费} + \text{年外购燃料及动力费} + \text{修理费}) \\ &\times 13\% \\ &= (1,344.00 + 1,247.00 + 203.00) \times 13\% \\ &= 361.92 \text{（万元）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{年应纳增值税} &= \text{销项税额} - \text{进项税额} \\ &= 1,622.61 - 361.92 \\ &= 1,260.69 \text{（万元）} \end{aligned}$$

### （2）城市维护建设税

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

纳税人所在地在市区的，税率为 7%；

纳税人所在地在县城、镇的，税率为 5%；

纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为 1%

本项目评估对象适用的城市维护建设税税率取 7%。

正常生产年份城市维护建设税 = 年应纳增值税×7%

$$= 1,260.69 \times 7\%$$

$$= 88.25 \text{ (万元)}$$

### (3) 教育费附加

根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令 第 448 号)，教育费附加费率为 3%，根据财政部《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98 号)，统一地方教育附加征收标准。地方教育附加征收标准统一为 2%。因此，评估对象教育费附加按应纳增值税额的 5% (3%+2%) 计税。

正常生产年份教育费附加 = 年应纳增值税×5%

$$= 1,260.69 \times 5\%$$

$$= 63.03 \text{ (万元)}$$

### (4) 资源税

根据《重庆市人民代表大会常务委员会公告(〔五届〕第 100 号)》，自 2020 年 9 月 1 日起，石灰岩资源税应纳税额以应税产品的销售额乘以比例税率计算，石灰岩原矿资源税适用税率为 6%。计算公式如下：

年资源税 = 年销售额×适用税率

$$= 12,481.60 \times 6\%$$

$$= 748.90 \text{ (万元)}$$

综上，年销售税金及附加费为 900.18 (=88.25+63.03+748.90) 万元

### 14.2.11 所得税

矿业权评估中，企业所得税统一以利润总额为基数，按企业所得税税率 25% 计算，不考虑亏损弥补及企业所得税减免、抵扣等税收优惠政策。抵扣完设备进项增值税后的正常生产年份企业所得税计算如下：

正常年份利润总额 = 年销售收入 - 年总成本费用 - 年销售税金及

附加

$$= 12,481.60 - 8,158.75 - 900.18$$

$$= 3,422.67 \text{ (万元)}$$

企业所得税 = 正常年份利润总额 × 25%

$$= 3,422.67 \times 25\%$$

$$= 855.67 \text{ (万元)}$$

(详见附表 9)

#### 14.2.12 折现率

折现率由无风险利率、风险报酬率组成。

根据国土资源部 2006 年 10 月 26 日发布的 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》，矿业权评估的折现率取值范围为 8%~10%。对矿业权出让评估和国家出资勘查形成矿产地的矿业权转让评估，地质勘查程度为勘探以上的探矿权及（申请）采矿权评估折现率取 8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权评估折现率取 9%。

本次评估项目为采矿权评估，折现率取值 8%。

#### 14.2.12 折现现金流量法采矿权评估结果

根据折现现金流量法评估原理和评估模型，经选取合理的评估参数进行评估估算，确定重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿（总资源量 3161.90 万吨）采矿权评估结果为人民币 10,179.78 万元，大写：壹亿零壹佰柒拾玖万柒仟捌佰元整。

详见附表 2。

#### 14.3 基准价因素调整法评估参数

参与评估的资源量、评估利用资源储量、开采方式、产品方案等参数同“14.2.1~14.2.4”。

### 14.3.1 采矿权出让基准价

根据《重庆市规划和自然资源局关于印发重庆市矿业权出让基准价（2020年版）的通知》（渝规资规范〔2020〕14号），重庆市主城区都市区石灰岩采矿权出让基准价为3.20元/吨。

### 14.3.2 采矿权基准价因素调整系数的确定

根据《重庆市矿业权评估技术要求（2021年修订）》（YGZB 09—2021），固体矿产采矿权评估的影响因素主要包括：资源储量、矿石质量、开采方式、产品销售价格、矿体赋存开发条件、区位条件等。

#### （1）资源储量调整系数（ $q$ ）

资源储量调整系数（ $q$ ）分为4个档，取值范围0.90~1.20之间，具体取值要求参考下表确定。

表 14-2 资源储量调整系数（ $q$ ）取值表

档次	评判标志	取值范围
1	资源储量达到小型矿床规模标准上限的 1/2 以下	0.90 ~ 0.99
2	资源储量达到小型矿床规模标准上限的 1/2 以上	1.00
3	资源储量达到中型矿床规模标准	1.01 ~ 1.10
4	资源储量达到或超过大型矿床规模标准	1.11 ~ 1.20

据《出让技术报告》，截至2022年6月3日，划定的矿区范围内共占用控制资源量3161.90万吨，按资源储量规模为中型（根据《矿产地质勘查规范 建筑用石料类》（DZT 0341—2020），资源储量1000~5000万立方米的建筑用石料属中型矿床。

综上，评估对象的资源储量达到中型矿床规模标准，本次评估资源储量调整系数取3档，赋值1.04。

#### （2）矿石质量调整系数（ $s$ ）

矿石质量调整系数（ $s$ ）分为3个档，取值范围0.90~1.10之间，具体取值要求参考下表确定。

表 14-3 矿石质量调整系数（ $s$ ）取值表

档次	评判标志	取值范围
1	矿石质量差，选矿或加工性能差	0.90 ~ 0.99
2	矿石质量中等，选矿或加工性能中等	1.00
3	矿石质量好，经可选性试验，选矿或加工性能好	1.01 ~ 1.10

根据《出让技术报告》，矿山开采石灰岩饱和抗压强度在 31.8 ~ 53.6Mpa，矿石天然抗压强度  $\geq 30$ Mpa。根据《工程岩体分级标准》（GBT 50218-2014），区内石灰岩矿层属硬质岩石，满足水成岩（沉积岩）饱和抗压强度不小于 30Mpa 要求。矿层顶、底板均为夹石，不满足《工程岩体分级标准》（GBT 50218-2014）中硬质岩石要求，矿山开采时需进行剥离，增加开采难度。

综上，评估对象的矿石质量中等，本次评估矿石质量调整系数取 2 档，赋值 1.00。

### （3）开采方式调整系数（ $u$ ）

开采方式调整系数（ $u$ ）分为 3 个档，取值范围 0.90 ~ 1.10 之间，具体取值要求参考下表确定。

表 14-4 开采方式调整系数（ $u$ ）取值表

档次	评判标志	取值范围
1	露天开采	1.01 ~ 1.10
2	露天转地下开采	1.00
3	地下开采	0.90 ~ 1.00

据《出让技术报告》，矿山地质构造简单，开采标高为 +760m ~ +645m，高于当地最低侵蚀面基准标高，宜采用露天开采方式。

综上，评估对象的开采技术条件好，设计采用露天开采，本次评估开采方式调整系数取 1 档，赋值 1.03。

### （4）产品销售价格调整系数（ $p$ ）

产品销售价格调整系数（ $p$ ）按下列公式计算：

$$p = p_s \div p_x$$

式中： $p$ ——产品销售价格调整系数；

$p_s$ ——评估基准日当年产品平均销售价格；

$p_x$ ——基准价当年产品平均销售价格。

重庆市最新的石灰岩最新的矿业权出让基准价于 2020 年制定，市规划自然资源局于 2020 年 11 月 26 日以《重庆市规划和自然资源局关于印发重庆市矿业权出让基准价（2020 年版）的通知》（渝规资规范〔2020〕14 号）印发实施。据重庆市矿产品监测统计报告，涪陵区建筑石料用灰岩（碎石）销售价格为：2020 年平均 41.35 元/吨，2021 年平均 36.57 元/吨，2022 年数据较少，本次以 2021 年平均销售价格进行计算，产品销售价格调整系数为 0.884（36.57 ÷ 41.35）。

综上，本项目评估价格因素调整系数取 0.884。

#### （5）矿体赋存开发条件调整系数（ $\lambda$ ）

矿体赋存开发条件调整系数（ $\lambda$ ）分为 3 个档，取值范围 0.90 ~ 1.10 之间，具体取值要求参考下表确定。

表 14-5 矿体赋存开发条件调整系数（ $\lambda$ ）取值表

档次	评判标志	取值范围
1	矿体埋藏深，水工环地质条件复杂（III类）	0.90 ~ 0.99
2	矿体埋藏中深，水工环地质条件中等（II类）	1.00
3	矿体埋藏浅，水工环地质条件简单（I类）	1.01 ~ 1.10

矿区总体属低山石丘洼地地貌，地势总体中间高、北西、南东侧较低。区内地形较单一，最高处位于拟划定矿区内中部，高程+756.02m，最低处位于拟划定矿区北西侧（1号拐点附近），高程+626.55m，相对高差约91m，地形坡角5 ~ 35°，一般20°。矿山水文地质条件简单，工程地质中等，环境地质条件简单。

综上，本次评估开采方式调整系数取 3 档，赋值 1.05。

#### （6）区位条件调整系数（ $z$ ）

区位条件调整系数（ $z$ ）分为 3 个档，取值范围 0.80 ~ 1.20 之间，具体取值要求参考下表确定。

表 14-6 区位调整因素 (z) 取值表

档次	评判标志	取值范围
1	区位条件差（交通条件差、自然环境差，基础设施条件差，地理位置偏远，开发前景差）	0.80 ~ 0.99
2	区位条件中等（交通条件一般、自然环境一般，基础设施条件一般，地理位置一般，开发前景一般）	1.00
3	区位条件好（交通条件好、自然环境好，基础设施条件好，地理位置优越，开发前景好）	1.01 ~ 1.20

矿山位于重庆市涪陵区城区 12° 方向，直距约 28km，隶属涪陵区珍溪镇和百胜镇所辖。涪陵～垫江的 S303 省道从矿区南东侧通过，矿区至经 S303 至涪陵城区运距约 41km。距珍溪镇货运码头约 8km，矿区交通方便。

综上，评估对象的区位条件好（交通条件好、自然环境好，基础设施条件好，地理位置优越，开发前景好），调整系数取 3 档，赋值 1.05。

各基准价因素调整详见附表 11。

### 14.3.3 基准价因素调整法采矿权评估结果

#### (1) 单位资源量采矿权评估结果

根据评估确定的模型，将确定的基准价各调整因素参数代入评估模型，计算出单位资源量采矿权评估结果为：

$$\begin{aligned}
 P &= P_j \times q \times s \times u \times p \times \lambda \times z \\
 &= 3.20 \times 1.04 \times 1.00 \times 1.03 \times 0.884 \times 1.05 \times 1.05 \\
 &= 3.34 \text{ (元/吨)}
 \end{aligned}$$

#### (2) 评估对象采矿权价值评估结果

根据基准价因素调整法评估原理和评估模型，经选取合理的评估参数进行评估估算，确定重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿（总资源量 3161.90 万吨）采矿权价值评估结果为人民币 10,563.28 万元，大写：壹亿零伍佰陆拾叁万贰仟捌佰元整。

详见附表 4。



## 15. 评估假设

- (1) 《出让技术报告》估算的资源量是可靠的；
- (2) 评估设定的未来矿山生产方式，生产规模，产品结构保持不变，且持续经营；
- (3) 国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；
- (4) 以现有采矿技术水平为基准；
- (5) 市场供需水平基本保持不变；
- (6) 本评估报告所依据的采矿权人提供的有关资料真实、可靠。

## 16. 评估结论

### 16.1 评估结果分析

根据本次评估目的并结合该采矿权的具体特点，本次分别采用折现现金流量法和基准价因素调整法进行了评估（其中：折现现金流量法评估结果为人民币 10,179.78 万元，基准价因素调整法评估结果为人民币 10,563.28 万元），评估结果差值为 383.50 万元，差值比为 3.77%，符合《重庆市矿业权评估技术要求（2021 年修订）》（YGZB 09—2021）“同一评估项目宜采用两种及以上评估方法进行评估，评估结果差值不超过 30%”的规定。因此，本次取基准价因素调整法评估结果作为该采矿权评估价值，详见表 16-1。

表 16-1 采矿权评估价值汇总表

参与评估的资源量 (万吨)	折现现金流量法评估价值 (万元)	基准价因素调整法评估价值 (万元)	两种方法评估结果		本次采矿权出让收益评估取值 (万元)
			差值(万元)	差值比(%)	
3161.90	10,179.78	10,563.28	383.50	3.77	10,563.28

### 16.2 评估价值确定

- (1) 采矿权出让收益评估价值

本公司在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，依据科学的评估程序，经过认真估算，确定重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿（总资源量 3161.90 万吨）采矿权评估价值为人民币 10,563.28 万元，大写：壹亿零伍佰陆拾叁万贰仟捌佰元整。单位资源量评估值为 3.34 元/吨，高于《重庆市规划和自然资源局关于印发重庆市矿业权出让基准价（2020 年版）的通知》（渝规资规范〔2020〕14 号）对应主城都市区石灰岩采矿权出让基准价 3.20 元/吨。

详见附表 1。

## （2）新增资源量采矿权出让收益评估价值

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，单一矿种增加资源储量的，新增矿业权出让收益按下列公式计算：

$$\text{新增矿业权出让收益评估值} = \frac{\text{评估结果}}{\text{评估结果对应的评估利用资源储量}} \times \text{增加的资源储量}$$

根据《出让技术报告》，划定的矿区范围内新增资源量 1776.40 万吨，分割采矿权评估价值为人民币 5,934.60 万元（ $1776.40 \times 10,563.28 \div 3161.90$ ），大写：伍仟玖佰叁拾肆万陆仟元整。

## 17. 特别事项说明

### 17.1 引用的专业报告

本次采矿权出让收益评估以重庆市地质矿产勘查开发局 107 地质队 2022 年 6 月编制的《重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿山采矿权出让技术报告》载明的数据为基础。

### 17.2 评估结论有效的其他条件

本项目评估结论是以特定的评估目的为前提，根据国家的法律、法规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，本评估结论将随之发生变化而失去效力。

### 17.3 责任划分

(1) 本评估结论是在独立、客观、公正的原则下做出的，本评估机构及参加本次评估人员与评估委托方及采矿权人之间无任何利害关系。

(2) 本次评估工作中采矿权人所提供的有关文件材料（包括产权证明、出让技术报告及其相关资料等）是编制本评估报告的基础，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。

(3) 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托方及资料提供方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。

(4) 本评估报告含有若干附表和附件，附表是构成本评估报告的必要组成部分，与本评估报告正文具有同等法律效力；附件是编制本评估报告的重要依据。

### 17.4 其他

《出让技术报告》储量核实截止日期为 2022 年 6 月 3 日，本项目评估基准日为 2022 年 5 月 31 日，划定的矿区范围内的新增资源量无变化；评估期间矿山一直在原矿区范围内正常生产，本次评估未考虑评估期间矿山的开采量，该采矿权在有偿出让后移交时应重新核实矿区范围内保有的资源储量，提请报告使用者注意关注。

## 18. 评估报告使用限制

(1) 本评估结论的使用有效期为一年，即从评估基准日起一年内有效（自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 31 日）。超过一年此评估结论无效，需重新进行评估。

(2) 本评估报告及评估结论仅供委托方用于评估报告载明的评估

目的和用途，不应同时用于或另行用于其他目的。

(3) 本评估报告的所有权属于委托方。除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。未经委托方许可，本公司不会随意向任何单位、个人提供或公开。

(4) 本评估报告的复印件不具有任何法律效力。

## 19. 评估报告日

本项目评估报告日为 2022 年 6 月 26 日。

## 20. 评估机构和评估人员

法定代表人:



矿业权评估师:



矿业权评估师:



其他人员: 李焱森鑫、邓海

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二二年六月二十六日



附表1

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估价值汇总表

评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局

评估基准日：2022年5月31日

单位：人民币万元

划定矿区内总资源量 (万吨)	折现现金流量法评估 价值	基准价因素调整法评估价值	两种方法评估结果		采矿权出让收益评估取值
			差值	差值比 (%)	
1	2	3	4	5	6
3161.90	10179.78	10563.28	383.50	3.77	10563.28

评估机构：重庆市国能矿业权资产评估有限公司

矿业权评估师：王静宇、刘全禹

制表：邓海



附表2

## 重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍珠镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估价值估算表（折现现金流量法）

评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局  
评估基准日：2022年5月31日  
单位：人民币万元

序号	项目	合计	评估基准日	生产期										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9		
				2022年 6~12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 1~8月		
一	现金流入	108,430.45	-	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	13,778.32
1	销售收入	102,847.95	-	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	8,195.82
2	回收固定资产残(余)值	3,450.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,450.62
3	回收流动资金	2,131.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,131.87
4	固定资产抵扣增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	现金流出	86,747.88	13,156.18	8,672.35	8,672.35	8,672.35	8,672.35	8,672.35	8,672.35	8,672.35	8,672.35	8,672.35	8,672.35	5,694.54
1	后续地质勘查投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	固定资产投资	12,491.96	12,491.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	无形资产投资(含土地使用权)	664.22	664.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	更新改造资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	流动资金	2,131.87	2,131.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	经营成本费用	56,991.72	-	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	4,541.60
7	销售税金及附加	7,417.44	-	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	591.09
8	企业所得税	7,050.67	-	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	561.86
三	净现金流量	21,682.57	-13,156.18	3,809.25	3,809.25	3,809.25	3,809.25	3,809.25	3,809.25	3,809.25	3,809.25	3,809.25	3,809.25	8,083.77
四	折现系数(折8%)	-	1.0000	0.8853	0.8197	0.7590	0.7028	0.6507	0.6025	0.5579	0.5164	0.4761	0.4370	0.3990
五	净现金流量折现值	10,799.86	-13,156.18	3,372.33	2,891.22	3,122.45	2,891.22	2,677.14	2,478.68	2,295.08	2,125.18	1,978.63	1,837.59	1,708.63
六	采矿权评估价值	10,799.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,799.86
														10,179.78

评估机构：重庆市涪陵区珍珠镇百兴村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估有限公司

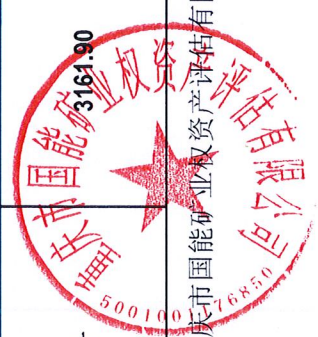
矿业权评估师：王静宇、刘全禹

制表：邓海

附表3

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估可采储量、服务年限计算表

评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局		评估基准日：2022年5月31日					单位：万吨			
矿石	资源量类别	核实资源量 (2022年6月3日)	参与评估资源量	可信度系数	评估利用资源储量	设计损失量	开采回采率	可采储量	设计生产能力 (万吨/年)	矿山服务年限 (年)
建筑石料 用灰岩	可利用控制 资源量	2655.10	2655.10	1.00	2655.10	-				
	边坡控制资 源量	506.80	506.80	1.00	506.80	506.80				
合计			3161.90		3161.90	506.80	90%	2389.59	290.00	8.24



评估机构：重庆市国能矿业资产评估有限公司

矿业权评估师：王静宇、刘全禹

制表：邓海

附表4

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估固定资产投资分类表

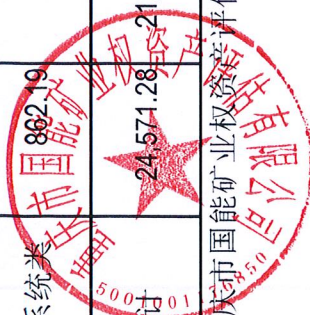
评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局      评估基准日：2022年5月31日      单位：人民币万元

序号	固定资产分类	《固定资产投资统计 表》资料(500.00万吨/ 年)		按生产规模指数法调 整后(290.00万吨/年)		评估取值				备注	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	折旧年限	净残值率 (%)		年折旧率 (%)
1	建(构)筑物类	9,622.11	9,062.25	5,580.82	5,256.11	5,580.82	5,256.11	20.00	5.00	4.75	不含税
2	机器设备类	14,086.98	11,680.42	8,170.45	6,774.64	8,170.45	6,774.64	10.00	5.00	9.50	不含税
3	采矿系统类	862.19	461.21	862.19	461.21	461.21	461.21	8.24	-	12.14	不含税
4	合计	24,571.28	21,203.88	14,613.46	12,491.96	14,212.48	12,491.96				

评估机构：重庆市国能矿业权资产评估有限公司

矿业权评估师：王静宇、刘全禹

制表：邓海





附表5

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估固定资产折旧估算表

序号	项目	固定资产投资	合计	折旧年限(年)	净残值率(%)	生产期												
						1 2022年 6~12月	2 2023年	3 2024年	4 2025年	5 2026年	6 2027年	7 2028年	8 2029年	9 2030年 1~8月				
1	采矿系统	461.21		8.24	-													
	进项税额	-																
	原值	461.21																
	折旧额																	
	期末剩余净值					32.65	55.97	55.97	55.97	55.97	55.97	55.97	55.97	55.97	55.97	55.97	36.75	
2	房屋建筑类投资	5,580.82		20.00	5.00	428.56	372.59	316.61	260.64	204.67	148.70	92.73	36.75	-				
2.1	进项税额	-																
	原值	5,580.82																
	更新资金投入																	
	进项税额																	
	原值																	
2.3	折旧额					154.64	265.09	265.09	265.09	265.09	265.09	265.09	265.09	265.09	265.09	265.09	174.07	
2.4	期末剩余净值					5,101.47	4,836.38	4,571.29	4,306.20	4,041.11	3,776.02	3,510.93	3,245.85	3,071.78				
2.5	净残值													3,071.78				
3	机器设备类投资	8,170.45		10.00	5.00													
3.1	进项税额	-																
	原值	8,170.45																
	更新资金投入																	
	进项税额																	
	原值																	
3.3	折旧额					452.78	776.19	776.19	776.19	776.19	776.19	776.19	776.19	776.19	776.19	776.19	509.67	
3.4	期末剩余净值					6,321.86	5,545.67	4,769.48	3,993.29	3,217.09	2,440.90	1,664.71	888.52	378.84				
3.5	净残值													378.84				
4	固定资产投资总现值	14,212.48																
5	折旧费合计					640.06	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	720.49	
6	更新改造资金总现值																	
7	回收残(余)值总现值																	

单位：人民币万元

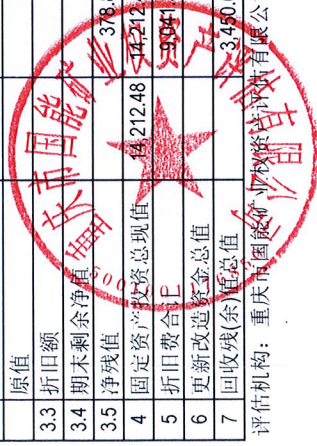
评估基准日：2022年5月31日

评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局

矿业权评估师：王静宇、刘全禹

评估机构：重庆市涪陵区国能矿业有限公司

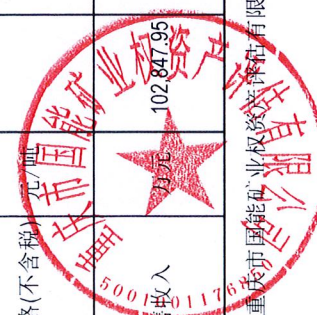
制表：邓海



附表6

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估销售收入估算表

评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局		评估基准日：2022年5月31日									单位：人民币万元
序号	项目	单位	生产期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
	合计		2022年 6~12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 1~8月
1	生产负荷	%	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2	矿石年产量	万吨	169.17	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	190.42
3	销售价格(不含税)	元/吨	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04
4	销售收入		7,280.93	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	8,195.82



评估机构：重庆市国能矿业资产评估有限公司

矿业权评估师：王静宇、刘全禹

制表：邓海

附表7

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估单位生产成本确定依据表

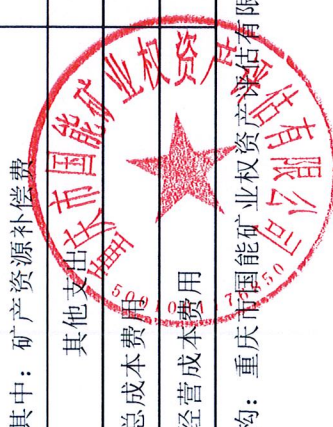
评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局      评估基准日：2022年5月31日      单位：元/吨原矿

序号	项目名称	《调查表》资料	评估取值	备注
1	外购材料费	4.60	4.60	采用《调查表》资料
2	动力费	4.30	4.30	采用《调查表》资料
3	职工薪酬费	5.25	5.25	采用《调查表》资料
4	折旧费	3.00	3.78	评估估算，按国税[2005]883号
5	安全费	2.00	2.00	财企（2012）16号
6	摊销费	3.50	0.28	重新计算
7	利息支出	3.00	0.22	评估估算(按CMVS 30800-2008)
8	修理费	0.60	0.70	评估估算
9	其他费用	7.00	7.00	
	其中：矿产资源补偿费		-	渝财税（2016）81号
	其他支出	7.00	7.00	采用《调查表》资料
10	总成本费用	33.25	28.13	
11	经营成本费用	23.75	23.85	

评估机构：重庆市国能矿业资产评估有限公司

矿业权评估师：王静宇、刘全禹

制表：邓海



附表8

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估总成本及经营成本估算表

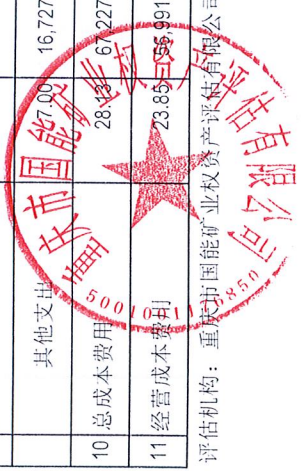
评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局  
 评估基准日：2022年5月31日  
 单位：人民币万元

序号	项目	单位成本 (元/吨)	合计	生产期											
				1 2022年 6~12月	2 2023年	3 2024年	4 2025年	5 2026年	6 2027年	7 2028年	8 2029年	9 2030年 1~8月			
1	外购材料费	4.60	10,992.11	778.17	1,334.00	1,334.00	1,334.00	1,334.00	1,334.00	1,334.00	1,334.00	1,334.00	1,334.00	875.95	
2	动力费	4.30	10,275.24	727.42	1,247.00	1,247.00	1,247.00	1,247.00	1,247.00	1,247.00	1,247.00	1,247.00	1,247.00	818.82	
3	职工薪酬费	5.25	12,545.35	888.13	1,522.50	1,522.50	1,522.50	1,522.50	1,522.50	1,522.50	1,522.50	1,522.50	1,522.50	999.72	
4	折旧费	3.78	9,041.34	640.06	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	1,097.25	720.49	
5	安全费	2.00	4,779.18	338.33	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	380.85	
6	摊销费	0.28	664.22	47.37	81.20	81.20	81.20	81.20	81.20	81.20	81.20	81.20	81.20	53.32	
7	利息支出	0.22	525.71	37.22	63.80	63.80	63.80	63.80	63.80	63.80	63.80	63.80	63.80	41.89	
8	修理费	0.70	1,672.71	118.42	203.00	203.00	203.00	203.00	203.00	203.00	203.00	203.00	203.00	133.30	
9	其他费用	7.00	16,727.13	1,184.17	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	1,332.96	
其中：矿产资源补偿费				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他支出				16,727.13	1,184.17	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	1,332.96
10	总成本费用	28.15	67,227.85	4,759.27	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	5,357.30	
11	经营成本	23.85	55,991.72	4,034.63	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	6,916.50	4,541.60	

评估机构：重庆珩国能矿业资产评估有限公司

矿业权评估师：王静宁、刘全禹

制表：邓海



附表9

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估税费估算表

评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局  
 评估基准日：2022年5月31日  
 单位：人民币万元

序号	项目	税费率	合计	生产期										
				1 2022年 6~12月	2 2023年	3 2024年	4 2025年	5 2026年	6 2027年	7 2028年	8 2029年	9 2030年 1~8月		
1	销售收入		102847.95	7,280.93	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	12,481.60	8,195.82
2	外购材料、燃料动力及修理费		21,267.35	1,624.00	2,784.00	2,784.00	2,784.00	2,784.00	2,784.00	2,784.00	2,784.00	2,784.00	2,784.00	1,828.06
3	总成本费用		67,227.85	4,759.27	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	8,158.75	5,357.30
4	增值税		10,388.03	735.40	1,260.69	1,260.69	1,260.69	1,260.69	1,260.69	1,260.69	1,260.69	1,260.69	1,260.69	827.81
	4.1销项税额	13%	13,370.23	946.52	1,622.61	1,622.61	1,622.61	1,622.61	1,622.61	1,622.61	1,622.61	1,622.61	1,622.61	1,065.46
	4.2进项税额	13%	2,982.21	211.12	361.92	361.92	361.92	361.92	361.92	361.92	361.92	361.92	361.92	237.65
	4.3固定资产增值税抵扣		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	销售税金及附加		7,417.44	525.10	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	900.18	591.09
	5.1城市建设维护费	7%	727.16	51.48	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	88.25	57.95
	5.2教育附加费	5%	519.40	36.77	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	41.39
	5.3资源税	6%	6,170.88	436.86	748.90	748.90	748.90	748.90	748.90	748.90	748.90	748.90	748.90	491.75
6	利润总额		28,202.66	1,996.56	3,422.67	3,422.67	3,422.67	3,422.67	3,422.67	3,422.67	3,422.67	3,422.67	3,422.67	2,247.43
7	企业所得税	25%	7,050.67	499.14	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	855.67	561.86

评估机构：重庆国能矿业有限公司

矿业权评估师：王静宇、刘全禹

制表：邓海



附表10

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍溪镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估价值估算表（基准价因素调整法）

评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局

评估基准日：2022年5月31日

单位：人民币万元

划定矿区范围内总资源量 (万吨)	采矿权出让基准价 (元/吨)	综合调整系数	单位采矿权评估价值 (元/吨)	采矿权评估价值 (万元)
1	2	3	4=2×3	5=1×4
3161.90	3.20	1.04	3.34	10,563.28



评估机构：重庆市国能矿业资产评估有限公司

矿业权评估师：王静宇、刘全禹

制表：邓海

附表11

重庆市涪陵区百胜镇百兴村、珍珠镇杉树湾村大半山建筑石料用灰岩矿采矿权评估基准价因素调整系数确定表

评估委托人：重庆市涪陵区规划和自然资源局

评估基准日：2022年5月31日

调整因素	档次	评判标志	取值范围	评估对象所属档次	评估取值	综合调整系数
资源储量 (q)	1	资源储量达到小型矿床规模标准上限的1/2以下	0.90~0.99	3	1.04	
	2	资源储量达到小型矿床规模标准上限的1/2以上	1			
	3	资源储量达到中型矿床规模标准	1.01~1.10			
	4	资源储量达到或超过大型矿床规模标准	1.11~1.20			
矿石质量 (s)	1	矿石质量差，选矿或加工性能差	0.90~0.99	2	1.00	
	2	矿石质量中等，选矿或加工性能中等	1			
	3	矿石质量好，经可选性试验，选矿或加工性能好	1.01~1.10			
开采方式 (u)	1	露天开采	1.01~1.10	1	1.03	
	2	露天转地下开采	1			
	3	地下开采	0.90~1.00			
产品销售价格 (p)	1				0.884	1.044
矿体赋存开发条件 (A)	1	矿体埋藏深，水工环地质条件复杂（III类）	0.90~0.99	3	1.05	
	2	矿体埋藏中深，水工环地质条件中等（II类）	1			
	3	矿体埋藏浅，水工环地质条件简单（I类）	1.01~1.10			
区位条件 (z)	1	区外条件差，区内外交通条件差，基础设施条件差，地理位置偏远，开发前景差	0.80~0.99	3	1.05	
	2	区外条件中等，区内外交通条件一般，基础设施条件一般，地理位置一般，开发前景一般	1			
	3	区外条件好，区内外交通条件好，基础设施条件好，地理位置优越，开发前景好	1.01~1.20			

评估机构：重庆市涪陵区矿业权资产评估有限公司

矿业权评估师：王静宇、刘全禹

制表：邓海

