

吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿
权（新增资源量）出让收益评估报告

鲁人和矿评报字（2025）第 018 号

山东人和资产评估有限公司

二〇二五年四月十八日

地址：山东省济南市历下区轻风路 6 号鲁商盛景广场 D 楼 610

邮编：250000

电话：0531-87906006

Email: sdrhzcpgyxgs@163.com

吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）出让收益评估报告（摘要）

鲁人和矿评报字（2025）第 018 号

评估机构：山东人和资产评估有限公司。

评估委托人：临江市自然资源和林业局。

评估对象：吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）。

评估目的：为临江市自然资源和林业局出让吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益的公平、合理的价值提供参考意见。

评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

评估方法：折现现金流量法。

评估结论：经评估人员尽职调查及对所收集资料进行分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过计算和验证，确定“吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）”在评估基准日的采矿权出让收益结论为人民币 391.57 万元，大写人民币叁佰玖拾壹万伍仟柒佰元整。



主要参数：拟设矿区范围内保有资源储量：989.02 万立方米；可信度系数：1.00；设计损失：140.52 万立方米；设计利用的资源储量：848.50 万立方米（其中：剩余资源量 372.83 万立方米、新增资源量 475.67 万立方米）；回采率 98%；评估利用的可采储量：831.53 万立方米（其中：剩余资源量 365.37 万立方米、新增资源量 466.16 万立方米）；设计生产能力 150.00 万立方米/年；废石混入率 0.5%；矿山服务年限 5.57 年；评估计算期 6.07 年（基建期 0.5 年）；评估计算期内拟动用可采储量 831.53 万立方米；固定资产投资原值 724.20 万元，净值 724.20 万元；无形资产-土地净值 1200.00 万元；流动资金 72.42 万元；单位总成本费用：39.26 元/立方米；单位经营成本 37.25 元/立方米；建筑石料用灰岩原矿不含税销售价格 44.25 元/立方米；折现率 8%。



评估有关事项声明：根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》规定，评估结论公开的，自公开之日起有效期一年；评估结论不公开的，自评估基准日起有效期一年。

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“吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）出让收益评估报告”，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。

法定代表人：

矿业权评估师： 

矿业权评估师： 

山东人和资产评估有限公司

二〇二五年四月十八日



目 录

第一部分：报告正文

一、评估机构.....	1
二、评估委托人.....	1
三、评估目的.....	1
四、评估对象和范围.....	1
五、评估基准日.....	2
六、评估依据.....	3
七、矿产资源勘查和开发概况.....	4
八、评估实施过程.....	10
九、评估方法.....	11
十、经济、技术参数的选取依据.....	12
十一、技术参数的选取和计算.....	13
十二、经济参数的选取和计算.....	15
十三、折现率.....	25
十四、评估假设.....	25
十五、采矿权出让收益评估价值的确定.....	26
十六、评估有关问题说明.....	26
十七、评估报告日.....	28
十八、评估机构及评估师签字盖章.....	29

第二部分：报告附表

附表一 吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）出让收益评估价值估算表

附表二 吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估价值估算表

附表三 吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估储量估算表

附表四 吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估销售收入估算表

附表五 吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估固定资产投资估算表

附表六 吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估固定资产折旧估算表

附表七 吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估单位成本估算表

附表八 吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估总成本经营成本估算表

附表九 吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估税费估算表

第三部分：报告附件

附件 1 评估报告附件使用范围声明

附件 2 评估机构企业法人营业执照复印件

附件 3 评估机构探矿权采矿权评估资格证书复印件

附件 4 矿业权评估师资格证书复印件

附件 5 矿业权评估机构及矿业权评估师承诺函

附件 6 矿业权出让收益评估合同书

附件 7 关于《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明（临自林资储备字[2025]1号）

附件 8 《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》（中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队，2025年2月）及评审意见书（白矿联储审字[2025]第01号）

附件 9 《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》
（中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队，2025 年 2 月）及评审意见书（白矿联
矿审[2025]第 02 号）

吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）出让收益评估报告

鲁人和矿评报字〔2025〕第 018 号

山东人和资产评估有限公司受临江市自然资源和林业局委托，根据国家矿业权评估的有关法律、法规和矿业权评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对“吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）”进行了实地调研、市场调查、资料收集和评定估算工作，对其在 2025 年 3 月 31 日的采矿权（新增资源量）出让收益价值作出了公允反映。现将采矿权（新增资源量）出让收益评估情况及评估结论报告如下：

一、评估机构

名称：山东人和资产评估有限公司；

注册地址：山东省济南市历下区轻风路 6 号鲁商盛景广场 D 楼 610；

法定代表人：张骥；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资〔2020〕024 号；

统一社会信用代码：91370102MA3U3C383J。

二、评估委托人

评估委托人：临江市自然资源和林业局。

三、评估目的

为临江市自然资源和林业局出让吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益的公平、合理的价值提供参考意见。

四、评估对象和范围

（一）评估对象

本次评估的对象：吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）。

（二）评估范围

评估范围：根据《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》（中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队于2025年2月编制）中设计利用原采矿许可证压覆的新增资源量和设计利用原采矿许可证外围压覆的新增资源量，拟设矿业权的矿区范围由临江市自然资源和林业局划定，拟设矿区范围由14个拐点坐标圈定，采矿权面积0.1530km²，开采标高+861m~+720m。拟定矿区范围坐标见下表。

拟设矿区范围拐点坐标表

拐点 编号	2000 国家大地坐标系	
	X	Y
1	4654902.38	42599302.17
2	4654939.94	42599402.80
3	4654925.79	42599488.95
4	4654727.55	42599730.87
5	4654703.86	42599851.98
6	4654660.74	42599885.30
7	4654643.09	42599850.98
8	4654620.63	42599790.93
9	4654598.23	42599752.08
10	4654553.66	42599692.09
11	4654524.03	42599640.58
12	4654524.59	42599397.78
13	4654742.37	42599292.34
14	4654862.37	42599263.34

五、评估基准日

本项目评估基准日选取为2025年3月31日。距离评估委托日期较近，便于收集评估资料，该期间未发生大的变动，接近经济行为的实现日期。评估报告采用的一切取价标准均为评估基准日时点的客观有效标准。

六、评估依据

评估依据包括法律法规依据和经济行为、权属、取价依据等，具体如下：

（一）法律法规和规范准则依据

1. 《中华人民共和国矿产资源法》（1986年3月19日主席令第36号公布，1996年8月29日第八届第二十一次会议第一次修正，2009年8月27日第十一届第十次会议第二次修正，2019年12月17日列入十三届全国人大常委会立法规划全面修订中）；
2. 《矿产资源勘查区块登记管理办法》（1998年2月12日中华人民共和国国务院令第240号发布，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）；
3. 《矿产资源开采登记管理办法》（1998年2月12日国务院令第241号发布，2014年7月29日国务院令第653号修订）；
4. 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资源部国土资[2000]309号文印发）；
5. 《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766—2020）；
6. 《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908—2020）；
7. 《矿产地质勘查规范建筑用石料类》（DZ/T0341-2020）；
8. 原国土资源部2008年第6号《关于实施矿业权评估准则的公告》；
9. 《矿业权评估技术基本准则（CMVS00001-2008）》；
10. 《矿业权评估程序规范（CMVS11000-2008）》；
11. 《矿业权评估报告编制规范（CMVS11400-2008）》；
12. 《收益途径评估方法规范（CMVS12100-2008）》；
13. 《矿业权转让评估应用指南（CMVS20200-2010）》；
14. 《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见（CMVS30300-2010）》；
15. 《矿业权评估利用地质勘查文件指导意见（CMVS30400-2010）》；
16. 《矿业权评估利用后续地质勘查设计文件指导意见（CMVS30500-2010）》；
17. 《矿业权评估利用矿山设计文件指导意见（CMVS30700-2010）》；

18. 《矿业权评估参数确定指导意见 (CMVS30800-2008)》；
19. 国土资源部 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》及《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》；
20. 《〈矿业权评估指南〉矿业权评估收益途径评估方法和参数》（2006 修订）；
21. 《中华人民共和国资产评估法》2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过；
22. 《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》。

（二）行为、权属和取价依据

1. 矿业权出让收益评估合同书；
2. 关于《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明（临自林资储备字[2025]1号）；
3. 《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》（中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队，2025年2月）及评审意见书（白矿联储审字[2025]第01号）；
4. 《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》（中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队，2025年2月）及评审意见书（白矿联矿审[2025]第02号）；
5. 评估人员收集的其他资料。

七、矿产资源勘查和开发概况

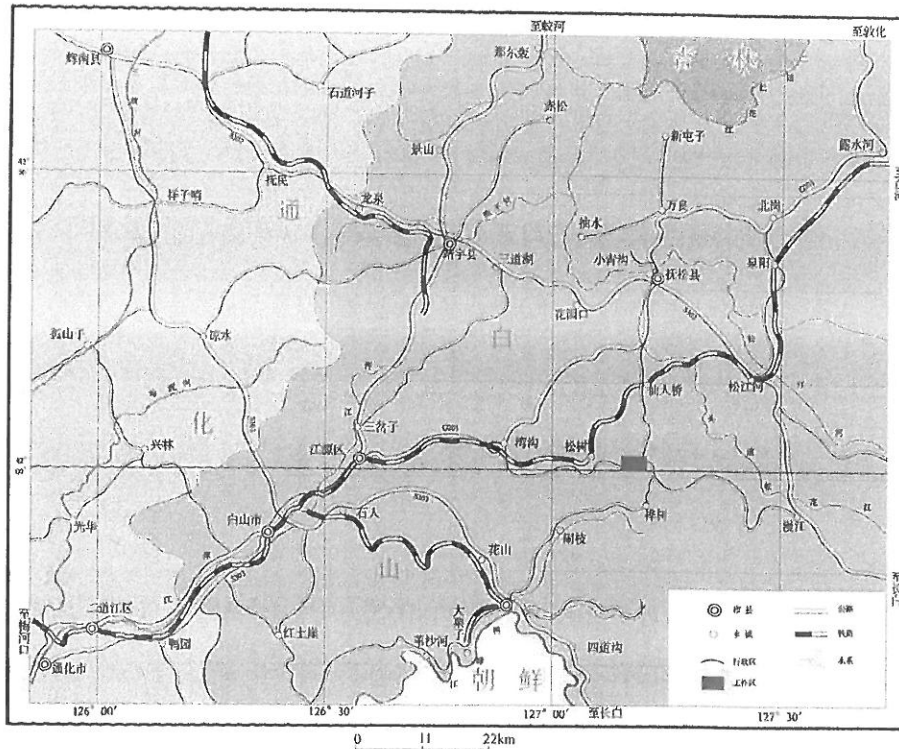
（一）矿区位置和交通

矿区临江市城北东方向直距30km处，距桦树镇正北方向直距约8km处。行政隶属于吉林省临江市桦树镇管辖。临江至抚松二级公路在矿山南部2km处通过，与二级公路有水泥路相连接，交通便利（见交通位置图）。

中心点地理坐标（2000 国家大地坐标系）：

东经：127° 12' 08" ， 北纬：42° 01' 18" 。

交通位置图



(二) 自然地理与经济

矿区地貌类型中高山区，地势东高西低，海拔高度一般在+713.86m~+861m，相对高差 147.14m。

气候属温带大陆性季风气候，四季分明，冬夏气温变化较大，每年十月中旬降雪，翌年四月开始融化。最高气温在七月份，可以达到 35℃，最低气温出现在一月份，能够达到-33℃以下，年平均降水量 700mm~900mm，降雨多集中在六、七、八月，无霜期 120 天左右。

区内人口居住零散，以农业、副业生产为主要产业，区内农业以玉米为主，副业为人参种植及林蛙养殖。

(三) 地质工作概况

1. 1966-1971 年吉林省地质局直属专业综合大队区测队在该区开展过 1/20 万区域地质测量，提交了抚松县幅《区域地质测量报告书》。建立了区域地层层序，基本查明了该区地层岩性特征。

2. 2008 年 5 月中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队对该矿山进行资源储量核实工作，并提交《吉林省临江市小营子建筑石料用石灰石矿资源储量核实报告》，提交建筑石料用灰岩控制的经济基础储量(122b)66.62 万 t。

3. 2013年6月中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队提交了《吉林省临江市小营子建筑用石灰石矿资源储量核实报告》，提交建筑石料用灰岩控制的经济基础储量（122b）62.98万m³。

4. 2021年12月临江市遼林明矿业有限公司提交了《吉林省临江市桦树小营子石灰石矿2021年度矿山资源储量年度变化表》，截止2021年末矿山保有资源量32.46万m³，累计查明资源量49.96万m³，累计动用资源量17.50万m³。

5. 2011年4月中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队提交了《吉林省临江市桦树石灰石矿资源储量核实报告》，提交建筑石料用灰岩控制的经济基础储量（122b）60.971万m³。

6. 2021年12月临江市福鹏石灰石有限公司提交了《吉林省临江市桦树石灰石矿2021年度矿山资源储量年度变化表》，截止2021年末矿山保有资源量11.46万m³，累计查明资源量39.24万m³，累计动用资源量27.78万m³。

7. 2024年8月中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队提交了《吉林省临江市桦树小营子石灰石矿外围建筑石料用灰岩矿资源储量说明书》，提交建筑石料用灰岩控制资源量787.33万m³。

8. 2025年2月中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队提交了《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》，提交建筑用石料用灰岩控制资源量989.02万m³，经临江市自然资源和林业局备案（临自林资储备字[2025]1号），白山市矿业联合会组织有关专家审查并通过，出具《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》评审意见书（白矿联储审字[2025]第01号）。

（四）矿床地质

1. 矿区地质概况

该区位于中朝准地台，辽台台隆，营口-宽甸台拱，长白断块构造单元之上。

（1）地层

区内出露地层主要有下古生界奥陶系中统马家沟组及第四系全新统。地层由老至新分述如下：

1) 奥陶系中统马家沟组

马家沟组：呈层状东西向分布，区内沿走向长约 470m，宽 400m，厚 160m。主要岩性为灰—黑灰色厚层灰岩，夹薄层灰岩，燧石灰岩、豹皮灰岩、泥质灰岩。分布全区。建筑用石灰石矿赋存于灰—黑灰色厚层灰岩中。

2) 第四系全新统

全新统：沿小溪两侧出露，由腐植土、亚粘土、砂及碎石组成，厚 2m~5m。

(2) 构造

矿区构造较简单，为一走向近东西，倾向南的单斜构造。倾角 $50^{\circ} \sim 75^{\circ}$ 。

(3) 岩浆岩

矿区内未见岩浆岩侵入现象。

(五) 矿产资源概况

1. 矿体形态、规模及产状

矿体赋存于奥陶系中统马家沟组灰—黑灰色厚层灰岩中。矿体长约 630m，宽约 370m，最大厚度 160m；矿体呈单斜层状产出，走向近东西，倾向南，倾角一般 $50^{\circ} \sim 75^{\circ}$ 。

2. 节理裂隙

矿体中发育两组节理，即一组近水平节理和一组近垂直节理，近水平节理走向 SW，倾向东南，倾角约 15° 。近垂直节理走向 SW，倾向东北，倾角约 26° 。这两组节理紧闭，裂面平直、光滑、有水平擦痕，延伸较长。矿体中节理密度 >2 条/m。

3. 矿石质量

(1) 矿物及化学成分

矿石岩性为深灰色中厚层状白云质灰岩、黄灰色薄层状白云质灰岩及薄层状灰岩。呈泥晶结构、块状构造，矿石主要成分为方解石（含量大于 95%），方解石颗粒较小，其次为白云石、石英。

矿石化学成分主要为 CaCO_3 ，其次为 SiO_2 、 MgO 等。

(2) 矿石物理特性

岩石致密坚硬，抗压、抗剪强度较高，具有较好的加工技术性能。根据矿山以往生产实践证实该矿石物理化学稳定性好，无毒、无害、无放射性，具有硬度大、

抗压性较强等特点。岩层稳定，无夹石，易于加工，可加工块石和不规则碎石。矿石质量可作为普通建筑用石和筑路材料。

4. 矿石类型及品级

(1) 矿石自然类型

矿石自然类型为深灰色—黄灰色中厚层状—薄层状白云质灰岩。

(2) 工业类型

其产品以公路用石料为主，以普通建筑用石料为辅，工业类型为普通建筑用石料。

5. 矿石成因

根据矿体特征和成矿规律，该矿床类型属于浅海相沉积矿床。

6. 围岩、夹石及覆盖层

(1) 围岩

矿体和围岩均为完整块状石灰岩，强度较高，稳固性好，属硬坚岩组。

(2) 夹石

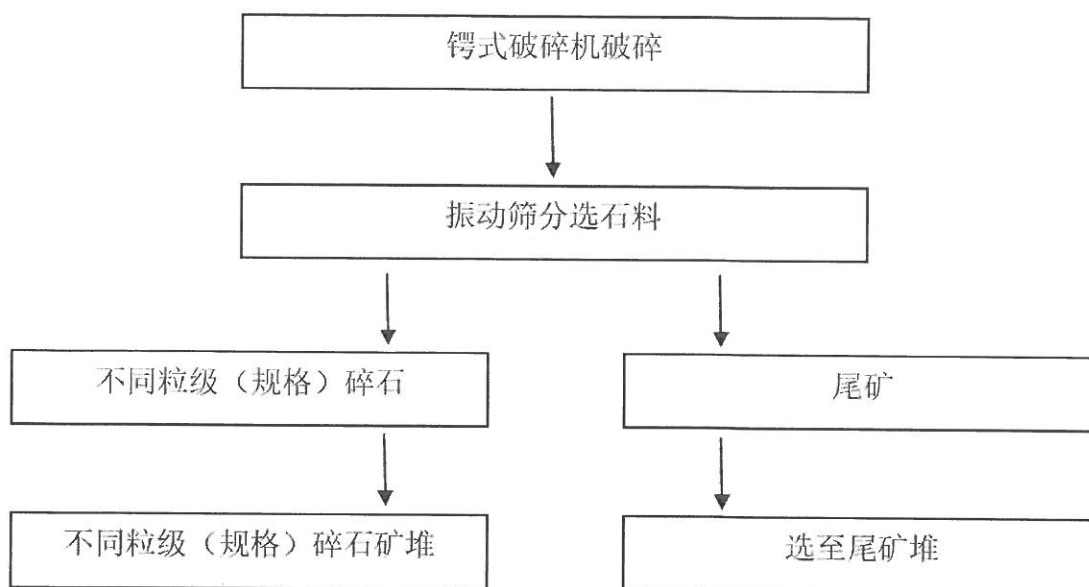
矿体中未见夹石。

(3) 覆盖层

矿体覆盖层由表土层腐殖土和风化石灰岩组成，覆盖层厚度约 2.0m。

7. 矿石加工技术性能

该矿生产的碎石主要用于修筑公路，一小部分用于城乡建筑。矿石加工过程是将采下的矿石运至颞式破碎机旁的储料场，将矿石倒入颞式破碎机内进行破碎，破碎后的矿石直接流入振动筛内进行分选，筛选后的碎石按不同规格（粒级）堆放于各料堆中；尾矿运至渣场集中堆放，一部分作为山皮石销售处理，一部分作为土地复垦和环境恢复治理之用。具体加工流程如下：



（六）矿床开采技术条件

1. 水文地质条件

矿区地貌类型中高山区，地势东高西低，海拔高度一般在+713.86m~+861m，相对高差147.14m。矿区内无大的地表水体，含水层主要为第四系孔隙含水层和基岩裂隙含水层。两者含水微弱，对矿床充水影响较小，矿床充水主要为大气降水。矿区地形较陡，利于自然排水。矿床最低开采标高720m位于当地最低侵蚀基准面（730m）以下，矿山存在凹陷开采，地表水灌入矿坑应及时排出，注意防范矿坑被淹，并采取相应的排水措施。

因此，矿床水文地质条件属简单型（I）。

2. 工程地质条件

矿区内覆土、残坡积物厚度约2m。剥采比为0.1:1（m³/m³），小于规范规定的剥采比≤0.5:1。所采石料矿为完整块状灰岩。该层位在区域上普遍发育，在本区比较稳定，矿层厚度大，岩石致密坚硬，结构构造完整，稳固性较好。整个岩层属中厚层，层理发育，适于露天开采。开采时应采取台阶式采掘，采取边缘及采面应保留60°的边坡角，以保证安全。经调查矿区内无滑坡、崩塌、泥石流等不良地质灾害及地质现象。

因此，矿床工程地质条件属简单型（I）。

3. 环境地质条件

根据《中国地震动态参数区划图》（GB18306-2015）本矿区地壳活动属于稳定区，地震动峰值加速度为0.05g，该地位于地震烈度VI度区。区内之植被覆盖良好，无泥石流、滑坡等地质灾害隐患。矿山生产对居民住宅等其他生产、生活设施无大影响。在生产过程中应注意爆破和生产过程中产生的噪音和粉尘对环境的影响，应采取积极有效措施治理噪音和粉尘，最大限度地减少对环境的影响。在剥离时应将表土专门存放，随着开采的进行要及时对最终边坡进行治理，移回表土、恢复植被。

该矿石中不含有害物质，满足规范《建筑材料放射性核素限量》（GB6566-2010）中对建筑主体材料的要求，采矿活动不会造成地表水及地下水污染及其他环境污染，更不会危害人的身体健康。

因此，矿区地质环境质量良好。

（七）开发利用现状

经评估人员现场勘查，矿山尚未进行建设开发。

八、评估实施过程

根据国家现行有关矿业权评估的政策和法规规定，我公司组织评估人员，对吉林省白山市临江桦树白云岩矿采矿权实施了如下评估程序：

（一）接受委托阶段：2025年4月10日，临江市自然资源和林业局以公开摇号的方式选定我公司为吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）出让收益的评估机构。

（二）尽职调查阶段：2025年4月11日，我公司评估人员对采矿权进行尽职调查。了解、核实矿床地质勘查基本情况，了解项目进展情况，了解附近矿业权设置情况及评估史。同时对周边已开发矿区进行了考察，收集了本区交通、水文等客观条件和外部环境、社会经济状况，完善评估资料。

（三）评定估算阶段：2025年4月12日~15日，根据所收集的资料进行归纳、整理，查阅有关法律、法规，调查有关矿产开发及销售市场，按照初定的评估程序

和方法，对委托评估的采矿权出让收益进行初步价值估算，完成评估报告初稿。复核评估结论，并对评估结论进行修改和完善。

（四）提交报告阶段：2025年4月16日~18日，对评估报告初稿进行评估机构的内部审核，后与委托人就评估有关事项进行沟通。在遵守评估规范、评估准则和职业道德原则下，认真对待委托人提出的意见，并作必要的修改和完善，提交评估报告正式稿。

九、评估方法

（一）矿业权评估方法及评估方法适用性分析

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》的规定，采矿权出让收益评估可选用收益途径评估方法：折现现金流量法、收入权益法。

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，折现现金流量法适用于采矿权评估，前提条件为：具备一定数量、可靠性的矿产资源储量；具备矿山设计文件；矿山开发未来收益相关指标都能够预计并量化；矿产开发未来风险可以预计并量化。

吉林省临江桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）属新出让矿山，具有一定储量规模；具有独立获利能力并能被测算，其未来的收益及承担的风险能用货币计量，矿山有近期编制的《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》（2025年2月）。根据原国土资源部公告2008年第6号《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》、《矿业权评估技术基本准则（CMVS00001-2008）》以及《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，确定本次评估采用折现现金流量法。

（二）评估方法的原理、计算公式

折现现金流量法的基本原理是按照预期收益原则和效用原则，将项目或资产未来经济寿命期内产生的净现金流量按折现率折现，计算出项目或资产当前价值的一种收益途径类评估方法。其计算公式为：

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

式中： P ——矿业权评估价值；

CI ——年现金流入量；

CO ——年现金流出量；

i ——折现率；

t ——年序号；

n ——评估计算年限。

十、经济、技术参数的选取依据

根据《中国矿业权评估准则》，采用收益途径评估方法，应对所引用的专业报告或会计资料等进行充分分析，以社会平均生产力水平原则，确定评估用技术经济参数。

（一）评估指标参数选取依据

本次评估利用的资源储量、技术、经济参数参照关于《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明（临自林资储备字[2025]1号）、《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》（中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队于2025年2月编制）（以下简称“核实报告”）及评审意见书（白矿联储审字[2025]第01号）、《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》（中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队于2025年2月编制）（以下简称“开发利用方案”）及评审意见书（白矿联矿审[2025]第02号）来确定。个别参数参照国家有规定及矿业权评估准则的要求选取。

（二）评估所依据资料评述

1. 储量估算资料

中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队编制的《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》（以下简称“核实报告”），估算工业指标基本符合《矿产地质勘查规范 硅质原料类》（DZ/T 0207-2020）中一般工业指标的要求；资源储量归类编码符合《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766—2020）标准；选用垂直平行断面法估算资源储量，符合矿区情况；资源储量估算参数确定基本合理。《核实报告》所提交的资源储量经临江市自然资源局和林业局以“关于《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》矿产资源量评审备案证明（临自林资储备字[2025]1号）”予以备案，白山市矿业联合会组织有关专家审查并通过，出具《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》评审意见书（白矿联储审字[2025]第01号），可以作为此次采矿权出让收益评估的依据。

2. 设计资料

中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队于2025年2月编制的《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》。该《开发利用方案》经白山市矿业联合会组织专家审查通过，出具《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》评审意见书（白矿联矿审[2025]第02号）。

《开发利用方案》根据矿体赋存特点及开采技术条件，以当地生产力水平为基本尺度以及当前经济技术条件下合理有效利用资源为原则编制的，方案根据矿床赋存条件确定了矿山矿产资源的设计利用储量，确定了开采工艺、开拓方式和生产规模，对开采技术参数进行了设计。方案符合设计规范，故评估人员认为《开发利用方案》设计的采矿生产技术指标科学合理，可以作为此次采矿权出让收益评估的依据。

十一、技术参数的选取和计算

各参数取值说明如下：

（一）保有资源储量

根据关于《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》矿产资源量评审备案证明（临自林资储备字[2025]1号）、《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》评审意见书（白矿联储审字[2025]第01号）及《核实报告》（中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队，2025年2月）拟设矿区范围内保有资源储量为989.02万立方米，矿种归类为建筑石料用灰岩。

故，截止到评估基准日2025年3月31日，矿山保有资源储量为989.02万立方米。

（二）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)》，经济基础储量、探明的或控制的内蕴经济资源量，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、矿产资源开发利用方案或设计规范的规定等取值，(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设计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。简单勘查或调查即可达到矿山建设和开采要求的无风险地表出露矿产(建筑材料类矿产等)，估算的内蕴经济资源量均视为(111b)或(122b)，全部参与评估计算。根据《开发利用方案》，确定本次评估推断资源量可信度系数按1.0计算。则评估利用资源储量为：

$$\begin{aligned} \text{评估利用的资源储量} &= \Sigma \text{资源量} \times \text{该级别资源量可信度系数} \\ &= 989.02 \text{ 万立方米。} \end{aligned}$$

（三）开采方案

根据《开发利用方案》，矿山采用露天开采方式。

（四）产品方案

本项目产品方案为建筑石料及碎石。

（五）开采技术指标

1. 设计损失

根据《开发利用方案》，设计损失为140.52万立方米。

2. 采矿损失

根据《开发利用方案》，回采率为 98%。

采矿损失为： $(989.02 - 140.52) \times (1 - 98\%) = 16.97$ （万立方米）。

（六）评估利用可采储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见(CMVS30300-2010)》，评估利用可采储量按下式进行计算：

$$\begin{aligned} \text{评估基准日可采储量} &= \Sigma (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失} - \text{采矿损失}) \\ &= 831.53 \text{ (万立方米)}. \end{aligned}$$

（七）生产规模

根据《中国矿业权评估准则》有关生产能力的规定：应根据采矿许可证载明的生产规模或经批准的矿产资源开发利用方案确定矿山生产能力。

根据《开发利用方案》，设计矿山生产规模为 150.00 万立方米/年。

本次评估生产规模确定为 150.00 万立方米/年。

（八）矿山合理服务年限

矿山合理服务年限根据下列公式计算：

$$T = Q \div [A \times (1 - e)]$$

式中：T——矿山服务年限

Q——可采储量

A——矿山生产规模

e——废石混入率

$$\begin{aligned} \text{矿山生产服务年限} &= \text{可采储量} \div \text{生产规模} = 831.53 \div [150.00 \times (1 - 0.5\%)] \\ &= 5.57 \text{ 年} \end{aligned}$$

本次评估确定矿山生产服务年限为 5.57 年。《开发利用方案》未涉及基建期，考虑通常项目情况，评估人员选取基建期 0.5 年。即本项目建设期自 2025 年 4 月至 9 月；生产期为 2025 年 10 月至 2031 年 4 月。

十二、经济参数的选取和计算

（一）产品价格及销售收入

1. 销售收入的计算公式

年销售收入=Σ（年产品产量×销售价格）。

2. 评估选用的产品销量

（1）产量计算公式

本项目产品产量即为生产规模 150.00 万立方米/年。

（2）主要参数

年产原矿量：150.00 万立方米/年。

（3）产销量计算

以 2026 年为例，假设产销一致。则：

建筑石料用灰岩原矿产量=150.00 万立方米/年。

3. 产品销售价格

根据《中国矿业权评估准则》和《矿业权评估指南》（2006 版），产品销售价格应根据产品类型、产品质量和销售条件，一般采用当地价格口径确定可以评估基准日前 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，可向前延长至 5 年；对小型矿山，可以采用评估基准日当年价格的平均值。

根据《开发利用方案》及评估人员的调查了解，《开发利用方案》中建筑石料用灰岩原矿含税销售价格 50 元/立方米与评估人员实际调查过程中销售价格基本相符，又因《开发利用方案》于 2025 年 2 月编制与评估基准日时点相近，符合现阶段行情，因此选取建筑石料用灰岩原矿含税销售价格 50.00 元/立方米，不含税销售价格为 44.25 元/立方米。

故本次评估确定建筑石料用灰岩原矿不含税销售价格为 44.25 元/立方米。

4. 销售收入

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（2008年），假设本矿山生产的产品全部销售，则：

则正常生产年份产品销售收入为： $150.00 \times 44.25 = 6637.17$ （万元）。

（二）固定资产投资及更新改造资金的确定

1. 固定资产投资的确定

根据《中国矿业权评估准则》，固定资产投资可以根据矿产资源开发利用方案（预）可行性研究报告或矿山设计等资料分析估算确定；也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。

根据《开发利用方案》，固定资产投资明细见下表：

序号	《开发利用方案》设计值（单位：人民币万元）		
	项目名称	固定资产原值	固定资产净值
1	房屋建筑物	100.00	100.00
2	机器设备	300.00	300.00
3	采矿工程	400.00	400.00
4	合计	800.00	800.00
5	无形资产-土地	1200.00	1200.00

根据《中国矿业权评估准则》，拟建（新建）、在建项目的矿业权评估，其固定资产投资额可以采用经审批的矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究报告或矿山初步设计等资料中设计的固定资产投资剔除预备费用、征地费用、基建期贷款利息等之后的工程费用和其他费用之和。

本项目评估确定固定资产投资如下：

序号	本次评估固定资产取值			
	项目名称	原值(不含税)	净值(不含税)	增值税
1	房屋建筑物	91.74	91.74	8.26
2	机器设备	265.49	265.49	34.51

3	采矿工程	366.97	366.97	33.03
4	合计	724.20	724.20	75.80

设计固定资产投资在基建期按月均匀投入。

2. 更新改造资金及回收固定资产残（余）值

根据《增值税转型实施细则》和《营业税改征增值税试点实施办法》，企业建设房屋建筑物和井巷工程、购置的机器设备可以依据增值税发票作为进项税额进行抵扣。另根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告的有关规定》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）于 2019 年 4 月 1 日正式执行。房屋建筑物和井巷工程税率按 9% 计算，购置的机器设备税率按 13% 计算。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年）的有关规定，房屋、建筑物折旧年限不低于 20 年；机器设备折旧年限不低于 10 年；与生产经营活动有关的器具、工具、家具等不低于 5 年。根据《国家税务总局关于明确企业调整固定资产残值比例执行时间的通知》（2005 年 9 月 14 日国税函〔2005〕883 号），固定资产残值比例统一确定为 5%，本项目评估房屋建筑物和机器设备残值率取 5%。本项目采矿工程按矿山服务年限（5.57 年）估算折旧费，不回收采矿工程残值。

按照《矿业权评估参数确定指导意见》及有关部门的规定，结合本矿山房屋建筑物的特点，本次评估确定房屋建筑物按平均 40 年折旧年限计算折旧，净残值率为 5%。在评估计算期末回收房屋建筑物余值 79.60 万元。

按照《矿业权评估参数确定指导意见》及有关部门的规定，本次评估确定机械设备按 15 年折旧年限计算折旧，净残值率为 5%。在评估计算期末回收机械设备余值 171.84 万元。

按照《矿业权评估参数确定指导意见》及有关部门的规定，本次评估确定采矿工程按 5.57 年折旧年限计算折旧，净残值率为 0%。在评估计算期末不回收采矿工程残值。

（三）无形资产投资

根据《收益途径评估方法规范》（CMVS12100-2008），矿业权出让收益评估，需考虑土地使用权投资或土地费用。

根据《开发利用方案》，无形资产-土地净值为 1200.00 万元。

无形资产-土地在基建期第一年一次性投入。

评估服务年限 5.57 年，按 5.57 年进行摊销。

（四）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）》，本次评估采用扩大指标估算法估算流动资金。

非金属矿山企业流动资金估算参考指标为按固定资产的 5%~15%资金率估算流动资金，本次评估按照固定资产资金率 10%估算，则正常生产年份流动资金为：

$$\begin{aligned} \text{流动资金额} &= \text{固定资产} \times \text{固定资产资金率} \\ &= 724.20 \times 10\% = 72.42 \text{（万元）}。 \end{aligned}$$

流动资金在生产期初一次性投入，评估计算期末回收全部流动资金。

（五）总成本费用及经营成本

根据《中国矿业权评估准则》成本费用参数选取依据：成本费用参数，可以参考矿产资源开发利用方案、（预）可行性研究报告或矿山设计等资料中的相关数据分析确定，但应考虑其时效性；也可以参考评估基准日企业财务会计资料分析确定。中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队于 2025 年 2 月编制了“《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》”（简称“开发利用方案”）。方案中设计的投资、成本等相关经济参数符合当地平均市场水平，可以作为此次采矿权出让收益评估的依据。本次评估依据“《开发利用方案》”对评估利用的资源储量进行了出让收益评估。

1. 材料费

根据《开发利用方案》，材料费包括火工品和各种机械配件，设计的材料费单位成本为 12.00 元/立方米。设计的材料费单位成本为含税成本，折合不含税材料费单位成本为 10.62 元/立方米。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份材料费} &= \text{年产量} \times \text{材料费单位成本} \\ &= 150.00 \times 12.62 = 1592.92 \text{（万元）}。 \end{aligned}$$

2. 燃料及动力费

根据《开发利用方案》，设计的燃料及动力费单位成本为 3.00 元/立方米。设计的燃料及动力费单位成本为含税成本，折合不含税燃料及动力费单位成本为 2.65 元/立方米。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份燃料及动力费} &= \text{年产量} \times \text{燃料及动力费单位成本} \\ &= 150.00 \times 2.65 = 398.23 \text{（万元）}。 \end{aligned}$$

3. 职工薪酬

根据《开发利用方案》，矿山生产工人和管理及服务人员合计 120 人，根据评估人员查询《2024 吉林统计年鉴》“4-8 城镇非私营单位就业人员工资总额、平均工资（2023 年）”章节，吉林省采矿业单位就业人员平均工资为 104620 元，据此标准计算职工薪酬合计 1255.44 万元（ $120 \times 104620 / 10000$ ），单位职工薪酬 8.37 元/立方米。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份职工薪酬} &= \text{年产量} \times \text{职工薪酬单位成本} \\ &= 150.00 \times 8.37 = 1255.44 \text{（万元）}。 \end{aligned}$$

4. 修理费

根据《开发利用方案》，设计的修理费单位成本为 3.00 元/立方米。设计的修理费单位成本为含税成本，折合不含税修理费单位成本为 2.65 元/立方米。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份修理费用} &= \text{年产量} \times \text{修理费用单位成本} \\ &= 150.00 \times 2.65 = 398.23 \text{（万元）}。 \end{aligned}$$

5. 折旧费

本次评估确定房屋建筑物折旧年限为 40.0 年，残值率为 5%，设备折旧年限平均按 15.0 年，残值率为 5%。采矿工程折旧年限为 5.57 年，残值率为 0%。

（以 2026 年为例）

$$\text{房屋建筑物年折旧额} = 91.74 \times (1 - 5\%) \div 40.0 = 2.18 \text{（万元）}；$$

机器设备年折旧额=265.49×(1-5%)÷15.0=16.81(万元)；

采矿工程年折旧额=366.97×(1-0%)÷5.57=65.87(万元)；

折旧合计：2.18+16.81+65.87=84.86(万元)。

固定资产单位折旧=84.86÷150.00=0.57(元/立方米)。

6. 安全生产费用

根据财政部、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)，非金属矿山-露天矿山3.00元/吨。

矿山为露天开采，本项目依照《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》([2022]136号)的规定，选取安全费用为3元/吨，根据《核实报告》，矿石体重2.65吨/立方米，本项目安全费用为7.95元/立方米。本项目评估确定矿山安全生产费用单位成本为7.95元/立方米。

则，正常生产年份安全生产费用=年产量×安全生产费用单位成本
=150.00×7.95=1192.50(万元)。

7. 摊销费

本项目无形资产-土地净值为1200.00万元。

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。在矿山生产期内按10年或矿山受益期(矿山服务年限)或评估计算期的服务年限计提摊销费。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。本次评估按5.57年摊销，正常生产年份无形资产摊销费215.39万元，折合无形资产摊销费单位成本为1.44元/立方米。

8. 管理费用

根据《开发利用方案》，设计的管理费用单位成本为3.00元/立方米。本次评估确定管理费用单位成本为3.00元/立方米。则：

正常生产年份管理费用=年产量×管理费用单位成本
=150.00×3.00=450.00(万元)。

9. 其他支出

根据《开发利用方案》，设计的其他支出单位成本为 2.00 元/立方米。本次评估确定其他支出单位成本为 2.00 元/立方米。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份其他支出} &= \text{年产量} \times \text{其他支出单位成本} \\ &= 150.00 \times 2.00 = 300.00 \text{（万元）}。 \end{aligned}$$

10. 财务费用

根据《中国矿业权评估准则》，利息支出主要是流动资金的贷款利息，本评估项目流动资金为 72.42 万元，其资金来源 70%为银行贷款，流动资金贷款利息的利率按 2025 年 3 月 20 日开始执行的人民币一年期贷款市场报价利率（LPR）3.10%考虑，则正常生产年份流动资金贷款利息为：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份流动资金贷款利息} &= 72.42 \times 70\% \times 3.10\% \\ &= 1.57 \text{（万元）} \end{aligned}$$

折算单位财务费用为：0.01 元/立方米。

11. 总成本费用及经营成本

综上所述，则正常生产年份总成本费用为：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份总成本费用} &= \text{材料费} + \text{燃料及动力费} + \text{职工薪酬} + \text{修理费} + \text{折旧费} \\ &+ \text{安全生产费用} + \text{摊销费} + \text{管理费用} + \text{其他支出} + \text{财务费用} = 5889.14 \text{（万元）}。 \end{aligned}$$

折合单位总成本费用为 39.26 元/立方米。

$$\text{年经营成本} = \text{总成本费用} - \text{折旧费} - \text{摊销费} - \text{财务费用} = 5587.32 \text{（万元）}。$$

折合单位经营成本为 37.25 元/立方米。

（六）销售税金及附加

本项目的销售税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加和资源税。城市维护建设税和教育费附加以应交增值税为税基。

1. 增值税

根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》的有关规定》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）于 2019 年 4 月 1 日正

式执行。确定销项税率为 13%，以销售收入为税基；进项税率为 13%，以设备购置费用、材料费、燃料及动力费、修理费为税基。

正常生产年份计算如下：

$$\begin{aligned}\text{年增值税销项税额} &= \text{销售收入} \times \text{销项税率} \\ &= 6637.17 \times 13\% \\ &= 862.83 \text{（万元）}.\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{年增值税进项税额} &= (\text{年材料费} + \text{年燃料及动力费} + \text{修理费}) \times \text{进项税率} \\ &= (1592.92 + 398.23 + 398.23) \times 13\% \\ &= 310.62 \text{（万元）}.\end{aligned}$$

依据财税〔2008〕170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自 2009 年 1 月 1 日购进（包括接受捐赠、实物投资）或者自制（包括改新建、安装）固定资产发生的进项税额（包括建设期投入和更新资金投入）所含的进项税额可以抵扣。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），本项目评估中，外购材料、燃料及动力、机器设备、房屋建筑物、井巷工程等的进项税额，均在生产期可抵扣税额。根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告的有关规定》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）于 2019 年 4 月 1 日正式执行。房屋建筑物和采矿工程税率按 9% 计算，购置的机器设备税率按 13% 计算。

$$\begin{aligned}\text{正常生产年份应交增值税} &= \text{年销项税额} - \text{年进项税额} \\ &= 862.83 - 310.62 = 552.21 \text{（万元）}.\end{aligned}$$

2. 城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号），城市维护建设税和教育费附加以应交增值税为税基，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%。该矿山所处位置适用税率为 5%。

正常生产年份计算如下：

$$\begin{aligned}\text{年城市维护建设税} &= \text{年增值额} \times \text{城市维护建设税率} \\ &= 552.21 \times 5\% \\ &= 27.61 \text{（万元）}.\end{aligned}$$

3. 教育费附加

根据国务院国发[1986]50号《征收教育费附加的暂行规定》和国务院《关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令第488号），规定费率3%，按应缴纳增值额的3%计税。根据财政部财综〔2010〕98号《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，确定地方教育费附加率为2%。

正常生产年份计算如下：

$$\begin{aligned}\text{年教育费附加} &= \text{年增值额} \times \text{教育费附加率} \\ &= 552.21 \times 3\% + 552.21 \times 2\% \\ &= 27.61 \text{（万元）}.\end{aligned}$$

4. 资源税

根据《中华人民共和国资源税法》及“吉林省财政厅 吉林省地方税务局关于印发《吉林省资源税适用税率》的通知（吉财税〔2016〕583号）”，石灰岩原矿资源税税率为5%，故本次评估资源税税率取5%。

则正常生产年份资源税：

$$\begin{aligned}\text{应纳税额} &= \text{销售收入} \times \text{适用税率} \\ &= 6637.17 \times 5\% \\ &= 331.86 \text{（万元）}.\end{aligned}$$

5. 销售税金及附加

正常生产年份计算如下：

$$\begin{aligned}\text{销售税金及附加} &= \text{城市维护建设税} + \text{教育费附加} + \text{资源税} \\ &= 27.61 + 27.61 + 331.86 \\ &= 387.08 \text{（万元）}.\end{aligned}$$

6. 所得税

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

正常生产年份具体计算如下：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份利润总额} &= \text{年销售收入} - \text{年总成本费用} - \text{年销售税金及附加} \\ &= 6637.17 - 5889.14 - 387.08 \\ &= 360.95 \text{（万元）}。 \end{aligned}$$

正常生产年份所得税 = 年利润总额 × 所得税税率

$$\begin{aligned} &= 360.95 \times 25\% \\ &= 90.24 \text{（万元）}。 \end{aligned}$$

十三、折现率

据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800—2008），折现率是指将预期收益折算成现值的比率，折现率的估算考虑安全利率和风险报酬两方面的因素。根据国土资源部 2006 年第 18 号公告的要求，地质勘查程度为勘探以上的探矿权及采矿权折现率取 8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权评估折现率取 9%。本项目为采矿权评估，本次评估折现率取值确定为 8%。

十四、评估假设

本评估报告是基于下列基本假设而提出的价值意见：

（一）所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及采选技术和条件等仍如现状而无重大变化。

（二）以设定的生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平以及市场供需水平为基准，持续经营，直至该矿山资源枯竭。

（三）在矿山开发收益期内有关价格、成本费用、税率及利率因素在正常范围内变动。

（四）本评估结论是根据公开市场原则确定的公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化对其评估价值的影响。

（五）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

十五、采矿权（新增资源量）出让收益评估价值的确定

（一）采矿权出让收益评估计算结论

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，依据科学的评估程序，选取合理的评估方法和评估参数，经过认真估算，确定“吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权”在评估基准日的出让收益评估计算结论为人民币 695.60 万元，大写人民币陆佰玖拾伍万陆仟元整。

（二）采矿权（新增资源量）出让收益评估计算结论

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，依据科学的评估程序，选取合理的评估方法和评估参数，经过认真估算，确定“吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）”在评估基准日的出让收益评估计算结论为人民币 391.57 万元，大写人民币叁佰玖拾壹万伍仟柒佰元整。

（三）对比采矿权（新增资源量）出让收益基准价

吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）出让收益结论为人民币 391.57 万元，大写人民币叁佰玖拾壹万伍仟柒佰元整。

矿业权出让收益市场基准价核算公式如下：

$$P=A \cdot Q$$

式中：P—矿业权出让收益评估值；

A—出让收益市场基准价；

Q—评估利用资源储量

吉林省自然资源厅、吉林省财政厅关于印发《关于吉林省矿业权出让收益市场基准价(2023年版)》的公告建筑石料用灰岩矿业权市场基准价为 0.8 元/立方米·矿石（可采储量）。

按出让收益市场基准价核算结果为：

$$0.8 \times 466.16 = 372.93 \text{（万元）}。$$

本次采矿权（新增资源量）出让收益评估价值（391.57 万元），出让收益评估单价为 0.84 元/立方米·矿石（可采储量），高于参照“吉林省自然资源厅、吉林省财政厅关于印发《关于吉林省矿业权出让收益市场基准价（2023 年版）》的公告”计算的采矿权出让收益基准价参考值（372.93 万元）。

十六、评估有关问题说明

（一）评估结论有效期

本项目评估确定的评估基准日为 2025 年 3 月 31 日，根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，评估结论公开的，评估结论使用有效期自评估报告公开之日起有效期一年；评估结论不公开的，自本次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有效期，本公司对使用本评估结论的后果不负任何责任。

（二）评估基准日后的调整事项

评估基准日后发生的影响委托评估采矿权出让收益的期后事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台，利率的变动、矿产品市场价值的巨大波动等。在评估基准日之后且在本评估结论使用有效期内，如发生影响委估采矿权出让收益的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资源储量、生产规模等参数发生变化，应进行相应调整；当价格标准发生重大变化而对采矿权出让收益产生明显影响时，评估委托人应及时聘请评估机构重新确定采矿权出让收益。

（三）评估报告使用限制

1. 本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。
2. 本评估报告仅供评估委托人了解评估的有关事宜并报送评估管理机关或其授权的单位审查评估报告和检查评估工作之用。正确理解并合理使用评估报告是评估委托人和相关当事方的责任。本评估报告的所有权归评估委托人所有。

3. 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。

（四）特别事项声明

1. 本次评估结论是在独立、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人之间无任何利害关系。

2. 本次评估工作中，委托人所提供的有关文件材料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。

3. 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托人及采矿权申请人未做特殊说明，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

4. 本次评估依据了委托人临江市自然资源和林业局提供的《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》该报告载明的出具单位为“中国建筑材料工业地质勘查中心吉林总队”，载明的出具日期为2025年2月，有关编制人员，责任人员，资质及法人资格证明等信息，均反映在该报告中。本评估报告附件附了该地质报告，详细报告存于评估工作底稿。除此外，委托人及相关当事人未提供其他类似专业报告，本评估机构和执行本评估报告的评估人员，也未获得的、并依据其他类似专业报告，也不知悉存在其他专业报告。如果存在其他类似专业报告，并依据其得出其他不同于本评估报告的评估结论，根据《资产评估法》，本机构不承担相应责任。

5. 本次评估，确定可采储量时，根据委托人提供的《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿资源储量核实报告》对不能开采部分，以及开采过程中不能回收部分，按照《中国矿业权评估准则》要求做的专业判断，并不是评估范围的调整或扣减，也并不是评估结论的遗漏；同时，委托人提供的《吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿矿产资源开发利用方案》中的各种设计损失，开采损失指标，矿

业权评估行业及其本项目评估人员没有技术手段和专业方法核实其正确性，仅属于计算范畴。


6. 本评估报告含有若干附件，附件构成本报告的重要组成部分，与本评估报告正文具有同等法律效力。本评估报告的复印件不具任何法律效力。



7. 本评估报告经本评估机构法定代表人、矿业权评估师签名，并加盖评估机构公章后生效。

十七、评估报告日

评估报告日为 2025 年 4 月 18 日。

十八、评估机构及评估师签字盖章

法定代表人：

矿业权评估师： 

矿业权评估师： 

山东人和资产评估有限公司
二〇二五年四月十八日


吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权（新增资源量）

出让收益评估价值估算表

委托人：临江市自然资源局和林业局		评估基准日：2025年3月31日		单位：人民币万元		
项目	服务年限内全部资源储量评估值（万元）	服务年限内资源储量（万立方米）	资源储量出让收益单价（元/立方米）	采矿权新增可采储量（万立方米）	采矿权新增可采储量出让收益（万元）	备注
1	2	3	$4=2 \div 3$	5	$6=4 \times 5$	
数额	695.60	831.53	0.84	466.16	391.57	

评估机构：山东泰久和资产评估有限公司

审核人：乔松

制表人：张骥



附表三

吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权
出让收益评估储量估算表

单位：万立方米

序号	项目	拟设矿区范围内保有资源储量		可信度系数	评估利用的资源储量		设计损失	设计利用资源储量			回采率	评估利用的可采储量			废石混入率	年生产能力 (万立方米/年)	服务年限 (年)
		控制资源量	合计		控制资源量	合计		剩余资源量	新增资源量	合计		剩余资源量	新增资源量	合计			
1	建筑石料用灰岩	989.02	989.02	1.00	989.02	989.02	140.52	372.83	475.67	848.50	98.0%	365.37	466.16	831.53	0.5%	150.00	5.57

委托方：临江市自然资源和林业局

评估基准日：2025年3月31日

评估机构：山东人和资产评估有限公司


审核人：乔松

制表人：张鹭

附表四

吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权

出让收益评估销售收入估算表

委托人：临江市自然资源和林业局
评估基准日：2025年3月31日
单位：人民币万元

序号	项目名称	单位	合计	2025年10~12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年1~4月
1	年产量	万立方米	835.71	37.50	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	48.21
2	销售价格	元/立方米		44.25	44.25	44.25	44.25	44.25	44.25	44.25
3	销售收入	万元	36978.32	1659.29	6637.17	6637.17	6637.17	6637.17	6637.17	2133.19

评估机构：山东人和资产评估有限公司

审核人：乔松

制表人：张骥



附表五

吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权
出让收益评估固定资产投资估算表

委托人：临江市自然资源和林业局
评估基准日：2025年3月31日
单位：人民币万元

序号	《开发利用方案》设计值			序号	本次评估固定资产取值			
	项目名称	固定资产原值	固定资产净值		项目名称	原值(不含税)	净值(不含税)	增值税
1	房屋建筑物	100.00	100.00	1	房屋建筑物	91.74	91.74	8.26
2	机器设备	300.00	300.00	2	机器设备	265.49	265.49	34.51
3	采矿工程	400.00	400.00	3	采矿工程	366.97	366.97	33.03
4	合计	800.00	800.00	4	合计	724.20	724.20	75.80
5	无形资产-土地	1200.00	1200.00	5	无形资产-土地	1200.00	1200.00	

评估机构：山东天和资产评估有限公司

审核人：乔松

制表人：张骥



吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权
出让收益评估固定资产折旧估算表

委托人：临江市自然资源局和林业局
评估基准日：2025年3月31日
单位：人民币万元

序号	固定资产类别	原值	净值	折旧年限	折旧率 (%)	残值率 (%)	2025年10~12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年1~4月
1	固定资产合计	391.74	91.74										
	折旧费合计						21.21	84.86	84.86	84.86	84.86	84.86	27.25
	净值合计						702.99	618.13	533.27	448.41	363.55	278.69	251.44
	固定资产残(余)值												251.44
2	房屋及建筑物	100.00											
	增值税	8.26											
	不含税房屋及建筑物	91.74	91.74	40.00	2.38	5							
	折旧费						0.54	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18	0.70
3	净值						91.20	89.02	86.84	84.66	82.48	80.30	79.60
	残(余)值												
	机器设备	300.00		15.00	6.33	5							
	增值税	34.51											
4	不含税机器设备	265.49	265.49										
	折旧费						4.20	16.81	16.81	16.81	16.81	16.81	5.40
	净值						261.29	244.48	227.67	210.86	194.05	177.24	171.84
	残(余)值												
5	采矿工程	400.00											
	增值税	33.03											
	不含税采矿工程	366.97	366.97	5.57	17.95		16.47	65.87	65.87	65.87	65.87	65.87	21.15
	折旧费						350.50	284.63	218.76	152.89	87.02	21.15	
6	净值												
	残(余)值												

审核人：乔松
制表人：张骥



附表七

吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权
出让收益评估单位成本估算表

委托人：临江市自然资源局和林业局		评估基准日：2025年3月31日		单位：元/立方米		
序号	项目名称	《开发利用方案》设计值		评估取值		备注
		单位成本(元/立方米)	产量(万立方米)	项目名称	单位成本(元/立方米)	
	产量(万立方米)	150.00		产量(万立方米)	150.00	设计生产规模
1	材料费	12.00		材料费	10.62	根据收集数据取值
2	燃料及动力费	3.00		燃料及动力费	2.65	根据收集数据取值
3	工资及福利	8.00		职工薪酬	8.37	根据收集数据取值
4	修理费	3.00		修理费	2.65	根据收集数据取值
5	折旧费	2.00		折旧费	0.57	重新计算
6	管理费用	3.00		安全生产费	7.95	财资〔2022〕136号
7	其他支出	2.00		摊销费	1.44	无形资产投资按服务年限摊销计算
8	不可预见费	2.00		管理费用	3.00	根据收集数据取值
				其他支出	2.00	根据收集数据取值
				财务费用	0.01	流动资金70%考虑，评估基准日LPR3.10%计算。
9	总成本费用	35.00		总成本费用	39.26	合计值
				经营成本	37.25	付现成本

评估机构：山东人和资产评估有限公司

审核人：乔松

制表人：张骥



吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权

出让收益评估总成本经营成本估算表

序号		项目名称	单位成本(元/立方米)	合计	2025年10~12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年1~4月
		产量(万立方米)		835.71	37.50	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	48.21
1		材料费	10.62	8874.79	398.23	1592.92	1592.92	1592.92	1592.92	1592.92	511.96
2		燃料及动力费	2.65	2218.70	99.56	398.23	398.23	398.23	398.23	398.23	127.99
3		职工薪酬	8.37	6994.56	313.86	1255.44	1255.44	1255.44	1255.44	1255.44	403.50
4		修理费	2.65	2218.70	99.56	398.23	398.23	398.23	398.23	398.23	127.99
5		折旧费	0.57	472.76	21.21	84.86	84.86	84.86	84.86	84.86	27.25
6		安全生产费	7.95	6643.90	298.13	1192.50	1192.50	1192.50	1192.50	1192.50	383.27
7		摊销费	1.44	1200.00	53.85	215.39	215.39	215.39	215.39	215.39	69.23
8		管理费用	3.00	2507.13	112.50	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	144.63
9		其他支出	2.00	1671.42	75.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	96.42
10		财务费用	0.01	9.81	0.39	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57
11		总成本费用	39.26	32811.77	1472.29	5889.14	5889.14	5889.14	5889.14	5889.14	1893.81
12		经营成本	37.25	31129.20	1396.84	5587.32	5587.32	5587.32	5587.32	5587.32	1795.76

委托人：临江市自然资源和林业局

评估基准日：2025年3月31日

单位：人民币万元

评估机构：山东人和资产评估有限公司

审核人：乔松

制表人：张骥

附表九

**吉林省临江市桦树小营子建筑石料用灰岩矿采矿权
出让收益评估税费估算表**

委托人：临江市自然资源和林业局

评估基准日：2025年3月31日

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025年10~12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年1~4月
1	销售收入	36978.32	1659.29	6637.17	6637.17	6637.17	6637.17	6637.17	2133.19
2	总成本费用	32811.77	1472.29	5889.14	5889.14	5889.14	5889.14	5889.14	1893.81
3	增值税	3000.78	62.25	552.21	552.21	552.21	552.21	552.21	177.48
3.1	销项税额(13%)	4807.17	215.71	862.83	862.83	862.83	862.83	862.83	277.31
3.2	进项税额(13%)	1730.59	77.66	310.62	310.62	310.62	310.62	310.62	99.83
3.3	可抵扣固定资产进项税额	75.80	75.80						
4	销售税金及附加	2148.98	89.18	387.08	387.08	387.08	387.08	387.08	124.40
4.1	城市建设维护税(5%)	150.03	3.11	27.61	27.61	27.61	27.61	27.61	8.87
4.2	教育费附加(3%+2%)	150.03	3.11	27.61	27.61	27.61	27.61	27.61	8.87
4.3	资源税(销售收入5%)	1848.92	82.96	331.86	331.86	331.86	331.86	331.86	106.66
5	利润总额	2017.56	97.83	360.95	360.95	360.95	360.95	360.95	114.98
6	企业所得税(25%)	504.41	24.46	90.24	90.24	90.24	90.24	90.24	28.75

评估机构：吉林人和资产评估有限公司

审核人：乔松

制表人：张骥

