

葛洲坝集团水泥有限公司拟收购  
湖南石门特种水泥有限公司资产项目  
评估报告

中企华评报字(2014)第 3571 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一四年八月三十日



## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型及其定义.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	7
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	17
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	20
十二、 评估报告使用限制说明.....	24
十三、 评估报告日.....	25
评估报告附件.....	26



## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受葛洲坝集团水泥有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据中国葛洲坝集团股份有限公司中葛股投资[2014]22号《中国葛洲坝集团股份有限公司关于石门特种水泥并购项目立项的批复》，葛洲坝集团水泥有限公司拟收购湖南石门特种水泥有限公司资产，为此需对上述经济行为所涉及的葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的资产在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的资产。

评估范围：葛洲坝集团水泥有限公司拟收购湖南石门特种水泥有限公司的固定资产、在建工程 and 无形资产。固定资产包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备和电子设备，在建工程为待摊基建支出，无形资产包括矿业权和土地使用权。

评估基准日：2014年5月31日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：评估基准日，委托评估的资产账面价值为20,629.31万元，评估价值为24,006.38万元，增值额为3,377.07万元，增值率为16.37%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：



## 评估结果汇总表

评估基准日：2014年5月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产	1	18,038.97	17,721.52	-317.44	-1.76
在建工程	2	70.12	70.12	0.00	0.00
无形资产	3	2,520.22	6,214.74	3,694.51	146.59
资产总计	4	20,629.31	24,006.38	3,377.07	16.37

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2014年5月31日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



## 葛洲坝集团水泥有限公司拟收购 湖南石门特种水泥有限公司资产项目 评估报告正文

葛洲坝集团水泥有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的资产在 2014 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为葛洲坝集团水泥有限公司，产权持有单位为湖南石门特种水泥有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### (一)委托方简介

企业名称：葛洲坝集团水泥有限公司(以下简称：“葛洲坝水泥公司”)

法定住所：湖北省荆门市东宝区泉口路 21 号

经营场所：湖北省荆门市东宝区泉口路 21 号

法定代表人：郭成洲

注册资本：305612.02 万元人民币

企业性质：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：许可经营项目：普通货运、货物专用运输(罐式，有效期至 2015 年 7 月 31 日)。一般经营项目：水泥、商品混凝土及其他建材制品、包装制品(不含印刷品)制造、销售，水泥技术咨询与服务，水泥、熟料及与水泥相关产品的仓储(不含危险品及国家专项规定项目)，石灰石、水泥生产所用的工业废渣、机电设备及配件、本企业生产所需辅助材料(不含国家专项规定项目)销售。

公司股权结构及变更情况：

葛洲坝集团水泥有限公司于 2011 年 12 月 23 日在湖北荆门注册成立，公司注册资本为 305,612.02 万元，注册号为 420800000155469，由中国葛洲坝集团股份有限公司 100% 持股。水泥公司现有 16 家子公司，其中子公司 14 家，分公司 2 家，全部位于湖北省内。

截止评估基准日，葛洲坝集团水泥有限公司的股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本	出资比例
中国葛洲坝集团股份有限公司	305612.02 万元	100%

## (二) 产权持有单位简介

### 1. 公司简况

企业名称：湖南石门特种水泥有限公司(以下简称：“石门特水公司”)

法定住所：湖南省石门县新关镇双桥路 28 号

经营场所：湖南省石门县新关镇新关居委会十四组

法定代表人：徐合林

注册资本：10588 万元

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：硫酸的生产(有效期至 2016 年 12 月 26 日)、销售；水泥用石灰岩露天开采(有效期至 2014 年 11 月 6 日)、加工及销售，水泥及熟料的生产、加工、销售；水泥制品、砼外加剂的生产、销售；粉煤灰的购销；过磷酸钙、氟硅酸钠的生产、加工、销售；磷矿石开采的投资管理；磷矿石加工、销售。

石门特水公司是石门县工商行政管理局登记的有限责任公司，成立日期为 2001 年 6 月 11 日，注册资本为 580 万元，分别由徐合林出资 300 万元(51.72%)，马杰出资 280 万元(48.28%)。2003 年 1 月 17 日注册资本从 580 万元增资到 5580 万元，其中徐合林 4300 万元(77.06%)，马杰 1280 万元(22.94%)。2013 年 2 月 4 日注册资本从 5580 万元增资到 7633 万元，其中徐合林 7480.34 万元(98%)，徐合金 76.33 万元(1%)，马杰 76.33 万元(1%)。2013 年 7 月 11 日注册资本从 7633 万元增资到 10588 万元，其中徐合林 10376.24 万元(98%)，徐合金 105.88 万元(1%)，马杰 105.88 万元(1%)。



截止至评估基准日，石门特水公司股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	占股比例(%)
徐合林	10376.24	98.00
徐合金	105.88	1.00
马杰	105.88	1.00
合计	10588.00	100.00

### (三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、委托方上级主管单位以及业务约定书中约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据中国葛洲坝集团股份有限公司中葛股投资[2014]22号《中国葛洲坝集团股份有限公司关于石门特种水泥并购项目立项的批复》，葛洲坝集团水泥有限公司拟收购湖南石门特种水泥有限公司资产，为此需对上述经济行为所涉及的葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的资产在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是葛洲坝集团水泥有限公司拟收购的资产。

### (二) 评估范围

评估范围是产权持有单位的固定资产、在建工程和无形资产。评估基准日，评估范围内的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备和电子设备，在建工程为待摊基建支出，无形资产包括矿权和土地使用权。上述资产的账面价值为 20,629.31 万元。



委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所审计，并发表了无保留意见。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

评估基准日是 2014 年 5 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

1. 《中国葛洲坝集团股份有限公司关于石门特种水泥并购项目立项的批复》(中葛股投资[2014]22 号);

2. 资产评估业务约定书。

##### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);
15. 《财政部 国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》(财税[2009]9 号);
16. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
17. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
18. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
20. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);



6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
11. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
12. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

#### (四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 采矿许可证;
4. 设备购置合同;
5. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
2. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
3. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
6. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
7. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
8. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
9. 《湖南省建筑安装工程概算定额》;



10. 《湖南省投资估算指标》;
11. 《关于发布常德市 2014 年第二期建设工程材料价格的通知》(常建价[2014]3 号);
12. 印发《关于进一步加强建筑行业劳保基金统筹管理的规定》的通知(湘建建[2003]265 号);
13. 湖南省财政厅、省经济委员会关于印发《湖南省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法》的通知(湘财综[2008]53 号);
14. 湖南省财政厅、湖南省经济贸易委员会关于印发《湖南省散装水泥专项资金征收使用管理实施办法》的通知(湘财综[2003]46 号);
15. 湖南省物价局、湖南省财政厅关于发布《湖南省建设系统收费管理暂行办法》的通知(湘价费[2008]122 号);
16. 《石门县人民政府关于公布县城区和乡镇国有建设用地基准地价的通知》(石政函[2011]13 号);
17. 《石门县城区和乡镇集镇规划区基准地价成果更新技术报告》(2010 年 3 月);
18. 《机电产品报价手册》(2014 年);
19. 企业提供的相关工程预决算资料;
20. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
21. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
22. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
23. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
24. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考资料

1. 湖南石门特种水泥有限公司提供的资产清单和评估申报表;
2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选取

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用成本法对固定资产

进行评估；选用市场比较法和基准地价系数修正法对土地使用权进行评估。

## (二)评估方法介绍

评估人员根据企业提供的拟收购的资产明细清单进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对房屋建筑物、机器设备、在建工程等进行了必要的现场勘察和核实，各项资产的评估方法如下：

### 1.房屋建筑物

房屋建筑物的重置成本是从再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

#### (1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

#### ①建安综合造价

根据委托方提供的房屋工程决算表，评估人员套用《湖北省建筑安装工程概算定额》计算出工程造价，在此基础上按规定的取费标准计取其它直接费、间接费、计划利润和税金，确定房屋的建安综合造价。

#### ②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### ③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：



资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

### (2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

### (3)评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

## 2.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用成本法评估。

### (1)成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

#### 重置全价的确定

对于需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等;对于不需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价和运杂费。设备重置全价计算公式如下:

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费

#### A.购置价

设备的购置价主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格,或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价。



根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第四条第(六)款规定,将自产、委托加工或者购进的货物作为投资,提供给其他单位或者个体工商户应视同销售货物,应以对外投资额作为视同销售额计算缴纳增值税。因此,重置全价应为含税价。

根据《财政部 国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》(财税[2009]9号)的规定,纳税人销售旧货,无论其是增值税一般纳税人或小规模纳税人,也不论其是否为批准认定的旧货调剂试点单位,一律按简易办法依4%的征收率减半征收增值税,不得抵扣进项税额。

根据上述分析,本次评估的2009年以前购置的设备的重置价应包含2%的增值税。由于设备市场价中含有17%的增值税,对设备的含税价需重新进行计算,设备购置价计算如下:

$$\text{设备购置价} = \text{设备市场价} / (1 + 17\%) \times (1 + 2\%)$$

本次评估的2009年以后购置的设备的重置价应包含17%的增值税。

$$\text{设备购置价} = \text{设备市场价}$$

#### B. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下:

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

运杂费率参照《国内运杂费率表》确定。

#### C. 安装工程费

安装工程费参照《资产评估手册》确定。

如果设备基础是独立的,或与建筑物密不可分,设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑,其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

#### D. 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表:



序号	费用名称	计算公式	费率	依据
一	勘察设计费	建筑工程费×费率	2.60%	国家计委、建设部计价格[2002]10号
二	建设工程监理费	建筑工程费×费率	1.90%	发改价格[2007]670号
三	招标代理服务费	建筑工程费×费率	0.15%	计价格[2002]1980号
四	建设单位管理费	建筑工程费×费率	0.93%	财政部财建[2002]394号
五	前期工程费			
1	可行性研究费	建筑工程费×费率	0.40%	计价格[1999]1283号
2	环境影响评价费	建筑工程费×费率	0.06%	计价格[2002]125号
六	劳保基金	建筑工程费×费率	3.50%	湘建建[2003]265号
七	新型墙体材料专项基金	建筑面积×费率	4	湘财综[2008]53号
八	散装水泥专项基金	建筑面积×费率	2	湘财综[2003]46号
九	白蚁防治费	建筑面积×费率	2.5	湘价费[2008]122号

### E. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为一年半。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

#### (2) 综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

#### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率



### 3.在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

对于纯待摊费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后帐面价值作为评估值。

### 4.无形资产-土地使用权

#### (1)评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的，采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估，主要基于以下考虑：

①市场比较法：由于待估宗地所在区域可以选择到与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，故适宜采用市场比较法评估；

②成本逼近法：由于待估宗地的土地用途发生了很大的变化，成本逼近法难以反映土地的现实价值，因此不选用成本逼近法进行评估；

③基准地价系数修正法：委估宗地处石门县基准地价覆盖范围之内，考虑到石门县有完整的基准地价修正体系，故适宜采用基准地价系数修正法进行估价；

④假设开发法：委估宗地内均已修建了主厂房、办公楼等建筑，已有明确的建筑物，因此不宜采用假设开发法；

综上所述，估价对象土地使用权价值采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

#### (2)评估方法介绍

##### ①市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类

似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D \times K$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

K-----开发程度因素修正；

## ②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

其基本公式如下：

$P_i = P \times (1 \pm K) \times \prod S$

式中： $P_i$ —估价对象地价

$P$ —估价对象所在区域的基准地价

$K$ —地价区位影响因素总修正值

$\prod S$ —估价对象个别因素修正系数的乘积

其中： $K_i$ —第*i*个区位因素修正值

## 6.采矿权评估

本评估报告中的矿业权评估值引用了湖北永业地矿评估咨询有限公司出具的鄂永矿权评[2014]字第0156号评估报告结论。矿业权由葛洲坝集团水泥有限公司委托湖北永业地矿评估咨询有限公司进行评估。引用的评估报告概况如下：



(1)评估对象和评估范围:湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权。

(2)评估目的:葛洲坝集团水泥有限公司拟收购湖南石门特种水泥有限公司资产,需对所涉及的“湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权”价值进行评估。本次评估即是为实现上述目的而向评估委托人提供在本次评估报告中所述各种条件下和评估基准日时点上“湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权”公平、合理、真实的价值参考意见。

(3)评估基准日:2014年5月31日

(4)价值类型:市场价值

(5)评估方法:折现现金流量法

(6)评估结论:本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象及市场情况的基础上,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“湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权”在评估基准日时点上的价值为109.04万元,人民币壹佰零玖万零肆佰元整。

(7)报告的有效期:评估报告的有效期为1年,即从评估基准日起一年内有效。超过一年此评估结果无效,需进行重新评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2014年5月28日至2014年7月30日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

### (一)接受委托

2015年5月28日,我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### (二)前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

### (1)对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

### (2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三) 现场调查

评估人员于2014年5月28日至2014年8月30日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

#### 1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### 2.初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

#### 3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。



#### 4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

#### 5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权、矿业权等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

#### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;



3.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

湖南石门特种水泥有限公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为 20,629.31 万元，评估价值为 24,006.38 万元，增值额为 3,377.07 万元，增值率为 16.37%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产	1	18,038.97	17,721.52	-317.44	-1.76
在建工程	2	70.12	70.12	0.00	0.00
无形资产	3	2,520.22	6,214.74	3,694.51	146.59
资产总计	4	20,629.31	24,006.38	3,377.07	16.37

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)土地证编号为石国用(2002变)字第 5405 号的石门县新关镇(矿区)的土地证面积为 158,802.00 m<sup>2</sup>，其中包含了矿权所占土地面积为 44790 平方米，本次评估中对于矿权所占土地面积已包括在采矿权中评估，故土地评估中不再对矿权所占土地面积评估；



(二)厂区用地 10 的土地面积为 753.00 m<sup>2</sup>，在 2002 年企业改制办理产权变更的时候漏办，现已重新办了该宗地的土地使用权证，土地证号为石国用(2014)第 112 号，土地用途为工业用地，发证日期为 2014 年 8 月 25 日，终止日期为 2064 年 8 月 4 日，故本次评估对该宗土地按新证相关信息进行评估；

(三)石门特水公司将位于石门县新关镇的矿区土地 158,802.00 m<sup>2</sup>抵押给中国农业银行石门县楚江支行，以取得该银行 1,300.00 万元的银行贷款，该抵押的土地使用权证号为石国用(2002 变)字第 5405 号，截止 2014 年 5 月 31 日，上述借款已全部归还，但土地他项权证尚未办理核销手续；

(四)2007 年 3 月 8 日公司与欧云华签订房屋转让协议，受让其位于水泥厂区的平房一栋，房屋面积 88.56 平方米，土地使用面积 226.20 平方米，转让价款 1.8 万元，上述房产及涉及的土地权证均未办理过户手续，本次评估未考虑后期办理房屋所有权证变更的相关税费；

(五)本次评估的房屋建筑物中有 35 项房屋均未办理房屋所有权证，未办理房屋所有权证的房屋明细如下表所示：

序号	标的名称	房产证号	土地证号	面积(平方米)
1	厂区门卫	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	202.00
2	厂招待所	无	石国用(2002 变)字第 5410 号	317.00
3	变电房	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	37.20
4	4#变电所	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	121.50
5	混合材料库(6 个)	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	6*Φ8.5
6	粉煤仓	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	200 立方米
7	散装库(2 个)	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	2*Φ5.76
8	中热水泥库(4 个)	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	4*Φ10.5
9	窑头厂房	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	661.00
10	汽机房、电控室	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	200.00
11	窑尾电收尘、电控室	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	958.00
12	钳工房	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	105.30
13	6#变压器房	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	152.00
14	3#窑尾	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	831.50
15	1 线水泥包装纸袋仓库	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	97.52
16	化验室药品库	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	90.63
17	设备仓库值班室	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	13.32
18	纸袋库	无	石国用(2002 变)字第 5408 号	43.92



序号	标的名称	房产证号	土地证号	面积(平方米)
19	生产门卫(厂区新门卫)	无	石国用(2002变)字第 5408 号	24.91
20	土建维修班	无	石国用(2002变)字第 5408 号	157.50
21	销售部办公房	无	石国用(2002变)字第 5408 号	272.16
22	浴室、工会	无	石国用(2002变)字第 5408 号	753.00
23	招待所浴室	无	石国用(2002变)字第 5408 号	84.00
24	1 线水泥包装机房	无	石国用(2002变)字第 5408 号	304.00
25	白水泥发运值班室	无	石国用(2002变)字第 5408 号	18.60
26	水泥分厂钳工房(1 号包装机旁)	无	石国用(2002变)字第 5408 号	71.80
27	铁矿石提升楼	无	石国用(2002变)字第 5408 号	96.00
28	2#包装机房	无	石国用(2002变)字第 5408 号	300.00
29	3#窑尾值班室	无	石国用(2002变)字第 5408 号	16.00
30	磷肥车间办公室	无	石国用(2002变)字第 5408 号	154.70
31	磷肥磨房	无	石国用(2002变)字第 5408 号	608.77
32	机房 1	无	租用	30.00
33	机房 2	无	租用	18.00
34	值班室	无	租用	18.00
35	机房 3	无	租用	36.00

本次委估房产中未办理房屋所有权证的房屋构筑物评估值未考虑后期办理房屋所有权证的相关税费;

(六)湖南石门特种水泥有限公司 2014 年 5 月向常德经济投资公司借款 100 万元, 利率为 12%, 为取得该借款, 公司将办公楼、食堂、1#2#窑头厂房三处房屋的权属证原件交给该单位保管(面积计 8828.36 平方米), 上述房产权证的使用受到限制;

(七)2012 年 7 月 18 日湖南石门特种水泥有限公司与石门县农村信用合作联社新关信用社签订了借款合同, 借款金额为 1,500.00 万元, 并签订了保证合同和抵押合同, 抵押的资产是土地使用权, 抵押的土地权证编号是石国用(2002 变)字第 5408 号, 抵押的面积为 173,110.30 平方米;

(八)2012 年 6 月 5 日湖南石门特种水泥有限公司与石门县农村信用合作联社易家渡信用社签订了借款合同, 借款金额为 1,800.00 万元, 借款期限为三年, 并签订了保证合同和抵押合同, 抵押物的固定资产清单如下所示:

金额单位: 人民币元



## 葛洲坝集团水泥有限公司拟收购湖南石门特种水泥有限公司资产项目评估报告

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	抵押金额	备注
1	窑头余热锅炉	QC75/380-7-1.25/340	台	1	1,584,000	抵押
2	窑尾余热锅炉	QC120/350-9.2-1.25/320	台	1	1,584,000	抵押
3	汽轮机	S3-1.25	台	1	1,644,000	抵押
4	发电机	QF-3-2	台	1	739,000	抵押
5	组合逆流式中温差玻璃冷却塔	10GNZF-800	台	1	288,000	抵押
6	组合逆流式中温差玻璃冷却塔	10GNZF-800	台	1		抵押
7	无阀过滤器	XZGQ-80	台	3	199,000	抵押
8	水泵	16SAP-95	台	1	178,000	抵押
9	余热发电低压控制设施		套	1	382,000	抵押
10	管道保温焊接设施		套	1	223,000	抵押
11	管道管件阀门系列		套	1	424,000	抵押
12	立磨	MLS3123	台	1	5,643,000	抵押
13	篦冷机	HCFC1800	台	1	1,721,000	抵押
14	篦冷机风机	8-09N08D	台	1	357,000	抵押
15	预热器	HRC1500	套	1	3,676,000	抵押
16	窑尾框架钢结构	H=77M	套	1	4,727,000	抵押
17	大窑	φ 3.5*56M	台	1	3,261,000	抵押
18	大窑三次风管	φ2000	套	1	1,772,000	抵押
19	煤磨	φ 2.6*7.5M	台	1	910,000	抵押
20	窑头电收尘	WDJ92-320, 23, 23/10/38	台	1	1,464,000	抵押
21	窑尾电收尘	WDJ140-3, 28/10/3x8/0.4	台	1	2,226,000	抵押
22	钢丝胶带提升机	TGD500-87m	台	1	419,000	抵押
23	钢丝胶带提升机	TGD500-49m	台	1	277,000	抵押
24	风机		台	5	637,000	抵押
25	电机	YRKK560-41120KW	台	1	165,000	抵押
26	电机	YRKK560-41400KW	台	1	191,000	抵押
27	袋式防爆除尘器	FGM128-7	台	1	270,000	抵押
28	斜拉链机	SCD630*63114mm	台	1	531,000	抵押
29	熟料拉链机天桥钢结构	100M	台	1	575,000	抵押
30	煤粉计量称	SPF-S01	台	2	421,000	抵押
31	φ15m切向库设备		套	1	281,000	抵押
32	成套罗茨鼓风机	SYS-250BJTS-200B80B	台	4	199,000	抵押
33	智能型单螺杆压缩机	OGLC110A	台	1	395,000	抵押



序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	抵押金额	备注
34	管道阀门系列	400*400	台	1	499,000	抵押
35	预热器保温设施		套	1	598,000	抵押
36	窑头、窑尾煤粉燃烧装置	窑头窑尾 HPC250	台	1	197,000	抵押
37	波纹管膨胀节		套	1	166,000	抵押
38	发电机	MWL3454036CSI	台	1	272,000	抵押
39	余热发电管道		套	1	793,000	抵押
	合计				39,888,000	

(九)湖南石门特种水泥有限公司有三个中转站，三个中转站分别位于会同、黔城和吉首。2004年4月19日湖南石门特种水泥有限公司与湖南省国土资源厅直属土地管理局怀化铁路土地管理处就会同中转站和黔城中转站占用的土地签订了《临时借用铁路土地使用协议书》，黔城中转站借用焦柳铁路黔城站区货房铁路用地0.84亩，会同中转站借用焦柳铁路会同站铁路用地0.78亩，合同规定临时借用铁路土地收益金为1.5万元/年。2005年1月1日湖南石门特种水泥有限公司与广州铁路(集团)公司张家界车务段签订《关于接卸散装水泥的协议》，广州铁路(集团)公司张家界车务段同意湖南石门特种水泥有限公司在吉首南站货场修建2个散装水泥罐及相关配套的设施，湖南石门特种水泥有限公司按照卸货重量和每吨卸货劳务费向广州铁路(集团)公司张家界车务段支付劳务配合费。合同均已过期且未续签合同，一直沿用原合同；

(十)本次机器设备评估值为增值税含税价格；

(十一)本次评估引用湖北永业地矿评估咨询有限公司于2014年8月29日出具的采矿权评估报告，报告号为鄂永矿权评[2014]第0156号；

(十二)本次评估引用天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所于2014年7月20日出具的标准无保留意见的专项审计报告，报告号为天健鄂审[2014]第236号。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；



(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字，并提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查、备案后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

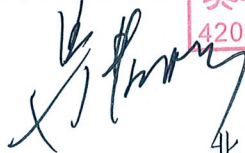
### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2014 年 8 月 30 日。

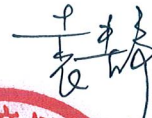
法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：吴孝松



注册资产评估师：袁静



北京中企华资产评估有限责任公司

本报告仅供占有单位  
办理核准备案手续使用

二〇一四年八月三十日



# 湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿 采矿权评估报告

鄂永矿权评[2014]字第 0156 号

湖北永业地矿评估咨询有限公司

二〇一四年八月二十九日







# 湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿

## 采矿权评估报告

### 摘 要

鄂永矿权评[2014]字第 0156 号

评估机构：湖北永业地矿评估咨询有限公司。

评估委托人：葛洲坝集团水泥有限公司。

评估对象：湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权。

评估目的：葛洲坝集团水泥有限公司拟收购湖南石门特种水泥有限公司资产，对所涉及的“湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权”价值进行评估。本次评估即是为实现上述目的而向评估委托人提供在本次评估报告中所述各种条件下和评估基准日时点上“湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权”公平、合理、真实的价值参考意见。

评估基准日：2014 年 5 月 31 日。

评估日期：2014 年 6 月 20 日 ~ 2014 年 8 月 29 日。

评估方法：折现现金流量法

主要经济技术指标：湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿截至评估基准日（2014 年 5 月 31 日）保有资源储量 189.77 万吨；评估利用资源储量 189.77 万吨；采矿回采率 90%，可采储量 170.79 万吨；生产能力 21.00 万吨/年；评估计算服务年限 8.13 年，石灰岩矿不含税销售价格为 21.00 元/吨（不含税）；折现率 8%。

评估结果：本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象及市场情况的基础上，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“湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权”在评估基准日时点上的价值为 109.04 万元，人民币壹佰零玖万零肆佰元整。

评估有关事项声明：

评估结论的有效期为一年，即从评估基准日起一年内有效。超过一年此评估结果无效，需重新进行评估。

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦 303 室

邮编：430070 电话：027-87270167 传真：027-87270167



本评估报告仅供委托方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方所有，未经委托方同意，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任何公开的媒体上。

**重要提示：**

以上内容摘自《湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权评估报告》正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读该采矿权评估报告全文。

法定代表人：

方国成

项目负责人：

刘海峰

注册矿业权评估师：

刘海峰

李惠平

湖北永业地矿评估咨询有限公司

二〇一四年八月二十九日

报告专用章





# 湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿 采矿权评估报告

## 目 录

### 一、正文目录

1. 评估机构 .....	1
2. 评估委托方概况 .....	1
3. 评估目的 .....	2
4. 评估对象与评估范围 .....	2
5. 评估基准日 .....	3
6. 评估依据 .....	3
7. 矿产资源开发概况 .....	5
7.1 矿区位置和交通、自然地理与经济概况 .....	5
7.2 矿区地质工作概况及已取得的地质勘查成果 .....	6
7.3 矿区地质概况 .....	6
7.4 矿体地质概况 .....	8
7.5 矿床开采技术条件 .....	10
7.6 矿山开发利用现状 .....	12
8. 评估实施过程 .....	12
9. 评估方法 .....	13
10. 技术指标、参数的选取和计算 .....	14
10.1 对资源储量核实报告及开发利用方案的评价 .....	15
10.2 保有资源储量 .....	15
10.3 评估利用的资源储量 .....	16
10.4 开采技术指标 .....	17
10.5 采矿方案 .....	17
10.6 产品方案 .....	18
10.7 可采储量 .....	18



10.8 生产规模及服务年限.....	18
11. 主要经济参数的选取和计算.....	19
11.1 固定资产投资.....	19
11.2 回收固定资产残值、更新改造资金及回收抵扣设备进项增值税 .....	20
11.3 流动资金.....	20
11.4 产品价格及销售收入.....	21
11.5 总成本费用及经营成本.....	21
11.6 销售税金及附加.....	25
11.7 企业所得税.....	27
11.8 折现率.....	27
12. 评估假设.....	28
13. 评估结论.....	28
13.1 评估结果.....	28
13.2 评估结论.....	28
14. 特别事项说明.....	29
14.1 评估结果有效期.....	29
14.2 评估基准日后的调整事项.....	29
14.3 评估结果有效的其它条件.....	29
15. 矿业权评估报告使用限制.....	30
16. 评估机构和注册矿业权评估师签字、盖章.....	30
17. 矿业权评估报告日.....	30

## 二、附表目录

附表一、湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权评估价值计算表

附表二、湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权评估固定资产构成表

附表三、湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权评估固定资产折

---

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦 303 室

邮编: 430070 电话: 027-87270167 传真: 027-87270167





旧表

附表四、湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权评估总成本费用表

附表五、湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权评估税费汇总表

### 三、附件目录

附件一、关于《湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权评估报告附件》使用范围的声明（共 1 页）；

附件二、湖北永业地矿评估咨询有限公司企业法人营业执照（共 1 页）；

附件三、湖北永业地矿评估咨询有限公司探矿权采矿权评估资格证书及矿业权评估师资格证书（共 3 页）；

附件四、采矿权评估合同（共 7 页）；

附件五、湖南石门特种水泥有限公司采矿许可证（证号：C4307002010127120088121）（共 1 页）；

附件六、《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》（湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队，2008 年 7 月）（共 30 页）；

附件七、常德市国土资源局 2008 年 8 月 12 日关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》矿产资源储量备案书（常国土资储备字[2008]045 号）（共 1 页）；

附件八、常德市矿产资源储量评审中心 2008 年 8 月关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》资源储量评审意见书（常储评字[2008]017 号）（共 4 页）；

附件九、《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿矿山储量年报（2011 年 3 月~2013 年 3 月）》（湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队，2013 年 4 月）（共 19 页）；

附件十、常德市国土资源局 2013 年 5 月 13 日关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿矿山储量年报（2011 年 3 月~2013 年 3 月）》矿产资源储量备案书（常国土资储备字[2013]080 号）（共 2 页）；



附件十一、《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》(广西壮族自治区工业建筑设计研究院, 2008年8月)(共24页);

附件十二、常德市国土资源局 2008年9月关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》的审查意见(常国土资矿函[2008]016号)(共2页);

附件十三、湖南石门特种水泥有限公司企业法人营业执照(共1页);

附件十四、企业提供关于开采情况说明、成本明细表(共2页);

附件十五、湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿关于采矿回采率问题的情况说明(共1页)。





# 湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿 采矿权评估报告

鄂永矿权评[2014]字第 0156 号

湖北永业地矿评估咨询有限公司受葛洲坝集团水泥有限公司委托，根据国家矿业权评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，选择合理的评估方法，按照必要的评估程序，通过实地调查、市场询证、资料收集和综合分析计算等工作，对“湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权”在 2014 年 5 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将采矿权评估情况及该时点的评估结果报告如下。

## 1. 评估机构

名称：湖北永业地矿评估咨询有限公司；

地址：湖北省武汉市武昌区紫阳东路 77 号伟鹏大厦 303 室；

法定代表人：方国成；

企业法人营业执照号：420106000022029；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2008]014 号。

## 2. 评估委托方概况

### (1) 评估委托方概况

评估委托方为葛洲坝集团水泥有限公司。

注册号：420800000155469

地址：湖北省荆门市东宝区泉口路 21 号

法定代表人姓名：郭成洲

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：普通货运、货物专用运输（罐式）；水泥、商品混凝土及其他建材制品、包装制品（不含印刷品）制造、销售，水泥技术咨询与服务，水泥、熟料及与水泥相关产品的仓储（不含危险品及国家专项规定项目），石灰石、水

---

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区紫阳东路 77 号伟鹏大厦 303 室

邮编：430070 电话：027-87270167 传真：027-87270167



泥生产所用的工业废渣、机电设备及配件、本企业生产所需辅助材料销售。

### (2) 采矿权人概况

采矿权人为湖南石门特种水泥有限公司

注册号：430726000002810

地址：湖南省常德市石门县新关镇新关居委会十四组（双桥路28号）

法定代表人姓名：徐合林

公司类型：有限责任公司

注册资本：人民币壹亿零伍佰捌拾捌万元整

经营范围：硫酸的生产（有效期至2014年1月4日）、销售；水泥用石灰岩露天开采、加工及销售，水泥及熟料的生产、加工、销售；水泥制品、砼外加剂的生产、销售；粉煤灰的购销；过磷酸钙、氟硅酸钠的生产、加工、销售；磷矿石开采的投资管理；磷矿石加工、销售。

### 3. 评估目的

葛洲坝集团水泥有限公司拟收购湖南石门特种水泥有限公司资产，对所涉及的“湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权”价值进行评估。本次评估即是为实现上述目的而向评估委托方提供在本次评估报告中所述各种条件下和评估基准日时点上“湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权”公平、合理、真实的价值参考意见。

### 4. 评估对象与评估范围

本次评估项目的评估对象为湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权。

根据湖南石门特种水泥有限公司采矿许可证（证号：C4307002010127120088121）确定该矿矿区范围，面积为0.1265平方公里，开采标高为+270米~+200米，开采规模为21万吨/年，由4个拐点圈定。其拐点坐标如下：

#### 湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿矿区范围坐标表

湖北永业地矿评估咨询有限公司  
湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦303室  
邮编：430070 电话：027-87270167 传真：027-87270167





(1980 西安坐标系)

拐点	坐标		拐点	坐标	
	X	Y		X	Y
1	3280445.87	37532334.66	2	3280145.87	37532334.66
3	3280145.86	37531834.65	4	3280351.87	37531834.65

评估范围即为上述矿区范围，截止评估基准日，上述范围内未设置其他矿业权，无矿业权权属争议。

5. 评估基准日

- (1) 独立性、客观性、公正性和科学性原则；
- (2) 采矿权与矿产资源相互依存原则；
- (3) 资源最佳利用原则；
- (4) 尊重地质科学及客观地质规律原则；
- (5) 企业持续经营原则。评估原则

6. 评估依据

评估依据包括法律法规、评估准则、经济行为依据、取价依据及所引用的专业报告等，具体如下：

6.1 法规、准则依据

- (1) 1996年8月29日修改后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》及其实施细则；
- (2) 国务院1998年第241号令发布的《矿产资源开采登记管理办法》；
- (3) 国土资源部国土资[2000]309号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》；
- (4) 国土资源部国土资[1999]75号文印发的《探矿权采矿权评估管理暂行办法》；
- (5) 国土资源部国土资[2006]166号《关于调整矿业确认（备案）和储量评审备案管理权限的通知》；

湖北永业地矿评估咨询有限公司  
 湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦303室  
 邮编：430070 电话：027-87270167 传真：027-87270167

(6) 国家质量技术监督局 1999 年《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999);

(7) 国土资源部国土资[2002]271 号文《关于采矿权评估和确认有关问题的通知》;

(8) 国土资源部公告发布的《矿业权评估指南》(2006 修订);

(9) 国土资源部《关于全面实施〈固体矿产资源/储量分类〉国家标准和勘查规范有关事项的通知》(国土资发[2007]68 号);

(10) 中国矿业权评估师协会《中国矿业权评估准则》、《收益途径评估方法规范》(CMVS12100-2008)、《矿业权价款评估应用指南》(CMVS20100-2008)、《确定评估基准日指导意见》(CMVS30200-2008)、《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008);

(11) 国土资源部国土资发[2008]174 号《关于印发〈矿业权评估管理办法(试行)〉的通知》;

(12) 国土资源部国土资发[2008]181 号《关于规范矿业权出让评估委托有关事项的通知》;

(13) 国土资源部国土资发[2008]182 号《关于规范矿业权评估报告备案有关事项的通知》。

## 6.2 经济行为、产权和取价依据等

(1) 采矿权评估委托函;

(2) 采矿许可证(证号: C4307002010127120088121);

(3) 《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》(湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队, 2008 年 7 月);

(4) 常德市国土资源局 2008 年 8 月 12 日关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》矿产资源储量备案书(常国土资储备字[2008]045 号);

(5) 常德市矿产资源储量评审中心 2008 年 8 月关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》资源储量评审意见书(常储评字[2008]017 号);



(6)《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿矿山储量年报(2011年3月~2013年3月)》(湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队,2013年4月);

(7)常德市国土资源局2013年5月13日关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿矿山储量年报(2011年3月~2013年3月)》矿产资源储量备案书(常国土资储备字[2013]080号);

(8)《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》(广西壮族自治区工业建筑设计研究院,2008年8月);

(9)常德市国土资源局2008年9月关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》的审查意见(常国土资矿函[2008]016号);

(10)湖南石门特种水泥有限公司企业法人营业执照;

(11)企业提供关于开采情况说明、成本明细表;

(12)湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿关于采矿回采率问题的情况说明;

(13)评估人员现场核实、收集和调查的其它资料。

## 7. 矿产资源开发概况

### 7.1 矿区位置和交通、自然地理与经济概况

#### 7.1.1 矿区位置和交通

湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿(以下简称“矿山”),位于石门县城北10公里的新关镇北侧约3公里处,属新关镇申家峪村所管辖。地理坐标:东经 $110^{\circ}19'54''\sim 111^{\circ}20'04''$ ,北纬 $29^{\circ}38'20''\sim 29^{\circ}38'30''$ 。

矿山有县乡道至新关镇与省道S303线联通,S303线南至石门县城,北通湖北等地,石门县城有铁路、公路与全国各地联通,交通便利。

#### 7.1.2 矿区自然地理

矿区范围属丘陵地貌。矿权范围内最高海拔标低+190米,最高海拔标高

+272 米，相对高差 82 米。矿区地势总体南高北低，东高西低。矿山南边界为分水岭地形，为浑圆舒缓的山顶，向北西渐低，矿山西部边缘为最低处。矿山境内基本上为一向北西倾斜的单面坡。

## 7.2 矿区地质工作概况及已取得的地质勘查成果

该矿区地质研究程度较高，出 1:20 万区调较系统的地质工作以外，1979 年省建材工业地质队，对申家峪矿区东部（外围）的新坪一带的石灰岩矿进行了勘探，提交有《湖南省石门县新关石灰岩矿区地质勘探报告》，提交 B+C 级石灰岩矿石储量 31307 万吨。

1984 年湖南省地矿局四〇三队，对矿区南部外围的月亮凸一带的石灰岩矿进行了普查，提交了《湖南省石门县新关石灰岩矿月亮凸矿段地质普查评价报告》。

1987 年湖南省地矿局四〇三队受石门玻璃厂的委托，按水泥工业对石灰岩矿产的一般要求，对申家峪一带石灰岩矿进行的详查地质工作。提交了《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区详细普查地质报告》，计算水泥用石灰岩矿 C 级储量 1527 万吨（中型矿床），并获湖南省矿产储量委员会批准（批准文号：[1987]湘储办字第 04 号）。

2008 年湖南省地矿局四〇三队测绘院对该矿区进行了矿山测量工作。测量采用 GPS 控制测量，由于该矿山已进行过详查、其地层、构造、矿体、矿石特征及开采技术条件均已基本查明，该次地质工作的重点是根据采矿工程（露天采场）观测、编录、查明矿山地层、构造、矿体开采技术条件等开采后的变化。2008 年 7 月湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队编制了《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》，该报告估算矿山保有资源储量（122b）255.83 万吨，采损资源储量 71.15 万吨（其中 2003 年 11 月后特水公司采损量 15.87 万吨），累探资源储量 326.98 万吨。

2013 年 4 月湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队编制的《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿矿山储量年报（2011 年 3 月~2013 年 3 月）》及其矿产资源储量备案书（常国土资储备字[2013]080 号），截止 2013 年



3 月底，矿山保有资源储量（122b+333）201.1 万吨；其中控制的经济基础储量（122b）65.5 万吨，推断的经济资源量（333）135.6 万吨，采损量 125.9 万吨。

### 7.3 矿区地质概况

#### 7.3.1 矿区地层

矿山境内出露地层主要有三叠系，第四系近零星分布。从新到老叙如下：

##### 1、三叠系下统嘉陵江组（ $T_{1j}$ ）

下部为浅紫色、紫红色白云质灰岩或灰质白云岩。厚层夹薄层，含泥质，具层纹状构造，本层为 II 矿层的直接顶板，亦为标志层。

上部为薄层灰岩

厚度不详

##### 2、三叠系下统大冶组（ $T_{1dy}$ ）

本组按岩性特征，分为上、中、下三段共 7 个自然层（①~⑦）。

##### 上段（ $T_{1dy}^3$ ）

①厚层灰岩（ $T_{1dy}^{3-2}$ ）：浅灰色、灰黑色，偶夹肉红色，厚层状构造，含不均匀的白云石。本层为 II 矿层。厚 15.42 米

⑥白云质灰岩（ $T_{1dy}^{3-1}$ ）：浅肉红色，淡紫红色，厚层状构造，具砂状结构。本层是 I、II 矿层间一大夹石层，I 矿层的顶板。本层层位、厚度稳定，是良好的标志层，在地貌上常形成（1）陡坎。厚 11.83 米

##### 中段（ $T_{1dy}^2$ ）

⑤厚层状灰岩（ $T_{1dy}^{2-3}$ ）：青灰色，泥晶结构，厚层状，部分具纹状构造。本段为 I 矿层，区内主要矿层。厚 23.62 米

④豹皮状灰岩（ $T_{1dy}^{2-2}$ ）：灰~深灰色，厚层状，含较多不规则泥质条带，风化后外表呈斑状花纹似豹皮故得名。为 I 矿层。厚 18.05 米

③薄层状灰岩（ $T_{1dy}^{2-1}$ ）：青灰色，粉晶结构，具水平层理构造，多揉皱构造。I 矿层。厚 18.52 米

##### 下段（ $T_{1dy}^1$ ）

②中~薄层状灰岩（ $T_{1dy}^{1-2}$ ）：下部间夹薄~极薄层状含灰质页岩。上部为中~薄层灰岩，青灰色，泥~粉晶结构，质纯。为 I 矿层。厚 211.98 米

①薄层灰质页岩夹薄层泥质灰岩 ( $T_{1dy}^{1-1}$ ): 褐黄色, 泥质结构, 含少量黄铁矿。厚 6.70 米

第四系仅在局部低洼处、沟隙处少量零星分布, 多有灰岩碎块和黑褐色亚粘土组成。厚 0~2.0 米

### 7.3.2 矿区构造

矿区(矿山)处于东岳观向斜北翼东段, 磺厂背斜的南翼。东岳观向斜从西往东, 由紧闭逐渐开阔, 两翼由三叠系~志留系地层组成。区内地层呈单斜产出, 岩层走向近东西向, 倾向南, 倾角一般  $45^{\circ}\sim 55^{\circ}$ 。区内断裂构造不发育。岩石节理裂隙较发育。

## 7.4 矿体地质概况

### 7.4.1 矿层特征

#### 1、II 矿层顶板

II 矿层的直接顶板为三叠系嘉陵江组底部白云岩或灰质白云岩, 上部夹薄层灰岩。岩石为灰色、浅灰色, 薄层至中层状构造, 泥晶结构。厚度为 120 米。

#### 2、II 矿层 ( $T_{1dy}^{3-2}$ )

位于大冶组顶部。矿石即为厚层状灰岩, 呈浅灰色、浅肉红色, 致密块状, 亮晶残余球粒结构, 主要矿物成分为方解石 (87%), 次为白云岩 (9%), 含少量铁泥质。本层层位稳定, 矿山平均厚 16.15 米。

原矿区详查时, 因矿层中有 28.57% 的样段 MgO 含量超过 3% 的工业要求, 因此未计算 II 矿层储量。

#### 3、I 矿层顶板 ( $T_{1dy}^{3-1}$ )

本层岩性为白云质灰岩, 是 I、II 矿层之间的夹层, I 矿层直接顶板。本层层位稳定, 厚度一般 12 米。

#### 4、I 矿层 ( $T_{1dy}^{2-3}$ 、 $T_{1dy}^{2-2}$ 、 $T_{1dy}^{2-1}$ 、 $T_{1dy}^{1-2}$ )

I 矿层是矿区(矿山)的主要工业矿层, 按矿石的结构构造, 本矿层共分为 4 个层序, 至上而下分述如下:

##### (1) 厚层灰岩矿层 ( $T_{1dy}^{2-3}$ )

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦 303 室

邮编: 430070 电话: 027-87270167 传真: 027-87270167





I 矿层顶部，呈深灰色、灰色，厚层状构造，单层厚一般大于 1 米，矿石质地均匀，细粉晶结构。主要矿物为方解石 98%。本层矿山平均厚度为 25.55 米。

#### (2) 豹皮状灰岩矿层 ( $T_{1dy}^{2-2}$ )

矿层浅灰色，厚层瘤状构造，粉晶结构。瘤体主要为粉晶方解石，瘤体之间为泥质、方解石、白云石共同组成不规则网脉充填胶结。风化后外形似豹皮状。本层外表特征明显，层位稳定。矿山平均厚度 15.14 米。

#### (3) 薄层状灰岩矿层 ( $T_{1dy}^{2-1}$ )

深灰色，薄层状、单层厚 1~1.5 厘米，具水平层理。泥质粉晶结构，主要矿物组分为方解石，次为泥质，含少量褐铁矿。矿山平均厚度为 15.02 米。

#### (4) 薄~中层状灰岩矿层 ( $T_{1dy}^{1-2}$ )

本层为 I 矿层主要组成部分。

青灰色、浅灰色、薄~中层状，以中层为主，单层厚 0.1~0.5 米，粉晶结构。主要矿物组分为方解石，含少量铁、泥质和白云石、方解石呈他形，颗粒之间紧密嵌接，质地均一。矿山区内平均厚度 165.05 米。

I 矿层底板：I 矿层直接底板为灰质页岩夹薄层灰岩，仅见于东段 TC3 以东，以西因掩盖而未出露。

### 7.4.2 矿石质量

矿山 I 矿层 4 个自然矿层，单工程 CaO、MgO 含量变化较小，其中  $T_{1dy}^{1-2}$  薄中层灰岩，CaO 含量 52.33~52.35%，平均 52.34%，MgO 含量 0.62~0.71%，平均 0.66%； $T_{1dy}^{2-1}$  CaO 含量 51.44~51.42%，平均 51.43%，MgO 含量 0.32~0.83%，平均 0.57%； $T_{1dy}^{2-2}$  CaO 含量 50.18~50.80%，平均 50.49%，MgO 含量 0.57~0.72%，平均 0.65%； $T_{1dy}^{2-3}$  CaO 含量 53.32~52.30%，平均 52.81%，MgO 含量 0.81~0.98%，平均 0.89%。

由上可知，在 I 矿层的薄~中层灰岩和厚层灰岩矿层中，CaO 和 MgO 含量变化幅度小，豹皮状灰岩矿层因少量泥质物，CaO 含量相对低一点，但就整个 I 矿层来看，各层矿石平均含量都在 50% 以上，MgO 均在 1.0% 以下。属主要化学成分稳定，质量较优的矿石。

Ⅱ矿层在单工程中 CaO 含量最好 53.30%，最低 52.04%，其中有 26.90% 的单个样品 MgO 含量大于 3%，矿体 MgO 成分变化较为复杂。

I 矿层和Ⅱ矿层中的夹层位白云质灰岩，CaO 含量 47.48~46.44%，平均 46.96%。

综上所述，I 矿层矿山矿石化学成分含量变化小，矿石质量稳定，不需划分矿石的自然类型。矿石的工业类型为水泥灰岩，属一级优质水泥灰岩矿石。

## 7.5 矿床开采技术条件

### 7.5.1 矿区水文地质条件

#### 1、地表水

矿区（矿山）位于低山丘陵地貌区。矿山海拔标高 190~272 米，矿山地势总体南高北低，东高西低，矿山南边界为分水岭地形，为浑圆舒缓的山顶，向北西渐低，矿山西部边缘为最低处。矿山境内基本上为一向北西倾斜的单面坡。

矿山境内地表径流不发育，仅有一些小的季节性小冲沟，降雨量大时短时有水，大部时段呈干涸状态。大气降水大部以分散流形式泄入北西申家峪沟谷中，少部分由地表岩石裂隙进入地下水系统。

#### 2、含（隔）水层

矿山出露的地层为三叠系下统大冶组和嘉陵江组下部一套碳酸盐岩地层。本段岩性岩溶化较弱，地表岩溶现象亦不甚发育，未见溶洞分布。据本地区的钻孔水文观测资料，属富水性弱的弱岩溶裂隙水含水层。

#### 3、矿坑涌水量预测

(1) 该矿区侵蚀基准面为位于矿山北西侧的申家峪，海拔标高 100 米。矿山控制的资源储量标高 120 米，矿山准采标高 200~270 米，均高于此侵蚀基准面标高。该矿区岩层走向为东西向，地下水主要沿层理、溶蚀通道向低标高处运移，进入申家峪，地表水、地下水排泄畅通。

(2) 矿山矿层厚度大、覆盖少，剥离量少，适宜露天开采。露天开采采用阶梯式开采，大气降水可自然排泄。另外，矿山开采区及保有区位于近山顶地带，汇水面积约 0.05 平方公里，汇水量很小，因此大气降水对开采影响很小。矿层



虽为含水层，但其为含水层，但其位于侵蚀基准面以上，一般情况下，地下水蓄水量小。矿山开采迄今尚未见地下水采场大充水，仅见有极小流量的小股水，目前对采场无影响。但由于矿层属岩溶岩石，有溶洞发育的可能性，溶洞可能充水，仍存在岩溶水对采矿充水的影响，矿山采矿时仍应高度警惕，防范地下水。

综上所述，矿区水文地质条件属中等类型。

### 7.5.2 矿区工程地质条件

#### 1、矿层及其顶底板工程地质特征

该矿矿层及其顶底板岩性有厚层灰岩、薄层灰岩，薄~中层状灰岩、白云质灰岩、灰质白云岩等，均为坚硬岩石。

矿层及顶底板岩石节理裂隙较发育，薄~中层、薄层灰岩层理面发育。

#### 2、边坡稳定性评价

矿床适宜露采。由上述矿层及顶底板岩石的力学性质，岩石均为坚硬类岩石。矿区内岩层产状与地形坡向反向，残破积覆盖层零星分布。因此，在规范开采的前提下，一般不会出现工程地质问题。但由于岩石层里面、裂隙灯结构面较为发育，若采场台阶较高，则有可能产生岩体崩塌的危险性。

西安露天采场形成有2级台阶，台阶高度一般8~10米，最高处达30余米，均属超高，且边坡坡度大部近于直立，不合规范要求。目前采场边坡上有较多的危石，产生崩塌的危险性大。

综上所述，矿区工程地质条件为简单类型。

### 7.5.3 矿区环境地质条件

#### 1、环境地质现状

目前矿山有一处露天采场，地质环境问题现状主要有：

- (1) 采场台阶高度超过、坡度陡，产生岩体崩塌的危险性较大；
- (2) 露天采场开挖山体，改变现有地形地貌，造成土石环境的影响；但因矿山境内为荒山，林水稀疏，远离重要交通线，形成的土石环境影响有限，所以其影响属较轻；
- (3) 矿山爆破振动、扬尘等对人居环境影响较重；
- (4) 矿山开采场主要是大气降水短时充水，无地下水抽排，对水资源、水

环境影响较轻。

## 2、环境地质预测

- (1) 矿山未来仍为露天开采，矿山开采对水资源、水环境影响较轻；
- (2) 矿山若不注意规范开采，易诱发岩体崩塌；
- (3) 矿山土石环境影响较重，对人居环境影响较重。

综上所述，矿区环境地质条件属简单类型。

## 7.6 矿山开发利用现状

上世纪九十年代中期（1994年）新关镇新建中型特种水泥，产品主要用于水利、水电、大堤建筑。本矿山灰岩矿为原料供应矿山之一。

经历年露天开采，已形成露采面积约2万平方米，采场基本上呈二级阶梯式。才壁近于直立，悬壁超高。

2003年11月取得采矿许可证，该矿山为有限责任公司，矿区范围呈四边形，东西长500米，南北宽200~300米，面积0.1265平方公里。开采境内石灰岩矿，主要开采时段是2005年迄今。矿山历年采矿量约为10余万吨。

## 8. 评估实施过程

根据《矿业权评估程序规范》（CMVS11000-2008），我公司组织评估人员，对湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权实施了如下评估程序：

(1) 接受委托阶段：2014年6月25日，项目接洽，与委托方明确此次评估的目的、对象、范围，确定评估基准日，拟定评估计划（评估方案和方法等），提供评估资料准备的清单。

(2) 现场查勘阶段：于2014年6月26日~2014年6月30日，由评估人员组成的专项评估小组对湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿进行了现场查勘。矿山位于石门县城北10公里的新关镇北侧约3公里处，属新关镇申家峪村所管辖。矿山有县乡道至新关镇与省道S303线联通，S303线南至石门县城，北通湖北等地，石门县城有铁路、公路与全国各地联通，交通便利。

(3) 评定估算阶段：2014年7月1日~2014年8月24日，在遵守《矿业



权评估技术基本准则》(CMVS00001-2008)和职业道德原则下,依据收集的评估资料,确定评估方法,完成评定估算。具体步骤如下:根据所收集资料进行归纳、整理,查阅有关法律、法规,调查有关矿产开发及销售市场,按照既定的评估程序和方法,对委托评估的采矿权价值进行评定估算,完成评估报告初稿,复核评估结果,并对评估报告进行修改和完善。

(4) 提交报告阶段:2014年8月25日~7月28日,按照公司内部管理制度,对湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权评估报告进行三级复核审查,2014年8月29日,提交正式评估报告。

## 9. 评估方法

根据《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》(湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队,2008年7月)及其矿产资源储量备案书(常国土资储备字[2008]045号)和资源储量评审意见书(常储评字[2008]017号)、《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿矿山储量年报(2011年3月~2013年3月)》(湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队,2013年4月)、常德市国土资源局2013年5月13日关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿矿山储量年报(2011年3月~2013年3月)》矿产资源储量备案书(常国土资储备字[2013]080号)、《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》(广西壮族自治区工业建筑设计研究院,2008年8月)及其审查意见的函(常国土资矿函[2008]016号)等有关内容,结合本次评估目的和采矿权的具体特点,委托评估的采矿权具有独立获利能力并能被测算,其未来的收益及承担的风险能用货币计量,设计的技术参数和经济参数可供参考利用。因此,评估人员认为本采矿权资料基本齐全、可靠,这些报告和有关数据基本达到采用折现现金流量评估的要求,根据《探矿权采矿权评估管理暂行办法》和《探矿权采矿权评估指南》的有关规定,确定本次评估采用折现现金流量法。

其计算公式为:

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

其中：P——总储量评估价值；

CI——年现金流入量；

CO——年现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——年净现金流量；

i——折现率；

t——年序号 (t=1, 2, …, n)；

n——评估计算年限。

## 10. 技术指标、参数的选取和计算

本项目评估技术经济指标的选取，主要参考湖南石门特种水泥有限公司采矿许可证（证号：C4307002010127120088121）（附件五）、《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》（湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队，2008年7月）（附件六）、常德市国土资源局2008年8月12日关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》矿产资源储量备案书（常国土资储备字[2008]045号）（附件七）、常德市矿产资源储量评审中心2008年8月关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》资源储量评审意见书（常储评字[2008]017号）（附件八）、《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿矿山储量年报（2011年3月~2013年3月）》（湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队，2013年4月）（附件九）、常德市国土资源局2013年5月13日关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿矿山储量年报（2011年3月~2013年3月）》矿产资源储量备案书（常国土资储备字[2013]080号）（附件十）、《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》（广西壮族自治区工业建筑设计研究院，2008年8月）（附件十一）、常德市国土资源局2008年9月关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》的审查意见（常国土资矿函[2008]016号）（附件十二）和

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦303室

邮编：430070 电话：027-87270167 传真：027-87270167



评估人员调查收集平时积累的资料。

### 10.1 对资源储量核实报告及开发利用方案的评价

#### 1、对资源储量核实报告的评价

湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队 2008 年 7 月编制的《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》，评估人员认为：

资源储量报告以湖南石门特种水泥有限公司采矿许可证为基础，对矿区范围，范围内资源储量进行核实。根据以往地质资料及相关地质工作，大致查明了石灰岩矿体数量、分布、形态、规模、产状及产出地质特征；初步查明了石灰岩矿结构特征、加工技术性能；概略评价了矿区内水文地质、工程地质条件和矿床开采经济价值；估算资源储量采用的工业指标与现行地质勘查规范中的一般工业要求一致，符合有关规范要求。评估人员认为该资源储量核实报告所估算资源储量可作为本次采矿权评估资源储量的依据。

#### 2、对开发利用方案的评价

广西壮族自治区工业建筑设计研究院 2008 年 8 月编制的《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》，评估人员认为：

该开发利用方案，根据矿山自然地理条件、矿体的赋存情况、加工生产能力和市场的供需状况，设计采用露天开采、公路开拓方法、汽车运输方式，其采矿方法可行，符合安全生产要求；年生产石灰岩原矿 21.00 万吨，符合有关设计规范要求。

根据《矿业权评估指南》（2006 修订），矿业权评估中应采用社会平均生产力水平和在当前经济技术条件下最合理有效利用资源及最佳用途开发为原则合理确定的有关技术、经济参数，故上述开发利用方案可作为本次采矿权评估开采有关技术及经济参数的取值依据。

### 10.2 保有资源储量

依据《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》（湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队，2008 年 7 月）及其矿产资源

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦 303 室

邮编：430070 电话：027-87270167 传真：027-87270167

储量备案书（常国土资储备字[2008]045号）和资源储量评审意见书（常储评字[2008]017号），截至2008年7月底，矿区范围内矿山占用资源储量为326.98万吨，采损量为71.15万吨，保有资源储量为231.60万吨，均为控制的经济基础储量（122b）。

根据湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队2013年4月编制的《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿矿山储量年报（2011年3月~2013年3月）》及其矿产资源储量备案书（常国土资储备字[2013]080号），截止2013年3月底，矿山保有资源储量（122b+333）201.1万吨；其中控制的经济基础储量（122b）65.5万吨，推断的经济资源量（333）135.6万吨，采损量125.9万吨。

根据企业提供的情况说明，2013年3月底至2014年5月底共采出资源储量10.2万吨，均视为控制的经济基础储量（122b）。则该矿山动用资源储量为11.33万吨（10.2/90%）。

本次评估截至评估基准日保有资源储量=201.1万吨-11.33万吨=189.77万吨。

### 10.3 评估利用的资源储量

本项目评估依据《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿资源储量核实报告》（湖南省地质矿产勘查开发局四〇三队，2008年7月）及其矿产资源储量备案书（常国土资储备字[2008]045号）和资源储量评审意见书（常储评字[2008]017号）和广西壮族自治区工业建筑设计研究院2008年8月编制的《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》及其审查意见（常国土资矿函[2008]016号）中所提供的数据来确定湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿评估利用的资源储量。

根据《矿业权价款评估应用指南》（CMVS20100-2008）规定，计算评估利用的资源储量时对参与评估计算的保有资源储量应结合矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究或矿山设计分类处理：

- （1）经济基础储量，属技术经济可行的，全部参与评估计算；



(2) 无需做更多地质工作即可供开发利用的地表出露矿产(建筑材料类矿产), 估算的资源储量均视为(111b)或(122b), 全部参与评估计算(不做可信度系数调整)。

该矿山属于露天开采建筑石料类矿产, 故推断的内蕴经济资源量(333)不做可信度系数调整。截止到评估基准日2014年5月31日, 该矿山保有资源储量189.77万吨: 其中控制的经济资源储量(122b)54.17万吨, 推断的内蕴经济资源量(333)135.60万吨。

故本次评估可利用的资源储量=(122b)54.17万吨+(333)135.60万吨  
=189.77(万吨)

#### 10.4 开采技术指标

相关开采技术指标主要根据《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》及各个矿体的赋存条件和开采技术条件确定。湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿选用露天开采, 采矿回采率为75%(设计利用率83.3%, 工作台阶回采率90%), 生产规模为21.00万吨/年。

根据企业提供关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿关于采矿回采率问题的情况说明》设计回采率75%的确定主要是依据矿体赋存条件、勘探程度及矿体自身特点, 并考虑矿床开采技术条件和矿山开采现状等因素确定。根据开采实际情况, 露天开采设计损失为0, 工作台阶回采率为90%, 即回采率取值为90%。

根据《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》和企业提供关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿关于采矿回采率问题的情况说明》, 结合矿山的实际生产情况, 评估人员认为回采率取值90%较为合理。本次评估矿山回采率取值为90%。

#### 10.5 采矿方案

根据《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦303室

邮编: 430070 电话: 027-87270167 传真: 027-87270167

案》及其审查意见（常国土资矿函[2008]016号），矿山设计采用露天开采、公路开拓方法、汽车运输方式。

### 10.6 产品方案

该矿产品为水泥灰岩矿，CaO 平均量大于 50%。

### 10.7 可采储量

根据《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》及其审查意见（常国土资矿函[2008]016号），企业提供关于《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿关于采矿回采率问题的情况说明》，采矿回采率为 95%，本次评估确定：采矿回采率为 90%；设计损失量 0 万吨。

$$\begin{aligned} \text{可采储量} &= (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\ &= (189.77 \text{ 万吨} - 0) \times 90\% \\ &= 170.79 \text{ 万吨} \end{aligned}$$

### 10.8 生产规模及服务年限

根据《矿业权评估指南》（2006 修订），对采矿权评估，应根据采矿许可证载明的生产规模或批准的矿产资源开发利用方案确定的生产规模即为生产能力参数。

根据《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》及其审查意见（常国土资矿函[2008]016号），设计生产能力年产水泥用灰岩原矿 21.00 万吨。评估人员认为年产水泥用灰岩原矿 21.00 万吨的生产能力合理，故本评估项目将矿山的生产能力确定为水泥用灰岩原矿 21.00 万吨/年。

据以上分析确定矿山服务年限，具体计算如下：

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

式中： T——矿山服务年限；



A——矿山生产能力(21.00 万吨/年);

Q——可采储量 (170.79 万吨)。

$$\text{矿山服务年限} = \frac{170.79}{21.00} = 8.13 \text{ 年}$$

故本次评估, 确定湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿服务年限为 8.13 年, 评估计算期从 2014 年 5 月 31 日至 2022 年 7 月 31 日。

## 11. 主要经济参数的选取和计算

### 11.1 固定资产投资

根据《湖南省石门县申家峪石灰岩矿区特水公司水泥用灰岩矿开发利用方案》, 该方案仅未对矿山固定资产投资情况进行说明。评估人员了解到, 该矿山基本情况, 采矿方法等均与湖北荆门子陵龚家垭石灰石矿生产情况一致, 且其财务管理规范, 可以获取其固定资产投资情况。本次评估采用生产规模指数法计算评估对象固定资产投资情况。

根据评估人员获得的固定资产投资情况, 子陵龚家垭石灰石矿固定资产投资 2848.23 万元, 其中开拓工程 132.32 万元, 房屋建筑物 1419.84 万元, 机器设备 1296.07 万元, 生产规模为 200 万吨/年。

采用生产规模指数法, 其计算公式为:

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

其中:  $n$  在 0.6~1.0 取值, 根据两矿采用的采矿方法一样, 所处地区相邻, 确定  $n$ 、 $\eta_1$ 、 $\eta_2$  取值为 1.0。

由此可以得出, 湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿固定资产投资原值为 299.06 万元, 其中: 开拓工程 13.89 万元, 房屋建筑物 149.08 万元, 机器设备 136.09 万元。由于该矿一直处于生产状态, 评估人员现场了解到, 该矿山生产年限为 5 年, 采用直线折旧法按照 5 年来对该固定资产进行折旧测算, 则该矿山固定资产净值 227.67 万元, 其中: 开拓工程 13.89 万元, 房屋建筑物 120.76 万元, 机器设备 93.02 万元。(详见附表二)

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦 303 室

邮编: 430070 电话: 027-87270167 传真: 027-87270167

## 11.2 回收固定资产残值、更新改造资金及回收抵扣设备进项增值税

根据《价款评估应用指南》及《矿业权评估参数确定指导意见》，开拓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，即房屋建筑物、设备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。根据固定资产类别和工矿企业固定资产折旧年限的有关规定，各类固定资产折旧年限为：房屋建筑物 20-40 年，设备 8-15 年。本项目中评估的房屋建筑物按 25 年折旧期计算折旧；原有设备按 15 年综合折旧期计算折旧；开拓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。

根据国家实施增值税转型改革有关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，评估确定新购进设备（包括建设期投入和更新资金投入）按 17% 增值税税率估算可抵扣的进项增值税，新购进设备原值按不含增值税价估算。

回收房屋建筑物、设备的残值按其固定资产原值乘以固定资产净残值率计算。建筑物和设备残值率为 5%。房屋建筑物、机器设备残值在服务年限内折旧完毕后分别回收残值 74.47 万元、32.90 万元。合计回收固定残值为 107.36 万元。（详见附表三）

## 11.3 流动资金

本次评估时流动资金采用扩大指标估算法估算，按固定资产资金率估算。根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008），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按固定资产资金率 5~15% 计算。本次项目评估按固定资产投资的 15% 计算，即流动资金为  $299.06 \times 10\% = 29.91$  万元。

矿业权评估中，按流动资金总额的 70% 为银行贷款（6 个月至 1 年期短期贷款），流动资金总额的 30% 为自有资金。流动资金在生产期按生产负荷分段投入，本次评估流动资金在一年投入。企业流动资金在企业停止生产经营时可



以全部收回，所以流动资金放在现金流量表中最后一年回收。

## 11.4 产品价格及销售收入

### 12.4.1 销售收入计算公式

本次评估最终产品为石灰岩矿。其中根据《矿业权评估指南》，假设生产的产品全部销售，则销售收入的计算公式为：

年销售收入=产品年产量×产品销售价格

### 12.4.2 产品价格

根据《矿业权评估指南》，销售价格的取值依据一般包括：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资料；企业的会计报表资料；市场收集的价格凭证；国家（包括有关期刊）公布、发布的价格信息。矿业权评估中，产品销售价格应根据资源禀赋条件综合确定，一般采用当地平均销售价格，原则上以评估基准日前的三个年度内的价格平均值或回归分析后确定评估计算中的价格参数。对小型矿山，可以采用评估基准日当年价格的平均值。

根据湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿许可证，生产规模为年产水泥用灰岩 21.00 万吨，属小型矿山。销售价格采用评估基准日一年销售价格的平均值。评估人员实地调查了该区和该矿业权所在地水泥用灰岩矿价格的变动情况，该矿区所在地销售价格在 21.00 元/吨左右（不含税）。故确定本项目评估石灰岩矿的销售价格为 21.00 元/吨（坑口不含税价）。

### 12.4.3 产品销售收入

2014 年 6-12 月销售收入 = (21 万吨 × 7/12) × 21.00 元/吨 = 257.25 (万元)；

2015 年-2021 年年销售收入 = 21 万吨 × 21.00 元/吨 = 441.00 (万元)；

2022 年 1-7 月销售收入 = (170.79 万吨 - 21 × (7/12 + 7)) 万吨 × 21.00 元/吨 = 242.34 (万元)。

(销售收入计算详见附表五)

## 11.5 总成本费用及经营成本

根据《矿业权评估指南》(2006 修订版)最有效利用原则，本次评估成本

湖北永业地矿评估咨询有限公司

湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦 303 室

邮编: 430070 电话: 027-87270167 传真: 027-87270167

费用取值依据企业提供的《生产成本明细表》得出，部分数据由评估人员根据采矿权评估要求和当地同类矿山实际情况比较确定。

总成本费用采用“制造成本法”计算，由生产成本、管理费用、财务费用、销售费用构成。经营成本由总成本费用扣除折旧、折旧性质的维简费、财务费用确定。

#### 11.5.1 外购材料费

根据企业提供的《生产成本明细表》，与周围类似矿山类比，外购材料费为 2.35 元/吨（不含税）。本次评估确定单位矿石外购材料费为 2.35 元/吨，则：

$$\text{正常生产年份材料费} = 2.35 \text{ 元/吨} \times 21.00 \text{ 万吨/年} = 49.35 \text{ (万元)}$$

#### 11.5.2 外购燃料及动力费

根据企业提供的《生产成本明细表》，外购燃料及动力费为 0.75 元/吨（不含税），评估人员类比类似矿山，认为该外购燃料及动力费偏低。本次评估确定单位矿石外购燃料及动力费为 1.75 元/吨（不含税），则：

$$\text{正常生产年份外购燃料及动力费} = 1.75 \text{ 元/吨} \times 21.00 \text{ 万吨/年} = 36.75 \text{ (万元)}$$

#### 11.5.3 工资及福利费

根据企业提供的《生产成本明细表》，该矿单位工资为 3.92 元/吨，考虑到工资上涨以及福利费用等因素，本次评估确定单位矿石工资及福利费为 4.72 元/吨，则：

$$\text{正常生产年份工资及福利费} = 4.72 \text{ 元/吨} \times 21.00 \text{ 万吨/年} = 99.12 \text{ (万元)}$$

#### 11.5.4 折旧费

固定资产折旧均根据固定资产类别和有关部门的规定、《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）以及国土资源部国土资发[2002]271号《关于采矿权评估和确认有关问题的通知》采用直线法计算。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，采剥工程在维简费中已考虑不再计提折旧。

1、本次评估中房屋建筑物折旧年限 25 年，残值率按 5% 计，正常生产年份折旧费为 5.67 万元。根据《矿业权评估指南》计采矿权评估有关规定，折旧期满仍连续折旧。



2、本次评估中机器设备平均折旧年限 15 年、残值率按 5% 计。正常年份折旧费为 7.36 万元，根据《矿业权评估指南》（2006 年修订版）计采矿权评估有关规定，折旧期满仍连续折旧。

3、根据《矿业权评估指南》（2006 修订）的规定，开拓工程的固定资产不提取折旧，按财政部门规定的以原矿产量计提维简费。

正常生产年份的折旧费=5.67 元/吨+7.36 元/吨=13.03（万元）

单位矿石折旧费=13.03 万元 ÷ 21.00 万吨=0.62（元/吨）

#### 11.5.5 修理费

根据企业提供的《生产成本明细表》，与周围类似矿山类比，修理费为 0.15 元/吨，本次评估确定单位矿石修理费为 0.15 元/吨，则

正常生产年份的修理费 = 0.15 元/吨 × 21.00 万吨/年 = 3.15（万元）

#### 11.5.6 维简费

依据国家建材局、财政部《关于提高部分重点非金属矿企业维简费提取标准的通知》（建材经财发[1991]81 号），该矿山不在重点非金属矿名单中，维简费提取仍按“（85）建材非字 861 号文件”规定标准提取。和同类矿山类比得出，单位矿石维简费为 2 元/吨。对计提维简费的矿山，按评估计算的服务年限内采出原矿量和采矿系统固定资产投资计算单位矿石折旧性质的维简费，以按财政部门规定标准计提的维简费扣除单位矿石折旧性质的维简费后全部余额作为更新费用（更新性质的维简费）列入经营成本。该矿已有固定资产投资中开拓工程投资 13.89 万元，评估计算期动用的可采储量为 170.79 万吨，则折旧性质维简费为 0.08 元/吨（13.89 ÷ 170.89），则本次评估折旧性维简费取 0.08 元/吨，更新性质维简费为 1.92 元/吨。

正常年份年折旧性质维简费=0.08 元/吨×21.00 万吨/年 = 1.68（万元）

正常年份年更新性质的维简费 = 1.92 元/吨×21.00 万吨/年 = 40.32（万元）

#### 11.5.7 安全费

根据财政部和国家安全生产监督管理总局 2012 年 2 月 14 日关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知（财企〔2012〕16 号），该矿属于非金属矿山露天开采，安全费提取标准为 2 元/吨，本次评估确定单位矿石安



全费为 2.00 元/吨，则

正常生产年份的安全费 = 2.00 元/吨 × 21.00 万吨/年 = 42.00 (万元)

#### 11.5.8 其他费用

根据企业提供的《生产成本明细表》，该矿山单位矿石其他制造费用为 1.80 元/吨，本次评估确定单位矿石其他制造费用为 1.80 元/吨，则：

正常生产年份其它制造费用 = 1.80 元/吨 × 21.00 万吨/年 = 37.80 (万元)

#### 11.5.9 管理费用

管理费用主要为资源补偿费、企业办公费、差旅费、业务招待费、当地政府收取的相关费用等。

1、根据《矿产资源补偿费征收管理规定》，征收矿产资源补偿费金额 = 矿产品销售收入 × 补偿费率，石灰岩矿的补偿费费率为 2.0%，经计算，本次评估石灰岩矿年资源补偿费为 441.00 万元 × 2.0% = 8.82 万元，折单位矿石资源补偿费为 0.42 元/吨。

2、管理费用主要包括工会经费、差旅费、业务招待费、宣传费、运输费等费用，本次评估管理费用按销售收入的 3.0% 计算，计算得出单位其他管理费用为 0.63 元/吨 (441.00 × 3.0% ÷ 21.00)。

故评估管理费用为资源补偿费和当地政府收取的相关费用及其他费用之和，即矿山正常生产年限年单位矿石管理费用为 0.42 元/吨 + 0.63 元/吨 = 1.05 元/吨。

正常生产年份管理费用 = 1.05 元/吨 × 21.00 万吨/年 = 22.05 (万元)

#### 11.5.11 销售费用

根据企业提供的《生产成本明细表》，单位矿石销售费用为 0.26 元/吨。本次评估取单位矿石销售费用约为 0.26 元/吨。

正常生产年份销售费用 = 0.26 元/吨 × 21.00 万吨/年 = 5.46 (万元)

#### 11.5.12 财务费用

评估用财务费用为流动资金贷款利息。按照《矿业权评估指南》及采矿权评估规定，企业所需流动资金 70% 可向银行贷款解决，利率按评估基准日执行的六个月至一年期贷款年率 6.00% 计算。单位财务费用为 0.06 元/吨 (29.91 × 70%



× 6.00% ÷ 21)。

正常生产年份年财务费用为：0.06 元/吨×21 万吨/年 = 1.26 (万元)

### 11.5.13 总成本费用和经营成本

总成本费用是指生产(制造)成本与期间费用(包括管理费用、销售费用、财务费用)之和,正常生产年份总成本费用为 351.97 万元,单位总成本费用 16.76 元/吨;经营成本是指总成本费用扣除折旧、折旧性质的维简费和财务费用后的成本,正常生产年份中经营成本为 336.00 万元,单位经营成本 16.00 元/吨。(详见附表四)

## 11.6 销售税金及附加

销售税金包括增值税、城市维护建设费、教育附加费及资源税,城市维护建设税、教育附加费的计算以应交增值税为税基。

### 11.6.1 增值税

年应缴纳增值税额=年销项税额 - 年进项税额 - 年抵扣设备进项税税额

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》,自 2009 年 1 月 1 日起,适用的产品销项税率为 17%。

正常年份年销项税额=年销售收入 × 销项税税率

$$=441.00 \text{ 万元} \times 17\%$$

$$= 74.97 \text{ (万元)}$$

根据《矿业权价款评估应用指南》(CMVS20100-2008),矿业权评估中,增值税统一按一般纳税人适用税率计算,计算增值税进项税额时可以外购材料和动力费为税基,税率按 17%计算。

根据财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》,固定资产购置从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额准予从销项税额中抵扣。机器设备(含安装工程)按 17%增值税税率估算进项增值税;矿山生产期开始,产品销项增值税抵扣当期材料、动力进项增值税后的余额,抵扣设备进项增值税;当期未抵扣完的设备进项税额结转下期继续抵扣。

$$\begin{aligned} \text{年进项税额} &= \text{外购材料及动力费用} \times \text{进项税税率} \\ &= (49.35 \text{ 万元} + 36.75 \text{ 万元}) \times 17\% \\ &= 14.64 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

正常年份应交增值税额 = 年销项税额 - 年进项税额 - 年抵扣设备进项增值税额

$$= 74.97 \text{ 万元} - 14.64 \text{ 万元} - 0 = 60.33 \text{ (万元)}$$

#### 11.6.2 城市维护建设费

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》规定，城市维护建设税以应纳增值税额为税基计算。因纳税人所在地为石门县新关镇新关居委会十四组，故本次评估项目城市维护建设税税率取 5%。

$$\begin{aligned} \text{正常年份城市维护建设费} &= \text{年应交增值税额} \times 5\% \\ &= 60.33 \text{ 万元} \times 5\% \\ &= 3.02 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

即正常生产年份应交城市维护建设费 3.02 万元。

#### 11.6.3 教育及附加费

按《征收教育费附加的暂行规定》规定教育费附加按应纳增值税额的 3% 计税。

根据湖北省地方税务局“关于调整地方教育附加征收标准的通知”（鄂地税发[2011]13号），从 2011 年 2 月 1 日起，湖北省境内所有缴纳增值税、消费税、营业税（以下简称“三税”）的单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人），按其实际缴纳“三税”税额的 2% 征收地方教育附加。

综上所述，本次评估教育费附加率为 5%（3%+2%）。

$$\begin{aligned} \text{正常年份应缴教育附加费} &= \text{应交增值税额} \times 5\% \\ &= 60.33 \text{ 万元} \times 5\% \\ &= 3.02 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### 11.6.4 资源税

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）及财税[1993]43号，非金属矿原矿资源税税额为 0.5-3 元/吨。根据当地主管部门意见征收标准





为 2.0 元/吨，本次评估资源税税额按 2.0 元/吨取值。

正常生产年份应缴资源税=2.0 元/吨 × 21.00 万吨/年=42.00 (万元)

矿山正常年份应交资源税为 42.00 万元。

(各年度销售税金及附加详见附表五)

## 11.7 企业所得税

正常年份应较难所得税额=应交缴纳所得税 × 企业所得税税率

### 11.7.1 企业利润总额

计算基础为年销售收入总额减掉准予扣除项目后的应纳税所得额，准予扣除项目包括总成本费用、城市维护建设税、教育费附加、资源税。

正常年份的企业利润总额=销售收入 - 总成本费用 - 税金及附加  
=441.00 万元 - 351.97 万元 - 48.04 万元  
=40.99 (万元)

### 11.7.2 企业所得税税率

根据《矿业权价款评估应用指南》(CMVS20100-2008)，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。

### 11.7.3 企业所得税

正常年份年企业所得税 = 应纳税所得额 × 企业所得税税率  
= 40.99 万元 × 25%  
= 10.25 (万元)

## 11.8 折现率

折现率由无风险报酬率、风险报酬率和通货膨胀率构成。无风险报酬率和风险报酬率中含有社会平均投资收益率。依据矿业权评估有关规定，矿业权评估折现率中可暂不考虑通货膨胀因素。

根据国土资源部 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》，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%。综合本次评估采矿权的实际情况，折现率确定为 8%。

## 12. 评估假设

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；

2、国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；

3、以现有开采技术水平为基准；

4、市场供需水平符合本评估预期；

5、物价水平基本保持不变，产品销售价格符合本评估预期。

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

## 13. 评估结论

### 13.1 评估结果

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象及市场情况的基础上，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“湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿采矿权”在评估基准日时点上的价值为 109.04 万元，大写人民币壹佰零玖万零肆佰元整。

（采矿权价值计算详见附表一）

### 13.2 评估结论

通过评价和估算，评估人员认为：

湖北永业地矿评估咨询有限公司  
湖北省武汉市武昌区紫阳东路伟鹏大厦 303 室  
邮编：430070 电话：027-87270167 传真：027-87270167





1、本评估结果是依据公认的采矿权评估方法，并且是在未受到委托方及其他方面干预的情况下独立地评定估算地公平市场价值。

2、本采矿权评估范围内资源储量准确可靠，开发利用方案可行，评估依据充分，评估方法选择基本符合湖南石门特种水泥有限公司水泥用灰岩矿的实际情况，相关参数的选择符合国家有关规范及社会平均生产力水平。本评估结果能够较客观、公正的反映该项目价值，可作为确定本采矿权出让价格的价值参考。

## 14. 特别事项说明

### 14.1 评估结果有效期

按现行法规规定，本评估结果有效期为自评估基准日起一年内有效。如果使用本评估结果的时间与本报告评估基准日相差一年以上，本公司对使用后果不承担任何责任。

### 14.2 评估基准日后的调整事项

在评估结果有效期内，如果采矿权所依附的矿产资源发生明显变化，或者由于扩大生产规模追加投资后随之造成采矿权价值发生明显变化，委托方可以委托本公司按原评估方法对原评估结果进行相应的调整；如果本次评估所采用的产品价格标准或税费标准发生不可抗逆的变化，并对评估结果产生明显影响时，委托方可及时委托本公司重新确定采矿权价值。

### 14.3 评估结果有效的其它条件

本评估结果是在特定的评估目的为前提的条件下，根据持续经营原则来确定采矿权的价值，评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其它不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化，本评估结果将随之发生变化而失去效力。



### 15. 矿业权评估报告使用限制

本评估报告仅供此次特定的评估目的和递交主管部门审查使用。未经委托方许可，我公司不会随意向任何单位、个人提供或公开。

本评估报告的所有权属于委托方。

本评估报告的复印件不具有法律效力。

### 16. 评估机构和注册矿业权评估师签字、盖章

法定代表人：

方国成

项目负责人：

刘海峰

矿业权评估师：

刘海峰

李惠平

### 17. 矿业权评估报告日

评估报告提交日期为二〇一四年八月二十九日。

湖北永业地矿评估咨询有限公司

二〇一四年八月二十九日