

附表1

广东省清远市清城区飞来峡镇黄洞矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估价值估算表

评估委托人：清远市自然资源局清城分局										评估基准日：2025年10月31日										单位：万元									
序 号	项 目 名 称	合 计	评 估 基 准 日	建 设 期			正 常 生 产 期																						
				2025年11月至12月	2026年1月至12月	2027年1月至4月	2027年5月至12月末	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045年1月至9月				
一	现金流入	651533.22		0.17	1.17	1.50	2.17	3.17	4.17	5.17	6.17	7.17	8.17	9.17	10.17	11.17	12.17	13.17	14.17	15.17	16.17	17.17	18.17	19.17	19.95				
1	销售收入	633830.70					24832.58	36026.61	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	38054.56	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	37309.96				
2	回收固定资产(余)值	7288.02															1027.94								26910.61				
3	回收流动资金	4139.28																							6260.07				
4	回收抵扣设备进项税额	6275.23					1929.94	1672.64									2672.65								4139.28				
二	现金流出	534547.22		5273.67	31642.00	10547.33	20625.56	24821.09	24946.55	24946.55	24946.55	24946.55	24946.55	24946.55	24946.55	48178.04	24746.09	24946.55	24946.55	24946.55	24946.55	24946.55	24946.55	24946.55	19461.78				
1	固定资产投资	34494.00		3832.67	22996.00	7665.33																							
2	土地费用	12969.00		1441.00	8646.00	2882.00																							
3	更新改造资金	23231.49														23231.49													
4	流动资金	4139.28					4139.28																						
5	经营成本	404205.26					14609.30	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	17058.77				
6	销售税金及附加	170437.77					445.65	790.69	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	690.69	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	751.17				
7	企业所得税	84600.49					1431.33	2116.44	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2141.44	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	1651.83				
三	净现金流量	119986.00		-5273.67	-31642.00	-10547.33	4207.03	11205.52	9407.42	9407.42	9407.42	9407.42	9407.42	9407.42	9407.42	-13824.07	13308.47	9407.42	9407.42	9407.42	9407.42	9407.42	9407.42	9407.42	17848.18				
四	折现系数(r=8%)		1.0000	0.9141	0.8464	0.8910	0.8464	0.7837	0.7257	0.6719	0.6221	0.5761	0.5334	0.4939	0.4573	0.4234	0.3921	0.3630	0.3361	0.3112	0.2882	0.2668	0.2471	0.2288	0.2154				
五	净现金流量现值	249442.37		-5206.50	-2823.95	-8997.67	3560.33	8781.77	6826.96	6320.84	5852.36	5419.61	5017.92	4646.32	4302.01	-5853.11	5218.25	3414.89	3161.83	2927.59	2711.22	2509.90	2324.57	2152.42	3844.50				
六	评估价值	29612.37																											

评估机构：湖南金鼎房地产土地资产评估有限责任公司

审核：李宗柳

制表人：高舜然



附表2

广东省清远市清城区飞来峡镇黄洞矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估可采储量估算表

评估委托人：清远市自然资源局清城分局										评估基准日：2025年10月31日										单位：万立方米	
矿石类型	储量级别	单位	储量评审基准日（2024年7月31日）矿区保有矿石量	储量评审基准日至评估基准日动用资源量	评估基准日矿区保有资源量	可信度系数	评估利用资源储量	设计矿产资源损失率/利用率	确定开采资源量	采矿回采率	评估利用可采储量	矿山生产能力（万m³/年）	产品生产能力（万m³/年，松方）	废石混入率	采出矿石量	矿山服务年限（年）	备注				
建筑用花岗岩矿	KZ	万m³	4081.22	0	4081.22	1.00	4081.22						规格碎石	393							
	TD	万m³	2062.93	0	2062.93	1.00	2062.93						机制砂	155.56							
	小计	万m³	6144.15	0	6144.15	1.00	6144.15	525.92	5618.23	98%	5505.87	300	机制砂尾泥	9.43	0.5%	5533.53	18.45				
残坡积层			126.19	0	126.19	1.00	126.19	0.93	125.26	98%	122.75	5.69	残破积层	7.11	0.5%	123.37		已扣除20.3万m³用于复垦用土			
建筑用砂（全风化层）			256.96	0	256.96	1.00	256.96	4.41	252.55	98%	247.50	13.69	水洗砂	5.35	0.5%	248.74	13.69	根据矿山服务年限重新计算			
半风化层（回填用块石）			517.21	0	517.21	1.00	517.21	39.53	477.68	98%	468.13	25.89	回填料或砌筑块石	36.246	0.5%	470.48					
夹石			260.00		260.00	1.00	260.00	22.09	237.91	98%	233.15		不予利用		0.5%	234.32		设计不予利用			
填土层	半风化花岗岩碎块	万m³	4.80		4.80	1.00	4.80	0.38	4.42	98%	4.33	0.24	回填料或砌筑块石	0.28	0.5%	4.35					
	残坡积及全风化花岗岩混合土	万m³	7.20	0	7.20	1.00	7.20	0.58	6.62	98%	6.49	0.36	残破积层	0.43	0.5%	6.52					
合计			7316.51	0.00	7316.51		7316.51		6722.67		6588.22	345.27				6621.32	18.45				
评估机构：湖南金鼎房地产土地资产评估有限责任公司										审核：李宗翔										制表人：高嫣然	

附表3

广东省清远市清城区飞来峡镇黄洞矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估销售收入估算表

评估委托人：清远市自然资源局清城分局

评估基准日：2025年10月31日

单位：万元

序号	项目名称	单位	合计	评估计算期																	2045年
				2027年5月至 12月末	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
				0.67	1.67	2.67	3.67	4.67	5.67	6.67	7.67	8.67	9.67	10.67	11.67	12.67	13.67	14.67	15.67	16.67	17.67
1	建筑用花岗岩原矿生产规模	万m³/年	5533.53	200.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	233.53
2	矿石产销量	万m³																			
2.1	规格碎石	万m³	7250.85	262.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	307.85
2.2	机制砂	万m³	2870.08	103.71	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	155.56	121.86
2.3	机制砂尾泥	万m³	173.98	6.29	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	9.43	7.39
2.4	残破积层（含填土石层中的残破积层及全风化层）	万m³	139.11	5.03	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	5.91
2.5	水洗砂	万m³	98.71	3.57	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	4.19
2.6	水洗砂尾泥	万m³	209.78	7.58	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	8.91
2.7	回填料或砌筑块石	万m³	673.90	24.35	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	36.53	28.61
3	产品价格（松方，不含税）																				
3.1	规格碎石	元/m³		62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01	62.01
3.2	机制砂	元/m³		58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20	58.20
3.3	机制砂尾泥	元/m³		4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77
3.4	残破积层（含填土石层中的残破积层及全风化层）	元/m³		5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72
3.5	水洗砂	元/m³		49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61
3.6	水洗砂尾泥	元/m³		4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77
3.7	回填料或砌筑块石	元/m³		14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31	14.31
4	销售收入（不含税）	万元	633830.70	22902.64	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	26910.61
4.1	规格碎石	万元	450110.18	15466.62	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	24369.93	19089.78
4.2	机制砂	万元	167168.73	6025.73	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	9053.59	7091.98
4.3	机制砂尾泥	万元	821.90	29.99	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	44.98	35.24
4.4	残破积层（含填土石层中的残破积层及全风化层）	万元	798.73	28.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	33.78
4.5	水洗砂	万元	4906.88	176.94	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	265.41	207.91
4.6	水洗砂尾泥	万元	1100.63	36.16	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	54.23	42.48
4.7	回填料或砌筑块石	万元	1643.58	58.56	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	86.69	409.44

审核：李宗耀

制表人：高煜然

附表4

广东省清远市清城区飞来峡镇黄洞矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估固定资产投资估算表

评估委托人：清远市自然资源局清城分局

评估基准日：2025年10月31日

单位：万元

《开发利用方案》中固定资产投资		其他费用（不含土地费用、预备费、流动资金）分摊额	其他费用分摊后的固定资产投资额	评估取值				
	项目名称	固定资产投资		序号	项目名称	固定资产投资	折旧年限	残值率（%）
1	采矿工程	5,323.00	158.92	—	固定资产投资	34494.00		
2	建筑工程	5,613.00	167.58	1	采矿工程	5,481.92	18.45	5.42%
3	设备及安装费	22,558.00	673.49	1	建筑工程	5,780.58	30.00	3.17%
5	其他费用	39,083.00		2	设备投资	23231.49	10.00	5.00%
5.1	其中：土地费用	12,969.00		二	土地使用权			
5.2	价款	25,114.00		1	土地费用	12969.00		
6	预备费	8,349.00						
7	流动资金	0.00						
8	合计	75926.00	1000.00	三	合计	47463.00		

评估机构：湖南金鼎房地产土地资产评估有限责任公司

审核：李宗翱

制表人：高嫣然

附表6

广东省清远市清城区飞来峡镇黄洞矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估单位成本估算依据表

评估委托人：清远市自然资源局清城分局

评估基准日：2025年10月31日

单位：元/立方米

序号	《开发利用方案》设计取值		序号	评 估 取 值		备 注
	项 目 名 称	单位成本		项 目 名 称	单位成本	
建筑用花岗岩原矿生产规模（万m³/年）		300.00				
1	材料费	19.60	1	材料费	16.55	根据《开发利用方案》调整确定, 不含税
2	动力及燃料	22.00	2	燃料及动力	18.57	根据《开发利用方案》调整确定, 不含税
3	工资及福利	9.14	3	工资及福利	9.66	根据《开发利用方案》调整确定
4	制造费用	17.27	4	修理费	5.16	根据《开发利用方案》调整确定, 不含税
4.1	修理费	6.00	5	折旧费	7.98	重新计算
4.2	折旧费	6.03	6	安全费用	7.86	根据财企（2022）136号文件取值
4.3	其他制造费用	5.24	7	其他制造费用	5.24	根据《开发利用方案》调整确定
5	管理费用	14.29	8	摊销费	2.34	重新计算
5.1	摊销费（复垦费、土地租赁费、环保费）	1.13	9	其他管理费用	5.00	根据《开发利用方案》调整确定
5.2	其他管理费	5.00	10	销售费用	5.00	根据《开发利用方案》调整确定
5.3	水土保持补偿费	0.30	11	财务费用	0.29	流动资金70%借款利息, 重新计算
5.4	安全费用	7.86				
6	销售费用	5.00				
7	财务费用		12	总成本费用	83.66	
8	总成本费用	87.30	13	经营成本	73.05	

评估机构：湖南金鼎房地产土地资产评估有限责任公司

审核：李宗翱

制表人：高嫣然



附表7

广东省清远市清城区飞来峡镇黄洞矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估经营成本估算表

评估委托人：清远市自然资源局清城分局

评估基准日：2025年10月31日

单位：万元

序号	项目 名称	单位成本	合计	2027年5月 至12月末	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045年1月 至9月
	生产能力		5533.53	200.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	233.53
1	材料费	16.55	91567.85	3309.56	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	4964.34	3864.46
2	燃料及动力	18.57	102780.24	3714.81	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	5572.22	4337.66
3	工资及福利	9.66	53464.72	1932.39	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2898.59	2256.38
4	修理费	5.16	28567.82	1032.53	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1548.80	1205.65
5	折旧费	7.98	44162.25	1595.75	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	2393.62	1875.00
6	安全费用	7.86	43493.57	1572.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	2358.00	1835.57
7	其他制造费用	5.24	28995.71	1048.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1572.00	1223.71
8	摊销费	2.34	12969.00	468.62	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	702.93	550.83
9	其他管理费用	5.00	27667.67	1000.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1167.67
10	销售费用	5.00	27667.67	1000.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1167.67
11	财务费用	0.29	1604.72	59.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	67.72
12	总成本费用	83.66	462941.23	16781.68	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	19552.13
13	经营成本	73.05	404705.26	14604.30	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	21913.95	17058.77

评估机构：湖南金鼎房地产土地资产评估有限公司

审核：李宗翔

制表人：高嫣然



附表8

广东省清远市清城区飞来峡镇黄洞矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让收益评估税费估算表

评估委托人：清远市自然资源局清城分局

评估基准日：2025年10月31日

序号	项目名称	合计	2027年5月 至12月末	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045年1 月至9月
1	生产规模(万吨)	5533.53	200.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	233.53
2	销售收入	633830.70	22902.64	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	34353.97	26910.61
3	总成本费用	462941.23	16731.66	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	25097.50	19552.13
4	增值税	47143.72		1222.28	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2894.92	2275.37
	4.1销项税额(13%)	82398.06	2977.34	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	4466.02	3498.38
	4.2进项税额(13%)	28979.11	1047.40	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1571.10	1223.01
	4.3抵扣进项税额	6275.23	1929.94	1672.64									2672.65								
5	销售税金及附加(-)	17047.71	445.65	790.69	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	957.97	751.17
	5.1城市维护建设税(5%)	2357.19		61.11	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	11.11	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	113.77
	5.2教育费附加(5%)	2357.24		61.11	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	11.11	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	144.75	113.77
	5.3资源税	12335.28	445.65	688.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	523.64
6	建筑用花岗岩矿(按选矿 2%)	12335.28	445.65	688.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	668.47	523.64
	利润总额	153841.77	5355.39	8465.78	8298.50	8298.50	8298.50	8298.50	8298.50	8298.50	8298.50	8298.50	8565.78	8298.50	8298.50	8298.50	8298.50	8298.50	8298.50	8298.50	6607.31
7	企业所得税(25%)	38460.49	1338.85	2116.44	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2141.44	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	2074.63	1651.83

评估机构：湖南金鼎房地产土地资产评估有限责任公司

审核：李宗翰

制表人：高嫣然