

附表一

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评估价值估算表

评估委托方：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	建设期			正常生产期														正常生产期				
			2025年11-12月	2026年	2027年1-4月	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年1-9月
			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	19.85
一	现金流入（+）																							
1	产品销售收入	634994.84				22755.23	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	31981.33	
2	回收固定资产残（余）值	11111.29				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1600.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9510.64	
3	回收抵扣进项增值税	10984.60				5222.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5762.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	回收流动资金	4901.96																					4901.96	
5	小计	661992.68		0.00	27977.50	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	35733.49	39895.17	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	46393.93	
二	现金流出（-）	0.00																						
1	固定资产投资	49019.56		19607.82	29411.74																			
2	无形资产（土地使用权）	10393.00			10393.00																			
3	更新投资	36174.62			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36174.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	流动资金	4901.96			4901.96																			
5	经营成本	412443.49			14981.96	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	15421.68	
6	销售税金及附加	27888.41			710.91	1337.09	1508.16	1679.23	1850.29	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1286.67	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1079.62	
7	企业所得税	31761.43			1503.25	1654.01	1611.24	1568.48	1525.71	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	1666.62	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	2981.83	
8	小计	574724.66		21750.01	29411.74	32491.08	25464.03	25592.34	25720.64	25848.93	25613.49	25613.49	25613.49	25613.49	61788.11	25426.22	25613.49	25613.49	25613.49	25613.49	25613.49	25613.49	19483.12	
三	净现金流量	87268.03		-21750.01	-29411.74	-4513.58	8668.81	8540.50	8412.20	8283.91	8519.35	8519.35	8519.35	8519.35	8519.35	-26054.63	14468.95	8519.35	8519.35	8519.35	8519.35	8519.35	26910.81	
四	折现系数（i=8%）	9.68		0.9139	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	0.2170	
五	净现金流量现值	30109.30		-19877.13	-26205.05	-3820.35	6793.87	6197.52	5652.24	5153.73	4907.60	4544.08	4207.48	3895.81	3607.23	-10214.78	5252.40	2863.54	2651.42	2455.02	2273.17	2104.79	5840.70	
六	采矿权评估价值	30109.30																						
七	采矿权出让收益评估值	30109.30																						

评估机构：贵州衍立心房地产资产评估有限公司

制表：



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评估固定资产投资估算表

单位：万元

《开发利用方案》设计值（300万立方米/年）			评估取值（300万立方米/年）					
序号	项目名称	投资额	序号	类 别	投资额	折旧年限（年）	净残值率	年折旧率
1	剥离工程	5323.00	1	剥离工程	6835.31	18.35	0%	5.45%
2	房屋建筑物	4680.00	2	房屋建筑物	6009.63	30	5%	3.17%
3	设备购置	28171.00	3	机器设备	36174.62	10	5%	9.50%
4	其他工程费用	10845.56	4	合计	49019.56			
5	流动资金	6864.00						
6	估算总投资	55883.56						

制表：



附表三

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评估固定资产折旧估算表

评估委托方：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	投资额	折旧年限	净残值率	年折旧率	合计	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年1-9月
1	剥离工程	6835.31																							
1.1	抵扣进项税额（9%）	564.38																							
1.2	不含税价	6270.93	18.35	0%	5.45%																				
1.3	年折旧费					6270.93	227.79	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	341.69	234.48
1.4	净值						6043.14	5701.45	5359.77	5018.08	4676.40	4334.71	3993.02	3651.34	3309.65	2967.96	2626.28	2284.59	1942.91	1601.22	1259.53	917.85	576.16	234.48	0.00
1.5	残（余）值	0.00				0.00																			0.00
2	房屋建筑物	6009.63																							
2.1	抵扣进项税额（9%）	496.21																							
2.2	不含税价	5513.42	30.00	5%	3.17%																				
2.3	年折旧费					3259.04	116.39	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59	174.59
2.4	净值						5397.03	5222.43	5047.84	4873.25	4698.66	4524.07	4349.48	4174.88	4000.29	3825.70	3651.11	3476.52	3301.93	3127.33	2952.74	2778.15	2603.56	2428.97	2254.38
2.5	残（余）值	275.67				2254.38																			2254.38
3	设备	36174.62																36174.62							
3.1	抵扣进项税额（13%）	4161.68																4161.68							
3.2	不含税价	32012.94	10.00	5%	9.5%													32012.94							
3.3	年折旧费					56769.61	2027.49	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23	3041.23
3.4	净值						29985.45	26944.22	23903.00	20861.77	17820.54	14779.31	11738.08	8696.85	5655.62	2614.39	(426.84)	28544.87	25503.64	22462.41	19421.18	16379.95	13338.73	10297.50	7256.27
3.5	残（余）值	1600.65				8856.91												1600.65							7256.27
4	更新固定资产投入					36174.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	36174.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	抵扣进项税额	5222.27				9383.95	5222.27	0.00	0.00									4161.68							
4.2	年折旧费					66299.59	2371.67	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3450.30
4.3	净值						41425.62	37868.11	34310.60	30753.10	27195.59	23638.08	20080.58	16523.07	12965.56	9408.06	5850.55	34305.98	30748.47	27190.97	23633.46	20075.95	16518.45	12960.94	9510.64
4.4	残（余）值	1876.32				11111.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1600.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9510.64
评估机构：贵州衍立心房地产资产评估有限公司										复核：										制表：					

附表四

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评估单位成本确定依据表

评估委托方：清远市自然资源局清城分局

评估基准日：2025年10月31日

《开发利用方案》设计值（300万立方米/年）			评估取值（300万立方米/年）				
序号	项目名称	单位成本 （元/立方米）	序号	项目名称	单位成本 （元/立方米）	总成本 （万元）	备注
1	生产成本	68.01	1	生产成本	74.88	22463.44	
1.1	外购材料	19.60	1.1	外购材料	17.35	5205.00	换算为不含税
1.2	外购燃料及动力	22.00	1.2	外购燃料及动力	19.47	5841.00	换算为不含税
1.3	工资及附加	9.14	1.3	职工薪酬	9.14	2742.00	
1.4	折旧费	6.03	1.4	折旧费	11.86	3557.51	重新估算
1.5	修理费	6.00	1.5	修理费	3.85	1154.93	重新估算
1.6	其他	5.24	1.6	安全费用	7.86	2358.00	财资[2022]136号
2	矿山安全费	7.86	1.7	环境恢复治理与土地复垦费	0.11	33.00	
3	环境治理费用	0.11	1.8	其他制造费用	5.24	1572.00	
4	销售费用	5.00	2	管理费用	6.89	2067.00	
5	管理费用	5.90	2.1	其中：无形资产（土地使用权）摊销	1.89	567.00	
6	总成本费用	86.88	2.2	其它管理费	5.00	1500.00	依据周边矿山设计
	减折旧费	6.03	3	销售费用	5.00	1500.00	
7	经营成本	80.85	4	财务费用	0.50	149.26	流动资金70%借款利息
			5	总成本费用（Σ1-4项）	87.27	26179.70	
			6	经营成本（5-1.4-2.1-4项）	73.02	21905.93	

评估机构：贵州衍立心房地产资产评估有限公司

复核：

制表：



附表五

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评估总成本费用估算表

评估委托方：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	单位成本 (元/吨)	合计	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2024年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年1-9月
	生产能力（万立方米/年）		5505.87	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	205.87
1	生产成本	74.88	413278.28	14975.63	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	22463.44	16424.18
1.1	外购材料	17.35	95526.84	3470.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	5205.00	3571.84
1.2	外购燃料及动力	19.47	107199.29	3894.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	5841.00	4008.29
1.3	职工薪酬	9.14	50323.65	1828.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	2742.00	1881.65
1.4	折旧费	11.86	66299.59	2371.67	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3557.51	3450.30
1.5	修理费	3.85	21196.37	769.96	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	1154.93	792.55
1.6	安全费用	7.86	43276.14	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	1618.14
1.7	环境恢复治理与土地复垦费	0.11	605.65	22.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	22.65
1.8	其他制造费用	5.24	28850.76	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	1078.76
2	管理费用	6.89	37935.44	1378.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	2067.00	1418.44
2.1	其中：无形资产（土地使用权）摊销	1.89	10406.09	378.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	567.00	389.09
2.2	其它管理费	5.00	27529.35	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	1029.35
3	销售费用	5.00	27529.35	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	1029.35
4	财务费用	0.50	2739.44	99.51	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	149.26	102.43
5	总成本费用（Σ1-4项）	87.27	481482.52	17453.14	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	18974.40
6	经营成本（5-1.4-2.1-4项）	74.91	412443.49	14981.96	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	22472.93	15421.68

评估机构：贵州衍立心房地产资产评估有限公司

复核：

附表六

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评估销售收入估算表

评估委托方：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5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年1-9月
1	生产能力（万立方米/年）	5505.87	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	205.87
2	碎石（万立方米/年）	7310.94	262	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	393.00	367.94
2	机制砂（万立方米/年）	2894.28	104	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	146
	机制砂尾泥（万立方米/年）	384.66	13.92	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	17.65
	半风化回填料（万立方米/年）	674.56	24.29	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	30.97
	水洗砂（万立方米/年）	99.34	4	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.00
	碎石销售价格（元/立方米）		62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00
3	机制砂销售价格（元/立方米）		61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00
	水洗砂销售价格（元/立方米）		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
	机制砂尾泥价格（元/立方米）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	半风化回填料（元/立方米）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4	矿产品年销售收入（万元）	634994.84	22755.23	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	31981.33
	年销售收入（万元）	634994.84	22755.23	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	31981.33

评估机构：贵州衍立心房地产资产评估有限公司

复核：



附表七
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评估税费估算表

评估委托方：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5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	生产能力（万立方米/年）	5505.87	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	205.87
2	销售收入	634994.84	22755.23	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	34132.84	31981.33
3	总成本费用	481482.52	17453.14	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	26179.70	18974.40
4	增值税	47876.39	(3321.50)	(470.35)	2380.80	5231.95	8083.10	2851.15	2851.15	2851.15	2851.15	2851.15	2851.15	(1310.53)	2851.15	2851.15	2851.15	2851.15	2851.15	3069.12
	4.1销项税额	82549.33	2958.18	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4437.27	4157.57
	4.2材料、动力、修理费进项税额	29109.92	1057.41	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1586.12	1088.45
	4.3抵扣设备及不动产进项税额	9383.95	5222.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4161.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	销售税金及附加	27888.41	710.91	1337.09	1508.16	1679.23	1850.29	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1286.67	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1536.37	1079.62
	5.1城市维护建设税（1%）	478.74	(33.22)	(4.70)	23.81	52.32	80.83	28.51	28.51	28.51	28.51	28.51	28.51	(13.11)	28.51	28.51	28.51	28.51	28.51	30.69
	5.2教育费附加（3%）	1436.22	(99.65)	(14.11)	71.42	156.96	242.49	85.53	85.53	85.53	85.53	85.53	85.53	(39.32)	85.53	85.53	85.53	85.53	85.53	92.07
	5.3地方教育附加（2%）	957.49	(66.43)	(9.41)	47.62	104.64	161.66	57.02	57.02	57.02	57.02	57.02	57.02	(26.21)	57.02	57.02	57.02	57.02	57.02	61.38
	5.4资源税（2%）	25015.96	910.21	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	1365.31	895.48
6	利润总额	127045.73	6013.00	6616.05	6444.98	6273.91	6102.85	6416.77	6416.77	6416.77	6416.77	6416.77	6416.77	6666.47	6416.77	6416.77	6416.77	6416.77	6416.77	11927.31
7	所得税（25%）	31761.43	1503.25	1654.01	1611.24	1568.48	1525.71	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	1666.62	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	1604.19	2981.83

评估机构：贵州衍立心房地产资产评估有限公司

复核：

附表八
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评估用可采储量及服务年限计算表

评估委托方：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		
类型	截至2024年7月31日保有资源储量	评估利用资源储量	可信度系数	设计可利用资源储量	边坡压覆资源储量	采矿回采率	可采储量	生产规模（万立方米/年）	服务年限（年）	建设期（年）
推断+控制资源量	6144.15	6144.15	1.0	6144.15	525.92	98%	5505.87	300	18.35	1.5
合计	6144.15	6144.15		6144.15			5505.87	300		

评估机构：贵州衍立心房地产资产评估有限公司 复核： 制表：

