

附表一

临沧建森投资有限公司茶山石膏矿（动用资源量）采矿权出让收益评估价值估算表

评估委托人：临沧市自然资源和规划局

评估基准日：2025年3月31日

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	评估 基准日	基建期	生 产 期					
				2025年 4-9月	2025年 10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 1-5月
				1/2	9/12	1 9/12	2 9/12	3 9/12	4 9/12	5 1/12
一	现金流入(+)	1859.14			98.70	380.88	355.10	355.10	355.10	314.26
1	销售收入	1636.31			88.78	355.10	355.10	355.10	355.10	127.13
2	回收固定资产残(余)值	154.58								154.58
3	回收流动资金	32.55								32.55
4	回收抵扣设备进项增值税	35.70			9.92	25.78				
二	现金流出(-)	1689.32	100.00	361.24	97.06	258.64	259.79	259.79	259.79	93.01
1	固定资产投资	361.24		361.24						
2	土地使用权投资	100.00	100.00							
3	更新改造资金	0.00								
4	流动资金	32.55			32.55					
5	经营成本	1057.54			57.38	229.50	229.50	229.50	229.50	82.16
6	销售税金及附加	82.47			4.00	16.82	18.36	18.36	18.36	6.57
7	企业所得税	55.52			3.13	12.32	11.93	11.93	11.93	4.28
三	净现金流量	169.82	-100.00	-361.24	1.64	122.24	95.31	95.31	95.31	221.25
四	折现系数(1-8.0%)		1.0000	0.9623	0.9439	0.8740	0.8093	0.7493	0.6938	0.6762
五	出让收益评估价值	25.06	-100.00	-347.62	1.55	106.84	77.13	71.42	66.13	149.61

评估机构：北京中煤思维咨询有限公司

审核人：王全生

制表人：冯俊龙

附表二

临沧建森投资有限公司茶山石膏矿（动用资源量）采矿权出让收益评估可采储量及矿山服务年限估算表

评估委托人：临沧市自然资源和规划局

评估基准日：2025年3月31日

单位：万吨

储量 级别	截至2010年12月31日 保有资源量 （2020年按照出让收 益市场基准价先行征 收资源量）	2006年9月30日至2023年4月30日动用资源量 （本次评估需按额征收的资源量）			评估依据的 资源量	采矿回采率	评估利用的 可采储量	生 产 规 模 （万吨/年）	矿 山 服 务 年 限 （年）	评 估 计 算 年 限 （年）
		2006年9月30日至 2010年12月31日 动用资源量	2011年1月1日至 2023年4月30日 动用探明资源量	合计						
探明			23.54	23.54	23.54	95.00%	23.04	5.00	4.61	5.11
122b/ 控制		0.71		0.71	0.71					
332/ 控制	3.18									
333/ 推断	15.10									
合计	18.28	0.71	23.54	24.25	24.25					

评估机构：北京中煤思维咨询有限公司

审核人：王全生

制表人：冯俊龙

附表三

临沧建森投资有限公司茶山石膏矿（动用资源量）采矿权出让收益评估销售收入估算表

评估委托人：临沧市自然资源和规划局

评估基准日：2025年3月31日

序号	项目	单位	合计	2025年 10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 1-5月
				1	2	3	4	5	6
1	原矿产量	万吨	23.04	1.25	5.00	5.00	5.00	5.00	1.79
2	产品产量	万吨	23.04	1.25	5.00	5.00	5.00	5.00	1.79
3	销售价格（不含税）	元/吨		71.02	71.02	71.02	71.02	71.02	71.02
4	销售收入（不含税）	万元	1636.31	88.78	355.10	355.10	355.10	355.10	127.13

评估机构：北京中煤思维咨询有限公司

审核人：王全生

制表人：冯俊龙



附表四

临沧建森投资有限公司茶山石膏矿（动用资源量）采矿权出让收益评估固定资产投资估算表

评估委托人：临沧市自然资源和规划局

评估基准日：2025年3月31日

单位：人民币万元

序号	“2023年核实报告”建设投资并调整		评估利用固定资产投资 (其他费用按照三类资产比例分摊累计)		备 注
	项 目	露天开采投资	项 目	露天开采投资	
1	剥离工程	50.00	开拓工程	90.31	评估利用固定资产投资，采用“核实报告”建设投资并调整后扣除工程预备费及土地使用费后的投资。 其他费用扣除征地费、矿业权收益金后按照三类资产占比分摊汇总计算。
2	建筑工程	50.00	房屋建筑物	90.31	
3	设备	100.00	机器设备	180.62	
4	安装工程	0.00			
5	其他工程费用	309.43			
5.1	征地费	100.00			
5.2	矿业权收益金	48.20			
5.3	其他费用	161.23			
6	工程预备费	260.07			
7	合 计	769.50	合 计	361.24	
			土地使用费	100.00	

评估机构：北京中煤思维咨询有限公司

审核人：王全生

制表人：冯俊龙

附表五

临沧建森投资有限公司茶山石膏矿（动用资源量）采矿权出让收益评估固定资产折旧估算表

评估委托人：临沧市自然资源和规划局

评估基准日：2025年3月31日

单位：人民币万元

序号		项目名称	固定资产投资	折旧年限	残值率（%）	2025年 10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 1-5月
合计	1	折旧费				4.79	19.12	19.12	19.12	19.12	6.84
	2	净值				237.90	218.78	199.66	180.54	161.42	154.58
	3	残（余）值	154.58								154.58
	4	单位折旧费				3.83	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
固定资产	一	房屋建筑物	90.31	20	5						
	1	进项税额（9%）	7.46								
	2	原值	82.85								
	3	折旧费				0.99	3.94	3.94	3.94	3.94	1.41
	4	净值				81.86	77.92	73.98	70.04	66.10	64.69
	5	残（余）值	0.00								64.69
	二	机器设备	180.62	10	5						
	1	进项税额（13%）	20.78								
	2	原值	159.84								
	3	折旧费				3.80	15.18	15.18	15.18	15.18	5.43
	4	净值				156.04	140.86	125.68	110.50	95.32	89.89
	5	残（余）值	0.00								89.89

评估机构：北京中煤思维咨询有限公司

审核人：王全生

制表人：冯俊龙



附表六

临沧建森投资有限公司茶山石膏矿（动用资源量）采矿权出让收益评估单位成本估算表

评估委托人：临沧市自然资源和规划局

评估基准日：2025年3月31日

单位：元/吨

序号	“2023年核实报告”设计指标		序号	评估取值		备注
	项 目	露天开采		项 目	露天开采	
	生产规模（万吨/年）	5.00		生产规模（万吨/年）	5.00	
1	制造成本	80.79				
1.1	外购材料	16.93	1	外购材料	5.00	参考当地同类矿山
1.2	燃料动力	4.73	2	燃料动力	4.19	核实报告
1.3	工人工资薪酬	16.00	3	职工薪酬	20.80	核实报告
1.4	制造费用	43.13	4	折旧费	3.82	重新计算
1.4.1	折旧费	#	5	修理费	0.80	按机器设备（不含税）投资的2.5%重新计算
1.4.2	修理费	8.41	6	安全生产费用	3.00	财资〔2022〕136号
1.4.3	车间管理人员工资薪酬	4.80	7	维简费	8.00	（建材经财发〔1991〕81号）
1.4.4	其他制造费用	9.95	7.1	折旧性维简费	3.60	
2	管理费用	30.06	7.2	更新性维简费	4.40	
2.1	摊销费	17.99	8	其他制造费用	1.00	参照当地同类矿山
2.2	安全生产费	3.00	9	环境治理及土地复垦费	5.00	核实报告
2.3	矿山环境治理与复垦	5.00	10	摊销费	4.34	按征地费计算
2.4	其他费用	4.07	11	其他管理费用	1.00	参照当地同类矿山
3	财务费用	0.96	12	财务费用	0.14	按一年期贷款利息3.00%
3.1	流动资金利息	0.96	13	营业费用	0.71	按销售收入的1%计算
3.2	建设投资利息	0.00	14	总成本费用	57.80	
4	营业费用	3.60	15	经营成本	45.90	
5	总成本费用	115.41				
6	经营成本	76.49				

评估机构：北京中煤思维咨询有限公司

审核人：王全生

制表人：冯俊龙

附表七

临沧建森投资有限公司茶山石膏矿（动用资源量）采矿权出让收益评估总成本费用估算表

评估委托人：临沧市自然资源和规划局

评估基准日：2025年3月31日

单位：人民币万元

序号	项目	2025年 10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 1-5月
		1	2	3	4	5	6
	原矿产量	1.25	5.00	5.00	5.00	5.00	1.79
1	外购材料	6.25	25.00	25.00	25.00	25.00	8.95
2	燃料动力	5.24	20.95	20.95	20.95	20.95	7.50
3	职工薪酬	26.00	104.00	104.00	104.00	104.00	37.23
4	折旧费	4.79	19.12	19.12	19.12	19.12	6.84
5	修理费	1.00	4.00	4.00	4.00	4.00	1.43
6	安全生产费用	3.75	15.00	15.00	15.00	15.00	5.37
7	维简费	10.00	40.00	40.00	40.00	40.00	14.32
7.1	折旧性维简费	4.50	18.00	18.00	18.00	18.00	6.44
7.2	更新性维简费	5.50	22.00	22.00	22.00	22.00	7.88
8	其他制造费用	1.25	5.00	5.00	5.00	5.00	1.79
9	环境治理及土地复垦费	6.25	25.00	25.00	25.00	25.00	8.95
10	摊销费	5.43	21.70	21.70	21.70	21.70	7.77
11	其他管理费用	1.25	5.00	5.00	5.00	5.00	1.79
12	财务费用	0.18	0.70	0.70	0.70	0.70	0.25
13	营业费用	0.89	3.55	3.55	3.55	3.55	1.27
14	总成本费用	72.28	289.02	289.02	289.02	289.02	103.46
15	经营成本	57.38	229.50	229.50	229.50	229.50	82.16

评估机构：北京中煤思维咨询有限公司

审核人：王全生

制表人：冯俊龙



附表八

临沧建森投资有限公司茶山石膏矿（动用资源量）采矿权出让收益评估税费计算表

评估委托人：临沧市自然资源和规划局

评估基准日：2025年3月31日

单位：人民币万元

序号	项目	税费率	2025年 10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 1-5月
			1	2	3	4	5	6
1	销售收入		88.78	355.10	355.10	355.10	355.10	127.13
2	总成本费用		72.28	289.02	289.02	289.02	289.02	103.46
3	增值税		0.00	13.89	39.67	39.67	39.67	14.21
3.1	销项税额	13%	11.54	46.16	46.16	46.16	46.16	16.53
3.2	进项税额	13%	1.62	6.49	6.49	6.49	6.49	2.32
3.3	抵扣进项税额	13%、9%	9.92	25.78				
4	销售税金及附加		4.00	16.82	18.36	18.36	18.36	6.57
4.1	城市维护建设税	1%	0.00	0.14	0.40	0.40	0.40	0.14
4.2	教育费附加	3%	0.00	0.42	1.19	1.19	1.19	0.43
4.3	地方教育附加	2%	0.00	0.28	0.79	0.79	0.79	0.28
4.4	资源税	4.5%	4.00	15.98	15.98	15.98	15.98	5.72
5	利润总额		12.50	49.26	47.72	47.72	47.72	17.10
6	企业所得税	25%	3.13	12.32	11.93	11.93	11.93	4.28

评估机构：北京中煤思维咨询有限公司

审核人：王全生

制表人：冯俊龙