

博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方 价值评估

摘 要

中天华伟矿评报[2021]1072 号

评估对象：博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方

评估委托方：博罗县福田镇人民政府

评估机构：北京中天华伟矿业技术咨询有限公司

评估目的：博罗县福田镇人民政府拟了解“博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方”的价值，按照国家现行法律法规及广东省有关规定，需对其价值进行评估。本次评估即是为了实现上述目的，而为相关单位提供上述评估对象在本评估报告所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合理的价值参考意见。

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

评估方法：剩余利润法

评估主要参数：截止评估基准日评估范围内挖方量总量为 248098m³，其中土方挖方量为 32253m³，松石挖方量为 19848m³，次坚石挖方量为 195997m³；不含税销售单价为 42.48 元/m³；单位成本费用为 20.00 元/m³。

评估结论：经评估人员现场查勘和当地市场分析，按照评估原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过估算，得出“博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地平整工程外运土石方”在评估基准日的价值为人民币 354.13 万元，大写人民币叁佰伍拾肆万壹仟叁佰元整。

评估有关事项声明：

本评估报告依据《中国矿业权评估准则—确定评估基准日指导意见》（CMVS 30200-2008），评估基准日为现在时点，评估结论使用的有效期限原则上自评估基准日起不超过一年。法律法规、政府相关主管部门、相关单位另有规定的，从其规定。本次评估按照《中国矿业权评估准则—确定评估基准日指导意见》（CMVS 30200-2008），本评估报告的使用有效期为 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日本评估报告仅供委托方特定的评估目的使用。本报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情况外，报告的全部或部分内容不得发表于任

任何公开的媒体上。

重要提示：

以上内容摘自《博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方价值评估报告书》，本项目评估结论是以特定的假设条件和相关特别事项说明为前提，提请报告使用者认真阅读。如不按报告提示、假设条件和相关特别事项说明使用本报告而产生的相关法律责任，本评估机构不予承担。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读该评估报告全文。

评估机构法定代表人：陈立崑



项目负责人：陈小龙



矿业权评估师：张勇



北京中天华伟矿业技术咨询有限公司



二〇二一年七月十五日

目 录

一、报告正文

1. 评估机构.....	1
2. 评估委托方.....	1
3. 评估对象和范围.....	1
4. 评估目的.....	2
5. 评估基准日.....	2
6. 评估依据.....	2
7. 评估过程.....	3
8. 评估计算.....	3
9. 评估假设.....	6
10. 评估结论.....	6
11. 评估有关问题的说明.....	6
12. 评估报告日.....	8
13. 评估责任人.....	8

二、报告附表目录

附表一 博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地平整工程外运土石方价值评估估算表

三、报告附件目录

- 附件一 矿业权评估机构法人营业执照；
- 附件二 矿业权评估机构资格证书；
- 附件三 矿业权评估师资格证书；
- 附件四 矿业权评估委托书；
- 附件五 《福田镇物流园项目土石方工程勘察报告》（核工业赣州工程勘察院于 2017 年 3 月编制）；
- 附件六 《博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方工程测量技术报告》（惠州市建昌测绘有限公司于 2017 年 4 月编制）。

博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方 价值评估 报告书

中天华伟矿评报[2021]1072 号

北京中天华伟矿业技术咨询有限公司接受博罗县福田镇人民政府的委托，依据《中华人民共和国资产评估法》，按照法定的评估程序，本着独立、客观、公正的原则，使用公认的评估方法，对博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方进行了评估咨询。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的土石方进行了调研、收集资料和评定估算，对委托评估的土石方在 2021 年 6 月 30 日所表现的价值作出了公允反映。现将评估情况及评估结论报告如下：

1. 评估机构

名称：北京中天华伟矿业技术咨询有限公司

地址：北京市朝阳区南磨房路 37 号 3 层 308 室

法定代表人：陈立崑

企业法人营业执照：91110105562107010K

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2012]011 号

2. 评估委托方

评估委托方名称：博罗县福田镇人民政府

3. 评估对象和范围

本评估项目的评估对象为“博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方”。依据核工业赣州工程勘察院于 2017 年 3 月出具的《福田镇物流园项目土石方工程勘察报告》，土方挖方量占总挖方量的 13%，松石占 8%，次坚石 79%，即土方挖方量为： $248098 \times 13\% = 32253$ 立方米，松石挖方量为： $248098 \times 8\% = 19848$ 立方米，次坚石方量为： $248098 \times 79\% = 195997$ 立方米。

4. 评估目的

博罗县福田镇人民政府拟了解“博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方”的价值，按照国家现行法律法规及广东省有关规定，需对其价值进行评估。本次评估即是为了实现上述目的，而为相关单位提供上述评估对象在本评估报告所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合理的价值参考意见。

5. 评估基准日

《中国矿业权评估准则-确定评估基准日指导意见（CMVS30200-2008）》中要求，考虑评估基准日应尽可能接近经济行为实现日以及方便收集评估所需资料等因素，根据评估委托书，本评估项目的评估基准日确定为 2021 年 6 月 30 日。评估报告中的计量和计价标准，均为该评估基准日的客观有效标准。

6. 评估依据

6.1 评估原则

- 6.1.1 遵循独立性、客观性、公正性的工作原则；
- 6.1.2 在技术处理中遵循预期收益原则、替代原则、效用原则和贡献原则；
- 6.1.3 遵循矿业权与矿产资源相互依存、尊重地质规律和资源经济规律、遵守矿产资源勘查开发规范的原则。

6.2 法律、法规依据

- 6.2.1 1996 年 8 月 29 日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；
- 6.2.2 国务院 1998 年第 241 号令发布的《矿产资源开采登记管理办法》；
- 6.2.3 国土资源部国土资发[2000]309 号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》；
- 6.2.4 《国务院关于取消非行政审批事项的决定》（国发【2015】27 号）；
- 6.2.5 《国土资源部关于做好矿业权价款评估备案核准取消后有关工作的通知》（国土资规（2017）5 号）；
- 6.2.6 《矿产资源权益金制度改革方案》（国发【2017】29 号）；
- 6.2.7 《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》（中国矿业权评估师协会公告 2017 年第 3 号）
- 6.2.8 中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 5 号发布的《中国矿业权评估准则》（2008 年 8 月）；

6.2.9 《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS 30800-2008）。

6.3 行为依据

6.3.1 评估委托书；

6.4 评估参数依据

6.4.1 《福田镇物流园项目土石方工程勘察报告》（核工业赣州工程勘察院于 2017 年 3 月编制）；

6.4.2 《博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方工程测量技术报告》（惠州市建昌测绘有限公司于 2017 年 4 月编制）；

6.4.3 评估人员核实收集的其它相关资料

7. 评估过程

本项目评估自 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 7 月 15 日止，共分为以下四个阶段：

（1）接受委托阶段：委托人于 2021 年 7 月 1 日经广东省中介服务超市确定我公司承担“博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方”价值评估工作。

（2）尽职调查阶段：本公司于 2021 年 7 月 2 日组成评估项目小组签订委托协议并确实评估。2021 年 7 月 3 日，本公司评估人员在博罗县福田镇人民政府相关人员的陪同下到现场进行尽职调查。本公司评估人员根据评估的原则和有关规定，对纳入评估范围的资产进行现场查勘，并收集、核对了有关资料。

（3）评定估算阶段：2021 年 7 月 4 日至 2021 年 7 月 8 日，依据收集的评估资料，进行归纳、整理，对委托评估的土石方价值进行评定估算，形成评估报告初稿，并将评估结论与委托方进行了意见交换。

（4）提交报告阶段：2021 年 7 月 9 日至 2021 年 7 月 14 日，根据交换意见的情况，在遵循评估准则的前提下，认真研究委托方提出的意见，对评估报告初稿作必要的修改，并通过公司三级审核，形成正式评估报告，于 2021 年 7 月 15 日提交委托方。

8. 评估计算

8.1 评估对象和范围

本评估项目的评估对象为“博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方”。依据核工业赣州工程勘察院于 2017 年 3 月出具的《福田镇物流园项目土石方工程勘察报告》，土方挖方量占总挖方量的 13%，松石占 8%，次坚石 79%，即土方挖方量为： $248098 \times 13\% = 32253$ 立方米，松石挖方量为： $248098 \times 8\% = 19848$ 立方米，次坚石方量为： $248098 \times 79\% = 195997$ 立方米。

8.2 评估方法

纳入本次评估范围的“博罗县2012年度城镇第85批次建设用地土石方”，本次评估中采用剩余利润法进行评估。首先根据《福田镇物流园项目土石方工程勘察报告》和《博罗县2012年度城镇第85批次建设用地土石方工程测量技术报告》确定委估土石方在评估基准日的储量，其次通过了解周边同类矿石的生产经营及销售市场情况，确定其的生产成本、销售价格、畅滞程度，评估人员依据调查情况和委托方提供的资料分析，对待估土石方的预期利润，扣除开发投资应得利润之后的剩余净利润，按照与其相匹配的折现率，折现到评估基准日的现值之和，作为矿业权评估价值，以待估土石方现状分析，评估范围内资源量较少，按照核定生产规模计算开采时间很短，因此不考虑折现因素对评估值的影响。

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

式中：P——矿业权评估价值；

E——年净利润（净利润=销售收入-总成本费用-销售税金及附加-企业所得税）；

E_i ——开发投资利润（E_i=当年资产净值×投资利润率）；

(E-E_i)_t ——第t年的剩余利润额；

i ——折现率；

t ——年序号（t=1, 2, …n）；

n——评估计算年限；

8.3 测算过程

评估人员依据调查情况，并向相关的技术人员和管理人员了解委估土石方的功能等情况，确定土石方资源量并确定评估方法。

本次评估的土石方为土方，松石，次坚石混合物，依据核工业赣州工程勘察院于2017年3月出具的《福田镇物流园项目土石方工程勘察报告》，土方挖方量占总挖方量的13%，松石占8%，次坚石79%，即土方挖方量为：248098×13%=32253立方米，松石挖方量为：248098×8%=19848立方米，次坚石方量为：248098×79%=195997立方米。本次评估对委估土石方采用剩余利润法进行评估。

8.3.1 销售价格

根据矿材网（<http://www.51ore.com/>）以及评估人员对周边市场的调查距离评估基准日临近的交易日广东地区该类型混合土石方含税坑口价为 44.00 元/立方米到 52.00 元/

立方米，根据碎石粒径大小、粒径均匀程度、原石材质等因素的不同而稍有浮动，且近年价格稳定。本次评估销售价格取 48.00 元/立方米，则不含税价为 42.48 元/立方米（=48.00 ÷ 1.13）。

则不含税销售收入 = 销售单价 × 矿石量 = 42.48 × 24.81 = 1,053.87（万元）

8.3.2 成本费用

参考广东地区同类矿山的总成本费用，约为 15.00 元/立方米到 25.00 元/立方米，包括矿石开采、运输、破碎、筛分的材料、人工、动力、制造、折旧等生产成本及销售费用、管理费用、财务费用等共同组成的总成本。结合实际情况，本次评估取总成本费用为 20.00 元/立方米。

则总成本费用 = 单位成本费用 × 矿石量 = 25.00 × 24.81 = 496.20（万元）

8.3.3 产品销售税金及附加

假设总成本费用中 70% 可以取得进项增值税发票，按照现行城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率计提。

则销售税金及附加 = （不含税销售收入 - 成本费用 × 70%）× 增值税率 × 销售税金及附加率

$$= (1,053.87 - 70\% \times 496.20) \times 13\% \times (7\% + 3\% + 2\%)$$

$$= 11.02 \text{（万元）}$$

8.3.4 企业所得税

根据《矿业权评估准则》，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。

企业所得税计算如下：

利润总额 = 不含税销售收入 - 成本费用 - 销售税金及附加

$$= 1,053.87 - 496.20 - 11.02$$

$$= 546.65 \text{（万元）}$$

企业所得税 = 年利润总额 × 企业所得税税率

$$= 546.65 \times 25\%$$

$$= 136.66 \text{（万元）}$$

8.3.5 开发投资利润

根据国务院国资委考核分配局编制的《2020 年企业绩效评价标准值》中的矿产品、建材及化工产品批发全行业营业利润率优秀值为 5.30%，因此本次评估中企业营业利润率取

5.00%。则开发投资利润=1,053.87×5.30%=55.85（万元）。

四、评估结果

评估价值=不含税销售收入-成本费用-销售税金及附加-企业所得税-投资利润
=1,053.87-496.20-11.02-136.66-55.85
=354.13（万元）

经过计算，委估土石方价值为 354.13 万元。

9. 评估假设

本评估报告所称评估价值是基于所列评估目的、评估基准日及下列基本假设而提出的公允价值意见：

- 9.1 以产销均衡原则及社会平均生产力水平原则确定评估用技术经济参数；
- 9.2 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、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；
- 9.3 评估设定的资源储量、产品结构及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；
- 9.4 在开发收益期内有关产品价格、税率及利率等因素在正常范围内变动；
- 9.5 不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素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；
- 9.6 以现有技术水平为基准，市场供需水平基本保持不变；
- 9.7 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

10. 评估结论

经评估人员现场查勘和当地市场分析，按照评估原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过估算，得出“博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方”在评估基准日的价值为人民币 354.13 万元，大写人民币叁佰伍拾肆万壹仟叁佰元整。

11. 评估有关问题的说明

11.1 评估结论使用的有效期

本评估报告依据《中国矿业权评估准则—确定评估基准日指导意见》（CMVS 30200-2008），评估基准日为现在时点，评估结论使用的有效期限原则上自评估基准日起不超过一年。法律法规、政府相关主管部门、相关单位另有规定的，从其规定。本次评估按照《中国矿业权评估准则—确定评估基准日指导意见》（CMVS 30200-2008），本评估报告的使用有效期为 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日本评估报告仅供委托方特定的

评估目的使用。本报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情况外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

11.2 评估基准日后的调整事项

评估报告评估基准日后发生的影响委托评估土石方价值的期后事项，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。评估基准日至评估报告的出具日期间，未发生其它影响评估结论的调整事项。在评估报告出具日期之后和本评估结论使用有效期内，如发生影响委估土石方价值的重大事项，不能直接使用本评估结论。如果本项目所依附的矿产资源量发生明显变化，委托方可重新委托本公司按原评估方法对原评估结论进行相应的调整；如果本项目评估所采用的资产价格标准或税费标准发生不可抗逆的变化，并对评估结论产生明显影响时，委托人可及时委托本公司重新确定土石方价值。

11.3 评估结论有效的其他条件

本次评估是在以特定的评估目的为前提的条件下，根据国家的法律、法规和有关技术经济资料，并按持续经营的原则在特定的假设条件下确定的土石方价值，评估中没有考虑将土石方用于其他目的（如抵押、贷款、上市等）可能对土石方价值所带来的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化或其他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，本评估将随之发生变化而失去效力。

11.4 评估报告的使用范围

11.4.1 本评估报告的所有权归评估委托人所有。

11.4.2 本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。

11.4.3 评估报告使用者应根据国家法律法规的有关规定，正确理解并合理使用土石方评估报告，评估机构和矿业权评估师不承担由此而产生的法律责任。

11.4.4 本项目评估结论是以特定的假设条件和相关特殊事项说明为前提，提请报告使用者认真阅读。如不按报告提示、假设条件和相关特殊事项说明使用本报告而产生的相关法律责任，本评估机构不予承担。

11.4.5 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。

11.4.6 本评估报告的复印件不具有任何法律效力。

11.5 其他责任划分

11.5.1 本项目评估是在独立、客观的原则下做出的，我公司及参加评估的人员与委托方没有任何特殊利害关系。

11.5.2 评估采用的测绘资料及相关资产状况的原始资料、有关法律文件及相关产权证明文件、材料等均由委托方提供，委托方对其真实性、完整性及合法性负责并承担相关法律责任。

11.5.3 本公司只对本项目评估结论本身是否合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责，本项目评估结论是根据本项目特定的评估目的而做出的价值咨询意见，不得用于其他目的。

11.6 特殊事项说明

11.6.1 本公司只对本项目评估结论是否符合执业规范要求负责，不对资产定价决策负责，本项目评估结论是根据本次特定的评估目的而得出的非市场价格，不得用于其他目的。

11.6.2 本次评估工作中评估委托方所提供的有关文件材料是编制本评估报告的基础，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。

11.6.3 本次评估范围根据委托方要求，为《福田镇物流园项目土石方工程勘察报告》和《博罗县 2012 年度城镇第 85 批次建设用地土石方工程测量技术报告》中确定的资源量。务请本评估报告使用者注意使用风险。

11.6.4 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托方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。

11.6.5 本评估报告含有若干附件，附件构成本评估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。

11.6.6 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。

12. 评估报告日

评估报告提交日期为 2021 年 7 月 15 日。

13. 评估责任人

(此页无正文)

评估机构法定代表人：陈立崑



项目负责人：陈小龙



矿业权评估师：张勇



北京中天华伟矿业技术咨询有限公司

二〇二一年七月十五日

