

湖南省永州市冷水滩区陡石山矿区建筑石料用灰岩矿 采矿权出让收益 评估报告 摘 要

中天晟源矿评报字〔2025〕第 1213 号

重要提示：“以下内容摘自评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。”

评估机构：中天晟源（四川）资产评估有限公司；

评估委托人：永州市自然资源和规划局；

评估对象：湖南省永州市冷水滩区陡石山矿区建筑石料用灰岩矿拟设采矿权；

评估目的：永州市自然资源和规划局拟以招拍挂方式出让湖南省永州市冷水滩区陡石山矿区建筑石料用灰岩矿采矿权，根据国家和湖南省有关规定，需对该矿采矿权出让收益进行评估。本次评估目的即为实现上述目的而为评估委托人确定“湖南省永州市冷水滩区陡石山矿区建筑石料用灰岩矿”采矿权出让收益底价提供参考意见；

评估基准日：2025 年 11 月 30 日；

评估方法：折现现金流量法；

主要评估参数：

矿区面积：0.1853km²；

截至评估基准日 2025 年 11 月 30 日，矿山保有资源储量（控制资源量+推断资源量）1573.50 万吨，其中控制资源量 798.20 万吨，推断资源量 775.30 万吨；

评估利用资源储量 1573.50 万吨；

无设计损失量，采矿回采率 98.00%；

可采储量 1542.03 万吨；

生产规模 150.00 万吨/年，矿山服务年限 10.28 年，评估计算年限 11.28 年（含基建

期 1.00 年)；

产品方案：5~31.5mm 建筑用碎石（产品比例 85%）和机制砂（产品比例 15%），产品综合不含税销售价格 42.37 元/吨；

无形资产投资 1873.73 万元；

固定资产含税投资 5264.12 万元，其中，开拓工程 286.56 万元，房屋建筑物 3976.47 万元，机器设备 1001.09 万元；

单位总成本费用 28.84 元/吨，单位经营成本 26.10 元/吨；

折现率 8.00%。

评估结论：

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对委托评估的采矿权进行必要的产权验证以及充分调查、了解和核实、分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用折现现金流量法，经过计算和验证，在资产持续使用并满足评估报告所载明的假设条件和前提条件下确定“湖南省永州市冷水滩区陡石山矿区建筑石料用灰岩矿（可采储量 1542.03 万吨）”采矿权在评估基准日 2025 年 11 月 30 日的出让收益评估价值为人民币 4931.75 万元，大写肆仟玖佰叁拾壹万柒仟伍佰元整。

根据《湖南省自然资源厅关于发布湖南省矿业权出让收益市场基准价（2024 年版）的通知》（湘自资规〔2024〕3 号），永州市建筑石料用灰岩矿单位可采储量出让收益市场基准价为 3.00 元/吨·矿石，本次评估建筑石料用灰岩矿单位可采储量采矿权出让收益为 3.20 元/吨·矿石（ $4931.75 \div 1542.03$ ），高于上述基准价标准。

特别事项说明：

1、根据评估人员调查核实，拟设采矿权范围与原永州市东兴石材有限公司王家冲采石场开采区有部分重叠。根据“永储量报告审〔2025〕5 号”，本次评估仅针对保有资源量（控制资源量+推断资源量）1573.50 万吨的出让收益进行评估，未涉及已注销的王家冲采石场的资源出让收益评估结算，提请报告使用者予以关注；

2、《〈湖南省永州市冷水滩区陡石山矿区建筑石料用灰岩矿详查报告〉评审意见

书》（永储量报告审〔2025〕5号，永州市自然资源事务中心，2025年10月20日）中，资源量估算范围面积为0.179km²，估算标高为+253~+156m（评审意见书P3），而“表2 资源量估算范围拐点坐标表”中，估算标高为+252.7~+156m，该数据存在差异，本次评估以文字论述为准，确定资源量估算标高为+253~156m，提请报告使用者予以关注。

3、2023年9月，北京地博资源科技有限公司受湖南省自然资源厅委托，对湖南省永州市冷水滩区陡石山矿区建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益开展评估工作，确定评估基准日为2023年8月31日，对应可采储量单价为3.34元/吨。本次评估基准日设定为2025年11月30日，最终核定可采储量单价为3.20元/吨。

评估人员经综合分析研判，两次评估基准日间隔27个月，期间湖南省建筑石料用灰岩矿市场环境与行业政策已发生显著结构性变化。根据实地调研及市场数据核查结果，近两年该区域建筑石料市场供需格局已从此前的“紧平衡”状态逐步转向“宽松”，整体市场行情呈持续下行态势，建筑石料用碎石及机制砂的平均销售价格伴随供需关系调整持续走低，直接影响采矿权收益预期。

为进一步验证定价合理性，评估人员专项统计了近两年来永州市已出让同类型建筑石料用灰岩矿的可采储量单价数据，经核算确定区域平均可采储量单价为3.19元/吨。本次评估确定的3.20元/吨单价，与区域市场平均水平高度契合，不存在偏离市场实际的情形。

综上所述，评估人员认为，本次可采储量单价的参数选取充分考量了市场供需演变、价格走势及区域行业基准等核心因素，取值逻辑严谨、依据充分，符合永州市矿业权出让市场客观行情，3.20元/吨的评估结果具备合理性与公允性，提请报告使用者予以关注。

评估有关事项声明：

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，评估结论使用有效期：评估结果公开的，自公开之日起有效期一年；评估结果不公开的，自评估基准日起有效期一年。超过有效期，需要重新进行评估。本报告评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目

的而作。本评估报告的复印件不具有法律效力。

本评估报告包括若干评估假设、有关问题（特别事项）说明及评估报告使用限制说明，谨请报告使用者认真阅读报告全文。

法定代表人：



项目负责人：



报告复核人：



中天晟源（四川）资产评估有限公司

二〇二六年一月八日

