

湖南省蓝山县祠堂圩镇坪石头矿区建筑石料用灰岩矿采矿权 出让收益评估报告

湘金矿权评报字[2025]第7号

摘 要

评估机构：湖南金鼎房地产土地资产评估有限责任公司。

评估委托人：永州市自然资源和规划局。

评估对象：湖南省蓝山县祠堂圩镇坪石头矿区建筑石料用灰岩矿采矿权。

评估目的：永州市自然资源和规划局拟出让湖南省蓝山县祠堂圩镇坪石头矿区建筑石料用灰岩矿采矿权。按照国家现行法律法规的有关规定，需对湖南省蓝山县祠堂圩镇坪石头矿区建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益进行评估。本次评估即为实现上述目的，为永州市自然资源和规划局出让湖南省蓝山县祠堂圩镇坪石头矿区建筑石料用灰岩矿采矿权提供出让收益价值参考意见。

评估基准日：2025年12月31日。

评估日期：2025年12月31日至2026年2月9日。

评估方法：折现现金流量法（DCF法）。

评估主要参数：

矿区面积：0.1052平方千米；截至2025年10月底，采矿权范围内保有资源量（KZ+TD）合计为317.60万t（其中：控制资源量166.50万t、推断资源量151.10万t）；评估利用资源量：317.60万t，其中：原矿区范围资源量1.8万吨，增扩区范围资源量315.8万吨；评估利用可采储量：311.25万t，其中：原矿区范围1.76万吨，增扩区范围309.48万吨；采矿回采率：98%；生产规模60万t/年，矿山服务年限5.19年，评估计算年限5.69年（含基建期0.5年）；产品方案：不同规格的建筑用碎石和机制砂，其中建筑用碎石（产率84%）及机制砂（产率16%）；产品综合销售价格（不含税）：42.00元/吨；固定资产不含税投资1377.46万元，无形资产投资为277.99万元；单位总成本费用30.66元/吨，单位经营成本28.12元/吨；折现率8%。

评估结论：

(1)湖南省蓝山县祠堂圩镇坪石头矿区建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估价值

经对该采矿权矿产品市场的调查分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经计算，确定湖南省蓝山县祠堂圩镇坪石头矿区建筑石

料用灰岩矿（保有资源量 317.60 万吨）采矿权出让收益评估价值为 **984.71 万元**，大写人民币玖佰捌拾肆万柒仟壹佰元整。评估可采储量单价 3.16 元/吨。

本次评估可采储量单价高于《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》(湘自然规(2024)3 号)中永州市建筑石料用灰岩采矿权出让收益市场基准价 3.00 元/吨·矿石(可采储量)。

(2) 原矿区已处置剩余资源和拟设矿区新增资源采矿权出让收益评估价值

原矿权已处置剩余资源和拟设矿区新增资源采矿权出让收益评估价值原矿权已处置剩余保有资源量为 1.8 万吨，拟设坪石头矿区建筑石料用灰岩矿新增资源量 315.8 万吨，按资源量比例计算，该部分已处置剩余资源采矿权出让收益评估价值为 5.58 万元($984.71 \div 317.60 \times 1.8$)，拟设坪石头矿区建筑石料用灰岩矿新增资源采矿权出让收益评估价值为 979.13 万元($984.71 \div 317.60 \times 315.8$)原矿权已处置剩余资源补偿价值应按照永州市当地相关规定进行处置。

评估报告日：2026 年 2 月 9 日。

特别事项说明：

1. 由于该矿未编制《开发利用方案》，本次评估报告所采信的和资源开发利用相关参数，仅作为报告评估的参考，不能作为未来矿山开采、开发利用方案及设计依据。特提请评估报告使用者注意。

2. 根据《<湖南省蓝山县坪石头矿区建筑石料用灰岩矿详查报告>评审意见书》（永储评字[2025]6 号，湖南省地质勘探院有限公司，2025 年 11 月 28 日）第四点记载“根据 2025 年 10 月 16 日蓝山县人民政府出具文件《蓝山县人民政府关于推进蓝山县坪石头矿区建筑石料用灰岩矿采矿权出让的函》，‘...现由于广清永高铁项目正在规划阶段（具体线路未定），有可能在该区域与该矿存在安全距离压覆情况，致使该矿权出让推进处于暂停状态。经核查该矿权资源量约为 400 万吨，通过咨询专家，我县研究在扩大生产规模、优化生产工艺的前提下，严控四年内完成开采实现与高铁建设期共存，即高铁基建完成则开采终止，对高铁运营没有影响。根据地方与高铁实施单位相关协议，沿线征地拆迁问题都由县级政府负责。我县承诺如该采矿权未能成功出让，由此产生的范围核查，出让收益评估等前期费用由我县承担，如果采矿权证和采矿许可证发放后，该矿影响高铁建设需要拆除补偿，所有的事务以及给予企业的补偿费用，全部由我县负责。..’。请委托方和投资方注意。”本次评估未考虑高铁项目修建对评估结果的影响，特提请评估报告使用者注意。

3.根据《<湖南省蓝山县坪石头矿区建筑石料用灰岩矿采矿权申请范围核查报告>评审意见书》（永采矿权核査评字[2025]1号，湖南省地质勘探院有限公司，2025年11月5日）第三点记载“根据‘湖南省自然资源厅湖南省应急管理厅矿产勘查开发涉及安全生产有关事项专题会议备忘录(第16号)’要求，露天开采爆破矿山300安全距离内民房应做好搬迁或空置工作，本次核査拟设矿区北侧300m安全距离有32栋居民房，其中最南边的2栋居民房已签订房屋租赁合同拟空置，剩余30栋居民房搬迁不利的情况下在拟设矿区北侧沿300m安全距离设置了‘矿柱安全保护区’。建议在下一步储量报告评审时将保护区中的资源量作为压覆矿产处理，不予出让。”本次评估对30栋居民房房屋处置费用不予考虑，未纳入矿山取得成本计算。特提请评估报告使用者注意。

4.本次评估仅对截至2025年10月底矿区范围内保有资源储量进行评估。以往老矿山的已有偿处置资源剩余资源情况或已动用未处置资源情况本次评估未考虑。特此说明，提醒委托方及相关当事人予以关注。

评估有关事项声明：

1.根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，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。

2.本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经评估委托人许可、未征得本项目签字矿业权评估师及本评估机构同意，本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。

重要提示：

以上内容摘自《湖南省蓝山县祠堂圩镇坪石头矿区建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读该采矿权出让收益评估报告全文。

(签字盖章页)

法定代表人:



矿业权评估师: 高嫣然



矿业权评估师: 李宗翱



湖南金鼎房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二六年二月九日

