

湖南省耒阳市梓园矿区建筑石料用灰岩矿

采矿权出让收益评估报告

摘 要

湘兴地采评（2025）03 号

评估对象：湖南省耒阳市梓园矿区建筑石料用灰岩矿采矿权

评估委托人：衡阳市自然资源和规划局

评估机构：湖南兴地矿业权咨询有限责任公司

评估目的：衡阳市自然资源和规划局拟公开出让湖南省耒阳市梓园矿区建筑石料用灰岩矿采矿权，根据国家现行法律法规及省、市自然资源主管部门的有关规定，需对该采矿权进行评估，为确定采矿权出让收益底价提供参考意见。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

评估日期：2024 年 12 月 12 日至 2025 年 2 月 12 日

评估方法：折现现金流量法

评估基本参数：矿区面积 0.1545km^2 。截至 2023 年 11 月底矿区保有建筑石料用灰岩矿控制+推断资源量 898.8 万吨，其中控制资源量 603.6 万吨，推断资源量 295.2 万吨；综合利用灰岩矿（即灰黄色中一厚层状含砂质砂屑泥晶灰岩，不满足建筑石料用灰岩矿物理性能质量要求，但符合制作混凝土普通砖质量要求）控制+推断资源量 92.5 万吨，其中控制资源量 81.1 万吨，推断资源量 11.4 万吨。控制资源量、推断资源量可信度系数 1.0，评估利用建筑石料用灰岩矿资源量为 898.80 万吨，综合利用灰岩矿资源量 92.50 万吨。

采矿回采率 98%，设计损失为 0.00 万吨，建筑石料用灰岩可采储量 880.82 万吨，综合利用灰岩可采储量 90.65 万吨，合计可采储量 971.47 万吨。设计生产规模 120 万吨/年。评估计算年限 9.10 年；建设年限 1.00 年，评估计算的矿山服务年限 8.10 年。

固定资产投资共计 6513.16 万元，其中开拓工程投资 1762.80 万元，房屋建筑物投资 1900.14 万元，机器设备投资 2850.22 万元。无形资产投资 294.83 万元。流

动资金 588.28 万元。单位总成本 30.48 元/吨，单位经营成本 25.95 元/吨。

建筑石料用灰岩产品方案为碎石（65%）、机制砂（25%）、石粉（10%）。综合利用灰岩矿石抗压强度较低，其产品方案为生产混凝土普通砖的机制砂和石粉。

建筑石料用灰岩加权平均不含税销售价格 45.93 元/吨，综合利用灰岩综合不含税销售价 41.63 元/吨。折现率 8%。

采矿权出让收益评估值：本评估公司在充分调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依照采矿权评估的原则和规定的评估程序，选用合理的评估方法和评估参数，确定“湖南省耒阳市梓园矿区建筑石料用灰岩矿采矿权”出让收益评估值为人民币3894.51万元，大写人民币叁仟捌佰玖拾肆万伍仟壹佰元整（拟新设采矿权）。其中建筑石料用灰岩出让收益评估值为人民币3603.47万元，评估利用可采储量880.82万吨，评估可采储量单价4.09元/吨·矿石；综合利用灰岩出让收益评估值为人民币291.04万元，评估利用可采储量90.65万吨，评估可采储量单价3.21元/吨·矿石。

按采矿权出让收益基准价调整评估值的矿种及结果：本次评估综合利用灰岩可采储量单价低于《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》（湘自资规〔2024〕3号）中的建筑石料用灰岩市场基准价，本次评估综合利用灰岩按建筑石料用灰岩市场基准价4.0元/吨·矿石核算出让收益，综合利用灰岩采矿权出让收益评估值为人民币362.60万元。

采矿权出让收益评估结果：依据相关政策调整后，确定“湖南省耒阳市梓园矿区建筑石料用灰岩矿采矿权”在评估基准日时点上的出让收益评估值为人民币3966.07万元，大写人民币叁仟玖佰陆拾陆万零柒佰元整。其中建筑石料用灰岩出让收益评估值为人民币3603.47万元，评估利用资源量898.80万吨，可采储量880.82万吨，评估可采储量单价4.09元/吨·矿石，高于市场基准价，评估结果符合相关要求；综合利用灰岩出让收益评估值为人民币362.60万元，评估利用资源量92.50万吨，可采储量90.65万吨，评估可采储量单价4.00元/吨·矿石，与市场基准价一致，评估结果符合相关要求。

特别说明：原泰安采石场资源量处置情况的结算由耒阳市自然资源局另行安排。

评估有关事项声明:

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。如果使用本评估结果的时间超过本评估结果的有效期, 此评估结果无效, 需重新进行评估。

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的和交主管部门审查使用, 评估报告书的使用权归委托方所有, 除此之外, 其他任何机构和个人不能成为本评估报告的使用人。委托人以及矿业权评估委托书中约定的其他评估报告使用人, 只能按照本报告披露的评估目的、在披露的时间范围内使用本评估报告, 除此外, 不得用于任何其他目的。除依据法律须公开的情形外, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

重要提示:

1、以上内容摘自湖南省耒阳市梓园矿区建筑石料用灰岩矿采矿权出让收益评估报告书, 欲了解本报告的全面情况, 请认真阅读该采矿权出让收益评估报告书全文。

法定代表人: 谭盛阶

谭盛阶



项目负责人(矿业权评估师): 谭盛阶

谭盛阶

矿业权评估师: 朱志俊

朱志俊



湖南兴地矿业权咨询有限责任公司

二〇二五年二月十二日

