

湖南省中方县活水矿区活水花岗岩矿（新增资源）采矿权 出让收益评估报告

湘金矿权评报字[2025]第 1 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：怀化市自然资源和规划局。

评估对象：湖南省中方县活水矿区活水花岗岩矿（新增资源）采矿权。

评估目的：怀化市自然资源和规划局拟延续变更（新增超出设计开采范围资源量）出让中方县厦康石业发展有限公司湖南省中方县活水矿区活水花岗岩矿采矿权，按照国家现行法律法规的有关规定，需对湖南省中方县活水矿区活水花岗岩矿（新增资源）采矿权出让收益进行评估。本次评估即为实现上述目的，为怀化市自然资源和规划局提供湖南省中方县活水矿区活水花岗岩矿（新增资源）采矿权提供出让收益价值参考意见。

评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

评估日期：2025 年 3 月 25 日至 2025 年 5 月 7 日。

评估方法：折现现金流量法（DCF 法）。

评估主要参数：

本次评估矿区面积 0.0473km²。截至 2024 年 11 月底，矿区范围内保有矿石量为 66.5 万 m³（合荒料量 16.9 万 m³）；综合利用建筑用石料 111.32 万吨。评估依据的资源储量为饰面用花岗岩矿 66.5 万 m³（合荒料量 16.9 万 m³）、综合利用建筑用石料 111.32 万吨，控制资源储量可信度系数取 1.0；采矿回采率 98%，评估利用饰面用花岗岩矿石可采储量 65.17 万 m³，荒料率 25.4%，废石综合利用率 60%，评估利用的可采荒料量 16.55 万 m³、综合利用建筑用石料 109.09 万吨。

本次评估新增资源储量为 0.9 万 m³（荒料量增加 0.2286 万 m³），可信度系数取 1.0；评估基准日饰面用花岗岩矿石量新增资源量 0.9 万 m³，回采率 98%，评估利用饰面用花岗岩矿石可采储量 0.88 万 m³，荒料率 25.4%，废石综合利用率 60%，评估利用的可采荒料量 0.224 万 m³、废石 1.4765 万吨。

生产能力为年产矿石量 5.0 万 m^3 （荒料生产能力合 1.27 万 m^3/a ）；矿山保有资源服务年限 13.03 年，新增资源服务年限为 0.18 年；矿山为生产矿山，基建期为 0 年，评估计算服务年限为 13.03 年。

产品方案为饰面用花岗岩荒料、普通建筑石料；饰面用花岗岩荒料不含税销售价格为 456.34 元/ m^3 、废石（普通建筑石料）不含税销售单价 35.75 元/吨；固定资产投资原值为 990 万元，基准日固定资产净值为 595.88 万元；花岗岩荒料单位总成本费用为 315.38 元/ m^3 ，花岗岩荒料单位经营成本为 297.78 元/ m^3 ，综合利用废石单位总成本费用为 72.97 元/ m^3 ，综合利用废石单位经营成本为 55.37 元/ m^3 ；折现率为 8%。

评估结论：

1、评估计算年限内全部资源量的评估值

本公司评估人员根据国家矿业权评估的有关规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对委托出让收益评估的采矿权进行了产权验证以及充分调查、了解和核实，在充分分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，经过估算，确定湖南省中方县活水矿区活水花岗岩矿采矿权（评估计算年限 13.03 年，可采饰面用花岗岩荒料量 16.55 万 m^3 、综合利用建筑用石料 109.09 万吨）出让收益评估价值为 866.71 万元，大写人民币捌佰陆拾陆万柒仟壹佰元整，按利润总额（总销售收入-总成本费用）占比分割，其中：

饰面用花岗岩评估值为 529.82 万元（ $866.71 \times (7553.88 - 5692.23) \div ((7553.88 - 5692.23) + (3900.13 - 2716.42))$ ），单价 32.01 元/ m^3 ·荒料；综合利用建筑用石料评估值为 336.89 万元（ $866.71 \times (3900.13 - 2716.42) \div ((7553.88 - 5692.23) + (3900.13 - 2716.42))$ ），单价 3.09 元/吨·矿石。

2、本次评估新增资源量（可采储量）采矿权出让收益评估值

经计算，确定本次评估基准日饰面用花岗岩矿石量新增资源量 0.9 万 m^3 ，评估利用饰面用花岗岩矿石可采储量 0.88 万 m^3 （荒料量 0.224 万 m^3 ）、综合利用普通建筑石料 1.4765 万吨。对应采矿权出让收益评估值为 11.73 万元，大写人民币壹拾壹万柒仟叁佰元整，其中：

饰面用花岗岩评估值为 7.17 万元（ $32.01 \text{ 元}/\text{m}^3 \cdot \text{荒料} \times 0.224 \text{ 万 } \text{m}^3$ ）；

综合利用建筑用石料评估值为 4.56 万元（3.09 元/吨·矿石×1.4765 万吨）。

3、出让收益市场基准价

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），饰面用花岗岩的单位（可采储量）采矿权出让收益市场基准价为 32 元/立方米·荒料、建筑用石料（花岗岩）的单位（可采储量）采矿权出让收益市场基准价为 3.0 元/吨·矿石，经计算，确定采矿权出让收益市场基准价核算结果为 11.60 万元，大写人民币壹拾壹万陆仟元整，其中：

饰面用花岗岩采矿权出让收益市场基准价核算结果=32 元/m³·荒料×0.224 万 m³）=7.17 万元；

综合利用建筑用石料采矿权出让收益市场基准价核算结果=3 元/吨·矿石×1.4765 万吨=4.43 万元。

4、评估结论

根据《财政部自然资源部税务总局关于印发<矿业权出让收益征收办法>的通知》（财综〔2023〕10 号）及《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》规定，矿业权出让收益按照评估价值、市场基准价就高确定。

本次采矿权出让收益评估值与采矿权出让收益市场基准价核算结果对比如下表所示：

分类	新增可采储量对应采矿权出让收益评估值（万元）	按采矿权出让收益市场基准价核算结果（万元）	对比结果	本次评估新增可采储量对应采矿权出让收益（最终取值）
饰面花岗岩荒料	7.17	7.17	高于基准价	7.17
综合利用建筑用石料	4.56	4.43	高于基准价	4.56
合计	11.73	11.60	/	11.73

综上，最终取值为评估单价与市场基准单价孰高确定，即：饰面花岗岩荒料评估计算出让收益高于湖南省矿业权出让收益市场基准价，故以评估单价 32.01 元/m³（荒料）为最终取值；建筑用石料评估计算出让收益高于湖南省矿业权出让收益市场基准价，故以评估单价 3.09 元/吨（矿石）为最终取值。确定本次评估“湖南省中方县活水矿区活水花岗岩矿（新增资源）采矿权出让收益”评估值为 11.73 万元，大写人民币壹拾壹万柒仟叁佰元整。其中：

饰面用花岗岩评估值为 7.17 万元，折合单价 32.01 元/m³·荒料；

综合利用建筑用石料评估值为 4.56 万元，折合单价 3.09 元/吨·矿石。

评估报告日：2025 年 5 月 7 日。

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《湖南省中方县活水矿区活水花岗岩矿（新增资源）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。

（此页以下无正文）

（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

二〇二五年五月七日

