

湖南省洪江市湾溪乡青山坑饰面用花岗岩矿（新增资源）采矿权 出让收益评估报告书

摘 要

湘万源采矿权评[2026]013 号

评估委托人：怀化市自然资源和规划局。

评估机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司。

评估对象：湖南省洪江市湾溪乡青山坑饰面用花岗岩矿（新增资源）采矿权。

评估目的：洪江市菊源矿业有限公司拟申请延续登记采矿权，经核实矿山（洪江市湾溪乡青山坑饰面用花岗岩矿）有新增资源，根据国家和湖南省有关规定，需对该新增资源对应的采矿权出让收益进行评估，为收取采矿权出让收益提供参考意见。本次评估即是为实现上述目的，向评估委托人提供在本次评估报告中所述各种条件下和评估基准日时点上，该采矿权出让收益价值参考意见。

评估基准日：2026 年 3 月 31 日。

评估日期：2026 年 4 月 27 日~2026 年 7 月 18 日。

评估方法：折现现金流量法。

主要技术经济指标：

1、保有资源采矿权对应的评估技术经济参数

矿区面积 0.1035km²；截至 2026 年 3 月 31 日，矿区范围保有饰面用花岗岩矿资源量（KZ）183.00 万 m³，荒料率 28.15%，折合荒料量 51.50 万 m³；评估利用资源储量矿石量 183.00 万 m³，其中：饰面用花岗岩矿（荒料）51.50 万 m³、综合利用荒料废石 131.50 万 m³（矿石体重 2.68t/m³，折合 352.42 万吨）；采矿回采率 95%；评估利用可采储量矿石量 173.85 万 m³，其中：饰面用花岗岩矿（荒料）48.93 万 m³、综合利用荒料废石 124.92 万 m³（334.79 万吨）；评估生产能力：饰面用花岗岩矿 30.00 万 m³/年（其中：荒料 8.45 万 m³/年、综合利用荒料废石 57.75 万吨/年）；评估计算年限 6.80 年（其中：改扩建年限 1 年，评估计算的矿山服务年限 5.80 年）；评估矿山固定资产投资（含税）4285.74 万

元，其中：建筑物 849.78 万元、机械设备 3005.63 万元、开拓工程 430.33 万元；无形资产投资 132.51 万元；流动资金 428.57 万元；本次评估产品方案为饰面用花岗岩矿（荒料）、建筑用碎石、机制砂；产品销售价格（不含税价）：饰面用花岗岩矿（荒料）392.06 元/m³、建筑用碎石 35.20 元/吨、机制砂 45.03 元/吨；单位原矿总成本：饰面用花岗岩矿（荒料）320.46 元/m³、综合利用荒料废石 24.22 元/吨；单位原矿经营成本：饰面用花岗岩矿（荒料）307.47 元/m³、综合利用荒料废石 19.38 元/吨；折现率 8%。

2、新增资源采矿权对应的评估技术经济参数

矿山截至上一次有偿处置评估资源量估算时点（2018 年 1 月底）已有偿处置资源储量矿石量 179.5 万 m³，其中：荒料量 50.5 万 m³、综合利用荒料废石 129.0 万 m³；2018 年 1 月底至本次评估基准日时点（2026 年 3 月 31 日）动用资源储量矿石量 39.8 万 m³，其中荒料量 11.2 万 m³；本次评估矿山新增资源矿石量 43.30 万 m³，其中：荒料量 12.2 万 m³、综合利用荒料废石 31.10 万 m³（83.35 万吨）；新增资源可采储量矿石量 41.14 万 m³，其中：荒料量 11.59 万 m³、综合利用荒料废石 29.55 万 m³（79.19 万吨）。

评估结果：

经评估人员现场调查和当地市场分析，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，经过认真估算，确定“湖南省洪江市湾溪乡青山坑饰面用花岗岩矿（新增资源）采矿权”在评估基准日时点上的出让收益评估值为人民币 616.28 万元，大写陆佰壹拾陆万贰仟捌佰元整。其中：饰面用花岗岩矿（荒料）新增资源可采储量 11.59 万 m³ 对应的出让收益评估值为 371.61 万元，评估可采储量单价 32.06 元/m³·荒料；建筑用石料（综合利用荒料废石）新增资源可采储量 79.19 万吨对应的出让收益评估值为 244.67 万元，评估可采储量单价 3.09 元/吨·矿石。

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），怀化地区饰面用花岗岩矿采矿权出让收益市场基准价为 32.0 元/m³·荒料、建筑用石料（花岗岩）采矿权出让收益市场基准价为 3.0 元/吨·矿石。本次评估可采储量单价均高于市场基准价。

评估有关事项声明：

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

湖南省长沙市文艺路乔庄一号/邮编：410011/电话 0731-85590151、传真：0731-85590161

本评估结论使用的有效期为一年，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。如果使用本评估结论的时间超过本评估结论使用的有效期，本公司对使用后果不承担任何责任。

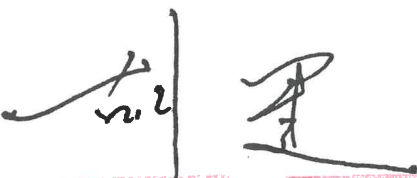
本评估报告仅供评估委托人为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告的使用权归评估委托人所有，未经评估委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表在任何公开的媒体上。

重要提示：

1、本次依据的《洪江市湾溪乡青山坑饰面用花岗岩矿资源储量核实报告》及其矿产资源储量备案书（怀自然资储备字〔2022〕3号），资源储量估算时点为2021年10月底，矿山最近《采矿许可证》（证号：C4312002010127130118383）有效期截止日为2021年12月30日。因评估人员未能收集到资源储量估算时点至采矿许可证有效期截止日期间动用资源储量的相关证明材料，本次评估保有资源储量可能与矿山实际资源储量存在差异，提请评估委托人及报告使用者注意。

2、以上内容摘自湖南省洪江市湾溪乡青山坑饰面用花岗岩矿（新增资源）采矿权出让收益评估报告书，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书全文。

法定代表人：



矿业权评估师：



湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

二〇二六年七月十八日



湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

湖南省长沙市文艺路乔庄一号/邮编：410011/电话 0731-85590151、传真：0731-85590161