

湖南省桑植县虎头垭矿区水泥用石灰岩矿 （新增资源）采矿权出让收益评估报告

摘 要

中宝信矿评报字[2026]第 039 号

提示：以下内容摘自评估报告，欲了解项目的全面情况，请阅读本评估报告全文。

评估对象：湖南省桑植县虎头垭矿区水泥用石灰岩矿（新增资源）采矿权。

评估委托人：湖南省自然资源厅。

评估机构：北京中宝信资产评估有限公司。

评估目的：湖南省桑植县虎头垭矿区水泥用石灰岩矿采矿权在矿产资源规划中设置类型为已设采矿权调整，湖南省自然资源厅拟以公开方式出让该采矿权。根据国家有关规定，现湖南省自然资源厅委托我公司对该采矿权出让收益价值进行评估。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，该采矿权的出让收益价值参考意见。

评估基准日：2026 年 5 月 31 日。

评估日期：2026 年 6 月 17 日至 8 月 21 日。

评估方法：折现现金流量法。

评估主要参数：

湖南省桑植县虎头垭矿区水泥用石灰岩矿采矿权在矿产资源规划中设置类型为已设采矿权调整，原矿区面积 0.4514 平方千米，开采标高：+630~+468 米；拟设矿区面积 0.4844 平方千米，开采标高：+630~+445 米。

根据湖南省勘测设计院有限公司 2026 年 3 月编制提交的《湖南省桑植县虎头垭矿区水泥用石灰岩矿详查报告》及其评审意见书（湘审查[2026]7 号），截至 2025 年 11 月 30 日拟设矿区范围内保有资源量为水泥用石灰岩（KZ+TD）3224.1 万吨，建筑石料用灰岩（KZ+TD）702.8 万吨。

原矿区范围内已有偿处置的剩余资源量为水泥用石灰岩 800.93 万吨；本次需进

行有偿处置的新增资源量为水泥用石灰岩 2423.17 万吨,建筑石料用灰岩 702.8 万吨。

本次参与评估的保有资源量为水泥用石灰岩 (KZ+TD) 3224.1 万吨,建筑石料用灰岩 (KZ+TD) 702.8 万吨。资源量可信度系数为 1.0; 评估利用资源储量为水泥用石灰岩 3224.1 万吨、建筑石料用灰岩 702.8 万吨; 矿山开采方式为露天开采; 采矿回采率为 98%; 可采储量为水泥用石灰岩 3159.62 万吨、建筑石料用灰岩 688.74 万吨。

本次需进行有偿处置的新增可采储量为水泥用石灰岩 2374.71 万吨,建筑石料用灰岩 688.74 万吨。

评估取矿山生产规模 180 万吨/年 (水泥用石灰岩 140 万吨/年、建筑石料用灰岩 40 万吨/年), 矿山服务年限 22.57 年, 本次评估计算年限 22.57 年。

产品方案为水泥用石灰岩块石、建筑石料用灰岩碎石; 产品不含税销售价格为水泥用石灰岩 38 元/吨、建筑石料用灰岩碎石 30 元/吨。

评估取利用原有资产净值 (不含税) 1820.00 万元, 其中: 采剥工程 217.00 万元、房屋构筑物 387.00 万元、机器设备 1216.00 万元; 评估取土地使用权投资 6588.00 万元; 单位矿石总成本费用 20.16 元/吨, 单位矿石经营成本 17.65 元/吨, 折现率 8%。

评估结论:

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象的基础上, 依据科学的评估程序, 选取合理的评估方法和评估参数, 经过认真估算, 确定湖南省桑植县虎头垭矿区水泥用石灰岩矿 (新增资源) 采矿权出让收益评估价值为 11268.71 万元, 大写人民币壹亿壹仟贰佰陆拾捌万柒仟壹佰元整。其中:

水泥用石灰岩:

新增资源量 2423.17 万吨、新增可采储量 2374.71 万吨, 新增资源采矿权出让收益评估价值为 9169.54 万元, 大写人民币玖仟壹佰陆拾玖万伍仟肆佰元整; 评估单价为 3.86 元/吨. 可采储量, 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》中张家界市水泥用石灰岩矿采矿权出让收益市场基准价 3.7 元/吨. 可采储量。按矿区范围划分:

原采矿权界内：新增资源量 1158.67 万吨，新增资源采矿权出让收益评估价值为 4384.53 万元，大写人民币肆仟叁佰捌拾肆万伍仟叁佰元整；

深部扩界范围：新增资源量 1170.00 万吨，新增资源采矿权出让收益评估价值为 4427.41 万元，大写人民币肆仟肆佰贰拾柒万肆仟壹佰元整；

边部扩界范围：新增资源量 94.50 万吨，新增资源采矿权出让收益评估价值为 357.60 万元，大写人民币叁佰伍拾柒万陆仟元整。

建筑石料用灰岩：

为本次新增矿种，参与评估的保有资源量 702.8 万吨、可采储量 688.74 万吨均为需有偿处置的新增资源量，**新增资源采矿权出让收益评估价值为 2099.17 万元，大写人民币贰仟零玖拾玖万壹仟柒佰元整**；评估单价为 3.05 元/吨。可采储量，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》中张家界市建筑石料用石灰岩矿采矿权出让收益市场基准价 3.0 元/吨。可采储量。

特别事项说明：根据湘自资办发〔2026〕6 号《关于完善湖南省采矿权公开出让工作有关事项的通知》：拟出让采矿权在矿产资源规划中设置类型为调整或整合类的，勘查/储量报告编审时应区分原采矿权界内剩余保有资源量和新增出让资源量，并在出让收益评估报告中明确二者分别对应的出让收益价值。

本次评估依据的湖南省勘测设计院有限公司 2026 年 3 月编制提交的《湖南省桑植县虎头垭矿区水泥用石灰岩矿详查报告》储量估算基准日为 2025 年 11 月 30 日；原矿山采矿许可证有效期至 2027 年 5 月 31 日，矿山目前正常生产，提请报告使用者注意。

本次评估未按边坡角、安全平台、清扫平台等重新计算挂帮损失，可能与矿山实际设计开采有差别。本评估报告所采用与矿产资源开发利用相关的参数，仅作为本评估报告评估的参考，不能作为矿山未来资源开发利用方案和矿山设计的依据，提请报告使用者注意。

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，需重新进行评估。

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

法定代表人：颜晓艳

矿业权评估师：徐 苔

张 豹

北京中宝信资产评估有限公司

二〇二六年八月二十一日