

湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿
(未处置资源储量) 采矿权出让收益询价报告

北京中宝信资产评估有限公司

二〇二六年三月十二日



通讯地址：北京市朝阳区北四环东路千鹤家园乙五号楼 1112 室

电话：(010) 84898849

传真：(010) 84833775

邮政编码：100029

E-mail: zbxcpv@126.com

湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿 （未处置资源储量）采矿权出让收益询价报告

受湘潭市自然资源和规划局委托，北京中宝信资产评估有限公司对湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益进行询价，其询价意见如下：

一、询价对象

湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权。

二、询价委托人

湘潭市自然资源和规划局。

三、询价机构

北京中宝信资产评估有限公司。

四、询价目的

本次询价目的为湘潭市自然资源和规划局征收湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益提供价值参考意见。

五、矿区范围

根据湘潭市自然资源和规划局 2022 年 6 月 7 日颁发的采矿许可证，证号：C4303212009087120031500，矿区面积 0.0331km²，开采矿种为石灰岩，生产规模为 10 万吨/年，开采方式为露天开采，开采标高：+83~+18m，有效期限自 2020 年 9 月 2 日至 2025 年 6 月 7 日。矿山范围拐点坐标如下：

拐点号	2000 国家大地坐标系	
	X	Y
1	3064673.99	38376204.94
2	3064686.99	38376274.94
3	3064658.99	38376288.94
4	3064585.99	38376293.94
5	3064486.99	38376237.94

6	3064464.99	38376111.94
7	3064568.99	38376066.94
8	3064623.99	38376126.94
9	3064653.99	38376181.94

六、询价基准日

本次湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益询价基准日为 2026 年 1 月 31 日。

七、询价方法

参照《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》，本次询价方法为折现现金流量法。

八、技术经济参数

1、依据资料

(1) 湖南泰瑞安环科技有限公司 2025 年 7 月编制的《湖南省湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿资源储量核实报告》及其评审意见（潭矿资储审字[2025]3号）；

(2) 湖南泰瑞安环科技有限公司 2026 年 1 月编制的《湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿未处置资源储量估算报告》及其审查意见（潭矿资储审字[2026]1号）；

(3) 湖南泰瑞安环科技有限公司 2025 年 8 月编制的《湖南省湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿开采方案》及其评审意见（潭矿开发评字[2025]3号）；

(4) 以往有偿处置等其他资料。

2、保有资源量

(1) 全区保有资源量

根据湖南泰瑞安环科技有限公司 2025 年 7 月编制的《湖南省湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿资源储量核实报告》及其评审意见（潭矿资储审字[2025]3号），截至 2025 年 2 月底，区内石灰岩矿保有资源量为（控制资源量）195.00 万吨。

根据湘潭市自然资源和规划局出具的《停产证明》，该矿 2025 年 1 月至 6 月处于安全治理整改期，期间未进行治理外的开采作业；该矿采矿许可证有效期至 2025 年 6 月 7 日，采矿许可证到期后未生产。

故截至本次询价基准日 2026 年 1 月 31 日，区内保有资源量为（控制资源量）195.00

万吨。

（2）有偿处置情况

根据湘潭县自然资源局出具的《湘潭县方上桥见龙片石场采矿权价款或出让收益处置情况一览表》，湘潭县方上桥见龙片石场采矿权累计处置资源量 267.55 万吨，2006 年至今资源量全部处置到位。

该矿 2014 年储量报告，因矿区北部采空区及原有露采坑的存在，该区域未估算资源量；矿山于 2025 年 7 月完成了采空区重大隐患整改，未来矿山该区域可有序进行开采。湖南泰瑞安环科技有限公司对 2014 年储量报告矿区北部采空区及原有露采坑未估算区域的资源量进行了估算，于 2026 年 1 月编制了《湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿未处置资源储量估算报告》，湘潭市自然资源和规划局以潭矿资储审字[2026]1 号通过审查。

根据湖南泰瑞安环科技有限公司 2026 年 1 月编制的《湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿未处置资源储量估算报告》及其审查意见（潭矿资储审字[2026]1 号），截至 2025 年 2 月底，矿区未处置范围内保有资源量为（控制资源量）19.2 万吨。

根据委托方意见，本次对矿区未处置范围内保有资源量出让收益进行询价评估，原处置范围内资源量已由委托方另行结算，本次询价不再重新结算。

（3）参与询价的保有资源量

考虑到该矿后续整体开发的现状，本次询价以全部保有资源量参与计算，再按未处置范围内保有资源量占总保有资源量的比例分割计算，确定未处置资源储量采矿权出让收益。

故本次参与询价的保有资源量为 195.00 万吨，参与询价的未有偿处置的资源量为 19.2 万吨。

3、本次询价利用的资源储量

根据《矿业权出让收益评估应用指南(2023)》，控制资源量全部利用，可信系数为 1.0。

故本次询价利用的资源储量为 195.00 万吨。

4、开采技术指标

根据湖南泰瑞安环科技有限公司 2025 年 8 月编制的《湖南省湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿开采方案》及其评审意见（潭矿开发评字[2025]3 号），该矿采用露天开采方式；矿山已完成采空区隐患治理，不需留设永久矿柱；设计采矿回采率 98%。

故本次询价确定设计损失量为 0，采矿回采率为 98%。

5、可采储量

$$\begin{aligned}\text{可采储量} &= (\text{询价利用的资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \\ &= (195.00 - 0) \times 98\% \\ &= 191.10 (\text{万吨})\end{aligned}$$

该矿未处置范围内保有资源量为 19.2 万吨，未处置的可采储量为 18.82 万吨。

6、生产能力及服务年限

根据湖南泰瑞安环科技有限公司 2025 年 8 月编制的《湖南省湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿开采方案》及其评审意见（潭矿开发评字[2025]3 号），本次询价确定的矿山生产能力为 30 万吨/年；矿山服务年限为 6.37 年。

7、产品方案

根据湖南泰瑞安环科技有限公司 2025 年 8 月编制的《湖南省湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿开采方案》及其评审意见（潭矿开发评字[2025]3 号），设计产品方案为建筑石料用灰岩。

区内灰岩矿石可为建筑碎石，其加工过程简单，加工技术性能简单。考虑到同类矿山生产实际中，石粉占比约为 15%，本次询价确定产品方案为建筑石料用灰岩碎石（占比 85%）、石粉（占比 15%）。

8、产品价格

根据评估人员尽职调查了解，当地近年建筑业持续发展，建材类矿产品价格较为稳定；当地同类建筑用灰岩综合产品近 3 年不含税销售价格为 40~50 元/吨，平均不含税销售价格 45 元/吨。

综合考虑矿山实际产品类别、近年价格趋势等影响因素，评估人员认为上述调查

了解的产品价格基本可以反映该矿资源禀赋条件下当地同类产品价格的平均水平。

故本次询价取建筑石料用灰岩综合产品不含税销售价格为 45 元/吨。

9、销售收入

$$\begin{aligned} \text{销售收入} &= \text{产品销量} \times \text{销售价格} \\ &= 30 \times 45 \\ &= 1350.00 \text{（万元）} \end{aligned}$$

10、固定资产投资、无形资产投资

该矿开采方案未设计矿山固定资产投资等参数。本次询价参照同类矿山投资水平调整确定固定资产投资、无形资产投资（土地使用权投资）。

参照周边同类评估项目并采用生产规模指数法调整计算，本次询价确定固定资产投资（不含进项增值税）为 1377.69 万元，其中：采剥工程 35.40 万元、房屋构筑物 648.98 万元、机器设备 693.31 万元。

参照当地矿山土地租金标准计算，本次询价确定无形资产投资（土地使用权投资）27.79 万元。

11、成本费用

本次询价成本费用参照同类矿山一般水平调整确定。

经分别估算，本次询价确定的单位原矿总成本为 30.91 元/吨，单位原矿经营成本为 27.26 元/吨。

12、销售税金及附加

销售税金及附加一般包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和资源税。

城市维护建设税：依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税为计税依据。本次城市维护建设税税率取 5%。

教育费附加：依据国务院令 448 号《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，教育费附加以应纳增值税额为税基，征收率为 3%。

地方教育附加：依据相关规定，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

资源税：根据《湖南省人民代表大会常务委员会关于资源税具体适用税率等事项的决定》（2020年7月30日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过），石灰岩选矿产品资源税从价计征税率为5%。

13、折现率

根据《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，折现率参照《矿业权评估参数确定指导意见》相关方式确定；矿产资源主管部门另有规定的，从其规定。

根据本项目的具体情况及对各项风险要素的分析，本次询价折现率确定为8%。

九、询价结果

本询价机构在充分调查、了解和分析询价对象及市场情况的基础上，选取合理的询价方法和询价参数，经过认真估算确定，湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿，未处置资源储量 19.20 万吨、未处置可采储量 18.82 万吨，采矿权出让收益询价价值为 75.77 万元，大写人民币柒拾伍万柒仟柒佰元整；可采储量单价为 4.03 元/吨。矿石，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（2021年版）的通知》中湘潭市建筑用石灰岩矿采矿权出让收益市场基准价 4.0 元/吨。可采储量。

十、有关事项声明

参照《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》，本次询价结论使用有效期：询价结果公开的，自公开之日起有效期一年；询价结果不公开的，自询价基准日起有效期一年。

本询价报告仅供委托方为本报告所列明的询价目的和交主管部门审查使用，询价报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，意见书的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

法定代表人：颜晓艳

颜晓艳


矿业权评估师：任萌

任萌


张豹

张豹


北京中宝信资产评估有限公司

二〇二六年三月十二日



附表1 湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益询价价值分割表

询价委托人：湘潭市自然资源和规划局 询价基准日：2026年1月31日 金额单位：人民币万元

矿种	采矿权询价价值	参与询价的保有资源量 (万吨)	未处置资源储量(万吨)	未处置可采储量(万吨)	未处置资源储量采矿权 出让收益询价价值	询价单价(元/吨)
建筑用灰岩	769.49	195.00	19.20	18.82	75.77	4.03

询价机构：北京中壹信资产评估有限公司 复核人：任萌 制表人：张豹



附表2 湘潭县上方桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益询价价值计算表

序号	项目名称	合计	评估基准日	询价基准日：2026年1月31日						金额单位：人民币万元
				生		产		期		
				2026年2-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	现金流入	9448.22	0	0.92	1.92	2.92	3.92	4.92	5.92	6.37
1	销售收入	8599.50		1237.50	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1460.72
2	回收固定资产残(余)值	726.37		1237.50	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	612.00
3	回收流动资金	122.35								726.37
4	固定资产进项税抵扣									122.35
二	现金流出	7794.09	1527.83	901.76	983.71	983.71	983.71	983.71	983.71	445.95
1	固定资产投资	1377.69	1377.69							
2	无形资产投资	27.79	27.79							
3	更新改造资金									
4	流动资金	122.35	122.35							
5	经营成本	5209.40		749.67	817.80	817.80	817.80	817.80	817.80	370.73
6	销售税金及附加	511.52		73.62	80.30	80.30	80.30	80.30	80.30	36.40
7	企业所得税	545.34		78.47	85.61	85.61	85.61	85.61	85.61	38.82
三	净现金流量	1654.13	-1527.83	335.74	366.29	366.29	366.29	366.29	366.29	1014.77
四	折现系数		1.0000	0.9319	0.8629	0.7989	0.7398	0.6850	0.6342	0.6125
五	净现金流量现值	769.49	-1527.83	312.88	316.07	292.63	270.98	250.91	232.30	621.55
六	净现金流量现值累计		-1527.83	-1214.95	-898.88	-606.25	-335.27	-84.36	147.94	769.49
七	采矿权询价价值	769.49								

复核人：任萌

制表人：张豹

询价机构：北京中宝信资产评估有限公司

附表3 湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益询价可采储量估算表

矿石类型	资源量类型	询价基准日保有资源量	本次询价利用的资源储量	采矿回采率(%)	可采储量	生产规模(万吨/年)	矿山服务年限	评估计算年限
建筑用灰岩	控制资源量	195.00	195.00	98.00	191.10	30.00		
	合计	195.00	195.00	98.00	191.10	30.00	6.37	6.37

单位：万吨

询价基准日：2026年1月31日

询价委托人：湘潭市自然资源和规划局

制表人：张豹

复核人：任萌

询价机构：北京中宝信资产评估有限公司

附表4 湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益询价销售收入估算表

询价委托人：湘潭市自然资源和规划局		询价基准日：2026年1月31日										金额单位：人民币万元	
序号	项目名称	合计	2026年2-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年				
1	原矿产量(万吨)	191.10	27.50	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	13.60				
2	产品产量(万吨)	191.10	27.50	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	13.60				
3	产品价格(元/吨)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00				
4	销售收入	8599.50	1237.50	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	612.00				

询价机构：北京中宝信资产评估有限公司

复核人：任萌

制表人：张豹

附表5 湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益询价固定资产投资估算表

询价委托人：湘潭市自然资源和规划局		询价基准日：2026年1月31日		评估取固定资产投资				金额单位：人民币万元	
序号	投资分类	同类案例设计值	投资分类	含税投资额	不含税投资额	折旧年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)	
1	采剥工程	212.80	采剥工程	38.59	35.40	6.37		15.70	
2	建筑工程	3901.01	房屋建筑物	707.39	648.98	20	5	4.75	
3	机器设备	4320.39	机器设备	783.44	693.31	10	5	9.50	
4	合计	8434.20	合计	1529.42	1377.69				

询价机构：北京中宝信资产评估有限公司

复核人：任萌

制表人：张豹

附表6 湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益询价固定资产折旧计算表

询价委托人：湘潭市自然资源和规划局		询价基准日：2026年1月31日										金额单位：人民币万元	
序号	项目名称	固定资产投资	折旧年限	年折旧率	残值率	2026年2-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
1	采剥工程	38.59	6.37	15.70%		1	2	3	4	5	6	7	
1.1	抵扣进项税额	3.19											
1.2	原值	35.40											
1.3	折旧费					5.09	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	2.51	
1.4	净值					30.31	24.75	19.19	13.63	8.07	2.51		
1.5	残(余)值												
2	房屋建筑物(更改资金)	707.39	20	4.75%	5%								
2.1	抵扣进项税额	58.41											
2.2	原值	648.98											
2.3	折旧费					28.26	30.83	30.83	30.83	30.83	30.83	13.97	
2.4	净值					620.72	589.89	559.06	528.23	497.40	466.57	452.60	
2.5	残(余)值												
3	机器设备(更改资金)	783.44	10	9.50%	5%								
3.1	抵扣进项税额	90.13											
3.2	原值	693.31											
3.3	折旧费					60.38	65.86	65.86	65.86	65.86	65.86	29.86	
3.4	净值					632.93	567.07	501.21	435.35	369.49	303.63	273.77	
3.5	残(余)值											273.77	
4	投资合计	1529.42											
4.1	折旧费					93.73	102.25	102.25	102.25	102.25	102.25	46.34	
4.2	净值					1283.96	1181.71	1079.46	977.21	874.96	772.71	726.37	
4.3	残(余)值											726.37	

询价机构：北京中宝信资产评估有限公司

复核人：任萌

制表人：张莉

附表7 湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益询价单位成本估算表

序号	项目名称	同类案例取值	序号	项目名称	评估取值	备注
0	生产规模(万吨)	200.00	0	生产规模(万吨)	30.00	
1	材料费	5.39	1	材料费	5.39	不含税
2	燃料动力费	6.57	2	燃料动力费	6.57	不含税
3	职工薪酬	6.94	3	职工薪酬	6.94	
4	修理费	0.38	4	修理费	0.23	
5	折旧费	2.14	5	折旧费	3.41	重新计算
6	维简费		6	维简费		已计提折旧
7	环境治理费	1.00	7	环境治理费	1.00	
8	安全费用	3.00	8	安全费用	2.00	参照财资[2022]136号选取
9	其他费用	5.13	9	其他费用	5.13	
10	摊销费	0.21	10	摊销费	0.15	土地使用权投资摊销
11	利息支出	0.09	11	利息支出	0.09	流动资金70%借款利息，重新计算
12	总成本	30.85	12	总成本	30.91	
13	经营成本	28.41	13	经营成本	27.26	

询价委托人：湘潭市自然资源和规划局 询价基准日：2026年1月31日 单位：元/吨

询价机构：北京中宝信资产评估有限公司

复核人：任萌

制表人：张豹

附表8 湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益询价总成本费用估算表

询价委托人：湘潭市自然资源和规划局		询价基准日：2026年1月31日										金额单位：人民币万元	
序号	项目名称	单位成本(元/吨)	2026年2-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年				
0	生产规模(万吨)		27.50	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00				
1	材料费	5.39	148.23	161.70	161.70	161.70	161.70	161.70	161.70				
2	燃料动力费	6.57	180.68	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10				
3	职工薪酬	6.94	190.85	208.20	208.20	208.20	208.20	208.20	208.20				
4	修理费	0.23	6.33	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90				
5	折旧费	3.41	93.73	102.25	102.25	102.25	102.25	102.25	102.25				
6	维简费												
7	环境治理费	1.00	27.50	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00				
8	安全费用	2.00	55.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00				
9	其他费用	5.13	141.08	153.90	153.90	153.90	153.90	153.90	153.90				
10	摊销费	0.15	4.13	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50				
11	利息支出	0.09	2.48	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70				
12	总成本	30.91	850.01	927.25	927.25	927.25	927.25	927.25	927.25				
13	经营成本	27.26	749.67	817.80	817.80	817.80	817.80	817.80	817.80				

询价机构：北京中宝信资产评估有限公司

复核人：任萌

制表人：张豹

附表9 湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿（未处置资源储量）采矿权出让收益询价税费计算表

询价委托人：湘潭市自然资源和规划局		询价基准日：2026年1月31日						金额单位：人民币万元		
序号	项目名称	合计	2026年2-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
1	销售收入	8599.50	1237.50	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	612.00	
2	总成本费用（-）	5906.59	850.01	927.25	927.25	927.25	927.25	927.25	420.33	
	增值税	815.11	117.30	127.96	127.96	127.96	127.96	127.96	58.01	
3	1 销项税额	1117.94	160.88	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	79.56	
	2 进项税额(材料动力)	302.83	43.58	47.54	47.54	47.54	47.54	47.54	21.55	
	3 进项税额(固定资产)									
	销售税金及附加（-）	511.52	73.62	80.30	80.30	80.30	80.30	80.30	36.40	
4	1 城市维护建设税	40.77	5.87	6.40	6.40	6.40	6.40	6.40	2.90	
	2 教育费附加	24.46	3.52	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	1.74	
	3 地方教育附加	16.31	2.35	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56	1.16	
	4 资源税	429.98	61.88	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	30.60	
5	利润总额	2181.39	313.87	342.45	342.45	342.45	342.45	342.45	155.27	
6	企业所得税	545.34	78.47	85.61	85.61	85.61	85.61	85.61	38.82	

询价机构：北京中宝信资产评估有限公司

复核人：任萌

制表人：张豹

湘潭县方上桥见龙片石场石灰岩矿
（未处置资源储量）采矿权出让收益询价报告

报告附件