

中国矿业权评估师协会
评估报告统一编码回执单



报告编码:5308320210101033045

评估委托方： 广东省自然资源厅

评估机构名称： 云南陆缘衡矿业权评估有限公司

评估报告名称： 广东省丰顺县汤西镇南礳村矿泉水详查探
矿权出让收益评估报告

报告内部编号： 云陆矿探评报〔2021〕第163号

评 估 值： 77.35(万元)

报告签字人： 善在仁（矿业权评估师）
董通生（矿业权评估师）

说明：

- 1、二维码及报告编码相关信息应与中国矿业权评估师协会评估报告统一编码管理系统内存档资料保持一致；
- 2、本评估报告统一编码回执单仅证明矿业权评估报告已在中国矿业权评估师协会评估报告统一编码管理系统进行了编码及存档，不能作为评估机构和签字评估师免除相关法律责任的依据；
- 3、在出具正式报告时，本评估报告统一编码回执单应列装在报告的封面或扉页位置。



广东省丰顺县汤西镇南礪村矿泉水详查 探矿权出让收益评估报告

云陆矿探评报（2021）第 163 号

云南陆缘衡矿业权评估有限公司



二〇二一年八月十四日

地址：云南省昆明市盘龙区霖岚广场B座27层2712-2716号
电话：(0871) 63127528
E-mail: ynlyhpg@126.com

邮政编码：650224
传真：(0871) 63127928

广东省丰顺县汤西镇南礞村矿泉水详查探矿权 出让收益评估报告

摘 要

云陆矿探评报（2021）第 163 号

评估对象：广东省丰顺县汤西镇南礞村矿泉水详查探矿权。

评估委托方：广东省自然资源厅。

评估机构：云南陆缘衡矿业权评估有限公司。

评估目的：广东省自然资源厅拟公开出让“广东省丰顺县汤西镇南礞村矿泉水详查探矿权”，按国家有关规定，需征收探矿权出让收益。本次评估即是为了实现上述目的，而为委托方确定上述探矿权在本评估报告所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合理的探矿权出让收益底价提供参考意见。

评估基准日：2021 年 6 月 30 日。

评估方法：交易案例比较调整法。

评估主要参数：拟设勘查区面积 1.5000 平方千米。

参照物勘查区面积：参照物 A 2.3600 平方千米；参照物 B 1.9900 平方千米；参照物 C 0.7793 平方千米；参照物 D 2.1840 平方千米。

成交价：参照物 A 111.00 万元；参照物 B 91.00 万元；参照物 C 41.00 万元；参照物 D 101.00 万元。

勘查投入调整系数：参照物 A 1.10；参照物 B 1.10；参照物 C 1.10；参照物 D 1.00。

资源储量（勘查区面积）调整系数：参照物 A 0.6356；参照物 B 0.7538；参照物 C 1.9248；参照物 D 0.6868。

矿石品位（品级）调整系数、物化探异常调整系数、地质环境与矿化类型调整系数均为 1.0000。

区位与基础设施条件调整系数：参照物 A 1.1231；参照物 B 1.1231；参照物 C 1.5870；参照物 D 1.0000 。

地区经济发展水平调整系数：参照物 A 0.6795 ；参照物 B 0.6795 ；参照物 C 0.8944 ；参照物 D 1.0000 。

评估结论：本公司在充分调查、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“广东省丰顺县汤西镇南礲村矿泉水详查探矿权”出让收益底价评估值为 77.35 万元，大写人民币柒拾柒万叁仟伍佰元整。



基准价计算结果：

据广东省自然资源厅于 2019 年 3 月 26 日公告的《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》，三类区域矿泉水单位面积基准价为 36.00 万元/平方千米（委托方提供的资料中未明确南礲村矿泉水详查探矿权矿体埋藏类型，本报告按照地表出露型计算基准价）。南礲村矿泉水详查探矿权勘查区面积为 1.50 平方千米。则：根据广东省出让收益市场基准价计算的出让收益为 54.00 万元，大写人民币伍拾肆万元整。

本报告计算的“广东省丰顺县汤西镇南礲村矿泉水详查探矿权”出让收益底价评估值高于按照《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》计算的出让收益基准价。

特别事项说明：

本次评估委托方仅提供了《关于同意丰顺县 2020 年度矿泉水探矿权招拍挂出让计划的批复》（丰府函〔2020〕92 号），该批复由丰顺县人民政府向丰顺县自然资源局出具。委托方提供的资料中缺少矿产资源勘查和开发概况、资源储量、矿石品位（品级）、物化探异常、地质环境与矿化类型、矿体埋藏类型等信息，本报告未对上述信息进行披露及评述，若有新的资料包含上述内容，需对相关章节进行完善。若有新的资料显示的信息可能对探矿权出让收益底价产生明显影响时，评估委托方应及时聘请评估机构重新确定探矿权出让收益底价。

特别提请报告使用者关注此问题。

评估有关事项声明：

据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的规定，本报告评估结果公开的，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。

本评估报告及评估结果仅供委托方用于评估报告载明的评估目的和用途，不应同时用于或另行用于其他目的。

本评估报告的所有权属于委托方。除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。未经委托方许可，本公司不会随意向任何单位、个人提供或公开。

本评估报告的复印件不具有任何法律效力。

重要提示：

以上内容摘自《广东省丰顺县汤西镇南礲村矿泉水详查探矿权出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读该探矿权出让收益评估报告全文。

云南陆缘衡矿业权评估有限公司



法定代表人：善在仁

项目负责人：善在仁



报告复核人：董通生



广东省丰顺县汤西镇南礪村矿泉水详查探矿权 出让收益评估报告

目 录

一、报告正文

1. 评估机构.....	1
2. 委托方概况.....	1
3. 探矿权人概况.....	1
4. 评估目的.....	1
5. 评估对象与评估范围.....	2
5.1 评估对象.....	2
5.2 评估范围.....	2
6. 评估基准日.....	2
7. 评估依据.....	2
7.1 法规依据.....	2
7.2 行为、产权和取价依据.....	3
8. 矿产资源勘查和开发概况.....	3
9. 评估实施过程.....	3
10. 评估方法.....	4
10.1 评估方法的选取.....	4
10.2 交易案例比较调整法计算公式.....	4
11. 评估相关资料评述.....	5
11.1 委托方提供的资料评述.....	5
11.2 评估人员收集的资料评述.....	5
12. 评估参数的确定.....	6
12.1 参照物成交价格.....	6

广东省丰顺县汤西镇南礮村矿泉水详查探矿权 出让收益评估报告

云陆矿探评报〔2021〕第 163 号

云南陆缘衡矿业权评估有限公司（以下简称“本公司”）受广东省自然资源厅的委托，对“广东省丰顺县汤西镇南礮村矿泉水详查探矿权”出让收益底价进行评估。本公司接受委托之后，根据国家有关探矿权评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的评估方法，遵循《矿业权评估程序规范》（CMVS 11000—2008）规定的评估程序，对该探矿权进行了尽职调查、收集资料与评定估算，对该探矿权在 2021 年 6 月 30 日所表现的探矿权出让收益底价作出了公允反映。现将评估情况及评估结论报告如下：

1. 评估机构

评估机构名称：云南陆缘衡矿业权评估有限公司；

住 所：云南省昆明市盘龙区霖岚广场 B 座 27 层 2712-2716 号；

法定代表人：善在仁；

统一社会信用代码：915301036682615778；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资〔2008〕007 号。

2. 委托方概况

评估委托方：广东省自然资源厅（见附件第 7~14 页）。

3. 探矿权人概况

本次评估对象为拟出让探矿权，暂无探矿权人。

4. 评估目的

广东省自然资源厅拟公开出让“广东省丰顺县汤西镇南礮村矿泉水详查探矿权”，按国家有关规定，需征收探矿权出让收益。本次评估即是为了实现上述目的，而为委托方确定上述探矿权在本评估报告所述各种条件下和评估基准日时点上公平、合

12.2 勘查投入调整系数 (P_a)	6
12.3 调整因素及调整系数	7
12.4 总调整系数	10
12.5 调整后的参照物成交价	10
12.6 出让收益底价评估值	11
13. 评估假设	11
14. 评估结论	11
15. 按广东省基准价计算的探矿权出让收益	11
16. 评估基准日期后调整事项说明	12
17. 特别事项说明	12
17.1 评估结论使用的有效期	12
17.2 关于评估资料有限	12
17.3 评估结论有效的其他条件	12
17.4 其他责任划分	13
18. 矿业权评估报告使用限制	13
20. 矿业权评估报告日	13
21. 评估机构和评估人员	14

二、附表目录

附表一 广东省丰顺县汤西镇南礞村矿泉水详查探矿权出让收益估算表

附表二 广东省丰顺县汤西镇南礞村矿泉水详查探矿权出让收益评估
 区位与基础设施条件调整系数估算表

三、附件目录（与相应附件装订在报告正文、附表之后）

理的探矿权出让收益底价提供参考意见。

5. 评估对象与评估范围

5.1 评估对象

评估对象为“广东省丰顺县汤西镇南礮村矿泉水详查探矿权”。

5.2 评估范围

据《矿业权出让收益评估委托合同书》（粤自然资合〔2021〕74号）（见附件第7~14页）及《关于同意丰顺县2020年度矿泉水探矿权招拍挂出让计划的批复》（丰府函〔2020〕92号）（见附件第16~18页），本报告评估范围为：

勘查项目名称：广东省丰顺县汤西镇南礮村矿泉水详查（以下简称“南礮村矿泉水详查”）；

勘查矿种：矿泉水；

地理位置：丰顺县汤西镇南礮村；

勘查区面积：1.50平方千米，由5个拐点圈定，拐点坐标见表1：

表1 勘查区拐点坐标表

拐点编号	2000 大地坐标系	
	X	Y
1	2633942.45	39402953.79
2	2633938.41	39403946.88
3	2632821.89	39403542.12
4	2632321.53	39403150.77
5	2632317.95	39402429.21
勘查区面积	1.50 平方千米	

截至评估基准日，上述范围内未设置矿业权，无矿业权权属争议。

6. 评估基准日

据《矿业权评估委托书》，本项目的评估基准日确定为2021年6月30日。评估报告中的计量和计价标准，均为该评估基准日的客观有效标准。

7. 评估依据

7.1 法规依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》；

- (2) 《中华人民共和国矿产资源法》；
- (3) 《矿产资源勘查区块登记管理办法》（国务院令〔1998〕240号）；
- (4) 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发〔2000〕309号）；
- (5) 《探矿权采矿权招标拍卖挂牌管理办法（试行）》（国土资发〔2003〕197号）；
- (6) 《关于进一步规范矿业权出让管理的通知》（国土资发〔2006〕12号）；
- (7) 《财政部 国土资源部关于印发矿业权出让收益征收管理暂行办法》（财综〔2017〕35号）；
- (8) 《国土资源部关于进一步规范矿产资源勘查审批登记管理的通知》（国土资规〔2017〕14号）；
- (9) 《中国矿业权评估准则》（中国矿业权评估师协会编著，2008年8月中国大地出版社出版）；
- (10) 《矿业权评估参数确定指导意见》（中国矿业权评估师协会编著，2008年10月中国大地出版社出版）；
- (11) 《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》；
- (12) 《天然矿泉水地质勘探规范》（GB/T 13727-92）。

7.2 行为、产权和取价依据

- (1) 《矿业权出让收益评估委托合同书》（粤自然资合〔2021〕74号）；
- (2) 《关于同意丰顺县 2020 年度矿泉水探矿权招拍挂出让计划的批复》（丰府函〔2020〕92号）；
- (3) 评估人员收集的其他相关资料。

8. 矿产资源勘查和开发概况

委托方未提供相关资料，本报告不对南礮村矿泉水详查勘查区“矿产资源勘查和开发概况”进行评述。

9. 评估实施过程

本评估项目自 2021 年 7 月 13 日至 2021 年 8 月 14 日止，共分为以下四个阶段：

- (1) 接受委托阶段：2021 年 6 月 23 日，广东省自然资源厅委托广东省公共资源交易中心采用随机抽取方式选择本公司承担南礮村矿泉水详查探矿权出让收益评估工作。2021 年 7 月 13 日，委托方与本公司签订了《矿业权出让收益评估委托合同

书》（粤自然资合〔2021〕74号）。

（2）尽职调查阶段：2021年7月14日至2021年7月16日，本公司评估人员根据矿业权评估的有关原则和规定，通过电话询问方式对纳入评估范围的探矿权进行了尽职调查，收集并核实了有关资料。

（3）评定估算阶段：2021年7月17日至2021年8月13日，依据收集的评估资料，进行归纳、整理，查阅有关法律、法规，按照既定的评估程序和方法，对委托评估的探矿权进行评定估算，完成评估报告初稿和内部复核。

（4）提交报告阶段：2021年8月14日，本公司向委托方提交评估报告公示稿。

10. 评估方法

10.1 评估方法的选取

根据《矿业权评估技术基本准则（CMVS 00001-2008）》和《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的相关规定，详查探矿权出让收益评估可选用的评估方法有4种，包括：基准价因素调整法、交易案例比较调整法、收入权益法和折现现金流量法。对具备评估资料条件且适合采用不同评估方法进行评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估，通过比较分析合理形成评估结论。

鉴于南礞村矿泉水详查探矿权为拟出让探矿权，尚未开展地质工作，未编制地质资料及设计资料，不能满足收入权益法和折现现金流量法的使用条件；且截至本次评估基准日2021年6月30日，基准价因素调整法的相应规范尚未出台，无法采用基准价因素调整法进行评估。考虑到广东省矿泉水矿业权市场是发育的、正常的、活跃的，本次评估可以找到相似的参照物，且具有可比量化的指标、技术经济参数等。综合分析后，本次评估采用交易案例比较调整法对南礞村矿泉水详查探矿权出让收益进行评估。

10.2 交易案例比较调整法计算公式

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n (P_i \cdot (P_a \cdot \xi \cdot \omega \cdot \nu \cdot \phi \cdot \delta \cdot \theta))_i}{n}$$

式中：P——评估对象的评估价值；

P_i ——相似参照物的成交价格；

- P_a ——勘查投入调整系数；
- ξ ——资源储量调整系数；
- ω ——矿石品位（品质）调整系数；
- v ——物化探异常调整系数；
- ϕ ——地质环境与矿化类型调整系数；
- δ ——区位与基础设施条件调整系数；
- θ ——地区经济发展水平调整系数
- n ——相似参照物个数。

11. 评估相关资料评述

11.1 委托方提供的资料评述

本次评估委托方提供了《关于同意丰顺县 2020 年度矿泉水探矿权招拍挂出让计划的批复》（丰府函〔2020〕92 号）（见附件第 16~18 页），该批复由丰顺县人民政府向丰顺县自然资源局出具。该批复的附件中明确了南礮村矿泉水详查探矿权的勘查区面积、拐点坐标、勘查矿种等。

评估人员分析后认为：该批复由丰顺县人民政府出具，可以作为本次评估确定评估范围的依据。

11.2 评估人员收集的资料评述

评估人员在广东省自然资源厅网站上收集了《广东省揭西县大洋云景湖矿泉水普查等九宗探矿权出让结果信息公示》（粤探〔挂〕2020-001 号）（见附件第 19~22 页）。

该资料对广州土地矿产网上交易系统自 2020 年 11 月 6 日至 2020 年 12 月 18 日通过挂牌出让的 9 宗探矿权（其中：矿泉水探矿权 5 宗，地热水探矿权 3 宗，金属矿探矿权 1 宗）的出让结果进行了公示。公示内容包括：勘查项目名称、勘查矿种、勘查面积、勘查范围拐点坐标、竞得人名称、法定代表人、竞得人注册地址、成交价等。

“粤探〔挂〕2020-001 号”公示出让的地热水探矿权、金属矿探矿权虽然交易形式与本次评估对象相同，但因勘查矿种与本报告评估对象的勘查矿种不同，不宜作为本次评估的参照物。

“粤探（挂）2020-001号”公示出让的5宗矿泉水探矿权的交易形式、勘查矿种均与本次评估对象相同，但是其中“广东省揭西县大洋云景湖矿泉水普查”探矿权的出让成交价（按勘查区面积计算的单价）与其他4宗矿泉水探矿权出让成交价（按勘查区面积计算的单价）的离散程度较大，形成孤值（见表2）也不宜作为本次评估的参照物。本次评估选取了其中4宗矿泉水探矿权作为本次评估的参照物，分别为：广东省博罗县北坑矿泉水普查、广东省博罗县仙人迹矿泉水普查、广东省蕉岭县徐溪矿泉水普查、广东省丰顺县九龙矿泉水详查。这4宗矿泉水探矿权出让方式、交易时间与本报告评估基准日接近，且出让成交价离散程度不大，具有可比性，可作为本次评估的参考依据。

表2 粤探（挂）2020-001号公示的5宗矿泉水探矿权出让结果信息见下表：

项目名称	面积 (平方千米)	成交价 (万元)	单价 (万元/平方千米)
广东省揭西县大洋云景湖矿泉水普查	0.3950	46.00	116.46
广东省博罗县北坑矿泉水普查	2.3600	111.00	47.03
广东省博罗县仙人迹矿泉水普查	1.9900	91.00	45.73
广东省蕉岭县徐溪矿泉水普查	0.7793	41.00	52.61
广东省丰顺县九龙矿泉水详查	2.1840	101.00	46.25

12. 评估参数的确定

12.1 参照物成交价格

据《广东省揭西县大洋云景湖矿泉水普查等九宗探矿权出让结果信息公示》（粤探（挂）2020-001号）（见附件第19~22页），广东省博罗县北坑矿泉水普查（以下称“参照物A”）、广东省博罗县仙人迹矿泉水普查（以下称“参照物B”）、广东省蕉岭县徐溪矿泉水普查（以下称“参照物C”）、广东省丰顺县九龙矿泉水详查（以下称“参照物D”）成交价分别为：111.00万元、91.00万元、41.00万元、101.00万元。

12.2 勘查投入调整系数（ P_0 ）

4宗参照物中，参照物A、参照物B、参照物C等3宗探矿权的勘查程度都是普查，其勘查投入调整系数均取1.10；参照物D与本次评估对象的勘查程度相同，其

勘查投入调整系数取 1.00。

12.3 调整因素及调整系数

本报告确定的调整因素共 6 项，分别为：资源储量、矿石品位（品级）、物化探异常、地质环境与矿化类型、区位与基础设施条件、地区经济发展水平（以当地全体居民人均可支配收入表示）。其中：由于受委托方提供资料限制，以及评估人员从收集的参照物成交资料中也无法获取资源储量信息，本报告以勘查区面积替代资源储量因素。

12.3.1 资源储量（勘查区面积）调整系数（ ξ ）

据《广东省揭西县大洋云景湖矿泉水普查等九宗探矿权出让结果信息公示》（粤探（挂）2020-001 号）（见附件第 19~22 页），参照物 A 勘查区面积为 2.3600 平方千米，参照物 B 勘查区面积为 1.9900 平方千米，参照物 C 勘查区面积为 0.7793 平方千米，参照物 D 勘查区面积为 2.1840 平方千米。据“5.2 评估范围”，评估对象勘查区面积为 1.5000 平方千米。

计算得各参照物资源储量（勘查区面积）调整系数（ ξ ）：

参照物 A 资源储量（勘查区面积）调整系数为 0.6356（ $1.5000 \div 2.3600$ ）；

参照物 B 资源储量（勘查区面积）调整系数为 0.7538（ $1.5000 \div 1.9900$ ）；

参照物 C 资源储量（勘查区面积）调整系数为 1.9248（ $1.5000 \div 0.7793$ ）；

参照物 D 资源储量（勘查区面积）调整系数为 0.6868（ $1.5000 \div 2.1840$ ）。

12.3.2 矿石品位（品级）调整系数（ ω ）

评估对象及相似参照物的勘查矿种均为矿泉水，但受委托方提供的评估资料限制，本次评估无法确定评估对象及相似参照物的矿石品位（品级），本报告矿石品位（品级）调整系数（ ω ）均取 1.00。

12.3.3 物化探异常调整系数（ ν ）

受委托方提供的评估资料限制，本次评估无法确定评估对象及相似参照物的物化探异常，本报告物化探异常调整系数（ ν ）均取 1.00。

12.3.4 地质环境与矿化类型调整系数（ ϕ ）

受委托方提供的评估资料限制，本次评估无法确定评估对象及相似参照物的地质环境与矿化类型，本报告地质环境与矿化类型调整系数（ ϕ ）均取 1.00。

12.3.5 区位与基础设施条件调整系数（ δ ）

本报告区位与基础设施条件可比因素分为交通运输条件、自然条件、基础设施条件三个部分，权重分别取 0.4、0.3、0.3。本次评估根据各可比因素赋值和权重，确定区位与基础设施条件调整系数。

（1）交通运输条件

受委托方提供的评估资料限制，本次评估无法确定相似参照物具体所在地，本报告交通运输条件根据探矿权所在县人民政府距高速公路收费站距离和最近的火车站距离分别赋值。赋值情况详见表 3。

（2）地形环境

评估人员分别查询了评估对象和相似参照物所在县的地理环境和地质地貌，根据查询结果分别赋值。赋值情况详见表 3。

（3）基础设施条件

基础设施条件细分为供水状况、供电状况 2 个可比因素。考虑到当前社会经济发展情况，结合探矿权区位条件，本报告评估对象和相似参照物供水状况、供电状况均赋值 8.00。赋值情况详见表 3。

表 3 区位与基础设施条件赋值表

项目名称		评估对象	相似参考物			
			A	B	C	D
所在地		丰顺县	博罗县	博罗县	蕉岭县	丰顺县
交通运输条件 (权重 0.4)	距高速公路收费站距离(千米)	3.00	4.50	4.50	56.00	3.00
	赋值	10.00	8.00	8.00	3.00	10.00
	距最近的火车站距离(千米)	2.00	18.00	18.00	56.00	2.00
	赋值	10.00	5.00	5.00	2.00	10.00
自然条件 (权重 0.3)	地形环境	山地	丘陵	丘陵	山地、丘陵	山地
	赋值	6.00	10.00	10.00	8.00	6.00
基础设施条件 (权重 0.3)	供水状况	100%	100%	100%	100%	100%
	赋值	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	供电状况	100%	100%	100%	100%	100%
	赋值	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
区位与基础设施条件值		14.60	13.00	13.00	9.20	14.60

据“表 3”，评估对象和相似参照物区位与基础设施条件值分别为：

评估对象的区位与基础设施条件值 14.60 [(10.00 + 10.00) × 0.4 + 6.00 × 0.3 + (8.00 + 8.00) × 0.3]。

参照物 A 的区位与基础设施条件值 13.00 [(8.00 + 5.00) × 0.4 + 10.00 × 0.3 + (8.00 + 8.00) × 0.3]。

参照物 B 的区位与基础设施条件值 13.00 [(8.00 + 5.00) × 0.4 + 10.00 × 0.3 + (8.00 + 8.00) × 0.3]。

参照物 C 的区位与基础设施条件值 9.20 [(3.00 + 2.00) × 0.4 + 8.00 × 0.3 + (8.00 + 8.00) × 0.3]。

参照物 D 的区位与基础设施条件值 14.60 [(10.00 + 10.00) × 0.4 + 6.00 × 0.3 + (8.00 + 8.00) × 0.3]。

由此计算得各参照物区位与基础设施条件调整系数 (δ)：

参照物 A 区位与基础设施条件调整系数为 1.1231 (14.60 ÷ 13.00)；

参照物 B 区位与基础设施条件调整系数为 1.1231 (14.60 ÷ 13.00)；

参照物 C 区位与基础设施条件调整系数为 1.5870 (14.60 ÷ 9.20)；

参照物 D 区位与基础设施条件调整系数为 1.0000 (14.60 ÷ 14.60)。

12.3.6 地区经济发展水平调整系数 (θ)

地区经济发展水平采用当地全体居民人均可支配收入表示。评估人员在评估对象所在地及 4 宗参照物所在地的政府官方网站查询到 2019 年各地的全体居民人均可支配收入数据。丰顺县、博罗县、蕉岭县 2019 年全体居民人均可支配收入分别为：20537 元、30223 元、22963 元（见附件第 34、35、44 页）。

经计算，各参照物的地区经济发展水平调整系数分别为：

参照物 A 地区经济发展水平调整系数为 0.6795 (20537 ÷ 30223)；

参照物 B 地区经济发展水平调整系数为 0.6795 (20537 ÷ 30223)；

参照物 C 地区经济发展水平调整系数为 0.8944 (20537 ÷ 22963)；

参照物 D 地区经济发展水平调整系数为 1.0000 (20537 ÷ 20537)。

各地全体居民人均可支配收入及各参照物调整系数计算详见附表一。

12.4 总调整系数

总调整系数按如下公式计算：

$$\begin{aligned} \text{总调整系数} &= \text{勘查投入调整系数} (P_0) \times \text{资源储量(勘查区面积)调整系数} (\xi) \\ &\quad \times \text{矿石品位(品级)调整系数} (\omega) \times \text{物化探异常调整系数} (\nu) \\ &\quad \times \text{地质环境与矿化类型调整系数} (\phi) \times \text{区位与基础设施条件调} \\ &\quad \text{整系数} (\delta) \times \text{地区经济发展水平调整系数} (\theta) \end{aligned}$$

参照物 A 总调整系数

$$\begin{aligned} &= 1.10 \times 0.6356 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.1231 \times 0.6795 \\ &= 0.5336 \end{aligned}$$

参照物 B 总调整系数

$$\begin{aligned} &= 1.10 \times 0.7538 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.1231 \times 0.6795 \\ &= 0.6328 \end{aligned}$$

参照物 C 总调整系数

$$\begin{aligned} &= 1.10 \times 1.9248 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.5870 \times 0.8944 \\ &= 3.0053 \end{aligned}$$

参照物 D 总调整系数

$$\begin{aligned} &= 1.00 \times 0.6868 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.0000 \times 1.0000 \\ &= 0.6868 \end{aligned}$$

12.5 调整后的参照物成交价

$$\begin{aligned} \text{参照物 A 调整后的成交价} &= \text{参照物 A 成交价} \times \text{参照物 A 总调整系数} \\ &= 111.00 \times 0.5336 \\ &= 59.23 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{参照物 B 调整后的成交价} &= \text{参照物 B 成交价} \times \text{参照物 B 总调整系数} \\ &= 91.00 \times 0.6328 \\ &= 57.58 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{参照物 C 调整后的成交价} &= \text{参照物 C 成交价} \times \text{参照物 C 总调整系数} \\ &= 41.00 \times 3.0053 \\ &= 123.22 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
\text{参照物 D 调整后的成交价} &= \text{参照物 D 成交价} \times \text{参照物 D 总调整系数} \\
&= 101.00 \times 0.6868 \\
&= 69.37 \text{ (万元)}
\end{aligned}$$

12.6 出让收益底价评估值

将第 12 章参数代入“10.2 交易案例比较调整法计算公式”，计算出南礞村矿泉水详查探矿权出让收益底价为 77.35 万元 $[(59.23+57.58+123.22+69.37) \div 4]$ 。

计算过程详见附表一。

13. 评估假设

- (1) 国家产业、金融、财税政策在评估计算期内无重大变化；
- (2) 本评估所依据的有关资料完整、真实、可靠；
- (3) 以当前地质勘查技术水平为基准。

14. 评估结论

本公司在充分调查、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“广东省丰顺县汤西镇南礞村矿泉水详查探矿权”出让收益底价评估值为 77.35 万元，大写人民币柒拾柒万叁仟伍佰元整。

计算结果详见附表一。

15. 按广东省基准价计算的探矿权出让收益

据广东省自然资源厅于 2019 年 3 月 26 日公告的《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》，三类区域矿泉水单位面积基准价为 36.00 万元/平方千米（委托方提供的资料中未明确南礞村矿泉水详查探矿权矿体埋藏类型，本报告按照地表出露型计算基准价）。南礞村矿泉水详查探矿权勘查区面积为 1.50 平方千米。则：根据广东省出让收益市场基准价计算的出让收益为 54.00 万元 (36.00×1.50) ，大写人民币伍拾肆万元整。

本报告计算的“广东省丰顺县汤西镇南礞村矿泉水详查探矿权”出让收益底价评估值高于按照《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》计算的出让收益基准价。

16. 评估基准日期后调整事项说明

评估报告评估基准日后发生的影响委托评估探矿权出让收益的期后事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台，矿产品市场价格的较大波动等。本次评估在评估基准日后至出具评估报告日期（评估报告日）之前，未发生影响委托评估探矿权出让收益的重大事项。

17. 特别事项说明

17.1 评估结论使用的有效期

据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的规定，本报告评估结果公开的，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。

评估结果使用有效期以内，如果矿产资源储量发生变化，在实际作价时应根据原评估方法对探矿权出让收益底价进行相应调整；当价格标准发生重大变化而对探矿权出让收益底价产生明显影响时，评估委托方应及时聘请评估机构重新确定探矿权出让收益底价。

超过评估结果使用有效期，需重新进行评估。

17.2 关于评估资料有限

本次评估委托方仅提供了《关于同意丰顺县 2020 年度矿泉水探矿权招拍挂出让计划的批复》（丰府函（2020）92 号），该批复由丰顺县人民政府向丰顺县自然资源局出具。委托方提供的资料中缺少矿产资源勘查和开发概况、资源储量、矿石品位（品级）、物化探异常、地质环境与矿化类型、矿体埋藏类型等信息，本报告未对上述信息进行披露及评述，若有新的资料包含上述内容，需对相关章节进行完善。

若有新的资料显示的信息可能对探矿权出让收益底价产生明显影响时，评估委托方应及时聘请评估机构重新确定探矿权出让收益底价。

特别提请报告使用者关注此问题。

17.3 评估结论有效的其他条件

本项目评估结论是以特定的评估目的为前提，根据国家的法律、法规和有关技术经济资料，并在特定的假设条件下确定的探矿权出让收益底价评估值，评估中没有考虑将本报告用于其他目的可能对探矿权出让收益底价评估值所带来的影响，也未考虑其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件发生变化，本评估结

论将随之发生变化而失去效力。

17.4 其他责任划分

本评估结论是在独立、客观、公正的原则下做出的，本评估机构及参加本次评估人员与评估委托方之间无任何利害关系。

本次评估工作中委托方所提供的有关文件材料是编制本评估报告的基础，相关文件材料提供方应对所提供的有关文件材料的真实性、合法性、完整性承担责任。

对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托方未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

本评估报告含有若干附表和附件，附表是构成本评估报告的必要组成部分，与本评估报告正文具有同等法律效力；附件是编制本评估报告的重要依据。

本评估报告经本评估机构法定代表人、矿业权评估师签名，并加盖评估机构评估报告专用章及矿业权评估师专用章后生效。

18. 矿业权评估报告使用限制

本评估报告及评估结论仅供委托方用于评估报告载明的评估目的和用途，不应同时用于或另行用于其他目的。

本评估报告的所有权属于委托方。除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。未经委托方许可，本公司不会随意向任何单位、个人提供或公开。

本评估报告的复印件不具有任何法律效力。

20. 矿业权评估报告日

本项目评估报告日即出具评估报告的日期：2021年8月14日。

21. 评估机构和评估人员

法定代表人：善在仁



项目负责人：善在仁 矿业权评估师



报告复核人：董通生 矿业权评估师



校 对：冉亚超

云南陆缘衡矿业权评估有限公司

二〇二〇年评估报告专用章

