

广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查 探矿权出让收益评估报告

中宝信矿评报字[2022]第 120 号

北京中宝信资产评估有限公司

二〇二二年八月二十六日

通讯地址：北京市朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园乙 5 号楼 1112 室

电话：(010) 84898849

传真：(010) 84833775

邮政编码：100029

E-mail: zbxcpv@126.com

广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查 探矿权出让收益评估报告

摘 要

中宝信矿评报字[2022]第 120 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：广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权。

评估委托人：广东省自然资源厅。

评估机构：北京中宝信资产评估有限公司。

评估目的：因广东省自然资源厅拟以挂牌方式出让广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权之事宜，按国家现行法律法规及有关规定，需要对该探矿权进行出让收益底价评估。本次评估即为实现上述目的而提供广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权出让收益底价参考意见。

评估基准日：2022 年 6 月 30 日。

评估方法：单位面积倍数法。

评估主要参数：勘查工作程度为地质勘查空白地，评估区（勘查区）面积 1.3571 平方千米；单位面积探矿权价值 61.83 万元/平方千米。

评估结论：本评估机构在尽职调查、了解和分析评估对象的基础上，依据科学的评估程序，选取合理评估方法和评估参数，经估算，确定“广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权”出让收益评估价值为 83.91 万元，大写人民币捌拾叁万玖仟壹佰元整。

评估有关事项声明：根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，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

颜晓艳



矿业权评估师：廖玉芝

廖玉芝



张豹

张豹



北京中宝信资产评估有限公司



二〇二二年八月二十六日

广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查

探矿权出让收益评估报告

目 录

第一部分：报告正文

1. 评估机构	1
2. 评估委托人	1
3. 评估目的	1
4. 评估对象和评估范围	1
5. 评估基准日	2
6. 评估依据	2
7. 评估原则	3
8. 矿产资源勘查和开发概况	3
9. 评估实施过程	5
10. 评估方法	5
11. 评估参数的选取	6
12. 评估假设	8
13. 评估结论	8
14. 评估基准日后事项说明	9
15. 特别事项说明	9
16. 评估报告使用限制	9
17. 评估报告日	10
18. 评估人员	10

第二部分：报告附表

广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权出让收益评估价值计算表

第三部分：报告附件

附件 1 《矿业权出让收益评估委托合同书》（粤自然资合[2022]98 号）

附件 2 评估机构营业执照

附件 3 评估机构资格证书

附件 4 矿业权评估师执业资格证书

附件 5 矿业权评估师和评估人员的自述材料

附件 6 矿业权评估机构及评估师承诺书

附件 7 《中华人民共和国地质图说明书(比例尺 1:50000 蕉岭图幅 G50E021009)》
(广东省矿产勘查开发局, 1999 年)

附件 8 评估依据的其他资料

广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查 探矿权出让收益评估报告

中宝信矿评报字[2022]第 120 号

受广东省自然资源厅的委托,根据国家有关探矿权评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照《中国矿业权评估准则》(2008 年 8 月)、《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)、《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》(中国矿业权评估师协会公告 2017 年第 3 号)中的要求,对“广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权”进行了必要的尽职调查、收集资料和评定估算,并对该探矿权在 2022 年 6 月 30 日所表现的价值做出了反映。

现将该探矿权评估情况及评估结果报告如下:

1. 评估机构

机构名称: 北京中宝信资产评估有限公司

通讯地址: 北京市朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园乙 5 号楼 1112 室

法定代表人: 颜晓艳

探矿权采矿权评估资格证书编号: 矿权评资[1999]006 号。

2. 评估委托人

广东省自然资源厅。

3. 评估目的

因广东省自然资源厅拟以挂牌方式出让广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权之事宜,按国家现行法律法规及有关规定,需要对该探矿权进行出让收益底价评估。本次评估即为实现上述目的而提供广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权出让收益底价参考意见。

4. 评估对象和评估范围

4.1 评估对象

广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权。

4.2 评估范围

根据《矿业权出让收益评估委托合同书》及相关资料,委托评估勘查区面积 1.3571 平方千米,评估范围由 4 个拐点坐标圈定,具体拐点坐标如下:

点号	经度	纬度
1	116° 04′ 22.000″	24° 34′ 15.000″
2	116° 04′ 49.985″	24° 34′ 14.999″
3	116° 04′ 49.982″	24° 33′ 18.999″
4	116° 04′ 22.000″	24° 33′ 19.000″

广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权为拟设探矿权,本次评估范围即为上述勘查区范围。截止评估基准日,上述范围内未设置其他矿业权,无矿业权权属争议。

5. 评估基准日

本项目的评估基准日确定为 2022 年 6 月 30 日。一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准,评估值为评估基准日的有效价值。

选取 2022 年 6 月 30 日作为基准日,符合《中国矿业权评估准则—确定评估基准日指导意见 (CMVS30200-2008)》规定。

6. 评估依据

- 6.1 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日颁布);
- 6.2 《中华人民共和国矿产资源法》(2009 年 8 月 27 日修正后颁布);
- 6.3 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》(国务院 1994 年第 152 号令发布);
- 6.4 《关于印发〈矿产资源权益金制度改革方案〉的通知》(国发〔2017〕29 号);
- 6.5 《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〉的通知》(财综〔2017〕35 号);
- 6.6 《关于发布〈中国矿业权评估师协会矿业权评估准则—指导意见 CMV13051—2007 固体矿产资源储量类型的确定〉》(中国矿业权评估师协会公告 2007 年第 1 号);
- 6.7 《关于实施矿业权评估准则的公告》(国土资源部公告 2008 年第 6 号);
- 6.8 《中国矿业权评估准则》(中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 5 号);
- 6.9 《关于〈矿业权评估参数确定指导意见〉的公告》(国土资源部公告 2008 年第 7 号);

6.10 《矿业权评估参数确定指导意见 (CMVS30800—2008)》(中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 6 号);

6.11 《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》(中国矿业权评估师协会公告 2017 年第 3 号);

6.12 《广东省自然资源厅关于公布执行省级及以上矿业权出让收益市场基准价的公告》;

6.13 《矿业权出让收益评估委托合同书》(粤自然资合[2022]98 号);

6.14 《中华人民共和国地质图说明书(比例尺 1:50000 蕉岭图幅 G50E021009)》(广东省矿产勘查开发局, 1999 年);

6.15 评估人员核实、收集和调查的相关资料。

7. 评估原则

7.1 独立性原则、客观性原则和公正性原则;

7.2 遵守国家有关法规规定和财务制度的原则;

7.3 预期收益原则;

7.4 替代原则;

7.5 效用原则和贡献原则;

7.6 矿业权与矿产资源相互依存原则;

7.7 尊重地质规律及资源经济规律原则;

7.8 遵守矿产资源勘查开发规范原则。

8. 矿产资源勘查和开发概况

8.1 勘查区位置、交通与自然经济简况

蕉岭县幅位于粤东北山区, 205 国道纵贯该区中部, 区内交通较方便。

勘查区所属区域位于广东省北部, 海拔标高一般为 500~800 米, 最高峰为西部的铁山嶂, 其海拔高程为 1163.7 米。区内地形切割较深, 山坡陡峭, 植被茂密, 穿越条件恶劣, 属高难地质调查区。

区域属韩江水系, 主要河流石窟河纵贯中部, 其余各级支流众多, 构成树枝状水系。该区地处亚热带, 湿润多雨, 年平均降雨约 1800 毫米, 雨季多集中于 4 月至 9 月。

区域位于经济相对落后的粤东北地带, 劳动力资源充足。农业较发达, 主要农副

产品有：水稻、大豆、花生、茶叶、竹、木等。工业发展相对较慢，主要有石灰、水泥等产品。

8.2 区域地质概况

区域位于广东省东北部，地层区划属武夷山地层分区。区内地层广泛发育，除奥陶纪、志留纪及第三纪地层外，其余各时代地层均出露。

震旦纪—寒武纪地层：

震旦纪地层分布于区域东西两侧，呈 NE-SN 向展布。依据其岩石组合特征及标志层可划分三个组，即楼子坝组、黄连组和林田组。

泥盆纪地层：

区内泥盆纪地层只出露老虎头组，呈近 SN 向带状展布，根据其岩石组合特征，由上而下可分为两段：老虎头组第一段和第二段。

石炭纪地层：

石炭纪地层分布于该区中部三圳、油坑及东部的大地一带。据其岩石组合特征分为大湖组、忠信组和船山组。

二叠纪地层：

二叠纪地层主要分布于区域中部，呈近 SN 向带状展布。依据其岩石组合特征分为三个组：栖霞组、孤峰组和童子岩组。

三叠纪地层：

三叠纪地层主要分布于区域内大地、白渡、郑屋、中村以及上、下黄一带。依据其岩性组合特征可划分为两个组：四望嶂组和小坪组。

侏罗纪—白垩纪地层：

区内侏罗纪—白垩纪地层主要分布于梅县白渡、蕉岭县徐溪、平远县上、下黄地一带。据岩性、岩石组合特征及其喷发不整合关系，可以将其划分为嵩灵组、桥源组、漳平组、吉岭组和南山村组、叶塘组等六个岩石地层单位。

第四纪地层：

区内第四纪沉积主要分布于区域中部，据其岩性组合、沉积相特征，可以把其划分为大湾镇组和北岭组。

8.3 区域矿产资源概况

蕉岭县矿产资源品种多样。由国家出资，经上级地勘部门对蕉岭县进行地质区域普查，查明蕉岭县有金属矿铁、锰、钒、钛、铜、铅、锌、钴、钨、锡、铟、锑、金、银、铋、钼、稀土等 17 种。

蕉岭县内有非金属矿石灰石、煤炭、粘土、黄土、稀土、陶瓷土、高岭土、建筑用花岗岩、饰面用大理石、辉绿岩、建筑用砂、地下水等。此外有少量钾长石，但由于储量小，没有销路而停采。

新铺镇主要的矿产资源有：石灰石、煤炭、锰铁矿泥、石英沙、粘土等。

8.4 勘查区勘查现状

广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权出让收益以往勘查程度较低，未开展过专门的地质勘查工作。广东省自然资源厅拟对该探矿权实施公开出让。

9. 评估实施过程

9.1 2022 年 7 月 22 日，广东省交易控股集团有限公司（广东省公共资源交易中心）经公开方式选择，确定本公司对广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权出让收益价值进行评估；我公司接受委托，于 2022 年 8 月 8 日与广东省自然资源厅签订《矿业权出让收益评估委托合同书》（粤自然资合[2022]98 号）；组成评估专家小组。

9.2 2022 年 8 月 9 日~8 月 24 日，了解待评估探矿权的情况，明确评估目的、评估对象、评估基准日；矿业权评估师赴广东省国土资源档案馆收集委托评估的探矿权所处区域的地质资料；确定评估方案，选取评估参数，进行探矿权评估。

9.3 2022 年 8 月 25 日，提出评估报告初稿并经公司内部三级复核。

9.4 2022 年 8 月 26 日，向评估委托人提交评估报告。

10. 评估方法

根据目前相关规定，矿产资源勘查分为普查、详查、勘探三个阶段。探矿权设置时不再设置预查探矿权，最低勘查程度为普查。广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权范围内以往未开展过矿产地质勘查工作，该探矿权范围内目前地质工作程度为勘查空白地。

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，本次评估对象可选用的评估方法有基准价因素调整法、交易案例比较调整法、单位面积法和勘查成本效用法。广东虽然公布了矿业权出让收益市场基准价，但未公布矿业权出让收益市场基准价相关调整

因素，故基准价因素调整法不适用；虽收集到相似探矿权案例，本评估对象地质工作程度为勘查空白地，未估算资源储量，交易案例比较调整法难以采用；勘查成本效用法限于投入一定地质勘查工作的未估算资源量的预查和普查探矿权，本次评估对象为勘查空白地，未投入相关地质勘查工作，勘查成本效用法也不适用。

本次评估可收集到广东省自然资源厅网站公示出让的五例矿泉水探矿权出让项目。评估对象现有资料基本满足采用单位面积倍数法评估条件。根据国土资源部公告 2008 年第 6 号《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》、《矿业权评估技术基本准则 (CMVS 00001-2008)》、《收益途径评估方法规范 (CMVS 12100-2008)》以及《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，确定本次评估采用单位面积倍数法。

单位面积倍数法在收集国内地质勘查相关统计资料、矿产资源储量动态信息、上市公司公开披露的地质信息报告、招、拍、挂公开披露的地质资料、公开市场类似矿业权交易情况信息、有关部门和组织发布或矿业权评估师掌握的有关信息的基础上，综合分析评估对象实际情况，分析确定单位面积探矿权价值，从而估算评估对象价值的一种方法。

单位面积倍数法（单位面积探矿权价值评判法）计算公式为：

$$P = S \times P_a^I$$

式中：P——评估对象的评估价值

S——评估对象勘查区面积

P_a^I ——单位面积探矿权价值

11. 评估参数的选取

11.1 探矿权勘查区面积（S）

根据《矿业权出让收益评估委托合同书》及相关资料，评估范围由 4 个拐点坐标圈定，评估勘查区面积 1.3571 平方千米。

11.2 单位面积探矿权价值（ P_a^I ）

根据本次评估对象具体情况及评估人员掌握的评估资料情况，本次评估单位面积探矿权价值综合考虑单位面积探矿权出让底价、地区差异、区域成矿地质条件、矿山建设外部条件及矿业权市场条件五方面因素。

· 单位面积探矿权出让底价

本次评估单位面积探矿权出让底价参照广东省自然资源厅近3年挂牌出让的同类矿产品、相同勘查程度项目出让底价平均值确定，详见下表：

编号	发布时间	项目名称	以往勘查工作程度	勘查面积(km ²)	出让底价(万元)	单位面积出让底价(万元/km ²)
1	2020年11月6日	广东省博罗县北坑矿泉水普查	无	2.3600	109.00	46.19
2	2020年11月6日	广东省博罗县仙人迹矿泉水普查	无	1.9900	91.00	45.73
3	2020年11月6日	广东省揭西县大洋云景湖矿泉水普查	无	0.3950	46.00	116.46
4	2020年11月6日	广东省丰顺县九龙矿泉水详查	无	2.1840	99.00	45.33
5	2020年11月6日	广东省蕉岭县徐溪矿泉水普查	无	0.7793	41.00	52.61
单位面积探矿权出让底价平均值						61.26

由上表计算，单位面积探矿权出让底价为61.26万元/平方千米。

· 地区差异调整

根据《广东省自然资源厅关于公布执行省级及以上矿业权出让收益市场基准价的公告》，矿泉水探矿权单位面积基准价按一类区域、二类区域、三类区域分别确定；已出让的矿泉水探矿权分别位于一类区域、二类区域、三类区域中，拟出让的矿泉水探矿权位于三类区域中。按各区域对应基准价比例关系调整计算后，单位面积探矿权出让底价为56.08万元/平方千米。

· 区域成矿地质条件地区调整系数

勘查区区域成矿地质条件较好，勘查区外围有已知的矿床（2020年出让的广东省蕉岭县徐溪矿泉水普查探矿权）。故本次评估确定区域成矿地质条件调整系数为1.05。

· 矿山建设外部条件调整系数

矿山建设外部条件调整系数为交通运输条件调整系数、自然经济地理环境调整系数、水电基础设施条件调整系数的乘积。该项目地区差异调整中已考虑矿山建设外部条件差异，本次评估矿山建设外部条件调整系数为1.00。

· 矿业权市场条件调整系数

矿业权市场条件主要是考虑矿产品销售价格和矿业权市场交易情况两方面因素。

矿业权市场条件调整系数为矿产品销售价格调整系数和矿业权市场交易情况调整系数的乘积。

矿产品销售价格调整系数：评估对象现时产品销售价格除以成交案例当时产品销售价格，得出产品销售价格调整系数。据了解，矿泉水销售价格近年内处于稳定水平，价格变动不大。则矿产品销售价格调整系数为 1.00。

矿业权市场交易情况：目标矿种矿产品市场供需平衡，本次评估探矿权所在地区有矿业活动，且有矿泉水矿权交易活动。矿业权市场交易情况调整系数为 1.05。

则矿业权市场条件调整系数为 1.05 (1.00 × 1.05)。

综合以上各项，本次评估取单位面积探矿权价值即为：56.08 × 1.05 × 1.00 × 1.05 = 61.83 万元/平方千米。

11.3 探矿权评估价值计算

该勘查区面积为 1.3571 平方千米，单位面积探矿权价值为 61.83 万元/平方千米。则：

$$\begin{aligned} P &= S \times P_s' \\ &= 1.3571 \times 61.83 \\ &= 83.91 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

根据《出让收益评估应用指南》，采用基准价因素调整法、交易案例比较调整法、单位面积倍数法、勘查成本效用法时，评估计算结果为矿业权出让收益评估值。

因此，上述广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权评估价值即为探矿权出让收益评估价值 83.91 万元，大写人民币捌拾叁万玖仟壹佰元整。

12. 评估假设

12.1 所遵循的有关政策、法律、法规、管理规定制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境等仍如现状而无重大变化；

12.2 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

13. 评估结论

本评估机构在尽职调查、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“广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权”出让收益评估价值为 83.91 万元，大写人民币捌拾叁万玖仟壹佰

元整。

14. 评估基准日后事项说明

评估报告评估基准日后发生的影响委托评估探矿权价值的期后事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台等。评估基准日后出具评估报告日期之前未发生影响委托探矿权价值的重大事项。在评估报告出具日期之后和本评估报告有效期内，如发生影响委托探矿权价值的重大事项，不能直接使用本评估报告。评估委托人应及时聘请评估机构重新确定探矿权评估价值。

15. 特别事项说明

15.1 本次评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，本公司及参加本次评估的工作人员与评估委托人及探矿权人之间无任何利害关系。

15.2 评估委托人及探矿权人对所提供的有关文件材料其真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。

15.3 本评估报告书含有附表、附件、附图，附表、附件、附图构成本报告书的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

15.4 本评估报告经本公司法定代表人、矿业权评估师签名，并加盖本公司公章后生效。

16. 评估报告使用限制

16.1 根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，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。

16.2 本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。

16.3 本评估报告仅供评估委托人了解评估的有关事宜并报送评估管理机关或其授权的单位审查评估报告和检查评估工作之用。正确理解并合理使用评估报告是评估委托人和相关当事方的责任。

16.4 本评估报告的所有权归评估委托人所有。

16.5 除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本项目矿业权评估师及本评估机构同意，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。

16.6 本评估报告书的复印件不具有任何法律效力。

17. 评估报告日

评估报告日为 2022 年 8 月 26 日。

18. 评估人员

法定代表人：颜晓艳

颜晓艳


矿业权评估师：廖玉芝

廖玉芝


张 豹

张豹


北京中宝信资产评估有限公司

二〇二二年八月二十六日



附表 广东省蕉岭县新铺镇徐溪矿泉水普查探矿权出让收益评估价值计算表

评估委托方：广东省自然资源厅		评估基准日：2022年6月30日		单位：人民币万元
序号	项目	数值		
1	待评估矿业权的面积（平方千米）	1.3571		
2	单位面积探矿权价值（万元/平方千米）	61.83		
3	探矿权评估价值	83.91		
评估机构：北京中宝信资产评估有限公司		复核人：廖玉芝		制表人：张豹

