

鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整  
(综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米)  
出让收益评估报告

深长基矿评字[2021]第019号

深圳长基矿业权评估有限公司

二〇二二年一月十日



地址：深圳市福田区莲花街道深南西路侨福大厦7E

电话：0755—82975181

# 鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整 (综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米)

## 出让收益评估报告

深长基矿评字[2021]第019号

### (摘 要)

**评估机构：**深圳长基矿业权评估有限公司。

**评估委托人：**鹤山市桃源镇人民政府。

**评估对象：**鹤山市联发商品混凝土有限公司地块平整（综合利用的回填用砂石土150603.1立方米）矿产资源。

**评估目的：**鹤山市联发商品混凝土有限公司地块平整，涉及平整后剩余土石方矿产资源的综合利用，鹤山市桃源镇人民政府拟了解鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）矿产资源的出让收益价值。本次评估即是为实现上述目的向委托人提供在本评估报告所述的各种条件下和评估基准日时点上“鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）矿产资源”合理的出让收益参考意见。

**评估基准日：**2021年11月30日。

**评估方法：**收入权益法。

**评估主要参数：**参与评估的采挖资源量 150603.1立方米；评估利用的资源储量 150603.1立方米；评估利用可采储量 150603.1立方米；生产规模 150603.1立方米/年；评估计算年限 1年；产品方案为回填用砂石土；不含税销售价格 37.80元/立方米；评估计算年限销售收入合计 530.32万元；采矿权权益系数 4.5%；折现率 8%。

**咨询评估结论：**评估人员在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，参照《中国矿业权评估准则》中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，经认真估算，确定鹤山市联发商品混凝土有限公司地块平整（综合利用的回填用砂石土150603.1立方米）矿产资源在评估基准日的出让收益评估值为人民币23.86万元，大写人民币：贰拾叁万捌仟陆佰元整。

**特别事项说明：**本次评估目的是为鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）矿产资源出让收益提供评估意见。在有关政府部门对综合利用的矿产资源出让收益进行有偿处置后，取得开发建设权利的主体单位仅拥有开采销售权，提请报告使用者注意。

**评估有关事项声明：**本咨询评估报告只能由在出让收益评估委托合同中载明的评估报告使用者使用；只能服务于本评估报告中载明的评估目的；除法律法规规定及相关当事方另有约定外，未征得矿业权评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得

《鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）  
出让收益评估报告》摘要

---

被摘抄、引用或披露于公开媒体。

**重要提示：**以上内容摘自《鹤山市联发商品混凝土有限公司地块平整场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本评估报告全文。

法定代表人（签名）：



矿业权评估师（签名）：

梁小军



矿业权评估师（签章）：

杨晓宏



深圳长基矿业权评估有限公司



---

深圳长基矿业权评估有限公司

## 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. 项目背景概况.....	1
5. 评估对象和范围.....	2
6. 评估基准日.....	2
7. 评估依据.....	2
8. 矿产资源勘查和开发概况.....	3
9. 评估实施过程.....	8
10. 评估参数的确定.....	9
11. 评估主要指标和参数的选取.....	9
12. 评估假设.....	11
13. 咨询评估结论.....	11
14. 特别事项说明.....	12
15. 评估报告使用限制.....	12
16. 评估报告日.....	12

附表1鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）出让收益咨询评估价值估算汇总表；

附表2鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）出让收益评估价值估算表

附表3鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）出让收益评估可采储量估算表

附表4鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）出让收益评估销售收入估算表

### 第二部分：报告附件

附件一 深圳长基矿业权评估有限公司《营业执照》；

附件二 深圳长基矿业权评估有限公司《探矿权采矿权评估资格证》；

附件三 中国矿业权评估师执业登记证书（参加本次项目评估）及《矿业权评估师自述材料》；

附件四 《出让收益评估委托合同》；

附件五 《鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整回填用砂石粘土检测报告》—广东省地质局第六地质大队（2021 年 12 月）。

# 鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整 （综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米） 出让收益评估报告

深长基矿评字[2021]第019号

我公司根据国家有关矿业权评估的法律、法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，参照公认的矿业权评估方法，对鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）矿产资源出让收益进行了咨询评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的项目进行了实地调研、市场调查、收集资料和评定估算，对委托评估的“鹤山市联发商品混凝土有限公司地块平整（综合利用的回填用砂石土 150603.1立方米）矿产资源”在 2021 年 11 月 30 日市场条件下对应的出让收益价值水平作出了反映。现将出让收益评估情况及评估结论报告如下：

## 1. 评估机构

评估机构名称：深圳长基矿业权评估有限公司；  
注册地址：深圳市福田区莲花街道深南西路侨福大厦7E；  
法定代表人：梁小军；  
企业营业执照：05562107010k；  
探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2020]030号。

## 2. 评估委托人

评估委托人：鹤山市桃源镇人民政府。

## 3. 评估目的

鹤山市联发商品混凝土有限公司地块平整，涉及平整后剩余土石方矿产资源的综合利用，鹤山市桃源镇人民政府拟了解鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）矿产资源的出让收益价值。本次评估即是为实现上述目的向委托人提供在本评估报告所述的各种条件下和评估基准日时点上“鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）矿产资源”合理的出让收益参考意见。

## 4. 项目背景概况

鹤山市联发商品混凝土有限公司地块进行平整，受鹤山市桃源镇人民政府的委托，广东省地质局第六地质大队对鹤山市联发商品混凝土有限公司地块平整项目土石方进行了资源量检测，以估算平整项目范围内的回填用砂石土，并提交了砂石土检测报告。

## 5. 评估对象和范围

### 5.1 评估对象

本次评估的对象为：鹤山市联发商品混凝土有限公司地块平整（综合利用的回填用砂石土150603.1立方米）资源。

### 5.2 评估范围

根据《出让收益评估委托合同》及《鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整回填用砂石粘土检测报告》—广东省地质局第六地质大队（2021年12月），地块平整项目范围面积为82亩，拐点坐标见下表1。

表1 地块范围拐点坐标表（国家大地2000坐标系）

序号	X	Y
1	2511963	38386659
2	2511904	38386614
3	2511888	38386670
4	2511861	38386698
5	2511807	38386673
6	2511751	38386629
7	2511726	38386666
8	2511886	38386971
9	2511917	38386933
10	2511968	38386882
11	2511952	38386850
12	2512032	38386782
13	2512075	38386790

项目范围面积82亩，平整标高+39m至+37m

## 6. 评估基准日

根据委托要求，本项目评估基准日是2021年11月30日。本报告中所采用的一切计量取价标准均为2021年11月30日的有效标准，评估价值为评估基准日的时点有效价值。

## 7. 评估依据

评估依据包括法律法规及行业标准依据和经济行为、计量取价及专业报告依据等，具体如下：

### 7.1 法律法规及行业标准依据

- (1) 《中华人民共和国矿产资源法》（2009年修改颁布）；
- (2) 《矿产资源开采登记管理办法》（2014年7月29日修订版）；

- (3) 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发[2000]309 号）；
- (4) 《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资发[2008]174 号）；
- (5) 《中国矿业权评估准则》（中国矿业权评估师协会）；
- (6) 《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766—1999）；
- (7) 《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2002）；
- (8) 《矿产资源储量评审认定办法》；
- (9) 《建筑用卵石、碎石》（GB/T14685—2011）；
- (10) 财建（2006）694 号《财政部国土资源部关于深化探矿权采矿权有偿取得制度改革有关问题的通知》；
- (11) 国土资源部 2006 年第 18 号关于实施《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》的公告；
- (12) 国土资源部 2008 年第 6 号《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》；
- (13) 国土资源部 2008 年第 7 号《国土资源部关于〈矿业权评估参数确定指导意见〉的公告》；
- (14) 《矿业权评估参数确定指导意见》；
- (15) 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；
- (16) 《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》；
- (17) 《广东省自然资源厅关于加强我省建筑石料资源保障工作的通知》（粤自然资规字〔2020〕8号）。

## 7.2 经济行为、计量取价和专业报告依据

- (1) 《出让收益评估委托合同》；
- (2) 《鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整回填用砂石粘土检测报告》—广东省地质局第六地质大队（2021 年12月）。

## 8. 矿产资源勘查和开发概况

### 8.1 项目区位置和交通

鹤山市联发商品混凝土有限公司位于鹤山市城区213°方向，直距约10km，中心点地理坐标东经112° 53′ 53″，北纬22° 42′ 06″，行政隶属于鹤山市桃源镇管辖。场地北西侧邻近国道G325，交通便利。

### 8.2 自然地理与经济概况

鹤山市联发商品混凝土有限公司地块区已利用区域为混凝土搅拌站，未利用区域原为

深圳长基矿业权评估有限公司

建筑用花岗岩采石场，坡度约10~15°，覆盖有填土和建筑垃圾，地表植被发育较好。

鹤山市联发商品混凝土有限公司地块范围内地表无大的水系流经。

鹤山市联发商品混凝土有限公司地块位于北回归线以南，属亚热带季风海洋性气候，阳光充足，雨量充沛，气候温暖潮湿。根据市气象局提供的鹤山市2001~2018年气象资料，主要气象要素如下：

气温：年平均气温21.6℃~22.8℃，其中1月份气温最低，平均气温12.8℃，极端最低气温为0℃，7月份气温最高，平均气温28.3℃，极端最高气温达37.5℃。

降雨量：雨量充沛，多年来均降雨量1792.8mm，年降雨量最多年份（1981年）达2569.3mm，年份（1977年）最少降雨量为1061.9mm，年份降雨量随季节变化分配不均，降雨多集中在夏、秋季。据鹤山县志，本市最大日降雨量（1981年6月30日）为260.8mm。雨季从4月上旬至10月中旬结束，平均降雨量为1515.2 mm，约占全年的84.5%，是地下水的补给期；11月至次年1月为枯水期，降雨量占全年的10~11%，是地下水的消耗期。

蒸发量：多年蒸发量为1170 mm~1690mm，年最大蒸发量为1750mm，年最小蒸发量为920mm。总体上年降雨量略大于蒸发量，但7月至次年1月蒸发量大于降雨量。

相对湿度：该区多年相对湿度74.1~81%。

风向及风速：区内季风变化不明显，9月至次年5月为东北偏东风，6月至8月为西南偏南风。平均每年有台风3~4次，过境台风风力一般7~11级，最大15级，并常伴随着暴雨。

区内矿产多为非金属矿床，主要为建筑用花岗岩、高岭土等。

区内劳动力资源丰富，经济作物主要以水稻、蔬菜、水果、茶叶为主，优越的地理位置和交通条件，历来工农业基础较好，工商贸易繁荣。

### 8.3 区域地质

根据1:25万江门市幅地质图，区域内出露地层主要有寒武系、白垩系地层，主要分布在区域的中南部。出露岩浆岩有晚三叠世、早侏罗世、晚白垩世花岗岩，主要分布在区域的中北部和南部。区域构造发育有北西向断层，其中①号断层规模较大，倾角较陡，见有扭转，倾角有北东向和南西向。位于地处华南地震区东南沿海地震带、新丰江水库地震波及区。该地震带地震活动具有“频度高，震级低”的特点。据记载，公元1045年以来在珠江三角洲地区小地震不断，达400余次，新会区内历史上仅有2次地震记录，均为Ms=5.0~5.9强震2次，发生于1970年以前。根据国家地震局颁布的《中国地震动参数区划图》

（GB18306-2015），评估区地震动峰值加速度值为0.10g，工作区对应的地震基本烈度值为Ⅶ度。

### 8.4 地块地质

#### 8.4.1 地块地层

工作区地层表现为第四系人工堆土(Q<sub>1</sub><sup>m</sup>)。

第四系人工堆土(Q<sub>1</sub><sup>m</sup>)：回填物包括建筑垃圾、回填土等，建筑垃圾主要为水泥块，回填土上部土质较干燥，下部土质较湿润，手捏土质较细腻，砂感不强。根据挖掘机在6处开



挖情况看，建筑垃圾厚度约1m，未揭穿回填土层。

#### 8.4.2 构造

地块工作区范围内未见有构造运动形迹。

#### 8.4.3 岩浆岩

工作区出露晚三叠世中粒斑状黑云母二长花岗岩（ $\eta \gamma T_3^{2c}$ ），为岩浆侵入成因，呈岩基状产出。

采坑中出露岩石呈浅肉红色、灰白色，中粒花岗结构，似斑状结构不明显，斑晶为红色板状钾长石，大小0.2~1.0cm，含量在8%以下。矿物具不同程度的自形，石英呈他形产出。

### 8.5 砂石土特征

#### 8.5.1 砂石土质量

砂土为本次工作在西区开挖2个坑，东区开挖4个坑，主要为建筑垃圾、回填土等，建筑垃圾主要为水泥块，回填土上部土质较干燥，下部土质较湿润，手捏土质较细腻，砂感不强。

西区2个坑混合采集一个大样，东区4个坑混合采集一个大样，样品重量约50 kg，样品编号分别为LF-JS1、LF-JS2，样品送广东省地质局第六地质大队实验室进行击实试验。

经试验，样品LF-JS1的主要物理力学指标为：最优含水率 $\omega=21.62\%$ ；干密度 $\rho=1.64\text{g/cm}^3$ 。

样品LF-JS2的主要物理力学指标为：最优含水率 $\omega=13.86\%$ ；干密度 $\rho=1.87\text{g/cm}^3$ 。

根据《建筑地基基础工程施工质量验收规范》（GB 50202-2002）和《建筑地基设计规范》（GB 50007-2002）的规定，建筑回填土要求最优含水率8~23%，干密度1.38~1.95g/cm<sup>3</sup>。本次检测范围内土样符合建筑用回填土的质量要求，可以作为建筑用回填土。

#### 砂石土形态

根据平整范围和平整标高，开挖区可分为西区 and 东区。西区开挖标高为+39m，最大开挖厚度15m；东区开挖标高为+37m，最大开挖厚度12m。开挖范围呈不规则状，厚度变化规律为南高北低。

### 8.5.2 砂石土粒度

地块砂石土的粒度及塑性指数特征，本次工作采集样品 2 个，经检测，其特征见下表 2。

表2 砂石土颗粒及塑性指数分析结果表

送样编号	岩石名称	塑性指数	颗粒组成% (粒径单位: mm)		
			>5	5~0.075	<0.075
ZS-TS1	砾质粘性土	11.5	6.74	56.62	36.64
ZS-TS2	砾质粘性土	11.6	13.00	65.99	21.01

测试结果，颗粒组成：>5 占比为 6.74~13.00%；5~0.075 占比 56.62~65.99%；<0.075 占比为 21.01~36.64%。

### 8.5.3 原状土击实试验

本次工作采集 3 个原状土击实试验样，样品送广东省地质局第六地质大队实验室进行测试。结果见下表 3。

表 3 原状土轻型击实测试结果表

实验编号	野外编号	土粒比重 (GS)	轻型击实	
			最优含水率 W (%)	最大干密度 pdmax(g/cm <sup>3</sup> )
15105	ZS-TS1	2.71	15.20	1.83
15106	ZS-TS2	2.70	16.0	1.80

根据上述检测结果，该地块砂石土最优含水率及最大干密度均达到建筑回填料的要求。

## 9. 评估实施过程

根据国家现行有关评估的政策和法规规定，参照《矿业权评估程序规范》（CMVS11000—2008）的要求，我公司组织了评估人员、地质工程师及财会人员，对鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）矿产资源实施了如下评估程序：

(1) 接受委托阶段：鹤山工业城市管理委员会公开选择评估机构，2021 年 12 月 20 日我公司中选获得鹤山市鹤山工业城罩山地块平整（综合利用的回填用砂土 150603.1 立方米）矿产资源的评估资格，并接受了鹤山工业城市管理委员会的采矿权评估委托。

(2) 尽职调查阶段：2022 年 1 月 6 日我公司矿业权评估师在委托人黄生的陪同下进行了到鹤山市联发商品混凝土有限公司现场勘查和产权核查，查阅了有关材料，征询、了解、核实涉案点地质勘查等基本情况，现场收集、核实与评估有关的地质资料等。

(3) 评定估算阶段：2022年1月6日~2022年1月9日依据收集的评估资料，进行归纳整理，初定评估方法，完成初步的估算。具体步骤如下：根据所收集的资料进行归纳、整理，查阅有关法律、法规，调查有关矿产开发及销售市场，按照初定的评估程序和方法，对委托评估的出让收益价值进行初步估算，完成评估报告初稿。

(4) 出具评估报告阶段：2022年1月10日对评估报告初稿进行评估机构的内部审核。在遵守评估规范、评估准则和职业道德原则下，作必要的修改和完善，出具正式评估报告。

## 10. 评估参数的确定

### 10.1 评估依据资料

评估指标和参数的取值主要参考和引用的专业资料有《鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整回填用砂石粘土检测报告》—广东省地质局第六地质大队（2021年12月）、《出让收益评估委托合同》及评估人员掌握的其他资料。

### 10.2 评估依据地质资料评述

2021年12月，广东省地质局第六地质大队编制了《鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整回填用砂石粘土检测报告》。按照“检测报告”，平整区面积为82亩，截止到2021年11月30日，鹤山市桃源镇人民政府场地平整回填用砂石粘土挖方量 $153007.4\text{m}^3$ ，填方量 $2404.3\text{m}^3$ ，剩余 $150603.1\text{m}^3$ ，剩余土石方可作为建筑回填土加以综合利用。该砂石土检测报告编制单位具有地质勘查资质，且按照储量估算或测绘相关规范对综合利用土石方量进行了估算，估算方法合理，相关资料，图件、表格齐全，符合有关规范要求可作为本次评估依据。

## 11. 评估主要指标和参数的选取

各参数取值分述如下：

### 11.1 参与评估的资源储量、评估利用资源储量

#### 11.1.1 采挖资源量

根据委托人提供的“检测报告”，鹤山市鹤山工业城罩山地块平整项目总挖方量 $153007.4\text{m}^3$ ，填方量 $2404.3\text{m}^3$ ，剩余 $150603.1\text{m}^3$ ，剩余砂石土可作为建筑用回填土综合利用。采挖的砂石土除进行地块平整外，剩余部分依法依规进行出让。

故本次参与评估的拟采挖资源量为剩余砂石土量  $150603.1\text{m}^3$ 。

#### 11.1.2 评估利用的资源储量

参照《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，本次地块平整范围内剩余砂石土量均为评估利用资源储量。故本次评估利用的资源储量为  $150603.1$ 立方米。

## 11.2 开采方案

评估假定该项目采用露天开采方式，公路开拓—汽车运输方案，自上而下分水平台阶的采挖方法。

## 11.3 产品方案

根据“检测报告”，并经委托人介绍，该地块平整工程产生的综合利用砂石土150603.1立方米可作为建设用回填土。故本次评估确定该项目产品方案为回填用砂石土。

## 11.4 可采储量

根据“储量检测报告”、“出让收益评估委托合同”及委托人介绍，该项目综合利用的土石方150603.1立方米为采出矿石量，全部予以利用。故评估利用的可采储量为150603.1立方米。

## 11.5 生产规模及服务年限、评估计算年限

### 11.5.1 生产服务年限、评估计算年限

根据《出让收益评估委托合同》及经委托人介绍，该地块平整项目工期约1年，采挖的矿石量150603.1立方米亦同期进行销售，评估假定全部矿石量在平整工程竣工的同时销售完毕。故本次评估确定评估计算年限为1年，即2021年12月至2022年1-11月。

### 11.5.2 生产规模

本次评估确定该项目生产规模为150603.1立方米/年（ $150603.1 \div 1$ ）。

## 11.6 产品价格及销售收入

矿业权评估中，销售价格的取值依据一般包括：矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究报告或矿山初步设计资料；企业会计报表资料；市场收集的价格凭证；国家（包括有关期刊）公布、发布的价格信息。

产品销售价格应根据资源禀赋条件综合确定，一般采用当地平均销售价格，原则上以评估基准日前的三个年度内的价格平均值或回归分析后确定评估计算中的价格参数，对于服务年限短的小型矿山，可以采用评估基准日当年价格的平均值确定评估用的产品价格。

该项目生产服务年限短，本次评估采用评估基准日近一年的当地类似矿山产品销售价格平均值。“检测报告”未设计综合利用回填土的销售价格。经评估人员市场调查，近一年来江门市当地类似建筑用回填砂石土不含税销售价格约35.50~40.00元/立方米，中间值是37.8元/立方米。本次评估取该综合利用的回填土不含税销售价格为37.8元/立方米。该价格可以综合反映本矿资源禀赋条件的评估基准日近一年当地回填土市场销售价格平均水平。

则：

2021 年12月年销售收入 =  $37.8 \times 150603.1 \div 10000 \div 12 = 47.15$ （万元）

2022年1-11月年销售收入 =  $37.8 \times 150603.1 \div 10000 \div 12 \times 11 = 483.17$ （万元）。销售收入估算详见附表三。

### 11.7 采矿权权益系数

参照《中国矿业权评估准则》及《矿业权评估参数确定指导意见》，建筑材料矿产的采矿权权益系数为 3.5%~4.5%。该项目采用露天开采方式；地质构造简单；水文、工程、环境地质条件简单。综合以上因素，采矿权权益系数宜取高值，故本次评估选用采矿权权益系数 4.5%。

### 11.8 折现率

参照《矿业权评估参数确定指导意见》的规定：折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率。无风险报酬率可以选取距离评估基准日前最近发行的长期国债票面利率、选取最近几年发行的长期国债利率的加权平均值、选取距评估基准日最近的中国人民银行公布的 5 年期定期存款利率等作为无风险报酬率。本次评估无风险报酬率根据评估基准日发行的 2021 年最新一期凭证式国债利率（5 年期）确定为 3.97%。

参照《矿业权评估参数确定指导意见》，风险报酬率 = 勘查开发阶段风险报酬率 + 行业风险报酬率 + 财务经营风险报酬率，勘探及拟建矿山风险报酬率、行业风险报酬率、财务经营风险报酬率分别为 0.35~1.15%、1.00~2.00%、1.00~1.50%。

由此计算得风险报酬率在 2.35%（0.35%+1.00%+1.00%）至 4.65%（1.15%+2.00%+1.50%）之间，折现率在 6.32%（3.97%+2.35%）至 8.62%（3.97%+4.65%）之间。

本报告折现率取 8.00%。

## 12. 评估假设

本报告所称矿产资源出让收益是基于所列评估目的、评估基准日及下列基本假设而提出的公允价值意见：

- (1)以产销均衡原则及社会平均生产力水平原则确定评估用技术经济参数；
- (2)所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；
- (3)以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；
- (4)在矿山开发收益期内有关产品价格等因素在正常范围内变动；
- (5)无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

## 13. 咨询评估结论

评估人员在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，参照《中国矿业权评估准则》中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，经认真估算，确定鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）矿产资源在评估基准日的出让收益评估值为人民币23.86万元，大写人民币：贰拾叁万捌仟陆佰元整。

#### 14. 特别事项说明

提请报告使用者在使用该咨询评估结论时注意以下事项：

(1)参照《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》（2017年11月1日执行），本评估报告评估结论使用有效期：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。超过评估结论使用有效期，需要重新进行评估。

(2)本次评估目的是为鹤山市鹤山工业城罩山地块平整（综合利用的回填用砂石土150603.1立方米）矿产资源出让收益提供咨询评估意见。在有关政府部门对综合利用的矿产资源出让收益进行有偿处置后，取得开发建设权利的主体单位仅拥有开采销售权。提请报告使用者注意。

(3)评估基准日后发生的影响委托评估项目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、利率的变动、矿产品市场价值的巨大波动等。本次咨询评估在评估基准日后出具咨询评估报告日期之前未发生重大事项。在咨询评估报告出具日期之后和本咨询评估结论有效期内，如发生影响委托评估项目出让收益的重大事项，不能直接使用本咨询评估结论。若评估基准日后有效期以内储量等数量发生变化，在实际作价时应根据原评估方法对本项目出让收益进行相应调整；当价格标准发生重大变化而对本项目出让收益发生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定本项目出让收益评估价值。

(4)评估工作中委托人所提供的有关文件材料包括检测报告等。委托人应对提供文件材料的真实性、完整性和合法性负责并承担相应的法律责任。

(5)报告使用者应根据国家法律法规的有关规定，正确理解并合理使用本咨询评估报告，否则，评估机构和矿业权评估师不承担相应的法律责任。

#### 15. 评估报告使用限制

本咨询评估报告的所有权属于委托人，但提请注意以下使用限制：

(1)本咨询评估报告只能由在委托评估合同书中载明的咨询评估报告使用者使用；

(2)本咨询评估报告只能服务于本评估报告中载明的评估目的；

(3)除法律法规规定及相关当事方另有约定外，未征得矿业权评估机构同意，本咨询评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

#### 16. 评估报告日

本评估报告日为 2022年 1月10日。

（此页无正文）

法定代表人（签名）：



矿业权评估师（签名）：

梁小军



矿业权评估师（签章）：

杨晓宏



深圳长基矿业权评估有限公司

二〇二二年一月十日

## 鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）出让收益评估报告 附表、附件使用范围声明

本咨询评估报告的附表、附件仅供委托人及评估报告使用部门了解评估有关情况用。除法律法规规定及相关当事方另有约定外，未征得矿业权评估机构同意，附表、附件的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

深圳长基矿业权评估有限公司

二〇二二年一月十日





附表1

鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）出让收益评估价值估算汇总表

评估委托人：鹤山市桃源镇人民政府

评估基准日：2021年11月30日

序号	项目	单位	备注
1	评估计算年限内333以上类型全部资源储量的评估值 ( $P_1$ )	万元	23.86
2	估算评估计算年限内的评估利用资源储量 (Q1)	万立方米	$P=P1/Q1 \times Q \times k$
3	全部评估利用资源储量，含预测的资源量 (334) ? (Q)	万立方米	
4	地质风险调整系数 (k)	1.00	
5	采矿权出让收益评估值 (P)	万元	23.86
6	评估利用的可采储量	万立方米	15.06
7	单位可采储量采矿权出让收益值	元/立方米	1.58
7	单位可采储量采矿权出让收益值	元/立方米	1.58

评估机构：深圳长基矿业评估有限公司

审核：梁小军

制表：杨晓宏

附表2

鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1立方米）出让收益评估价值估算表

序号	项目名称	合计	生 产 期				金额单位：人民币万元
			2021年12月	2022年1-11月			
1	销售收入	569.28	0.08	1.00			
2	折现系数( $i=8\%$ )	1.92	47.44	521.84			
			0.9939	0.9259			
3	销售收入现值	530.32	47.15	483.17			
4	采矿权权益系数	4.50%					
5	采矿权评估价值	23.86					

评估机构：深圳长基矿业评估有限公司

审核：梁小军

制表：杨晓宏



### 附表3

鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）出让收益评估可采储量估算表

评估委托人：鹤山市桃源镇人民政府 参与评估的采挖资源量 (立方米)		评估基准日：2021年11月30日 评估利用的资源储量 (立方米)		评估利用的可采储量 (立方米)		生产能力（立方米/年）		评估计算年限 (年)		备注	
	矿石量		矿石量		矿石量		矿石量				
	150603.10		150603.10		150603.10		150603.10		1.00		
	合计		150603.10		150603.10		150603.10		1.00		

单位：万立方

评估机构：深圳长基矿业权评估有限公司  
审核：梁小军

制表：杨晓宏



# 附表4

## 鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）出让收益评估销售收入估算表

评估委托人：鹤山市桃源镇人民政府  
评估基准日：2021年11月30日  
金额单位：人民币万元

序号	项目名称	单位	合计	生 产 期		
				2021年12月	2022年1-11月	
1	生产负荷			100.00%	200.00%	
2	生产规模	立方/年	150603.10	12550.26	138052.84	
4	销售价格（不含税）	元/立方		37.80	37.80	
6	销售收入合计	万元	569.28	47.44	521.84	

审核：梁小军

制表：杨晓宏



评估机构：深圳长基矿业权评估有限公司

## 鹤山市联发商品混凝土有限公司场地平整（综合利用的回填用砂石土150603.1 立方米）矿产资源出让收益评估报告 附表、附件使用范围声明

本咨询评估报告的附表、附件仅供委托人及评估报告使用部门了解评估有关情况用。除法律法规规定及相关当事方另有约定外，未征得矿业权评估机构同意，附表、附件的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

  
深圳长基矿业权评估有限公司  
二〇二二年一月十日

---



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5GCA6G0K



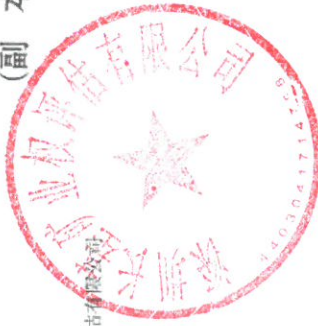
名称 深圳长基矿业权评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 梁小军

成立日期 2020年08月31日

住所 深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路57号价福大厦7E



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目有关企业信用信息公示系统及其他信用信息，请登录左右方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2020年08月31日

# 探矿权采矿权评估资格证

证书编号: 矿权评资[2020]030

深圳长基矿业权评估有限公司

深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路57号侨福大厦7E

梁小军

探矿权和采矿权评估。

单位名称  
住所  
法定代表人  
业务范围



发证机关  
(资格管理专用章)

2020年13月 日

年检记录



本证书由中国矿业权评估师协会颁发。  
 是从事矿业权评估业务的有效证明，在全国  
 范围有效。  
 This certificate serves as a valid proof across the country  
 for Mineral Rights Valuation.



持证人签名：  
 Signature of the Bearer

招晓岩

登记号：  
 File No. 1102200800579

执业登记记录  
 Refistration Record

执业有效期： 至 2022 年 03 月 31 日  
 Term of Validity \_\_\_\_\_  
 执业机构名称： 深圳长基矿业权  
 Employer 评估有限公司

检查记录： 合格  
 Inspection Record \_\_\_\_\_

登记部门印章：  
 Registration Seal

登记日期：  
 Registration Date



执业登记记录  
 Refistration Record

执业有效期：  
 Term of Validity \_\_\_\_\_  
 执业机构名称：  
 Employer \_\_\_\_\_

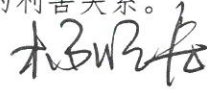
检查记录：  
 Inspection Record \_\_\_\_\_

登记部门印章：  
 Registration Seal

登记日期：  
 Registration Date



# 个人简历

姓名	杨晓宏	性别	男	年龄	53
职称	高级工程师、 矿业权评估师		学历	本科	
参加工作时间	1989年7月	毕业院校	中国地质大学（北京）		
从事矿业权评估时间	2002年10月	专业	探矿工程		
资格执业登记编号	1102200800579				
主要工作经历及矿业权评估业绩					
<p>1989年毕业于中国地质大学（北京）探矿工程系钻探专业，取得理学学士学位；1989年7月至2002年4月在中国地质勘查中心内蒙古总队从事地质勘查、测绘、编写地质报告、野外钻探技术工作。2001年9月获地质勘查专业高级工程师任职资格。2002年5月至2005年10月在原北京中矿联评审中心（北京矿通资源开发咨询有限责任公司）工作。主要负责公司矿业储量评审和矿业权评估工作。2005年10月至2020年12月在北京中企华资产评估有限责任公司从事矿业权评估工作。自2002年5月从事矿业权评估工作至今，完成了数百个矿业权评估项目，参与多种类型矿种的矿业权评估工作，负责评估报告的编写工作，具有一定的矿业权评估工作经验。主要承担或参加完成的评估项目有：辽宁省、湖北省、江西省、福建省、内蒙古自治区、宁夏回族自治区等省自然资源厅委托的、确认备案的探矿权、采矿权评估项目五十余个，出让项目在2021年主要是白银市自然资源局建筑用砂矿采矿权出让评估、景泰县上沙沃镇小营盘水水泥用配料用黏土矿、景泰县正路乡周家南湾红沙矿采矿权出让收益评估、梅州市梅县区白渡镇嵩溪村矿区水泥配料用粘土矿采矿权收益评估、岷县金鑫有色金属实业有限责任公司章哈寨-包家沟金矿采矿权评估、江西省寻乌县笠麻嶂矿区饰面用花岗岩矿详查探矿权出让收益评估报告、江西省丰城市南山瓷土矿普查探矿权出让收益评估报告。</p> <p>在该项目中负责的部分：尽职调查，评估参数的选取与计算，为项目负责人。在执行本评估业务时，与委托方和相关当事方之间不存在利害关系，未委托方或相关当事人的影响，且与所评估项目无任何可能导致评估失去公正性的利害关系。</p> <p style="text-align: right;">矿业权评估师签字（  ）</p>					

本证书由中国矿业权评估师协会颁发。  
是从事矿业权评估业务的有效证明，在全国  
范围有效。

This certificate serves as a valid proof across the country  
for Mineral Rights Valuation.



持证人签名：  
Signature of the Bearer

*谭小军*

登记号：  
File No. 6302201701174

执业登记记录  
Refistration Record

执业有效期： 至 2022 年 03 月 31 日  
Term of Validity \_\_\_\_\_  
执业机构名称：深圳长基矿业权  
Employer 评估有限公司

检查记录：  
Inspection Record \_\_\_\_\_

登记部门印章  
Registration Seal

登记日期：  
Registration Date



执业登记记录  
Refistration Record

执业有效期：  
Term of Validity \_\_\_\_\_  
执业机构名称：  
Employer \_\_\_\_\_

检查记录：  
Inspection Record \_\_\_\_\_

登记部门印章：  
Registration Seal

登记日期：  
Registration Date

## 评估参与人员简历表

姓名	梁小军	性别	男	出生年月	1968.7	民族	汉族
政治面貌	群众	工作单位	深圳长基矿业权评估有限公司				
职务	执行董事	技术职称	中级商业经济				
通讯地址	广东省深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路57号侨福大厦7E			电话	0755-82975181		
E-mail	cjreal@163.com	邮编	518034	移动电话	13902957821		
毕业院校	暨南大学	所学专业	会计				
学历	本科	胜任的评估工作领域	矿业权评估、房地产价格评估、土地评估、资产评估				
取得的资格名称	1、矿业权评估师 2、资产评估师 3、房地产估价师 4、土地估价师 5、咨询工程师 6、价格鉴证师						
取得资格的时间	1、矿权：2017.122、资产：2011.09 3、房产：1997.014、土地：2013.03 5、咨询工程：2011.086、价格鉴证：2019.12						
注册登记机关	1、矿权：中国矿业权评估师协会 2、资产：中国资产评估协会 3、房产：广东省住房和城乡建设厅 4、土地：中华人民共和国国土资源部 5、咨询工程：中国工程咨询协会 6、价格鉴证：中国价格协会						
登记号	1、矿权：63022017011742、资产：47120010 3、房产：63199800014、土地：2017440283 5、咨询工程：咨登2520111200012、6、价格鉴证：0017172						
个人简历							
<p>1999年6月-2004年3月在深圳正风利富会计师事务所从事资产评估工作； 2004年3月至今在深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司担任执行董事； 2020年8月至今在深圳长基矿业权评估有限公司担任执行董事。</p> <p>拥有丰富的项目经验及理论功底，在此期间先后主持或参与省内外多项采矿权、探矿权评估项目，其中包括：白银市自然资源局建筑用砂矿采矿权出让评估、景泰县上沙沃镇小营盘水泥用配料用黏土矿、景泰县正路乡周家南湾红沙矿采矿权出让收益评估、梅州市梅县区白渡镇嵩溪村矿区水泥配料用粘土矿采矿权收益评估、岷县金鑫有色金属实业有限责任公司章哈寨-包家沟金矿采矿权评估、江西省寻乌县笠麻嶂矿区饰面用花岗岩矿详查探矿权出让收益评估报告、江西省丰城市南山瓷土矿普查探矿权出让收益评估报告等。</p> <p>在该项目中负责的部分：评估参数的选取与计算审核，为技术复核人。在执行本评估业务时，与委托方和相关当事方之间不存在利害关系，未委托方或相关当事人的影响，且与所评估项目无任何可能导致评估失去公正性的利害关系。</p> <p style="text-align: right;">矿业权评估师签字 (  )</p>							