

广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水

# 采矿权出让收益评估报告

HJHX-PG-2020-GD02



武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司

二〇二〇年十月



地址：武汉市东湖新技术开发区民族大道以西、中环线以南中冶南方国际社区二期第北区1幢17层8号

邮政编码：430071

电话：027-59007667

# 广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水 采矿权出让收益评估报告摘要

HJHX-PG-2020-GD02

**评估机构：**武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司

**评估委托人：**揭阳市自然资源局

**评估对象：**广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权

**评估目的：**因广东大洋云雾山矿泉水有限公司申请办理广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权延续登记之事宜，按国家现行法律法规及揭阳市自然资源局的有关规定，需确定该矿采矿权出让收益。本次评估即为实现上述目的而提供广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权出让收益评估价值参考意见。

**评估基准日：**2020年5月31日

**评估方法：**收入权益法

**评估主要参数：**

评估范围为原采矿许可证（证号：C4400002010078110070174）划定的矿区范围，矿区面积为 0.5207 平方公里，矿区范围由 4 个拐点圈定，开采深度由 756 米至 700 米标高。目前采矿权人正向揭阳市自然资源局申请办理该采矿权延续登记各项准备手续中。

矿区（B+C）级允许开采量为 $141\text{m}^3/\text{d}$ ，其中B级允许开采量为 $61\text{m}^3/\text{d}$ 、C级允许开采量为 $80\text{m}^3/\text{d}$ ；评估生产规模 $3.00\text{万m}^3/\text{年}$ ；产水率80%，成品矿泉水生产规模 $2.40\text{万m}^3/\text{年}$ 。评估计算年限6.03年，其中补缴采矿权出让收益计算年限1.03年，拟申请采矿权出让年限5年；评估计算年限内矿泉水动用可采储量（取水量）为 $18.08\text{万m}^3$ ，其中补缴的资源量（取水量）为 $3.08\text{万m}^3$ 、拟出让资源量为 $15.00\text{万m}^3$ 。产品方案为500ml瓶装矿泉水和18.9L桶装矿泉水。产品不含税价为140.47元/ $\text{m}^3$ ；采矿权权益系数4.5%；折现率8%。

**评估结果：**经评估人员现场查勘和市场行情分析，按照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，确定广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权[评估计算年限 6.03 年（补缴采矿权出让收益

计算年限 1.03 年及拟申请采矿权出让年限 5 年)在评估基准日 2020 年 5 月 31 日所表现的评估价值即采矿权出让收益评估价值为 70.59 万元(大写:人民币柒拾万伍仟玖佰元整)。

其中补缴采矿权出让收益评估值为 12.03 万元( $3.08 \text{ 万 m}^3 \div 18.08 \text{ 万 m}^3 \times 70.59$ ),拟申请采矿权出让收益评估值为 58.56 万元( $70.59 - 12.03$ )。

**出让收益市场基准价计算结果:**根据《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》的有关规定,揭阳市属二类区域,该区域矿泉水采矿权出让收益市场基准价为 2.82 元/ $\text{m}^3$ 。本项目拟出让年限 5 年、需另补缴 1.03 年的资源量(取水量)为 18.08 万  $\text{m}^3$  ( $3.00\text{a} \times 5\text{a} \div 10^4 + 3.08 \text{ 万 m}^3$ ),采矿权出让收益市场基准价核算结果为 50.99 万元 ( $2.82 \text{ 元/m}^3 \times 18.08 \text{ 万 m}^3$ )。

为此,本次评估计算广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权出让收益高于按照《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。

#### 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。如果使用本项目评估结论的时间超过本报告的有效期限,本公司对应用此评估结果而对有关方面造成的损失不负任何责任。

本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。评估报告仅供评估委托人和采矿权申请人了解评估的有关事宜并且在送评估管理机关公示无异议后使用。评估报告所有权属于委托人;评估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矿业权评估报告,否则,评估机构和矿业权评估师不承担相应的法律责任;除法律法规规定以及相关当事方另有约定之外,未征得本评估机构和本项目矿业权评估师同意,本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。

以上内容摘自《广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权出让收益评估报告》,欲了解本评估项目的全面情况,请详细查阅该采矿权评估报告全文。

法定代表人：凌 媛



矿业权评估师：李向阳（签章）



刘 倩（签章）



武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司

二〇二〇年十月十五日



## 目 录

### 一、正文

1、评估机构.....	1
2、评估委托人.....	1
3、采矿权人.....	1
4、评估目的.....	2
5、评估对象和范围.....	2
6、评估基准日.....	3
7、评估依据.....	3
8、矿产资源勘查和开发概况.....	4
9、评估实施过程.....	10
10、评估方法.....	11
11、评估参数的确定.....	12
12、评估假设.....	16
13、评估结论.....	17
14、特别事项说明.....	17
15、评估报告使用限制.....	18
16、评估报告日.....	18
17、评估人员.....	19

### 二、附表

附表一、广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权出让收益价值计算表；

附表二、广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权出让收益评估可采储量估算表。

### 三、附件

附件一、关于《评估报告附件》使用范围的声明；

附件二、武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司营业执照；

- 附件三、武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司探矿权采矿权评估资格证书；
- 附件四、矿业权评估师资格证书；
- 附件五、矿业权评估机构及矿业权评估师承诺书；
- 附件六、《中选中介服务机构通知书》及《采矿权评估情况说明》；
- 附件七、采矿许可证（证号：C4400002010078110070174）及《延续登记申请书》；
- 附件八、广东大洋云雾山矿泉水有限公司营业执照；
- 附件九、《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告》（广东省地质技术工程咨询公司，2012 年 5 月）；
- 附件十、《广东省国土资源厅关于〈广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》（粤国土资储备字[2012]32 号）及《〈广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告〉评审意见书》（粤资储评审字[2012]104 号）；
- 附件十一、《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案》（广东省地质技术工程咨询公司，2012 年 7 月）；
- 附件十二、《广东省国土资源厅关于〈广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案〉审查备案证明》（粤国土资开备字[2012]37 号）及《〈广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案〉审查意见书》（粤矿协审字[2012]54 号）；
- 附件十三、矿业权评估人员胜任评估项目的自述材料。

## 四、附图

- 附图一、揭西县大洋乡云雾山矿泉水区域水文地质图；
- 附图二、揭西县大洋乡云雾山矿泉水水源地水文地质图；
- 附图三、揭西县大洋乡云雾山矿泉水 A—A' 水文地质剖面图。

# 广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水 采矿权出让收益评估报告

武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司受揭阳市自然资源局委托（详见附件六），根据国家有关出让采矿权评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的采矿权进行了实地调研、收集资料和评定估算，对委托评估采矿权在 2020 年 5 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况报告如下：

## 1、评估机构

名称：武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司；  
地址：武汉市东湖新技术开发区民族大道以西、中环线以南中冶南方国际社区二期第北区 1 幢 17 层 8 号；  
法定代表人：凌媛；  
营业执照号：91420100MA4KYR0B14；  
探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2008]016 号；  
经营范围：资产评估，探矿权和采矿权评估。  
详见附件二、附件三。

## 2、评估委托人

本项目评估委托人为揭阳市自然资源局。

## 3、采矿权人

本项目采矿权人为广东大洋云雾山矿泉水有限公司，该企业营业执照统一社会信用代码为 9144522274999916X6，经揭西县工商行政管理局审核批准成立；类型为有限责任公司，法定代表人为蔡志光，企业住所为揭西县大洋乡旅游区，经营范围为生产：

饮料[瓶（桶）装饮用水类（饮用天然矿泉水）]（详见附件八）。

#### 4、评估目的

因广东大洋云雾山矿泉水有限公司申请办理广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权延续登记之事宜，按国家现行法律法规及揭阳市自然资源局的有关规定，需确定该矿采矿权出让收益。本次评估即为实现上述目的而提供广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权出让收益评估价值参考意见。

#### 5、评估对象和范围

根据《采矿权评估委托书》及《中选中介机构通知书》（详见附件六），本次评估对象为广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权。

根据揭阳市国土资源局（现更名为揭阳市自然资源局）于2012年7月9日颁发的采矿许可证（证号：C4400002010078110070174，详见附件七），采矿权人为广东大洋云雾山矿泉水有限公司，开采方式为地下开采，开采矿种为矿泉水，生产规模为3.00万立方米/年，矿区面积为0.5207km<sup>2</sup>，开采深度由756m至700m，有效期限自2012年7月9日至2018年7月9日。目前采矿权人正向揭阳市自然资源局申请办理该采矿权延续登记手续中（详见附件七、延续登记申请书）。

矿区范围由下列4个拐点圈定详见（西安80坐标系）：

序号	X坐标	Y坐标
(1)	2613495.28	39395562.34
(2)	2613495.28	39396147.34
(3)	2612605.28	39396147.34
(4)	2612605.28	39395562.34

本项目于2012年5月提交的储量报告资源储量估算范围，2012年7月提交的开发利用方案设计范围均与上述采矿许可证范围一致。

本次评估范围即为采矿证矿区范围，截止评估基准日2020年5月31日，上述范围内未设置其他矿业权，无矿业权权属争议。



## 6、评估基准日

本采矿权评估项目的评估基准日确定为 2020 年 5 月 31 日，该时点距评估委托日时间较近，在近期内未发生过重大的经济变动事件，报告中所采用的取费标准均为该评估基准日的客观有关标准。

## 7、评估依据

评估依据包括法律法规依据、行为、产权和取价依据等，具体如下：

### 7.1、法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日修正）；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）；
- (3) 《矿产资源开采登记管理办法》（国务院 1998 年第 241 号令）；
- (4) 《探矿权采矿权转让管理办法》（国务院 1998 年第 242 号令）；
- (5) 《国务院关于印发矿产资源权益金制度改革方案的通知》（国务院国发〔2017〕29 号文）
- (6) 《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》（财政部、国土资源部财综〔2017〕35 号）；
- (7) 《关于印发〈矿业权评估管理办法（试行）〉的通知》（国土资发〔2008〕174 号）；
- (8) 《国土资源部关于做好矿业权价款评估备案核准取消后有关工作的通知》（国土资规〔2017〕5 号）；
- (9) 《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》（2008 年第 6 号）及《中国矿业权评估准则》（注：其中含《收益途径评估方法规范》，中国矿业权评估师协会编著）；
- (10) 《国土资源部关于〈矿业权评估参数确定指导意见〉的公告》（2008 年第 7 号）及《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）；
- (11) 《关于发布〈矿业权出让收益评估应用指南（试行）的公告〉》[中国矿业权评估师协会公告（2017 年第 3 号）]；
- (12) 《矿业权评估技术基本准则(CMVS 00001-2008)》、《矿业权评估程序规范(CMVS 11000-2008)》、《矿业权评估业务约定书规范(CMVS 11100-2008)》、《矿业权评估报告编制规范(CMVS 11400-2008)》、《收益途径评估方法规范(CMVS 12100-2008)》、《确定

评估基准日指导意见 (CMVS 30200-2008)》(中国矿业权评估师协会公告2008年第5号);

(13)《矿业权评估参数确定指导意见 (CMVS 30800-2008)》(中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 6 号);

(14)《广东省自然资源厅关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》(粤自然资规字[2019]2 号);

(15)《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》;

(16)《固体矿产资源储量分类》(GB/T 17766-2020);

(17)《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 2007 年第 1 号公告);

(18)《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T 13908-2020);

(19)《天然矿泉水地质勘探规范》(GB/T 13727-92)。

## 7.2、行为、产权和取价依据等

(1)《中选中介服务机构通知书》及《采矿权评估情况说明》(见附件六);

(2)采矿许可证(证号:C4400002010078110070174)及《延续登记申请书》(见附件七);

(3)广东大洋云雾山矿泉水有限公司营业执照(见附件八);

(4)《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告》(广东省地质技术工程咨询公司,2012 年 5 月,见附件九);

(5)《广东省国土资源厅关于<广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》(粤国土资储备字[2012]32 号)及《<广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告>评审意见书》(粤资储评审字[2012]104 号,见附件十);

(6)《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案》(广东省地质技术工程咨询公司,2012 年 7 月,见附件十一);

(7)《广东省国土资源厅关于<广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案>审查备案证明》(粤国土资开备字[2012]37 号)及《<广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案>审查意见书》(粤矿协审字[2012]54 号)(见附件十二);

(8)其它有关资料。

## 8、矿产资源勘查和开发概况

### 8.1、交通位置

广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权（下简称：云雾山矿泉水）位于揭西县城 5° 方向直距约 18.0km，行政区划隶属广东省揭西县五经富镇管辖。

水源地往东至五经富约 14km，至揭阳市约 32km，水源地至五经富、揭阳、揭西县城均有水泥公路相连接；广梅汕铁路和 206 国道经过揭阳市，交通条件较便利。

### 8.2、矿区自然地理与经济概况

云雾山矿泉水位于揭西县城的北西边，地处云雾山近南北走向的沟谷中，泉口标高 756m；水源地四面环山，区内山岭海拔标高一般 637.6~884m，最高峰为北部的北山嶂，海拔标高 1030.6m，整体地势北高南低，为低山区，按广东省地貌类型划分为“粤东平行岭谷洲”的一部分。区内自然景观保留完整，植被发育，灌木、草类植物繁茂，也有少量乔木。

矿区位于莲花山脉的南东侧，直接受海洋性气候影响，属亚热带季风气候，温湿多雨，冬季有短期霜冻，年平均气温 19℃。1 月份气温最低，极端气温零度以下，8 月份气温最高，高达 34℃，但夜间凉爽，昼夜温差较大，气候宜人，是避暑胜地。区内雨量充沛，年平均降雨量 2200mm。降雨多集中在 5~9 月，为一年中的丰水期；12 月至次年 3 月为枯水期，其余月份为平水期。

地表水系较为发育，溪流遍布，溪水从多方向分别汇入区内东部中心河、西部的九曲河，中心河和九曲河自北向南流出区外注入榕江支流一五经富河。

区内具有丰富的茶叶资源，以及旅游资源。

### 8.3、地质勘查开发工作概况

(1)1958 年 7 月~1959 年 10 月，广东省地质局 761 地质大队完成了 1:20 紫金幅区域地质调查工作。1966 年广东省区域地质测量大队修改出版了《1:20 万紫金幅区域地质调查报告书》及地质图。

(2)1982 年 10 月，广东省地质局水文工程地质二大队提交了《1:20 万紫金幅区域水文地质普查报告》及相应的图件。

(3)1988 年 12 月由广东省地质矿产局主编的《广东省区域地质志》，将以往不同时期不同单位在相同区域出现的地层、岩性、构造等地质名称命名不统一问题，进行统一划分和命名。

(4)1997 年 7 月，广东省地质局七二二地质大队提交了《广东省揭西县大洋饮用天

然矿泉水勘查报告》。

(5)2004 年 8 月，广东省地质技术工程咨询公司进行了云雾山泉水的评价工作，提交了《广东省揭西县大洋云雾山饮用天然矿泉水详查报告》，对该泉点的自流量、水温和水质进行详细分析评价。2004 年 11 月通过广东省矿产资源储量评审中心的评审，获得省国土资源厅的备案，批准 C 级允许开采量为  $61\text{m}^3/\text{d}$ 。

(6)2011 年 3 月至 2012 年 3 月，广东省地质技术工程咨询公司受托在矿区开展地质、水文地质调查工作，并于 2012 年 5 月提交了《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告》。该报告由广东省矿产资源储量评审中心评审通过，并经广东省国土资源厅以“粤国土资储备字[2012]32 号”进行备案。可作为本次评估的主要地质依据。

#### 8.4、矿区地质概况

##### 8.4.1、地层

矿区出露的地层简单从老至新主要有侏罗系、白垩系，分述如下：

(1)侏罗系上统高基坪组 ( $J_3gJ$ )，按岩性组合分为上、下两个亚群。

①下亚群 ( $J_3gf$ )：分布于图区的东北角，主要岩性为流纹斑岩、酸性火山碎屑岩夹安山玢岩及页岩，厚度  $>1900\text{m}$ 。

②上亚群 ( $J_3gj$ )：分布于图区的西北角，主要由英安斑岩、安山玢岩、酸性火山碎屑岩组成，夹页岩，厚度  $>4500\text{m}$ 。

(2)白垩系下统官草湖组 ( $K_1g$ )：在图区广泛分布，为图区的主要地层，与侏罗系上统高基坪组呈平行不整合接触，厚度  $>1030\text{m}$ ，为一套山麓河湖相红色粗碎屑岩建造。岩性主要为凝灰质砾岩、泥质凝灰岩、凝灰质砂砾岩、凝灰质含砾粗砂岩、火山岩砾石砾岩互层，夹粉砂岩，自下而上砾石含量逐渐增多，岩层层理清晰，裂隙发育。

##### 8.4.2、构造

本区在大地构造位置上，处于新华夏系构造莲花山挤压带的南东侧、丰顺—汕头新华夏构造体系的西南段，干草湖盆地的东南翼。水源地位于北东向的五华断裂与揭西—五经富—丰顺汤坑区域断裂相夹的部位。前者总体走向北东，倾向北西，倾角  $25^\circ \sim 48^\circ$ ，其性质压扭为主，断裂带片理化强烈，片理带较长较宽，宽  $200 \sim 600\text{m}$ 。后者走向从揭西至五经富段由北东走向转向北东东，倾向南东，倾角  $28^\circ \sim 40^\circ$ ，为张性断裂，断裂延伸较深，控制着河田、河婆、五经富、塔下、汤坑等地下热水的分布和出露。该组断裂构造经历过多期多次活动。

受上述断裂影响，区内发育一组北北西向的次一级断裂： $F_1$ 断层走向  $345^\circ$ ，倾

向  $75^{\circ}$ ，倾角  $69^{\circ}$ 。挤压破碎带长约 5km，宽约 5m，岩石被挤压成角砾状、碎块状。由于  $F_1$  断层破碎带岩石破碎松散，易被流水冲刷剥蚀，故沿  $F_1$  断层走向的地形多呈“V”型沟谷地貌，且呈直线状延展。 $F_2$  断层呈弧形弯曲延伸，长约 4km，总体走向北北西，倾向西南，倾角  $77^{\circ}$ ，断层面平直光滑，断裂带岩性偶见硅化岩或煌斑岩脉充填。两条断层均为张性含水断裂，但裂隙多被后期充填物填充，沿断层走向虽有多个泉点出露，但水量都不大。

## 8.5、水文地质概况

### 8.5.1、水源地的水文地质概况

矿区地下水类型有红层裂隙水和层状岩类裂隙水两类。

#### (1)红层裂隙水

为区内的主要地下水类型，地下水赋存于白垩系官草湖组凝灰质砾岩、凝灰质含砾粗砂岩、凝灰岩的风化裂隙、构造裂隙中，水量贫乏，地下迳流模数  $<6\text{L}/(\text{s} \cdot \text{km}^2)$ ，泉流量  $0.14 \sim 1.01\text{L}/\text{s}$ ，单井涌水量  $<100\text{m}^3/\text{d}$ 。水化学类型为  $\text{HCO}_3\text{—Ca}$ 、 $\text{HCO}_3\text{—Na}$  型，矿化度  $<0.15\text{g}/\text{L}$ 。

#### (2)层状岩类裂隙水

在图区西北、东北角小范围分布，地下水赋存于上侏罗统高基坪群流纹斑岩、安山玢岩、酸性火山碎屑岩夹页岩中的风化裂隙、构造裂隙中，水量中等—丰富，地下迳流模数  $10 \sim 12\text{L}/(\text{s} \cdot \text{km}^2)$ ，泉流量  $0.14 \sim 0.5\text{L}/\text{s}$ ，单井涌水量  $100 \sim 1088\text{m}^3/\text{d}$ 。水化学类型为  $\text{HCO}_3\text{—Ca}$ 、 $\text{HCO}_3\text{—Na} \cdot \text{Ca}$  型，矿化度  $<0.2\text{g}/\text{L}$ 。

#### (3)地下水的补、迳、排条件

区内赋存的地下水类型主要是红层裂隙水，地下水的补给、迳流、排泄受气候、地形地貌、岩性、地质构造综合影响。补给来源主要是大气降水，本区属南亚热带季风气候，雨量充沛，年平均降雨量达 2200mm，为地下水的补给提供了充裕来源。区内构造裂隙、成岩节理裂隙较为发育，构造裂隙、成岩节理裂隙、风化裂隙相互连通形成网络体系，为大气降水的入渗补给、地下水的富集贮存提供了通道和一定的空间。但区内岩体裂隙多被泥质、钙质充填，加上地形高低起伏落差大，山坡陡峭，沟谷深切，大气降水在地表滞留时间短，下渗补给率低，不利于地下水的赋存，故其富水性贫乏。地下水的迳流方向，在深部受构造断裂产状控制，浅部受风化裂隙网发育形态和岩层产状控制，风化裂隙发育形态与地形地貌密切相关，故地下水流向受地形影响最大，与地表水的流向基本一致，总体是自北向南流出区外。从区域水文地质角度划分，本区属地下水的补给区。

### 8.5.2、矿泉水水质特征

#### (1) 取样及测试

云雾山矿泉于 2012 年 2 月 29 日(含微生物样)、2009 年 6 月 11 日、2010 年 4 月 26 日和 2011 年 5 月 5 日共 4 次取全分析水样送中国广州分析测试中心作水质系统检测(其中 2012 年 2 月 29 日送国土资源部广州矿产资源监督检测中心进行水质检测), 测试项目共 56 项, 符合饮用天然矿泉水标准(GB8537-2008)对测试项目的要求。测试结果见表 3~6 和附件 7~11。检测结果没有超出国标规定的变化幅度, 其结果可作为水质评价的依据。

#### (2) 水质评价

云雾山矿泉达标组分为偏硅酸, 其质量浓度为 31.0~33.5mg/L, 感官要求、限量指标、污染物指标及微生物指标均符合 GB8537-2008 的要求, 矿泉水水质动态基本稳定, 主要特征如下:

①矿泉水偏硅酸质量浓度为 31.0~33.5mg/L, 可溶性总固体质量浓度为 56.6~82.6mg/L, 钠质量浓度为 2.75~4.10mg/L, 钙质量浓度为 3.49~7.81mg/L, 属低钠低矿化度重碳酸钙钠型偏硅酸矿泉水。

②矿泉水中阴离子以重碳酸根为主, 其摩尔百分数为 81.1%~89.26%; 阳离子以  $\text{Ca}^{2+}$ 、 $\text{Na}^{+}$  为主, 其摩尔百分数分别为 39.2%~58.6%和 26.0%~37.2%, 水化学类型为  $\text{HCO}_3-\text{Ca} \cdot \text{Na}$  型。

③矿泉水的 pH 值为 6.52~6.80, 按酸碱度划分为中性水。

④矿泉水中还含有锶、碘化物、二氧化碳等多种有益于人体健康的微量元素和组分。

本次取样测试中发现偏硅酸和原评价报告中的偏硅酸有一定变化, 究其原因是由于水厂在对泉口进行挖掘加深加大了云雾山泉口的出水量, 出水量的增大导致偏硅酸有了一定波动, 但偏硅酸波动的幅度仍然在其变化范围之内。云雾山矿泉的水化学类型与前期评价有所改变, 但仍属偏硅酸型矿泉水, 可能是由于云雾山矿泉为天然泉点, 受自然因素影响较大, 造成云雾山矿泉水化学类型有所变动。

综上所述, 云雾山矿泉水属重碳酸钙钠型偏硅酸矿泉水。

### 8.6、矿床开采技术条件

#### 8.6.1、水文地质条件

云雾山矿泉水主要赋存于白垩系官草湖组凝灰质砾岩、凝灰质含砾粗砂岩、凝灰岩的风化裂隙、构造裂隙中, 受区域五华断裂、揭西—五经富—丰顺汤坑断裂等活动

性深断裂的影响，区内次一级断裂发育。在构造应力作用下，岩石裂隙发育，为矿泉水的富集、运移和赋存提供良好的空间；也为矿泉水的贮存提供了一定的空间。含水层的岩性主要为凝灰质砾岩、凝灰质含砾粗砂岩，其化学成分主要为  $\text{SiO}_2$ 。岩石经构造运动破碎或经物理、化学风化后，其矿物中的化学成分遇水易于溶解，形成高硅的地球化学环境，为偏硅酸矿泉水的形成提供了丰富的物质来源，因此，云雾山矿泉水在构造和岩石裂隙运移过程中，不断溶解其中的硅酸盐矿物和微量元素，使地下水中的偏硅酸质量浓度达到  $31\sim 34\text{mg/L}$ ，而且含量稳定，成为具开发利用价值的偏硅酸矿泉水。

矿泉水出露于云雾山区冲沟的中上游，泉口地面标高 756m，比当地侵蚀基准面（五经富水库水面）高 650m，主要受 F1 断裂控制，泉口可见 F<sub>1</sub> 断层破碎带张性裂隙，是 F<sub>1</sub> 断层的地下水被沟谷深切后，以下降泉的形态出露地表，经人工扩泉后，已砌筑截流墙及泉口水池，并密封防护，扩泉后的自流量  $141\sim 152\text{m}^3/\text{d}$ （2009 年扩泉后的观测值），水温  $21.4\sim 21.7^\circ\text{C}$ 。

矿泉水赋存于白垩系官草湖组凝灰质砾岩、凝灰质含砾粗砂岩、凝灰岩的风化裂隙、构造裂隙中；泉口位于 F1 断裂带上，岩石裂隙较发育，裂面见地下水活动痕迹，扩泉后，泉口底部见水流上涌或冒泡，矿泉水属构造裂隙水，以天然泉水形式出露。

综上所述，矿区水文地质条件属简单类型。

#### 8.6.2、工程地质条件

矿泉虽然处于低山区，但水源地及邻区未见发生崩塌、滑坡地质灾害及不良地质现象；云雾山矿泉水取自基岩裂隙水，周边不存在岩溶区，长期抽水不会引发地面塌陷、地面沉降、地裂缝等地质灾害。工程地质条件属简单类型。

#### 8.6.3、环境地质条件

云雾山采用天然泉点，工程占地面积小，破坏土地资源有限，工程开挖土方量少，不存在废土、矿渣堆放而造成的次生环境地质问题。矿泉水生产车间远离云雾山矿泉水水源地对保护水源地有益，因此，水源地受人类工程经济活动影响轻微，未发生环境污染问题。投产开采后，按规划建立的卫生防护带，按三级保护区的不同要求，进行环境保护，有效控制环境遭受破坏，而且卫生环境等方面还将得到改善。该矿泉水属深循环构造裂隙水，长期开采不会导致水位发生明显变化。云雾山矿泉水矿化度较低，各有害元素和组份含量均未超过国家饮用天然矿泉水水质标准的限量要求，也完全符合广东省环境保护局和广东省质量技术监督局 2001 年 8 月 20 日发布，2002 年 1 月 1 日实施的《水污染物排放限值》(DB4426-2001)的要求，其中第一类污染物均远未

超过最高允许排放浓度，第二类污染物也均未超过要求最高的一级标准的最高允许排放浓度。因此，其洗瓶(桶)用水的排放不会对环境造成污染。

但矿泉水生产过程中加入消毒剂的洗瓶(桶)用水、水质检验室排出的污水、矿泉水厂员工的生活废水、生活垃圾等的排放，如处理不当，则会造成环境污染，需要规范排放处理。

综上所述，水源地环境地质条件属简单类型。

### 8.7、矿区设置情况及矿山开发利用现状

云雾山矿泉水最早于 2003 年 7 月获得探矿许可证，证号为 4400000310143，由本项目采矿权人即广东大洋云雾山矿泉水有限公司出资委托广东省地质技术工程咨询公司进行勘查工作。其后于 2005 年 6 月首次获得采矿许可证，证号为 4400000510082，批准生产规模为 1.2 万  $\text{m}^3/\text{a}$ 。而最近的采矿许可证由揭阳市国土资源局于 2012 年 7 月 9 日颁发，有效期至 2018 年 7 月 9 日，批准的生产规模为 3 万  $\text{m}^3/\text{a}$ 。本项目属申请在先方式取得探矿权后已探转采的采矿权。

矿山自 2018 年 7 月 9 日以来一直处于停产状态。

## 9、评估实施过程

根据《矿业权评估程序规范 (CMVS1100-2008)》，按照评估委托人的要求，我机构成立评估小组，组织李向阳（矿业权评估师）、刘倩（矿业权评估师）等评估小组成员，对广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权实施了如下评估工作：

(1)接受委托阶段：2020 年 6 月 30 日，揭阳市自然资源局委托广东省网上中介服务超市采用公开方式选择我公司为承担本项目的评估机构；随后我公司与评估委托人进行项目接洽，明确此次评估业务基本事项，拟定评估计划，收集与评估有关的资料，向采矿权申请人提供评估资料准备的清单。

(2)尽职调查阶段：2020 年 7 月 1 日至 3 日，根据评估的有关原则和规定，我公司矿业权评估师刘倩在广东大洋云雾山矿泉水有限公司有关负责人的引领下对委托评估的采矿权进行了现场勘查，查阅了相关的材料，征询、了解、核对了矿床地质勘查、矿山建设、生产经营等基本情况，进一步收集、核实与评估有关的地质、设计等资料。对划定矿区范围内有无矿业权纠纷也进行了核实。

(3)评定估算阶段：2020 年 7 月 4 日至 10 月 13 日，评估小组成员依据收集的资料进行归纳、整理和综合分析，调查有关矿产开发及销售市场，按照既定的评估程序和



方法，合理选取评估参数，对委托评估的采矿权价值进行评定估算，对估算结果进行必要的分析，形成评估结论，完成评估报告初稿，复核评估结论，并对评估结论进行修改补充和完善。

(4)出具报告阶段：2020年10月14日至15日，根据评估工作情况，出具评估报告，并向评估委托人提交评估报告。

## 10、评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，对于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。因方法的适用性、操作限制等无法采用两种以上方法进行评估的，可以采用一种方法进行评估，并在评估报告中披露只能采用一种方法的理由。

目前由于广东省内基准价调整法尚未出台，因此无法确定可比因素调整系数及反映评估对象特点的可比因素，不具备采用基准价因素调整法、交易案例比较调整法等市场途径评估方法的条件。

本项目资源储量报告和开发利用方案均已经过了评审并备案，具备一定的获利能力，预期收益年限可以确定，预期收益和风险可以预测并以货币计量。为此可采用收益途径进行评估。又本项目资源储量和生产规模均为小型、评估年限较短，且本项目开发利用方案编制时间距今较远，报告中的有关成本费用等经济参数缺乏时效性以致难以使用，根据《中国矿业权评估准则》的有关规定，适合采用收入权益法进行评估。

其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n [SI_t \cdot (1+i)^{-t}] \cdot K$$

式中：P—矿业权评估价值；

SI<sub>t</sub> 一年销售收入；

K 一采矿权权益系数；

i 一折现率；

t 一年序号（t=1, 2, …, n）；

n 一评估计算年限。

## 11、评估参数的确定

本项目评估参数的确定主要参考《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告》及备案证明，《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案》及审查意见（见附件九至十二）及评估人员掌握的其它有关资料确定。

### 11.1、评估所依据的主要资料评述

#### (1)资源储量估算资料

资源储量估算报告为广东省地质技术工程咨询公司于 2012 年 5 月编制的《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告》，依据国家对矿业权评估的有关规定、规范和《固体矿产地质勘查规范总则》等技术规范，经对上述地质报告进行分析，评估人员认为，本项目地质勘查程度尚可，估算资源储量所采用的方法正确、参数取值基本合适；此外，上述储量报告已经广东省国土资源厅进行了评审备案，合法有效，可作为本次评估依据。

#### (2)矿山设计资料

矿山设计报告为广东省地质技术工程咨询公司于 2012 年 7 月编制的《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案》（以下简称开发利用等方案），依据《矿产资源开发利用方案编写内容要求》等技术规范，经对上述矿山设计报告进行分析，评估人员认为，该开发利用方案所采用的技术参数与当地同类矿山的平均生产力基本相近，绝大部分参数选取基本合理，项目经济可行，总体上可作为本次评估技术经济指标取值参考依据或基础。

#### (3)矿山财务资料

云雾山矿泉水自 2018 年 7 月以来一直处于停产状态，财务资料不齐全。

### 11.2、矿泉水允许开采量

根据《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告》及其备案证明，云雾山矿泉水（B+C）级允许开采量为  $141\text{m}^3/\text{d}$ ，其中 B 级允许开采量为  $61\text{m}^3/\text{d}$ 、C 级允许开采量为  $80\text{m}^3/\text{d}$ ，规模为小型，属重碳酸钙钠型偏硅酸矿泉水。

### 11.3、生产规模

根据 2012 年 7 月编制的《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案》（详见附件十一 P22-23 页）及其审查意见，B 级允许开采量全部参与设计利用，C 级允许开采量按可信度系数 0.8 折算后设计利用。为此，开发利用方案设计生产规模为： $(61+80\times 0.8)\text{m}^3/\text{d}\times 330\text{d}/\text{a}=4.13\text{万 m}^3/\text{a}$ 。

但本项目于 2012 年 7 月 9 日颁发的采矿许可证（证号：C4400002010078110070174，详见附件七）上面载明的生产规模却为 3.00 万立方米/年。

而征询评估委托人的有关意见，建议按原采矿许可证证载生产规模取值，为此本次评估生产规模按原证载规模 3.00 万 m<sup>3</sup>/年进行取值。

#### 11.4、开采方案

根据《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案》及其审查意见，本项目采用露天开采。主体工程厂房布置在矿区的西部，利用潜水泵将云雾山矿泉（泉口已修建集水池）原矿水采用不锈钢钢管输送到储水池，然后再通过不锈钢钢管输送到生产车间和用水点。

为保证均衡供水而不影响正常生产，在云雾山矿泉水的西南侧已设置一座容量为 130m<sup>3</sup> 矿泉水（原水）储水池，储水池顶部入水口标高约为 760.0m。取水井（泉点）至高位储水池采用不锈钢管输送输送管管径 50mm，总长约 500m。从高位储水池到生产车间各用水点采用不锈钢管以自流方式输送。

矿泉水生产工艺包括取水引水、过滤、消毒、灌装共四道主要工序。

#### 11.5、产品方案

根据《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水矿山资源开发利用方案》及其审查意见，本项目产品方案为 500ml 瓶装矿泉水和 18.9L 桶装矿泉水。

#### 11.6、评估计算服务年限

由于矿泉水资源是动态补给的，其理论服务年限为永续。根据本项目《采矿权评估委托书》，本次评估拟出让年限为 5 年。拟出让的资源储量估算为 15.00 万 m<sup>3</sup>（计算式：3.00 万 m<sup>3</sup>/a×5）。

又根据《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，2017 年 6 月 29 日发布）中“申请在先方式取得探矿权已转为采矿权的……如未完成有偿处置的，应按剩余资源储量以协议出让方式征收采矿权出让收益”以及《广东省自然资源厅关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》（粤自然资规字[2019]2 号）中“对于以申请在先方式取得探矿权后已转为采矿权且为完成有偿化处置的，按照《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）执行。地热矿泉水可按照水行政主管部门批准的允许最大开采水量和拟批准采矿许可证有效期计算的计划取水总量，进行有偿化处置”等规定，以及揭阳市自然资源局的有关意见，本次评估除对本次出让年限 5 年的资源

量进行出让收益评估外,还应补缴 2017 年 6 月 30 日至采矿许可证到期之日 2018 年 7 月 9 日间的矿泉水消耗量对应的出让收益金。而该部分补缴的资源量(取水量)根据采矿证规模估算为 3.08 万  $\text{m}^3$ [计算式:  $(1+10/365) \times 3 \text{ 万 } \text{m}^3$ ], 其对应的评估计算年限约为 1.03 年(计算式:  $1+10/365$ )。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》,采用收入权益法评估计算时不考虑建设期,为此本项目评估计算年限为 6.03 年,其中补缴采矿权出让收益计算年限 1.03 年,拟申请采矿权出让年限 5 年。根据采矿权出让收益评估实务要求,本次评估按评估基准日为起始点按正常生产规模重新排产,评估计算年限即自 2020 年 6 月至 2026 年 6 月。

### 11.7、产品产量、销售价格及销售收入

#### 11.7.1、产品产量

根据本项目开发利用方案及其审查意见,本项目生产规模为 4.13 万  $\text{m}^3/\text{a}$  时设计的产品产量为 3.87 万  $\text{m}^3/\text{a}$ 。原水损失率约 6.30%,即水资源利用的产水率(或产出比、产成品率)为 93.7%。

本项目评估人员认为该产水率过高,基本达不到。

矿泉水从原水到新水,一般需要将引来的水进行除砂、除氟、过滤、消毒处理,此环节会有不少原水的损耗;而从新水到灌装,因为洗瓶、冲瓶所需,也有不少新水的损耗。据我国北方缺水地区对饮用水生产企业的要求,比如以北京市为例,根据《北京市节约用水办法》(北京市人民政府令第 244 号),饮用水生产企业产水率不得低于原料水的 70%,据调查,北京市多数矿泉水企业产水率能达到 70~80%,桶装水生产企业产出比相对高一些、一般能达到 80%以上。

对于南方不缺水地区,没有对饮用水生产企业产水率提出要求,而一般来说,大多数矿泉水企业的产水率只约 65%左右。也即:本项目估算产品产量按 65%的产水率取值是有依据的。

而根据本项目 2012 年 5 月编制的《广东省揭西县大洋乡云雾山饮用天然矿泉水资源储量核实报告》,在进行“经济评价”章节,提及过“将原矿泉水厂的生产规模扩大至年产 3.3 万吨”,若以此数据来估算本项目产水率,则为 80%(计算式:  $3.30 \div 4.13 \text{ 万 } \text{m}^3/\text{a}$ );该指标较南方地区矿泉水的产水率尽管偏高一些,但至少可以达到。

为此,本项目评估人员从谨慎角度出发,本项目产水率按 80%取值,由此估算本项目产品产量为:生产规模 3 万  $\text{m}^3/\text{a} \times 80\% = 2.4 \text{ 万 } \text{m}^3/\text{a}$ 。

#### 11.7.2、销售价格

根据《出让收益评估应用指南》,产品销售价格参照《矿业权评估参数确定指导意

见》，采用一定时段的历史价格平均值确定。参考《矿业权价款评估应用指南(CMVS 20100-2008)》，可以评估基准日前 3 个年度的价格平均值或回归分析后确定评估用的产品价格；对产品价格波动较大、服务年限较长的大中型矿山，可以评估基准日前 5 个年度内价格平均值确定评估用的产品价格；对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。

本项目为小型矿山，依评估方法可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。

根据本项目评估人员现场了解到的本项目矿泉水销售价格，500ml 瓶装矿泉水含税价约 1 元、18.9L 的桶装矿泉水含税价格约 9 元，折算价格分别为 2000 元/m<sup>3</sup>和 476.19 元/m<sup>3</sup>，即不同产品方案对售价影响较大。而参考《矿业权价款评估实践研究》中有关“如矿泉水矿权评估，其产品存在桶装和瓶装产品，为避免将分装加工及品牌效益计算到矿业权价值上，产品方案以按同类水质的桶装水确定为宜”等内容，本次评估主要参考桶装矿泉水价格进行估算。

经评估人员对当地矿泉水市场销售情况的了解，当地市场桶装水(18.0L 或 18.9L)销售价格一般在 8-10 元/桶，平均约 9 元/桶。再经类比类似矿泉水生产企业矿泉水产品销售价格，还应扣除分装加工、运输及市场营销等费用，该部分费用约占销售价格的 2/3 左右。为此，本次评估确定 18.9L 的桶装矿泉水含税价格为 3.00 元/桶，即不含税销售价格估算为 140.47 元/立方米[计算式：1 立方米÷18.9 升/桶×3 元/桶÷1.13]。

### 11.7.3、销售收入

年销售收入=2.40 万 m<sup>3</sup>/年×140.47 元/m<sup>3</sup>=337.13 (万元)。

### 11.8、采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》中的有关规定，天然矿泉水可归类为其他非金属矿产，其采矿权权益系数取值范围为 4.0-5.0%；本项目的交通条件尚可，矿区开采技术条件简单。但矿泉水产地与消费市场运距较远，且当地市场竞争较激烈。综合以上因素考虑后，本项目评估人员认为采矿权权益系数按 4.5%取值较为合适。

### 11.9、折现率

根据《出让收益评估应用指南》，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。

参考国土资源部公告 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》，地质勘查程度为勘探以上的探矿权及（申请）采矿权价款评估折现率取 8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权价款评估折现率取 9%。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，本次评估折现率采用无风险报酬率+风险报酬率方式确定，其中包含了社会平均投资收益率。无风险报酬率即安全报酬率，通常可以参考政府发行的中长期国债利率或同期银行存款利率来确定。风险报酬率是指在风险投资中取得的报酬与其投资额的比率。矿产勘查开发行业，面临的主要风险有很多种，其主要风险有：勘查开发阶段风险、行业风险、财务经营风险、其他个别风险。

矿业权评估实务中，无风险报酬率通常采用中国人民银行发布的五年期存款基准利率确定。根据中国人民银行决定，自 2014 年 11 月 22 日起下调人民币存贷款基准利率后不再公布五年期存款基准利率；自 2014 年 11 月 22 日、2015 年 3 月 1 日、2015 年 5 月 11 日、2015 年 6 月 28 日、2015 年 8 月 26 日、2015 年 10 月 24 日起人民币三年期存款基准利率分别下调 0.25%、0.25%、0.25%、0.25%、0.25%、0.25%合计下调 1.50%。本次评估五年期存款利率按 2014 年 11 月 22 日前的基准利率 4.75%调减（-1.50%）确定为 3.25%。

风险报酬率采用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+其他个别风险报酬率确定。根据本项目的具体情况及对各项风险要素的分析，本次评估风险报酬率取值如下：

勘查开发阶段—生产矿山阶段风险报酬率：取值区间 0.15~0.65%。本次评估勘查开发阶段风险报酬率取值 0.50%。

行业风险报酬率：取值区间 1.00~2.00%，本次评估取值 1.50%；

财务经营风险报酬率：取值区间 1.00~1.50%，本次评估取值 1.30%；

其他个别风险报酬率：取值区间 0.50~2.00%，本次评估取值 1.45%。

综上所述，该采矿权评估项目风险报酬率取值为 4.75%，折现率按无风险报酬率（3.25%）+风险报酬率（4.75%）确定为 8%。

## 12、评估假设

本评估报告所称评估价值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）所遵循的有关法律、政策、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、产品方案及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；

(4) 在矿产开发收益期内有关产品价格及利率等因素在正常范围内变动；

(5) 不考虑将来可能发生的转让、抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；

(6) 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

(1) 评估值  $P_1$

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象及市场情况的基础上，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，确定广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权[评估计算年限 6.03 年（补缴采矿权出让收益计算年限 1.03 年及拟申请采矿权出让年限 5 年）]在评估基准日 2020 年 5 月 31 日所表现的评估价值即采矿权出让收益评估价值为 70.59 万元（大写：人民币柒拾万伍仟玖佰元整）。详见附表一。

其中补缴采矿权出让收益评估值为 12.03 万元（ $3.08 \text{ 万 m}^3 \div 18.08 \text{ 万 m}^3 \times 70.59$ ），拟申请采矿权出让收益评估值为 58.56 万元（ $70.59 - 12.03$ ）。

(2) 按出让收益市场基准价计算结果

根据《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》的有关规定，揭阳市属二类区域，该区域矿泉水采矿权出让收益市场基准价为 2.82 元/ $\text{m}^3$ 。本项目拟出让年限 5 年、需另补缴 1.03 年的资源量（取水量）为 18.08 万  $\text{m}^3$ （ $3.00 \text{ 万 m}^3/a \times 5a + 3.08 \text{ 万 m}^3$ ），采矿权出让收益市场基准价核算结果为 50.99 万元（ $2.82 \text{ 元/m}^3 \times 18.08 \text{ 万 m}^3$ ）。

为此，本次评估计算广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权出让收益高于按照《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。

### 14、特别事项说明

#### 14.1、评估基准日后的调整事项说明

评估报告评估基准日后发生的影响委托评估矿业权价值的期后事项，包括国家和

地方的法规和经济政策出台、利率的变动、矿产品市场价值的巨大波动等。本次评估在评估基准日后出具评估报告日期之前未发生影响委托评估采矿权价值的重大事项；在评估报告出具日期之后和本评估结果有效期内，如发生影响委托评估采矿权价值的重大事项，不能直接使用本评估结果。如评估基准日后评估结论使用有效期内储量等数据发生变化，在实际作价时应根据原评估方法对采矿权价值进行相应调整；当价格标准发生重大变化而对采矿权价值产生明显影响时，评估委托人应及时聘请评估机构重新确定采矿权评估价值。

而矿业权评估毕竟只是根据评估人员所掌握的各方面信息资料及经验，在一种假定的条件下，通过某种技术路线，在一个确定的时点上，对评估对象的价值做出的一种咨询性意见；当评估的条件、思路和有关参数变化时，评估的结论也会发生变化。

#### 14.2、特别事项说明

(1) 本次评估结果是在独立、客观、公正的原则下做出的，本机构参加本次评估的工作人员与评估委托方和采矿权人之间无任何利害关系。

(2) 本次评估工作中评估委托人、采矿权受让人所提供的有关文件材料（包括地质报告及其批文、开发利用方案及其批文等）是编制本评估报告的基础，这些文件材料均由提供方对其真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。

(3) 本评估报告含有附表、附件、附图，它们均是构成本评估报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

(4) 本评估报告经本机构法定代表人、矿业权评估师和评估助理人员签名，并加盖本机构公章后生效。

(5) 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托人、采矿权受让人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，本评估机构和评估人员不承担相关责任。

### 15、评估报告使用限制

(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。如果使用本项目评估结论的时间超过本报告的有效期限，本公司对应用此评估结果而对有关方面造成的损失不负任何责任。

在评估报告出具日期之后和本评估结论使用有效期内，如发生影响委托评估采矿权出



让收益评估价值的重大事项，不能直接使用本评估结论。若评估基准日后评估结论使用有效期以内资源储量等数量发生变化，在实际作价时应根据原评估方法对采矿权出让收益评估价值进行相应调整；当价格标准发生重大变化而对采矿权出让收益评估价值产生明显影响时，评估委托人应及时聘请评估机构重新确定采矿权出让收益评估价值。

(2)本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。评估报告仅供评估委托人和采矿权申请人了解评估的有关事宜并且在送评估管理机关公示无异议后使用。评估报告所有权属于委托人；评估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矿业权评估报告，否则，评估机构和矿业权评估师不承担相应的法律责任；除法律法规规定以及相关当事方另有约定之外，未征得本评估机构和本项目矿业权评估师同意，本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、评估报告日

2020年10月15日。

## 17、评估人员

法定代表人：凌 媛



矿业权评估师：李向阳（签章）



刘 倩（签章）



武汉弘景汇鑫资产评估有限责任公司

二〇二〇年十月十五日

附表一

广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权出让收益价值计算表

评估委托人：揭阳市自然资源局

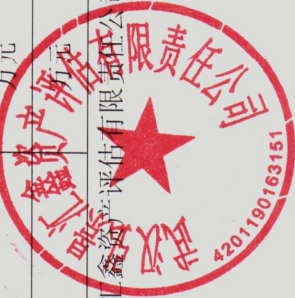
评估基准日：2020年5月31日

序号	项目名称	单位	合计	生 产 期						
				2020年6-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年1-6月
一	评估生产规模	万 <sup>3</sup>	18.08	0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	5.58	6.03
二	采水损耗率	%		1.75	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	1.33
三	实际采出矿泉水规模	万 <sup>3</sup>	14.46	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
四	产品不含税销售价格	元/万 <sup>3</sup>		1.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	1.06
五	销售收入	万元	2031.21	140.47	140.47	140.47	140.47	140.47	140.47	140.47
六	折现系数 (i=8%)			196.66	337.13	337.13	337.13	337.13	337.13	148.90
七	销售收入贴现值	万元	1568.62	0.9561	0.8853	0.8197	0.7590	0.7028	0.6507	0.6287
八	采矿权权益系数			188.03	298.45	276.35	255.88	236.92	219.37	93.62
九	可采储量评估值	万元		4.5%						
十	出让收益价值	万元		70.59						

评估机构：武汉弘景汇鑫资产评估有限公司

复核人：李向阳

制表人：刘倩



附表二

广东大洋云雾山矿泉水有限公司云雾山矿泉水采矿权出让收益评估可采储量估算表

评估委托人：揭阳市自然资源局

评估基准日：2020年5月31日

资源类型	最大允许开采量 (m <sup>3</sup> /d)	可信度系数	设计生产规模		评估生产规模		产水率	实际产水规模 (万 m <sup>3</sup> /年)
			m <sup>3</sup> /d	万 m <sup>3</sup> /年	万 m <sup>3</sup> /年	万 m <sup>3</sup> /年		
B 级	61	1	61	2.013	3.00		80%	2.40
C 级	80	0.8	64	2.112				
合计			125	4.13				

评估机构：揭阳市自然资源局

复核人：李向阳

制表人：刘倩

