

吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉  
矿泉水采矿权出让收益评估报告

兴地矿评报字〔2023〕第004号

安徽兴地矿业权评估咨询有限公司

二〇二三年二月

地址：合肥市高新区绿城桂花园云栖苑8幢208室

电话：0551-62754846

邮政编码：230088

# 目 录

一、摘要	1
二、正文	
1、矿业权评估机构	4
2、评估委托人	4
3、采矿权人	4
4、评估目的	5
5、评估对象和范围	5
6、评估基准日	6
7、评估依据	6
8、采矿权概况	8
9、评估过程	12
10、评估方法	13
11、评估参数的确定	15
12、评估假设	21
13、评估结论	21
14、特别事项说明	22
15、评估报告使用限制	23
16、评估责任人员	23
17、评估专业人员及报告日	24
三、附表	
附表一、吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权出让收益评估值估算表	
附表二、吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权出让收益评估销售收入估算表	

#### 四、附件

附件一、矿业权评估委托书

附件二、评估机构企业法人营业执照

附件三、评估机构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及评估人员自述材料

附件五、采矿权人营业执照

附件六、采矿许可证（证号：C2200002013088130131094）

附件七、《吉林省长白朝鲜族自治县盐业公司饮用天然矿泉水调查评价报告》（1995年9月）

附件八、国土资源部《国家天然矿泉水技术评审鉴定证书》

附件九、《吉林省长白朝鲜族自治区双山龙泉饮用天然矿泉水开发利用方案》

附件十、吉林省长白朝鲜族自治区双山龙泉饮用天然矿泉水开发利用方案审查意见

附件十一、矿业权评估机构及评估师承诺书

附件十二、关于《附件》使用范围的声明

# 吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙 泉矿泉水采矿权出让收益评估报告

## 摘 要

兴地矿评报字〔2023〕第 004 号

评估机构：安徽兴地矿业权评估咨询有限公司。

评估委托人：白山市自然资源局。

评估对象：吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙  
泉矿泉水采矿权。

评估目的：为评估委托人出让吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝  
鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权提供出让收益参考依据。

评估基准日：2023 年 1 月 31 日。

评估日期：2023 年 1 月 11 日至 2023 年 2 月 16 日。

评估方法：收入权益法。

评估主要参数：

根据长春地质学院水工系 1995 年 9 月编制《吉林省长白朝鲜族自  
治县盐业公司饮用天然矿泉水调查评价报告》，矿泉水水源地稳定开  
采量  $200.4\text{m}^3/\text{d}$ 。

矿区面积  $0.01\text{km}^2$ ，年生产规模  $3\text{万 m}^3/\text{年}$ ；评估计算年限 10 年；  
评估计算服务年限内拟动用可采储量（取水量）为  $30\text{万 m}^3$ ；产品方案  
为灌装  $500\text{ml}$  矿泉水（年取水量 2 万吨），5 加仑桶装水（年取水量 1  
万吨）；折算后矿泉水坑口不含税销售价格  $208.57\text{元}/\text{m}^3$ ；采矿权权益  
系数 4.6%；折现率 8%。

评估结论：

经评估人员现场调查和当地市场分析，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，经过认真的评定估算，确定“吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权出让收益”在评估基准日所表现的评估价值（矿山评估计算期 10 年，拟动用可采储量（取水量）30 万 m<sup>3</sup>）为人民币 193.25 万元，大写壹佰玖拾叁万贰仟伍佰元整。

根据“吉林省国土资源厅吉林省财政厅《关于吉林省矿业权出让收益市场基准价的公告》”（公告[2018]22号）要求，吉林省矿泉水采矿权出让收益基准价为 4 元/立方米。按照出让收益市场基准价核算，矿山服务年限 10 年，可采储量 30 万 m<sup>3</sup>，采矿权出让收益基准价为 120.00 万元，小于本次出让收益评估价值。

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），通过协议方式出让矿业权的，矿业权出让收益按照评估价值、市场基准价就高确定，故建议按本次出让收益评估价值人民币 193.25 万元，大写壹佰玖拾叁万贰仟伍佰元整征收采矿权出让收益。

#### 评估有关事项声明：

按照《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》规定，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。如果使用本评估结果的时间超过本评估结论使用有效期，本公司对使用本评估结果的后果不负任何责任。

本评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的而作。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何

公开的媒体上。

**重要提示:**

以上摘要取自《吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，请详细阅读该采矿权评估报告全文。

法定代表人（签名）：



项目负责人（签名）：



矿业权评估师（签名）：



安徽兴地矿业权评估咨询有限公司

二〇一三年二月十六日



# 吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权出让收益评估报告

兴地矿评报字〔2023〕第 004 号

安徽兴地矿业权评估咨询有限公司受白山市自然资源局的委托，组成采矿权评估小组，根据国家矿业权评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的采矿权评估方法，对“吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权”进行了评估。现将采矿权评估情况及评估结果报告如下：

## 1、矿业权评估机构

机构名称：安徽兴地矿业权评估咨询有限公司；

类型：有限责任公司；

住所：安徽省合肥市高新区绿城桂花园云栖苑 8 幢 208 室；

法定代表人：夏斌阳；

采矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2020]020；

统一社会信用代码：91340100MA2TRD8U6B。

## 2、评估委托人

评估委托人：白山市自然资源局；

单位地址：吉林省白山市浑江区城南街道 847 号；

电话：0439-3225951。

## 3、采矿权人

采矿权人：吉林宏宝莱矿泉水有限公司（2021 年 12 月 13 日名称

变更，变更前名称为乐天长白饮料有限公司，变更前名称与采矿许可证证载采矿权名称一致）；

统一社会信用代码：91220601795202393Y；

公司类型：其他有限责任公司；

法定代表人：卢宪军；

公司住所：吉林省长白朝鲜族自治县马鹿沟双山矿泉水源地；

经营范围：许可项目：饮料生产；食品用塑料包装容器工具制品生产；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

#### **4、评估目的**

白山市自然资源局拟出让“吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权”，按照国家有关法规规定，需对该采矿权价值进行评估。本次评估即是为实现上述目的而为委托人提供“吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权”在本评估报告中所述情况下和评估基准日时点上的价值参考意见。

#### **5、评估对象和范围**

##### **5.1 评估对象**

本项目评估对象为吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权。

##### **5.2、评估范围**

根据评估委托，本次评估的吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权，评估范围由以下 4 个拐点坐标如下：

其拐点坐标详见下表（表 5-1）：

表 5-1 采矿许可证矿区范围坐标（1980 西安坐标系）

拐点号	坐标	
	X	Y
1	4598280.74	43427902.45
2	4598280.74	43428002.45
3	4598380.74	43428002.45
4	4598380.74	43427902.45

根据采矿许可证，采矿权面积 0.01 平方公里，开采深度由 750m 至 749m。截止评估基准日，评估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

根据《确定评估基准日指导意见》（CMVS30200-2008）对评估基准日的时限规定，结合本次评估委托方要求、评估涉及行为目的的实现，本项目确定的评估基准日为 2023 年 1 月 31 日。该日期由委托方确定，时点距评估委托日时间较近，在近几个月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效标准。

## 7、评估依据

### 7.1 法律法规依据

- （1）《中华人民共和国矿产资源法》（2009 年 8 月 27 日修正颁布）；
- （2）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起实施）；
- （3）《矿产资源开采登记管理办法》（国务院 1998 年第 241 号

令，根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

(4) 《采矿权采矿权转让管理办法》（国务院 1998 年第 242 号令，根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

(5) 《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资[2008]174 号）；

(6) “关于实施《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》的公告”（国土资源部公告，2006 年 18 号）；

(7) 《国土资源部关于施行矿业权评估准则的公告》（国土资源部公告，2008 年第 6 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) 《天然矿泉水资源地质勘探规范》（国家标准 GB/T13727-2016）；

(10) 《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；

(11) 《中国矿业权评估准则》（2008）；

(12) 《中国矿业权评估准则（二）》（2011 年起施行）；

(13) 《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》（2017 年 11 月 1 日起执行）；

(14) 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）。

## 7.2 经济行为依据

(1) 矿业权评估委托书。

## 7.3 矿业权权属依据

(1) 采矿许可证（证号：C2200002013088130131094）。

(2) 采矿权人营业执照。

#### 7.4 评估参数选取依据

(1) 长春地质学院水工系 1995 年 9 月提交的《吉林省长白朝鲜族自治县盐业公司饮用天然矿泉水调查评价报告》及国土资源部《国家天然矿泉水技术评审鉴定证书》；

(2) 吉林省地质环境监测总站 2007 年 7 月编制的《吉林省长白朝鲜族自治县双山龙泉饮用天然矿泉水开发利用方案》及“吉林省长白朝鲜族自治县双山龙泉饮用天然矿泉水开发利用方案审查意见”；

(3) 采矿权人提供的其他资料；

(4) 评估人员搜集的有关资料。

## 8、采矿权概况

### 8.1 矿区交通条件

矿区位于长白朝鲜族自治县城北 17.5km 处的山间河谷中，有长白县至松江河公路相通。长白县是我国边陲小城，与朝鲜隔江相望，并有公路相通。

### 8.2 自然地理及经济概况

矿区位于世界自然保护区之一的长白山主峰—白头山天池南部中低山区山间河谷中，河谷为南北向呈条带状展布，地形平坦较开阔，其上有河流，常年流水，排泄地表水或地下水。河谷两侧为地形起伏较大的中低山，山顶浑圆，山体坡缓，大小沟谷发育。区内自然生态保持完好，环境优美，原始森林茂密，依山傍水，风景秀丽、迷人，景观别具特色。

本区属于寒温带大陆性季风气候，冬季冗长严寒干燥，夏天短暂湿润多雨。多年平均气温为 1.3℃，多年平均降雨量为 854.24mm，多年平均蒸发量为 1057.3mm。

区内经济以农业和林业为主，主要农作物为水稻，玉米和大豆。森林资源丰富，原始森林分布较广，树种颇多，还有国家一级保护野生动物，东北虎，鹿，黑熊等。地下矿产资源也十分丰富，其中硅藻土和高岭石已成为国际市场的重要商品。

### 8.3 地质工作概况

本区地质、水文地质研究程度较高，曾做过 1:5 万煤矿地质普查，1:20 万区域地质普查和 1:50 万水文地质普查等工作。

长春地质学院水工系受托对泉水进行饮用天然矿泉水矿泉水调查评价，在充分利用和综合研究区内所有有关资料基础上，开展了矿泉水动态观测，在丰、平、枯水期分别对泉水进行了取样分析。经过野外实地调查、室内综合研究和实验室测试工作，查清了矿泉水的成因及形成条件，对矿泉水的化学组份，开采资源及开发利用前景做出评价，于 1995 年 9 月提交《吉林省长白朝鲜族自治县盐业公司饮用天然矿泉水调查评价报告》。国家饮用天然矿泉水技术评审组经对报告评审通过，出具了“吉林省长白朝鲜族自治县盐业公司饮用天然矿泉水技术鉴定书”。

### 8.4、区域地质及水文地质概况

本区位于长白山火山熔岩台地的边缘，属辽东隆起区。地貌特征为中低山和山间河谷平原，以中低山为主。组成中低山的岩性为侏罗系四道沟陆相酸性火山碎屑岩和凝灰岩，上第三系船底山组基性火山岩系。河谷平原由第四纪冲击层组成。地下水类型有：松散岩类孔隙

潜水，火山岩类孔洞—裂隙水两大类型。

#### 8.4.1 松散岩类孔

含水层岩性为砂砾石、碎石，厚度 1-4m，水位埋深小于 2m，接受大气降水垂直入渗和地下水的侧向迳流补给。单井涌水量 100-500m<sup>3</sup>/d，水化学类型为重碳酸钠型水。

#### 8.4.2 火山岩类孔洞—裂隙水

(1) 含水介质为橄榄玄武岩，孔洞及表层风化裂隙发育，风化深度 20-30m，地下水以大气降水为主要补给源，由于中低山区地形起伏大，沟谷深切，地表、地下迳流强烈，不利于降水入渗及地下水蓄存，岁资源普查，泉流量约为 100m<sup>3</sup>/d，水化学类型为重碳酸钠镁型水；

(2) 含水介质为凝灰岩砾岩，流纹质凝灰熔岩，地表风化裂隙发育。地下水靠大气降水垂直入渗补给，泉流量 100-500m<sup>3</sup>/d，水化学类型为重碳酸钠钙型水。在断裂破碎带中，因构造发育深，裂隙发育，蓄水条件得到改善，故富水性有所增强。

### 8.5、矿泉水形成的地质、水文地质条件

#### 8.5.1 地质、水文地质条件

本矿泉水赋存于十九道沟河谷北西向展布的深断裂构造带上，是以上升泉的形式排泄、深循环的地下水。断裂带宽约 100m，其岩性为侏罗系凝灰质砾岩、流纹质凝灰熔岩，厚度大于 800m，该断裂构造发育深、影响宽度大，储水能力强、岩石破碎、裂隙发育、富水性较好，泉流量大于 2.0L/S。构造裂隙大部分接受两侧地下水的侧向迳流补给，其少部分为大气降水入渗补给。

#### 8.5.2 矿泉水动态特征

据矿泉水 1994 年 8 月-1995 年 8 月水量、水文动态资料表面，全

年的地下水自流量、水文年际变幅极小，经丰、平、枯水期对泉水的取样测定，常量元素和微量元素含量变化甚微，说明该矿泉水的水量、水质、水温动态是稳定的。

### 8.5.3 矿泉水形成机制

矿泉水的形成，主要受构造、地层岩性等因素的控制和影响，使地下水在高温、高压下长时间与围堰发生溶滤交替作用，并沿断裂经深循环，促进了围岩中难溶的硅、锶等微量元素的释放并富集于地下水中，形成了含多种微量元素的偏硅酸型矿泉水。

## 8.6 矿泉水资源评价

### 8.6.1 矿泉水水质评价

本矿矿泉水理化特征：无色、无味、无臭、透明，质地俊杰，口感独特，清凉爽口。装瓶后无沉淀，地下水水化学类型为重碳酸钠镁型水，PH值 7.76-8.10，矿化度 308.87-325.80mg/l，为中性低矿化淡水。

本矿泉水偏硅酸含量 58.90-78.55mg/l，已达到国家《饮用天然矿泉水标准》（GB8537-87），此外，尚含有锶、锂等十几种有益元素，且含量均不超限量指标。对人体有害的砷、铅、汞等离子含量均小于国家对矿泉水规定标准，为低矿化、低钠偏硅酸的重碳酸钠镁型矿泉水。

### 8.6.2 矿泉水水量评价

据长期观测资料，本矿泉水最大自流量 213.6m<sup>3</sup>/d，最小自流量 200.4m<sup>3</sup>/d，年际变幅极小，流量稳定，因此枯水期的泉流量 200.4m<sup>3</sup>/d 可作为水源的稳定开采量。

该矿地下水主要补给为大气降水。由于该泉地处单列破碎带中，

补给条件优越，即可得到区内大气降水的补给，又可通过断裂达到区外地下水补给。利用水文分析法计算该区降水渗入补给量，即降水入渗系数 0.15，多年平均降水量 0.854m，补给面积  $38 \times 10^5 \text{m}^2$ ，则其降雨补给量  $1333.64 \text{m}^3/\text{d}$ ，远远大于开采量，故开采量有可靠的保证。

### 8.6.3 矿泉水环境质量评价

本矿泉水水源地位于长白山区的山间河谷地带，地处领取，环境地质条件良好，无污染源存在，且开采深层地下水，其微生物和放射性等污染项目指标均符合国家饮用天然矿泉水标准。

### 8.7、矿山开发概况

该矿始建于上世纪九十年代末期，采矿权经多次延续。现有采矿许可证由吉林省国土资源厅 2013 年 8 月 23 日核发，采矿权有效期限自 2013 年 8 月 23 日至 2023 年 8 月 23 日，批准生产规模为 3.0 万立方米/年，开采深度为 750m 至 749m。目前矿山正常生产。

## 9、评估过程

本项目评估日期为 2023 年 1 月 11 日至 2023 年 2 月 16 日。按照有关规定，本公司组织评估小组对吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权实施了如下评估程序：

(1) 2023 年 1 月 11 日，白山市自然资源局以公开招标和抽签方式选定委托本公司为吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权出让收益的评估机构，并出具《矿业权评估委托书》，明确了此次评估的目的、对象、范围。在接受委托后，我公司组成评估工作小组，拟定评估工作计划和评估方案。

(2) 2023 年 1 月 17 日至 2 月 3 日，本项目评估人员根据白山市

自然资源局提供的评估资料，经对资料进行分析、了解，查询、核实相关资料，对评估资料进行了补充收集。

(3) 2023年2月4日至2月14日，依据评估人员收集的评估资料，进行归纳、整理，查阅有关法律、法规，分析待评估采矿权的特点，确定评估方法、选取合理的评估参数，对委托评估的采矿权价值进行评定估算，完成评估报告初稿，复核评估结果，并对评估结果进行修改和完善。

(4) 2023年2月15日至2月16日，评估报告书经过公司内部审核，在遵守评估规范、指南和职业道德的原则下，对报告作必要修改，最终于2023年2月16日提交正式评估报告给委托人。

## 10、评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南》（试行）的规定，采矿权出让收益评估方法可选用基准价因素调整法、交易案例比较调整法、收入权益法、折现现金流量法。

### (1) 不选取基准价因素调整法理由

根据《矿业权出让收益评估应用指南》（试行），适用基准价因素调整法的前提条件：可以获取同一区域、相同矿种的矿业权市场基准价；具有可比量化的技术、经济参数等资料。

虽然吉林省自然资源厅出台了出让收益市场基准价，但缺乏可比量化的技术、经济参数等资料，没有对基准价因素调整法做出明确、具体的规定，故不适用基准价因素调整法进行评估。

### (2) 不选取交易案例比较法理由

根据《矿业权出让收益评估应用指南》（试行），适用交易案例

比较调整法的前提条件：有一个较发育的、正常的、活跃的矿业权市场；可以找到相同或相似条件要求的参照案例；具有可比量化的技术、经济参数等资料。

据调查当地内境内公开转让、出让矿权公开参数较少，且缺乏技术、经济参数等与评估对象相似的采矿权可比案例，同时《矿业权出让收益评估应用指南》（试行）没有对交易案例比较法做出明确、具体的规定，故不适用交易案例比较法进行评估。

### （3）不选取折现现金流量法的理由

本矿为生产采矿权，《吉林省长白朝鲜族自治区双山龙泉饮用天然矿泉水开发利用方案》提供的相关生产成本较笼统不能利用，评估人员收集到企业矿山的生产财务资料不具备利用条件，因此本采矿权不具备采用折现现金流量法进行评估的条件，故不选用折现现金流量法进行评估。

### （4）选取收入权益法的理由

本矿具有独立获利能力并能被测算，未来的收益及承担的风险能用货币计量。矿山储量稳定日开采量  $200.4\text{m}^3/\text{d}$ ，储量规模属小型；生产规模为  $3\text{万 m}^3/\text{a}$ ，生产规模属于小型，且不具备采用折现现金流量法进行评估的条件，但适合采用收入权益法进行评估。故确定本项目选用收入权益法进行评估。

## 10.2 评估方法的原理、计算公式

收入权益法是基于替代原则的一种间接估算采矿权出让收益的方法，是通过采矿权权益系数对销售收入现值进行调整，作为采矿权出让收益值。采矿权权益系数反映采矿权评估值与销售收入现值的比例关系。其计算公式为：

$$P_1 = \sum_{t=1}^n \left[ SI_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t} \right] \cdot K$$

式中： $P_1$ —评估计算年限内推断资源量以上类型全部资源储量评估值；

$SI_t$ —一年销售收入；

$K$ —采矿权权益系数；

$i$ —折现率；

$t$ —年序号（ $i=1, 2, 3, \dots, n$ ）；

$n$ —计算年限。

## 11 评估参数的确定

### 11.1、评估参数确定依据

本项目评估时相关技术、经济指标和参数，主要参考《吉林省长白朝鲜族自治县盐业公司饮用天然矿泉水调查评价报告》（以下简称《调查评价报告》）及国土资源部《国家天然矿泉水技术评审鉴定证书》，吉林省地质环境监测总站2007年7月编制的《吉林省长白朝鲜族自治县双山龙泉饮用天然矿泉水开发利用方案》（以下简称《开发利用方案》）及“吉林省长白朝鲜族自治县双山龙泉饮用天然矿泉水开发利用方案审查意见”，以及评估人员掌握的其他资料。结合该地区现有技术水平和市场条件，根据《中国矿业权评估准则》—《收益途径评估方法规范》（CMVS12100-2008）、《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）、《中国矿业权评估准则（二）》和《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》等相关规定进行合理确定。

#### 11.1.1、资源储量估算资料

《调查评价报告》阐明了矿泉水赋存在侏罗系火山角砾岩、熔岩构造裂隙之中，所附资料齐全，测试数据可靠，可作为该矿泉水开发的依据；论述了矿泉水的成因和动态变化规律；查明了矿泉水水化学特征，评价了矿泉水的水质及开发技术条件，计算与评价了矿泉水允许开采量。《调查评价报告》通过了主管部门评审，可作为本次评估的依据。

### 11.1.2、相关技术、经济参数的取值依据

《开发利用方案》是根据矿泉水赋存具体特点及开采技术条件，以当地行业平均生产力水平为基本尺度以及当前经济技术条件下合理有效利用资源为原则编制的。《开发利用方案》参数选取比较合理，通过了主管部门组织的专家审查，可作为本次评估技术经济指标选取的依据或基础。

## 11.2、主要技术经济参数的选取

### 11.2.1、允许开采量(可采储量)

根据《调查评价报告》及《国家天然矿泉水技术评审鉴定证书》，该矿泉水属重碳酸钠镁型含偏硅酸矿泉水，可作为碰撞矿泉水予以开发。矿泉水水源地稳定开采量（允许开采量）为 200.4m<sup>3</sup>/d。

### 11.2.2、产品方案

《开发利用方案》设计产品方案为 500ml 瓶装水（年生产规模为 2 万吨），和 5 加仑桶装天然矿泉水（年生产规模为 1 万吨）。考虑到《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》尚未规定矿泉水等其他非金属矿产加工产品采矿权权益系数，为避免将灌装加工及品牌效益计算到采矿权价值上，参按国土资源部矿产资源储量司、中国矿业权评估师协会编著的《矿业权价款评估实践研究》，本次评估以

矿泉水原水经水处理后(灌装之前)的成品矿泉水确定评估用产品方案,即产品方案为成品饮用天然矿泉水,产品就地销售。

### 11.2.3、生产规模及服务年限

#### (1) 生产规模

《矿业权评估参数确定指导意见》规定:生产矿山(包括改扩建项目)采矿权评估,生产能力确定根据:采矿权许可证载明的生产规模确定或经评审的设计文件确定。

目前采矿权人持有的《采矿许可证》,生产规模3万 $\text{m}^3/\text{a}$ ,与经评审的《开发利用方案》设计开采规模一致。据此,本次评估确定生产规模为3万 $\text{m}^3/\text{a}$ 。

#### (2) 服务年限

由于矿泉水储量是动态、永续的,经与评估委托人沟通,本次评估确定采矿权出让期限10年,即评估计算期为10年,评估计算期自2023年2月至2033年1月。

### 11.2.4、产品产量、销售价格及销售收入

《开发利用方案》设计矿山的矿泉水生产规模(取水量)为3万 $\text{m}^3/\text{a}$ 。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》,矿业权评估用的产品价格反映了对未来产品市场价格的判断(预测)结果,应在获得充分的历史价格信息资料基础上,分析价格变动趋势,预测确定与产品方案口径相一致的、评估计算的服务年限内的产品价格;一般采用时间序列分析预测等方法以当地公开市场价格口径,根据评估对象的产品规格类型和质量、销售条件(销售方式和销售费用)等因素综合确定。

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(CMVS20100-2008)》，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。

考虑到本次评估使用的评估方法及评估设定的产品方案，评估利用的市场销售价格应为不含税出厂价，本次评估以公开市场瓶装矿泉水销售价格(终端价格)为基础扣除产品运输费用、推广营销费用及分级水站销售费用等后估算瓶装矿泉水出厂价格，再参照《国土资源部关于进一步规范矿产资源补偿费征收管理的通知》(国土资发〔2013〕77号)规定的矿泉水矿产品销售收入(销售价格)计算方式，以计征调整系数(瓶装饮用矿泉水取0.25、桶装水饮用矿泉水取0.50)作为瓶装矿泉水价格、桶装水折算(灌装之前)成品矿泉水价格的折算系数，确定(灌装瓶装矿泉水前的)成品矿泉水坑口销售价格。

《开发利用方案》设计500ml瓶装水、5加仑桶装水两种规格的优质天然饮用矿泉水产品年产量分别为2万吨和1万吨，按照灌装损失及冲洗水瓶损失2%估算，年产量分别为500ml瓶装水3920万瓶、5加仑桶装水51.77万桶，含税销售价格(终端价格)分别为500ml瓶装水1.2元/瓶、5加仑桶装水15元/桶估算，即矿泉水市场含税销售收入(终端价格)为：瓶装水销售收入为4704.0万元，桶装水销售收入776.55万元。

经对当地矿泉水市场销售情况的了解，瓶装矿泉水产品税费、运输费用、推广营销费用及分级水站销售费用等占产品市场价格的50%~

60%，按本项目特点，该矿泉水暂无有影响力品牌，本次评估按瓶装矿泉水市场含税销售价格(终端价格)的60%扣除税费、运输费用、推广营销费用及分级水站销售费用等后，确定瓶装矿泉水源水不含增值税销售销售收入为瓶装矿泉水销售收入为1881.6万元、桶装矿泉水销售收入为310.62万元。

该项目生产销售500ml瓶装矿泉水和5加仑桶装矿泉水两种规格的矿泉水，参照《国土资源部关于进一步规范矿产资源补偿费征收管理的通知》(国土资发〔2013〕77号)，本次评估确定瓶装矿泉水价格折算成品矿泉水价格的折算系数(计征调整系数)为0.25，桶装矿泉水价格折算成品矿泉水价格的折算系数(计征调整系数)为0.5。

综上所述，本次评估确定矿山矿泉水坑口不含税销售收入为瓶装水470.4万元，桶装水销售收入155.31万元，年销售收入合计625.71万元，折合矿泉水平均销售不含税价格为208.57元/m<sup>3</sup>(625.71÷3)。我们认为，该价格可以综合反映该矿泉水资源禀赋条件的评估基准日当地市场出厂价格平均水平，因此，本次评估确定成品矿泉水出厂不含增值税销售价格为208.57元/m<sup>3</sup>。

假设该项目生产的成品矿泉水产品全部销售，则：

$$\begin{aligned} \text{正常年销售收入} &= \text{年矿泉水产品产量} \times \text{产品销售价格} \\ &= 3 \text{ 万 m}^3 \times 208.57 \text{ 元/m}^3 \\ &= 625.71 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

销售收入估算详见附表二。

### 11.2.5 折现率

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》，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。《关于实施〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》（国土资源部公告，2006年第18号）规定：“地质勘查程度为勘探以上的探矿权及（申请）采矿权评估折现率取8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权评估折现率取9%”。

据此，本次评估时折现率取8%。

#### 11.2.6 采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，矿泉水等其他非金属矿产采矿权权益系数原矿为4.0~5.0%（折现率为8%时）。该项目矿泉水赋存于沿十九道沟河谷北西向展布的深断裂构造带上，是以上升泉的形式排泄、深循环的地下水。开采技术条件较简单，环境地质条件良好；水质类型属重碳酸钠镁型饮用天然矿泉水，水质条件较好。综合考虑，本评估项目采矿权权益系数宜在取值范围内取中等偏高值，本评估项目确定采矿权权益系数为4.6%。

#### 11.2.7、采矿权评估值

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对委托评估的采矿权进行必要的现场查勘、产权验证以及充分调查、了解和核实、分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用收入权益法，经过计算和验证，在资产持续使用并满足评估报告所载明的假设条件和前提条件下，经评估人员现场调查和当地市场分析，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，经过认真计算，确定吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权于评估基准日所表现的评估价值即采矿权出让收益评估价值为人民币193.25万元，大写壹佰玖拾叁万贰仟伍佰元整。

### 11.2.8、出让收益市场基准价核算结果

根据“吉林省国土资源厅吉林省财政厅《关于吉林省矿业权出让收益市场基准价的公告》”（公告[2018]22号）要求，吉林省矿泉水采矿权出让收益基准价为4元/立方米。按照出让收益市场基准价核算，矿山服务年限10年，可采储量30万 $m^3$ ，采矿权出让收益基准价为120.00万元，小于本次出让收益评估价值。

## 12、评估假设

本报告所称采矿权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）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、经济环境以及技术和经济条件等如现状而无重大变化；

（2）在预计的矿山开发收益期内有关价格、成本费用、税率及利率因素在正常范围内波动；

（3）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

## 13、评估结论

**评估结论：**经评估人员尽职调查和当地市场分析，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，确定吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权出让收益评估价值为人民币193.25万元，大写壹佰玖拾叁万贰仟伍佰元整。

## 14、特别事项说明

### 14.1、评估结论使用有效期

本项目评估确定的评估基准日为 2023 年 1 月 31 日。按照《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》规定，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。如果使用本评估结果的时间超过本评估结论使用有效期，本公司对使用本评估结果的后果不负任何责任。

### 14.2、评估基准日后的调整事项

评估报告基准日后发生的影响委托评估采矿权出让收益的调整事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台、利率的变动、矿产品市场价格的巨大波动等。在评估报告出具日期之后和本评估结果有效期内，如发生影响评估采矿权出让收益的调整事项，不能直接使用本评估结果。当价格标准发生重大变化而对采矿权出让收益产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定采矿权出让收益。

### 14.3、其他有关事项说明

（1）本次评估结果是在独立、客观、公正的原则下作出的，本公司及参加本次评估的工作人员与委托人及相关方之间无任何利害关系。

（2）评估工作中委托人对所提供的有关文件材料的真实性、完整性和合法性负责并承担相关法律责任。

（3）本评估报告及附件评估计算过程的说明，报告附表及附件与本报告正文具有同等法律效力。

（4）本评估报告经本公司法定代表人、评估项目负责人和评估报告复核人签名，并加盖本公司公章后生效。

(5) 本次评估主要技术经济参数的选取主要依据委托人提供相关资料，并存于评估工作底稿。如果存在其他类似与上述资料的其他版本，并依据其得出其他不同于本评估报告的评估结论，根据《资产评估法》，本机构和评估专业人员不承担责任。

### 15、评估报告使用限制

本评估报告的评估结论仅供委托人确定采矿权出让收益这一评估目的和送国土资源主管部门公示无异议后使用，未经委托人许可，我公司不会随意向他人提供或公开。本评估报告的使用权归评估委托人所有。其评估结果是反映评估对象在本次评估目的且现有用途不变并持续经营条件下，根据公开的市场原则确定的现行公允出让收益评估值，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对其评估值的影响。若当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。若用于其他评估目的时，该评估结果无效。

### 16、评估责任人员

法定代表人：



项目负责人：



报告复核人：



## 17、评估专业人员及报告日

夏斌阳（矿业权评估师）：



高启芝（矿业权评估师）：



王癸滨（采矿工程师）：王癸滨

安徽兴地矿业权评估咨询有限公司

二〇二三年二月十六日



附表一

吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿权出让收益评估价值估算表

评估委托人：白山市自然资源局

评估基准日：2023年1月31日

单位：万元

序号	项目名称	合计	生产期													
			2023年 2-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年 1月			
1	年销售收入	6257.10	573.57	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	52.14
2	折现系数(8%)		0.9319	0.8629	0.7989	0.7398	0.6850	0.6342	0.5872	0.5437	0.5035	0.4662	0.4632			
3	销售收入现值	4201.14	534.50	539.90	499.90	462.87	428.59	396.84	367.44	340.23	315.02	291.69	24.15			
4	采矿权权益系数	4.6%														
5	采矿权评估值	193.25														
6	采矿权出让收益	193.25														

评估机构：安徽兴地矿业评估咨询有限公司

复核人：高启芝

制表人：王癸滨



附表二

吉林宏宝莱矿泉水有限公司长白朝鲜族自治县双山龙泉矿泉水采矿业权出让收益评估销售收入估算表

评估委托人：白山市自然资源局

评估基准日：2023年1月31日

单位：万元

序号	项目名称	合计	生产期												
			2023年 2-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年 1月		
1	生产负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	年产量(万m <sup>3</sup> )	30.00	2.75	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	0.25
3	不含税销售价格 (元/m <sup>3</sup> )		208.57	208.57	208.57	208.57	208.57	208.57	208.57	208.57	208.57	208.57	208.57	208.57	208.57
4	销售收入 (万元)		573.57	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	625.71	52.14

评估机构：安徽兴地矿业评估咨询有限公司

复核人：高启芝

制表人：王癸滨

