

# 宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂采矿权

## 出让收益评估报告

正衡矿评报字[2022]第 019 号

正衡房地产资产评估有限公司接受宝鸡市自然资源和规划局的委托，根据国家有关采矿权评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的采矿权出让收益评估方法及必要的评估程序，对宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂采矿权进行现场尽职调查、收集资料、市场调查和评定估算，对委托评估的采矿权在 2022 年 2 月 28 日的采矿权出让收益进行评估并作出公允反映，现将该采矿权的评估情况及评估结论报告如下：

### 1. 评估机构

机构名称：正衡房地产资产评估有限公司

住 所：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路 391  
号 1 幢 1 单元 23 层

法定代表人：张 黎

统一社会信用代码：9161013829423061XJ

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2012]007 号

### 2. 评估委托人

评估委托人：宝鸡市自然资源和规划局

地 址：宝鸡市宝虢路 125 号行政中心



### 3. 采矿权人

采矿权人：宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂

统一社会信用代码：9161030171974895X4

类 型：个人独资企业

住 所：陕西省宝鸡市高新开发区钓渭镇南村

法定代表人：李锬

注 册 资 本：捌拾万元人民币

成 立 日 期：2000年08月24日

营 业 期 限：长期

经 营 范 围：饮料[瓶(桶)装饮用水类(饮用纯净水、饮用天然矿泉水)]生产。(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)

宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂曾用名宝鸡市陈仓区凤凰台天龙矿泉饮品厂,于2011年7月12日企业名称变更核准为现用企业名称。

### 4. 评估目的

宝鸡市自然资源和规划局拟对宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂采矿权进行延续,根据国家有关规定需征收采矿权出让收益。本次评估是为委托方确定该矿采矿权出让收益提供参考意见。

### 5. 评估对象、范围及历史沿革

#### 5.1 评估对象

根据《宝鸡市自然资源和规划局采矿权出让收益评估委托书》,评估对象为宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂采矿权。

## 5.2 评估范围

### (1) 矿区范围

根据采矿许可证（证号：C6100002011048120111612），矿区平面范围由4个坐标拐点圈定，矿区面积为0.49平方公里，开采标高为679米至554米，开采方式为地下，生产规模为1.8万m<sup>3</sup>/年，采矿许可证有效期限自2021年12月21日至2022年12月21日。矿区范围拐点坐标见表5-1。

表 5-1 矿区范围拐点坐标表

点号	2000 国家大地坐标系	
	X 坐标	Y 坐标
1	3795352.39	36456436.69
2	3795352.39	36457136.70
3	3794652.38	36457136.70
4	3794652.38	36456436.69

矿区范围示意图见图5-1。

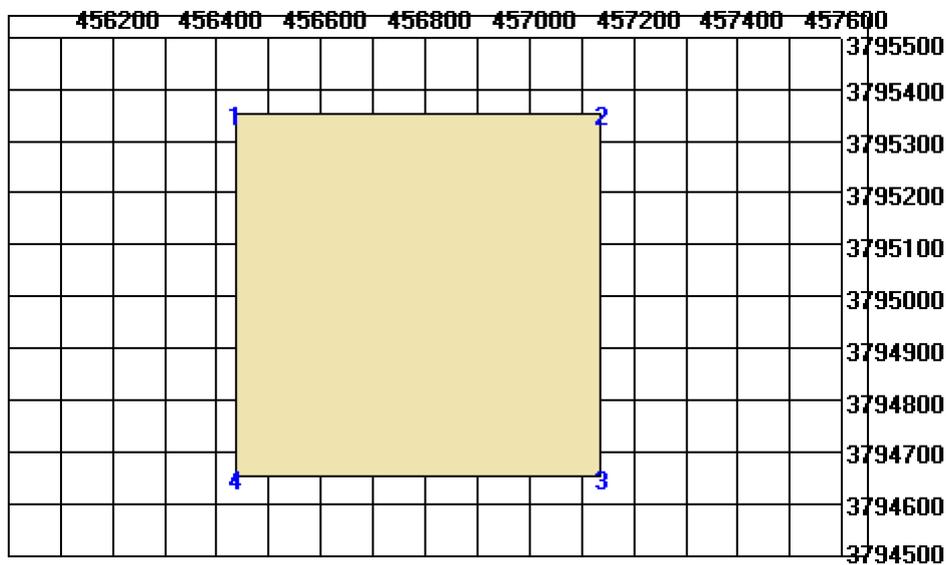


图 5-1 矿区范围平面示意图

### (2) 本次评估范围

本次评估范围为上述采矿许可证载明的矿区范围。

### (3) 资源储量及类型

宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂原名为宝鸡市陈仓区凤凰台天龙矿泉水饮品厂，其早期编制的地质资料所述及的“宝鸡市凤凰台饮用天然矿泉水（厂）”即为本次评估的“宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂”。

根据《〈陕西省宝鸡市凤凰台饮用天然矿泉水水源地调查报告〉矿产资源储量备案证明》，沁源春饮品厂矿泉水锶和偏硅酸含量达到《饮用天然矿泉水》（GB8537-1995）国家标准的界线指标，评审通过矿泉水C级允许开采量600m<sup>3</sup>/天。

上述评审备案证明所引用的《饮用天然矿泉水》（GB8537-1995）已被《食品安全国家标准 饮用天然矿泉水》（GB 8537-2018）取代，经指标对比，沁源春饮品厂矿泉水锶和偏硅酸含量依然满足GB 8537-2018所规定的饮用天然矿泉水的界限指标。

### 5.3 矿权历史沿革

2006年9月，宝鸡市陈仓区凤凰台天龙矿泉水饮品厂取得采矿权许可证，证号：6100000610376。开采矿种：矿泉水；开采方式：地下开采；生产规模：1.8万m<sup>3</sup>；矿区面积0.49平方公里；有效期限：2006年9月至2009年9月；发证机关：陕西省国土资源厅。

2011年4月19日，采矿权延续，证号：C6100002011048120111612有效期自2011年4月19日至2014年4月19日，其余信息未作变更。

2017年4月，矿权人及矿山名称均变更为宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂，有效期自2017年3月15日至2018年3月15日。其余信息未作变更。

2021年12月21日，宝鸡市自然资源和规划局对采矿权进行延续，矿山地址由原陕西省宝鸡市陈仓区变更为陕西省宝鸡市高新开发区钓渭镇村，有效期自2021年12月21日至2022年12月21日，将矿区坐标变更为2000国家大地坐标系，其余信息未作变更。

## 5.4 以往评估史

据矿权人介绍，该采矿权以往未进行过评估。

## 5.5 采矿权有偿处置情况

据矿权人和委托人介绍，该采矿权未缴纳过采矿权出让收益（价款）。

## 6. 评估基准日

根据《宝鸡市自然资源和规划局采矿权出让收益评估委托书》确定本次评估基准日为 2022 年 2 月 28 日。

## 7. 评估依据

### 7.1 主要的法律法规、评估准则依据

- (1) 《中华人民共和国矿产资源法》（1996.8.29 修正后颁布）；
- (2) 国务院 1998 年以中华人民共和国国务院令 第 241 号发布的《矿产资源开采登记管理办法》；
- (3) 国土资源部 2000 年以国土资发[2000]309 号发布的“关于印发《矿业权出让转让管理暂行规定》的通知”；
- (4) 《矿产资源开采登记管理办法》（2014 修订）；
- (5) 2016 年以主席令 第 46 号发布的《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 国务院“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）；
- (7) 财政部 国土资源部以财综[2017]35 号发布的“关于印发《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知”；
- (8) 《食品安全国家标准 饮用天然矿泉水》（GB 8537-2018）；
- (9) 陕西省财政厅 陕西省国土资源厅以陕财办综[2017]68 号发布的“关于印发《陕西省矿业权出让收益征收管理实施办法》的通知”；

(10) 陕西省国土资源厅以陕国土资储发[2018]2号发布的“关于做好矿业权出让收益（价款）处置及资源储量核实工作有关事项的通知”；

(11) 陕西省自然资源厅以陕自然资储发[2019]2号发布的“陕西省自然资源厅关于矿业权出让收益评估工作有关问题的通知”；

(12) 陕西省自然资源厅 陕西省财政厅以陕自然资发[2019]11号发布的“关于印发《陕西省首批（30个矿种）矿业权出让收益市场基准价及部分矿种收益基准率》的通知”；

(13) 《天然矿泉水资源地质勘查规范》(GB/T 13727-2016)；

(14) 《粉石英等矿产资源合理开发利用“三率”最低指标要求（试行）》（自然资源部2021年第21号）；

(15) 中国矿业权评估师协会发布的《中国矿业权评估准则》及《中国矿业权评估准则（二）》；

(16) 中国矿业权评估师协会发布的《矿业权评估参数确定指导意见》；

(17) 中国矿业权评估师协会[2017]第3号“关于发布《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的公告”。

## 7.2 经济行为依据

宝鸡市自然资源和规划局采矿权出让收益评估委托书。

## 7.3 矿业权权属依据

采矿许可证（证号：C6100002011048120111612）。

## 7.3 评估参数选取依据及其他

(1) 《陕西省宝鸡县凤凰台饮用天然矿泉水鉴定证书》（地水发（1988）第112号）；

(2) 关于《陕西省宝鸡县凤凰台饮用天然矿泉水水源地调查报告》批准意见（地水发（1988）112号）；

(3) 《陕西省宝鸡县凤凰台饮用天然矿泉水水源地调查报告》(陕西省地质矿产局第一水文地质工程地质队 1988 年 4 月);

(4) 《〈陕西省宝鸡县凤凰台饮用天然矿泉水水源地调查报告〉矿产资源储量备案证明》(陕国土资储备[2006]34 号);

(5) 《〈陕西省宝鸡县凤凰台饮用天然矿泉水水源地调查报告〉评审意见书》(陕国土资评储发[2006]014 号);

(6) 《关于〈陕西省宝鸡县凤凰台饮用天然矿泉水合理开发利用与保护方案〉审查意见的报告》(陕国土资研报[2006]08 号);

(7) 《陕西省宝鸡市陈仓区凤凰台饮用天然矿泉水合理开发利用与保护方案》(陕西省地矿局第三地质队, 2006 年 2 月 12 日);

(8) 《企业年度报告书》(国家企业信用信息公示系统, 2013-2020 年度);

(9) 《情况说明》(宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂, 2022 年 5 月 16 日);

(10) 评估人员调查和收集的其他资料。

## 8. 矿产资源勘查和开发概况

宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂曾用名宝鸡市陈仓区凤凰台天龙矿泉水饮品厂, 本次评估依据的地质报告、储量报告和设计类资料中所述的“凤凰台饮用天然矿泉(水)”即为本次评估对象“沁源春饮品厂矿泉(水)”。

### 8.1 矿区位置与交通

矿泉位于宝鸡市陈仓区南南 19km 的钓渭乡南村南 200m 处, 距钓渭镇东 2 公里, 地理位置为东经  $107^{\circ} 27' 31''$ , 北纬  $34^{\circ} 08' 44''$ 。东距西安约 120 公里, 西至宝鸡市 50 公里, 有公路通往市、县、乡镇, 交通便利。详见交通位置图 8-1。



图 8—1 矿区交通位置示意图

## 8.2 矿区自然地理

矿区北界渭河，南到秦岭山前，地势南高北低，南部山区和北部平原相对高差 400 米以上。渭河是区内最大河流，由西向东从矿区北部穿过。矿区属暖温带半干旱、半湿润气候，多年平均降水量 702 毫米，多集中在 7-10 月份，约占全年降水量 70%以上，是地下水的主要补给期。

## 8.3 地质工作概况

陈仓区钓渭地区属渭河南岸旱塬区，二十世纪七十年代以来，相继开展了农田供水水文地质勘察、基岩山区地下水勘查等工作，特别是西北找水计划的实施，对该地段隐伏岩溶地下水有了进一步深入的研究并取得突破性进展。所取的主要勘察成果有 1960 年陕西省地质矿产局第三水文地质工程地质队提交的《陕西宝鸡山区基岩地下水赋存规律研究报

告》和 1977 年以来进行的渭河南岸旱塬区西部地区隐伏岩溶地下水勘查成果。另外，该地区还进行过 1:20 万综合性地质、水文地质普查及物探找水工作，并提交有相应的报告。

1987 年陕西省地矿局第一水文地质工程地质队在进行关中地区饮用天然矿泉水调查时发现了凤凰台矿泉水，提交了《陕西省宝鸡县凤凰台饮用天然矿泉水水源地调查报告》，经地矿部水文地质工程地质司鉴定，以地水发[1998]第 112 号文批准技术鉴定报告。

2006 年，宝鸡市陈仓区凤凰台天龙矿泉饮品厂为开发矿泉水资源，对矿泉水流量进行核实，做了水质分析和地质环境调查，编写了“矿泉水水源地补充说明”。经陕西省国土资源规划和评审中心评审通过出局了评审意见书，文号为“陕国土资评储发[2006]014 号；由陕西省国土资源厅予以备案，文号为“陕国土资储备字[2006]34 号”。

## 8.4 矿区地质

### 8.4.1 地层

#### (1) 地貌

本区位于渭河断陷盆地西段南部。据地貌成因和形态特征，可划分为渭河漫滩、一、三、四、五级阶地、黄土丘陵及基岩山区等七个单元，分述如下：

①渭河漫滩：沿渭河发育，宽 400~1500 米，滩面平坦，海拔高程 510~517 米，高出河床 3~5 米，向河流下游方向倾斜。冲积层厚 2~5 米，具二元结构，上部为亚砂土，下部为砂石层。

②一级阶地：沿渭河发育，分布连续，但被第四系洪积物所覆盖。阶面宽 800~1600 米，比较平坦，阶地前缘高出河床 12~20 米。组成物质为亚粘土、亚砂土和砂砾石层，表面有 0.6~3 米的洪积亚粘土夹砂砾石。在小峪口可见明显的扇状地形。

③三级阶地，残留于圪塔沟口，分布面积约 0.1 平方公里，阶面平



坦，微向河流方向倾斜，阶地前缘高出一级阶地 30~40 米，与一级阶地呈陡坎相接。主要组成物质，上部为 20~30 米厚的黄土状亚粘土，下部可见 10 余米的冲积相砂砾卵石层。

④四级阶地：沿渭河断续分布，宽 200~600 米，多被冲沟侵蚀成条块状，高出一级阶地 70~80 米，呈陡坎与一、三级阶地相接，阶面平坦，向渭河方向倾斜，阶面坡度 4~6°。阶地下部主要由砂砾卵石层组成，上覆 50~60 米黄土状亚粘土。

⑤五级阶地：沿渭河连续分布，宽 300~900 米，阶面略有起伏，向渭河倾斜，阶面坡度 5~7°，与四级阶地呈陡坡相接，高出四级阶地 40~50 米，被冲沟切割成条带状，阶面已不完整。组成物质下部为砂砾卵石层，厚约 10~20 米，上覆 80~100 米黄土状亚粘土。凤凰台泉就是从五级阶地前缘底砾层中流出的。

⑥黄土丘陵：位于秦岭山区与渭河阶地的过度地带，海拔高程在 650~750 米，宽度 1100~2500 米，由于冲沟十分发育，形成明显的梁峁状地形，其南高北低，向渭河倾斜。在山前局部可见坡积物。黄土丘陵高出五级阶地 50~60 米，一般呈缓坡接触，主要组成物质上部为近百米厚的黄土状亚粘土，下部为第三系。黄土丘陵与南部基岩山区为断层接触。

⑦基岩山区：位于矿区南部，海拔高程 750 米，主要由燕山期花岗岩及元古界变质岩组成。山势陡峻，峰峦起伏，沟谷发育。主峰海拔 2500 米以上，沟谷切割深度 150~250 米，多呈“V”型谷。

## (2) 地层

矿区地层除南部基岩山区元古界变质岩及中生代侵入岩外，其它广大地区被第四系覆盖，第三系伏于第四系之下，仅在局部零星出露。现将平原区地层由老到新分述如下：

①第三系灞河组：灞河组为山麓洪积相，岩性主要为棕红、棕黄色

含砂砾质泥岩、砂岩、中粗砂岩及少量泥岩互层。砾岩及砂岩主要为泥质胶结，其中砾石多风化。

②第四系：在矿区内广泛分布，堆积厚度由几十米至百余米。成因以风积、冲积、洪积为主，局部有坡积。分述如下：

I、风积层：更新统风积黄土厚几十米至百余米，主要分布在黄土丘陵及五、四、三阶地等四个单元。岩性为黄土及黄土状亚粘土夹数层褐棕色古土壤层。其厚度在三级阶地为 20-30 米，可见 4-5 层古土壤层；在四级阶地为 50-60 米，可见 7-8 层古土壤层；在五级阶地厚为 80-100 米，可见 14-16 层古土壤层；在黄土丘陵区厚百余米，可见 20 层以上古土壤层。

II、冲积层：分布于河谷阶地，岩性为砂砾卵石、亚粘土及亚砂土。漫滩及一级阶地为全新统冲积物，厚 9-30 米，上部为 2-10 米亚砂土及亚粘土，下部为砂及砾卵石层；三级阶地为上中更新统上部冲积物，厚 10-15 米，岩性为砂砾卵石及亚粘土；五级阶地为下更新统冲积物，厚 8-10 米，岩性上部为亚粘土，下部为砂砾卵石。除一级阶地外，三、四、五级阶地冲积层均被风积黄土及黄土状亚粘土层覆盖。

III、全新统洪积层：岩性为含泥砂砾卵石夹漂石及含砾亚粘土，厚 0.7-3 米。覆盖于一级阶地阶面上。

IV、全新统坡积层：分布于秦岭山脚地带，为黄土状亚粘土与碎石混杂堆积。

### 8.4.3 构造

矿区位于渭河断陷盆地西端南部，处于秦岭纬向、祁吕贺山字型和陇西系旋扭构造体系迭加复合部位，构造行迹复杂，主要发育有近东西向、北西向和北北向断裂构造，并具继承性活动特点。这些构造控制着基底的起伏和第四纪地质地貌的发育与水文地质条件。

秦岭北侧宝鸡-蓝田大断裂为渭河盆地南界，与之平行的尚有宝鸡-

咸阳东西向断裂，它们均属于纬向构造，对第四系沉积具有控制作用，形成了自南部山区向渭河地沉积厚度增大的特征。与测区相邻的北北西向断裂有麦李河断裂和石头河断裂，属祁吕贺山字型构造体系。著名的北西向断裂如哑柏断裂属陇西旋扭构造体系。这些北北西和北西向断裂构成渭河盆地西部基底自西向东、呈梯级下降，第四系沉积物自西向东而增厚。特别是哑柏断裂，构成右三门湖的西界，其以东和以西为截然不同的沉积环境。

#### 8.4.4 矿泉水赋存的地质、水文地质条件

##### (1) 含水岩组及富水性

区内地下水根据含水介质和水力性质可分为第四系松散岩类孔隙潜水、基岩裂隙潜水及上新统碎屑岩孔隙裂隙承压水三种类型。

①第四系松散岩类孔隙潜水：河漫滩及一级阶地区，含水层为全新统冲积层砂砾卵石层、疏松、渗透性好，水位埋深 0.2~16 米，含水量厚 5~18 米，水量丰富，在降深 5 米时，单孔涌水量 50~200 米<sup>3</sup>/时；三、四、五级阶地区，含水层为中一下更新统冲积层，水位埋深在 50~70 米，含水量厚 10~20 米，富水性中等，水位埋深 28~55 米，富水性差，降深 5 米时，单孔涌水量 2~24 米<sup>3</sup>/时。

②基岩裂隙潜水分布于基岩山区，泉流量一般均小于 0.5 升/秒。基岩裂隙水分布不均，沿断裂带附近较大。

③上新统碎屑岩孔隙裂隙承压水：在河漫滩及一级阶地区（据 256 孔），埋藏在地面 25 米以下，承压水位埋深 14.22 米，含水层岩性为砂砾石，降深 1.08 米时，单孔涌水量 25.13 米<sup>3</sup>/时。四、五级阶地区，含水层埋藏在地面 50~85 米以下，承压水位埋深 69.98 米，降深 2.22 米时，单孔涌水量为 22.60 米<sup>3</sup>/时。黄土丘陵区，承压水位埋深 80.50 米，降深 31.90 米时，单孔涌水量为 26.75 米<sup>3</sup>/时。按统一降深 5 米计算，其涌水量分别为 79.78、49.57、7.42 米<sup>3</sup>/时。可见在低阶地区承压水丰富，高阶

地区较丰富，黄土丘陵区贫乏。

## (2) 地下补给、径流、排泄条件

矿区潜水主要补给来源为大气降水渗入，其次为南部秦岭山区基岩裂隙水径流补给及源于秦岭的沟峪出山后在一定距离内的地表水侧向渗入补给，渭河沿岸在洪水期渭河水倒灌也有暂时性的补给作用。

矿区潜水径流方向与地形基本一致，即从秦岭向渭河方向运动。一部分在渭河五级阶地前缘以泉的形式排泄，另一部分以径流向渭河排泄。区内承压水的补给来源主要为基岩裂隙水径流补给，其次是潜水下渗补给，在秦岭山前第三系地层局部出露，还可能得到地表水体补给，其径流方向与潜水一致，即自南而北运动。

### 8.4.5 矿泉水赋存条件及形成机理

沁源春泉水埋藏于地面 70 米以下，赋存于下更新统下部黄土状亚粘土及五级阶地底砾层中。其补给来源主要为秦岭基岩裂隙水及上游地区大气降水渗入。特别是自来秦岭的基岩裂隙水经过秦岭山前深大断裂带的深循环，矿化作用增强，而后经黄土丘陵向北运移，黄土地层颗粒细，地下水与岩层接触面大，且运动速度慢，有利于溶解更多的矿物质，因此自南而北矿化作用逐渐增强。从上游两公里处的 K32-3 孔水质资料与凤凰台泉水质资料对比看凤凰台泉水矿化度、各种主要离子含量均有升高。当地下水运移到五级阶地地区，阶地底砾层为砾卵石层，储水空间大，渗透性能好，从而富集形成良好的矿泉水。

## 8.5 矿泉水水质特征及动态

### (1) 矿泉水水质特征

沁源春矿泉水自 2001 年 8 月水质评价以来，按照国家饮用天然矿泉水检验方法进行水质检测，该矿泉水无色、无味，不起泡、不沉淀、不含任何异物，色度小于 2 度，浊度小于 1 度。PH 值 7.3-7.7，为中性水，总硬度 107.0-148.4 毫克/升，为微硬水，溶解性总固体 506.2-542.9 毫

克/升，为淡水，水温 15 °C，为冷水，水化学类型  $\text{HCO}_3\text{-Ca}$  型。

## (2) 矿泉水水质动态

### ① 感官性状指标

该泉水无色、无味、无臭，不起泡、不沉淀、不含任何异物，清洁透明，色度小于 2 度，浑浊度小于 0.5 度，水温 15 度。

### ② 达标项目

按照国家饮用天然矿泉水标准，在规定的九项指标中锶含量经 4 次分析为 0.34-0.8 毫克/升，达到了国家饮用天然矿泉水标准界限值，且较为稳定。见表 8-2。

表 8-2 矿泉水达标项目一览表

项目	国家标准 mg/L	分析日期			
		2001.8.7	2002.1.15	2002.6.3	2005.8.24
锶	0.2~5	0.58	0.48	0.45	0.52

### ③ 限量指标

矿泉水限量指标中镉含量小于 0.005 毫克/升，铬含量 0.012 -0.016 毫克/升，铅含量小于 0.008 毫克/升，汞含量小于 0.0005 毫克/升，亚硝酸盐含量小于 0.003 毫克/升，它们均符合国家矿泉水限量指标要求，详见下表。见表 8-3。

表 8-3 矿泉水限量指标一览表

项目	国家标准 mg/L	分析日期			
		2001.8.7	2002.1.15	2002.6.3	2005.8.24
铜	<1.0	<0.008	<0.008	<0.008	<0.008
钡	<5	0.06	0.04	0.04	0.005
镉	<0.01	<0.008	<0.008	<0.008	0.005
铬	<0.05	0.012	0.016	0.015	0.014
铅	<0.05	<0.008	<0.008	<0.008	0.005
汞	<0.001	<0.0005	<0.0005	<0.30005	<0.0005
硼酸	<30	<1.97	<1.10	<1.44	
砷	<0.050	<0.002	<0.004	<0.002	0.004
氟	<2.0	1.82	1.15	0.76	0.78

银	<0.05	<0.001	<0.001	<0.001	0.0001
耗氧量	<3.0	0.8	0.7	0.7	2.2
硝酸盐	<45	14.0	9.8	8.5	4.5

#### ④污染指标

污染指标中的酚类化合物 4 次测定为小于 0.001 毫克/升，氰化物 0.002 ~ 0.0008 毫克/升，亚硝酸盐 0.001 ~ 0.003 毫克/升，它们全部符合国家矿泉水标准要求，见表 8-4。

表 8-4 矿泉水污染指标一览表

项目	国家标准 mg/L	分析日期			
		2001.8.7	2002.1.15	2002.6.3	2005.8.24
酚类化合物	<0.002	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001
氰化物	<0.01	<0.0008	<0.0008	<0.0008	<0.002
亚硝酸盐	<0.005	<0.003	<0.003	<0.003	<0.003

#### ⑤微生物指标

微生物指标中的细菌总数 0 ~ 5 个/毫升，大肠菌群 0 个/100 毫升(表 4)，符合国家天然矿泉水要求，说明水源地卫生条件良好。见表 8-5。

表 8-5 矿泉水细菌指标一览表

项目	国家标准 mg/L	分析日期			
		2001.8.7	2002.1.15	2002.6.3	2005.8.24
细菌总数	<5 个/ml	0	0	4	3
大肠菌群	0 个/100ml	0	0	0	0

#### ⑥常量元素

矿泉水常量元素中的钾含量 1.02-1.49 毫克/升，钠含量 19.89-20.8 毫克/升，钙含量 78.16-79.8 毫克/升，镁含量 15.8-17.63 毫克/升，硝酸盐含量 12.22-17 毫克/升，氰化物含量 9.2-13.42 毫克/升，硫酸根含量 4.8-9.8 毫克/升。以上元素除硫根变化较大外，其它基本稳定，但从丰水期到枯水期取样分析结果，钠、重碳酸含量略有增加。见表 8-6。

表 8-6 常量元素含量一览表

项目	分析日期		
	2001. 8. 7	2002. 1. 15	2002. 6. 3
钾	1. 49	1. 02	1. 1
钠	19. 89	20	20. 8
钙	78. 16	79. 8	78. 2
镁	15. 8	17. 63	16
硝酸盐	17	13. 5	12. 22
硫酸根	9. 8	4. 8	5. 8
氯化物	13. 47	9. 2	11. 3

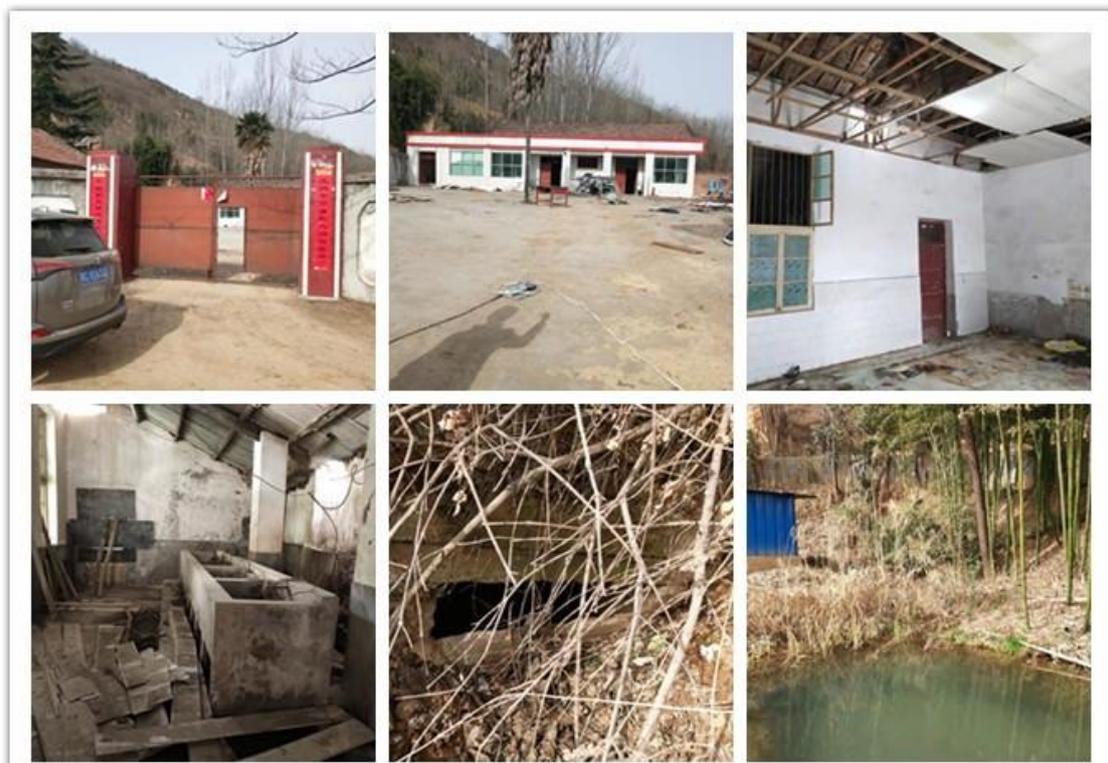
### (3) 矿泉水水位动态

据该村 1985 年建造纸厂埋管道时实测，沁源春泉流量为 28.0 米<sup>3</sup>/时，勘查单位于 2003 年 5 月~2004 年元月两次测量均为 27.85 米<sup>3</sup>/时，可见其流量稳定性。水温多次实测均为 15℃，几乎不受大气降水等自然因素影响。

该泉水质经 2003 年 5 月、9 月及 2004 年元月三次采样分析，可见其水质相当稳定，几乎没有变化。水化学类型全为 HCO<sub>3</sub>-Ca 矿化度在 506.2~524.9mg/L 之间，PH7.3~7.7，各种离子含量变化甚微，说明矿泉水作为长期开采源是有水量、水质保证的。

## 8.8 矿区开发现状

沁源春饮品厂位于宝鸡市陈仓区南村，运输条件便利，水电设施完善。据企业负责人介绍，企业建设之初已建成 500 桶（18.9 升）矿泉水生产线并投入生产，后期因企业经营不善自 2013 年停产至今。经评估人员现场查看，原有厂房及生产线已不具备生产条件，其工艺水平也已不满足现有行业政策要求。未来如投入生产，需对厂房及生产线进行彻底改造。在厂房院墙外即可见泉水自然流出。企业现状见下图。



企业现场勘查图片

## 9. 评估过程

根据《中国矿业权评估准则》-《矿业权评估程序规范》(CMVS 11000-2008)的规定,我公司组织评估人员,对宝鸡市自然资源和规划局委托评估的沁源春饮品厂采矿权实施如下评估程序:

(1) 接受委托阶段:2022年3月7日,接受评估委托,项目接洽。与评估委托人明确本项目的评估目的、评估对象、范围和权属情况,协商确定评估基准日等事项。

(2) 评估计划阶段:2022年3月8-9日,由矿业权评估师和具有相关工作经历的评估人员组成评估小组,制定了评估方案,对项目实施步骤和人员等进行了合理安排。

(3) 尽职调查及资料收集阶段:2022年3月10日,矿业权评估小组人员李琳、胡宝兆实地察看沁源春饮品厂现场,查阅相关材料,征询、了解、核实该区地质勘查、水质论证等基本情况,现场指导、

收集、核实与评估有关的地质资料等。3月10日至7月11日，矿权人对矿山自2004年至评估基准日期间的动用资源储量进行统计确认。

(4) 评定估算阶段：2022年7月11~7月17日，评估人员经对所收集的资料进行整理、分析和研究，查阅有关规定，调查有关矿产开发及销售市场，根据待评估采矿权的实际情况和特点，确定评估方法，选取合理的评估参数进行评定估算，完成评估报告初稿。

(5) 内审复核阶段：2022年7月18日~7月20日，在遵守评估规定、准则和职业道德的原则下，经公司内部三级复核后，对评估报告进行必要的修改和完善。

(6) 初稿提交报告阶段：2022年7月21日，向委托人提交采矿权出让收益评估报告初稿。

(7) 报告评审及修订阶段：2022年8月31日，陕西省矿产资源调查评审中心组织专家对报告进行评审，会后评估人员根据会议审查意见对评估报告进行了必要的补充、完善及修改，并于2022年10月27日提交修订后的评估报告。

## 10. 评估方法

### 10.1 评估方法的确定

根据中国矿业权评估师协会发布的《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》，适用于采矿权出让收益评估的评估方法包括折现现金流量法、收入权益法、基准价因素调整法和交易案例比较调整法。

经前期资料收集及现场调查，沁源春饮品厂厂采矿权具有以下特征：

- 1、矿泉水属于流体矿产，理论上如年取水量小于允许开采量，其服务年限为永续，无法确定具体的服务年限；
- 2、矿泉水生产规模属小型；

3、沁源春饮品厂开发利用方案编制时间距离评估基准日较长，且其编制内容简单，评估所需的矿泉水厂建设投资及具体生产成本无法通过开发利用方案获得；

4、沁源春饮品厂停产多年，无法获取期历史期会计信息。

综上，基于对评估所需资料的可获取范围和可靠性分析，本次评估不具备采用折现现金流量法进行评估的条件；陕西省虽已发布《陕西省首批(30个矿种)矿业权出让收益市场基准价及部分矿种收益基准率》(陕自然资发[2019]11号)，但尚未出台基准价因素调整法的相应细则及评估方法规范，无法采用基准价因素调整法；因矿山所在地的矿业权交易市场不活跃，评估人员未能收集到当地同品质可类比的交易案例，无法采用交易案例比较调整法。

鉴于该采矿权评估不具备采用折现现金流量法、基准价因素调整法和交易案例比较调整法的条件，结合该采矿权本身生产规模小、评估年限短的特点，该采矿权使用且仅适用于采用收入权益法进行评估。

根据陕西省厅以陕自然资发[2019]11号发布的《陕西省首批(30个矿种)矿业权出让收益市场基准价及部分矿种收益基准率》：矿泉水首选出让收益基准率。

综合上述因素，本次评估采用收入权益法对该矿采矿权出让收益进行评估，并根据矿业权出让收益率的计算公式，估算采矿权出让收益率。

## 10.2 评估思路

根据陕西省财政厅 陕西省国土资源厅以陕财办综[2017]68号发布的“关于印发《陕西省矿业权出让收益征收管理实施办法》的通知”，对于无偿取得的采矿权，应缴纳价款但尚未缴纳的，按协议出让方式征收矿业权出让收益。采矿权出让收益以2003年12月31日为剩余资源储量估算基准日征收。2003年底至评估基准日的矿业权价款以评估基

准日后的平均可采储量单位评估价值推算以前应补缴的矿业权价款。

根据以上文件要求，本次评估根据委托人确定的拟出让年限及规模计算评估计算期内拟动用可采储量，并对拟出让年限内对应的出让收益进行评估，以评估得出单位可采储量出让收益评估值推算 2003 年 12 月 31 日至评估基准日期间已动用可采储量的出让收益评估值。拟出让年限对应的出让收益评估值与 2003 年 12 月 31 日至评估基准日期间已动用可采储量的出让收益评估值之和即为本次评估采矿权出让收益评估值。

### 10.3 收入权益法原理及计算公式

收入权益法是基于替代原则的一种间接估算采矿权价值的方法，是通过采矿权权益系数对销售收入现值进行调整，作为采矿权价值。采矿权权益系数反映采矿权评估价值与销售收入现值的比例关系。

收入权益法的计算公式如下：

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

式中：P — 采矿权评估价值；

$SI_t$  — 一年销售收入；

K — 采矿权权益系数；

i — 折现率；

t — 一年序号（ $t=1, 2, \dots, n$ ）；

n — 评估计算年限。

### 10.4 矿业权出让收益率计算公式

矿业权出让收益率，是指矿业权出让收益占矿产品销售收入的比率，即：

矿业权出让收益率 = 矿业权出让收益 ÷ 累计销售收入

## 10.5 本次评估采矿权出让收益率计算公式

在假设矿山各年度销售收入不变的前提下，采用收入权益法计算公式，可以年金现值系数简化计算采矿权出让收益率：

$$\begin{aligned} & \text{采矿权出让收益率} \\ & = \text{采矿权出让收益} \div \text{累计销售收入} \end{aligned}$$

## 11. 评估技术参数的确定

### 11.1 主要技术经济参数指标选取依据

#### 1、矿泉水允许开采量确定依据

陕西省地质矿产局第一水文地质工程地质队于 1998 年 4 月编制了《陕西省宝鸡县凤凰台饮用天然矿泉水水源地调查报告》（以下简称“水源地调查报告”），该调查工作基本查明了矿泉水水源地岩性及矿泉水赋存的地质、水文地质条件，报告结论为沁源春矿泉按每天 600m<sup>3</sup>开采，水源有保证，不会破坏已稳定的泉域系统。该调查报告经原地质矿产部水文地质工程地质司批准，文号为“地水发[1988]112 号”。

原陕西省国土资源规划与评审中心对陕西省地质矿产局第一水文地质工程地质队六分队编制的《陕西省宝鸡县凤凰台饮用天然矿泉水水源地调查报告》予以评审通过，原陕西省自然资源厅对该报告予以备案，评审及备案文号分别为“陕国土资评储发[2006]014 号”和“陕国土资储备[2006]34 号”。通过评审及备案的宝鸡县凤凰台泉矿泉水 C 级允许开采量为 600m<sup>3</sup>/d。

综上，上述“水源地调查报告”可作为水质和允许开采量的确定依据。

#### 2、其他技术经济参数的选取依据

陕西省地矿局第三地质队于 2006 年 2 月编制了《陕西省宝鸡市陈仓区凤凰台饮用天然矿泉水合理开发利用与保护方案》（以下简称“开

发利用与保护方案”），该方案对矿泉水水质特征及动态进行了表述，对开采量及开采年限进行了设计。原陕西省国土资源资产利用研究中心组织专家对该方案进行了审查并予以通过，文号为“陕国土资研报[2006]08号”。

评估人员在对“水源地调查报告”、“水源地调查报告评审意见书及备案证明”、“开发利用与保护方案”及评估人员收集的其他相关资料进行认真分析的基础上，根据现行有关技术规范、标准以及采矿权出让收益评估有关要求合理选取评估参数。各参数的取值说明如下：

## 11.2 评估相关参数的选取

### 11.2.1 矿泉水允许开采量

依据“水源地调查报告”及“开发利用与保护方案”，沁源春矿泉水允许开采量为600m<sup>3</sup>/日。

### 11.2.2 生产规模

结合本次评估目的，本次评估用生产规模依据采矿许可证载明的生产规模确定为1.8万m<sup>3</sup>/年。

### 11.2.3 评估计算年限

矿泉水属于流体矿产，如年取水量不大于允许开采量，其服务年限理论上应为永续。依据《中国矿业权评估准则》，国土资源主管部门已确定采矿权出让有效期的，评估计算的服务年限为已确定的有效期。

依据“宝鸡市自然资源和规划局采矿权出让收益评估委托书”，委托方拟对沁源春饮品厂采矿许可证到期后延续10年。该矿采矿许可证有效期至2022年12月21日，在评估基准日后剩余有效期约为0.81年。基于上述原则，本次评估计算服务年限确定为10.81年，即自2022年3月至2032年12月21日。

### 11.2.4 产品方案

“开发利用与保护方案”设计的产品方案为5加仑（18.9升）桶装

饮用天然矿泉水，企业生产期内产品同为 5 加仑（18.9 升）桶装矿泉水。考虑到《矿业权评估参数确定指导意见 (CMVS 30800-2008)》尚未规定矿泉水等其他非金属矿产品的加工产品对应的采矿权权益系数，为避免将消毒杀菌的灌装加工及品牌效益等溢余价值计入原水价值，参照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》，本次评估将产品方案确定为矿泉水原水。

### 11.2.5 销售收入

#### 1、销售价格确定原则

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》：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，该“指导意见”未明确一般采用的时间序列期间。鉴于原《矿业权价款评估应用指南》规定的评估用产品价格确定原则符合《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》相关规定，故本次评估对原价款评估时采用“一定时段”的确定原则予以沿用，即：产品销售价格应根据产品类型、产品质量和销售条件，一般采用当地价格口径确定，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 个年度内的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产品价格。

经评估人员调查了解，当地桶装（18.9 升）天然矿泉水的主要采取直接桶装零售和卖水票的方式销售，水票通常采取买 10 张赠 2 张的方式予以优惠，且单桶水售价因品牌差异基本在 10-13 元/桶（含税），近三年来售价较为稳定。鉴于沁源春饮品厂生产规模较小，当地天然矿泉水销售价格较为稳定等因素，本次评估将评估基准日前 3 个年度的价格平

均值作为评估用产品价格。

## 2、销售价格

本次评估确定产品方案为原水，因原水非市场上销售的标准产品，故评估采用以当地18.9升的桶装饮用天然矿泉水的销售价格(终端价格)为基础，扣除水厂至销售网点的运输费用及营销费用计算成品矿泉水出厂价，然后采用折价系数确定矿泉水原水价格。

**成品矿泉水出厂价格：**通过评估人员对宝鸡高新开发区建诚水站的询价了解到，当地18.9升桶装矿泉水销售的主要销售方式为直接零售和卖水票（买10赠2），近三年桶装矿泉水售价较为稳定，两种销售方式的平均销售价格为10.80元/桶（含税）。一般纳税人销售矿泉水适用增值税率为13%，则不含税价格为9.56元/桶。评估人员分析认为该价格基本能够代表当地相同规格矿泉水的平均售价，故予以利用。经对当地矿泉水市场销售情况的了解，并参考其他矿泉水厂的相关参数，桶装矿泉水（商品水）的运输费用及营销费用等多项费用占比在30%-40%，本次评估按中值35%确定，以此估算18.9升桶装天然矿泉水出厂不含税销售价格为6.21元/桶（ $=9.56 \times (1 - 35\%)$ ）。1立方米成品矿泉水可灌装上述18.9升桶装水52.91桶，则1立方米成品矿泉水不含税出厂价为328.57元（ $=6.21 \times 52.91$ ）。

**原水价格：**“开发利用与保护方案”中确定的原水与成品水比例为2:1，即原水利用率为50%，该利用率不符合《自然资源部关于粉石英等矿产资源合理开发利用“三率”最低指标要求（试行）的公告》（2021年第21号）之“矿泉水桶（桶+瓶）装水利用率 $\geq 60\%$ ”的规定，故本次评估不予利用。经调查，省内矿泉水原水利用率通常不低于70%，故本次评估参考行业平均水平将原水利用率确定为70%。前文已确定成品矿泉水出厂不含税价格为328.57元/立方米，参考原国土资源部确定的西部地区矿泉水矿产资源补偿费征收时采用的成品矿泉水与原水的价格折

算率 45%计算原水不含税价格为 103.51 元/立方米 (=328.57 × 70% × 45%)。

综上，本次评估确定天然矿泉水原水不含税价格为 103.51 元/m<sup>3</sup>。

## 2、销售收入

假设该项目生产的成品矿泉水全部销售，则：

正常年销售收入 = 年原水产量 × 原水价格

$$= 1.8 \times 103.51$$

$$= 186.32 \text{ (万元)}$$

### 11.2.6 采矿权权益系数

本次评估的采矿权矿种为矿泉水，属于水气矿产。因《矿业权评估参数确定指导意见》中采矿权权益系数的矿产分类无水气矿产，本次评估参照其他非金属矿产确定采矿权权益系数，其他非金属矿产在折现率为 8%时的原矿采矿权权益系数的取值范围为 4.0%~5.0%，具体取值应在分析地质构造复杂程度、矿体埋深、开采方式、开采技术条件、矿山洗选难易程度等后确定。

沁源春饮品厂成矿构造及水文地质条件较好，多年来矿泉流量、水温、水质相对稳定，水源为自流形式，采出原水通过杀菌过滤等净化处理工艺后进行灌装销售，加工工艺简单。

基于上述分析，沁源春饮品厂采矿权权益系数应取高值，经综合考虑本次评估取值为 4.95%。

### 11.2.7 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。

根据中华人民共和国国土资源部 2006 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）采矿权评估折现率取 8%。

本次评估为采矿权出让收益评估，参照以上文件，折现率确定为 8.00%。

### 11.2.8 评估基准日拟出让资源储量对应的采矿权出让收益评估值

#### 1、估算评估计算年限内 333 以上类型全部资源储量的评估值

本次评估计算的服务年限为 10.81 年，拟动用可采储量为 19.45 万 m<sup>3</sup>（1.80 × 10.81）。经评定估算，评估计算年限内 333 以上类型全部资源储量的评估值为 65.16 万元。

#### 2、全部评估利用资源储量对应的矿业权出让收益评估值

根据以下公式估算全部评估利用资源储量对应的矿业权出让收益评估值，计算公式如下：

$$P = \frac{P_1}{Q_1} \times Q \times k$$

式中：P—矿业权出让收益评估值；

P<sub>1</sub>—估算评估计算年限内 333 以上类型全部资源储量的评估值；

Q<sub>1</sub>—估算评估计算年限内的评估利用资源储量；

Q—全部评估利用资源储量，含预测的资源量（334）？；

k—地质风险调整系数。

本次评估计算年限内的全部评估利用资源储量为 19.45 万 m<sup>3</sup>，无预测的资源量（334）？，地质风险调整系数 K 取 1.0。经计算，宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂采矿权出让收益评估值为 65.16 万元，评估利用可采储量为 19.45 万 m<sup>3</sup>，单位可采储量对应的出让收益评估值为 3.35 元/m<sup>3</sup>。

### 11.2.9 评估基准日拟出让资源储量对应的采矿权出让收益率

根据矿业权出让收益率计算公式，以 10.81 年评估计算年限进行估算：



$$\begin{aligned}
 \text{采矿权出让收益率} &= \text{矿业权出让收益} \div \text{累计销售收入} \\
 &= 65.16 \div 2013.29 \\
 &= 3.24\%
 \end{aligned}$$

### 11.2.10 自 2003.12.31 至评估基准日需补缴的采矿权出让收益评估值

依据本项目的评估委托书，本次评估需对宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂采矿权自 2003 年 12 月 31 日至本次评估基准日期间动用资源量应补缴的出让收益进行评估。企业针对该时段的开采量出具了《情况说明》，该说明表述沁源春饮品厂于 2006 年 9 月初次取得采矿许可证，并于当年建成 500 吨大桶（18.9 升）矿泉水生产线，后期自 2013 年停产至今。该说明内容经宝鸡市高新技术产业开发区自然资源和规划局予以确认。因该说明内未明确具体开采量，企业又补充出具了《关于历史期矿泉水产量的说明》，说明企业因停产多年已无法提供历史期产量的具体数据，矿权人认可按《情况说明》所述的生产线产能（500 吨/年）核算历史期产量，即自 2003 年 12 月 31 日至 2012 年第共 6.33 年内产量为 3165 吨（=6.33 × 500），并承诺如后期证实 2003 年 12 月 31 日至本次评估基准日期间实际产量高于 3165 吨，企业将承担由此对出让收益征收造成的一切后果。

综上，基于资料的可获得性和矿权人的承诺，本次评估对 2003 年 12 月 31 日至本次评估基准日期间的产量按《关于历史期矿泉水产量的说明》确认为 3165 吨。按原水利用率 70% 计算原水开采量为 0.45 万吨（=3165 ÷ 70% ÷ 10000）。依据前文确定的单位可采储量出让收益评估值 3.35 元/m<sup>3</sup> 计算应补缴的出让收益评估值为 1.51 万元（=3.35 × 0.45）。

### 11.2.10 按矿业权出让收益市场基准价核算

根据陕西省厅以陕自然资发[2019]11 号发布的《陕西省首批（30 个矿种）矿业权出让收益市场基准价及部分矿种收益基准率》：矿泉

水矿业权出让收益单位可采量的市场基准价为 3.00 元/吨（即 3.00 元/m<sup>3</sup>），收益基准率为 3.2%。宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂采矿权拟出让可采储量为 19.45 万 m<sup>3</sup>，以矿业权出让收益市场基准价核算拟出让资源储量对应的采矿权出让收益为 58.35 万元（=3.00 × 19.45）；评估基准日前至 2003 年 12 月 31 日应补缴矿业权出让收益的已采出量为 0.45 万 m<sup>3</sup>，以矿业权出让收益市场基准价核算应补缴的出让收益为 1.35 万元（=3.00 × 0.45）；以矿业权出让收益市场基准价核算的采矿权出让收益为上述拟出让和应补缴的出让收益的总和，为 59.70 万元，收益基准率为 3.2%。

## 12. 评估假设

本采矿权出让收益评估报告是基于本次评估目的、评估基准日及下列基本假设而提出的公允意见：

- 1、该矿泉水的地质条件、水质、流量不会发生明显变化；
- 2、沁源春饮品厂采矿权到期后可正常办理采矿许可证的延续登记手续，并遵守国家有关矿泉水开采的法律、法规；
- 3、在评估计算期内的生产方式、产品结构保持不变，且按 1.80 万 m<sup>3</sup>/年设计生产规模生产；
- 4、评估设定的市场条件固定在评估基准日时点上，即矿业权评估时的市场环境、价格水平等以评估基准日设定的市场环境为基点，即国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；
- 5、产销均衡原则，即假设每年生产的产品当期全部实现销售且销售收入能在当期收回；
- 6、市场供求关系、收入与成本的配比基本保持不变；
- 7、不考虑将来可能承担的抵押、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评估价值的影响。

响；

8、无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

以上假设条件如有变化，本评估报告结论失效。

### 13. 评估结论

综合以上分析，宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂采矿权出让收益评估值为**66.67万元**，大写人民币**陆拾陆万陆仟柒佰元整**。其中：评估计算期内拟动用可采储量为19.45万 $m^3$ ，采矿权出让收益评估值为**65.16万元**；自2003年12月31日至本次评估基准日期间已采出量为0.45万 $m^3$ ，应补缴的采矿权出让收益评估值为**1.51万元**。单位可采储量采矿权出让收益评估值为3.35元/ $m^3$ ，采矿权出让收益率为**3.24%**。

### 14. 特别事项说明

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

2、根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，评估结果公开的，评估结论使用有效期自公开之日起有效期一年；评估结果不公开的，评估结论使用有效期自评估基准日起有效期一年。

3、评估工作中委托人、矿业权人所提供的有关文件材料（合理开发利用与保护方案、水源地调查报告及评审意见书及备案证明、技术鉴定书、企业年度报告书、情况说明等）的真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。

4、对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

本报告仅供委托人为所要求的评估目的使用。评估报告的使用权

归委托人所有。除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得矿业权评估机构同意，矿业权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。本评估报告的复印件不具有任何法律效力。

## 15. 评估报告使用限制

### 15.1 评估结论有效期

本报告评估基准日为二〇二二年二月二十八日。根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，评估结果公开的，评估结论使用有效期自公开之日起有效期一年；评估结果不公开的，评估结论使用有效期自评估基准日起有效期一年。如果使用本评估结论的时间超过有效期，本评估公司对应用此评估结论而对有关方面造成的损失不承担任何责任。

### 15.2 评估报告使用范围

本评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用。评估报告的使用权归委托人所有。除法律法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得矿业权评估机构同意，矿业权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。本评估报告的复印件不具有任何法律效力。

### 15.3 评估结论有效的其他条件

本评估结论是以本次评估目的为前提条件评估的采矿权出让收益，评估中未考虑将采矿权用于其他目的可能对采矿权出让收益评估值所带来的影响，也未考虑各类不可抗因素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。

评估结论为矿业权评估师对评估对象经评定估算得出的专业意见，不应当被认为是对评估对象可实现出让收益的保证。

本评估报告经法定代表人、评估项目负责人和矿业权评估师签名，并加盖公司公章后生效。本评估报告包含若干附表、附件、附图，所有附表、附件、附图亦构成本报告之组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且附表、附件、附图与评估报告正文配套使用方为有效。

#### 15.4 评估基准日后事项

在评估报告有效期内，如本次评估所采用的相关技术经济标准等发生不可抗逆的变化，并对评估结论产生明显影响时，委托人可及时委托评估公司重新评估确定采矿权出让收益。

### 16. 评估报告日

本评估报告日为 2022 年 10 月 27 日。

### 17. 评估机构和评估责任人

法定代表人：

项目负责人：

矿业权评估师：

其他评估人员：

正衡房地产资产评估有限公司

二〇二二年十月二十七日



# 宝鸡市陈仓区沁源春饮品厂采矿权出让收益评估价值估算表

附表  
共1页第1页  
单位：万元

评估基准日：2022年2月28日

评估委托人：宝鸡市自然资源和规划局

序号	项目名称	合计	评估基准日	2022年3-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年1月-12月21日
			2022年2月28日	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	5.83	6.83	7.83	8.83	9.83	10.81
1	年允许开采水量 (万m <sup>3</sup> )	19.45		1.50	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.75
2	矿泉水不含税价格 (元/m <sup>3</sup> )			103.51	103.51	103.51	103.51	103.51	103.51	103.51	103.51	103.51	103.51	103.51
3	销售收入 (不含税)	2013.29		155.27	186.32	186.32	186.32	186.32	186.32	186.32	186.32	186.32	186.32	181.14
4	折现系数 (r=8.00%)			0.9381	0.8686	0.8043	0.7447	0.6895	0.6385	0.5912	0.5474	0.5068	0.4693	0.4352
5	销售收入现值	1316.39		145.66	161.84	149.86	138.75	128.47	118.97	110.15	101.99	94.43	87.44	78.83
6	采矿权权益系数(4.95%)			4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%
7	评估计算期内拟动用资源对应出让收益评估值	65.16		7.21	8.01	7.42	6.87	6.36	5.89	5.45	5.05	4.67	4.33	3.90
8	本次采矿权出让收益评估值	3.24%												
9	2003年12月31日至本次评估基准日期间动用可采储量 (万m <sup>3</sup> )							0.45						
10	2003年12月31日至本次评估基准日期间动用可采储量应补缴的出让收益 (万元)							1.51						
11	本次采矿权出让收益评估值							66.67						

评估机构：正衡房地产资产评估有限公司

审核：郭强军

制表：胡宝兆