

岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙宫

采矿权评估报告书

辽金鹰采评报字[2014]第 034 号



辽宁金鹰矿业评估咨询有限公司
二〇一四年七月二十八日

地址：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 3 号

邮编：110032

电话：024-86845268

传真：024-86845268

E-mail: jyky0406@163.com

目 录

岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙宫采矿权评估报告书摘要

岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙宫采矿权评估报告书正文

1、评估机构	1
2、评估委托人	1
3、采矿权人概况	2
4、评估对象和范围	2
5、评估目的	3
6、评估基准日	3
7、评估依据	3
8、评估原则	5
9、评估过程	5
10、矿产资源勘查和开发概况	6
11、评估方法	9
12、技术参数的选取和计算	10
13、经济参数的选取和计算	11
14、采矿权权益系数	12
15、折现率	12
16、评估假设条件	12
17、评估结论	12
18、评估特别事项的说明	13
19、评估报告的使用范围	14
20、评估报告日	14
21、评估责任人	14
22、评估人员	15

附表:

- 1、岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官采矿权评估结果及技术参数一览表;
- 2、岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官采矿权评估价值计算表。

附件:

- 1、辽宁金鹰矿业评估咨询有限公司企业法人营业执照副本复印件;
- 2、辽宁金鹰矿业评估咨询有限公司探矿权采矿权评估资格证书副本复印件;
- 3、注册矿业权评估师资格证书复印件;
- 4、评估机构及注册矿业权评估师承诺函;
- 5、评估人员自述材料;
- 6、辽宁省国土资源厅出具的《矿业权价款评估合同书》(辽国土资矿评合字[2014]第 120 号)复印件;
- 7、采矿权人出具的《采矿权承诺书》复印件;
- 8、采矿权人提供的《营业执照副本》(注册号: 210322003025114)复印件;
- 9、《采矿许可证》副本(证号: C2100002010071120071173)复印件;
- 10、采矿权人提供的《中华人民共和国组织机构代码副本》(代号: 05176038-4)复印件;
- 11、鞍山市国土资源局出具的《采矿权有偿出让申请登记调查表》复印件;岫岩满族自治县国土资源局出具的《采矿权有偿出让申请登记表》复印件;采矿权人出具的《采矿权有偿出让的申请》复印件;
- 12、岫岩满族自治县国土资源局出具的《无争议证明》复印件;
- 13、辽宁省国土资源厅出具的《关于岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官等 3 个采矿权延续情况说明》复印件;
- 14、岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官交通位置图;
- 15、岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官矿区范围图;
- 16、辽宁省冶金地质勘查局地质勘查研究院编写的《岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官地热矿山储量年度报告》(2013 年度)复印件;
- 17、《岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官矿山储量年度报告

（2013 年度）审查验收备案证明》（辽国土资年储备字[2014]081 号）复印件；

18、辽宁工程勘察院编写的《辽宁省鞍山市岫岩县前营子镇丁家沟饮用天然矿泉水调查评价报告》复印件；

19、《岫岩丁家堡子—西北营子地下热水（矿泉水）勘查报告矿产资源储量认定书》（辽国土资认储字[2001]033 号）复印件；

20、辽宁富源矿产资源储量评估有限公司编写的《岫岩丁家堡子 ZK1 井低温热矿泉水矿产资源开发利用方案》复印件；

21、《辽宁省国土资源厅项目管理文件 “关于对铁岭市望梅饮品有限公司等 13 家矿山企业矿产资源开发利用方案确认的通知》（辽国土资项发[2001]16 号）复印件；

22、其他与评估相关资料。

岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官

采矿权评估报告书

辽金鹰采评报字[2014]第 034 号

辽宁金鹰矿业评估咨询有限公司(以下简称本公司)接受辽宁省国土资源厅的委托,根据国家关于采矿权评估的有关规定,本着客观、独立、公正的原则,按照公认的采矿权评估方法,对辽宁省国土资源厅拟出让的岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官采矿权进行了评估。在评估过程中,本公司评估人员按照必要的评估程序和方法,对该矿采矿权在评估基准日 2014 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。

本评估报告所用市场价值的定义是,自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的估计数额,当事人双方应当各自精明、谨慎行事,不受任何强制压迫。

现将评估情况及评估结果报告如下:

1、评估机构

机构名称: 辽宁金鹰矿业评估咨询有限公司;

注册地址: 沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 3 号;

法定代表人: 王毅英;

“探矿权采矿权评估资格证书”编号: 矿权评资[2008]006 号;

“中华人民共和国企业法人营业执照”编号: 210000004929572。

2、评估委托人

名称: 辽宁省国土资源厅;

地址: 辽宁省沈阳市皇姑区北陵大街 29 号;

邮政编码: 110032。

辽宁省国土资源厅是主管土地资源、矿产资源(含海洋矿产资源)等自然资源的规划、管理、保护与合理利用的省级政府机关。负责贯彻和实施有关土地、矿产法律法规及政策;组织编制和实施土地利用总体规划、矿产资源保护与合理利用规划;管理矿业审批登记、矿产资源储量登记等项审批认定工作。

5、评估目的

矿山为延续采矿许可证的需要，辽宁省国土资源厅拟出让该矿采矿权，按照国家有关规定，须对该矿采矿权进行评估，为该矿采矿权出让提供作价参考依据。本评估项目即为实现上述目的而为委托人提供该采矿权公平、合理的价值参考意见。

6、评估基准日

根据《确定评估基准日指导意见》（CMVS30200-2008）并结合本项目所涉及的评估目的以及评估项目的具体情况，考虑评估基准日应尽可能接近经济行为实现日以及方便收集评估所需资料等因素，确定本次采矿权评估的评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。

本评估报告中所采用的一切计量和计价标准，均为 2014 年 6 月 30 日时点的有效价格标准。

7、评估依据

评估依据包括法律法规依据、行为依据、产权依据、地质矿产信息依据及其他依据等，具体如下：

7.1 法律法规依据：

7.1.1 《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日修改后颁布）；

7.1.2 《矿产资源开采登记管理办法》（国务院 1998 年 2 月 12 日第 241 号令）；

7.1.3 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资源部 国土资发[2000]309 号）；

7.1.4 《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资源部 国土资发[2008]174 号）；

7.1.5 《国土资源部关于规范矿业权评估报告备案有关事项的通知》（国土资源部 国土资发〔2008〕182 号）；

7.1.6 《矿业权评估指南》（2004 年修订）；

7.1.7 《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）；

7.1.8 《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》；

7.1.9 《国土资源部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）；

7.1.10 中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 5 号发布的《矿业权评估技术基本准则（CMVS00001-2008）》、《矿业权评估程序规范（CMVS11000-2008）》、《矿业权评估业

务约定书规范 (CMVS11100-2008)》、《矿业权评估报告编制规范 (CMVS11400-2008)》、《收益途径评估方法规范 (CMVS12100-2008)》、《矿业权价款评估应用指南 (CMVS20100-2008)》、《确定评估基准日指导意见 (CMVS30200-2008)》;

7.1.11 《国土资源部关于〈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);

7.1.12 中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 6 号发布的《矿业权评估参数确定指导意见 (CMVS30800-2008)》;

7.1.13 《国土资源部关于加强矿业权评估行业管理的通知》(国土资发[2011]40 号);

7.1.14 《关于对临时取得的矿业权进行核实清理和有偿处置的通知》(辽国土资办发[2009]24 号);

7.1.15 《关于规范矿业权管理有关事宜的通知》(辽国土资办发[2010]12 号);

7.1.16 《地热资源地质勘查规范》(GB/T11615-2010);

7.1.17 《地热资源评价方法》(DZ40-85);

7.1.18 地矿部 1983 年颁布的《水样的采取、保存和送检规程》;

7.1.19 《关于矿业权价款评估有关问题的通知》(辽国土资发[2012]268 号)。

7.2 行为依据、产权依据、地质矿产信息依据及其他依据:

7.2.1 辽宁省国土资源厅出具的《矿业权价款评估合同书》(辽国土资矿评合字[2014]第 120 号);

7.2.2 《采矿许可证》副本(证号: C2100002010071120071173);

7.2.3 《岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官地热矿山储量年度报告》(2013 年度)及《岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官矿山储量年度报告(2013 年度)审查验收备案证明》(辽国土资年储备字[2014]081 号);

7.2.4 《辽宁省鞍山市岫岩县前营子镇丁家沟饮用天然矿泉水调查评价报告》及《岫岩丁家堡子—西北营子地下热水(矿泉水)勘查报告矿产资源储量认定书》(辽国土资认储字[2001]033 号);

7.2.5 《岫岩丁家堡子 ZK1 井低温热矿水矿产资源开发利用方案》及《辽宁省国土资源厅项目管理文件“关于对铁岭市望梅饮品有限公司等 13 家矿山企业矿产资源开发利用方案确认的通知》(辽国土资项发[2001]16 号);

7.2.6 评估委托方提供的其它有关资料;

7.2.7 评估人员现场核实收集和调查的有关资料。

8、评估原则

本项目评估除遵循独立性、客观性、公正性的工作原则外，根据采矿权的经济性及特殊性，还坚持了如下原则：

- 8.1 采矿权预期收益原则、替代原则、效用原则和贡献原则；
- 8.2 采矿权与矿产资源相互依存原则；
- 8.3 尊重地质规律及资源经济规律原则；
- 8.4 尊重矿产资源勘查开发规范原则。

9、评估过程

根据《矿业权评估程序规范 (CMVS11000-2008)》规定，按照委托方的要求，我公司组织评估人员，对岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官实施了如下评估程序：

9.1 接受委托阶段：2014 年 7 月 7 日，接受辽宁省国土资源厅委托承担本次评估任务，与委托方明确此次评估的目的、对象、范围，确定评估基准日，并领取了该矿基础资料，组成评估小组，拟定评估方案。

9.2 现场调查阶段：2014 年 7 月 25 日，辽宁金鹰矿业评估咨询有限公司注册矿业权评估师（王毅英）及评估人员（沈秉龙、孙瑶）在矿方人员（唐艳波、王金来）陪同下对岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官采矿权进行了现场调查，征询、了解、核实矿床地质勘查、矿山建设、生产经营等基本情况，实地考察矿山的开采工艺流程，现场收集、核实与评估有关的地质资料、财务数据、设计资料等。

现场调查：岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官位于岫岩城区中心公路约 4.5 千米，该矿区就一个热水井，通往该井的道路杂草丛生，据矿山人员介绍，该矿自建井以后，安装了必要的设备，并将出水管引至山下，再也没有上山（维修除外）。目前该矿井所产的热热水，只提供给自己开的一个浴池使用，热水利用率极低，正常浴池每日使用热水量约为 10 立方米（浴池水箱容积），要是赶上旺季，每日使用热水量能够达到 20 立方米。再者也没有什么合作项目，县城周边的其它旅游项目也少，外来消费少，大多数为本地区人员，现有浴池能够满足需要，扩大浴池的规模也就显得不现实，

总之，整体上利用的地热水远远低于采矿许可证所批准生产规模 12 万立方米/年。

9.3 评定估算阶段：2014 年 7 月 8 日-7 月 26 日，依据收集的评估资料，进行归纳整理，确定评估方法，完成评定估算，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，按照既定的评估程序和方法，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。

9.4 复核报告阶段：2014 年 7 月 27 日-28 日，根据公司报告质量管理体系，对报告进行校对审核，根据各级审核意见进行修改和完善。

9.5 提交报告阶段：2014 年 7 月 28 日，出具并向委托方提交正式采矿权评估报告书。

10、矿产资源勘查和开发概况

10.1 矿区位置与交通

岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司蒲雅温泉玉龙宫的地热井距岫岩城区中心公路里程约 4.5 公里，其中柏油公路 3.3 公里，乡村土路 1.2 公里。行政区划隶属岫岩满族自治县前营子镇丁家沟村管辖。交通较为便利（详见交通位置图）。

地热井地理坐标为：

东经： ；北纬： 。

10.2 矿区自然地理和经济概况

工作区属千山山脉的丘陵区，地热井附近最高峰 263 米，坡度较陡，为构造侵蚀丘陵地貌。植被覆盖较好，为水源的涵养提供了较好的条件。山体呈北东-南西向展布，山顶呈尖顶状，山脊呈梁状，山间为宽缓河谷沟。

本区属大洋河流域，其支流雅河为常年性河流，丁家沟为一季节性山间排水小溪，径流 2 公里入雅河。补给充裕，排泄通畅。本区为中温带湿润区大陆性季风气候，湿润温和雨热同季，四季分明。区内最高气温为 37.3℃（1953 年 2 月 2 日），年平均气温为 7.7℃，7、8 月份气温一般多在 18.6~24.1℃且为最高季节。年平均降水量 896 毫米，蒸发量 1200 毫米，县区无霜期为 147 天，冰冻期为 11 月中旬至翌年 4 月中旬，全年结冰期 194 天。

10.3 地质工作概况

该区以往水文地质工作程度较低，做过 1/20 万区域地质调查、1/20 万区域水文地

质调查。

1996 年，岫岩满族自治县五金集团公司进行了岫岩西山地下热水普查。

2007 年，辽宁省冶金地质勘查局地质勘查研究院进行了西北营子地热普查。

2001 年 6 月，辽宁工程勘察院提交了《辽宁省鞍山市岫岩县前营子镇丁家沟饮用天然矿泉水调查评价报告》，并由辽宁省国土资源厅出具《岫岩丁家堡子-西北营子地下热水（矿泉水）勘查报告矿产资源储量确认书》（辽国土资认储字[2001]033 号）。

2012 年，辽宁省冶金地质勘查局地质勘查研究院提交了《岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官 2012 年动态监测报告》。

2013 年 12 月，辽宁省冶金地质勘查局地质勘查研究院提交了《岫岩满族自治县润泉温泉水有限公司潇雅温泉玉龙官地热矿山储量年度报告》（2013 年度）。备案文号：辽国土资年储备字[2014]081 号。

10.4 矿床地质条件

10.4.1 地层与岩石

第四系全新统冲洪积层：分布于沟谷小溪两侧地带。岩性为粉质砂土、粉质粘土、砂砾石层，厚度小于 10 米。上更新统坡残积层：该统地层不发育，在山麓地带形成坡残积的粉质砂土及碎石层，厚度不过 1~2 米。

花岗闪长岩：是区内出露的主要岩体，岩石呈灰白色或肉红色，中粗粒结构，块状构造，矿物成分为斜长石、角闪石、石英、黑云母。总体分布近北东向。

岩脉：区内岩脉很是发育，主要是石英脉和闪长岩脉。大部分岩脉的走向为北北东向，少部分走向为北东向，个别北西向，倾角较陡，在 65~80° 之间，宽 0.4~1.2 米，延长 50~420 米。其中石英脉为本区主要的含铅锌矿脉，侵入于花岗闪长岩，呈平行雁列分布，并控制区域热水的形成。

10.4.2 地质构造

本区大地构造单元为中朝准地台、胶辽台隆，营口-宽甸台拱的凤城凸起。以大面积的燕山期花岗岩分布为主要特征，主要构造线方向为北北东向的华夏系构造，沿构造线方向分布有石英脉、闪长玢岩脉和断裂构造。在区内的华夏系构造活动分为两期，早期以岩浆活动为主，岩脉充填了构造，晚期以断裂活动为主，并形成与主断裂呈一定角度的次级断裂。

10.5 矿区地热地质特征

本区属于丘陵山区，地下水按其循环条件可划分为浅循环的潜水和深循环的承压水

两种。

10.5.1 浅循环的潜水

第四系孔隙水：第四系孔隙水分布在谷地第四系松散地层中，主要含水岩性为砂砾石、砂碎石层，厚 3-5 米，单井出水量小于 $1000\text{m}^3/\text{d}$ ，水质矿化度低，水化学类型以 $\text{HCO}_3\text{-Ca}$ 型为主，以大气降水为补给来源，循环迅速。

基岩裂隙潜水：基岩裂隙潜水主要分布在花岗岩浅层的风化裂隙，构造裂隙、成岩裂隙中，其深度达到 30 米左右，在低丘山麓处有泉的溢出，一般流量小于 0.4L/s ，矿化度小于 0.1g/L ，水化学类型以 $\text{HCO}_3\text{-Ca}$ 型，大气降水为其补给来源。

10.5.2 深循环的承压水

基岩裂隙脉状承压水：在花岗岩的断裂和岩脉的裂隙发育处赋存有裂隙承压水，这类地下水呈线状分布，裂隙带深补给源远，形成条件复杂，现在的研究程度很低。部分的壳断裂和超壳的深大断裂沟通了深部的地热，当其中有水循环时则形成地下热水。在区内的西山铅矿，为石英脉充填花岗闪长岩的热液铅锌矿床，在深 60 米的矿段有 48°C 的热水涌出，钻孔测温 100 米增温 $4.6\sim 11.8^\circ\text{C}$ 。水化学类型阳离子以钙钠为主，阴离子以重碳酸根和硫酸根为主，PH 值 $8\sim 9$ ，矿化度小于 0.6g/L 。

10.6 地温与岩性及断裂构造的关系

10.6.1 地温与岩性关系

粘性土和花岗岩中，地温在不同深度变化较大，一般变幅为 $1\sim 6.5^\circ\text{C/m}$ ，在砂砾石和构造角砾岩、碎裂岩中及裂隙发育段变化小，变幅 $0.1\sim 0.2^\circ\text{C/m}$ 。

在岩性变化大时，地温相应变化大。热区中心砂砾石与粘性土底部地温相差较大，这主要是因岩性不同，其热传递方式不同所造成的。砂砾石和构造角砾岩、碎裂岩中孔隙和裂隙发育，渗透性强，含水后，热传递方式以热对流为主，所以其地温变幅小，而花岗岩和粘性土中则以热传导为主，因此其地温变幅较大。

10.6.2 地温与断裂关系及储热构造分析

本区大地构造单元为中朝准地台、胶辽台隆，营口-宽甸台拱的凤城凸起。以大面积的燕山期花岗岩分布为主要特征，主要构造线方向为北北东向的华夏系构造，沿构造线方向分布有石英脉、闪长玢岩脉和断裂构造。在区内的华夏系构造活动分为两期，早期以岩浆活动为主，岩脉充填了构造，晚期以断裂活动为主，并形成与主断裂呈一定角度的次级断裂。由于后期构造活动的影响，张开性较强且破碎，从而形成了北北东向储热构造，北西向低序次的羽状断裂对热水形成也有一定作用，热水形成属断裂构造型，

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/578062046125006130>