

# 《关于对成都华神科技集团股份有限公司的关注函 (深交所公司部关注函〔2022〕第 267 号)》 中需要评估师发表意见问题的专项说明

深圳证券交易所上市公司管理二部：

我公司于 2022 年 6 月 8 日收到成都华神科技集团股份有限公司（以下简称“华神科技”）转发的有关贵部于 2022 年 6 月 8 日向华神科技发出的《关于对成都华神科技集团股份有限公司的关注函》深交所公司部关注函〔2022〕第 267 号），以下简称“关注函”，我公司对华神科技针对关注函问题的回复进行了核查，现将相关事项核查情况说明如下，敬请审核。

## 一、问题一

一、关注函问题“2. 资产评估报告显示，以 2022 年 4 月 30 日为评估基准日，远泓矿泉水账面净资产为 15.06 万元，评估价值为 3,329.58 万元，评估增值 3,314.52 万元，增值率约 220 倍。请补充披露资产的具体评估过程，包括估值的测算方法与测算过程、评估假设的合理性、主要参数的选取及其确定依据，并结合市场可比交易说明资产评估的公允性。请评估机构核查上述事项并发表明确意见。”

### 【回复】

#### （一）回复摘要

本次评估整体采用了资产基础法进行评估，评估结果增值的主要原因为无形资产-矿业权评估增值：无形资产-矿业权账面价值 19.94 万元，评估值 3,239.13 万元，评估增值 3,219.19 万元，增值率 16,141.84%。

矿业权评估增值的主要原因是成都远泓矿泉水有限公司（以下简称“远泓矿泉水”）的前身成都市云雾仙踪矿泉水有限公司对于采矿权形成过程对应的部分支出未予资本化，同时随着年限摊销资本化部分无形资产账面净值减少。企业所持有的采矿许可证在矿证到期后正常延续，矿泉水资源已经过论证相对稳定，系远源补给，长期容滤，深部循环可持续采出，因此具备长期获利的能力，本次评估按照矿业权评估的方法，对无形资产-采矿权价值进行了市场价值评估，因此



导致增值率较大。

## **(二) 评估方法测算和假设的合理性**

### **1. 评估方法的合理性**

#### **1.1 企业价值评估选取了资产基础法理由**

本项目根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到数量足够多的与远泓矿泉水所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似可比公司股权交易案例，更不具有与上市公司的可比性，不宜采用市场法。2018 年底至 2019 年远泓矿泉水进行资产重组和股权划分后停产升级，2019 年进行 2 号矿泉厂房新建和生产线升级，2020 年 1 月重新投产，截止评估基准日处于调试中尚未达产能，1 号矿泉尚未进行开发，未来存在不可预测的资本性支出；企业近几年处于投产调试阶段性亏损状态，远泓矿泉水生产的矿泉水为自创品牌，水加工技术已具备，但市场销售渠道还处于开发拓展中，该投产阶段收入和利润均不稳定。基于现状的企业整体未来收益难以预测，故本次亦不宜采用整体收益法进行评估。

在评估基准日财务审计的基础上，远泓矿泉水提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次整体采用资产基础法评估。

#### **1.2 相关案例**

如“内蒙古远兴能源股份有限公司拟收购股权并对其增资所涉及到的内蒙古博源银根矿业有限责任公司股权价值项目资产评估报告”、“山东黄金矿业(莱州)有限公司拟现金收购山东天承矿业有限责任公司股权所涉及的山东天承矿业有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告”、“云南铜业拟转让持有的云南金沙矿业股份有限公司股权项目涉及云南金沙矿业股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告”等，企业价值采用资产基础法，采矿权引用报告采用的收益途径折现现金流方法。“云南锡业郴州矿冶有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告”企业价值采用资产基础法，采矿权引用报告采用的收益途径方法。

#### **1.3 收益途径评估采矿权与企业价值收益法的差异**

矿业权属于无形资产，是单项资产的范畴，矿业权收益途径评估方法适用的

前提与企业价值评估收益法适用理论并不一致，企业价值评估收益法适用中的“未来收益和风险能够预计量化”是指企业家在现有资产配置状态、运用或使用状况下，预计其未来收益，计算未来收益的现值，得出企业价值。矿业权评估是在采矿权有效利用原则下进行采矿权自身现金流预测对采矿权客观价值的体现，而企业价值收益法评估是基于“现实”各项要素条件下的整体预测，两者存在先天性的理论差异。

参考《矿业权估价理论与方法》（冶金工业出版社，2003年版）第三章第一节、“一、最有效利用原则：此原则是要说明，矿业权评估不仅要在矿产资源合法开采的条件下进行，还要以矿产资源最有效利用为前提进行。所谓最有效利用，是在合法的前提下最佳利用。其主要表现是矿产资源获利最大的开发利用方式来衡量，也就是说评估价格应是在合法利用方式下，各种矿山的开发方式中能够获得最大收益的开发利用方式的估价结果。这是因为在矿业权市场中，每位矿业权拥有者都会充分发挥矿产资源的开发潜力，采取最佳的开发利用方式，取得最大的收益。这一原则，是矿业权竞争、优选的结果。具体来说，就是矿山生产能力最佳化、矿床边际品位的优化、加工工艺过程的优化和资源的综合利用。”

“第二节，矿业权估价基本理论(三)矿产资源价值的确定：

是指资源的客观收益，而不是实际收益。实际收益是在现状下实际取得的收益，一般来说不能用于资源价格的确定。因为个别人和个别企业的经营能力等对实际收益影响很大，若以实际收益为基础进行资本还原，就会得到不切实际的结果。客观收益是排除了实际收益中属于特殊的、偶然因素所能得到的一般正常收益，它才能作为评估的依据。把预期的若干年的资源纯收益系列资本化而成为一笔价值基金，即为在经济学上称为资源的资本价值，通常称为矿产资源的价值。”

参考《矿业权评估指南》（2004版），“7. 最有效利用原则：效用最大化和追求最大效益是市场经济的基本原则。对于不同的矿业权人来说，由于管理方式的不同，采选技术的不同，有效利用程度不同，实现的矿业权价值也就不相同。矿业权评估应以较先进的技术管理水平条件下矿业权的最佳效用或收益为前提。”

据《证券业务涉及的矿业权评估应用指南》（CMVS 20400-2008）：“3.7 评估参数的确定 3.7.1 收益途径评估参数的确定（1）总体要求：矿业权评估中测算的收益不同于企业未来可能实现的收益，矿业权评估中测算的利润也不同于上

市公司或购买资产未来可能实现的利润。以矿业权评估结论作为参考依据时，应考虑企业整体与单项资产的差异。”

即，企业价值收益法中的收益是企业各项现时要素贡献的结果，要素涉及现时状态下的资金水平、管理团队，营销能力，资源状况和知识产权等共同作用和影响。矿业权评估价值是体现标的矿业权在估价时点上的模拟有效利用前提下的客观价值，本项目采矿权估算途径为收益途径的折现现金流量法。

#### 1.4 采矿权评估采用折现现金流量法的相关案例

从公布出的评估报告来看，拟建、在建或生产矿山，规模在中型及以上的采矿权一般采用折现现金流量法进行评估，评估参数按照上述评估思路选取：

例如：《矿业权评估案例选编》（地质出版社，2007年），与本项目类似的液体矿产项目（采矿权评估项目举例，青藏高原盐湖 A 矿段钾盐矿采矿权评估报告书），采用折现现金流量法进行评估，在选择产能和销售收入参数时论述如下：

##### “16.4.1.2 产品产量计算指标

本项目评估确定的生产能力为年产氯化钾 60 万吨。

##### 16.4.13 产品价格

由于国内钾肥的生产厂家寥寥无几，而 2003 年 12 月编制的《青藏高原盐湖 A 矿段项目可行性研究报告》中农用氯化钾平均含税销售单价为 1044 元/吨已不能反映目前市场的真实价格。而青藏高原盐湖公司作为国内最大的钾肥生产厂家之一，其产品价格代表了国内钾肥的市场价格，因此本项目评估根据矿山近几年实际销售价格估算年销售收入。青藏高原盐湖公司几年以来的产品实际销售价格(不含税)，2003 年为 800 元/吨、2004 年为 1100 元/吨 2005 年为 1440 元/吨、2006 年 1~6 月为 1430 元/吨，近几年的平均销售价格为 1192.50 元/吨。本项目评估按销售价格 1192.50 元/吨估算年销售收入。

##### 16.4.1.4 销售收算：

年销售收入=60×1192.50=71550(万元)”。

上述案例是按照、产销均衡原则：即生产的产品当期全部实现销售的计算方法，在未来时点的计算中按照不变价原则，即矿产品一经确定，排产期间销售价格均不预测变动。

近年其余公示的评估案例中，绝大多数采矿权采用收益途径的折现现金流量

法。例如：“国城矿业股份有限公司拟以现金方式收购内蒙古国城实业有限公司股权所涉及的内蒙古国城实业有限公司内蒙古卓资县大苏计钼矿采矿权评估报告”、“阿克陶百源丰矿业有限公司新疆阿克陶县奥尔托喀讷什锰矿采矿权评估报告”、“内蒙古博源银根矿业有限责任公司塔木素天然碱矿采矿权评估报告”、“青海发投碱业有限公司德令哈市旺尕秀地区石灰岩矿 12 矿采矿权评估报告”等。

## **2. 假设的合理性**

### **2.1 整体假设：**

#### **2.1.1.交易假设**

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

#### **2.1.2.公开市场假设**

(1)有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2)买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3)待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4)不考虑特殊买家的额外出价或折价。

#### **2.1.3. 持续经营假设**

假设远泓矿泉水的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

#### **2.1.4.假设纳入评估范围的资产原地原用途持续使用。**

2.1.5.委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

#### **2.1.6.宏观经济环境相对稳定假设**

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前

提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 2.2 无形资产-采矿权评估假设

2.2.1.本项目拟定的未来正常生产年份矿山生产方式，生产规模，产品结构保持不变，且持续经营；

2.2.2.采矿许可证到期后能顺利取得延续；

2.2.3. 国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；

2.2.4.以现阶段采矿和选矿技术水平为基准；

2.2.5.市场供需水平基本保持不变；

2.2.6.物价水平基本保持不变，产品销售价格符合本评估预期；

2.2.7.本评估结论是反映评估对象在本项目评估目的且现有用途不变并持续经营条件下，所确定的公平合理矿业权价值，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜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，也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价值的影响。

## 2.3 无形资产-采矿权评估假设的合理性说明

根据：《矿业权评估指南》：采用收益途径进行矿业权评估时，需要具备的前提条件和遵循的假设条件：

### “一、前提条件

1. 评估对象未来的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
2. 获得评估对象未来预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。
3. 评估对象预期获利年限可以预测。

### 二、假设条件

1. 产销均衡原则，即生产的产品当期全部实现销售；
2. 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、矿山勘查和开发利用技术水平等以评估基准日的市场水平和设定的生产力为基点。

3.设定的生产力水平(以下相同)与评估目的相关，对于以收取矿业权价款为目的的出让评估以及以公平交易为目的的转让评估指社会平均生产力水平；对某些评估目的，如矿业权抵押贷款、上市或一般卖方的出价决策咨询，可以指矿业权人真实、实际的生产力水平。”

本项目设置生产水平已经过论证，实际生产规模能够达到证载规模，与市场容量水平较为匹配。本报告所列假设条件与指南基本一致。采矿权作为一项无形资产采用的假设和测算的过程与评估指南和准则相符。

#### 2.4 公示采矿权评估报告假设情况

例如：厦门钨业：博白县巨典矿业有限公司油麻坡钨钼矿采矿权评估报告

##### “16、评估假设

16.1 本次评估计算的范围内保有资源储量依据的《广西博白县油麻坡矿区钨钼硫铁矿勘探报告》能客观反映本矿区矿产资源禀赋条件，估算的资源量是可信的；

16.2 采矿许可证有效期届满后可顺利延续；

16.3 矿山企业当年生产的产品当年能够全部售出并收回货款，即年产品销售量等于年产品生产量；

16.4 矿产品价格及国家有关经济政策在短期内不会发生大的变化；

16.5 矿山的生产规模、产品方案、采选技术以设定的为基准且持续经营；

16.6 市场供需水平基本保持不变。”

其余公示采矿权评估报告一般都采用此假设基础上的估算方式，即按照产销均衡的方式采用评估基准日时点的各项参数均衡假设进行估算。

### （三）采矿权评估主要参数选取和确定（以 2 号矿泉为例）

#### 1. 采矿权评估方法

依据《中国矿业权评估准则》规定，折现现金流量法适用于详查以上勘查阶段的探矿权评估和赋存稳定的沉积型矿种的大中型矿床的普查探矿权评估，拟建、在建、改扩建矿山的采矿权评估，以及具备折现现金流量法适用条件的生产矿山的采矿权评估。鉴于：（1）储量依据《四川省邛崃市云雾仙踪饮用天然矿泉水（2 号水源地）资源储量核实报告》详细查明了矿井的地质条件和资源条件其允许开采量  $287.7\text{m}^3/\text{d}$ （即年允许开采量为  $10.5\text{万 m}^3/\text{a}$ ）具有可靠的保证。该矿泉水经核实动态相对稳定，系远源补给，长期容滤，深部循环并经凿井揭露的地下水源，报告已通过审查，该矿泉水的可采水量保证程度是较高的；（2）评估选取的技术经济指标参照被评估单位提供的《四川省邛崃市云雾仙踪饮用天然矿泉水（2 号水源地）开发利用方案》和企业提供的财务资料合理调整确定。因此，

该采矿权的资料基本齐全，采矿权具有一定的规模，具有独立获利能力并能被测算，其未来的收益及承担的风险能用货币计量，评估对象的勘查工作程度和已取得的地质矿产信息基本达到采用折现现金流量法评估的程序和适用条件。本次评估采用折现现金流量法来计算，具体折现现金流量法计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中： $P$ —矿业权评估价值；

$CI$ —现金流入量；

$CO$ —现金流出量；

$i$ —折现率；

$t$ —年序号 ( $t=1, 2, 3, \dots, n$ )；

$n$ —评估计算年限。

## 2.主要技术经济指标选取依据

本次评估指标和参数主要选取依据为《四川省邛崃市云雾仙踪饮用天然矿泉水（2号水源地）资源储量核实报告》、评审意见及备案证明；《四川省邛崃市云雾仙踪饮用天然矿泉水（2号水源地）开发利用方案》；《成都市邛崃市成都远泓矿泉水有限公司云雾仙踪2号矿泉矿山地质环境保护与土地复垦方案》（四川柯莱通科技有限公司，2021年7月）和评估人员调查收集的相关资料。

## 3.主要技术指标

### 3.1 纳入评估的资源储量和服务年限的选取

由于矿泉水一般是可以永续开采的，其服务年限可以不限，矿井现持采矿许可证号：C5100002009078110029713；有效期限：自2020年9月4日至2022年9月4日。根据四川省自然资源厅惯例，矿泉水采矿权一般按照5年一次延续缴纳矿业权出让收益。四川省邛崃市云雾仙踪饮用天然矿泉水（2号水源地）采矿权其储量规模为中型，开采规模为大型，矿井为大型规模矿山，服务年限按照匹配原则应为20-30年，本次评估按照储量规模与生产规模匹配原则和谨慎性原则，本期采矿许可证到期后至取剩余服务年限20年，开采量为10万立方米/年，设立6个月的技改期，投产后第一年为试生产其达产70%，后即达到100%产能，按照其相应的产能计算得出参与本次评估的保有资源储量为195.83万立方米。



### 3.2 采矿权评估产能规模设定的合理性

本项目选取 1 号矿泉和 2 号矿泉生产规模分别为 10 万吨/年和 10 万吨/年。

根据《矿业权转让评估应用指南》（CMVS 20200-2010）收益途径评估参数“（2）生产能力和服务年限应按照《矿业权评估参数确定指导意见》相关规范确定。1）生产矿山（包括改扩建项目）采矿权评估，可以矿山实际生产能力为基础确定评估用生产能力，也可按照《矿业权评估参数确定指导意见》规范的估算方法估算生产能力。拟建、在建矿山采矿权及探矿权评估，可根据矿山设计文件设定的生产能力确定。”

《矿业权评估参数确定指导意见》中明确“2. 生产矿山（包括改扩建项目）采矿权评估（1）根据采矿许可证载明的生产规模确定。（2）根据经批准的矿产资源开发利用方案确定。（3）根据矿山实际生产能力或核定生产规模确定。”

远泓矿泉水 1 号矿泉和 2 号矿泉开发利用方案等资料设计产能分别为 10 万吨/年，证载规模分别为 10 万吨/年，根据评估人员现场调查了解，2 号矿泉实际产能在技改后能够达到 10 万吨/年产能。因此本次评估按照 1 号矿泉和 2 号矿泉生产规模分别为 10 万吨/年和 10 万吨/年进行评估计算。

### 3.3 产品方案的选取

本项目选取 1 号矿泉和 2 号矿泉产品方案为各类包装矿泉水。本项目根据《矿业权转让评估应用指南》（CMVS 20200-2010）收益途径评估参数“（3）产品方案应按照《矿业权评估参数确定指导意见》的相关规范确定。1）对出售、合作、非货币资产交换、债务重组以及企业股权转让涉及的生产矿山和改扩建矿山采矿权评估时，如技术可行、经济合理、政策允许，且矿山设计或实际情况是非采富矿和高品级矿产、价值低矿种或共生矿，应按矿山设计或矿山实际确定产品方案。”

本项目采矿权设计产品方案为包装矿泉水，实际产品方案亦为包装矿泉水，因此本次选取 1 号矿泉和 2 号矿泉产品方案为各类包装矿泉水。

### 3.4 其他经济参数

根据《矿业权评估准则》和《矿业权评估参数指导意见》，结合评估人员调查了解综合选取。其中固定资产和无形资产投资是按照被评估单位实际达产 10 万吨/年已投资金额和尚需投资金额进行确定；销售价格的选取是综合历史年度实际销售价格和评估人员分析结果进行不变价预测；成本费用的选取是综合历史

年度实际开采成本和评估人员调查分析按照达产 10 万吨/年所需的制造费用和期间费用进行选取。税费取费率为：增值税 13%，城建税 7%，教育附加和地方教育附加合计 5%，资源税按照销售收入 2%，所得税按利润总额的 25%。

### 3.5 折现率

折现率的取值是根据《矿业权评估参数确定指导意见》进行选取：

“折现率的基本构成为：

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

风险报酬率有两种不同的确定方法，本指导意见建议使用的风险报酬率确定方法为“风险累加法”，即通过确定每一种风险的报酬，累加出风险报酬。

也可以采取其他能够充分反映无风险及风险报酬的、与收益口径相一致的折现率确定方法。

#### 1. 无风险报酬率的确定

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。本指导意见中无风险报酬率，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、选取距评估基准日前最近的中国人民银行公布的五年期定期存款利率等作为无风险报酬率。

无风险报酬率，应当根据发行的长期国债、中国人民银行对长期定期存款利率的调整等适时更新调整。

#### 2. 风险报酬率的确定

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。投资的风险越大，风险报酬率越高。

##### (1) 风险的种类

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、社会风险。其中：

①勘查开发阶段风险，主要是因不同勘查开发阶段距开采实现收益的时间长短以及对未来开发建设条件、市场条件的判断的不确定性造成的。可以分为预查、普查、详查、勘探及建设、开发等五个阶段不同的风险。

②行业风险：是指由行业性市场特点、投资特点、开发特点等因素造成的不确定性带来的风险。

③财务经营风险：包括产生于企业外部而影响财务状况的财务风险和产生于企业内部的经营风险两个方面。财务风险是企业资金融通、流动以及收益分配方面的风险，包括利息风险、汇率风险、购买力风险和税率风险。经营风险是企业内部风险，是企业经营过程中，在市场需求、要素供给、综合开发、企业管理等方面的不确定性所造成的风险。

④社会风险：是一国经济环境的不确定性带来的风险。如：产业政策的调整、财政政策、金融政策的调整、所有制政策、经济发展政策的多变等，影响投资者的合理预期，造成投资风险。社会风险对国内投资的影响通过社会平均收益率均衡化了。但是，引进外资应考虑社会风险。

## (2) 风险报酬率的估算

“风险累加法”是将各种风险对风险报酬率的要求加以量化并予以累加，其公式为：

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

本指导意见建议，风险报酬率确定可参考表数据确定。

风险报酬率取值参考表

风险报酬率分类	取值范围 (%)	备注
勘查开发阶段		
普查	2.00~3.00	已达普查
详查	1.15~2.00	已达详查
勘探及建设	0.35~1.15	已达勘探及拟建、在建项目
生产	0.15~0.65	生产矿山及改扩建矿山
行业风险	1.00~2.00	根据矿种取值
财务经营风险	1.00~1.50	

折现现金流量法、收入权益法及以折现现金流量法计算基础价值的折现现金流量风险系数调整法评估，采用风险累加法确定折现率时，可参考表取值，也可以在充分分析风险因素的基础上，参考矿业企业中矿业权资产风险报酬的其他统计数据、经验数据确定。”

本项目综上所述，本项目评估折现率取 8.29%（无风险报酬率 4.09% + 风险报酬率 4.20%）。上述选取方式与行业内绝大部分采矿权评估报告选取方式一致。

#### （四）通过市场可比案例说明交易公允性

##### 1、矿泉水采矿权交易案例

市场公开的矿泉水的探矿权或采矿权交易案例较少，经检索在 A 股主营产品包括矿泉水的仅有两家，分别是泉阳泉(600189.SH)和燕京啤酒(000279.SZ)，其中泉阳泉在 2016 年-2017 年重组时（吉林森工重组为泉阳泉）披露的评估说明《信资评报字（2016）第 4060 号》（下称“泉阳泉评估说明”详见泉阳泉（原名吉林森工）于 2017 年 5 月 9 日披露的公告《吉林森工：泉阳泉评估说明》）部分内容对泉阳泉附属公司（靖宇县海源矿泉饮品有限责任公司（下称“海源矿泉”）、吉林长白山天泉有限公司（下称“长白山泉”）、林海雪原饮品有限公司（下称“雪原饮品”）权益价值评估的说明，介绍了部分矿泉水采矿权的评估情况，泉阳泉评估说明以 2016 年 6 月 30 日为基准日，根据该说明对其采矿权评估情况进行梳理，具体情况见下表：

泉阳泉子公司评估情况表

单位：万元

公司名称	基准日总资产	基准日净资产	2015年收入	2015年净利润	2016年上半年收入	2016年上半年净利润	矿泉水采矿权评估值	采矿权评估增值率	水质主要指标	年可开采量(推算,万立方)	评估方法
海源矿泉	12,099.57	7,412.39	0.00	95.08	0	-34.93	5,291.04	51873%	偏硅酸含量为 35.78—40.45mg/L, 平均值为 38.55mg/L; 钙含量 17.47—1.10mg/L; 镁含量 9.73—11.53mg/L; 阴离子以重碳酸根为主, 其含量为 99.00—18.54mg/L; 可溶性总固体为 209.27-219.68mg/L	65.7	收入权益法
长白山泉	6,717.98	6,466.93	0.00	-77.86	0	-16.19	2,675.94	8785%	锶含量为 1.8435—2.5080mg/L, 均值为 2.0664mg/L; 游离二氧化碳气(现场检测)含量为 586.88—606.90mg/L, 均值为 597.13mg/L(实验室检测游离二氧化碳气含量为 107.18—572.00mg/L, 均值为 397.275mg/L; 溶性总固体含量为	36.5	收入权益法

公司名称	基准日总资产	基准日净资产	2015年收入	2015年净利润	2016年上半年收入	2016年上半年净利润	矿泉水采矿权评估值	采矿权评估增值率	水质主要指标	年可开采量(推算, 万立方)	评估方法
雪原饮品	4,167.48	348.9	306.92	-215.4	235.2	-232.12	1,335.04	12104%	偏硅酸含量 39.00—43.45mg/L	10	收入权益法

## 2、评估情况比较

### （1）评估增值情况对比

从泉阳泉评估说明披露内容分析，矿泉水采矿权的评估值均远高于其账面净值，其中海源矿泉采矿权评估增值 518.73 倍，而长白山泉采矿权评估增值为 87.85 倍；远泓矿泉水 1 号井和 2 号井采矿权的评估增值分别为 146.9 倍及 224.51 倍，具体见下表：

采矿权评估增值对比表

名称		账面净值（万元）	评估值（万元）	增值率%
远泓矿泉水	1号矿泉	9.97	1,474.79	14,690
	2号矿泉	9.97	2,248.67	22,451
海源矿泉		10.2	5,291.04	51,873
长白山泉		30.46	2,675.94	8,785
雪原饮品		11.03	1,335.04	12,104

### （2）目标公司经营情况对比

根据泉阳泉评估说明披露的数据，评估基准日海源矿泉、长白山泉均未投产，雪原饮品虽已经投产，但公司生产经营规模较小，同时处于亏损状态。远泓矿泉水于 2020 年投产，目前处于市场拓展期，有阶段性的亏损。

### （3）水质指标对比

从泉阳泉评估说明披露的上述三个附属公司矿泉水采矿权水质指标对比可见，海源矿泉、雪原饮品采矿权对应水源主要含矿物质为偏硅酸（含量为 35.78-43.45mg/L），长白山泉采矿权对应水源主要含矿物质为锶（含量为 1.8435—2.5080mg/L，均值为 2.0664mg/L）。根据 2009 年 1 月由四川省地质工程勘察院编写的《四川省邛崃市云雾仙踪饮用天然矿泉水水源(2 号水源地)水资源储量核实报告》，2 号井锶含量 0.14-0.15mg/L，偏硅酸含量 86.1-86.5mg/L，高于海源矿泉、雪原饮品相同指标 1 倍左右；根据 2002 年由四川省地质工程勘察院编写的《邛崃云雾仙踪饮用天然矿泉水水源（1 号水源地）评价报告》1 号井锶含量 3.92-4.48mg/L，同样高于长白山泉相同指标 1 倍左右。通过比较，远泓矿泉水 1 号井、2 号井水源品质更为优质。

### （五）采矿权以外的其他资产增值原因

除矿业权外，其他主要评估增值的资产及原因分析如下：

房屋建筑物评估增值 32.93 万元，增值率 2.02%，主要原因为评估基准日较

房屋修建日材料及人工价格上涨，导致重置成本略高于账面值；土地评估增值98.13万元，增值率264.09%，主要原因为土地取得较早，而近年来土地市场价格一直呈上涨趋势所致。

#### （六）核查结论

经核查，我评估机构认为：

远泓矿泉水拥有的两项采矿权，根据地质开发资料，其资源禀赋较好，地理位置较好，可开发利用程度较高，其中1号井属于高锶水，2号井属于高偏硅酸水，相关指标在业内处于领先地位，属于复合型优质天然矿泉水源。在满足评估假设的前提下，矿业权评估价值在合理范围内。

本次评估整体采用了资产基础法进行评估，评估结果增值的主要原因为无形资产-矿业权评估增值：无形资产-矿业权账面价值19.94万元，评估值3,239.13万元，评估增值3,219.19万元，增值率16,141.84%。

矿业权评估增值的主要原因是远泓矿泉水的前身成都市云雾仙踪矿泉水有限公司对于采矿权形成过程对应的部分支出未予资本化，同时随着摊销年限增加，无形资产账面净值减少。企业所持有的采矿许可证在矿证到期后正常延续，矿泉水资源已经过论证相对稳定，系远源补给，长期容滤，深部循环可持续采出，因此具备长期获利的能力，本次评估按照矿业权评估的方法，对无形资产-采矿权价值进行了市场价值评估，因此导致增值率较大。

根据远泓健康及西藏宇泰提供的凭证，股权收购实际转让价款及费用为3028.65万元，收购时资产总额732.63万元，负债总额为594.75万元，净资产137.88万元。收购完成后，远泓健康及西藏宇泰对远泓矿泉水进行股权增资，增资额合计2190万元。在2018年底股权溢价转让后远泓矿泉水沿用原成都市云雾仙踪矿泉水有限公司的财务处理方式，无形资产-采矿权的账面值较低。



## 二、问题二

关注函问题“请补充披露远泓矿泉水现采矿许可证有效期限，并说明上述采矿许可证展期是否存在实质性障碍，若未顺利展期是否会对远泓矿泉水的正常经营产生影响，你公司与交易对手方是否有应对措施，交易对手方是否对采矿许可证顺利展期作出承诺，评估时是否充分考虑无法顺利展期的风险。请评估机构核查并发表明确意见。

### 【回复】

#### （一）采矿许可证权期限届满情况

根据成都市规划和自然资源局颁发的编号为 C5100002009068110024572 的《采矿许可证》，矿山名称为成都远泓矿泉水有限公司云雾仙踪 1 号矿泉，有效期自 2020 年 9 月 4 日至 2022 年 9 月 4 日；编号为 C5100002009078110029713 的《采矿许可证》，矿山名称为成都远泓矿泉水有限公司云雾仙踪 2 号矿泉，有效期自 2020 年 9 月 4 日至 2022 年 9 月 4 日。上述采矿权分别将于 2022 年 9 月 4 日及 2022 年 9 月 4 日到期。

#### （二）采矿权许可证有效期限届满延续登记的管理规定

矿产资源开发遵循应采尽采原则，《矿产资源开采登记管理办法》第七条规定：“采矿许可证有效期满，需要继续采矿的，采矿权人应当在采矿许可证有效期届满的 30 日前，到登记管理机关办理延续登记手续。采矿权人逾期不办理延续登记手续的，采矿许可证自行废止”。上述采矿许可证有效期届满日大于 30 日，在远泓矿泉水依法依规经营且按时、按要求申请续期的前提下，采矿许可证的续展不存在实质性障碍。

根据四川省自然资源厅、重庆市规划和自然资源局于 2021 年 8 月联合印发的《“川渝通办”矿业权登记服务指南》（以下简称《服务指南》），采矿权延续的申请条件为：“一、申请人为原采矿权人。二、符合如下条件的,准予批准：1. 申请材料齐全、符合法定形式；2. 采矿权人在采矿许可证有效期届满 30 日前提出申请。3. 矿区范围内剩余保有资源储量情况清楚。4. 采矿权已按规定出让并签订采矿权出让合同,采矿权出让方式符合相关规定,已按规定缴纳法定费用。”

根据远泓矿泉水提供的资料并经远泓矿泉水陈述，上述采矿权延续的申请人远泓矿泉水为原采矿权人，符合《服务指南》规定的采矿权延续的主体条件；截

至本回复公告日，远泓矿泉水相关采矿权延续登记资料已准备齐全，符合《服务指南》的要求及法定形式，续展工作正在积极推动中；上述矿权的矿区范围内剩余保有资源储量情况清楚；已签署《采矿权出让合同》，出让方式符合相关规定，已按规定缴纳法定费用。因此，采矿权的续展不存在实质性障碍。

### （三）采矿许可证历史延续登记情况

云雾仙踪 1 号矿泉采矿权初设为 2004 年 6 月，采矿许可证证号：5100000410302，有效期 2004 年 6 月至 2009 年 6 月，于 2009 年进行了采矿许可证首次延续，采矿许可证号：C510000200968110024572，有效期 2009 年 6 月 24 日-2014 年 6 月 24 日。2010 年采矿许可证矿区范围拐点坐标由 1954 北京坐标系转换为 1980 西安坐标系，采矿许可证号：C510000200968110024572，有效期 2010 年 12 月 1 日-2014 年 7 月 1 日。2012 年 10 月由于四川省地邦集团云雾仙踪矿泉水有限公司更名为成都市云雾仙踪矿泉水有限公司，申请采矿许可证的变更，采矿许可证号：C510000200968110024572，有效期 2012 年 10 月 10 日-2014 年 7 月 1 日。2014 年再次办理采矿许可证延续，采矿许可证有效期至 2019 年 6 月 5 日，采矿许可证到期后矿山进行了壹年零叁月的短期延续，矿山又于 2019 年 7 月 18 日进行了采矿权人名称变更，将成都市云雾仙踪矿泉水有限公司名称变更为成都远泓矿泉水有限公司，矿山现持采矿许可证号：C5100002009068110024572；有效期限：自 2020 年 9 月 4 日至 2022 年 9 月 4 日。

云雾仙踪 2 号矿泉采矿权初设为 2004 年 6 月，采矿许可证证号：5100000410303，有效期 2004 年 6 月至 2009 年 6 月，于 2009 年进行了采矿许可证首次延续，采矿许可证号：C5100002009078110029713，有效期 2009 年 7 月 27 日-2014 年 7 月 27 日。于 2010 年采矿许可证矿区范围拐点坐标由 1954 北京坐标系转换为 1980 西安坐标系，采矿许可证号：C5100002009078110029713，有效期 2010 年 12 月 1 日-2014 年 8 月 1 日。2012 年 10 月由于四川省地邦集团云雾仙踪矿泉水有限公司更名为成都市云雾仙踪矿泉水有限公司，申请采矿许可证的变更，采矿许可证号：C5100002009078110029713，有效期 2012 年 10 月 10 日-2014 年 8 月 1 日。

2014年办理采矿许可证延续，2019年再次办理采矿许可证延续，有效期2019年9月5日-2020年9月5日，矿山现持采矿许可证号：C5100002009078110029713；有效期限：自2020年9月4日至2022年9月4日。

由上述采矿许可证历史沿革可见，1号井及2号井的采矿权在2004年初次登记后，已经分别于2009年、2014年、2019年三次延续登记，连续登记年限18年。

#### （四）现采矿许可证到期延续说明

根据邛崃市规划和自然资源局关于成都远泓矿泉水有限公司云雾仙踪1号、2号矿泉矿业权出让收益评估结果的公示，1、2号矿泉已公示缴纳采矿权出让收益并予以延续5年。

根据四川省自然资源厅、四川省财政厅《关于公布四川省钒钛磁铁矿等6个矿种矿业权出让收益基准率的通知》（川自然资发（2021）33号），矿泉水出让收益基准率为矿产品年度销售收入的3%，未来采矿许可证到期延续，同时逐年缴纳出让收益，不存在延续障碍。

#### （五）交易对手方对采矿许可证顺利展期作出的承诺

按照《矿产资源开采登记管理办法》的规定，预期远泓矿泉水的采矿许可证可正常延续登记，针对上述采矿权若出现不能延续登记的情况，远泓矿泉水现有股东远泓健康、西藏宇泰出具《承诺函》：

“就四川蓝光矿泉水有限公司（以下称“蓝光矿泉水”）收购成都远泓健康管理有限公司及西藏宇泰置业有限公司（以下统称“本公司”）合计100%持有的成都远泓矿泉水有限公司（以下称“远泓矿泉水”）全部股权事宜（以下称“本次交易”），本公司作出如下承诺：

鉴于，远泓矿泉水持有编号为C5100002009068110024572的《采矿许可证》（有效期自2020年9月4日至2022年9月4日）、编号为C5100002009078110029713的《采矿许可证》（有效期自2020年9月4日至2022年9月4日）。若前述《采矿许可证》到期时不能续展，蓝光矿泉水有权要求本公司回购本次交易的远泓矿泉水股权。

回购价格为：蓝光矿泉水就本次交易支付的全部股权转让款及以股权转让款为基数计算的对应期限（股权转让款支付之日至回购之日）的银行同期贷款利息（利率参考贷款市场报价利率（LPR））。”

#### （六）评估机构是否充分考虑采矿许可证无法顺利展期的风险

采矿许可证到期后能顺利取得延续，是矿业权评估的基本假设，本项目 1、2 号矿泉开采规模为 10 万方/年，储量属于中型规模，一般来讲，基于持续经营和采矿权延续的条件下，根据矿泉水的地质特性-处于动态水源补给中，未来收益期限可以为无限期，本项目考虑中型规模一次发证最长年限，谨慎选取矿井后续服务计算年限为 20 年。且 1、2 号井矿泉历史已延续近 20 年，因此预测未来再开采 20 年是可行的。

本回复仅供华神科技向深圳证券交易所回复关注函之目的使用，未经本评估机构书面同意，不可应用于任何其他目的。

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司

2022 年 6 月 27 日

