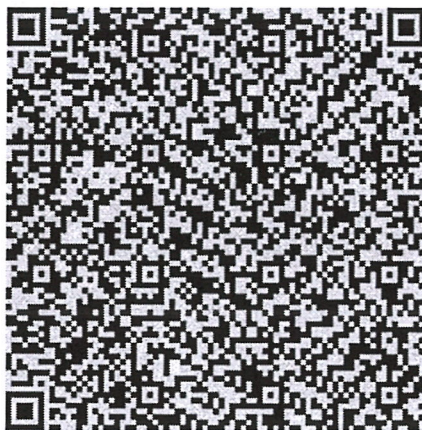


中国矿业权评估师协会
评估报告统一编码回执单



报告编码:4107020220201039881

评估委托方: 广州市规划和自然资源局

评估机构名称: 河南省诚信矿业服务有限公司

评估报告名称: 深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿
泉水采矿权出让收益评估报告

报告内部编号: 豫诚信矿权评字【2022】第028号

评估值: 147.39(万元)

报告签字人: 李天智 (矿业权评估师)
李林 (矿业权评估师)

说明:

- 1、二维码及报告编码相关信息应与中国矿业权评估师协会评估报告统一编码管理系统内存档资料保持一致;
- 2、本评估报告统一编码回执单仅证明矿业权评估报告已在中国矿业权评估师协会评估报告统一编码管理系统进行了编码及存档, 不能作为评估机构和签字评估师免除相关法律责任的依据;
- 3、在出具正式报告时, 本评估报告统一编码回执单应列装在报告的封面或扉页位置。

深圳市景田食品饮料有限公司
广州鳌峰矿泉水
采矿权出让收益评估报告

豫诚信矿权评字〔2022〕第 028 号

河南省诚信矿业服务有限公司

Henan Chengxin Mining Service Co.Ltd

二〇二二年七月四日

地址：郑州市郑东新区聚源路 49 号聚源国际 14 层 1403 室
邮编：450016
E-mail: litianzhi6@163.com

电话：0371-55905039
传真：0371-55905039
手机：13253336893

深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水

采矿权出让收益评估报告摘要

豫诚信矿权评字〔2022〕第 028 号

评估机构：河南省诚信矿业服务有限公司。

评估委托人：广州市规划和自然资源局。

评估对象：深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿权。

评估目的：深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水原以申请在先方式取得矿泉水探矿权后转为采矿权，后申请扩大生产规模，扩大规模部分资源量已在采矿权变更时处置，原探转采批准生产规模资源量未处置，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），应按文件印发之日起（2017 年 7 月 1 日）的剩余资源储量以协议出让方式征收未完成处置部分的采矿权出让收益。本次评估即是为该采矿权进行有偿处置的储量征收出让收益提供公平、合理的价值参考意见。

评估基准日：本评估报告评估基准日为 2022 年 03 月 31 日。

评估日期：本评估报告起止日期为 2022 年 03 月 10 日至 2022 年 07 月 04 日；本评估报告提交日期：2022 年 07 月 04 日。

评估方法：收入权益法。

评估参数：深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水截止评估基准日时点保有资源储量（允许开采量）39.07 万 m^3/a （1184.0 m^3/d ），此次评估范围为未进行有偿处置的剩余资源储量，依据原采矿许可证生产能力核定为 7.30 万 m^3/a ，产品产量 5.11 万 m^3/a 。评估计算年限 5.50 年，未进行有偿处置的剩余开采量 40.15 万 m^3 。产品方案为 5 加仑桶装水，产品不含税销售价格

158.73 元/m³，采矿权权益系数 4.2%，折现率 8%。

评估结论：本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用合理的评估方法和适宜的评估参数，经过认真、详细的评定估算后确定：深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水未进行有偿处置的剩余资源储量在评估基准日时点采矿权出让收益评估值为人民币 **147.39** 万元。大写金额：人民币壹佰肆拾柒万叁仟玖佰圆整。

根据广州市规划和自然资源局发布广州市采矿权出让收益市场基准价的通知中颁布矿泉水基准价，矿泉水出让收益市场基准价为 3.07 元/立方米可采储量。该矿出让收益市场基准价核算结果为 123.26 万元。此次评估价值 147.39 万元高于市场基准价核算价值。

评估有关事项说明：

评估结论使用有效期为一年，即从评估报告公开之日起一年内有效（不公开的从评估基准日之日起一年内有效）。超过一年此评估结论无效，需重新进行评估。

本评估报告仅供委托方为本报告所列的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体。

重要提示：

以上内容摘自《深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿权出让收益评估报告》。欲了解本评估报告的全面情况，请认真阅读该采矿权出让收益评估报告全文。

法定代表人:

李天智

项目负责人:

李天智
4102201701079

矿业权评估师:

矿业权评估师
李天智
4102201701079

矿业权评估师
李天智
4102200102243

河南省诚信矿业服务有限公司

二〇二二年七月四日



深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿权出让收益评估报告

目 录

报告正文	1-26 页
1、矿业权评估机构	1
2、评估委托人.....	1
3、评估对象和范围及以往价款处置情况	1
4、评估目的.....	2
5、评估基准日.....	3
6、评估原则.....	3
7、评估依据.....	3
8、采矿权概况.....	6
9、矿产资源概况.....	8
10、矿山开采及设计状况	13
11、评估过程.....	13
12、评估方法.....	15
13、评估参数的选择	16
14、采矿权权益系数	20
15、折现率.....	20
16、采矿权评估价值的确定	21
17、评估假设.....	23
18、评估结论.....	23
19、评估有关事项说明	24
20、评估起止日期和评估报告提交日期	25
21、评估责任人.....	26
22、评估工作人员	26

附表目录

- 1、深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿权评估价值估算表；
- 2、深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿权评估可采储量计算表。

附件目录

- 1、关于《深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿权出让收益评估报告》附表及附件使用范围的声明；
- 2、探矿权采矿权评估资格证书复印件；
- 3、评估机构营业执照复印件；
- 4、矿业权出让收益评估委托合同书复印件；
- 5、深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿许可证（证号：C4400002009078110030730）复印件；
- 6、2011年12月广东省地质技术工程咨询公司编写的《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》与评估有关部分复印件；
- 7、广东省国土资源厅关于《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》矿产资源储量评审备案证明（粤国土资储备字〔2012〕05号）复印件；
- 8、广东省矿产资源储量评审中心关于《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》评审意见书（粤资储评审字〔2012〕5号）复印件；
- 9、2012年10月广东省冶金建筑设计研究院编制的《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》与评估有关部分复印件；
- 10、广东省国土资源厅关于《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》审查备案证明（粤国土开备字〔2012〕40号）复印件；
- 11、2014年9月由四川山河资产评估有限责任公司出具了《广东省广州

市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水（扩大矿区范围）采矿权评估报告》（川山评报字〔2014〕F97号）与评估有关部分复印件；

12、广州市国土资源和规划委员会缴纳采矿权登记相关费用通知书（穗国房业务〔2015〕115号）和价款缴纳发票复印件；

13、广州市从化区水务局关于《协助收集采矿权出让收益评估所需数据的函》的复函复印件；

14、矿业权评估师资格证书及工作简历复印件；

15、矿业权评估机构及评估师承诺书。

深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水 采矿权出让收益评估报告

豫诚信矿权评字〔2022〕第 028 号

河南省诚信矿业服务有限公司受广州市规划和自然资源局的委托，按照《中国矿业权评估准则》和《矿业权评估参数确定指导意见》相关要求，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深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿权出让收益进行了评估。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估的矿区进行了实地查勘、市场调研，对该采矿权在 2022 年 03 月 31 日所表现的价值做出了公允反映。现将采矿权出让收益评估情况及该时点的评估结论报告如下：

1、矿业权评估机构

机构名称：河南省诚信矿业服务有限公司；

住 所：郑州市郑东新区聚源路 49 号聚源国际 14 层 1403 室；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2003]005 号；

统一社会信用代码：91410100085556859L；

法定代表人：李天智。

2、评估委托人

评估委托人：广州市规划和自然资源局。

3、评估对象和范围及以往价款处置情况

评估对象：深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿权。

评估范围：依据矿业权出让收益评估委托合同书划定的矿区范围，由以下 16 个拐点坐标圈定（2000 国家大地坐标系），面积 0.8697 平方公里。拐点坐标详见下表：

序号	X	Y	序号	X	Y
1	2608679.35	432438.82	9	2608214.79	433237.76
2	2608679.33	433628.82	10	2608214.79	433628.82

3	2608412.03	433628.82	11	2607879.33	433628.82
4	2608412.03	433587.12	12	2607879.36	432438.81
5	2608363.79	433587.12	13	2608341.59	432438.82
6	2608363.79	433517.52	14	2608342.54	432876.78
7	2608320.29	433517.52	15	2608420.21	432876.78
8	2608320.29	433237.76	16	2608420.21	432438.82

矿山历史沿革：2010年8月深圳市景田食品饮料有限公司收购鳌峰矿泉水，于2010年9月办理采矿许可证（证号：C4400002009078110030730），矿区面积7.30万平方公里，开采规模7.3万立方米/年，有限期限至2027年9月30日。

2015年该矿进行了矿区范围变更，于2015年5月活动新采矿许可证（证号：C4400002009078110030730），矿区面积0.8697万平方公里，开采规模22.55万立方米/年，有限期限至2027年9月30日。

以往价款处置情况：2014年9月由四川山河资产评估有限责任公司出具了《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水（扩大矿区范围）采矿权评估报告》（川山评报字〔2014〕F97号）。对该矿生产规模由7.3万立方米/年变更为22.55万立方米/年的新增资源储量进行了评估。依据缴款通知书（穗国房业务〔2015〕115号）及价款缴纳发票，该矿已缴纳新增资源储量价款242.35万元。

4、评估目的

深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水原以申请在先方式取得矿泉水探矿权后转为采矿权，后申请扩大生产规模，扩大规模部分资源量已在采矿权变更时处置，原探转采批准生产规模资源量未处置，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), 应按文件印发之日起(2017年7月1日)的剩余资源储量以协议出让方式征收未完成处置部分的采矿权出让收益。本次评估即是为该采矿权进行有偿处置的储量征收出让收益提供公平、合理的价值参考意见。

5、评估基准日

本项目评估基准日为2022年03月31日。一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准, 评估价值为2022年03月31日的有效价值。

6、评估原则

- (1) 遵循独立、客观、公正和科学性、可行性的原则;
- (2) 遵循产权主体变动的原则;
- (3) 遵循持续经营原则、公开市场原则和谨慎性原则;
- (4) 遵循贡献性、替代性、预期性原则;
- (5) 遵循矿产资源开发利用最有效利用的原则;
- (6) 遵守地质规律和资源经济规律、遵守地质勘查规范的原则;
- (7) 遵循采矿权价值与矿产资源相依原则;
- (8) 遵循供求、变动、竞争、协调和均衡原则。

7、评估依据

评估依据包括法律法规及行业标准依据、经济行为、矿业权权属、评估参数选取依据等, 具体如下:

7.1 法律法规依据

- (1) 2009年8月27日修改后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》;
- (2) 2016年7月2日发布的《中华人民共和国资产评估法》;
- (3) 国务院1998年第241号令发布、2014年第653号令修改的《矿产资源开采登记管理办法》;

(4) 国务院 1998 年第 242 号令发布、2014 年第 653 号令修改的《探矿权采矿权转让管理办法》;

(5) 国土资源部国土资发〔2000〕309 号文印发的《矿业权出让转让管理暂行办法》;

(6) 国土资源部关于印发《矿业权评估管理办法(试行)》的通知(国土资发〔2008〕174 号);

(7) 国土资源部国土资规〔2017〕5 号《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》;

(8) 国务院国发〔2017〕29 号文印发的《矿产资源权益金制度改革方案》;

(9) 财政部、国土资源部财综〔2017〕35 号《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》;

(10) 广州市规划和自然资源局发布广州市采矿权出让收益市场基准价的通知;

(11) 国土资源部 2008 年第 6 号《关于实施矿业权评估准则的公告》;

(12) 《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001-2008)》;

(13) 《矿业权评估程序规范(CMVS11000-2008)》;

(14) 《矿业权评估报告编制规范(CMVS11400-2008)》;

(15) 《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》;

(16) 《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见(CMVS30300-2010)》;

(17) 《矿业权评估利用地质勘查文件指导意见(CMVS30400-2010)》;

(18) 《矿业权评估利用后续地质勘查设计文件指导意见(CMVS30500-2010)》;

(19) 《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》;

(20) 中国矿业权评估师协会公告 2017 年第 3 号发布的《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》

(21) 国家质量监督检验检疫总局发布的《天然矿泉水资源地质勘查规范》(GB/T13727-2016)。

7.2 经济行为、矿业权权属及评估参数选取依据等

(1) 矿业权出让收益评估委托合同书;

(2) 深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿许可证(证号: C4400002009078110030730);

(3) 2011 年 12 月广东省地质技术工程咨询公司编写的《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》;

(4) 广东省国土资源厅关于《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》矿产资源储量评审备案证明(粤国土资储备字[2012]05 号);

(5) 广东省矿产资源储量评审中心关于《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》评审意见书(粤资储评审字[2012]5 号);

(6) 2012 年 10 月广东省冶金建筑设计研究院编制的《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》;

(7) 广东省国土资源厅关于《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》审查备案证明(粤国土开备字[2012]40 号);

(8) 2014 年 9 月由四川山河资产评估有限责任公司出具了《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水(扩大矿区范围)采矿权评估报告》(川山评报字[2014]F97 号);

(9) 广州市国土资源和规划委员会缴纳采矿权登记相关费用通知书(穗国房业务[2015]115 号)和价款缴纳发票;

(10) 广州市从化区水务局关于《协助收集采矿权出让收益评估所需

数据的函》的复函；

(11) 其他与评估有关的资料。

8、采矿权概况

8.1 矿区位置与交通

鳌峰矿泉水源地位于从化市 2750 方向直距约 25.0km，行政区划隶属广东省从化市鳌头镇管辖。水源地往北东距鳌头镇约 10.0km，往南距广州市直距约 45.0km，往北约 50m 与花都至从化水泥公路相连，交通十分便利。

8.2 自然地理及经济概况

水源地四面环山，整体地势西南高、东北低，属低山丘陵区。最高峰为南部的羊石顶，海拔标高 531.50m。区内自然景观保留完整，山清水秀，植被发育。地表水系较发育，有两条近东西向的小溪分布，自西往东流，在东部汇合后往北东方向流出区外汇入流溪河。

本区地处南亚热带季风气候区，年平均气温 21.7℃，其中 7 月份最高，平均 28.7℃；1 月份最低，平均 12.7℃。极端最高气温 38.1℃，极端最低气温 0.4℃。年平均降雨量 1689.0mm，其中 5~9 月为丰水期，12 月至次年 3 月为枯水期，其余月份为平水期。年平均相对湿度为 79%，其中 3~9 月相对湿度均 > 80%，10 月至次年 2 月相对湿度在 70%~75%之间。充沛的降雨量和茂密的植被，为区域地下水补给提供了良好的条件。

8.3 矿区地质工作概况

8.3.1 以往地质勘查工作

1958~1960 年，广东省地质局综合研究大队完成了 1: 20 万从化幅区域地质矿产调查，1960 年出版了 1: 20 万地质图、矿产图及调查报告。

1980 年，广东省地质局水文工程地质一大队开展了 1: 20 万从化幅区域水文地质普查，1981 年出版了水文地质图及报告书。

1986~1989 年，由广东省地质矿产局区域地质调查大队，水文工程地

质二大队和广东省地质科学研究所共同完成了 1:5 万广州市、佛山市、龙归镇、江高镇、竹料镇、花县等 6 幅基础地质、矿产地质、水文地质、工程地质、环境地质以及地球物理和地球化学等综合区域地质调查, 1990 年 6 月提交了报告书。

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。

2006 年 6 月, 广东省地质技术工程咨询公司提交了《广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水详查报告》, 该报告于 2006 年 10 月 22 日通过广东省饮用天然矿泉水技术评审委员会的技术鉴定并获得技术鉴定书; 2007 年 1 月 8 日通过广东省矿产资源储量评审中心的评审并获得评审意见书 (粤资储评审字〔2007〕2 号); 2007 年 1 月 23 日获得广东省国土资源厅矿产资源储量评审备案证明 (粤国土资储备字〔2007〕11 号), 批准广东省从化鳌峰饮用天然矿泉水 ZK1 井 $\text{HCO}_3\text{-Ca} \cdot \text{Na}$ 型偏硅酸矿泉水 C 级允许开采量 $250.0\text{m}^3/\text{d}$ (水位降深 19.94m)。

2010 年 6 月, 广东省地质技术工程咨询公司提交了《广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水 ZK2 井成井报告》。

8.3.2 补充详查情况

2011 年 12 月, 广东省地质技术工程咨询公司编写了《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》。批准广东省从化鳌峰饮用天然矿泉水 ZK1 井 $\text{HCO}_3\text{-Ca} \cdot \text{Na}$ 型偏硅酸矿泉水 C 级允许开采量 $250.0\text{m}^3/\text{d}$ (水位降深 19.94m)。。经广东省国土资源厅 (粤国土资储备字〔2011〕05) 对该报告进行了评审备案。

9、矿产资源概况

9.1 区域地质及水文地质概况

9.1.1 地层

区内分布的地层较为简单，分述如下：

(1) 第四系全新统冲洪积层 (Q_4^{apl})：分布于区内北部小溪两侧及山间沟谷地带。岩性主要为亚粘土、粘土夹中粗砂、砾砂，厚度一般为 2~10m。

(2) 第四系残坡积层 (Q^{el})：为燕山期花岗岩的风化产物，覆盖于母岩之上，主要为亚粘土、含砾亚粘土，厚度变化大，一般厚 5~15m。

9.1.2 构造

矿区位于北东向恩平—新丰深断裂带中段的广州—从化断裂的西面，东西向佛冈—丰良深断裂带的南面，两条深断裂在地质历史上的活动，对矿区都有直接影响。

恩平—新丰深断裂带，总体走向 40° ，呈舒缓波状延伸，在广东境内延长 450.0km，宽 5.0~20.0km，具多期次活动的特点，且近期仍有活动迹象，沿断裂带出露温泉 17 处，历史记载震中烈度大于 6 度的地震有 4 次，其中 1969 年 7 月 26 日发生于其西南段的阳江地震达 6.3 级。断裂带主断裂距本区中心约 20.0km，但一系列与之大致平行分布的次一级小断裂，在区内仍有发育。

佛冈—丰良深断裂带，在广东境内呈东西向延长达 600.0km，宽 20.0~70.0km，基底断裂导致多期次酸性岩浆喷溢和侵入，其主断裂虽然与本区中心相距达 27.0km，但受其控制而形成的带状分布并与断裂带总体走向一致的佛冈岩体，在区内也有大面积分布，并在岩体内形成东西向的次一级小断裂，表明本区仍处于其应力场范围。沿断裂带有 30 多处温泉分布，并在该断裂带与其它断裂交汇部位，形成多处小震群，显示该断裂带在晚

近时期仍具活动性，。受上述深大断裂构造的影响，区内次一级断裂发育，主要断裂有两条。

F1 断裂：走向近东西，倾向北，倾角 88° ，西段延伸出区外，为一条压扭性断裂。该断裂切割燕山早期第三阶段黑云母花岗岩，但在区内大部分被花岗岩风化土覆盖，地貌显示为一平直的山脊，构造岩为硅化碎裂岩，呈碎块状或角砾状，破碎带裂隙张开性好，是一条含水断层，1 号泉就出露在该断层上，在接近山顶处出露，涌水量有 $52.0\text{m}^3/\text{d}$ ，而且四季稳定，偏硅酸含量达 37.0mg/L 。受该断裂影响，岩体中构造裂隙十分发育，主要为东西向和南北向二组，东西向裂隙平直压扭闭合为主，局部微张，倾向北，倾角 $78^{\circ} \sim 88^{\circ}$ ，可见岩石硅化变质条带和后期基性岩脉侵入；南北向裂隙闭合为主，个别微张，夹硅化岩脉，裂隙倾向西，倾角 82° ；局部发育北西向裂隙，压扭闭合为主，局部微张，倾向北东，倾角 $78^{\circ} \sim 88^{\circ}$ ，从 ZK1 井揭露的地质资料分析，ZK1 井富水性及含水性南北及北西向裂隙有关。F1 构造裂隙特征也说明该断裂构造具多期次活动特征。

F2 断裂：走向与 F1 断裂平行，倾向北，倾角 80° ，西段延伸出区外，为一条压扭性断裂。从 ZK2 井揭露的地质资料分析，断裂导致花岗岩碎裂并出现硅化，构造裂隙较发育，该井富水性及含水性与断裂密切相关。

9.1.3 水文地质

区内地下水类型有松散岩类孔隙水和块状岩类裂隙水，它们的形成、赋存、分布规律以及水化学特征，主要受地形地貌、岩性和构造的控制。

（1）松散岩类孔隙水

分布于区内北部的溪流两侧谷地内。含水层主要由第四系全新统冲洪积中粗砂、砾砂及其它砂性土组成，含水层顶板埋深 $2\sim 6\text{m}$ ，局部浅层潜水含水层埋深约 1m 。含水层厚度 $1.60\sim 4.80\text{m}$ ，单井水量一般 $<100\text{m}^3/\text{d}$ ，局部 $>100\text{m}^3/\text{d}$ 。水化学类型为 $\text{HCO}_3\text{-Ca} \cdot \text{Na}$ 、 $\text{HCO}_3 \cdot \text{Cl-Ca} \cdot \text{Na}$ 型，可溶性

总固体 80 ~ 200mg/L。

(2) 块状岩类裂隙水

分布于全区，地下水主要赋存于燕山早期第三阶段中粗粒黑云母花岗岩的风化裂隙和构造裂隙中，由于花岗岩形成的时代较早，受构造的影响较强烈，花岗岩中矿物的粒度较粗，形成的风化壳贮水能力较强，所以地下水的富水性达到中等，地下迳流模数达 $6 \sim 12 \text{ L}/(\text{s} \cdot \text{km}^2)$ ，泉流量 $0.05 \sim 2.38 \text{ L/s}$ ，单井水量 $150 \sim 480 \text{ m}^3/\text{d}$ ，局部构造裂隙发育部位，单井水量可达 $500 \sim 1000 \text{ m}^3/\text{d}$ 。水化学类型为 $\text{HCO}_3 - \text{Ca} \cdot \text{Na}$ 、 $\text{HCO}_3 - \text{Na} \cdot \text{Ca}$ 型，可溶性总固体 31—120mg/L。

区内赋存的地下水主要为块状岩类裂隙水，地下水的补给、迳流、排泄受气候、岩性、断裂构造、地形地貌综合影响。地下水的主要补给来源是大气降水，本区雨量充沛、雨季时间长，补给来源充裕。花岗岩属块状岩类，其富水性取决于岩石裂隙发育程度和发育形态，受区域深大断裂及通过本区的近东西向断裂构造影响，岩石中构造裂隙十分发育，为地下水的赋存提供了较好的储水空间。区内地下水的流动方向，浅部受风化裂隙网形态控制，深部地下水流向受断裂构造走向控制。浅部风化裂隙的发育形态与地形地貌相关，故地下水的整体流向受地形影响最大，总体流向与地表水流动方向基本一致，由西向东迳流。地下水的排泄主要在地形低洼及沟谷深切处以泉点和分散渗流形式排泄汇入小溪。从区域水文地质角度划分，矿区为地下水的补给—迳流区。

9.2 矿泉水水文地质条件

9.2.1 矿泉水的形成及赋存条件

鳌峰矿泉水源地位于大枫树村西南侧的山间谷地，汇水条件好，有利于地下水的补给。水源地处于东西向断裂构造发育部位，其南东面有北东向的恩平—新丰深断裂带中段的广州—从化断裂通过，北面有东西向佛冈

一丰良深断裂带横穿。以上两条断裂带均是广东省主要的深断裂带之一，本区在地质历史上，都曾处于两条深断裂带构造活动应力场范围内，导致区内构造裂隙发育。水源地附近有 2 条近东西向的次一级断裂通过，在该断裂的影响下，岩体中近东西向和南北向的两组裂隙平直且延伸较长，并有部分张开性好；构造硅化岩、脉岩也相对发育，硅化岩受后期构造应力作用，切割成碎块状和角砾状，其裂隙通透性好。

ZK1、ZK2 井分别在 21.85 ~ 32.46m 和 21.00 ~ 40.20m 揭露到该富水带，地下水活动迹象明显，为主要含水段。花岗岩在构造应力的作用下，形成构造破碎带，裂隙发育，为地下水的补给、迳流和深循环运移提供了良好的通道，也为矿泉水的贮存提供一定的空间。断裂构造是富水性的最重要因素，而水质则取决于岩石的矿物成分及其可溶性。水源地含水层岩性为花岗岩，其主要矿物成分为石英和长石，化学成分以 SiO_2 为主。岩石经构造运动破碎或经化学、物理风化后，硅酸盐等矿物成分遇水易于溶解，形成高硅的水化学环境。充沛的大气降水经风亿土层下渗进入风化裂隙网后，往深部构造裂隙运移、富集贮存的漫长过程中，不断溶解矿物的化学成分，当地下水中偏硅酸的质量浓度达到较高水平并处于动态平衡后就形成偏硅酸矿泉水。

鳌峰矿泉水的偏硅酸质量浓度达到 41.40~41.88mg/L，水量、水位、水温和水质动态变化稳定，说明该矿泉水是经深循环运移并具承压性质的构造裂隙水。前期勘查和本次补充详查表明，鳌峰矿泉水埋藏条件，运移途径和方式、水力性质、动态类型以及水质等，都具备矿泉水的一般特征。

9.2.2 矿泉水水量评价

(1) ZK1 井水量核实

据补充详查动态观测结果，ZK1 井 8 月份的单位涌水量最大，3 月份最小，由此推断 ZK1 井的最大水量在丰水期的 8 月份，最小水量在枯水期

的 3 月份。另据 ZKI 井在 2010 年 3 月 23 日至 26 日群井干扰抽水试验时，其涌水量、水位、水温与前期勘查评价抽水试验结果对比基本一致。此外，ZKI 井历经多年生产开采，涌水量、水位降深及水温一直很稳定。

(2) ZK2 井水量评价

据补充详查动态观测结果，ZK2 井 8 月份的单位涌水量最大，3 月份最小，由此推断 ZK2 井的最大水量在丰水期的 8 月份，最小水量在枯水期的 3 月份。另据 ZK2 井成井时的抽水试验资料，曲线类型为指数型，降深加大时其相应的水量增大幅度明显变小，故 ZK2 井允许开采水量不采用涌水量曲线方程求算最大涌水量，而是以枯水期群井抽水试验结果结合动态观测资料，作为 ZK2 井今后长期开发利用的允许开采水量的评价依据，其保证程度是可靠的。

9.2.3 水质测试及评价

(1) ZKI 井达标组分仍为偏硅酸，其感观要求、限量指标、污染物指标及微生物指标均符合国家标准(GB8537-2008)的技术要求，水质动态变化比较稳定。

(2) 鳌峰矿泉水源地 ZK2 井的特征性指标为偏硅酸，达到国家饮用天然矿泉水标准界限指标的规定，其感观要求、限量指标、污染物指标、放射性及微生物指标均符合国家标准(GB8537-2008)的技术要求，可作为饮用天然矿泉水资源予以开发利用。ZK2 井水质具有如下特征(以国土资源部广州矿产资源监督检测中心的水质结果为评价依据)：

①水中偏硅酸质量浓度为 39.40~41.59mg/L，可溶性总固体质量浓度为 84.93~98.12mg/L，属低矿化度重碳酸钙钠型偏硅酸淡矿泉水。

②矿泉水中阴离子以重碳酸根为主，其摩尔百分数为 86.16%~90.67%；阳离子以 Ca^{2+} 、 Na^{+} 为主，其摩尔百分数分别为 46.96% - 53.86% 和 33.62%~38.22%，水化学类型为 $\text{HCO}_3 - \text{Ca} \cdot \text{Na}$ 型。

③矿泉水的 pH 值为 6.18—6.33，按酸碱度划分为弱酸性水。

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。

综上所述，ZK2 井矿泉水属重碳酸钙钠型偏硅酸淡矿泉水。

10、矿山开采及设计状况

2010 年 3 月，深圳市景田食品饮料有限公司与广州市鳌峰矿泉饮料有限公司进行洽谈协商收购鳌峰矿泉水事宜，经过两家公司的友好协商，于 2010 年 8 月深圳市景田食品饮料有限公司正式收购了广州市鳌峰矿泉饮料有限公司，转让后，深圳市景田食品饮料有限公司于 2010 年 9 月办理了新的采矿许可证，证号：C4400002009078110030730。矿区范围由 4 个拐点组成，矿区面积为 0.952km²，有效期限为 2010 年 9 月 13 日至 2027 年 9 月 30 日，开采规模为 7.30 万 m³/a。

2012 年 10 月，广东省冶金建筑设计研究院编制了《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》，并经广东省国土资源厅审查备案（粤国土开备字〔2012〕40 号）。该矿采矿许可证有效期为 2010 年 9 月 13 日至 2027 年 9 月 30 日，生产规模为 7.30 万 m³/a，该《方案》属于变更开采规模编制的开发利用方案。设计生产规模 32.91 万 m³/a，实际生产规模 22.55 万 m³/a。

11、评估过程

2022 年 03 月 10 日，广州市规划和自然资源局以公开方式选择我公司对深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿权进行评估。我公司接受委托后，即选派由地质、矿建、选矿、采矿、财会等专业技术人员组成评估项目组，于 2022 年 03 月 11 日至 2022 年 07 月 04 日，对拟有偿处置的矿泉水采矿权进行了认真细致的核实、计算，以法定和公允的程序进行了科学的评估，并将评估结果与委托方交换了意见，整个评估过程分为

四个阶段:

11.1 接受委托阶段

2022年03月10日,广州市规划和自然资源局委托我公司对深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水采矿权进行评估。我公司根据委托方提供的各种与评估有关的资料,结合自身所掌握的一些资料,成立项目组,拟定评估方案,制定评估计划。

11.2 尽职调查、收集资料阶段

2022年03月11日至2022年04月23日,根据评估的有关原则和规定,我公司评估师李林、李天智对委托评估的采矿权进行了产权验证和查阅有关材料,征询、了解、核实矿床地质勘查、矿山建设等基本情况,收集、核实与评估有关的地质、设计资料等;详细了解水、工、环等开采技术经济条件,采矿方法及技术水平等。根据本评估项目业务性质及委托人要求,本项目尽职调查通过询问方式进行。

11.3 评定估算阶段

2022年04月24日至2022年06月10日,评估项目组全面开展该矿采矿权的评估工作。项目组在认真详细研究各种评估资料的基础上,按照确定的评估方案和方法,进行具体的评估计算工作。

11.4 评估汇总报告阶段

2022年06月11日至2022年07月03日,根据评估人员对该项目的初步评估,对评估结果进行了汇总与综合评估分析。评估小组经讨论研究,进行适当调整与修改,最后在确认该评估工作中没有发生重评和漏评项目的情况下,编制了评估报告文本。经内部复核、修改完善后,出具评估报告书初稿。

评估报告书初稿完成后,经委托方审查,并进行了少量调整与修改,经复核后送交打印制作评估报告,最后经签章,于2022年07月04日提交

委托方。

12、评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，采矿权出让收益评估方法收入权益法、折现现金流量法、交易案例比较调整法、基准价因素调整法。结合该矿的现状和评估人员掌握的情况，深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水评估条件如下：

（1）该矿储量规模为小型规模，且出让服务年限较短，采用折现现金流量法评估可能导致评估结果显失合理性问题，根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，适宜采用收入权益法评估。

（2）目前未收集到可类比的案例，无法采用交易案例比较调整法。

（3）现行矿业权评估准则尚未确定基准价因素调整法的调整因素，不具备基准价因素调整法评估的条件。

根据《中国矿业权评估准则》、《收益途径评估方法规范》及《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的规定和要求，本项目评估宜采用收入权益法进行矿业权价值估算。其计算公式为：

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

式中：P——采矿权评估价值；

SI_t ——年销售收入；

κ ——采矿权权益系数；

i ——折现率；

t ——年序号（ $t=1,2,3,\dots,n$ ）；

n ——评估计算年限。

13、评估参数的选择

评估指标和参数的取值主要参考广东省地质技术工程咨询公司编写的《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》、广东省国土资源厅关于《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》矿产资源储量评审备案证明（粤国土资储备字〔2012〕05号）、广东省矿产资源储量评审中心关于《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》评审意见书（粤资储评审字〔2012〕5号）、广东省冶金建筑设计研究院编制的《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》、广东省国土资源厅关于《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》审查备案证明（粤国土开备字〔2012〕40号）、四川山河资产评估有限责任公司出具了《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水（扩大矿区范围）采矿权评估报告》（川山评报字〔2014〕F97号）、广州市国土资源和规划委员会缴纳采矿权登记相关费用通知书（穗国房业务〔2015〕115号）和价款缴纳发票、广州市从化区水务局关于《协助收集采矿权出让收益评估所需数据的函》的复函以及评估人员掌握的其它资料确定。

13.1 评估所依据资料的评述

13.1.1 资源储量估算资料

2011年12月，广东省地质技术工程咨询公司编写了《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》。通过该次工作，化学类型一致，偏硅酸含量很接近，均达到饮用天然矿泉水界限指标，水质稳定，根据水源地的自然环境以及矿泉水的埋藏条件，评价地质环境质量良好。

《补充详查报告》估算资源储量方法正确；参数确定基本合理；资源储量估算结果较可靠。符合有关规范要求，并经主管部门评审备案。根据评估准则要求，可作为本次评估依据。

13.1.2 开发利用方案

2012 年 10 月，广东省冶金建筑设计研究院编制了《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》。根据矿体赋存具体特点及开采技术条件，设计采用露天开采井抽水方式，采用安装在 ZK1、ZK2 井井内电动潜水泵抽水的方式进行开采。利用安设在 ZK1、ZK2 井井内电动潜水泵抽取原矿水，采用不锈钢管将抽取的原矿水引出地表并直接引入储水池。取水井至高位储水池采用不锈钢管输送，从高位储水池到生产车间各用水点采用不锈钢以自流方式的运输方案。参数选取基本合理，并经评审论证，可作为本次评估经济指标选取的依据或基础。

13.2 矿区保有资源储量（允许开采量）

根据广东省地质技术工程咨询公司编写了《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水补充详查报告》，提交的 B+C 级允许开采量为 1184.0m³/d。

13.3 开采加工工艺及产品方案

13.3.1 开采加工工艺及输送方案

广东省冶金建筑设计研究院编制了《广东省广州市从化鳌头镇鳌峰饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》，该厂新建两条瓶装矿泉水生产线（全部为进口德国克朗斯吹灌装一体机生产线，原生产设计全部拆除。其中有 1 条生产线生产 348ml 的瓶装水，1 条生产线生产 570ml 的瓶装水）。348ml 的瓶装水生产线每条每小时生产 28000 瓶，日产 588000 瓶（每天开 3 班，每班 7 小时），年产 348ml 瓶装矿泉水 19404.00 万瓶（按 330d/a 计），折合约 204.62 m³/d 或 6.75 万 m³/a（按 330d/a 计）；570ml 的瓶装水生产线每条每小时生产 40000 瓶，日产 840000 瓶（每天开 3 班，每班 7 小时）。年产 570ml 瓶装矿泉水 27720.00 万瓶（按 330d/a 计），折合约 478.80 m³/d 或 15.80 万 m³/a（按 330d/a 计）。总折合用水量约为 683.42 m³/d 或 22.55 万

m^3/a (按 330d/a 计)。

根据资源埋藏条件,采用露天开采井抽水方式,采用安装在 ZK1、ZK2 井井内电动潜水泵抽水的方式进行开采。利用安设在 ZK1、ZK2 井井内电动潜水泵抽取原矿水,采用不锈钢管将抽取的原矿水引出地表并直接引入储水池。取水井至高位储水池采用不锈钢管输送,从高位储水池到生产车间各用水点采用不锈钢以自流方式的运输方案。

13.3.2 产品方案

本矿山产品方案为 348ml、570ml 支装饮用矿泉水。参照《矿业权价款评估实践研究》产品方案选取建议“矿泉水矿权评估...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”,此次评估选取产品方案为 5 加仑桶装水。

13.4 矿泉水产率

根据《开发利用方案》矿泉水损失率为 3%。具了解矿泉水从原水到成品水,一般需要将引来的水进行除砂、除氯、过滤、消毒、罐装、洗瓶、冲瓶,这些环节会有不少的原水损耗。以北京市为例,依据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%。广州地区尚未查询到相关规范,但市场一般矿泉水生产企业产水率可达到上述要求。故本次评估选取矿泉水产率为 70%。

13.5 生产规模及服务年限

《开发利用方案》原生产规模为 7.30 万 m^3/a ,设计该矿生产规模为 32.91 万 m^3/a ,实际生产规模 22.55 万 m^3/a ,采矿许可证核定生产规模 22.55 万 m^3/a 。依据评估委托要求及该矿历史评估情况,本次评估范围是原探转采批准生产规模资源量未处置部分,以生产规模划分,该矿已处置的生产规模为 15.25 万 m^3/a (22.55-7.30),未处置生产规模为 7.30 万 m^3/a 。

依据当地水务部门出具的取水量计算表,该矿 2017 年 07 月至 2022 年

3 月实际取水量为 63.6656 万立方米，平均年化采水量 13.40 万 m^3/a ，未超过已有偿处置的生产规模（15.25 万 m^3/a ）。故本次评估补缴的出让收益自评估基准日起计算至采矿许可证有效期末。采用原采矿许可证生产规模为 7.30 万 m^3/a ，评估服务年限为 2022 年 04 月至该矿采矿许可证有效期末 2027 年 09 月。

则本次评估计算年限为 5.50 年，合计开采量 40.15 万 m^3 。

13.6 产品产量

该矿矿泉水产率为 70%。

产品产量 = $7.30 \text{ 万 } \text{m}^3/\text{a} \times 70\% = 5.11 \text{ 万 } \text{m}^3/\text{a}$

本次评估年产品产量为 5.11 万 m^3/a 。

13.7 年销售收入

13.7.1 原矿销售价格的确

根据《中国矿业权评估准则》及《矿业权评估参数指导意见》，矿业权评估中，销售价格的取值依据一般包括：矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究报告或矿山初步设计资料；企业会计报表资料；市场收集的价格凭证；国家（包括有关期刊）公布、发布的价格信息。产品销售价格应根据资源禀赋条件综合确定，一般采用当地平均销售价格，原则上以评估基准日前的三个年度内的价格平均值或回归分析后确定评估计算中的价格参数。

根据《开发利用方案》桶装矿泉水为日用快速消费品，近 3 年来当地市场矿泉水价格基本稳定，5 加仑桶装和 1000ml 瓶装饮用矿泉水出厂价格为 4.0~5.0 元/桶。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。本次评估选取出厂 5 加仑桶装饮用矿泉水销售不含税价格 3.0 元/桶。评估选取产品不含税销售价格为 158.73 元/ m^3 （1000 升/立方米 \div 18.9 升/桶 \times 3 元/桶）。

13.8.2 年销售收入的计算

该矿原采矿许可证核定生产规模为 7.30 万 m^3/a ，年产矿泉水 5.11 万 m^3/a ，根据《矿业权评估参数确定指导意见》，假设本矿生产的产品全部销售，则：

$$\begin{aligned}\text{正常年份销售收入} &= \text{年矿泉水销量} \times \text{销售价格} \\ &= 5.11 \text{ 万 } \text{m}^3/\text{a} \times 158.73 \text{ 元}/\text{m}^3 \\ &= 811.11 \text{ 万元}\end{aligned}$$

则正常生产年份年销售收入为 811.11 万元。

14、采矿权权益系数

根据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)，其它非金属矿山原矿采矿权权益系数取值范围为 4.0 ~ 5.0%。鉴于深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水，开采方式为露天开采，矿床开采技术条件简单。但因广州市内矿泉水企业众多市场竞争激烈，综合考虑上述因素本项目评估选取采矿权权益系数取 4.2%。

15、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。

根据国土资源部 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”，对需要向国家缴纳矿业权出让收益的矿业权出让评估和国家出资勘查形成矿产地的矿业权转让评估，采矿权评估折现率取 8.00%。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，折现率计算如下：

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

无风险报酬率即安全报酬率，通常可以参考政府发行的长期国债利率

或同期银行存款利率来确定。指导意见建议，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、选取距评估基准日最近的中国人民银行公布的 5 年期定期存款利率等作为无风险报酬率。

本次评估按距评估基准日最近发行的五年期储蓄国债（凭证式）年利率 3.57%，确定无风险报酬率 3.57%。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，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 + 个别风险报酬率。

勘查开发阶段风险报酬率按阶段取值，生产矿山取值范围 0.15% ~ 0.65%，依据该矿资源赋存条件，本次评估勘查开发阶段风险报酬率确定为 0.60%。

行业风险报酬率取值范围 1.00% ~ 2.00%，本次评估对象为天然桶装饮用矿泉水，行业风险报酬率取值 1.80%。

财务经营风险报酬率取值范围 1.00% ~ 1.50%。本次评估确定财务经营风险报酬率取值为 1.33%。

个别风险报酬率：取值区间 0.50 ~ 2.00%，本次评估取值 0.70%；

综上所述，本次评估折现率取值计算如下：

$$\text{折现率} = 3.57\% + 0.6\% + 1.8\% + 1.33\% + 0.7\% = 8.00\%$$

本次评估折现率采用无风险报酬率 + 风险报酬率方式并参考采矿权价款评估确定为 8.00%。

16、采矿权评估价值的确定

16.1 采矿权评估价值

此次评估确定拟有偿处置的深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水未进行有偿处置的剩余资源储量采矿权评估价值为人民币 **147.39 万元**。
大写金额：人民币壹佰肆拾柒万叁仟玖佰圆整。

16.2 出让收益评估价值

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》,采用折现现金流量法、收入权益法评估时,矿业权出让收益应按照下列公式计算:

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

式中: P —矿业权出让收益评估值;

P_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;

Q_1 —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。

根据《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》 k 取值为 1,则采矿权出让收益评估值为 147.39 万元。

16.3 采矿权出让收益市场基准价的计算

根据广州市规划和自然资源局发布广州市采矿权出让收益市场基准价的通知,颁布矿泉水基准价(可采储量)3.07 元/立方米。

根据矿业权出让收益市场基准价计算公式 $P = A \cdot Q$

式中: P ——矿业权出让收益评估值;

A ——出让收益市场基准价,3.07 元/立方米可采储量;

Q ——可采储量×开采服务年限。

采矿权出让收益基准价=3.07 元/立方米×40.15 万立方米
=123.26 (万元)

16.4 采矿权出让收益评估价值的确定

根据财综〔2017〕35 号文《矿业权出让收益征收管理暂行办法》及《矿业权出让收益评估应用指南(试行)》规定,矿业权出让收益按照评估价值、市场基准价就高确定。

收入权益法出让收益评估值为 147.39 万元，高于采矿权出让基准价计算结果 123.26 万元，因此本报告采用收入权益法核算的评估结论作为最终评估结论。

综上，本次评估该采矿权出让收益评估价值确定为 147.39 万元。

17、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：

17.1 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、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；

17.2 以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；

17.3 在矿山开发收益期内有关产品价格、成本费用、税率及利率等因素在正常范围内变动；

17.4 不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；

17.5 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

18、评估结论

本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用合理的评估方法和适宜的评估参数，经过认真、详细的评定估算后确定：

深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水截止评估基准日时点保有资源储量（允许开采量）39.07 万 m^3/a （1184.0 m^3/d ），此次评估范围为未进行有偿处置的剩余资源储量，依据原采矿许可证生产能力核定为 7.30

万 m^3/a ，产品产量 5.11 万 m^3/a 。评估计算年限 5.50 年，未进行有偿处置的剩余开采量 40.15 万 m^3 。产品方案为 5 加仑桶装水，产品不含税销售价格 158.73 元/ m^3 ，采矿权权益系数 4.2%，折现率 8%。该矿未进行有偿处置的剩余资源储量在评估基准日时点采矿权出让收益评估值为人民币 147.39 万元。大写金额：人民币壹佰肆拾柒万叁仟玖佰圆整。

根据广州市规划和自然资源局发布广州市采矿权出让收益市场基准价的通知中颁布矿泉水基准价，矿泉水出让收益市场基准价为 3.07 元/立方米可采储量。该矿出让收益市场基准价核算结果为 123.26 万元。此次评估价值 147.39 万元高于市场基准价核算价值。

19、评估有关事项说明

19.1 评估结论有效期

本评估报告基准日为 2022 年 03 月 31 日，按现行法规规定，本评估结论从评估报告公开之日起一年内有效（不公开的从评估基准日之日起一年内有效）。如果使用本报告结论的时间超过本评估结论的有效期，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负任何责任。

19.2 评估基准日后的调整事项

在评估基准日之日起一年时间内，如果委托评估的资产具体数量发生变化，委托方应聘请本评估公司根据原评估方法对评估价值进行相应调整；如果本次评估所采用的资产价格标准发生不可抗拒的变化，并对资产评估价值产生明显的影响时，委托方应及时聘请本评估公司重新确定资产价值。

19.3 评估结论有效的其它条件

本项目评估结论是以特定的评估目的为前提，根据国家的法律、法规和有关技术经济资料，并在特定的假设条件下确定的采矿权价值，评估中没有考虑将采矿权用于其他目的可能对采矿权价值所带来的影响，也未考虑其他不可抗力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。

19.4 评估报告的适用范围

本评估结论仅供委托方为本次特定的评估目的和送交评估主管机关审查使用，除此之外，未经委托方许可，本评估公司不会随意向他人提供或公开。

评估报告书的使用权限归委托方所有。

本评估报告书的复印件不具有任何法律效力。

19.5 特别事项说明

19.5.1 本次按原采矿许可证核定的生产能力 7.30 万 m^3/a 评估计算，如开采量超过了核定的生产能力需要重新评估。

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

19.5.3 本次评估工作中评估委托人所提供的有关文件材料（包括产权证明、矿井地质报告及其审批意见、开采设计及其批复等）是编制本报告的基础，相关文件材料提供方应对所提供的有关文件材料的真实性、合法性、完整性承担责任。

19.5.4 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。

19.5.5 本评估报告含有若干附件，附件构成本报告书的重要组成部分，与本评估报告正文具有同等法律效力。

19.5.6 本评估报告经本评估机构法定代表人、矿业权评估师（评估责任人员）（项目负责人和报告复核人）签名，并加盖评估机构公章后生效。

20、评估起止日期和评估报告提交日期

本评估报告起止日期为 2022 年 03 月 10 日至 2022 年 07 月 04 日；本评估报告提交日期：2022 年 07 月 04 日。

21、评估责任人

法定代表人:



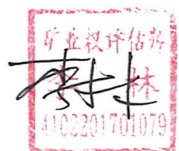
项目负责人:



报告复核人:



矿业权评估师:



22、评估工作人员

李天智（矿业权评估师、采矿工程师）

李 林（矿业权评估师、助理研究员）

河南省诚信矿业服务有限公司

二〇二二年七月四日



附表：一

深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水
采矿权出让收益评估价值估算表

评估委托人：广州市规划和自然资源局

评估基准日：2022年03月31日

单位：万元

项 目	单 位	合 计	生 产 期					
			2022年04月-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年01月-09月
			0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.50
1、生产能力	万立方米	40.15	5.48	7.30	7.30	7.30	7.30	5.47
2、矿泉水产率	%		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
3、年产量（桶装水）	万立方米	28.11	3.84	5.11	5.11	5.11	5.11	3.83
4、销售价格	元/立方米		158.73	158.73	158.73	158.73	158.73	158.73
5、销售收入	万元	4461.90	609.52	811.11	811.11	811.11	811.11	607.94
6、折现系数（i=8%）			0.9439	0.8740	0.8093	0.7493	0.6938	0.6549
7、销售收入现值	万元	3509.29	575.34	708.91	656.39	607.77	562.75	398.13
8、销售收入现值累计	万元		575.34	1284.24	1940.64	2548.41	3111.16	3509.29
9、采矿权权益系数		4.20%						
10、采矿权评估价值	万元	147.39	24.16	53.94	81.51	107.03	130.67	147.39

评估机构：河南省诚信矿业服务有限公司

制表人：李林

审核人：李天智



附表：二

深圳市景田食品饮料有限公司广州鳌峰矿泉水
采矿权出让收益评估开采量计算表

评估委托人：广州市规划和自然资源局

评估基准日：2022年03月31日

单位：万立方米/年

储量级别	允许开采量	原采矿证生产规模	评估利用原生产规模	评估计算可采资源量	备注
B+C级	39.07万m ³ /a 1184.0m ³ /d	7.30万m ³ /a 221.21m ³ /d	7.30万m ³ /a	40.14万m ³ /a	

评估机构：河南省诚信矿业服务有限公司

制表人：李林

审核人：李天智

