

珠矿玉矿评字（2021）002号

广州市长寿村饮品（连锁）有限公司

长寿村矿泉水采矿权

出让收益评估报告

贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年六月二十四日

地址：贵州省贵阳市贵阳国家高新技术产业开发区长岭南路33号天一·国际广场第9幢1单元8层1号

邮政编码：550000

广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水 采矿权出让收益评估报告

摘要

珠矿玉矿评字（2021）002号

评估机构：贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司。

评估委托人：广州市规划和自然资源局。

评估对象：广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权。

评估目的：广州市规划和自然资源局拟出让广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权，根据国家相关法律法规，需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即为上述目的而为广州市规划和自然资源局确定该采矿权出让收益提供参考意见。

评估基准日：2021年1月31日。

评估方法：收入权益法。

评估报告主要参数：评估区面积 0.8748km²；生产规模为 3.00 万 m³/年；评估计算年限 10 年；动用可采储量 30.00 万 m³，需补交出让收益可采资源储量 8.86 万立方米；开采方式为地下开采；矿泉水利用率为 99.48%；成品矿泉水产品方案为 18.9L 桶装矿泉水 2.39 万 m³/a，330ml 瓶装矿泉水 0.60 万 m³/a；18.9L 桶装矿泉水 105.53 元/m³，330ml 瓶装矿泉水 187.70 元/m³；折现率 8.00%；采矿权权益系数 4.20%。

● 采矿权评估结果

经评估人员充分调查研究评估对象和市场情况的基础上，按照采矿权评估的原则和程序，选取合理的评估方法和评估参数，经过认真计算，确定广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权（总动用可采储量 30.00 万 m³）在评估基准日 2021 年 1 月 31 日的评估值为人民币 102.64 万元，单位可采储量评估值 3.42 元/m³；2017 年 7 月 1 日到本次采矿权延续起点（2020 年 12 月 14 日）实际取水总量（8.86 万 m³）应补缴采矿权出让收益评估值为人民币 30.30 万元。

●采矿权出让收益市场基准价计算结果

依据《广州市规划和自然资源局关于发布广州市采矿权出让收益市场基准价的通知》，广州市矿泉水出让收益市场基准价为 3.07 元/m³。本次评估范围需缴纳出让收益的资源量为 38.86 万 m³。则经计算出让收益市场基准价为 119.30(38.86×3.07)万元（小于本次采矿权出让收益评估值 132.94 万元）。

●采矿权出让收益评估结论

本次评估的广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权（总动用资源储量 38.86 万 m³）出让收益评估值为人民币 **132.94 万元**，大写人民币壹佰叁拾贰万玖仟肆佰元整。

评估有关事项声明：

评估结论使用有效期：根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，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，超过一年此评估结果无效，需重新进行评估。

本评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。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：“以上内容摘自本采矿权评估报告，欲了解本评估项目的全部情况，请认真阅读采矿权评估报告全文”。

贵州珠矿玉房地产土地资产评估有
限公司(盖章)

二〇二一年六月二十四日

法定代表人：

矿业权评估师：

矿业权评估师：



目 录

一、评估机构	1
二、评估委托人及采矿权人	1
三、评估目的	2
四、评估对象及范围	2
五、评估基准日	4
六、评估依据	4
（一）法律法规依据	4
（二）行为、产权和取价依据等	6
七、矿产资源勘查及开发概况	6
（一）自然地理条件	6
（二）经济社会概况	7
（三）水源地地质概况	7
（四）开采技术条件	9
（五）矿泉水井概况	10
（六）矿泉水基本特征	11
（七）矿山开发利用现状	11
八、评估实施过程	11
（一）接受委托阶段	11
（二）尽职调查阶段	12
（三）评定估算阶段	12
（四）编制和出具报告阶段	12
（五）工作底稿归档阶段	12
九、评估方法	13
十、评估参数的确定	13
（一）评估所依据资料评述	14
（二）评估主要指标和参数的选取	15
（三）销售收入	16

（四）折现率.....	18
（五）采矿权权益系数（k）.....	18
十一、评估假设.....	18
十二、评估结论.....	19
十三、评估基准日期后重大事项.....	21
十四、特别事项说明.....	21
十五、评估报告使用限制.....	22
十六、评估报告日.....	23
十七、评估责任人.....	23

评估报告附表

附表 1、广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权出让收益评估价值估算表

附表 2、广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权评估价值估算表

附表 3、广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权评估可采储量、服务年限估算表

评估报告附件

- 1、贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司《营业执照》
- 2、贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司《矿业权评估资格证书》
- 3、矿业权评估机构及评估师承诺函
- 4、矿业权评估师执业资格证书及评估师自述表
- 5、《矿业权出让收益评估委托合同书》
- 6、广州市长寿村饮品（连锁）有限公司《营业执照》及《采矿许可证》
- 7、广州市长寿村饮品（连锁）有限公司《取水许可证》
- 8、《广东省绿色矿山建设评估报告》
- 9、《<广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告>评审意见书》
- 10、《关于印发广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告矿产资源储量认定书的通知》（粤国土资[资储]字[2000]72 号）
- 11、《<广东省广州市太和镇长寿村饮用矿泉水天然矿泉水矿产资源开发利用方案>审查意见书》（粤矿协审字[2009]50 号）
- 12、《矿业权评估尽职调查表》

**广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水
采矿权出让收益评估报告**

正文

编号：珠矿玉矿评字（2021）002 号

受广州市规划和自然资源局的委托，本公司根据国家矿业权评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的评估原则，按照公认的矿业权评估方法对广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权在评估基准日 2021 年 1 月 31 日的出让收益进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的矿业权进行了市场调查与询证。现将评估过程、评估结论报告如下：

一、评估机构

名称：贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司

住所：贵州省贵阳市贵阳国家高新技术产业开发区长岭南路 33 号天一·国际广场第 9 幢 1 单元 8 层 1 号

法定代表人：李增贵

统一社会信用代码：91520115MA6HPEQQ69

评估机构资格：探矿权和采矿权评估

贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司属独立法人单位，成立日期 2019 年 05 月 19 日，贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司系经中国国土资源部资格认定，中国矿业权评估师协会审核、批准颁发《探矿权采矿权评估资格证》，专业从事矿业权评估、矿业技术开发利用和矿业咨询的社会中介组织。《探矿权采矿权评估资格证》证书编号：矿权评资[2020]037 号。

二、评估委托人及采矿权人

（一）评估委托人

名称：广州市规划和自然资源局

通讯地址：广州市越秀区吉祥路 80 号

（二）采矿权人

名称：广州市长寿村饮品（连锁）有限公司

地址：广州市白云区兴太三路 499 号自编天源长寿村楼（仅限办公用途）

类型：其他有限责任公司

法定代表人：温良

注册资本：壹仟万元整

成立日期：1998 年 04 月 10 日

营业期限：1998 年 04 月 10 日至长期

经营范围：酒、饮料和精制茶制造业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）

三、评估目的

广州市规划和自然资源局拟出让广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权，根据国家相关法律法规，需对该采矿权出让收益进行评估。本次评估即为上述目的而为广州市规划和自然资源局确定该采矿权出让收益提供参考意见。

四、评估对象及范围

（一）评估对象

根据《矿业权出让收益评估委托合同书》，本次评估对象为“广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权”。

（二）评估范围

根据《矿业权出让收益评估委托合同书》，本次评估范围根据《采矿许可证》（证号：C4400002009108110040704）确定。本次评估的采矿权矿区面积 0.8748km²，矿区范围由 8 个拐点圈定，有效期限为壹拾年，自 2020 年 12 月 14 日至 2030 年 12 月 14 日，生产规模 3.00 万 m³/年，开采矿种：矿泉水；开采方式为地下开采；开采深度由 18.61 米至 0 米。矿区

范围拐点坐标如下表 4-1:

表 4-1 矿区范围拐点坐标一览表（2000 大地坐标系）

拐点编号	X	Y
1	2574469.01	38443029.14
2	2574469.01	38443509.14
3	2573869.01	38443509.14
4	2573869.01	38443959.14
5	2573139.01	38443959.14
6	2573139.01	38442979.14
7	2573489.00	38442908.09
8	2573489.00	38443278.09
矿区面积: 0.8748km ² , 开采深度: 由 18.61 米至 0 米标高		

截止到评估基准日, 上述范围内与基本农田不重叠, 与生态红线范围不重叠, 不在禁采区, 未设置其他矿业权, 无矿业权权属争议。

（三）采矿权史及设置情况

1999 年, 广州市长寿村饮品有限公司委托广东省地质技术工程咨询公司在太和镇八斗村一带寻找饮用天然矿泉水, 于 2000 年 5 月提交《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告》, 并出具了《关于印发广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告矿产资源储量认定书的通知》(粤国土资[资储]字[2000]72 号)。

该采矿权由广州市长寿村饮品(连锁)有限公司长寿村矿泉水厂所有, 采矿证证号: C4400002009108110040704。2017 年 6 月 8 日采矿权延续, 有效期叁年零陆月, 自 2017 年 6 月 8 日至 2020 年 12 月 14 日, 矿区面积 1.483 平方公里, 矿区由 4 个拐点坐标构成, 见表 4-2; 2020 年 12 月采矿权变更延续, 变更后有效期限自 2020 年 12 月 14 日至 2030 年 12 月 14 日, 采矿许有效期限为壹拾年, 矿区面积 0.8748 平方公里, 矿区由 8 个拐点坐标构成, 见表 4-1。

表 4-2 变更前矿区范围拐点坐标一览表（1980 大地坐标系）

拐点编号	X	Y
1	2574471.32	38442591.98
2	2573141.32	38442861.98
3	2573141.32	38443841.98
4	2574471.32	38443841.98

拐点编号	X	Y
矿区面积：1483.km ² ，开采深度：由 18.61 米至 0 米标高		

（四）价款处置情况

广州市长寿村饮品(连锁)有限公司长寿村矿泉水厂于 1997 年设立，建井时间为 1999 年 5 月，以往未缴纳价款。该按“财综【2017】35 号”文征收，“申请在先方式取得探矿权后已转为采矿权的，如完成有偿处置的，不再征收采矿权出让收益；如未完成有偿处置的，应按剩余资源储量以协议出让方式征收采矿权出让收益。”根据《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告评审意见》及企业工作人员介绍，广州市长寿村饮品有限公司委托广东省地质技术工程咨询公司在太和镇八斗村一带寻找饮用天然矿泉水，于 2000 年 5 月提交《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告》。该矿山为企业自行勘探探转采采矿权，未完成有偿处置，需按 2017 年 7 月 1 剩余资源储量补缴采矿权出让收益。

五、评估基准日

根据《矿业权出让收益评估委托合同书》，本项目评估基准日确定为 2021 年 1 月 31 日。本评估报告中计量和计价标准，均为该评估基准日的客观有效标准。

六、评估依据

评估依据包括法律法规依据、行为、产权和取价依据等，具体如下：

（一）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第 46 号，2016 年）；
- 2.《中华人民共和国矿产资源法》（2009 年 8 月 27 日修正后颁布）；
- 3.《矿产资源开采登记管理办法》（2014 年 7 月 29 日国务院令第 653 号修订）；
- 4.《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资源部国土资发[2000]309 号文）；
- 5.《矿业权评估管理办法（试行）》国土资发〔2008〕174 号；
- 6.《探矿权采矿权转让管理办法》（国务院 1998 年第 242 号令）；

7.中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发《矿业权出让制度改革方案的通知》（2017年2月）；

8.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》；

9.《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）；

10.财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

11.《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局 2019 年第 14 号）；

12.《广东省财政厅 广东省国土资源厅转发《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》》（粤财规〔2018〕2号）；

13.《广州市规划和自然资源局关于发布广州市采矿权出让收益市场基准价的通知》；

14.《广东省自然资源厅关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》；

15.《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》；

16.《矿业权评估技术基本准则》（CMVS00001-2008）；

17.《矿业权评估程序规范》（CMVS11000-2008）；

18.《矿业权评估报告编制规范》（CMVS11400-2008）；

19.《收益途径评估方法规范》（CMVS12100-2008）；

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

21.《矿业权评估利用矿山设计文件指导意见》（CMVS30700-2010）；

22.国土资源部公告 2006 年第 18 号《关于〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》；

23.《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；

24.《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T 13908-2002）；

25.《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766-1999）；

26.《天然矿泉水地质勘探规范》（GB/T13727-92）。

（二）行为、产权和取价依据等

- 1.《矿业权出让收益评估委托合同书》;
- 2.广州市长寿村饮品（连锁）有限公司《营业执照》及《采矿许可证》;
- 3.广州市长寿村饮品（连锁）有限公司《取水许可证》;
- 4.《广东省绿色矿山建设评估报告》;
- 5.《<广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告>评审意见书》;
- 6.《关于印发广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告矿产资源储量认定书的通知》（粤国土资[资储]字[2000]72号）;
- 7.《<广东省广州市太和镇长寿村饮用矿泉水天然矿泉水矿产资源开发利用方案>审查意见书》（粤矿协审字[2009]50号）;
- 8.《矿业权评估尽职调查表》。
- 9.评估人员核实、收集和调查的资料。

七、矿产资源勘查及开发概况

（一）自然地理条件

1.地理位置

广州市长寿村饮品（连锁）有限公司的水源位于广州市帽峰山下，地理位置：坐标东经 113°26'55"，北纬 23°15'44"，海拔 534.9m，该水厂位于广州市白云区太和镇穗丰村，行政隶属太和镇管辖。水源地距广州市区 20km，往南有水泥公路与北二环高速、324 国道相接，往西有一环路与京珠高速、105 国道相连，交通方便。

2.自然条件

矿泉水水源地位于帽峰山南面，整体地势较高，属丘陵山区。区内植被发育，林木郁郁葱葱，自然环境优美，是一处理想的矿泉水水源地。

3.气象水文

本区属亚热带季风气候，温湿多雨；据广州市白云区气象站的资料，

分析区年平均气温为 21.8℃。其中 7 月份最高，平均 28.4℃，1 月份最低，平均 13.3℃。区内雨量充沛，年平均降雨量 1694mm。降雨多集中在 5~9 月，为一年中的丰水期；12 月至次年 3 月为枯水期，其余月份为平水期。本区内天然植被发育，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。

水源地地表水系不甚发育，仅有一些沿沟谷发育的细小溪流，整体流向自北向南流入珠江。

（二）经济社会概况

目前全世界约有 4.5 亿人口在饮用矿泉水，饮用人口逐年大幅上升，市场需求潜力巨大。国内的饮用水市场也呈现一派繁荣兴旺的景象，虽然水产品种类繁多，但随着人们对水的认识提高和生活水平的提高，对矿泉水也更加喜爱和重视，矿泉水的销售市场前景广阔。而水厂在我国经济发达地区，又地处广州市白云区，在广东省矿泉水销售量逐年呈上升态势情况下，必将有可观的经济效益和社会效益。

（三）水源地地质概况

1. 地层

本区地层较为简单，主要有震旦系，其次为第四系残坡积和冲洪积层，由老到新分述如下：

（1）震旦系（Z）：除东南角外，全区均有分布，为一套混合岩和混合岩化变质岩系。主要岩性为条纹状混合片麻岩、混合岩化石英片岩、长英质混合岩化云母片岩、变粒岩等，厚度>720m。在 K1 矿泉水井揭露的花岗片麻岩，也是混合岩化作用形成的花岗质混合片麻岩。

（2）第四系：其中①残坡积层（Q^{eld}）：为震旦系变质岩和燕山早期第二阶段花岗岩的风化产物，覆盖于基岩之上，在丘顶和丘坡出露。其岩性与母岩有关，一般为棕黄、褐黄色亚粘土、含砾亚粘土，混少量母岩碎屑和小岩块，往下粗碎屑物增多，底部与母岩呈渐变关系。厚度变化大，较厚者可达 20 多米。由于分布广而又不稳定，与下部母岩的分布基本一

致。②全新统冲洪积层（ Q_4^{apl} ）：沿小溪两侧较低洼地段呈条带状、树枝状小面积分布，岩性主要为褐黄色、褐灰色亚粘土、含砾亚砂土、砾砂及不等粒砂。厚度不大，一般仅 2~5m，局部可达 10~15m。

2.构造

本区位于增城隆起西端，受广从断裂和瘦狗岭断裂的影响，发育多期多组方向各一、规模不等的断层和褶皱。

（1）褶皱构造：以加里东期为主，呈东西向展布，岩性为混合片麻岩，片麻理显示出一系列轴面往南倾的不对称褶皱形态。它是在深部混合岩作用过程处于流塑状态下，受南北应力挤压发生形变所形成的褶皱，如扬屋片麻理褶皱。

（2）断裂构造：主要有北东向、东西向和北西向断层，后者常切割前两者，且多为充水断层。与本区矿泉水的形成、富集、运移、排泄关系较为密切的断层如下：

F_5 断层：位于本区西南部，走向 300° ，其南东段拐向东，走向近东西，倾向北东，倾角 85° ，破碎带宽达 80m 左右。受断层切割的混合片麻岩被挤压破碎成 5~30cm 粗的碎石，呈棱角状，岩石硅化强烈，破碎带中见 6 条大致平行分布的石英脉，宽 2~5cm 不等，岩脉倾向 350° ，倾角 85° 。石英脉均受后期构造活动影响而碎成 1~3cm 粗的角砾，未胶结，由于构造裂隙发育，成为充水断层。

F_4 断层：位于矿泉水源地的西南部，并通过八斗矿泉水 ZK1 井。该断层规模不大，长约 2.5km，走向约 300° ，倾向北东，倾角 85° 。在榕树坑以北所见，该断层所切割的混合岩和混合岩化片麻岩被挤压得十分破碎，裂隙未胶结，裂面见擦痕，断层通过的人工陡坎下，落下满地粗 5~20cm 的碎石，破碎带中见近于直立的已硅化的石英脉，其中发育有小晶洞，脉岩已破碎。该断层是充水断层，其两侧泉水密集，在老屋以西的断裂隐伏段，也有上升泉涌出。

（四）开采技术条件

1. 水源地水文地质概况

区内地下水类型主要有松散岩类孔隙水和块状岩类裂隙水。其中①松散岩类孔隙水：分布于区内东部和西部小溪流的两侧低洼地段，赋存于第四系全新统冲洪积砾砂、不等粒砂和亚砂土层中，含水层顶板埋深一般为0.5~9m，厚度一般2~5m，水位埋深0.15~4.5m不等，单井多 $<100\text{m}^3/\text{d}$ ，富水性较差。地下水水化学类型主要为 $\text{HCO}_3\text{-Ca}$ 型，矿化度084~205mg/L。②块状岩类裂隙水：全区均有分布，主要赋存于以混合岩和混合岩化片麻岩为主的震旦系变质岩和燕山早期第二阶段细粒黑云母花岗岩的构造裂隙和风化裂隙中，富水性不均一，旱季地下迳流模数为4.42~16.82L/(s·km²)，多数在10.48~12.69L/(s·km²)之间。泉流量最常见为0.3~1.8L/s，最大达3.46L/s。在断层破碎带施工的3个钻孔，单井水量168~656m³/d。地下水化学类型主要为 $\text{HCO}_3\text{-Na}$ 、 $\text{HCO}_3\text{-Ca} \cdot \text{Na}$ 、 $\text{HCO}_3\text{-Na} \cdot \text{Ca}$ 型，pH值6.1~6.8，矿化度45~284mg/L。

区内赋存的地下水以块状岩类裂隙水为主，地下水的补给、迳流、排泄受气候、地形地貌、地质构造影响较大。本区位于北回归线南侧，属亚热带海洋性气候，雨量充沛，年平均降雨量达1694mm，为地下水的补给提供了足够来源。区内年平均气温21.8℃，日照长，昼夜温差大，岩石的物理风化作用强烈，风化裂隙发育，风化层厚度大，加上植被发育，更有利于大气降水的渗入补给。区内出露岩石以震旦系条纹状混合片麻岩为主，古老地层经历了多期构造运动，褶皱、断裂构造发育，岩石破碎，裂隙纵横交错，加上有利的地形地貌地，给地下水的富集、运移，创造了理想的内外部条件，从而形成了丰富的地下水资源。地下水的流动方向，深部循环主要受断层走向控制，而整体流向受地形影响较大，总体上是自北西向东南。地下水的排泄，在区内有众多泉点排泄，但从区域上讲，本区仍属补给-迳流区。

2. 开采技术条件小结

区内为丘陵区，区内未见山体崩塌、滑坡地质灾害及不良地质现象；

长寿村矿泉水取自基岩裂隙水，周边不存在岩溶区，长期抽水不会引发地面塌陷、地面沉降、地裂缝等地质灾害。其工程地质条件简单。

矿泉水水源地植被发育，自然生态环境保持良好，周围无工业污染源，生活污水有限污染地下水可能性较小。K1 井上部岩性为第四系粘土及砂质粘土层，需要下套管密封，下部岩石井壁为条纹状片麻岩，岩质坚硬。上部残积层粘土层隔水性好，含水层以上的岩石较为完整，成为天然盖板，可以有效地防止地表水下渗影响矿泉水水质。

矿泉水主要赋存于断裂构造裂隙中，属构造裂隙承压水，呈带(脉)状分布。水源地地势较平坦，矿泉水 K1 井水位埋深较小，长期间量开采，不会产生含水层干枯和引发地面塌陷和地面沉降地质灾害，对周边地下水开采干扰小，正常抽取生产矿泉水对周边环境影响轻微。环境地质条件属简单类型。

区内地下水类型主要有松散岩类孔隙水和块状岩类裂隙水，它们的形成、分布主要受地质构造、岩性及地形地貌共同控制。水文地质条件属简单类型。

综合上述，长寿村矿泉水开采技术条件属于简单类型(I 型)。

（五）矿泉水井概况

长寿村饮品天然矿泉水水源地位于帽峰山南面，属丘陵区，自然景观保留完好，植被发育，林木葱郁，环境优美。矿泉水赋存于震旦系条纹状片麻岩及混合岩裂隙之中，受断裂构造控制。ZK1 井为生产井，井口标高 104.00m，井深 114.00m，开孔口径 150.00mm，终孔口径 110mm，孔深 23.0~28.0m、46.0~82.0m 为主要含水段。ZK1 生产井于 1999 年 8 月 27 日至 8 月 20 日（丰水期）和 1999 年 12 月 28 日至 31 日（枯水期）进行了单井抽水试验，并进行了一个水文年的动态观测。其枯水期静水位深度 0.66m，水位降深 18.61m，涌水量 302m³/d，水温 22.8℃。抽水延续时间为 77 小时，稳定时间为 50 小时。2007 年 1 月至 2009 年 7 月，又进行了长期动态观测，其水位降深 17.50~18.20m，涌水量 303~319 m³/d，水温

22.5~22.9℃，证实 ZK1 生产井的水位、涌水量和水温属基本稳定类型。经广东省国土厅认定并批准 C 级允许开采量为 302 m³/d。

（六）矿泉水基本特征

1999 年 8 月 30 日（丰水期）、1999 年 12 月 31 日（枯水期）、2000 年 4 月 11 日（平水期）对 ZK1 生产井矿泉水进行水质全分析结果，以及 2008 年 6 月 11 日对生产井矿泉水水质全分析结果，其水质基本稳定。ZK1 生产井矿泉水水化学类型为 HCO₃-Na、Ca 型；可溶性宗固体 52.27~84.36mg/L，属淡水；ph 值 5.94~6.83，属弱酸~中性水；偏硅酸质量浓度为 32.20~37.12mg/L，达到饮用天然矿泉水标准。ZK1 生产井定名为重碳酸钠钙型低矿化度偏硅酸矿泉水，可作为饮用天然矿泉水开发利用。

其矿产资源储量认定和批准的允许开采水量 302 m³/d（C 级），确定长寿村饮用天然矿泉水可开采储量 272 m³/d 是合理的，符合有关规定的要求。

（七）矿山开发利用现状

矿泉水厂利用现有 ZK1 生产井作为水源，进行地下开采。利用 ZK1 生产井进行抽水，选用上海中成泵业制造有限公司生产的深井潜水泵，水泵型号为 100QJ12-50/9，额定流量 12m³/h，扬程 50m，功率为 2.2KW。ZK1 生产井至储水池（容量为 200m³）、储水池至生产车间用水电点，均采用不锈钢管连接输送。厂区建设一条 5 加仑桶装矿泉水生产线、一条 330ml 瓶装矿泉水生产线。

八、评估实施过程

依据国家现行有关评估政策和法律规定，根据《矿业权评估程序规范 (CMVS11000—2008)》的有关规定，结合本项目评估目的，评估人员对广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权实施的评估程序包括以下阶段：

（一）接受委托阶段

2021 年 1 月 26 日，广州市规划和自然资源局以摇号方式委托我公司

承担广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权出让收益评估工作，本公司就该采矿权的情况进行了解，明确此次评估业务基本事项。2021年2月2日，根据《矿业权评估业务约定书规范(CMVS11100—2008)》、《确定评估基准日指导意见(CMVS30200—2008)》的规定，签订了矿业权评估合同书，确定本次评估的对象及范围、评估目的、评估基准日、评估报告日、评估服务费等内容。

（二）尽职调查阶段

2021年3月4日-3月5日，本公司矿业权评估师根据评估计划安排，评估人员对矿山进行尽职调查，进行产权验证和查阅有关材料，征询、了解、核实矿床地质勘查、矿山建设和生产经营等基本情况；指导企业准备评估有关资料，收集、核实与评估有关的地质、采矿设计等；对矿区范围内有无矿业权纠纷进行了核实。

（三）评定估算阶段

2021年3月6日—3月12日，评估小组开始整理和核对收集的资料，通过分析、归纳所收集的资料，确定评估方案，选取评估参数，对委托评估的采矿权进行评定与估算，对估算结果进行必要的分析，完成评估报告草稿，复核评估结果并修改和完善评估报告。

（四）编制和出具报告阶段

2021年3月13日-6月23日，提出的评估评估初稿经本公司内部审核后，向评估委托人提交评估报告初稿并交换相关意见，对于委托人提出的问题进行认真的对待，在遵循评估规范和职业道德的原则下，评估人员对于评估方提出的合理的要求及意见进行了认真的考虑，并对评估报告相关部分进行了必要的修改。2021年6月24日，本公司正式向委托人提交评估报告。

（五）工作底稿归档阶段

2021年7月10日，本公司将本次评估的各种资料按档案管理的要求进行归档管理。

九、评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南》（试行）的规定，对于具备评估资料条件且适合采用不同评估方法进行评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估，通过比较分析合理形成评估结论。因方法的适用性、操作限制等无法采用两种以上评估方法进行评估的，可以采用一种方法进行评估。本次评估对象为采矿权，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、收入权益法和折现现金流量法。

因基准价因素调整法、交易案例比较调整法的相关准则规范尚未发布实施，相关参数无法可靠获取，故无法采用基准价因素调整法、交易案例比较调整法。根据本次评估目的和采矿权的具体特点，委托评估的采矿权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，可以采用收益途径评估方法进行评估。根据该矿的现状和评估人员掌握的情况，矿山的生产规模为小型，且计算评估服务年限为 10 年。根据《中国矿业权评估准则》及《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》的规定和要求，确认本次评估采用收入权益法。

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。

十、评估参数的确定

评估指标和参数选取主要参考《广东省绿色矿山建设评估报告》、《<广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告>评审意见书》、《关

于印发广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告矿产资源储量认定书的通知》(粤国土资[资储]字[2000]72号)、《采矿许可证》(证号: C4400002009108110040704)及《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案审查意见书》(粤矿协审字[2009]50号)和评估人员收集的其他资料。

(一) 评估所依据资料评述

1.对勘查报告的评述

1999年3月,广东省地质技术工程咨询公司受广州市长寿村饮品有限公司委托,于太和镇八斗村一带寻找饮用天然矿泉水。于2000年5月编制并提交《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告》,并于2000年6月出具了评审意见书和通过备案(粤国土资[资储]字[2000]72号)。企业未提供该勘查报告,仅提供了《<广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告>评审意见书》和《关于印发广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告矿产资源储量认定书的通知》(粤国土资[资储]字[2000]72号)。通过上述材料,可基本确认长寿村K1井涌水量,基本查明该矿水质及矿泉水为C级允许开采量 $302\text{m}^3/\text{d}$ 。

2.对开发利用方案的评述

2009年10月,广东省冶金建筑设计研究院编制并提交了《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》,因企业无法提供该方案,仅提供了该方案的审查意见书。通过该方案审查意见书,根据该矿床具体特点及开采技术条件,以及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,报告编制章节齐全、内容基本完整。矿山资源依据、设计利用及开采储量的确定方法、设计生产规模合理,开采方案确定等符合设计规范;基本符合评估对象的实际情况和当时技术经济水平,提供了矿山开采、开拓方式、生产规模。作为本次评估的参考依据。

（二）评估主要指标和参数的选取

1. 矿泉水允许开采量、生产规模

根据《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案审查意见书》，广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水的允许开采量为 $302\text{m}^3/\text{d}$ 。根据《采矿许可证》，该矿泉水批准的生产规模为 $3.0\text{万 m}^3/\text{a}$ ，结合本次评估目的的需要，确定生产规模为 $3.0\text{万 m}^3/\text{a}$ 。

2. 需补缴出让收益资源量确定

根据《广东省自然资源厅关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》（粤自然资规字[2019]2号），“七、其他有关事项（十八）对于以申请在先方式取得探矿权后已转为采矿权、且未完成有偿处置的，按照《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）执行。地热矿泉水可按照水行政主管部门批准的允许最大开采水量和拟批准采矿许可证有效期计算的计划取水总量，进行有偿处置。本通知实施之日起，已按照《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）完成有偿处置的地热、矿泉水采矿权，自下一次延续起，上次有效期内的计划取水总量扣除实际取水总量后的差值，可以按比例折算为采矿权出让收益，抵扣延续时应缴纳的采矿权出让收益。”根据《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告评审意见》及企业工作人员介绍，广州市长寿村饮品有限公司委托广东省地质技术工程咨询公司在太和镇八斗村一带寻找饮用天然矿泉水，于2000年5月提交《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告》。该矿山为企业自行勘查，之前未设立探矿权，且探转采后，未有偿处置。按照“财综〔2017〕35号”文，“申请在先方式取得探矿权后已转为采矿权的，如完成有偿处置的，不再征收采矿权出让收益；如未完成有偿处置的，应按剩余资源储量以协议出让方式征收采矿权出让收益。”故从财综〔2017〕35号文施行日2017年7月1日起至本次采矿权延续起点（2020年12月14日）实际取水总量应补缴采矿权出让收益。企业提供实际取水量见下表10-1：

表 10-1 实际取水量统计表

时间	2017.7-12	2018	2019	2020.1-11	2020.12.1-2020.12.14	合计	备注
需补缴用水量 (m ³) (2017.07-2020.12.14)	44127	14627	21635	7993	259.50	88641.50	2020.12 月年用水量按 0.5 个月计

故本次评估需补缴采矿权出让收益资源量为 8.86 万 m³。

3.服务年限

根据《中国矿业权评估准则》(2008 年 8 月), 国土资源主管部门已确定采矿权出让有效期的, 评估计算年限为已确定的有效期。由于矿泉水储量是动态、持续补给的, 依据国土资源部文件(国土资发[204] 208 号)关于调整部分矿种矿山生产建设规模标准的通知, 确定该矿山建设规模为小型矿山, 服务年限为 10 年, 故本次评估计算年限为 10 年, 本次评估矿山服务年限为 2020 年 12 月 14 日至 2030 年 12 月 14 日。

4.开采方案

根据《开发利用方案审查意见书》及《采矿许可证》, 开采方式为地下开采, 采用“储存-泵抽引-储存”开采方式。

5.产品方案

根据现场调查长寿村矿泉水厂实际情况, 矿泉水厂产品方案为: 18.9L 桶装矿泉水 2.39 万 m³/a, 330ml 瓶装矿泉水 0.60 万 m³/a。

(三) 销售收入

1.产品产量及销售量:

根据《采矿许可证》, 生产规模为 3.00 万 m³/a。矿泉水利用率为 99.48%, 年产矿水量 2.98 万 m³(3.00×99.48%)。根据企业工作人员介绍, 该厂矿泉水用水量的 80%用于生产 18.9L 桶装水, 20%用于生产瓶装水 330ml 瓶装水, 则 18.9L 桶装饮用天然矿泉水 2.39 万 m³/a; 330ml 瓶装饮用天然矿泉水 0.60 万 m³/a。

2.销售单价:

根据《矿业权评参数确定指导意见》(CMVS 20100-2008), 评估产品

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。根据《收益途径评估方法规范》(CMVS12100-2008)，“产品价格应与产品方案口径一致，预测时，应充分分析市场价格历史变化趋势、规律，分析未来一定时期价格变动趋势，合理预测评估用产品价格。”

根据《开发利用方案》，设计产品方案为 5 加仑（18.9L）的桶装矿泉水及 330ml 瓶装水，1 立方米矿泉水能灌装近 53 桶（1000 升 ÷ 18.9），1 立方米矿泉水能灌装近 3030 瓶 330ml 瓶装水（1000 升 ÷ 330ml）。评估人员经过对当地市场调查类比邻近矿泉水生产企业桶装矿泉水产品出厂价格等方式，产品出厂平均销售价格：桶装矿泉水（18.9L/桶）为 4.00 元/桶（含包装费）、瓶装矿泉水（330mL/瓶）为 0.82 元/瓶（含包装费）。

桶装矿泉水出厂价格组成，除制造成本外，加工成产品还需要的配件包括瓶盖、塑料桶、商标、塑封、外包装塑料膜。除塑料桶购进后能周转使用 50 次（平均使用次数）外，其他辅助材料都是一次性产品，评估人员根据出厂价格扣减辅助材料成本后，计算矿泉水实际含税销售价格为 3.05 元/桶。每桶（瓶）矿泉水销售价格计算详见下表：

产品方案		桶装（18.9L）	瓶装（330ml）
出厂价格（含税）		4	0.82
辅助材料成本	瓶（桶）	1.25	0.2
	瓶（桶）盖	0.25	0.4
	商标	0.05	0.05
	套袋	0.1	0.05
	塑封	0.1	0.05
	合计	1.75	0.75
销售价格（含税）		2.25	0.07

综上所述，本次评估确定成品天然矿泉水用于桶装矿泉水（18.9L/桶）销售价格为 105.53 元/m³（即 $2.25 \times 53 \div 1.13$ ），用于瓶装矿泉水（330ml/瓶）销售价格为 187.70 元/m³（即 $0.07 \times 3030 \div 1.13$ ）。

评估人员综合分析后认为，该价格基本能代表当地同类产品近年销售价格的平均水平；其结果视为对未来当地同类型同品质成品天然矿泉水市场价格的判断结果。故本次评估据此确定成品天然矿泉水用于桶装矿泉水（18.9L/桶）销售价格（不含税价）为 105.53 元/m³，用于瓶装矿泉水（330ml/瓶）销售价格（不含税价）为 187.70 元/m³。

3.销售收入：

$$\begin{aligned}\text{销售收入} &= \text{产品产量} \times \text{销售价格} \\ &= 2.39 \times 105.53 + 0.60 \times 187.70 \\ &= 363.99 \text{（万元）}\end{aligned}$$

有关产品的销售收入的情况详见附表 2。

（四）折现率

根据《中国矿业权评估准则》及国土资源部公告 2006 年第 18 号《关于〈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%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权评估折现率取 9%。

本评估项目为采矿权，折现率取值确定为 8%。

（五）采矿权权益系数（k）

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS 30800-2008），折现率为 8%，计价产品为非金属原矿时，采矿权权益系数取值范围为 4.0-5.0%。该采矿权矿山水文地质简单，工程地质条件及环境地质条件属简单类型，矿产品矿泉水采用深井取水，管道运输至矿泉水厂灌装，当前当地天然矿泉水受纯净水饮品市场挤压，市场竞争较激烈，总体看其采矿权权益系数宜在取值范围内取低值，故评估确定采矿权权益系数（折现率 8%）为 4.2%。

十一、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价值参考意见：

1.以产销均衡原则及社会平均生产力水平原则确定评估技术经济参数；

2.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；

3.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；

4.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；

5.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其评估价值的影响；

6.无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

如果上述评估假设前提条件发生变化，本评估报告书的评估结论将随之发生变化而失去效力。

十二、评估结论

（一）十年采矿权评估值

本公司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，在对委托评估的矿业权进行必要的查勘、产权验证及充分调查、了解和核实、分析评估对象实际情况的基础上，选取适当的评估方法和评估参数，经过计算和验证，确定广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权(计算服务年限 10 年内动用的可采储量为 30.00 万 m^3)于评估基准日 2021 年 1 月 31 日评估值为人民币 **102.64 万元**，大写人民币**壹佰贰拾陆万叁仟叁佰元整**，单位可采储量评估值 **3.42 元/ m^3** 。

有关采矿权价值计算见附表 2。

根据《出让收益评估应用指南》，采用折现现金流量法、收入权益法时，矿业权出让收益评估值按以下方式处理。

（1）按照相应的评估方法和模型，估算评估计算年限内 333 以上类型全部资源储量的评估值，并计算其单位资源储量价值，其中推断的内蕴经济资源量 333 不做可信度系数调整。计算单位资源储量价值时，矿山服务年限超过 30 年的，评估计算的服务年限按 30 年计算。

（2）根据矿业权范围内全部评估利用资源储量（含预测的资源量）及地质风险调整系数，估算出资源储量对应的矿业权出让收益评估值。计算公式如下：

$$P = P_1 / Q_1 \times Q \times K$$

式中：P—矿业权出让收益评估值；

P₁—估算评估计算年限内 333 以上类型全部资源储量的评估值；

Q₁—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—地质风险调整系数数（当（334）？占全部资源储量的比例为 0 时取 1）。

本次评估对象范围未估算预测的资源量（334）？，评估计算年限内全部评估利用资源储量与估算评估计算年限内的评估利用资源储量一致，评估地质风险调整系数（k）取 1，故上述的采矿权价值即为采矿权出让收益评估价值。据此确定广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权（计算服务年限 10 年内动用的可采储量为 30.00 万 m³）于评估基准日 2021 年 1 月 31 日出让收益评估值为人民币 102.64 万元，大写人民币壹佰贰拾陆万叁仟叁佰元整，单位可采储量评估值 3.42 元/m³。

有关采矿权出让收益评估值计算见附表 1。

（二）2017年7月1日到本次采矿权延续起点（2020年12月14日）实际取水总量补交采矿权出让收益评估值

按照“财综【2017】35 号”文，从《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）施行日 2017 年 7 月 1 日起至本次采矿权延续起点（2020 年 12 月 14 日）实际取水总量应补缴采矿权出让收益。企业提供的实际的该期间取水动用量为 8.86 万立方米，则计算 2017 年 7 月 1 日到本次采矿权延续起点（2020 年 12 月 14 日）实际取水总量对应的采矿权出让收益评估值为：

$$P=102.64 \div 30.00 \times 8.86 \approx 30.30 \text{（万元）}$$

据上，本次评估的广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权（总动用可采资源储量 38.86 万 m^3 ）出让收益评估值为人民币 132.94 万元（102.64+30.30），大写人民币壹佰叁拾贰万玖仟肆佰元整。

（三）采矿权出让收益市场基准价计算结果

依据《广州市规划和自然资源局关于发布广州市采矿权出让收益市场基准价的通知》，广州市矿泉水出让收益市场基准价为 3.07 元/ m^3 。本次评估范围需缴纳出让收益的资源量为 38.86 万 m^3 。则经计算出让收益市场基准价为 119.30(38.86×3.07)万元（小于本次采矿权出让收益评估值 132.94 万元）。

十三、评估基准日后重大事项

评估报告评估基准日后发生的影响委托评估采矿权出让收益的期后事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台，利率的变动、矿产品市场价值的巨大波动等。本次评估在评估基准日后至出具评估报告日期之前未发生重大事项，在评估报告出具日期之后和本评估结论使用有效期内，如发生影响采矿权出让收益的重大事项，不能直接使用本评估结论。评估委托人应及时聘请评估机构重新确定采矿权出让收益。

十四、特别事项说明

（1）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及采矿权人之间无任何利害关系。

（2）本次评估工作中评估委托人及采矿权人所提供的有关文件、证照、资料（包括政府及主管部门批文、书证、资源储量核实资料、开发利用资料、财务会计资料等）是编制本评估报告的基础，相关文件、证照、资料提供方应对所提供的有关文件、证照、资料的真实性、合法性、完整性承担责任。

（3）对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托人及采矿权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

（4）报告使用者注意事项

本评估报告使用者应根据国家法律、法规的有关规定，正确理解和使用矿业权评估报告，否则，评估机构和矿业权评估师不承担相应的法律责任。

（5）本次评估中，委托人不存在超出评估规范要求 and 矿业权评估师范围的工作。

（6）本次评估结论是依据的资料真实性、完整性和合法性的基础上得出的，若委托提供的资料的真实性、完整性和合法性存在问题，评估结论将会发生影响。

（7）根据《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告评审意见》及企业工作人员介绍，广州市长寿村饮品有限公司委托广东省地质技术工程咨询公司在太和镇八斗村一带寻找饮用天然矿泉水，于2000年5月提交《广东省广州市太和镇长寿村饮用天然矿泉水勘查报告》。该矿山为企业自行勘查，之前未设立探矿权，且探转采后，未有偿处置。

（8）本次评估需补缴采矿权出让收益对应的实际取水总量根据企业提供的年度用水量统计确定，提请报告使用人注意。

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托人、相关当事方予以关注，并对可能存在的风险作出独立的判断。

十五、评估报告使用限制

矿业权评估报告的所有权属于委托人，但提请注意以下使用限制：

（1）根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》，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，超过一年此评估结果无效，需重新进行评估。

（2）本评估报告只能由在矿业权出让收益评估委托合同中载明的报告使用者使用；

（3）本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；

（4）除法律法规规定须强制披露，未征得本评估机构同意，矿业权价值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。

（5）本评估报告书的复印件不具有任何法律效力。

十六、评估报告日

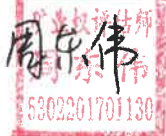
评估报告日为 2021 年 6 月 24 日。

十七、评估责任人

法定代表人：



矿业权评估师：



矿业权评估师：



贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司
二〇二一年六月二十四日



附表2

广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权评估价值估算表

评估委托人：广州市规划和自然资源局													评估基准日：2021年1月31日		单位：万元	
序 号	项 目 名 称	合 计	2021.2-12 11/12	2022 1 11/12	2023 2 11/12	2024 3 11/12	2025 4 11/12	2026 5 11/12	2027 6 11/12	2028 7 11/12	2029 8 11/12	2030 9 11/12	2031.01 10			
1	矿泉水年开采量（万m³）	30.00	2.75	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	0.25			
2	矿泉水利用率		99.48%	99.48%	99.48%	99.48%	99.48%	99.48%	99.48%	99.48%	99.48%	99.48%	99.48%			
	成品矿泉水销量	29.84	2.74	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	0.25			
3	桶装水（18.9L）产量（万m³）		2.19	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	0.20			
	瓶装水（330ml）产量（万m³）		0.55	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.05			
	桶装水不含税销售价格		105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53	105.53			
4	瓶装水不含税销售价格		187.70	187.70	187.70	187.70	187.70	187.70	187.70	187.70	187.70	187.70	187.70			
	成品矿泉水年销售收入	3639.89	333.66	363.99	363.99	363.99	363.99	363.99	363.99	363.99	363.99	363.99	30.33			
5	折现系数(r=8.00%)		0.9319	0.8629	0.7989	0.7398	0.6850	0.6342	0.5872	0.5437	0.5035	0.4662	0.4632			
6	销售收入现值	2443.91	310.93	314.09	290.79	269.28	249.33	230.84	213.73	197.90	183.27	169.69	14.05			
7	销售收入现值累计		310.93	625.02	915.81	1185.09	1434.42	1665.27	1879.00	2076.90	2260.17	2429.86	2443.91			
8	采矿权权益系数(4.20%)		4.20%													
9	采矿权评估价值		102.64													

评估机构：贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司

审核：彭建明

制表人：李双喜

附表3

广州市长寿村饮品（连锁）有限公司长寿村矿泉水采矿权评估可采储量、服务年限估算表

评估委托人：广州市规划和自然资源局			评估基准日：2021年1月31日			单位：万m ³		
矿种	参与评估保有资源量 (评估利用资源储量)	可信度系数	评估利用资源储量 (调整后)	评估利用 可采储量	生产能力 (万m ³ /年)	评估 服务 年限 (年)	评估 计算 年限 (年)	备注
	允许开采量		允许开采量	允许开采量				
矿泉水	30	1.00	30.00	30.00	3.00	10.00	10.00	

评估机构：贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司

审核：彭建明

制表人：李双喜