

# 深圳益力泉饮品有限公司矿泉水

## 采矿权出让收益评估报告

深国众联矿评字（2022）第1-015号

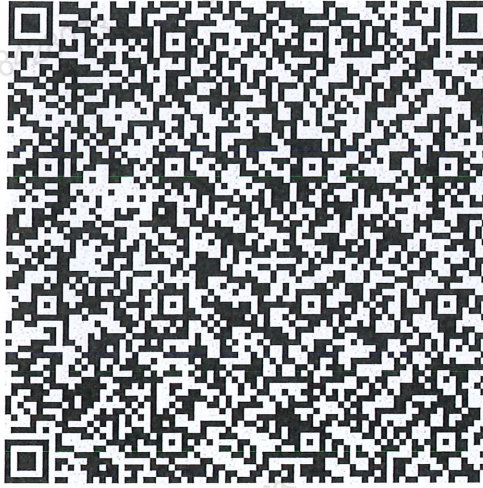


国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年七月二十七日

中国·深圳

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:4409720220201040517

评估委托方: 深圳市规划和自然资源局宝安管理局  
评估机构名称: 国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
评估报告名称: 深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益评估报告书  
报告内部编号: 2022-1-015  
评估值: 562.16(万元)  
报告签字人: 王梁忠 (矿业权评估师)  
高宏伟 (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。

## 深圳益力泉饮品有限公司矿泉水

### 采矿权出让收益评估报告书

#### 摘 要

**评估机构：**国众联资产评估土地房地产估价有限公司。

**评估委托方：**深圳市规划和自然资源局宝安管理局。

**采矿权人：**深圳益力泉饮品有限公司。

**评估对象：**深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权。

**评估目的：**为委托方确定深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益提供参考意见。

**评估基准日：**2021年5月31日。

**评估方法：**收入权益法。

**评估主要参数：**

评估范围为采矿许可证（证号：C1000002011028120106486）划定的矿区范围，矿区面积为1.142km<sup>2</sup>，有效期限自1999年8月11日至2028年8月1日；矿山经批准的日最大允许开采量（B+C）为536m<sup>3</sup>/d（其中，B级允许开采量为400m<sup>3</sup>/d，C级允许开采量为136m<sup>3</sup>/d）。评估用生产规模为17.49万m<sup>3</sup>/年。产品方案为桶装水；评估计算年限7.17年；评估计算年限内矿泉水产品用水量为125.35万m<sup>3</sup>，对应的保有资源储量为125.35万m<sup>3</sup>，折合不含税销售价格为134.42元/m<sup>3</sup>。采矿权权益系数4.5%，折现率8.0%。

**评估结论：**

#### 1. 出让收益评估值

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，在对委托评估的采矿权进行必要的尽职调查、产权验证以及充分调查、了解和核实、分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用收入权益法，经过计算和验证，在资产持续使用并满足评估报告所载明的假设条件下，确定委托评估的“深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权”于评估基准日时点的出让收益评估

值为**562.16**万元，大写人民币**伍佰陆拾贰万壹仟陆佰元**整。折算单位保有资源量采矿权出让收益评估值为**4.48**元/m<sup>3</sup>。

出让收益市场基准价计算结果：根据《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》的有关规定，深圳市属于一类区域，该区域矿泉水采矿权出让收益市场基准价为3.07元/m<sup>3</sup>。本项目剩余出让年限为7.17年（2021年6月1日~2028年8月1日），评估计算年限7.17年，评估计算期内矿泉水采出量即为保有资源量为125.35万m<sup>3</sup>，按采矿权出让收益市场基准价计算的（单位保有资源储量）采矿权出让收益为**384.82**万元（125.35万m<sup>3</sup>×3.07元/m<sup>3</sup>），大写人民币**叁佰捌拾肆万捌仟贰佰元**整。

本次评估估算的深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益评估值高于按照《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》计算的出让收益。

## 2. 需补缴的采矿权出让收益

根据《采矿权出让收益评估项目合同书》和委托方提供的本项目需要补缴出让收益的计算时段及计算方法的说明及采矿权人提供的取水量数据，采矿权人需要补缴2014年11月12日至2021年5月31日期间的采矿权出让收益。其中，2014年11月12日至2017年6月30日时段需补缴出采矿权让收益为**48.65**万元；2017年7月1日至2021年5月31日时段需补缴采矿权出让收益为**229.69**万元，合计补缴出让收益为**278.34**万元，大写人民币**贰佰柒拾捌万叁仟肆佰元**整。

综上，本项目采矿权人需要缴纳的采矿权出让收益合计为**840.50**（562.16+278.34）万元，大写人民币**捌佰肆拾万伍仟元**整。

## 评估有关事项声明：

根据《矿业权出让收益评估指南（试行）》规定，评估结论使用有效期：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。

根据《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）的规定，国土资源行政主管部门进行矿业权评估委托，应当对评估报告进行公示。

本次出让收益评估结果从委托方公示之日起一年内有效。

本报告仅供委托方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。评估报告的所有权属于委托方，正确理解并合理使用评估报告是评估委托人和相关当事方的责任；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。

**重要提示：**

以上内容摘自《深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益评估报告书》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读该评估报告书全文。

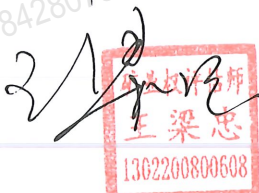
(此页无正文)

法定代表人:



项目负责:

矿业权评估师:



矿业权评估师:



国众联资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二二年七月二十七日

# 深圳益力泉饮品有限公司矿泉水 采矿权出让收益评估报告书

## 目 录

### 第一部分：报告正文

1. 评估机构 .....	1
2. 评估委托人及采矿权人 .....	1
3. 评估目的 .....	1
4. 评估对象和范围 .....	1
5. 评估基准日 .....	2
6. 评估原则 .....	3
7. 评估依据 .....	3
8. 采矿权概况 .....	4
9. 评估实施过程 .....	13
10. 评估方法 .....	14
11. 评估指标和参数 .....	14
12. 评估假设 .....	19
13. 评估结论 .....	19
14. 矿业权评估报告使用限制 .....	19
15. 特别事项说明 .....	21
16. 矿业权评估报告提交日期 .....	22
17. 评估机构和评估责任人 .....	22



## 第二部分：报告附表

附表一、深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益估算表

附表二、深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益评估开采量估算表

附表三、深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益评估销售收入估算

表

## 第三部分：报告附件（见报告附表后）

## 深圳益力泉饮品有限公司矿泉水

### 采矿权出让收益评估报告书

深国众联矿评字（2022）第 1-015 号

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市规划和自然资源局宝安管理局的委托，根据国家有关采矿权评估的规定，本着客观、独立、公正的评估原则，按照公认的采矿权评估方法，对“深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权”进行了出让收益评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的采矿权进行了实地调查、收集了评估有关资料，并对获取的地质勘查和开发利用方案等专业报告资料结合市场调查，经综合分析研究，确定了评估方法、评估参数，经评定估算，对委托评估的采矿权在 2021 年 5 月 31 日所表现的价值作出了公允反映。

现将采矿权评估情况及评估结论报告如下：

#### 1. 评估机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司。

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦十楼 1008 室。

法定代表人：黄西勤。

统一社会信用代码：91440300674802843P。

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2012]002 号。

#### 2. 评估委托人及采矿权人

##### 2.1 评估委托方

名称：深圳市规划和自然资源局宝安管理局。

##### 2.2 采矿权人

采矿权人：深圳益力泉饮品有限公司。

#### 3. 评估目的

根据《市规划和自然资源局关于开展〈采矿权出让收益有偿处置工作〉的通知》（深规划资源〔2020〕657 号）的有关规定，深圳市规划和自然资源局宝安

管理局拟对“深圳益力泉饮品有限公司采矿权”进行有偿处置，需要对该矿开展采矿权出让收益评估。本次评估即为实现这一目的而为委托方确定深圳益力泉饮品有限公司采矿权出让收益提供参考意见。

#### 4. 评估对象和范围

##### 4.1 评估对象

本项目评估对象为“深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权”。

##### 4.2 评估范围

根据广东省自然资源厅委托深圳市规划和自然资源局于2020年10月19日颁发的《采矿许可证》：矿山名称：深圳益力泉饮品有限公司；采矿许可证号：C1000002011028120106486；采矿权人：深圳益力泉饮品有限公司；开采矿种：矿泉水；开采方式：露天开采；生产规模：17.49万立方米/年；矿区面积：1.142平方公里；有效期限29年；自1999年8月1日至2028年8月1日；矿区范围由5个拐点连线圈定，各拐点坐标如下表（表4-1）。

序号	X 坐标	Y 坐标
1	2512018.39	38490960.15
2	2511288.43	38490960.28
3	2510788.24	38491510.28
4	2511138.31	38492060.47
5	2512138.42	38491960.26

本次委托评估范围即为上述所载明的范围。截止评估基准日，上述范围内未设置其他矿业权，无矿业权权属争议。

#### 5. 评估基准日

根据“采矿权出让收益评估项目合同书”，本项目评估基准日为2021年5月31日。

本评估项目的评估基准日由委托方确定。一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，评估价值为评估基准日的时点有效价值。

## 6. 评估原则

本项目除遵循独立性、客观性、公正性的工作原则外，还遵守预期收益原则和效用原则等经济原则，同时遵循矿业权与矿产资源相互依存、尊重地质规律及资源经济规律、遵守矿产资源勘查开发规范等原则。

## 7. 评估依据

### 7.1 法律法规、行政规章、技术规范和准则依据

- (1) 1996年8月29日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；
- (2) 2016年7月2日颁布的《中华人民共和国资产评估法》；
- (3) 国务院1998年第241号令发布的《矿产资源开采登记管理办法》；
- (4) 《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)；
- (5) 2017年7月1日施行的《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)；
- (6) 国土资源部国土资〔2000〕309号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》；
- (7) 国土资源部国土资发〔2008〕174号文印发的《矿业权评估管理办法(试行)》；
- (8) 国土资源部公告2008年第6号《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》；
- (9) 国土资源部公告2008年第7号《国土资源部关于〈矿业权评估参数确定指导意见〉的公告》；
- (10) 《广东省自然资源厅关于〈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)；
- (11) 《市规划和自然资源局关于开展〈采矿权出让收益有偿处置工作〉的通知》(深规划资源〔2020〕657号)；
- (12) 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)》、《确定评估基准日指导意见(CMVS30200~2008)》；

(13) 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)》；

(14) 《矿业权价款评估应用指南 (CMVS 20100-2008)》；

(15) 《矿业权出让收益评估指南 (试行)》；

(16) 《天然矿泉水资源地质勘查规范》 (GB/T13727—2016)；

(17) 《食品安全国家标准饮用天然矿泉水》 (GB8531—2018)。

## 7.2 行为、产权和取价依据等

(1) 采矿权出让收益评估项目合同书；

(2) 矿山营业执照、采矿许可证；

(3) 广东省地质技术工程咨询公司于 2014 年 2 月编制的《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》；

(4) 广东省地质技术工程咨询公司于 2016 年 8 月编制的《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山矿泉水水源地水文地质勘察报告》；

(5) 一类地区产品销售价格统计表；

(6) 评估人员收集的其他资料。

## 8. 采矿权概况

### 8.1 矿区位置及交通

矿区位于深圳市宝安区石岩镇 320° 方向约 2km 处，属深圳市宝安区石岩镇管辖。水源地中心地理坐标：东经：113° 55' 1.6" 北纬：22° 42' 5.2"。水源地南东距石岩镇 2km、距深圳市中心 25km 左右，距机荷高速公路石岩出口约 3km，交通非常方便（见图 1）。

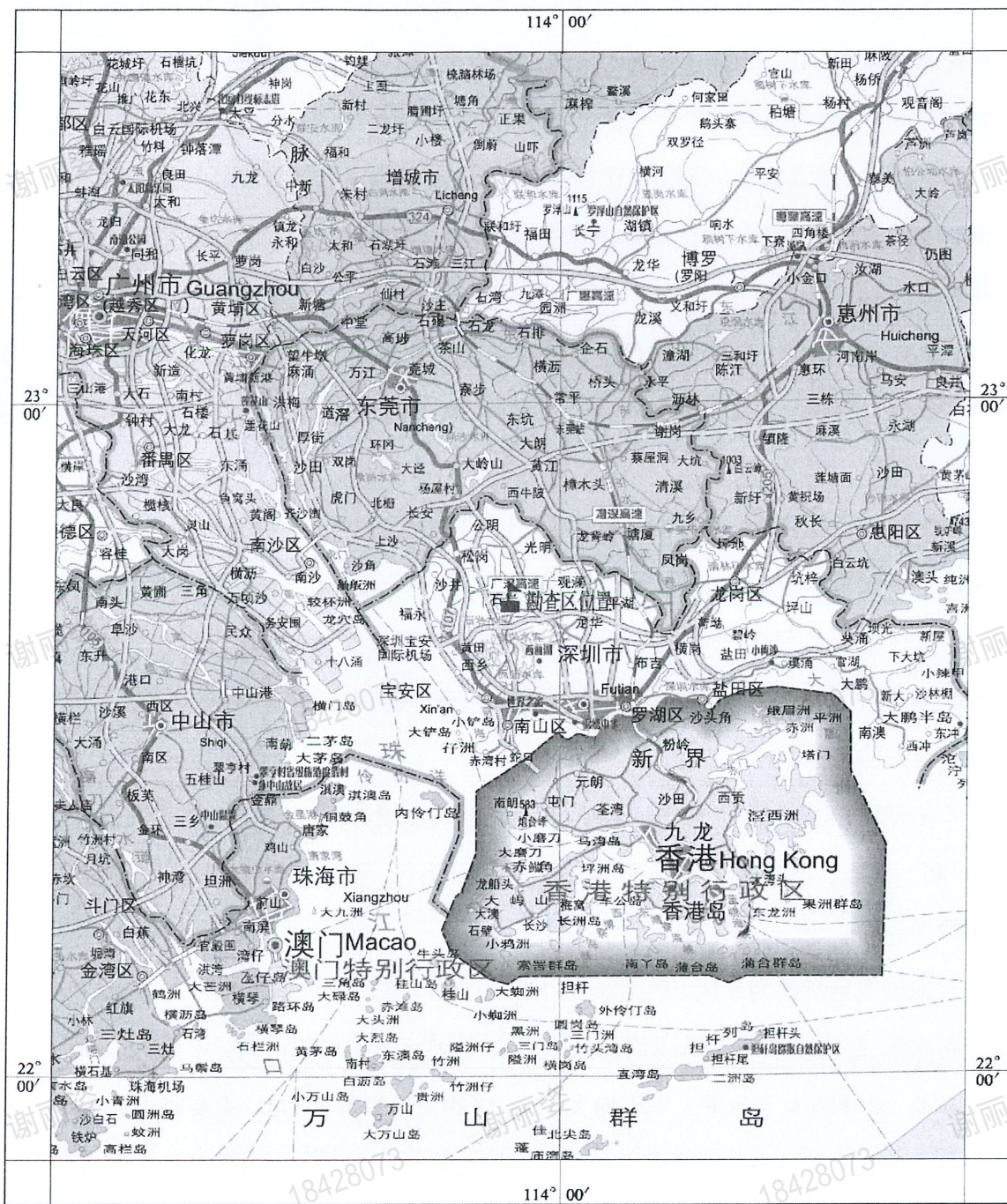
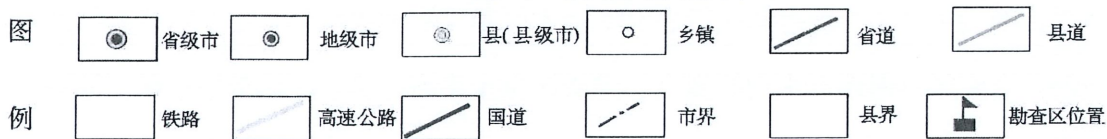


图 1 交通位置图



## 8.2 水源地自然地理

水源地地处狮子山南部，地貌单元属丘陵地貌，整体地势北东高南西低。多数是地形标高 60~150m，多数地段相对高差在 30~60m，区内最高峰海拔标高为 247.8m，地形坡度 15°~20°、局部>25°。区内冲沟发育，且纵向坡降 13°~20°，源近流短，多数季节性有水流，山坡见较多花岗岩球状风化残留体，构成本区独特地貌景观。区内水土保持较好，植被茂盛、自然景观保存完好，风景秀丽（照片 1）。

矿区濒临南海，地处南亚热带海洋性季风气候区，气候炎热多雨。根据深圳市宝安区石岩镇气象站资料，多年平均气温 22.2℃，7 月份最高，平均 28.2℃；1 月份最低，平均 14.1℃。极端最高气温 38.7℃(1956 年 7 月 21 日)，极端最低气温 0.2℃(1959 年 1 月 13 日)。无霜期为 355 天，日照 2120.5 小时。平均年降雨量 1926.7mm，日最大降雨量达 245mm(2008 年 1 月 6 日)，年降雨日达 140d，雨量充沛。其中 5~9 月为丰水期，占年降雨量的 85%；12 月至次年 3 月为枯水期，其余月份为平水期。充沛的降水为区内地下水的补给提供了良好的条件。

年平均相对湿度为 80%，3~9 月平均相对湿度>80%，5~6 月湿度最大，达 85~86%，其它月份均小于 80%，11 月最小，仅 70%。年平均蒸发量为 1672.3mm。

常年主导风向为东风，其频率为 13%~15%。盛行风明显具季节变化，从 10 月到次年 2 月多吹东北风或偏北风，3~9 月盛行东风或偏南风。年平均风速为 1.9m/s，夏季略大于冬季。年平均大于 8 级的大风日数为 4d，主要集中在盛夏 7 月，也有全年没有大风出现的情况，大风主要发生于夏秋台风季节，常有台风侵袭。区内主要地表水系为小溪，由北东向南汇流，雨季流量变化较大。地表水体以山塘为主，区内西南面的石岩水库为本区最大的地表水体，处于勘察范围的下游，为矿区范围地下水的排泄区。宝安区位于南海之滨、深圳市西北部，地理座标北纬 22 度、东经 113 度。东与龙岗区接壤，东濒大鹏湾，与香港新界、元朗隔海相望；西濒珠江口，北邻东莞市。是广东省深圳市六大辖区之一，是现代

化经济中心城市深圳的工业基地和西部中心。

经过30年的发展,宝安区已经成为深圳市重要的经济大区 and 产业大区,2012年GDP同比增长12%,总量1702亿,增速居全市之首,占全市的28.4%。全年固定资产投资完成383亿元,增长17.3%,其中工业投资增长超过40%。2012年,宝安区社会消费品零售总额550亿元,增长15.3%。

经济和社会结构在不断的快速发展中,带来了一些问题:资源约束突出,节能减排任务艰巨,转变经济发展方式任务紧迫,经济发展质量亟待提高,保障和改善民生工作亟待加强,城市功能还不能适应发展的需要,特区一体化进程有待进一步加快。

### 8.3 以往地质工作概况

1、1959年7月~1962年,广东省地质局761队完成了广州幅、江门幅1:20万区域地质调查,并提交了成果报告。

2、1979年3月~1981年3月,广东省地质局水文工程地质二大队完成了广州幅、江门幅1:20万区域水文地质调查,并提交了成果报告。

3、1975年~1977年,广东省地质局水文工程地质二大队编制了珠江三角洲水文地质图和相应的报告。

4、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。

5、1996年8月,广东省深圳市地质局编制提交了《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山饮用水天然矿泉水勘察报告》。于1996年9月通过广东省矿产资源委员会评审,批准其C级允许开采量442m<sup>3</sup>/d,并于1997年1月获得国土资源部颁发的国家级技术鉴定书。

6、1996年~1998年,广东地质矿产勘察开发局705地质大队区调分队完成了沙井幅1:5万地质调查,并提交了成果报告。

7、2014年,由广东省地质工程技术咨询公司对广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山饮用水天然矿泉水进行了资源储量核实评价,2014年1月17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，2014年2月14日获得深圳市规划和国土资源委员会矿产资源储量评审备案证明。评审通过了B+C级允许C级允许开采量为536m<sup>3</sup>/d，其中B级允许开采量为400m<sup>3</sup>/d，C级允许开采量为136m<sup>3</sup>/d。

8、2014年2月，由咨询公司编写提交了《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》，并于2014年7月1日通过深圳市规划和国土资源委员会审查及登记备案。

9、2014年7月，由咨询公司编写提交了《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山饮用天然矿泉水矿山地质环境保护与恢复治理方案》，并于2014年8月1日通过深圳市规划和国土资源委员会登记备案（深规土函【2014】1913号）。

#### 8.4 矿区地质概况

##### (1) 地层

勘察区内(图2范围)地层较简单，主要分布有震旦系黄婆山组(Zh)和第四系全新统冲积层(Q4al)及残坡积层(Qdel)。现从老到新分述如下：

1、震旦系黄婆山组(Z):分布在勘察区北东角，由一套中—深变质岩组成。岩性主要有灰黑色黑云母斜长片麻岩、灰白色石英岩、片麻状石英岩，以及混合片麻岩、混合岩化花岗岩等组成，厚度>720m。

2、第四系全新统冲积层(Q4al):分布于区内北部、南东部及水库、山间沟谷地带。岩性主要为砂质粘土、粘土质砂、粘土、砂及砾砂，厚度一般为2~10m。

3、第四系坡残积层(Qdel):为燕山期花岗岩及震旦系变质岩的风化产物，覆盖于母岩之上，主要为含砾亚粘土、砂质粘性土，厚度变化大，一般厚5~10m，沟谷、洼地厚度较大，局部>20m，由于其分布不连续及厚度变化较大，故图2及图3未圈出其分布范围。

##### (2) 岩浆岩

区内出露岩浆岩为燕山晚期第一阶段花岗岩(γ53(1))。岩性为细粒—粗粒斑状黑云母花岗岩或中粒黑云母花岗岩。新鲜岩石呈灰白色，致密坚硬，半风化者略带肉红色，全风化为黄褐色，主要矿物成份由钾长石(占34~50%)、

斜长石（占 25~30%）、石英（占 25~30%）、黑云母（占 3~5%）组成；副矿物有榍石、褐帘石、磁铁矿等。岩石化学成份 SiO<sub>2</sub> 72.78%、Al<sub>2</sub>O<sub>3</sub> 13.28%、K<sub>2</sub>O 0.46%、Na<sub>2</sub>O 0.32%、CaO 0.03%、Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub> 0.5%、FeO 1.38%、TiO<sub>2</sub> 0.24%、MgO 0.46%、P<sub>2</sub>O<sub>5</sub> 0.086%、MnO 0.051%。

### （3）构造

本狮子山矿泉水源地在区域地质构造上位于羊台山地穹的北部边缘，四周分别为东部平湖地洼、南部深圳湾地洼、西部珠江地洼、北部东宝地洼所环绕构成了独特的以羊台山为中心的环状构造。主要发育北西向和北东向两组断裂，其中从水源地附近通过的北西向断裂（详见图 3、图 4）及其派生的次一级构造裂隙带，对矿泉水的形成与富集影响较大。邻近地区分别有羊台山、龙马、石岩等多处矿泉水，均受北西向断裂控制。现将本区断裂构造分述如下：

#### 1、北东向断裂

F1 断裂：走向约 50°，倾向南东，倾角 80°，矿区延伸长约 420m。

#### 2、北西向断裂

F2 断裂：走向 350°，倾向北东，倾角 30°；F3 断裂：走向与 F2 断裂近似平行，倾向北东，倾角 60°。在区内见构造破碎带宽 0.50~10.0m，局部宽 15m，破碎带内岩石挤压破碎强烈，两侧岩石及挤压带内硅化、绿泥石化现象普遍，劈理发育，并有多次活动现象，有先张后扭及挤压现象。F3 断裂及旁侧的次一级构造、节理裂隙发育带共同控制着狮子山矿泉水的形成与分布。在本区附近尚有羊台山、龙马、石岩等多处矿泉水，均受北西向断裂的控制。

## 8.5 水源地水文地质概况及水质特征

### 8.5.1 水源地水文地质概况

勘察区内地下水类型有松散岩类孔隙水、层状岩类裂隙水和块状岩类裂隙水（图 3），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、岩性和构造的共同控制。

#### 1、松散岩类孔隙水

##### （1）水量贫乏区

主要分布区内石岩镇部分地段及山间谷地之中。地下水赋存于砂性土层孔隙中，含水层厚度一般 1.5~10.0m，水位埋深 0.5~3.9m，富水性贫乏，单井涌水量 $<100.0\text{m}^3/\text{d}$ ，化学类型为  $\text{HCO}_3-\text{Na}\cdot\text{Ca}$  型或  $\text{HCO}_3\cdot\text{Cl}-\text{Na}\cdot\text{Ca}$  型，矿化度为 150~250mg/L。

## (2)水量中等区

主要分布于区内北部一带。地下水赋存于冲积砂、砂砾层孔隙中，含水层厚度一般 2.0~10.0m，水位埋深 0.25~2.0m，富水性以中等为主，局部丰富，单井涌水量 100.0~1000.0m<sup>3</sup>/d，水化学类型为  $\text{HCO}_3-\text{Na}\cdot\text{Ca}$  型或  $\text{Cl}\cdot\text{HCO}_3-\text{Na}$  型，矿化度为 50~50mg/L。

## 2、层状岩类裂隙水

主要分布于区内北东角。地下水赋存于变质片麻岩、石英岩中，富水性贫乏，枯季地下迳流模数 $<3\text{L}/(\text{s}\cdot\text{km}^2)$ ，单井涌水量 $<100.0\text{m}^3/\text{d}$ ，水化学类型为  $\text{HCO}_3\cdot\text{Cl}-\text{Na}\cdot\text{Ca}$  型和  $\text{Cl}-\text{Na}\cdot\text{Ca}$  型，矿化度为 29~70mg/L。

## 3、块状岩类裂隙水

在本区广泛分布，含水岩石为燕山晚期第一阶段花岗岩，富水性以贫乏为主，局部中等，常见泉流量 0.1~1.0L/s，枯季地下迳流模数 2~5L/(s·km<sup>2</sup>)，单井涌水量一般 $<100.0\text{m}^3/\text{d}$ ，局部 $>100.0\text{m}^3/\text{d}$ ；水化学类型为  $\text{HCO}_3-\text{Na}\cdot\text{Ca}$  型，矿化度为 110~250mg/L。

区内地下水的补给、迳流和排泄受大气降水、地形地貌、岩性和地质构造等综合因素影响，地下水的补给来源主要为大气降水。本区属亚热带季风气候，雨量充沛，为地下水的补给提供了充足的来源。区内受北西东向断裂影响，构造、节理裂隙较发育，有利于大气降水的入渗补给，并为地下水的迳流、运移、储存提供了良好的通道和空间。

地下水的迳流方向在深部受断裂及构造裂隙控制，浅部受风化裂隙网络及地形地貌形态控制。总体上本区地下水迳流受地形影响较大，由高处向低处迳流，并排泄于低洼沟谷和人工开采井。据区域水文地质条件，本区为地下水的补给—迳流区。

狮子山水源地位于丘陵谷地之中，地下水赋存于燕山晚期第一阶段粗粒斑

状黑云母花岗岩的裂隙系统中，水源地位于地下水补给与迳流区接触部位，有利于地下水的入渗补给，受北北西向断裂(F3)构造应力作用影响而形成的裂隙发育带或其派生的次一级破碎带所控制，赋存于构造裂隙和风化裂隙中，具承压性质。受构造应力作用影响，水源地岩石中构造裂隙较发育，ZK1 井在 40.00~45.00m，ZK2 井分别在 38.50~46.20m 和 51.20~53.00m，ZK3 井分别在 43.36~45.66m 和 55.27~58.93m，ZK4 井分别在 42.50~45.20m，56.30~63.50m 和 70.30~71.50m，ZK5 井在 40.50~47.80m，ZK6 井在 36.58~39.90m，ZKG-1 井在 33.20~33.80m 孔段构造裂隙较发育，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，也为地下水的贮存提供了较理想的空间。

据本次水质分析资料显示，狮子山矿泉水的偏硅酸质量浓度为 36.50~52.10mg/L，达到偏硅酸矿泉水的命名标准。原因是含水层岩性为花岗岩，其主要矿物成分为硅酸盐矿物，化学成分以  $\text{SiO}_2$  为主。岩石经构造活动破碎或经化学、物理风化后，岩石中的矿物遇水易于溶解，形成高硅的水化学环境。另外由于构造应力的影响，导致产生相应的拉伸、挤压、剪切、弯曲及扭转等应变，应力和应变导致岩石中矿物的重结晶、分解，又有外来成分的加入及氧化还原反应作用的影响，使岩石硅酸盐矿物中的粒子被激活，并扩散转移、富集。充沛的大气降水经风化土层下渗进入风化裂隙网后，在往深部构造裂隙运移的漫长过程中，不断溶解岩石中的矿物质，当地下水中偏硅酸质量浓度达到较高水平并处于动态平衡后就形成偏硅酸型矿泉水。

### 8.5.2 水质评价

狮子山水源地水质达到国家饮用天然矿泉水标准界限指标的规定，属重碳酸钙钠型偏硅酸矿泉水；其感官要求、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。经多年开采，水质动态稳定，可作为饮用天然矿泉水资源予以开发利用。

## 8.6 开采技术条件

### 8.6.1 矿区水文地质条件

区内地下水类型较简单，以基岩裂隙含水层为主，除局部断裂破碎带地段富水性中等外，其他地段富水性较弱，以贫乏为主。另据地形地貌特征，评估区属地下室补给-径流区。综上所述，评估区水文地质条件属中等类型。

### 8.6.2 矿区工程地质条件

区内岩土层简单，承载力较高，工程地质条件简单。

### 8.6.3 环境地质条件

区内地层较简单，地质构造以北北西向的次一级构造裂隙为主，地质构造复杂条件为中等，近场区历史上没有发生过 3.0 级以上地震，区域地壳稳定性属稳定，综合分析评估区地质构造及地表环境条件复杂程度为中等。

## 9. 评估实施过程

根据《矿业权评估程序规范(CMVS11000-2008)》，按照评估委托人及采矿权人的要求，我公司组织评估人员，对委托评估的采矿权实施了如下评估程序：

(1) 接受委托阶段：2022 年 6 月 7 日，本公司接受深圳市规划和自然资源局宝安管理局委托，对广东省深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权进行评估。

(2) 现场查勘及资料收集阶段：2021 年 8 月 20 日，在委托方的陪同下进行了现场勘查和产权核查，查阅了有关材料，征询、了解、核实矿床地质勘查、矿山设计等基本情况，现场收集、核实与评估有关的地质资料、设计资料、销售资料等；对矿区范围内有无矿业权纠纷进行了核实。

(3) 评定估算阶段：2021 年 8 月 21 日~2022 年 7 月 22 日，评估小组分析、归纳所收集的资料，确定评估方案，选取评估参数，进行采矿权价值评定估算工作，具体步骤如下：对所收集的资料进行归纳、整理，查阅有关法律法规和行业规章，调查有关矿产开发及销售市场情况，按照既定的评估程序和方法，对委托评估的采矿权进行评定估算，完成评估报告初稿。

(4) 内部审核及提交报告阶段：2022年23月26日~2022年7月26日，按照公司内部三级审核流程，对评估报告初稿进行审核及提出审核意见。评估人员按审核意见修改完善评估报告，于2022年7月27日提交评估报告。

## 10. 评估方法

根据《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》（中国矿业权评估师协会，2017年第3号公告），适用于采矿权出让收益评估方法有基准价因素调整法、交易案例比较调整法、收入权益法和折现现金流量法。

深圳益力泉饮品有限公司地处深圳市范围内，本次评估，评估人员没有收集到评估对象所在地区的可类比的交易案例，无法采用交易案例比较调整法；另外，因基准价因素调整法的适用条件细则尚未出台，故亦不能采用基准价因素调整法。

本项目矿山编制有矿产资源储量报告和矿产资源开发利用方案等专业报告并均已通过了评审并备案，具备一定的获利能力，预期收益年限可以确定，预期收益和风险可以预测并以货币计量，项目具备采用收益途径进行评估条件。

本项目为生产矿山采矿权评估，剩余出让年限为7.17年，属于服务年限较短的生产矿山采矿权评估；根据《收益途径评估方法规范》（CMVS12100-2008）中“收入权益法”的适用范围和现有资料条件，本次评估采用收入权益法。

收入权益法是基于替代原则的一种间接估算矿业权价值的方法，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矿业权评估价值与销售收入现值的比例关系。其计算公式为：

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

式中：P—采矿权评估价值；

SI<sub>t</sub>—一年销售收入；

K—采矿权权益系数；

i — 折现率；

t — 年序号（t=1, 2, 3, …, n）；

n — 评估计算年限。

## 11. 评估指标和参数

### 11.1 评估参考资料

评估技术经济参数的确定主要参考下述资料：

- (1) 采矿权出让收益评估项目合同书；
- (2) 矿山营业执照、采矿许可证、取水许可证；
- (3) 广东省地质技术工程咨询公司于 2014 年 2 月编制的《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》；
- (4) 广东省地质技术工程咨询公司于 2016 年 8 月编制的《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山矿泉水水源地水文地质勘察报告》；
- (5) 一类地区产品销售价格统计表；
- (6) 需补缴出让收益的计算时段及计算方法；
- (7) 2014~2021 年度企业取水量统计表；
- (8) 评估人员收集的其他资料。

### 11.2 矿泉水允许开采量和生产规模

2014 年，由广东省地质技术工程咨询公司对矿山生产井进行了饮用天然矿泉水储量核实评价，编制了《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山矿泉水水源地水文地质勘察报告》，并于 2014 年 1 月 17 日通过广东省矿产资源储量评审中心的评审通过，2014 年 2 月 14 日获得深圳市规划和国土资源委员会矿产资源储量评审备案证明。批准 B+C 级允许开采量为 536m<sup>3</sup>/d（其中 B 级 400m<sup>3</sup>/d，C 级 136m<sup>3</sup>/d）。

《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》设计年生产规模为 17.69 万 m<sup>3</sup>（536m<sup>3</sup>/d，按 330 天计），生产过程损耗率为 3%，实际开采水量为 529.98m<sup>3</sup>/d 或 17.49 万 m<sup>3</sup>/年（529.98m<sup>3</sup>/d，按 330 天计）。

本次评估根据矿山采矿许可证证载规模，确定评估用生产规模为 17.49 万 m<sup>3</sup>/a，生产中资源利用率取 100%。

## 11.4 评估服务年限

由于矿泉水在允许开采量范围内可永续开采，矿山服务年限和评估计算年限按国土资源主管部门已确定采矿权出让有效期确定。

根据《采矿许可证》，自评估基准日至证载有效期结束采矿权剩余出让年限为（2021年6月1日至2028年8月1日）7.17年，评估计算年限7.17年；评估计算年限内矿泉水可采出水量为125.35万 $m^3$ ，对应的动用保有资源储量为125.35万 $m^3$ 。

本项目矿泉水可采储量、矿山服务年限估算详见附表二。

## 11.5 采选方案

根据《开发利用方案》，矿山利用ZK1、ZK2、ZK3、ZK4、ZK5、ZK6、ZKG-1井作为生产井，进行露天开采，潜水泵进行抽水。用符合卫生标准的不锈钢管运输到高位储水池，再经不锈钢管供应到生产加工车间各用水点，在已建成的生产加工车间进行产品灌装生产。

## 11.6 产品方案

根据《开发利用方案》，设计产品方案为5加仑桶装（容量为18.9L/桶）饮用矿泉水。

本次评估依据《开发利用方案》确定评估用产品方案为5加仑（容量为18.90L/桶）桶装饮用矿泉水。

## 11.7 产品产量、销售价格及销售收入

### 11.7.1 产品产量

根据评估确定的生产规模，正常生产年桶装水灌装量为17.49万 $m^3$ 。

### 11.7.2 销售价格

根据《出让收益评估应用指南》，产品销售价格参照《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，采用一定时段的历史价格平均值确定。

根据《矿业权价款评估应用指南 CMVS 20100-2008》，采用收益途径评估方法应对所引用的专业报告或会计资料等进行充分分析，以社会平均生产力水平原则确定评估用技术经济参数，并在评估报告中说明参数确定的具体过程。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。

经评估人员调查了解，深圳市范围内没有其他矿泉水生产企业，无法收集到可参照对比并进行平均值统计的同类企业产品价格资料。

本次评估依据《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》确定的一类地区，将产品价格调查范围设定为一类地区范围内有采矿权出让评估案例的城市，通过网上收集矿业权登记管理机关公布的同类矿种出让收益评估案例，采用案例中的产品价格数据结合本项目矿山的销售价格资料进行价格平均值统计，将统计结果作为本次评估用产品价格。

依据采矿权人提供的企业 2016 年~2021 年 5 月深圳地区 18.9L 桶装水扣除运费后实际销售收入及用水量，经换算得到企业实际的每  $m^3$  商品水出厂价格，见表 11-1。

表 11-1 企业商品水出厂价格统计表（元/立方米）

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1~5 月	平均价格
出商品水价（元/ $m^3$ ）	152.17	158.24	172.72	166.94	168.21	170.50	163.60

桶装水除制造成本外，其成本构成中还包括辅助材料成本，包括桶盖、包装袋、收缩膜、主标签等。

依据采矿权人提供的企业 18.9L 桶装水产品辅助材料成本数据，如表 11-2，18.9L 桶装水单桶辅助材料成本约 0.53 元。

表 11-12 18.9L 桶装水辅助材料成本表

辅材名称	桶盖（个）	包装袋（只）	收缩膜（张）	主标签（张）	合计
价格（元）	0.19	0.10	0.03	0.21	0.53

每  $m^3$  商品水折算 18.9L 桶装水数量为 52.9 桶，含辅助材料为 28.03 元（0.57 元/桶  $\times$  52.9 桶），则本项目净水（扣除辅助材料成本）出厂价为 135.57 元/ $m^3$

(163.60 元—28.03 元)，本次评估将此价格作为深圳市范围的采样价格与收集到的一类地区其他城市同类产品价格汇总进行评估用产品价格统计。

评估人员网上收集到 2019 年 10 月~2020 年 1 月期间广东省一类地区包括广州市、中山市、江门市矿泉水采矿权出让收益评估报告 7 份，其中的评估用产品价格均是按评估准则要求确定并经矿业权登记管理机关公示后确认的价格，加上本次确定的深圳市产品价格，经统计，18.9L 桶装水价格折算每 m<sup>3</sup> 矿泉水净水价格为 134.42 元/m<sup>3</sup>。见表 11-13。

见表 11-13 一类地区产品价格统计表。

区域	出让收益评估项目报告名称名称	评估基准日	出让期限 (年)	生产规模 (万m <sup>3</sup> /年)	产品销售价格(不含税) (元/m <sup>3</sup> )
广州市	萝岗区来利矿泉水厂采矿权出让收益评估	2021年1月31日	7.64	9.00	139.30
	圣八宝矿泉水饮料有限公司八斗矿泉水采矿权出让收益评估	2021年1月31日	20.82	34.00	155.69
	天鹿湖饮用天然矿泉水采矿权出让收益评估	2021年1月31日	10.00	4.53	143.05
	天河区渔沙坦饮用天然矿泉水采矿权出让收益评估报告	2021年1月31日	10.00	5.00	143.05
	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	2021年1月31日	10.00	3.00	105.53
中山市	双合山矿泉水采矿权出让收益评估	2021年3月31日	5.00	3.20	135.11
江门市	鹤山市龙口矿泉水(五年期)采矿权出让收益评估	2019年10月31日	5.00	24.30	118.09
(深圳市)本项目	益力泉饮品有限公司采矿权出让收益评估				135.57
平均价格					134.42

本次评估据此确定评估用桶装矿泉水(不含税)价格为 134.42 元/m<sup>3</sup>。

### 11.7.3 销售收入

本项目年(以 2022 年为例)销售收入按下式确定:

$$\begin{aligned} \text{正常生产年销售收入} &= 17.49 \text{ 万 m}^3 \times 134.42 \text{ 元/m}^3 \\ &= 2351.01 \text{ 万元。} \end{aligned}$$

本项目销售收入估算详见附表三。

### 11.8 采矿权权益系数

采矿权权益系数是收入权益法中重要的评估参数，它是对企业销售收入现值进行直接切割的系数。

参照《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》，其他非金属矿产采矿权权益系数的取值范围为 4.0~5.0%，天然矿泉水可以归类为其他非金属矿产。

本项目矿区交通较为方便，水文地质条件中等，工程地质条件简单，环境地质条件中等；综合考虑以上因素以及当地矿业权市场发育程度等影响，本次评估采矿权权益系数取 4.5%。

## 11.9 折现率

根据《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（CMVS30800-2008）》相关方式确定；矿产资源主管部门另有规定的，从其规定。

参考国土资源部公告 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》：地质勘查程度为勘探以上的探矿权及（申请）采矿权价款评估折现率取 8%，地质勘查程度为详查及以下的探矿权价款评估折现率取 9%。

本项目为采矿权出让收益评估，根据上述规定确定本项目折现率为 8.00%。

## 12. 评估假设

本报告所称采矿权评估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平、合理的参考意见：

- 12.1 所遵循的有关政策、法律、制度在评估计算期内无重大变化；
- 12.2 遵从社会平均生产力水平和产销均衡原则确定评估用技术经济参数；
- 12.3 在评估计算期内以设定的生产规模、产品方案和销售价格持续经营；
- 12.4 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

## 12. 评估结论

### 12.1 出让收益评估值

出让收益评估值估算结果：依据《市规划和自然资源局关于开展采矿权出让收益有偿处置工作的通知》（深规划资源〔2020〕657 号）规定：“矿泉水、地热按采矿许可证剩余年限及批准开采规模征收采矿权出让收益”。本次评估根据上述规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对委托评估的采矿权进行必要的尽职调查、产权验证以及充分调查、了解和核实、分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用收入权益法，经过计算和验证，在资产持续使用并满足评估报告所载明的假设条件下，确定委托评估的“深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权”于评估基准日时点的出让收益评估值为**562.16**万元，大写人民币**伍佰陆拾贰万壹仟陆佰元整**。评估计算年限内矿泉水保有资源储量为125.35

万 $m^3$ ,折算单位保有资源储量采矿权出让收益评估值为**4.48元/ $m^3$**  (562.16 $\div$ 125.35)。

出让收益市场基准价计算结果:根据《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》的有关规定,深圳市属于一类区域,该区域矿泉水采矿权出让收益市场基准价为3.07元/ $m^3$ 。本项目剩余出让年限为7.17年(2021年6月1日~2028年8月1日),评估计算年限7.17年,评估计算期内矿泉水保有资源储量为125.35万 $m^3$ ,按采矿权出让收益市场基准价计算的(保有资源储量)采矿权出让收益为**384.82万元**(125.35万 $m^3\times 3.07$ 元/ $m^3$ ),大写人民币**叁佰捌拾肆万捌仟贰佰元整**。

综上,本次评估估算的深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益评估值高于按照《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》计算的出让收益。

本项目采矿权出让收益估算详见附表一。

## 12.2. 需补缴的采矿权出让收益

根据《采矿权出让收益评估项目合同书》和委托方提供的本项目需要补缴出让收益的计算时段及计算方法的说明及采矿权人提供的取水量数据,采矿权人需补缴2014年11月12日至2021年5月31日期间的出让收益。其中,

2014年11月12日至2017年6月30日时段,补缴出让收益计算公式如下:

需补缴出让收益 = [期间实际取水量 - 10 (万  $m^3$ )  $\times$  取水年数]  $\times$  单位保有资源储量采矿权出让收益评估值;

2014年11月12日至2017年6月30日期间,采矿权人期间取水量为36.36万 $m^3$ ,取水年数为2.55年,免缴出让收益取水量为25.5万 $m^3$ (2.55年 $\times$ 10万 $m^3$ ),需补缴出让收益取水量为10.86万 $m^3$ (36.36万 $m^3$ -25.5万 $m^3$ ),本项目单位保有资源储量采矿权出让收益评估值为4.48元/ $m^3$ ,则,该时段需补缴采矿权出让收益为**48.65万元**(10.86万 $m^3\times 4.48$ 元/ $m^3$ )。

2017年7月1日至2021年5月31日时段,补缴出让收益计算公式如下:

需补缴出让收益 = 期间实际取水量 $\times$ 单位保有资源储量采矿权出让收益评估值。

2017年7月1日至2021年5月31日期间,采矿权人期间取水量为51.27万 $m^3$ ,本项目单位保有资源储量采矿权出让收益评估值为4.48元/ $m^3$ ,则,该时段

需补缴出让收益为 **229.69** 万元（ $51.27 \text{ 万 m}^3 \times 4.48 \text{ 元/m}^3$ ）。

综上，本项目采矿权人需补缴2014年11月12日至2021年5月31日期间的出让收益合计为**278.34**万元，大写人民币**贰佰柒拾捌万叁仟肆佰元整**。

### 12.3 采矿权人需缴纳的采矿权出让收益

经计算，本项目采矿权人需缴纳的采矿权出让收益合计为 **840.50**（ $562.16+278.34$ ）万元，大写人民币**捌佰肆拾万伍仟元整**。

## 13. 矿业权评估报告使用限制

### 13.1 评估结论有效期

根据《矿业权出让收益评估指南（试行）》规定，评估结论使用有效期：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。

根据《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）的规定，国土资源行政主管部门进行矿业权评估委托，应当对评估报告进行公示。

本次出让收益评估结果从委托方公示之日起一年内有效。

### 13.2 评估结论使用范围

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的而作。评估报告的所有权属于委托方，正确理解并合理使用评估报告是评估委托人和相关当事方的责任；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。

## 14. 特别事项说明

14.1 本次评估结论是在独立、客观、公正的原则下作出的，本公司及参加本次评估的工作人员与评估委托人之间无任何利害关系。

14.2 本项目评估结论是根据本项目特定评估目的得出的参考意见，不得用于其他目的。

14.3 本项目评估报告书含有附表和附件，附表和附件构成本报告书的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

14.4 本项目评估工作中委托人及采矿权人所提供的有关依据材料，包括产权证明、矿产资源储量报告、矿山设计文件及从网上相关网站收集到的价格资料等，由提供方和发布相关信息的网站对其真实性、完整性和合法性负责。对其中可能存在的影响评估结论的瑕疵事项，在提供方未做特别说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知或超出评估人员专业范畴和技术能力的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

14.5 本评估报告书经本公司法定代表人、矿业权评估师签名，并加盖本公司公章后生效。

#### 14.6 其他责任划分

遵守相关法律法规和矿业权评估准则，对矿业权在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是矿业权评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用本评估报告是委托方和相关当事人的责任。

### 15. 矿业权评估报告提交日期

评估报告提交日期：二〇二二年七月二十七日

### 16. 评估机构和评估责任人

法定代表人：



项目负责人：

Handwritten signature of the project manager, Li Wei (李伟).

矿业权评估师：



矿业权评估师：



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年七月二十七日

## 二、附表目录

附表一 深圳益力泉饮品有限公司采矿权出让收益估算表

附表二 深圳益力泉饮品有限公司采矿权出让收益评估可采储量估算表

附表三 深圳益力泉饮品有限公司采矿权出让收益评估销售收入估算表

附表一、深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益估算表

评估基准日：2021年5月31日

矿山名称：深圳益力泉饮品有限公司  
委托方：深圳市规划和自然资源局宝安管理局

序号	项目名称	单位	合计	评估基准日		生产期												
				2021年5月31日	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年1-7月						
1	生产规模	万立方米	125.35		0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	5.58	6.58	7.17						
2	产品销售价格(不含税)	元/立方米		10.20	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	10.20					
3	产品销售收入	万元	16848.87	134.42	134.42	134.42	134.42	134.42	134.42	134.42	134.42	134.42	134.42					
4	折现系数 (i=08.00%)			1371.42	2351.01	2351.01	2351.01	2351.01	2351.01	2351.01	2351.01	2351.01	1371.42					
5	销售收入现值	万元	12492.50	0.9561	0.8853	0.8197	0.7590	0.7028	0.6507	0.6025	0.5761							
6	采矿权权益系数		4.50%	1311.21	2081.29	1927.12	1784.37	1652.20	1529.81	1416.49	790.01							
7	采矿权出让收益评估值	万元																
8	单位保有资源储量采矿权出让收益	元/立方米		562.16	4.48													

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司





## 附表二、深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益评估可采储量估算表

评估基准日：2021年5月31日

矿山名称：深圳益力泉饮品有限公司  
委托方：深圳市规划和自然资源局宝安管理局

序号	矿种	储量类型	日允许开采量 (立方米/天)	日实际开采量 (立方米/天)	生产规模 (万立方米/年)	评估计算年限 (年)	评估计算期可采储量 (万立方米)	评估计算期保有资源储量 (万立方米)
1	矿泉水	B+C级	536.00	529.98	17.49	7.17	125.35	125.35
2		合计	536.00	529.98	17.49	7.17	125.35	125.35

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司



### 附表三、深圳益力泉饮品有限公司矿泉水采矿权出让收益评估销售收入估算表

评估基准日：2021年5月31日

矿山名称：深圳益力泉饮品有限公司

委托方：深圳市规划和自然资源局宝安管理局

序号	项目名称	单位	合计	生产期								
				2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年1-7月	
1	生产规模	万立方米	125.35	10.20	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	10.20
2	产品销售价格(不含税)	元/立方米		134.42	134.42	134.42	134.42	134.42	134.42	134.42	134.42	134.42
3	产品销售收入	万元	16848.87	1371.42	2351.01	2351.01	2351.01	2351.01	2351.01	2351.01	2351.01	1371.42

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司



### 三、评估报告附件

#### (一) 附件的使用范围说明

本报告所附附件是本评估报告的一部分，其组成是由委托方提供、本公司评估人员在国家相关法律法规基础上采用本行业公认评估方法形成的，附件的作用是为形成采矿权评估价值结论提供文字及数字依据，不能脱离评估报告单独使用。附件、附图所有权归委托方所有，未经委托方同意，我公司不会随意向他人提供或公开。

#### (二) 附件目录

附件一 评估机构企业法人营业执照

附件二 评估机构采矿权探矿权评估资格证书

附件三 矿业权评估师执业资格证书

附件四 采矿权出让收益评估合同；

附件五 矿山营业执照、采矿许可证；

附件六 广东省地质技术工程咨询公司于 2014 年 2 月编制的《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》；

附件七 广东省地质技术工程咨询公司于 2016 年 8 月编制的《广东省深圳市宝安区石岩镇狮子山矿泉水水源地水文地质勘察报告》；

附件八 一类地区产品价格统计表；

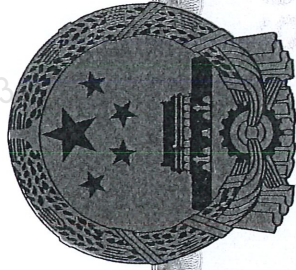
附件九 委托方提供的关于“采矿权人补缴出让收益计算时段和计算方法”的说明；

附件十 采矿权人提供的 2014 年至 2021 年企业取水量统计表；

附件十一 评估人员收集的其他资料。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年七月二十七日



# 营业执照

统一社会信用代码

91440300674802843P



名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

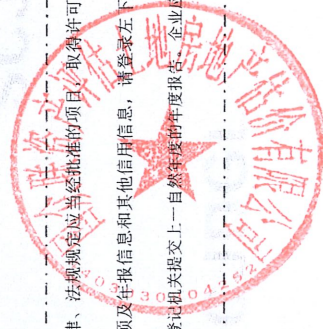
法定代表人 黄西勤

成立日期 2008年05月26日

住所 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海智慧大厦1栋1C618

### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2021年12月13日

# 探矿权采矿权评估资格证

证书编号: 矿权评资[2012]002

单位名称: 国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
住所: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海智慧大厦1栋1C618  
法定代表人: 黄西勤  
业务范围: 探矿权和采矿权评估。

年检记录

发证机关

2028 年 月 日



中华人民共和国国土资源部印制



持证人签名:  
Signature of the Bearer

高宏伟

管理号:  
File No. Z201600891

姓名: 高宏伟  
Full Name  
性别: 男  
Sex  
出生年月: 1958年04月  
Date of Birth  
专业类别:  
Professional Type  
资格级别: 矿业权评估师  
Qualification Level  
批准日期: 2016年4月13日  
Approval Date

签发单位盖章:  
Issued by

签发日期: 2016年07月1日  
Issued on



此证仅供用于报告附件

本证书由中国矿业权评估师协会颁发, 它表明持证人通过国家统一组织的考试, 具有矿业权评估专业技术人员的职业水平和能力。 This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and is qualified for Qualification Certificate of Mineral Rights Valuer Professional.

中华人民共和国人力资源和社会保障部 监制  
中华人民共和国国土资源部  
Supervised by  
the Ministry of Human Resources and Social Security of the People's Republic of China & Ministry of Land and Resources of the People's Republic of China



编号: 00000100  
No.

本证书由中国矿业权评估师协会颁发。  
 是从事矿业权评估业务的有效证明，在全国  
 范围有效。  
 This certificate serves as a valid proof across the country  
 for Mineral Rights Valuation.



持证人签名：  
 Signature of the Bearer

登记号：  
 File No. 1302200800608



执业登记记录  
 Refistration Record

姓名：王梁忠  
 Full Name \_\_\_\_\_  
 性别：男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生年月：1967年05月  
 Date of Birth \_\_\_\_\_  
 资格级别：矿业权评估师  
 Qualification Level \_\_\_\_\_  
 首次登记日期：2008年05月10日  
 Date of First Registration \_\_\_\_\_

签发单位盖章：  
 Issued by \_\_\_\_\_  
 签发日期：2011年12月29日  
 Issued on \_\_\_\_\_

执业有效期：2017年12月31日  
 Term of Validity \_\_\_\_\_  
 执业机构名称：深圳市国众联矿业资源  
 咨询有限公司  
 Employer \_\_\_\_\_

检查记录：合格  
 Inspection Record \_\_\_\_\_  
 登记部门印章：  
 Registration Seal \_\_\_\_\_  
 登记日期：2016年12月30日  
 Registration Date \_\_\_\_\_