

珠矿玉矿评字（2021）003 号

广州市白云硃珍矿泉水厂太和镇  
头陂饮用天然矿泉水  
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

**广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水  
采矿权出让收益评估报告**

**摘要**

**珠矿玉矿评字（2021）003 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：**广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权。

**评估目的：**广州市规划和自然资源局拟出让广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权，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：**折现现金流量法。

**评估报告主要参数：**评估区面积 0.8196km<sup>2</sup>；生产规模 16.76 万 m<sup>3</sup>/年；评估计算年限 18.00 年；动用可采储量 301.68 万 m<sup>3</sup>，需补缴出让收益可采资源储量 0.64 万 m<sup>3</sup>；开采方式为露天开采；矿泉水利用率为 99.20%；成品矿泉水产品方案为 18.9L 桶装矿泉水 14.84 万 m<sup>3</sup>/a，350ml 瓶装矿泉水 1.29 万 m<sup>3</sup>/a；18.9L 桶装矿泉水不含税销售价为 8.85 元/桶，350ml 瓶装矿泉水不含税销售价为 0.80 元/瓶；年销售收入 9897.46 万元；固定资产投资 7406.00 万元；年总成本费用 9125.66 万元；年经营成本为 8639.55 万元；折现率 8.00%。

**● 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，确定广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权（总动用可采储量 301.68 万 m<sup>3</sup>）在评估基准日 2021 年 1 月 31 日的评估值为人民币

1027.71 万元，单位可采储量评估值 3.41 元/m<sup>3</sup>。2017 年 7 月 1 日到本次采矿权延续起点（2019 年 5 月 21 日）实际取水总量（0.64 万 m<sup>3</sup>）应补缴采矿权出让收益评估值为人民币 2.18 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/m<sup>3</sup>。本次评估范围需缴纳出让收益的资源量为 302.32 万 m<sup>3</sup>。则经计算出让收益市场基准价为 928.12(302.32×3.07)万元（小于本次采矿权出让收益评估值 1029.89 万元）。

### ●采矿权出让收益评估结论

本次评估的广州市白云晒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权（总动用可采资源储量 302.32 万立方米）出让收益总评估值为人民币 1029.89 万元，大写人民币壹仟零贰拾玖万捌仟玖佰元整。

### 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”。

——本页仅为签字盖章页——



二〇二一年六月二十四日

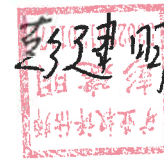
法定代表人:



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) 矿区位置与交通 .....	6
(二) 经济概况 .....	8
(三) 地质工作概况 .....	8
(四) 矿产地质概况 .....	9
(五) 开采技术条件 .....	13
(六) 矿山开发利用现状 .....	17
八、评估实施过程 .....	17
(一) 接受委托阶段 .....	17
(二) 尽职调查阶段 .....	18
(三) 评定估算阶段 .....	18
(四) 编制和出具报告阶段 .....	18
(五) 工作底稿归档阶段 .....	18
九、评估方法 .....	18
十、评估参数的确定 .....	19
(一) 评估所依据资料评述 .....	20
(二) 评估主要指标和参数的选取 .....	21
十一、评估假设 .....	35
十二、评估结论 .....	36

十三、评估基准日期后重大事项 .....	38
十四、特别事项说明 .....	38
十五、评估报告使用限制 .....	39
十六、评估报告日 .....	40
十七、评估责任人 .....	40

## 评估报告附表

附表 1、广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权出让收益评估价值估算表

附表 2、广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估价值估算表

附表 3、广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估可采储量、服务年限估算表

附表 4、广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估固定资产投资估算表

附表 5、广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估固定资产折旧估算表

附表 6、广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估销售收入估算表

附表 7、广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估单位生产成本估算表

附表 8、广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估成本估算表

附表 9、广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估税费估算表

## 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、广州市白云晒珍矿泉水厂《营业执照》及《采矿许可证》
- 7、广州市白云晒珍矿泉水厂《取水许可证》
- 8、《勘查许可证》（证号：4400000330072）
- 9、《<广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水（ZK2 井）补充勘查报告>评审意见书》
- 10、采矿权使用费凭据
- 11、《<广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水资源储量核实报告>评审意见书》（粤资储评审字[2017]116号）
- 12、《广州市规划和自然资源局会议纪要》（规划资源会〔2020〕30号）
- 13、《地热及矿泉水矿产资源储量登记书》
- 14、2014~2019年度《资源统计基础表》
- 15、《广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》（广州钜万勘查技术咨询有限公司，2016年10月）
- 16、《<广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案>评审意见书》（粤矿协审字[2016]40号）
- 17、企业提供财务数据
- 18、《矿业权评估尽职调查表》



## 广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水 采矿权出让收益评估报告

正文

编号：珠矿玉矿评字（2021）003 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白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然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：广州市白云硒珍矿泉水厂

地址：广州市白云区太和镇头陂村 4 社赤边肚 3 巷 9 号

类型：股份制

注册资本：伍拾万元整

成立日期：2003 年 03 月 13 日

营业期限：2003 年 03 月 13 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白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权，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“广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权”。

#### （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：C4400002011018110103611）确定。本次评估的采矿权矿区面积 0.8196km<sup>2</sup>，矿区范围由 19 个拐点圈定，生产规模 16.76 万 m<sup>3</sup>/年，开采矿种：矿泉水；开采方式为露天开采；开采深度由 48 米至 1.29 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	拐点编号	X	Y
1	2577439.40	38438158.54	11	2577540.70	38438698.15
2	2577669.40	38438318.54	12	2577466.70	38438706.15
3	2577625.70	38438528.15	13	2577438.70	38438689.15

拐点编号	X	Y	拐点编号	X	Y
4	2577564.70	38438591.15	14	2577440.70	38438672.15
5	2577186.70	38438622.15	15	2577592.96	38438682.82
6	2577085.70	38438678.15	16	2577479.40	38439218.55
7	2577091.70	38438733.15	17	2576799.40	38439118.55
8	2577282.70	38438809.15	18	2576675.84	38438718.37
9	2577380.70	38438735.15	19	2576739.40	38438088.54
10	2577533.70	38438727.15			
矿区面积：0.8196km <sup>2</sup> ，开采深度：由 48 米至 1.29 米标高					

### （三）矿业权设置情况

白云晒珍水厂矿泉水于 1990 年由年广东省地矿局水文工程地质二大队对头陂矿泉水进行勘查，于 1996 年将头陂矿泉水探矿权转让给另一探矿权人，之后因各种原因导致了矿业权灭失，被收归国有。2001 年，白云晒珍矿泉水厂取得探矿权后委托广东省地质技术工程咨询公司对头陂矿泉水进行补充勘查并获取采矿许可证。

广州市白云晒珍矿泉水厂于 2003 年 5 月首次取得头陂饮用天然矿泉水采矿许可证。2011 年 1 月 11 日，广州市白云晒珍水厂经广州市国土资源和房屋管理局批准，换发新一期的采矿许可证（证号：C4400002011018110103611），矿区范围由 6 个拐点组成，面积为 0.8871km<sup>2</sup>，批准生产规模为 3.96 万 m<sup>3</sup>/a，开采深度由 48.00 ~ 1.29m 标高，有效期限为 2011 年 1 月 11 日至 2017 年 5 月 21 日。

采矿权变更延续至今(采矿证证号：C4400002011018110103611),有效期限自 2019 年 5 月 21 日至 2037 年 5 月 21 日，采矿许有效期限为壹拾捌年，生产规模为 16.76 万 m<sup>3</sup>/a。

### （四）价款处置情况

广州市白云晒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水厂于 2003 年 1 月建井，通过与委托人沟通，探转采时，未有偿处置。根据“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。”和委托人提供的《广州市规划和

自然资源局会议纪要》(规划资源会〔2020〕30号)要求,明确广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权以财综〔2017〕35号文印发之日起作为剩余资源量处置的时间节点,即需按2017年7月1日到本次采矿权延续起点2019年5月21日实际取水总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.《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省资源税具体适用税率等事项的决定》（2020 年 7 月 29 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过）；

16.《矿业权出让收益评估应用指南（试行）》；

17.《矿业权评估技术基本准则》（CMVS00001-2008）；

18.《矿业权评估程序规范》（CMVS11000-2008）；

19.《矿业权评估报告编制规范》（CMVS11400-2008）；

20.《收益途径评估方法规范》（CMVS12100-2008）；

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

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

23.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》；

24.《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；

25.《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T 13908-2002）；

26.《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766-1999）；

27.《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.广州市白云硒珍矿泉水厂《营业执照》及《采矿许可证》;
- 3.广州市白云硒珍矿泉水厂《取水许可证》;
- 4.《勘查许可证》（证号：4400000330072）
- 5.采矿权使用费凭据;
- 6.《<广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水（ZK2 井）补充勘查报告>评审意见书》;
- 7.《<广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水资源储量核实报告>评审意见书》（粤资储评审字[2017]116 号）;
- 8.《地热及矿泉水矿产资源储量登记书》;
- 9.2014~2019 年度《资源统计基础表》;
- 10.《广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》（广州钜万勘查技术咨询有限公司，2016 年 10 月）;
- 11.《<广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案>评审意见书》（粤矿协审字[2016]40 号）;
- 12.《广州市规划和自然资源局会议纪要》（规划资源会〔2020〕30 号）;
- 13.企业提供财务数据;
- 14.《矿业权评估尽职调查表》;
- 15.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）矿区位置与交通

头陂矿泉水水源地位于主峰标高 534.9m 的帽峰山西面，良洞岗北侧，属丘陵地区。区内自然景观保留完整，风景优美，植被发育，林木葱郁。

本区地处北回归线以南，属南亚热带季风气候区，年平均气温 21.8℃，

其中 7 月份最高, 平均  $28.4^{\circ}\text{C}$ ; 1 月份最低, 平均  $13.3^{\circ}\text{C}$ 。年均降雨量 1694mm, 年均蒸发量 1521mm, 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。水源地处于一条近南北向延伸的丘间小谷地中, 沿谷地有一小溪, 由南往北流。

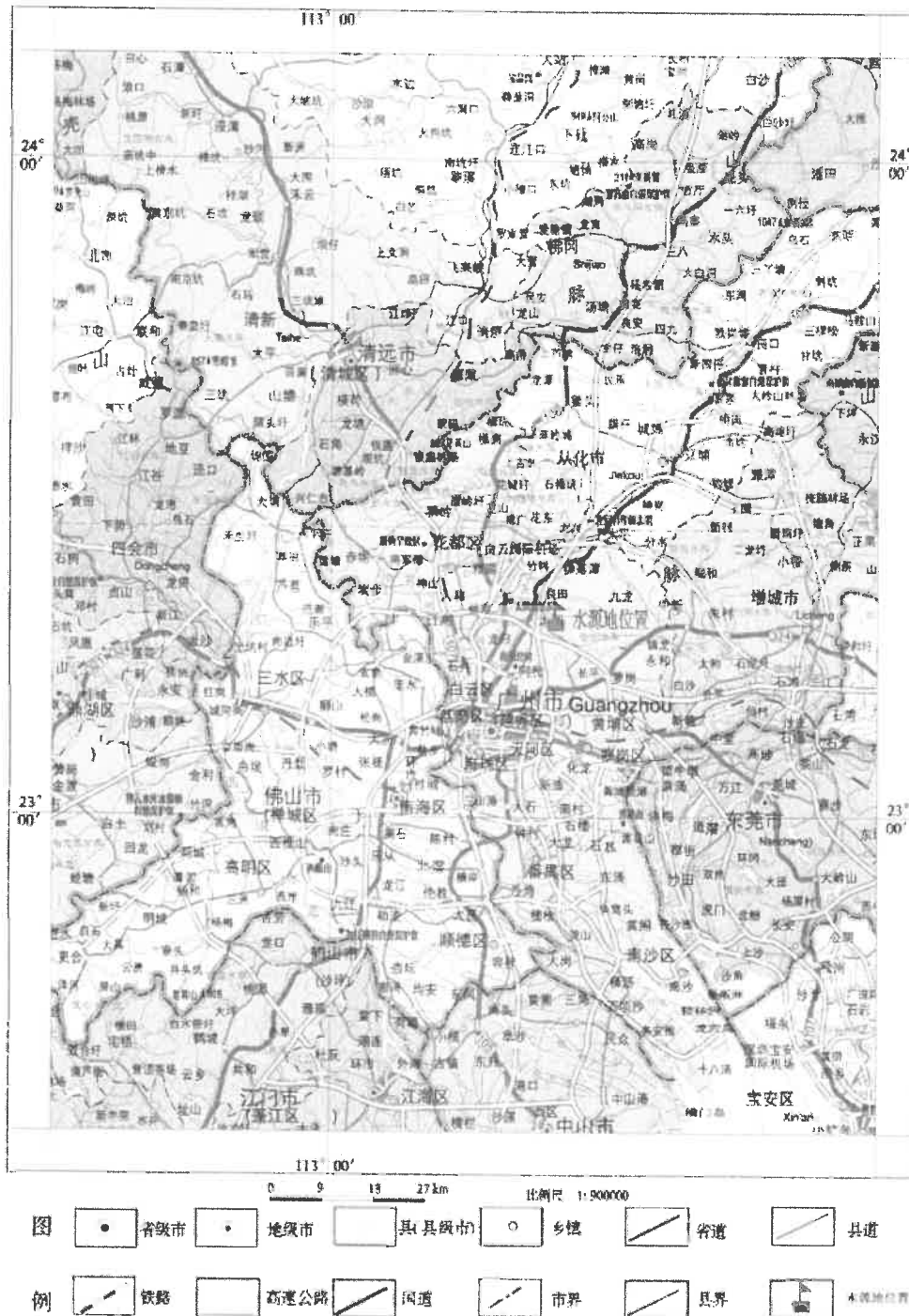


图 7-1 交通位置图

## （二）经济概况

太和镇面积 155.37km<sup>2</sup>，下辖 21 个村民委会(大源、米龙、和龙、穗丰、兴丰、白山、营溪、谢家庄、草庄、石湖、田心、大沥、头陂、沙亭、南岭、南村、北村、柏塘、永兴、夏良、园夏等)和 2 个居委会。

2015 年该地区生产总值超百亿元，居民收入稳步提高。太和镇以原太和镇中心建设区为依托，经济与社会发展空间向四周辐射。依托镇中心建设区为基准;西北部发展镇工业产业组团，东北部发展贸易和货运仓储物流组团、中北部发展商业贸易及服务业商贸组团，西南部发展行政与文化中心组团，南部发展居住建设组团。

## （三）地质工作概况

前人在本区主要开展的地质与水文地质工作有：

(1)1958~1960 年，原广东省地质局 750 队开展了 1:5 万广州市供水水文地质普查及勘探工作，1975~1978 年又一次进行水文地质调查，于 1978 年 10 月提交了《1:20 万珠江三角洲地区区域水文地质普查报告》。

(2)1959~1962 年，由原广东省地质局 761 队完成了 1:20 万广州、江门两幅区域地质测量，并提交了报告书。

(3)1979~1981 年，原广东省地质局水文工程地质二大队开展了广州、江门两幅区域水文地质普查，并提交了报告书。

(4)1986~ 1989 年，由原广东省地矿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调查，报告书于 1990 年 6 月审查通过。

(5)1990 年 11 月，原广东省地矿局水文工程地质二大队编制提交了《广东省广州市八斗、头陂饮用天然矿泉水评价报告》，该报告于 1990 年 12



月 15 日通过了广东省饮用天然矿泉水评审组的评审鉴定并于 1991 年 1 月 3 日获得广东省地质矿产局颁发的技术鉴定书(粤地复字(1991)007 号), 于 1991 年 1 月 24 日通过国家饮用天然矿泉水技术评审组评审鉴定并 于 1 月 29 日获得地矿部地质环境管理司颁发的技术鉴定书(地环发(1991)026 号), 于 1991 年 4 月 26 日获得广东省矿产储量委员会的评审意见书(粤储决字(1991)07 号)。

(6)2003 年 10 月, 广东省地质技术工程咨询公司编制提交了《广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水(ZK2 井)补充勘查报告》,该报告通过了广东省饮用天然矿泉水技术评审委员会的评审鉴定并于 2003 年 10 月 13 日获得广东省国土资源厅颁发技术鉴定书(粤国土资矿水(2003)8 号), 于 2004 年 8 月 3 日通过国家饮用天然矿泉水技术评审组评审鉴定并获得技术鉴定书(国矿水鉴(2004)7 号), 于 2003 年 11 月 21 日获得广东省产资源储量评审中心的评审意见书,于 2003 年 12 月 16 日获得广东省国土资源厅颁发的矿产资源储量评审备案证明(粤国土资储备字(2003)24 号)。

#### (四) 矿产地质概况

##### 1. 地层

本区地层主要有震旦系、石炭系下统孟公坳组、测水组, 下第三系始新统宝月组及第四系残坡积和冲洪积层。由老到新分述如下:

##### (1)震旦系(Z)

震旦系在区内各地段普遍分布, 为-套混合岩和混合岩化变质岩系。主要岩性为条痕状混合片麻岩, 南西部分布条带-条纹状混合岩, 东北角分布阴影状混合片麻岩, 此外, 局部分布花岗片麻岩、混合岩化石英片岩、长英质混合岩化云母片岩、变粒岩等。总厚度>720m。分布最广的条痕状混合片麻岩, 1:5 万调查中据 9 个样分析结果, 其主要化学成分平均值:SiO<sub>2</sub>71.74%、TiO<sub>2</sub>0.35%、Al<sub>2</sub>O<sub>3</sub>13.5%、Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub>30.68%、FeO2.42%、

MnO0.12%、Mg00.74%、CaO2.15%、Na<sub>2</sub>O3.05%、K<sub>2</sub>O3.73%、P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>0.09%。

头陂矿泉水赋存在该岩石裂隙中。

## (2)石炭系下统

①:孟公坳组(Cm):分布于区内西部,岩性主要为粉砂岩、泥页岩、中细粒砂岩,在矿泉水源地附近-带厚度>150m。

②:测水组(Cc):分布于区内西北角,岩性主要为粉砂岩、泥岩、炭质页岩夹煤,在矿泉水源地附近一带 厚度>125m。

## (3)下第三系始新统

宝月组二段(E<sub>2</sub>by<sup>2</sup>):分布于区内西北角,岩性主要为粉砂质泥岩,泥质粉砂岩,粉细砂岩和砾岩,属内陆湖泊相堆积,厚度>117m。

## (4)第四系

### ①残积层(Q<sup>el</sup>)

残积层主要为震旦系变质岩和石炭系下统各类岩石风化产物,覆盖于基岩之上,其岩性与母岩关系密切,主要为砂质粘性土。厚度变化大,不稳定。

### ②全新统冲洪积层(Q<sub>4</sub><sup>apl</sup>)

全新统冲洪积层沿沟溪两侧低洼地段呈条带状、树枝状小面积分布。岩性主要为褐黄色、褐灰色亚粘土、亚砂土、砾砂及不等粒砂。厚度一般仅2~5m,局部可超过10m。

## 2. 侵入岩

本区仅见零星分散侵入体,分述如下:

### (1)加里东期花岗岩(γ<sub>3</sub>)

在区内中部矿泉水源地东侧呈小岩墙零星产出,侵入于震旦系混合岩中,岩性主要为片麻状细粒黑云母花岗岩,呈北东向延伸,片麻理与围岩的条痕产状一致。

### (2)燕山期(未细分)细粒花岗岩(γ<sub>5</sub>)

在区内中部零星出现，呈岩脉、岩墙状侵入于震旦系混合岩中，呈北东向延伸。常见黑云母被白云母交代，局部可见矿物定向排列。

此外，尚零星分布一些酸性岩脉和石英脉。

### 3. 构造

本区位于北东向的恩平一新丰深断裂带中段的广州—从化断裂带的南东侧，受区域深断裂带影响，区内断层十分发育，主要有北东向、近东向、北西向和近南北向四组。

#### (1) 北东向断层

①广州—从化断层(F1):在区内西北部通过，在区内延伸长约 1km。前人对该断层作了较深入调查研究，在区域上，其走向  $20^{\circ}\sim 50^{\circ}$ ，总体走向  $40^{\circ}$ ，呈缓波状延伸，倾向北西，倾角  $40^{\circ}\sim 70^{\circ}$ 不等，是一条切割很深的断层。沿断层发育的构造岩主要有硅化岩和构造角砾岩，次为糜棱岩。出露宽 10 多米至百余米不等。该断层自古生代以来经多期次活动，其南西段(包括本区)均表现为上盘下降，下盘上升，按传统的划分方法，其性质属于正断层。升降活动导致断层北西侧中生代构造盆地发育，而南东侧则基底隆起，基岩出露较多。据前人在区域地质调查中所做的汞和热释光年龄测定结果反映，该断层第四纪以来仍在活动，沿断裂带多处赋存热矿水。

②龙陂断层(F2):见于区内东部，总长约 4km，中段和南西段已伸出区外。走向北东  $40^{\circ}$ ，倾向南东，倾角  $60^{\circ}$ ，切割下石炭统孟公坳组。构造岩为压碎岩，被褐铁矿胶结，挤压片理发育，可见宽 1.5m。

③平山断层(F3):见于区内中部和北东部，在飞鹅坑村北西侧出露，长约 6.5km，走向北东  $45^{\circ}$ ，倾向南东，倾角  $60^{\circ}$ 。断层切割震旦系条痕状和阴影状混合片麻岩，断裂带发育硅化岩，有的呈绿泥石化蚀变，在航片上线性构造明显，显示平直。

④庙仔坪断层(F4):见于区内东部，总长 4.5km，北东段伸出区外，走

向  $60^{\circ}$ ，倾向南东，倾角  $60^{\circ}\sim 85^{\circ}$ 。断层切割震旦系条痕状混合片麻岩，并切断北西向 F10 断层使其发生错移，而南西段反被另一条北西向断层所切割。沿断裂带发育硅化岩，但宽度不详。

## (2)近东西向断层

①飞鹅岭断裂(F5):见于测区东部飞鹅坑以东，总长 8.5km，区内延长 3.5km。总体走向  $75^{\circ}$ ，而在本区走向近东西，倾向南，倾角  $50^{\circ}\sim 70^{\circ}$ 。断层切割震旦系条痕状或 阴影状混合片麻岩，构造岩主要为硅化岩，出露宽达 100m，部分硅化岩后期经挤压而呈片理化。上盘局部发育硅化糜棱岩。该断层形成于古生代，后经多期次活动，按传统的划分方法，其性质早期为逆断层，晚期为正断层。

②大岭头断层(F6):见于本区中部，总长约 7km，区内延长 6km。走向  $80^{\circ}\sim 90^{\circ}$ ，缓波状延伸，倾向北，倾角  $40^{\circ}\sim 65^{\circ}$ 。断层切割震旦系条痕状混合片麻岩，构造岩主要有硅化碎裂岩，构造角砾岩，并见绿泥石化蚀变，局部呈片理化，并有透镜体。中段被 F10 断层切断并发生错移。按传统的划分方法，其性质早期为逆断层，产生片理化和硅化；晚期为正断层，有斑岩脉和石英脉贯入。

③良洞断层(F7):见于区内中部，长 8.5km，走向近东西，缓波状延伸，倾向南，倾角  $>70^{\circ}$ 。断层切割震旦系条痕状混合片麻岩，构造岩主要为硅化岩及硅化后再压碎形成的角砾岩。断层的东段地表无出露，而在航片上线性构造反映清晰。按传统的划分方法其性质为正断层。

④禾场岭断层(F8):见于区内东南部，长约 4km，由南北两条组成。走向近东西，倾向南，倾角  $50^{\circ}\sim 80^{\circ}$ 。断层切割震旦系混合片麻岩，构造岩以硅化岩为主，单条宽 3~30m 不等。局部见硅化岩中夹褐铁矿化角砾岩。破碎带充水。

⑤高浪(八斗)断层(F9):见于区内南部，长约 8.5km，西段延伸出区外。走向近东西，东段被北西向易屋断裂和北东向断裂切割错移。由于断层经

多期次活动，各部位产状变化 很大，以倾向南为主，局部倾向北，倾角  $32^{\circ}\sim 80^{\circ}$  不等。断层切割震旦系条带一条纹状混合岩，断裂带宽约 30m，发育硅化岩、硅化角砾岩，夹糜棱岩，并见褐铁矿化、绢云母化和绿泥石化。断层的性质，按传统的划分方法，早期为逆断层，晚期为正断层。破碎带东段充水。

### (3)北西向断层

①九曲径断层(F10):从区内东部向北西部延伸，长 9km,走向北西  $310^{\circ}$ ，倾向北东，倾角  $36^{\circ}$ 。断层切割震旦系条痕状混合片麻岩，构造岩主要有片理化碎裂岩，宽约 2m,在航片，上线性构造造明显可见。断层的性质，按传统的划分方法，属逆一平移断层。

②易屋断层(F11):见于区内南部，长约 8km，走向  $280\sim 305^{\circ}$ 总体走向  $295^{\circ}$ ，倾向北东，倾角  $40\sim 85^{\circ}$ 。断层切割震旦系条痕状混合片麻岩和阴影状混合片麻岩。断裂带宽 30~80m，构造岩主要为压碎硅化岩，未胶结，并见多条硅化石英脉沿断裂带近于平行排列，经后期挤压形成粗 1~3cm 的角砾，沿断裂两侧泉水密集分布，为充水断层。

### (4)近南北向断层

赤边断层(F12):见于赤边、立竹-带,走向近南北,倾向东，局部倾向西，倾角  $75^{\circ}\sim 80^{\circ}$ ，切割了震旦系条痕状混合岩及花岗片麻岩。断层南段上盘可见形成宽达 300~350m 的破碎带，发育构造角砾岩及片理发育的碎裂岩和硅化构造岩。该断层形成时间较晚，在 区内切割了与其相交会的大岭头断层(F6),现场所见与该断层走向相一致的- -组构造裂隙最为发育，裂隙的性质属张扭性，为一条充水断层。根据 ZK2 井揭露的地层岩性，该钻孔受 F12 断层控制，故该水源地地下构造裂隙水的赋存、运移与 F12 断层密切相关。

## (五)开采技术条件

### 1.水源地工程地质特征

根据勘查期间施工的 3 个钻孔(其中 ZK2 井为开采井,ZK1、ZK3 孔为水文地质钻孔),水源地第四系覆盖厚度普遍为 9.50~15.70m,局部厚度不均匀,总体而言,填土层承载不大,而第四系残积土层承载力较好,下伏岩层承载力较高。根据地质钻孔的资料分析,头陂矿泉水水源地长期抽水引发地面塌陷、地裂缝等地质灾害的可能性不大。综合分析头陂矿泉水水源地区域地形平缓,岩土体稳定,矿山工程地质条件较为简单。

## 2.水源地的水文地质概况

### (1) 水源地水文地质概况

水源地位于帽峰山山脚下,自然生态环境良好。整体地势三面环山,向北开口。地表水系不发育。由于采用机械钻井,用无缝不锈钢管封隔浅部土层,按露天开采钻孔(井)抽水方式进行开采,因此,水源地浅部冲洪积层地下孔隙水对开采影响极小。

本区地处北回归线以南,属南亚热带季风气候,温湿多雨,年平均降雨量 1649mm。充沛的降雨量为区域地下水的补给提供了良好的条件,但受季节性影响较大,开采时应做好有效措施,防止降雨对厂区及生产井造成危害。

### (2) 地下水类型及富水性

区内地下水类型有松散岩类孔隙水和块状岩类裂隙水两大类。它们的形成和赋存条件,分布规律以及水化学特征,均受地形地貌、岩性和构造控制。

①松散岩类孔隙水:分布于区内的小河谷两侧,呈条带状或树枝状分布。地下水赋存于第四系全新统冲洪积(Q<sub>4</sub>)砂性土层中。含水层厚度一般 5~10m,地下水位埋深 0.15~4.50m。由于含水层分布范围窄,砂层分选性差,含泥质,弱透水,故地下水多为贫乏,单井水量一般<100m<sup>3</sup>/d。地下水化学类型以 HCO<sub>3</sub>-Ca 型为主,矿化度一般 80~200mg/L。

②块状岩类裂隙水:在区内广泛分布,是本区主要的一种地下水类型。

地下水赋存于震旦系条痕状混合片麻岩、条带-条纹状混合片麻岩、阴影状混合片麻岩等变质岩的风化裂隙和构造裂隙中。富水性不均一，一般为中等，在构造控制地段其富水性相对较丰富。旱季地下迳流模数为  $5\sim 17\text{L}/(\text{s}\cdot\text{km}^2)$ ，泉流量  $0.13\sim 1.8\text{L}/\text{s}$ ，沿断裂带成井，单井水量  $>100\text{m}^3/\text{d}$ 。地下水位受地形地貌控制，变化大，在低洼地段往往形成上升泉溢出地表。地下水化学类型主要为  $\text{HCO}_3\text{-Na.HCO}_3\text{-Ca Na}$  或  $\text{HCO}_3\text{-Na Ca}$  型，矿化度  $45\sim 280\text{mg}/\text{L}$ 。

### (3) 地下水补给、迳流、排泄条件

①地下水补给:矿泉水的主要补给来源是大气降水，其次是基岩风化裂隙水的补给。本区雨量充沛，年平均降雨量  $1649\text{mm}$ ，对地下水的补给有利。在水源地四周岩石在构造作用下裂隙较发育，有利于大气降水渗入补给地下水。从区域水文地质而言，水源地处于区域地下水从补给区向迳流区过渡的地段。因此，区域地形与区域水文地质对矿泉水的补给有利；矿泉水容易受外围基岩裂隙水的侧向补给。故矿泉水的补给条件好。

②地下水迳流:一般浅层地下水的迳流方向大体与地表水系的流向相近，总体迳流方向为西、东、南往北迳流。深层地下水的迳流方向主要受近南北向断裂构造(F12)控制。

③地下水排泄:在天然条件下，地下水多在低洼地带以泉水或湿地形式排泄。

从区域水文地质条件分析，头陂矿泉水水源地处于地下水迳流区中部。因此，本区水文地质条件属中等类型。

### 3.开采技术条件

头陂矿泉水处于变质岩地区，岩石坚硬，而且富水性受到岩石完整程度和构造裂隙控制，因此，需通过采用钻井寻找赋存于下部岩石的构造裂隙承压水。钻探根据岩石坚硬和完整程度选用合金或金刚石钻头进行钻进，并结合岩石的完整程度和含水层位置变换钻井直径以及换径深度，钻孔开

口直径一般在 170mm, 终孔钻孔直径不小于 110mm, 根据岩石完整程度上部下入不锈钢管保护井壁, 下部完整岩石一般采用岩石井壁。

水源地及邻区未见发生崩塌、滑坡地质灾害及不良地质现象; 头陂矿泉水取自基岩裂隙水, 周边不存在岩溶区, 长期抽水引发地面塌陷、地面沉降、地裂缝等地质灾害的可能性较小, 其工程地质条件简单。

头陂矿泉水采用钻井开采下部构造裂隙承压水, 钻井上部下入无缝钢管保护, 主要含水层埋深在 15.70~28.00m, 工程占地面积小, 破坏土地资源有限, 工程开挖土方量少, 不存在废土、矿渣堆放而造成的次生环境地质问题。矿泉水生产车间虽然位于头陂矿泉水水源地范围内, 但水源地排放污水较少且接入污水排污管道排放, 因此, 水源地受人类工程经济活动影响轻微, 未发生环境污染问题。投产开采后, 按规划建立的卫生防护带, 按三级保护区的不同要求, 进行环境保护, 有效控制环境遭受破坏, 而且卫生环境等方面还将得到改善。水源地井口周围低洼地带为第四系土层, 隔水性好, 可以有效防止地表水入渗影响矿泉水水质, 引起浅层地基土压缩下沉的可能性较小。该矿泉水属深循环构造裂隙承压水, 长期开采不会导致浅层孔隙潜水水位发生明显变化。头陂矿泉水矿化度较低, 各有害元素和组份含量均未超过国家饮用天然矿泉水水质标准的限量要求, 也完全符合广东省环境保护局和广东省质量技术监督局 2001 年 8 月 20 日发布, 2002 年 1 月 1 日实施的《水污染物排放限值》(DB4426-2001) 的要求, 其中第一类污染物均远未超过最高允许排放浓度, 第二类污染物也均未超过要求最高的二级标准的最高允许排放浓度。因此, 其洗瓶(桶)用水的排放不会对环境造成污染。水源地地质环境条件简单。

矿泉水生产过程中加入消毒剂的洗瓶(桶)用水、水质检验室排出的污水、矿泉水厂员工生活废水、生活垃圾等排放, 如处理不当, 则会造成环境污染, 需要规范排放处理。综上所述, 矿泉水水源地位于丘陵区, 自然生态环境良好; 矿泉水赋存于震旦系花岗片麻岩、条痕状混合片麻岩等变



质岩系的构造裂隙中，受断裂影响，岩石存在破碎带，矿泉水的赋存条件较好，补给源较丰富，开采条件好。该水源地开采技术条件属简单类型(I类)

## (六) 矿山开发利用现状

矿泉水厂生产的产品仅供内部使用，水厂现有一条瓶装水生产线和一条桶装生产线，控制 350ml 的瓶装水生产线每月生产 12 万瓶，控制年产 350ml 瓶装矿泉水 144.00 万瓶（按 330d/a 计），折合约 42.00m<sup>3</sup>/月（504.00m<sup>3</sup>/a）；控制 18.9L（5 加仑）的桶装水生产线每月生产 10 万桶，控制年产 18.9L（5 加仑）桶装矿泉水 120.00 万桶（按 330d/a 计），折合约 1890.00m<sup>3</sup>/月（2.268 万 m<sup>3</sup>/a）；总折合约 1932.00m<sup>3</sup>/月（2.3184 万 m<sup>3</sup>/年）。

## 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，评估人员对广州市白云晒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然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白云晒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然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,对于委托方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,本公司正式向委托方提交评估报告。

## **（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和交易案例比较调整法的可比因素及其调整系数确定与取值标准尚未颁布,该方法暂不适用。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,生产规模为大型矿山,矿山服务年限较长,评估时所能参考的技术和财务经济资料能够确定,能够当前的社会平均生产力水平,适宜采用折现现金流量法。因此,本次评估采用折现现金流量法。其计算公式为:

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

式中: P—矿业权评估价值;

CI—年现金流入量;

CO—年现金流出量;

i—折现率;

t—年序号(i=1, 2, 3, ..., n);

n—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《勘查许可证》(证号:4400000330072)、《<广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水(ZK2井)补充勘察报告>评审意见书》、《采矿许可证》(证号:C4400002011018110103611)、《广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》(广州钜万勘查技术咨询有限公司,2016年10月)及《<广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案>评审意见书》(粤矿协审字[2016]40号)和评估人员收集的其他资料。

## （一）评估所依据资料评述

### 1.对补充勘察报告的评述

广东省地质矿产局水文工程二大队曾于 1990 年 11 月提交《广东省广州市八斗、头陂饮用天然矿泉水评价报告》，并获饮用天然矿泉水技术鉴定证书(地环发[1991]026 号)和储量批准决定书(粤储决字[1991]07 号)。1996 年进行过矿业权转让，后又灭失。2001 年，广州市白云晒珍矿泉水厂依法取得探矿权后，于 2002 年 8 月，委托广东省地质技术工程咨询公司对头陂矿泉水(ZK2 井)进行补充勘察评价。2003 年 10 月，编写了《广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水(ZK2 井)补充勘察报告》。2003 年 11 月 3 日，评审中心正式受理该报告，并出具该评审意见书。该补充勘察工作在原勘察工作的基础上，进行了近一个水文年的动态观测(含静水位、水文降深、涌水量和水温)和枯、丰水期的水质全面分析。基本查明了矿泉水的赋存状态、形成条件以及 ZK2 井的水位、水量、水温和水质现状，为矿泉水合理开发利用提供了依据；基本确定了开采利用的允许开采量。

### 2.对开发利用方案的评述

2016 年 10 月，广州钜万勘查技术咨询有限公司提交了《广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》(以下简称《开发利用方案》)。该报告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；评估机构经分析后认为，《开发利用方案》中的各项技术指标参数，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。该报告通过了专家评审并出具了《<广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案>评审意

见书》（粤矿协审字[2016]40号），可以作为本次评估取值的参考依据。

## （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《广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水矿产资源开发利用方案》，广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水的允许开采量为  $508.00\text{m}^3/\text{d}$ 。根据《采矿许可证》，该矿泉水批准的生产规模为  $16.76\text{万 m}^3/\text{a}$ ，结合本次评估目的的需要，确定生产规模为  $16.76\text{万 m}^3/\text{a}$ 。

### 2. 需补缴出让收益资源量确定

广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水厂于 2003 年 1 月建井，通过与委托人沟通，探转采时，未有偿处置。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。

根据《勘查许可证》（证号：4400000330072）及《〈广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水（ZK2井）补充勘查报告〉评审意见书》中描述，“广东省地质矿产局水文工程二大队曾于 1990 年 11 月提交《广东省广州市八斗、头陂饮用天然矿泉水评价报告》，并获饮用天然矿泉水技术鉴定证书（地环发[1991]026号）和储量批准决定书（粤储决字[1991]07号）。1996 年进行过矿业权转让，后又灭失。2001 年，广州市白云硒珍矿泉水厂依法取得探矿权后，于 2002 年 8 月，委托广东省地质技术工程咨询公司对头陂矿泉水（ZK2井）进行补充勘查评价。2003 年 10 月，编写了《广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水（ZK2井）补充勘查报告》。2003 年 11 月 3 日，评审中心正式受理该报告。”并出具该评

审意见书。通过我公司评估人员收集到的评估资料,无法判断该矿权是否为国家出资探明矿产地或是采矿权人申请在先方式取得的矿产地。又根据委托人提供的《广州市规划和自然资源局会议纪要》(规划资源会〔2020〕30号),该会议明确,先以财综〔2017〕35号文印发之日起作为剩余资源量处置的时间节点,按2017年7月1日到本次采矿权延续起点2019年5月21日实际取水总量补缴采矿权出让收益。对本次评估以往已开采、需补评的已采资源储量根据企业提供的实际取水量确定,截止时间为本次采矿许可证有效期起始时间2019年5月21日。实际取水量见下表10-1:

时间	2017.7-12	2018	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5
需补缴用水量(m <sup>3</sup> ) (2017.7.1-2019.5)	5287÷2	1749	529	240	379	483	361.29
合计	6384.79						

故本次评估需补缴采矿权出让收益资源量为0.64万m<sup>3</sup>。

## 2.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大型矿山。根据《采矿许可证》,矿山有效期限为18年,故本次评估计算年限为18年,本次评估矿山服务年限为2019年5月21日至2037年5月21日。

## 3.开采方案

根据《开发利用方案》,矿泉水允许开采量以及水源地ZK2井的结构,确定采用露天开采井抽水方式,即采用安装在ZK2井内电动潜水泵抽水的方式进行开采。

利用潜水泵从ZK2井抽取原矿水,将矿泉水采用不锈钢钢管输送到储水池,然后再通过不锈钢钢管输送到生产车间和用水点,详见矿泉水水源地总平面布置图。

本厂拟在生产车间(规划中)的东侧设置一座容量为约 400m<sup>3</sup> 矿泉水(原水)储水池(储水池长宽高分别为 20.0m、10.0m 和 2.0m),以保证均衡供水而不影响正常生产。储水池顶部入水口标高约为 55.00m。从取水井至高位储水池段不锈钢输送管总长约 100m,输送管管径 50mm。从高位储水池到生产车间各用水点可采用不锈钢管以自流方式输送。

#### 4.产品方案

广州市白云硒珍矿泉水属偏硅酸型饮用天然矿泉水。根据水厂对水源地的总体规划,其产品为瓶装水和桶装水;其瓶装水的规格为 350ml/瓶,桶装水的规格为 18.9L/桶(5 加仑)。

#### 5.销售收入

##### (1)计算公式

销售收入的计算公式为:

年销售收入 = 产品年销售量 × 产品销售价格

##### (2)年销售量

本次评估矿泉水设计生产规模为 16.76 万立方米/年,根据《开发利用方案》,矿泉水利用率为 99.20%,设计矿泉水生产损耗率为 3.00%。假设未来生产的矿产品全部销售,即成品矿泉水年销售量为 16.13 万 m<sup>3</sup> (16.76 × 99.20% × (1-3.00%))。根据《开发利用方案》,成品矿泉水中瓶装生产线用水量为 1.29 万 m<sup>3</sup>/年,桶装生产线用水量为 14.84 万 m<sup>3</sup>/年。

##### (3)销售价格

根据《矿业权评估参数确定指导意见》,矿业权评估用的产品价格反映了对未来产品市场价格的判断(预测)结果,应在获得充分的历史价格信息资料基础上,分析价格变动趋势,预测确定与产品方案口径相一致的、评估计算的服务年限内的产品价格。一般采用时间序列分析预测等方法以当地公开市场价格口径,根据评估对象的产品规格类型和质量、销售条件(销售方式和销售费用)等因素综合确定。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；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。

该企业生产矿泉水仅供内部使用，未对外销售，无法收集该企业近期产品销售价格。对企业当地矿泉水产品出厂平均销售价格调查可知：桶装矿泉水（18.9L/桶）为 10.00 元/桶、瓶装矿泉水（350mL/瓶）为 0.9 元/瓶。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）销售价格为 10.00 元/桶，折合不含税价为 8.85 元/桶，用于瓶装矿泉水（350ml/瓶）销售价格为 0.9 元/瓶，折合不含税价为 0.80 元/瓶。

#### (4)生产年度销售收入

$$\begin{aligned}\text{年销售收入} &= \text{产品年销售量} \times \text{产品销售价格} \\ &= 1.29 \times 10^6 \div 350 \times 0.80 + 14.84 \times 10^3 \div 18.9 \times 8.85 \\ &= 9897.46(\text{万元})\end{aligned}$$

销售收入详见附表 6。

## 6.投资估算

### (1) 固定资产投资

《中国矿业权评估准则》-《收益途径评估方法规范》(CMVS 12100-2008)规定：“固定资产投资，可以根据矿产资源开发利用方案、(预)可行性研究报告或矿山设计等资料分析估算确定；也可以根据评估基准日企业资产负债表、固定资产明细表列示的账面值分析确定”。根据企业提供的财务数据，经类比近期建设完成的相似矿山投资情况，企业提供的财



务数据中固定资产投资估算符合目前市场价格水平,可以作为本次评估固定资产投资取值依据。

根据企业提供的财务数据中固定资产投资估算数据,矿区设计总投资 7406.00 万元,其中基建工程投资 3600.00 万元,矿泉水生产线 1300.00 万元,辅助生产线 2040.00 万元,水源地道路 200.00 万元,输水管道工程 90.00 万元,地下水环境监测系统 100.00 万元,其他费用 76.00 万元。

据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008),在矿业权评估中一般假定固定资产投资全部为自有资金,依据矿产资源储量报告、开发利用方案、开采设计等资料中的固定资产投资数据,确定评估用固定资产投资时,合理剔除预备费用、征地费用、基建期贷款利息等,作为评估用固定资产投资,工程费用可按具体项目(如井巷工程/剥离工程、机器设备、房屋建筑物)分类,其他费用按其投资金额分配到上述具体项目分类中。

经评估人员分析和类比其他矿泉水厂投资情况后认为,企业提供的财务数据中的固定资产投资基本符合评估对象的实际情况和当地平均生产力水平,可以作为此次评估的参考依据。根据《矿业权评估参数确定指导意见》,工程费用按剥离工程、机器设备类、房屋建筑物分类,其他费用按其投资金额分配到上述具体项目分类中。

据上,本次评估确定固定资产投资 7406.00 万元,其中房屋构筑物 3930.33 万元,机器设备 3475.67 万元;固定资产投资原值 6681.62 万元,其中房屋构筑物 3605.81 万元,机器设备 3075.81 万元。

固定资产投资分类详见附表 4。

## (2)回收固定资产残余值、更新改造资金及可抵扣进项增值税

矿业权评估中,更新资金一般包括设备和房屋建筑物等固定资产的更新。对于矿山采矿系统(坑采的井巷工程或露采的剥离工程)更新资金不以固定资产投资方式考虑,而以更新性质的维简费及安全费用(不含井巷

工程基金)方式直接列入经营成本。采用连续折旧方法对评估计算期内固定资产进行折旧计算,即固定资产按折旧年限计提完折旧后,下一时点(下一年或下一月)开始按其上一时点(上一年或上一月)相等折旧额连续计入各年总成本费用中。

房屋建筑物:本次评估经综合考虑其折旧年限为 20 年,净残值率为 5%;未投入更新资金;在评估计算期末 2039 年 1 月回收(残)余值 522.77 万元。

机器设备类:本次评估经综合考虑其折旧年限为 10 年,净残值率为 5%;于 2031 年投入更新资金 3475.67 万元,并同时回收(残)余值 153.79 万元;在评估计算期末 2039 年 1 月回收(残)余值 738.19 万元。

详见附表 5。

### (3)流动资金

流动资金是企业维持生产正常运营所需的周转资金,是企业进行生产经营活动的必要条件,主要是用于购买原材料、燃料、动力、支付职工薪酬及支付管理费用等。

流动资金按扩大指标法估算,根据《矿业权评估参数确定指导意见》,非金属矿山的流动资金可以按固定资产的 5%~15%的资金率估算流动资金。本次评估矿区为生产规模为中型,考虑年总成本较大,本项目流动资金按固定资产资金率的平均值 10%确定,流动资金估算如下:

流动资金=7406.00×10%=740.60 (万元)

该矿为在生产矿山,整个评估服务年限内共需投入流动资金 740.60 万元,流动资金于评估基准日按生产负荷投入,评估计算服务年限期满日全部回收。

## 7.成本费用

为便于确定评估用技术经济等参数,评估矿山经济等参数依据企业提供《广州市白云区晒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水单位成本表》

生产数据取值（表 10-1），经调查了解到广州地区相关矿山成本费用与本次评估参考矿山生产成本费用相近。

表 10-1 单位生产成本数据

成本项目	单位成本（元/m <sup>3</sup> ）
外购材料及辅料	265.20
外购燃料及动力	39.84
工资及福利费	31.91
折旧费	42.80
产品包装及移送仓库	25.71
广告宣传	27.16
修理费	9.98
水资源费	2.00
其他费用	25.97
管理费用	60.00
销售费用	25.71
总成本费用	556.28

个别参数依据《矿业权评估参数确定指导意见》及国家财税的有关规定确定，以此测算评估基准日后未来矿山生产年限内的成本费用。总成本费用采用“费用要素法”，分别计算材料费、燃料动力费、工资及福利费、折旧费、安全生产费用、修理费、其他费用和财务费用（利息支出）。经营成本费用采用总成本费用扣除折旧费和财务费用。各项成本费用确定过程如下。

#### (1) 外购材料费

根据企业提供的单位成本数据，单位原矿外购材料费为 265.20 元/m<sup>3</sup>，评估人员经过分析，认为该数据基本合理，能够反应当地平均社会生产力水平。故本次评估确定单位外购材料费为 265.20 元/m<sup>3</sup>。则：

$$\begin{aligned}
 \text{年外购材料费} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位外购材料费} \\
 &= 16.76 \times 265.20 \\
 &= 4444.67(\text{万元})
 \end{aligned}$$

#### (2) 外购燃料及动力费

根据企业提供的单位成本数据，单位原矿外购燃料及动力费为 39.84

元/m<sup>3</sup>。评估人员经过分析，认为该数据基本合理，能够反应当地平均社会生产力水平。故本次评估确定单位外购燃料及动力费为 39.84 元/m<sup>3</sup>。则：

$$\begin{aligned}\text{年外购燃料及动力费} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位外购燃料及动力费} \\ &= 16.76 \times 39.84 \\ &= 667.80(\text{万元})\end{aligned}$$

### (3)工资及福利费

根据企业提供的单位成本数据，单位原矿工资及福利费为 31.91 元/m<sup>3</sup>。评估人员经过分析，认为该数据基本合理，能够反应当地平均社会生产力水平。本次评估确定工资及福利费为 31.91 元/m<sup>3</sup>。则：

$$\begin{aligned}\text{年工资及福利费} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位工资及福利费} \\ &= 16.76 \times 31.91 \\ &= 534.84(\text{万元})\end{aligned}$$

### (4)折旧费

根据固定资产类别和财税等有关部门规定、《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)，固定资产采用年限法折旧。

本次评估房屋构筑物类：折旧年限取值确定为 20 年，净残值率 5%计，经计算正常生产年份折旧费为 171.28 万元(=3605.81×(1-5%)÷20)。

机器设备类：折旧年限取值确定为 10 年，净残值率 5%计，经计算正常生产年份折旧费为 292.20 万元(=3075.81×(1-5%)÷10)。则：

正常生产年度固定资产折旧费 463.48 万元，单位折旧费为 27.65 元。本次评估固定资产评估折旧估算详见附表 5。

### (5)安全费用

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，本次评估矿泉水不计提维简费，计提安全费用 2 元/立方米。

$$\begin{aligned}\text{年安全生产费} &= \text{原矿年产量} \times \text{安全费用} \\ &= 16.76 \times 2.0 \\ &= 33.52(\text{万元})\end{aligned}$$

#### (6) 修理费

根据企业提供的单位成本数据，单位修理费为 9.98 元/m<sup>3</sup>。参考设计相关规范，修理费用取值为房屋设备原值的 2.0%~4.0%。评估人员经过分析，认为该数据基本合理，能够反应当地平均社会生产力水平。本评估项目修理费为 9.98 元/m<sup>3</sup>。则

$$\begin{aligned}\text{年修理费} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位修理费} \\ &= 16.76 \times 9.98 \\ &= 167.32(\text{万元})\end{aligned}$$

#### (7) 水资源费

根据企业提供的单位成本数据，单位水资源费为 2.00 元/m<sup>3</sup>。根据广东省水资源费征收标准（粤发改价格〔2015〕847 号），本次评估取水资源费为 2.00 元/立方米。本评估项目水资源费为 2.00 元/m<sup>3</sup>。

$$\begin{aligned}\text{年水资源费} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位水资源费} \\ &= 16.76 \times 2.00 \\ &= 33.52(\text{万元})\end{aligned}$$

#### (8) 产品包装及移送仓库费用

根据企业提供的单位成本数据，单位产品包装及移送仓库费用为 25.71 元/m<sup>3</sup>。评估人员经过分析，认为该数据基本合理，能够反应当地平均社会生产力水平。本次评估确定单位产品包装及移送仓库费用 25.71 元/m<sup>3</sup>。则：

$$\begin{aligned}\text{年产品包装及移送仓库费用} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位产品包装及移送仓库费用} \\ &= 16.76 \times 25.71\end{aligned}$$

$$= 430.94(\text{万元})$$

#### (9) 广告宣传费用

根据企业提供的单位成本数据，单位广告宣传费用为 27.16 元/m<sup>3</sup>。评估人员经过分析，认为该数据基本合理，能够反应当地平均社会生产力水平。本次评估确定广告宣传费用 27.16 元/m<sup>3</sup>。则：

$$\begin{aligned}\text{年广告宣传费用} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位广告宣传费用} \\ &= 16.76 \times 27.16 \\ &= 455.20(\text{万元})\end{aligned}$$

#### (10) 其它费用

根据企业提供的单位成本数据，单位其它费用为 25.97 元/m<sup>3</sup>。其他费用包括土地租金、土地复垦费用等其余费用，评估人员经过分析，认为该数据基本合理，能够反应当地平均社会生产力水平。本次评估确定单位其它费用 25.97 元/m<sup>3</sup>。则：

$$\begin{aligned}\text{年其它费用} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位其它费用} \\ &= 16.76 \times 25.97 \\ &= 435.20(\text{万元})\end{aligned}$$

#### (11) 管理费用

根据企业提供的单位成本数据，单位管理费用为 25.97 元/m<sup>3</sup>。评估人员经过分析，认为该数据基本合理，能够反应当地平均社会生产力水平。本次评估确定单位管理费用 25.97 元/m<sup>3</sup>。则：

$$\begin{aligned}\text{年管理费用} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位管理费用} \\ &= 16.76 \times 60.00 \\ &= 1005.60(\text{万元})\end{aligned}$$

#### (12) 销售费用

根据企业提供的单位成本数据，单位销售费用为 25.71 元/m<sup>3</sup>。评估人员经过分析，认为该数据基本合理，能够反应当地平均社会生产力水平。本次评估确定单位销售费用 25.71 元/m<sup>3</sup>。则：

$$\begin{aligned}\text{年销售费用} &= \text{原矿年产量} \times \text{单位销售费用} \\ &= 16.76 \times 25.71 \\ &= 430.94(\text{万元})\end{aligned}$$

### (13)财务费用

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，矿业权评估时利息支出根据流动资金的贷款利息计算。假定未来生产年份评估对象流动资金的 70% 为银行贷款，贷款利率执行一年期(含一年以下)标准 4.35%，则

$$\begin{aligned}\text{流动资金贷款利息} &= 740.60 \times 70\% \times 4.35\% \div 16.76 \\ &= 1.35(\text{元/吨})\end{aligned}$$

$$\text{年财务费用} = 16.76 \times 1.35 = 22.63 \text{ (万元)}$$

### (9)总成本费用及经营成本

年总成本费用 = 外购材料+外购燃料及动力+工资及福利费+折旧费+安全费+修理费+水资源费+产品包装及移送仓库费用+广告宣传费用+其他费用+管理费用+销售费用+财务费用

$$\begin{aligned}&= 4444.67 + 667.80 + 534.84 + 463.48 + 33.52 + 167.32 + 33.52 + 430.94 + 455.20 \\ &+ 435.20 + 1005.60 + 430.94 + 22.63\end{aligned}$$

$$= 9125.66 \text{ (万元)}$$

年经营成本 = 总成本费用 - 折旧费 - 财务费用

$$= 9125.66 - 463.48 - 22.63$$

$$= 8639.55 \text{ (万元)}$$

(详见附表 7、附表 8)

## 8.销售税金及附加

本评估项目的销售税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和资源税，其中城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加以应缴增值税为税基进行计算。

### (1)应纳增值税

根据财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起，该矿产品销项税税率为16%、机械设备进项税税率取16%、剥离工程及房屋建筑物进项税税率为10%。根据《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）的相关规定，自2019年4月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%和10%税率的，税率分别调整为13%和9%。

以抵扣完设备和不动产增值税进项税后的正常生产年份为例，依据上述正常年销售收入计算结果，销项税率为13%，计算年销项税如下：

$$\begin{aligned}\text{年销项税额} &= \text{年销售收入} \times 13\% \\ &= 9897.46 \times 13\% \\ &= 1286.67 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

按矿业权评估准则及上述增值税的相关政策要求，矿业权评估中，计算增值税进项税额时以外购原材料及辅料、外购燃料及动力费、修理费为税基，进项税率为13%计算。则正常年进项税额计算如下：

$$\begin{aligned}\text{年进项税额} &= (\text{年外购材料费} + \text{年外购燃料及动力费} + \text{修理费}) \times 13\% \\ &= (4444.67 + 667.80 + 167.32) \times 13\% \\ &= 686.37 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{年应纳增值税} &= \text{销项税额} - \text{进项税额} \\ &= 1286.67 - 686.37 \\ &= 600.30 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

### (2)回收抵扣不动产、设备进项增值税



根据国家实施增值税转型改革有关规定：新购进设备(含更新资金投入)按 13%增值税税率估算增值税进项税，设备进项税额以设备购置费、安装工程费及其分摊计入的工程建设其他费用之和为基数计算；新购置不动产按 9%的增值税税率估算增值税进项税，其中采矿系统开拓工程、房屋建筑物进项税额以采矿系统开拓工程、房屋建筑物投资额及其分摊计入的工程建设其他费用之和为基数计算。

●不动产进项税抵扣：根据 2019 年 4 月 1 日起施行的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)，不动产进项税于 2021 年 6 月可抵扣 324.52 万元。

根据评估时确定的各类投资折旧年限以及计算的矿山服务年限，房屋建筑物等不动产在评估计算期内不需进行更新改造投资，故不动产不存在更新改造投资进项税的抵扣、回收。

●机器设备进项税抵扣：如前所述，该矿机器设备初始投资 3475.67 万元，含增值税进项税为 399.86 万元。机器设备初始投资增值税进项税在 2021 年 2 月用产品增值税销项税抵扣当期材料、动力费、修理费及不动产增值税进项税后，可抵扣设备增值税进项税 399.86 万元，余下未抵扣完可用于 2022 年增值税销项税抵扣。机器设备在 2031 年更新改造投资 3475.67 万元，含增值税进项税为 399.86 万元，在 2031 年用产品增值税销项税抵扣当期材料、动力费、修理费增值税进项税后，可抵扣设备增值税进项税 399.86 万元。

生产期各期抵扣的设备、不动产增值税进项税计入对应的抵扣期间的现金流入中，回收抵扣的设备、不动产增值税进项税。

### (3)城市维护建设税

城市维护建设税以应纳增值税额为税基计算。《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》规定的税率以纳税人所在地不同而实行三种不同税率。矿山所在地行政区划分属白云区太和镇镇管辖，应缴纳的城市维护建

设税税率为 5%。

$$\begin{aligned}\text{年城市维护建设税} &= \text{年应纳增值税} \times \text{维护建设税税率} \\ &= 600.30 \times 5\% \\ &= 30.02(\text{万元})\end{aligned}$$

#### (4)教育费附加

根据财政部财综[2010]98 号《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，教育费附加按应纳增值税额的 3%计税，地方教育附加率为 2%。

$$\begin{aligned}\text{年教育费附加} &= \text{年应纳增值税} \times (3\% + 2\%) \\ &= 600.30 \times (3\% + 2\%) \\ &= 30.02(\text{万元})\end{aligned}$$

#### (4)资源税

根据《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省资源税具体适用税率等事项的决定》（2020 年 7 月 29 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过），自 2020 年 9 月 1 日起施行最新资源税征收文件，矿泉水资源税征税对象为原矿，计征方式为从量计征，资源税税率为 3 元/m<sup>3</sup>。本次评估根据采矿量计征，税率为 3 元/m<sup>3</sup>，则：

$$\begin{aligned}\text{年资源税} &= \text{年销售收入} \times \text{资源税税率} \\ &= 16.76 \times 3.00 \\ &= 50.28(\text{万元})\end{aligned}$$

#### (5)年销售税金及附加费

$$\begin{aligned}\text{年销售税金及附加费} &= \text{年城市维护建设税} + \text{年教育费附加} + \text{年资源税} \\ &= 30.02 + 30.02 + 50.28 \\ &= 110.31(\text{万元})\end{aligned}$$

### 9.所得税

根据 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 63 号公布，自 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税按基

本税率 25% 计算。计算基础为年销售收总额减掉准予扣除项目后的应纳税所得额。准予扣除项目包括总成本费用、城市维护建设税、教育附加费、资源税。本项目所得税率采用 25% 计算（以 2024 年为例）：

$$\begin{aligned} \text{年企业所得税} &= \text{年利润总额} \times 25\% \\ &= (\text{年销售收入} - \text{年总成本费用} - \text{年销售税金及附加}) \\ &\times 25\% \\ &= (9897.46 - 9092.14 - 110.31) \times 25\% \\ &= 173.75 (\text{万元}) \end{aligned}$$

(详见附表 9)

## 10. 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 8%。

## 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)十八年采矿权出让收益评估值

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,确定广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权(计算服务年限 18 年内动用的可采储量为 301.68 万  $\text{m}^3$ )于评估基准日 2021 年 1 月 31 日出让收益评估值为人民币 1027.71 万元,大写人民币壹仟贰佰陆拾叁万肆仟壹佰元整,单位可采储量评估值 3.41 元/ $\text{m}^3$ 。

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；

$P_1$ —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。据此确定广州市白云晒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权（计算服务年限 18 年内动用的可采储量为 301.68 万  $m^3$ ）于评估基准日 2021 年 1 月 31 日出让收益评估值为人民币 1027.71 万元，大写人民币壹仟贰佰陆拾叁万肆仟壹佰元整，单位可采储量评估值 3.41 元/ $m^3$ 。

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（2019 年 5 月 21 日）动用资源量补缴出让收益评估值

本次评估需补缴采矿权出让收益资源量为 0.64 万  $m^3$ ，则计算 2017 年 7 月 1 日到本次采矿权延续起点（2019 年 5 月 21 日）动用资源量补缴出让收益评估值：

$$P=1027.71 \div 301.68 \times 0.64 \approx 2.18 \text{（万元）}$$

据上，本次评估的广州市白云晒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权（总动用可采资源储量 302.32 万立方米）出让收益总评估值为人民币 1029.89 万元，大写人民币壹仟零贰拾玖万捌仟玖佰元整。

## （三）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 302.32 万  $\text{m}^3$ 。则经计算出出让收益市场基准价为 928.12(302.32 $\times$ 3.07)万元（小于本次采矿权出让收益评估值 1029.89 万元）。

### 十三、评估基准日期后重大事项

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，委托方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《勘查许可证》（证号：4400000330072）及《〈广东省广州市白云区太和镇头陂饮用天然矿泉水（ZK2 井）补充勘查报告〉评审意见书》中描述，确定该矿由广东省地质矿产局水文工程二大队于 1990 年进行了探矿工作，1996 年进行过矿业权转让，后又灭失归为国有。2001 年，广州市白云硒珍矿泉水厂依法取得探矿权后，于 2002 年 8 月，委托广东省地质技术工程咨询公司对头陂矿泉水（ZK2 井）进行补充勘查评价。通过我公司评估人员收集到的评估资料，无法判断该矿权是否为国家出资探明矿产地或是采矿权人申请在先方式取得的矿产地，探转采时，未有偿处置；根据委托人提供的《广州市规划和自然资源局会议纪要》（规划资源会〔2020〕30 号），该会议明确，先以财综〔2017〕35 号文印发之日起作为剩余资源量处置的时间节点，即需按 2017 年 7 月 1 剩余资源储量征收采矿权出让收益。若实际为国家出资探明矿产地，则本次评估结论应作相应调整。

(8) 对本次评估以往已开采、需补评的已采资源储量根据企业提供的《年度地热、矿泉水资源统计基础表》及各年取水情况报表确定。

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托方、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方，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

本报告提交日期为 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



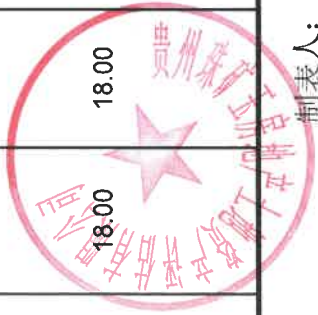




附表3

广州市白云硒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然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m³		
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m³/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				
矿泉水	301.68	1.00	301.68	301.68	16.76	18.00	18.00	



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

附表4

广州市白云硯珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估固定资产投资估算表

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	企业提供固定资产投资数据		评估取值						折旧年限 (年)	净残值率 (%)	年折旧率 (%)	备注
	资产分类	固定资产投 资	序号	资产分类	直接工程投 资	其他费用分 摊	固定资产投资	固定资产投资 原值				
1	基建工程	3600.00	1	房屋建筑类	3890.00	40.33	3930.33	3605.81	20	5	4.75	
2	矿泉水生产线	1300.00	1.1	其中进项增值税			324.52					
3	辅助生产线	2040.00	2	机器设备类	3440.00	35.67	3475.67	3075.81	10	5	9.50	
4	水源地道路	200.00	2.1	其中进项增值税			399.86					
5	输水管道工程	90.00										
6	地下水环境监测系 统	100.00										
7	其他费用	76.00										
	合计	7406.00		合计	7330.00	76.00	7406.00	6681.62				

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      表人：李双喜

附表5

广州市白云瑶珍矿泉水厂太和镇头破饮用天然矿泉水采矿权评估固定资产折旧估算表（一）

广州市白云瑶珍矿泉水厂太和镇头破饮用天然矿泉水采矿权评估固定资产折旧估算表（二）

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	固定资产 投资	折旧 年限 (年)	净残 值率 (%)	年折 旧率 (%)	合计	生 产 期												单位：万元																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
							2021.1-12 11/12	2022 1.1/12	2023 2.1/12	2024 3.1/12	2025 4.1/12	2026 5.1/12	2027 6.1/12	2028 7.1/12	2029 8.1/12	2030 9.1/12	2031 10.1/12	2032 11.1/12	2033 12.1/12	2034 1.1/12	2035 2.1/12	2036 3.1/12	2037 4.1/12	2038 5.1/12	2039 6.1/12	2040 7.1/12																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
一	房屋建筑类	3890.33	20	5	4.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 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6

广州市白云晒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估销售收入估算表（一）      广州市白云晒珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估销售收入估算表（二）

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						
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	单 位	合 计	生 产 期												2038	2039.01					
				2021.2-12	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			2033	2034	2035	2036	2037
				11/12	1 11/12	2 11/12	3 11/12	4 11/12	5 11/12	6 11/12	7 11/12	8 11/12	9 11/12	10 11/12	11 11/12	12 11/12	13 11/12	14 11/12	15 11/12	16 11/12	17 11/12	18
1	产品年产量	万m³	301.88	15.36	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	16.76	1.40
2	矿泉水利用率			99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%
3	损耗率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
	成品矿泉水产量	万m³		14.78	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	16.13	1.34
4	350ml瓶装水	万m³		1.18	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	0.11
	18.9L桶装水	万m³		13.60	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	14.84	1.24
	瓶装水销售价格	元/瓶		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
5	桶装水销售价格	元/桶		8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85
6	销售收入合计	万元	178154.28	9072.67	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	824.79
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												审核：彭建明		制表人：李双喜				
评估机构：贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司				制表人：李双喜 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7

广州市白云硯珍矿泉水厂太和镇头陂饮用天然矿泉水采矿权评估单位生产成本估算表

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：元/m <sup>3</sup>
序号	成本项目	企业提供单位成本数据	序号	成本项目	单位成本评估取值	备注
	产量(万m <sup>3</sup> )	16.76		产量(万m <sup>3</sup> )	16.76	
1	外购材料及辅料费	265.20	1	外购材料及辅料费	265.20	根据单位成本调查表确定
2	外购燃料及动力费	39.84	2	外购燃料及动力费	39.84	根据单位成本调查表确定
3	工资及福利费	31.91	3	工资及福利费	31.91	根据单位成本调查表确定
4	折旧费	42.80	4	折旧费	27.65	重新计算
5	维简费		5	维简费	0.00	不计提维简费
6	安全生产费		6	安全生产费	2.00	安全生产费按照相关计费标准执行
7	修理费	9.98	7	修理费	9.98	根据单位成本调查表确定
8	水资源费	2.00	8	水资源费	2.00	根据单位成本调查表确定
9	产品包装及移送仓库	25.71	9	产品包装及移送仓库	25.71	根据单位成本调查表确定
10	广告宣传	27.16	10	广告宣传	27.16	根据单位成本调查表确定
11	其他费用	25.97	11	其他费用	25.97	根据单位成本调查表确定
12	管理费用	60.00	12	管理费用	60.00	根据单位成本调查表确定
13	销售费用	25.71	13	销售费用	25.71	根据单位成本调查表确定
14	财务费用		14	财务费用	1.35	评估估算(按CMVS 30800-2008)
15	总成本费用	556.28	15	总成本费用	544.49	重新计算
16	经营成本费用	513.49	16	经营成本费用	515.49	重新计算

评估机构：贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司

制表人：李双喜

附表8

广州市白云瑶珍矿泉水厂太和镇头��饮用天然矿泉水采矿权评估成本估算表（一）

广州市白云瑶珍矿泉水厂太和镇头��饮用天然矿泉水采矿权评估成本估算表（二）

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									
生产期										评估基准日：2021年1月31日										单位：万元									
序号	成本项目	单位成本 (元/m³)	2021.2.12	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040							
	合计		11/12	11/12	21/12	31/12	41/12	51/12	61/12	71/12	81/12	91/12	101/12	111/12	121/12	131/12	141/12	151/12	161/12	171/12	18								
1	外购材料及辅料费	285.20	80004.08	4074.28	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	4444.87	370.39							
2	外购燃料及动力费	36.84	12020.40	612.15	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	667.80	55.65								
3	工资及福利费	31.61	9827.12	480.27	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	534.84	44.57								
4	折旧费	27.65	8342.88	424.86	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	463.48	38.82								
5	维简费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
6	安全生产费	2.00	603.96	30.73	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	2.79								
7	修理费	9.68	3011.76	153.38	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	167.32	13.94								
8	水资源费	2.00	603.96	30.73	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	2.79								
9	产品包装及搬运费	25.71	7756.62	395.03	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	35.91								
10	广告宣传	27.16	8193.60	417.27	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	455.20	37.83								
11	其他费用	29.67	7833.60	398.93	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	435.20	36.27								
12	管理费用	60.00	18100.80	921.80	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	1005.60	83.80								
13	销售费用	25.71	7756.62	395.03	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	430.94	35.91								
14	财务费用	1.35	407.27	20.74	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	22.63	1.89								
15	总成本费用	544.49	164261.85	8305.19	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	760.47								
16	经营成本	516.49	155511.90	7919.59	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	8639.55	719.96								
评估人：李双喜 评估机构：贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司 制表人：李双喜																													
审核：彭黎明 制表：李双喜 评估机构：贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司 制表：彭黎明																													



附表9

广州市白云硇珍矿泉水厂太和镇头陡饮用天然矿泉水采矿权评估税费估算表（一）

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	税率	合计	生 产 期																		2039.01
				2021.2-12	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
一	销售收入		178154.28	9072.67	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	9897.46	824.79	
二	总成本费用		164261.85	8365.19	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	9125.66	760.47	
三	增值税		9681.17	0.00	426.20	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	600.30	50.02	
1	销项税额	13%	23160.06	1179.45	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	1286.67	107.22	
2	进项税额	13%	12354.66	629.17	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	686.37	57.20	
3	固定资产折旧		1124.23	550.28	174.10	-	-	-	-	-	-	399.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四	销售税金及附加		1873.16	46.09	92.90	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	70.32	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	110.31	9.19	
1	城市建设维护费	5.0%	484.06	0.00	21.31	30.02	30.02	30.02	30.02	30.02	30.02	10.02	30.02	30.02	30.02	30.02	30.02	30.02	30.02	30.02	2.50	
2	教育附加费	3%	290.44	0.00	12.79	18.01	18.01	18.01	18.01	18.01	18.01	6.01	18.01	18.01	18.01	18.01	18.01	18.01	18.01	18.01	1.50	
3	地方教育附加率	2%	193.62	0.00	8.52	12.01	12.01	12.01	12.01	12.01	12.01	4.01	12.01	12.01	12.01	12.01	12.01	12.01	12.01	12.01	1.00	
4	资源税	3.0元/m³	905.04	46.09	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	50.28	4.19	
五	税前利润		12019.28	661.39	679.90	661.49	661.49	661.49	661.49	661.49	661.49	701.48	661.49	661.49	661.49	661.49	661.49	661.49	661.49	661.49	55.13	
六	企业所得税	25%	3004.82	165.35	169.73	165.37	165.37	165.37	165.37	165.37	165.37	175.37	165.37	165.37	165.37	165.37	165.37	165.37	165.37	165.37	13.78	
七	税后利润		9014.46	496.04	509.18	496.12	496.12	496.12	496.12	496.12	496.12	526.11	496.12	496.12	496.12	496.12	496.12	496.12	496.12	496.12	41.35	

制表人：李双喜

评估机构：贵州琛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 评估机构：贵州琛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