

(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)
采矿权出让收益评估报告

恒品矿评报字〔2021〕第 012 号

内蒙古恒品资产评估有限公司

二〇二一年十一月十六日



通讯地址: 内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区腾飞南路绿地腾飞大厦 D 座 609 室

联系人: 史昀枫 15849196333

E-mail: hengpin999@163.com

王常发 15754927833

联系电话: 0471-3330898

(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿) 采矿权出让收益评估报告

摘 要

恒品矿评报字〔2021〕第 012 号

内蒙古恒品资产评估有限公司受恩平市自然资源局委托,根据国家矿业权评估的有关规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照矿业权评估方法,对“(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权”进行了出让收益评估。现将采矿权出让收益评估情况及评估结果摘要如下:

一、评估对象:(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权

二、评估委托人:恩平市自然资源局

三、评估目的:恩平市自然资源局因延续出让“(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权”,根据《财政部 国土部关于印发<矿业权出让收益征收管理暂行办法>的通知》(财综[2017]35 号),需对该采矿权出让收益价值进行评估。本次评估即是为了实现上述目的而为委托人出让采矿权确定其出让收益提供参考意见。

四、评估基准日:2021 年 2 月 28 日

五、评估日期:2021 年 4 月 7 日至 2021 年 11 月 16 日

六、评估方法:折现现金流量法

七、评估主要参数:

矿区面积 1.2517 平方公里,生产规模(取水量)91.28 万立方米/年;评估计算年限 8.42 年,评估计算年限内动用可采储量(取水量)768.27 万立方米;产品方案为:温泉医疗保健、疗养、沐浴地热水;评估利用固定资产投资 454.00 万元;单位总成本费用 11.68 元/立方米,单位经营成本 6.16 元/立方米;不含税销售价格 19.26 元/立方米;折现率为 8.00%。

八、评估结论:

①采矿权出让收益评估价值:经评估人员询证和对当地市场分析,按照矿业权评估的原则和程序,选取适当的评估方法和参数,经估算,(广东省)

恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权(评估计算年限 8.42 年、取水量 768.27 万立方米)评估价值即采矿权出让收益评估价值为 1315.09 万元,大写人民币壹仟叁佰壹拾伍万零玖佰元整。

②追缴 2019 年 8 月至 2021 年 2 月出让收益:依据委托方出具的《矿业权出让收益评估委托书》2019 年 8 月至 2021 年 2 月按照取水量 91.28 万立方米/年进行追缴出让收益评估。则总取水量为 144.53 万立方米,对应的出让收益金额为 247.15 万元($1315.09 \div 768.27 \times 144.53$),大写人民币贰佰肆拾柒万壹仟伍佰元整。

③补缴以前年度开采的未缴纳出让收益资源储量对应的出让收益:依据《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)的规定,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。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。

依据委托方提供的资料可知,恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司于 2014 年 4 月 14 日缴纳采矿权价款 893800.00 元(期限为 2011 年 5 月至 2017 年 7 月,取水量 125.32 万立方米)。

2011 年 5 月至 2019 年 7 月,恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司实际取水总量为 215.87 万立方米。

截止本次评估基准日,依据委托方出具的《矿业权出让收益评估委托书》及矿业权人提供的其他资料可知,恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司未缴纳地热水出让收益资源储量为 90.55 万立方米($215.87 - 125.32$),则对应的出让收益金额为 154.84 万元($1315.09 \div 768.27 \times 90.55$),大写人民币壹佰伍拾肆万捌仟肆佰元整。

④评估结论：结合以前年度缴纳出让收益情况及实际取水量，经估算，(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权出让收益计算结果为 **1717.08** 万元，大写人民币壹仟柒佰壹拾柒万零捌佰元整。

(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权对应的单位保有(可采)资源储量出让收益评估价值为 1.71 元/立方米，高于《广东省省级及以上矿业权出让收益市场基准价》中规定一类地区(含江门市)地热($T \geq 60^{\circ}\text{C}$)单位保有资源储量市场基准价 1.27 元/立方米及《江门市矿业权出让收益市场基准价》中规定地热($T > 40^{\circ}\text{C}$)单位可采资源储量市场基准价 1.38 元/立方米。

九、评估有关事项的声明：

评估结论的有效期为一年。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。超过有效期，需要重新进行评估，如果使用本评估结论的时间超过本评估结论使用的有效期，本公司对使用后果不承担任何责任。

本评估报告包括若干评估假设、特别事项说明及评估报告使用限制说明，提请报告使用者认真阅读报告全文。

重要提示：

以上内容摘自《(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权出让收益评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。

(此页无正文)

法定代表人:

史昀彬

项目负责人:

王常发



报告复核人:

史昀彬



内蒙古恒品资产评估有限公司

二〇二一年十一月十六日



(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权出让收益计算结果汇总表

附表一

共1页

评估委托人: 恩平市自然资源局

评估基准日: 2021年2月28日

序号	评估计算年限 8.42年总取水量 (万立方米)	评估计算年限采 矿权出让收益评 估值(万元)	单位可采储 量价值(元/ 立方米)	2011年5月至2019年7 月需补缴出让收益资 源储量(万立方米)	需补缴出让收益资源储 量对应的出让收益金额 (万元)	2019年8月至2021 年2月需追缴出让 收益资源储量(万 立方米)	2019年8月至2021年2 月需追缴出让收益资 源储量对应的出让收 益金额(万元)	采矿权出让收益 计算结果(万 元)
1	768.27	1315.09	1.71	90.55	154.84	144.53	247.15	1717.08

评估机构: 内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人: 王常发

报告复核人: 史昀枫



(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权出让收益评估价值计算表

附表二
评估委托人：恩平市自然资源局

评估基准日：2021年2月28日

第1页共1页
单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	评估基准日	生产期									
			2021年 2月28日	2021年3- 12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 1-7月	
1	现金流入	14965.06			1511.35	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1149.90
1.1	销售收入	14793.86			1464.74	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1025.32
1.2	回收固定资产残（余）值	70.10											70.10
1.3	回收流动资金	54.48											54.48
1.4	回收抵扣设备及不动产进项增值 税	46.61			46.61								
2	现金流出	11292.82	4395.23	679.78	819.93	819.93	819.93	819.93	819.93	819.93	819.93	819.93	478.29
2.1	固定资产投资	454.00	454.00										
2.2	其他投资	3886.75	3886.75										
2.3	固定资产更新改造资金												
2.4	流动资金	54.48	54.48										
2.5	经营成本	4736.17			468.93	562.71	562.71	562.71	562.71	562.71	562.71	562.71	328.25
2.6	销售税金及附加	941.99			89.07	112.47	112.47	112.47	112.47	112.47	112.47	112.47	65.61
2.7	企业所得税	1219.42			121.78	144.74	144.74	144.74	144.74	144.74	144.74	144.74	84.43
3	净现金流量	3672.24	-4395.23	831.57	937.76	937.76	937.76	937.76	937.76	937.76	937.76	937.76	671.61
4	折现系数		1.0000	0.9379	0.8684	0.8041	0.7445	0.6894	0.6383	0.5910	0.5472	0.5232	
5	净现金流量现值	1315.09	-4395.23	779.91	814.35	754.03	698.18	646.46	598.57	554.24	513.18	351.40	
6	采矿权出让收益评估价值												
			1315.09										

评估机构：内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人：王常发

报告复核人：史昀枫

(广东省)恩平市帝都温泉旅游度假区发展有限公司(地热水矿)采矿权出让收益评估销售收入计算表

附表三
评估委托人：恩平市自然资源局

第1页共1页
金额单位：人民币万元

评估基准日：2021年2月28日

序号	项目名称	单位	合计	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年1-7月
1	年产量（取水量）	万立方米	768.27	76.07	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	53.25
2	销售价格	元/立方米		19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26
3	年销售收入	万元	14793.86	1464.74	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1025.32

评估机构：内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人：王常发

报告复核人：史昀枫

(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权出让收益评估经营成本计算表

附表四
评估委托人: 恩平市自然资源局

第1页共1页
单位: 人民币万元

评估基准日: 2021年2月28日

序号	项目名称	单位成本 (元/立方米)	合计	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 1-7月
	年产量(万立方米)		768.27	76.07	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	53.25
1	燃料动力费	1.16	893.81	88.50	106.19	106.19	106.19	106.19	106.19	106.19	106.19	61.95
2	职工薪酬费	1.93	1481.33	146.67	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00	102.67
3	修理费	0.23	178.76	17.70	21.24	21.24	21.24	21.24	21.24	21.24	21.24	12.39
4	折旧费	0.44	337.29	33.39	40.07	40.07	40.07	40.07	40.07	40.07	40.07	23.38
5	其他费用	0.53	404.00	40.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	28.00
6	采购销售费用	1.31	1010.00	100.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	70.00
7	管理费用	1.00	768.27	76.07	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	53.25
8	摊销费	5.06	3886.75	384.83	461.79	461.79	461.79	461.79	461.79	461.79	461.79	269.38
9	财务费用	0.02	13.97	1.38	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	0.97
10	总成本费用	11.68	8974.18	888.53	1066.24	1066.24	1066.24	1066.24	1066.24	1066.24	1066.24	621.97
11	经营成本	6.16	4736.17	468.93	562.71	562.71	562.71	562.71	562.71	562.71	562.71	328.25

评估机构: 内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人: 王常发

报告复核人: 史昀枫

(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权出让收益评估单位成本计算表

附表五

评估委托人:恩平市自然资源局

评估基准日:2021年2月28日

共1页

序号	项 目 名 称	《开发利用方案》		本次评估取值		备注
		单位成本 (元/立方米)	年成本估算(万元)	单位成本(元/立方米)	年成本费用(万元)	
	年产量(万立方米)	91.28		91.28		
1	燃料动力费	1.31	120.00	1.16	106.19	不含税计算
2	职工薪酬费	1.93	176.00	1.93	176.00	
3	修理费	0.26	24.00	0.23	21.24	不含税计算
4	折旧费			0.44	40.07	重新计算
5	其他费用	0.53	48.00	0.53	48.00	
6	采购销售费用	1.31	120.00	1.31	120.00	
7	管理费用	1.00	91.28	1.00	91.28	
8	摊销费			5.06	461.79	
9	财务费用			0.02	1.66	流动资金70%借款利息
10	总成本费用	6.35	579.28	11.68	1066.24	
11	经营成本	6.35	579.28	6.16	562.71	

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫

(广东省)恩平市帝都温泉旅游度假区发展有限公司(地热水矿)采矿权出让收益评估税费计算表

附表六

评估委托人:恩平市自然资源局

评估基准日:2021年2月28日

第1页共1页
单位:人民币万元

序号	项 目	税率	合计	2021年3-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年1-7月
1	销售收入		14793.86	1464.74	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1757.69	1025.32
2	总成本费用		8974.18	888.53	1066.24	1066.24	1066.24	1066.24	1066.24	1066.24	1066.24	621.97
3	增值税		1737.16	130.00	211.93	211.93	211.93	211.93	211.93	211.93	211.93	123.63
3.1	销项税额	13%	1923.20	190.42	228.50	228.50	228.50	228.50	228.50	228.50	228.50	133.29
3.2	进项税额		186.04	60.41	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57	9.66
3.2.1	动力修理费进项税额	13%	139.43	13.81	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57	16.57	9.66
3.2.2	抵扣设备进项税额		32.31	32.31								
3.2.3	抵扣不动产进项税额	9%	14.30	14.30								
4	销售税金及附加		941.99	89.07	112.47	112.47	112.47	112.47	112.47	112.47	112.47	65.61
4.1	城市维护建设税	5%	86.86	6.50	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	6.18
4.2	教育费附加	3%	52.11	3.90	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36	3.71
4.3	地方教育费附加	2%	34.74	2.60	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	4.24	2.47
4.4	资源税	1元/立方米	768.27	76.07	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	91.28	53.25
5	利润总额		4877.69	487.14	578.97	578.97	578.97	578.97	578.97	578.97	578.97	337.73
6	企业所得税	25%	1219.42	121.78	144.74	144.74	144.74	144.74	144.74	144.74	144.74	84.43

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫

(广东省)恩平市帝都温泉旅游度假区发展有限公司(地热水矿)采矿权出让收益评估固定资产折旧计算表

附表七
评估委托人：恩平市自然资源局

第1页共1页
单位：人民币万元

评估基准日：2021年2月28日

序号	项目	固定资 产投资	折旧 年限	残值 率	年折旧 率	合计	生产期								
							2021年3- 12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 1-7月
1	矿建工程														
	设计投资	96.19	8.42		11.88%										
	更新改造														
	进项税额	7.94					7.94								
	折旧费						8.74	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48	10.48	6.12
	净值	88.24					79.51	69.02	58.54	48.05	37.57	27.08	16.60	6.12	
2	残（余）值														
	房屋建筑物														
	设计投资	76.95	20	5%	4.75%										
	更新改造														
	进项税额	6.35				6.35	6.35								
	折旧费						2.79	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	1.96
3	净值	70.60					67.80	64.45	61.09	57.74	54.39	51.03	47.68	44.33	42.37
	残（余）值					42.37									42.37
	机器设备														
	设计投资	280.86	9	5%	10.56%										
	更新改造														
	进项税额	32.31				32.31	32.31								
4	折旧费							26.24	26.24	26.24	26.24	26.24	26.24	26.24	15.30
	原值	248.55					226.69	200.45	174.22	147.98	121.74	95.51	69.27	43.04	27.73
	残（余）值					27.73									27.73
	固定资产	415.33													
	折旧费						33.39	40.07	40.07	40.07	40.07	40.07	40.07	40.07	23.38
	净值						374.00	333.92	293.85	253.78	213.70	173.63	133.55	93.48	70.10
	更新改造														
	回收残（余）值					70.10									70.10

评估机构：内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人：王常发

报告复核人：史昀枫

(广东省)恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司(地热水矿)采矿权出让收益评估固定资产投资计算表

附表八

共1页

评估委托人:恩平市自然资源局

评估基准日:2021年2月28日

单位:人民币万元

序号	项目名称	折旧年限	残值率	折旧率	《开发利用方案》			评估利用固定资产投资 (含固定资产投资进项税)	备注
					直接工程费	其他费用分摊	分摊其他费用后固 定资产投资		
1	矿建工程	8.42		11.88%	75.00	21.19	96.19	96.19	
2	房屋建筑物	20	5%	4.75%	60.00	16.95	76.95	76.95	剔除露天 泳池改造 费用
3	设备购置及安装工程	9.00	5%	10.56%	219.00	61.86	280.86	280.86	
4	其他费用				100.00				剔除采矿 权价款
5	总计				454.00	100.00	454.00	454.00	

评估机构:内蒙古恒品资产评估有限公司

项目负责人:王常发

报告复核人:史昀枫