

矿业权评估参数

确定指导意见

中国矿业权评估师协会
编著

KUANGYEQUAN PINGGU CANSHU
Q UEDING ZHIDAO YIJIAN



中国大地出版社

矿业权评估参数 确定指导意见

(CMVS 30800 - 2008)

中国矿业权评估师协会 编著

中国大地出版社
·北京·

图书在版编目 (CIP) 数据

矿业权评估参数确定指导意见/中国矿业权评估师协会编著. —修订本. —北京: 中国大地出版社, 2008. 10
ISBN 978 - 7 - 80246 - 126 - 0

I. 矿… II. 中… III. 矿产资源—资产评估—中国
IV. F426. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 154349 号

责任编辑: 王卫平

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话: 010-82329127 (发行部) 010-82329125 (编辑部)

传 真: 010-82329024

网 址: www.chinalandpress.com 或 www.中国大地出版社.中国

印 刷: 北京纪元彩艺印刷有限公司

开 本: 880mm × 1230mm 1/32

印 张: 7.75

字 数: 195 千字

版 次: 2008 年 10 月第 1 版

印 次: 2008 年 10 月第 1 次印刷

印 数: 1 - 3000 册

书 号: ISBN 978 - 7 - 80246 - 126 - 0/P · 100

定 价: 80.00 元

序

矿业权评估参数确定和选取的合理性，是评估结论合理性的前提和基础。规范评估参数的选取原则，提出评估参数选取需注意的问题，提供评估参数确定的参考资料，对保证评估的规范性，并帮助评估师选取合理的评估参数都具有重要的现实意义。

通过《矿业权评估参数确定指导意见》（以下简称《参数指导意见》）规范评估参数确定和选取原则，不但可以保证评估的规范一致性，而且能够有效地指导评估师确定和选取合理的评估参数。但就评估参数的确定和选取工作而言，它是评估师根据矿业权评估项目的具体情况，结合评估目的进行分析、测算的重要工作之一，《参数指导意见》不应也不可能替代评估师确定和选取评估参数工作本身，这是评估独立性的基本要求，也是评估师执业水平的根本体现。

发布实施的《参数指导意见》，建立了矿业权评估准则动态完善机制。《参数指导意见》中提出的要求，是评估的本质要求，是评估师在任何情况下都必须遵守的规范；《参数指导意见》中提出的建议，是目前情况下可以参照执行的最佳做法；《参数指导意见》中提出的一般指标，是为了帮助评估师确定和选取评估参数的参考资料。随着理论研究的深化和实践的积累，更新一般指标、完善相关建议，不但是制定评估准则坚持的基本原则，更重要的是保证《参数指导意见》的可操作性。

矿业权评估参数确定指导意见

发布实施的《参数指导意见》，对参数进行分类规范和指导，充分体现评估参数的不同要求以及不同的动态完善机制。对于税费类参数，我们要建立一种收集整理和发布的机制；对矿产品价格我们要建立一种适时的更新机制；对其他技术经济参数，我们要提出一套有效的测算方法。因此，尽管我们相信它的现实意义，但也需要大家继续付出心血浇灌，才能使其茁壮成长！

每位评估师和每个评估机构，都要学习、执行和宣传《参数指导意见》，自觉总结评估实践中好的做法，收集实践中积累的数据信息资料，积极参与《参数指导意见》的修订和完善。也欢迎所有关心《参数指导意见》的人，及时提出修订和补充的意见和建议。

国土资源部储量司司长

中国矿业权评估师协会副会长、秘书长

关凤峻

2008年9月24日

目 录

第一章 总 则	(1)
第二章 税费类参数	(4)
2.1 参数说明	(4)
2.2 政策文件的处理原则	(4)
2.3 税费优惠和减免处理原则	(5)
2.4 主要税费的确定和选取	(6)
2.4.1 增值税	(6)
2.4.2 城市维护建设税	(9)
2.4.3 教育费附加	(9)
2.4.4 企业所得税	(11)
2.4.5 安全费用	(14)
2.4.6 维简费	(16)
2.4.7 矿产资源补偿费	(17)
2.4.8 资源税	(19)
2.4.9 保证金和基金	(21)
2.4.10 存、贷款利率	(22)
第三章 矿产品市场价格	(23)
3.1 参数说明	(23)
3.2 矿产品市场价格的确定原则	(23)
3.3 矿产品市场价格确定的基本方法	(24)
3.4 需要注意的问题	(25)
第四章 技术经济类参数	(27)

矿业权评估参数确定指导意见

4.1	生产能力	(27)
4.2	评估计算年限	(32)
4.3	后续地质勘查投资	(35)
4.4	固定资产投资	(36)
4.5	固定资产残(余)值	(42)
4.6	固定资产更新投资	(43)
4.7	流动资金	(44)
4.8	土地使用权及土地费用	(48)
4.9	总成本费用	(50)
4.10	产品方案	(58)
4.11	销售收入	(59)
4.12	采选(冶)技术指标	(61)
4.13	采矿权权益系数	(62)
4.14	矿产开发地质风险系数	(65)
4.15	效用系数和调整系数	(67)
4.16	投资收益率与投资利润率	(71)
4.17	折现率	(72)
附录：矿业权评估参数确定参考资料		(77)
后记		(237)

第一章 总 则

1.1 为规范矿业权评估参数的内涵以及确定和选取原则，指导注册矿业权评估师确定和选取矿业权评估参数，根据矿业权评估技术基本准则和矿业权评估方法规范，制定本指导意见。

1.2 本指导意见所称矿业权评估参数，是指中国矿业权评估师协会发布的《收益途径评估方法规范》、《成本途径评估方法规范》和《市场途径评估方法规范》中规定的模型所涉及的技术、经济、税费等方面的参数。

1.3 矿业权评估参数分为税费类参数、矿产品市场价格和技术经济类参数三类。

1.4 矿业权评估参数的确定和选取，是注册矿业权评估师根据矿业权评估项目的具体情况、结合评估目的进行分析、测算的必要工作。本指导意见仅规范参数确定和选取的原则、注意事项，并指导注册矿业权评估师确定和选取评估参数，并不替代其确定和选取评估参数。不论何种评估项目，注册矿业权评估师都不应简单套用本指导意见提出的评估参数及其参考资料。

1.5 注册矿业权评估师确定和选取矿业权评估参数时应遵循以下原则：

(1) 时效性原则。注册矿业权评估师选取和确定矿业权评估参数，无论是时点参数、还是为预测参数所依据的资料和信息，均为评估基准日时点、或接近评估基准日时点的价格和费用水平。

(2) 有效性原则。注册矿业权评估师选取和确定矿业权评估参数，所依据的法律、法规和相关规定未被修订、废止。

(3) 谨慎性原则。注册矿业权评估师选取和确定矿业权评估参数，应保持必要的执业谨慎。主观专业判断应建立在充分信息支持、系统分析的基础上。

(4) 合理性原则。选取和确定合理的矿业权评估参数，是保证矿业权评估结论合理性的重要基础。注册矿业权评估师选取和确定矿业权评估参数，应获取充分信息、依据可靠、推断严密、计算正确。

(5) 灵活性原则。不同的经济行为（如有偿取得制度涉及的矿业权价款评估、市场交易涉及的矿业权价值评估、证券市场涉及的矿业权价值评估、金融市场涉及的矿业权抵押价值评估、法律诉讼涉及的矿业权补偿（或赔偿）评估等）决定不同的评估目的，其评估价值内涵并不完全相同。不同勘查、开发阶段（预查、普查、详查、勘探、拟建、在建、生产、关闭等），不同地区（矿业权所对应的矿产资源或潜在矿产资源所在地区），其评估价值并不完全相同。注册矿业权评估师应综合考虑不同经济行为、不同勘查开发阶段、不同地区等因素，选取和确定矿业权评估参数。

1.6 注册矿业权评估师应关注法律、法规、部门规章和规范性文件的内容调整；收集有关行业主管部门、行业公（商）会等专业（专门）部门或单位的公告等与矿业权评估相关的参数；收集相关行业发布的可用于确定矿业权评估的参数（证券管理部门、证券交易所上市公司公告，期货交易所发布的统计资料、现货交易市场发布的统计资料、行业分析报告等）的信息，以保持评估参数的适用性。

1.7 本指导意见所附参考资料，并非具体评估项目的评估参数，而是确定和选取评估参数的一般参考指标或参数测算的依据，注册矿业权评估师依此确定和选取评估参数，应充分考

虑其测算的过程和方法、以及具体评估项目的适用性。

国务院国土资源行政主管部门或中国矿业权评估师协会公告的评估参数，注册矿业权评估师应当准确理解其前提和适用条件，严格按照所公告的内容，确定评估参数，不得误（错）用。

1.8 国家法律、法规、部门规章和规范性文件；有关行业主管部门、行业公（商）会等专业（专门）部门或单位的公告；证券管理部门、证券交易所上市公司公告，期货交易所、现货交易市场发布的统计资料；行业分析报告；国务院国土资源行政主管部门或中国矿业权评估师协会公告的评估参数等，涉及实施日期，均以评估基准日为界执行，实施日在评估基准日之前时，通常按照文件、公告内容确定评估参数；实施日在评估基准日之后时，考虑实施日前后的不同处理。

1.9 本指导意见自公告之日起执行。

第二章 税费类参数

2.1 参数说明

2.1.1 税费类评估参数，是指法律、法规、部门规章和规范性文件规定的，以及有关行业主管部门、行业公（商）会等专业（专门）部门或单位公告发布的，可用于矿业权评估的相关税费。

2.1.2 与矿业权评估相关的税费一般包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、安全费用、维简费、资源税、矿产资源补偿费、保证金和基金、存贷款利率等。

2.1.3 矿业权评估计算应缴税、费、基金等参数时，应严格按照法律、法规、规章以及规范性文件要求的施行日、适用条件、计算（计征）标准、计算方法、优惠条件、减免条件及会计核算等综合确定。

2.2 政策文件的处理原则

依据政策文件选取评估参数应坚持合法原则。

2.2.1 各级政府（中央、地方）对同一税费均有规定的，原则上应以上一级政府文件规定为准。当下级政府政策文件是依据上级政府政策文件制定的、或为细化上级政府文件规定出台的具体政策、或上级文件给下级权力以空间，且下级政府文件与上级政府文件规定没有冲突的，可依据下级政府文件选取评估参数。

2.2.2 国家相关法律、法规和部门规章未具体规定，各地方政府出台的与相关法律、法规和部门规章无冲突的政策，原则上可作为确定和选取评估参数的依据。

2.2.3 中央企业统筹纳税方式及专门为某企业确定税收政策等特殊情形，应当根据相关财政、税务部门的政策文件确定和选取评估参数。

2.3 税费优惠和减免处理原则

对矿产资源勘查和开发经营财税政策的优惠和减免直接决定矿业权评估价值。矿业权评估中应合理确定和选取税费参数。

2.3.1 是否考虑优惠，应结合不同的评估目的

(1) 矿业权价款评估，通常不考虑各项优惠和减免政策，国土资源行政主管部门另有规定的，从其规定。

(2) 除矿业权价款评估以外的其他矿业权评估，应根据不同的经济行为以及评估目的，确定是否考虑税费优惠和减免。如以抵押为目的的评估、法律诉讼为目的的评估、证券业务、非正常矿山关闭补偿为目的的评估、以企业改制为目的的评估等，应进行具体分析后，确定是否考虑优惠和减免。

2.3.2 考虑税费优惠时应注意的情况

(1) 优惠和减免，是针对特定对象、特定行为和特定条件的，涉及市场交易的矿业权评估项目，应考虑经济行为实现后，新的产权持有人是否具备优惠和减免条件。

(2) 应按照财税优惠和减免的方式估算税费。尤其涉及国家区域经济发展政策（如长三角开发战略、西部大开发战略等），应考虑按照区域经济发展政策中有关财政、税收政策的规定，确定和选取矿业权评估参数。

(3) 优惠和减免，如有时间规定的，应考虑按优惠和减免的时间确定和选取矿业权评估税费参数。如矿山服务年限长于优惠和减免时间的部分，一般不考虑继续按优惠和减免方式和

标准确定矿业权评估税费参数。但对于矿业权价值咨询项目，根据委托咨询的目的，以及矿业权评估咨询报告的使用性质（仅仅为委托方了解其假设继续享受优惠和减免时的矿业权价值），可以将优惠和减免作为假设前提进而确定矿业权评估税费参数。

2.4 主要税费的确定和选取

2.4.1 增值税

1. 增值税的一般情况

（1）计税原理：增值税是对商品生产、流通、劳务服务中多个环节的新增价值或商品的附加值征收的一种流转税。增值税实行价外税。根据销售商品或劳务的销售额，按规定的税率计算出销项税额，然后扣除取得该商品或劳务时所支付的增值税款（进项税额），其差额就是增值部分应交的税额。基本公式为：

应纳税额 = 销项税额 - 进项税额

增值税计算公式：含税销售额 / (1 + 税率) = 不含税销售额

不含税销售额 × 税率 = 应缴税额

（2）基本规定：1993年12月13日，国务院发布了《中华人民共和国增值税暂行条例》。1993年12月25日，财政部发布了《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》，于1994年1月1日起施行。

①在中国境内销售货物或者提供加工、修理修配劳务以及进口货物的单位和个人，为增值税的纳税义务人，分一般纳税人和小规模纳税人。

②一般纳税人适用的税率主要有两档，即17%和13%。

③纳税人出口货物，税率为零，国务院另有规定的除外。

（3）增值税计算：

①一般纳税人：

应纳增值税税额 = 当期销项税额 - 当期进项税额

销项税额 = 销售额 × 税率

按照《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，销售额为纳税人销售货物或者应税劳务向购买方收取的全部价款和价外费用，但是不包括收取的销项税额。

进项税额：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，进项税额的抵扣，是“从销售方取得的增值税专用发票”和“海关取得的完税凭证上注明的增值税额”进行的，并非计算的。而且规定了不得从销项税额中抵扣进项税额（如购进固定资产、用于非应税项目的购进货物或者应税劳务、用于免税项目的购进货物或者应税劳务、用于集体福利或者个人消费的购进货物或者应税劳务、非正常损失的购进货物、非正常损失的在产品、产成品所耗用的购进货物或者应税劳务）。

②小规模纳税人：计算应纳税额时不得抵扣进项税额，其计算公式为：

应纳税额 = 销售额 × 征收率，或

应纳税额 = 含税销售额 ÷ (1 + 征收率) × 征收率。

征收率为 6%。

③进口货物：纳税人进口货物，按照组成计税价格和适用的税率计算应纳税额，不得抵扣任何税额。计税价格和应纳税额计算公式为：

计税价格 = 关税完税价格 + 关税 + 消费税

应纳税额 = 计税价格 × 征收率

或：应纳税额 = (关税完税价格 + 关税 + 消费税) × 税率

2. 矿业权评估中增值税的估算

(1) 根据上述规定，非税务核算环节的矿业权评估，实际的进项税额确定存在困难。本指导意见建议的近似处理方式为：

进项税额 = (外购材料费 + 外购燃料及动力费) × 适用税率

(2) 根据《财政部、国家税务总局关于调整金属矿、非金属

属矿采选产品增值税税率的通知》（财税〔1994〕22号）及《财政部、国家税务总局关于调整工业盐和食用盐增值税税率的通知》（财税〔2007〕101号）的精神，金属矿（包括黑色和有色金属矿）、非金属矿（含煤炭、未经加工的天然材料）、盐矿（海盐、井矿盐和湖盐）采选产品适用销项税率为13%，原油、人造原油适用销项税率是17%。冶炼产品（如湿法处理铜矿石生产的电解铜、氧化铝厂的氧化铝产品等），适用17%的税率。

（3）1994年税制改革后，实行对黄金矿山、冶炼企业生产、销售的黄金免征增值税；对人民银行配售黄金征收的增值税实行即收即退；对进口黄金原料的增值税实行零税率；对进口金精矿砂免征进口环节的增值税等税收优惠政策。

（4）根据《财政部、国家税务总局关于钾肥增值税有关问题的通知》（财税〔2004〕197号），自2004年12月1日起，对化肥生产企业生产销售的钾肥，由免征增值税改为实行先征后返。具体返还由财政部驻各地财政监察专员办事处按照（94）财预字第55号文件的规定办理。

（5）根据2007年6月7日《国家税务总局关于明确硫磺适用税率的通知》（国税函〔2007〕624号）的精神，天然硫磺适用13%的增值税税率。天然硫磺是指从天然硫磺矿中开采得到的硫磺，属于《财政部、国家税务总局关于调整金属矿、非金属矿采选产品增值税税率的通知》（财税〔1994〕第22号）中规定的非金属矿采选产品。从天然气、原油等含硫物中经脱硫等工艺加工制得的硫磺（不属于非金属矿采选产品）适用17%的增值税税率。

3. 增值税转型改革

我国实行的是生产型增值税，与国际上广泛使用的消费型增值税相比，不允许企业扣除购进的固定资产。增值税转型改革，是由生产型转为消费型，即允许企业购进机器设备等固定资产的进项税金在销项税金中抵扣。注册矿业权评估师应按照

国家最新相关政策确定增值税。

2.4.2 城市维护建设税

1. 基本情况

为加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，国务院于1985年发布了《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号），自1995年度起施行。条例规定，凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和個人，都是城市维护建设税的纳税义务人（以下简称纳税人），都应当依照该条例的规定缴纳城市维护建设税。

2. 计征方式和税率

(1) 城市维护建设税 = (纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额) × 城市维护建设税税率

(2) 城市维护建设税税率

纳税人所在地在市区的，税率为7%；

纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；

纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。

3. 注意事项

(1) 城市维护建设税的征收、管理、纳税环节、奖罚等事项，比照产品税、增值税、营业税的有关规定办理。

(2) 根据《财政部、国家税务总局关于增值税营业税消费税实行先征后返等办法有关城建税和教育费附加政策的通知》（财税〔2005〕72号）精神，对“三税”实行先征后返、先征后退、即征即退办法的，除另有规定外，对随“三税”附征的城市维护建设税和教育费附加，一律不予退（返）还。

2.4.3 教育费附加

1. 基本情况

教育费附加是国家为了加快发展地方教育事业，扩大地方教育经费资金来源而征集的一种专项资金，用于发展地方教育事业。1990年国务院发布了《中华人民共和国征收教育费附加

的暂行规定》（国务院令〔1990〕第60号）；2005年8月20日，国务院对教育费附加进行了修改，颁布了《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令〔2005〕第448号）。凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个人，除按照《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》（国发〔1984〕174号）的规定，缴纳农村教育事业费附加的单位外，都应当依照本规定缴纳教育费附加。企业缴纳的教育费附加，一律在销售收入（或营业收入）中支付。

2. 计征方式和税率

(1) 教育费附加 = (实际缴纳的增值税、营业税、消费税税额) × 教育费附加率

(2) 教育费附加率为3%。

3. 地方教育费附加

地方教育费附加是对缴纳增值税、营业税、消费税的单位和个人，按照实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据征收的一种专项费款。地方教育费附加由地方税务机关在征收城市维护建设税和教育费附加时一并征收。

由于教育费附加属于地方税种，一些省份陆续出台了补充的地方教育费附加政策。如浙江省政府发布《关于开征地方教育费附加的通知》，自2006年5月1日起，对浙江省境内除外商投资企业和外国企业外，所有缴纳增值税、营业税、消费税（简称“三税”）的单位和个人按实际缴纳“三税”税额的3%征收教育费附加。此外，经财政部批准，还要对浙江省境内所有缴纳“三税”的单位和个人（包括外商投资企业和外国企业）再按实际缴纳“三税”税额的2%征收地方教育费附加。又如，从2008年起，凡在湖南省行政区域内缴纳增值税、营业税、消费税（简称“三税”）的单位和个人，将分别按照实际缴纳“三税”税额的3%和1.5%，同时缴纳教育费附加和地方教育费附加。