

# 矿业权出让收益评估应用指南

( CMVS301-2017 )

( 征求意见稿 )

本应用指南适用于矿业权出让收益的矿业权评估，包括以协议方式或招标、拍卖、挂牌等竞争方式以及其他方式出让矿业权涉及矿业权出让收益的评估，和相关规定中涉及矿业权出让收益的评估。

## 1 定义

### 1.1 矿业权出让收益

矿业权出让收益是国家基于矿产资源所有权，将探矿权、采矿权出让给探矿权人、采矿权人而依法收取的国有资源有偿使用收入。矿业权出让收益包括探矿权出让收益和采矿权出让收益。

### 1.2 矿业权出让收益评估

矿业权出让收益评估是基于委托关系，矿业权评估机构和矿业权评估专业人员，按照有关法律法规、部门规章、规范性文件和矿业权评估准则，遵循评估原则，依照相关评估程序，运用恰当的评估方法，对约定评估矿业权在一定时点的矿业权出让收益进行价值分析、估算并提供专业意见的服务行为和过程。

## 2 基本要求

2.1 执行矿业权出让收益评估业务，应遵守有关法律、法规、部门规章、规范性文件和矿业权评估准则。

2.2 矿业权出让收益评估业务应当由委托人依法选择矿业权评估机构承担。

2.3 矿业权评估机构开展矿业权出让收益评估业务，应当指定至少两名矿业权评估师承办，矿业权出让收益评估报告应当由至少两名承办该项业务的矿业权评估师签章并加盖矿业权评估机构印章。

2.4 本应用指南规定的事项，矿产资源主管部门有特殊规定的，从其规定。

### **3 评估委托人**

出让矿业权涉及的矿业权出让收益评估，评估委托人原则上为矿产资源主管部门。其他情形涉及的矿业权出让收益评估，应依据业务实际情况依法确定评估委托人。

### **4 评估基准日**

**4.1** 评估基准日应由委托人依据相关规定和实际工作情况确定。

**4.2** 评估基准日一般为月末，表述方式为××××年××月××日。

### **5 评估目的**

**5.1** 以招标、拍卖、挂牌等竞争方式出让矿业权的，出让收益评估目的是为确定矿业权出让收益底价提供参考意见。

**5.2** 以协议方式出让矿业权的，出让收益评估目的是为确定矿业权出让收益提供参考意见。

**5.3** 其他情形的，出让收益评估目的依据业务实际情况合理确定。

### **6 评估对象与范围**

**6.1** 评估对象为探矿权、采矿权，包含拟出让探矿权、采矿权。

**6.2** 确定矿业权评估范围时应明确下列要素：

**6.2.1 探矿权：**探矿权名称、地质勘查阶段、勘查矿种、勘查（区）范围、矿产资源储量估算范围、资源储量类型及数量等。

**6.2.2 采矿权：**采矿权名称、开采矿种、开采方式、生产规模、矿区范围、矿产资源储量估算范围、资源储量类型及数量等。

### **7 评估依据**

评估依据包括法律法规依据、经济行为依据、矿业权权属依据、评估参数选取依据等。

**7.1** 法律法规依据。包括相关法律法规，相关国家、行业规程规范等技术标准，矿业权评估准则等。

**7.2** 经济行为依据。包括评估委托合同书（评估委托书）等。

**7.3 矿业权属依据。**包括矿产资源勘查许可证、采矿许可证，划定矿区范围批复，矿产资源主管部门出具的有关文件等。

**7.4 评估参数选取依据。**包括税费政策文件、相关专业报告、资产评估报告、土地估价报告、审计报告、矿业权出让收益评估报告、矿业权有偿处置相关资料及收集的市场公开信息、交易信息等其他有关资料。

专业报告通常包括后续地质勘查设计、地质勘查文件、矿产资源储量报告、矿山设计文件及企业财务会计报告等。

## 8 评估实施过程

**8.1** 按照《矿业权评估程序规范》的基本要求，结合选取的评估方法，确定并实施具体评估程序。评估程序一般包括：明确评估业务基本事项、签订评估委托合同书、编制评估计划、尽职调查、收集评估资料、评定估算、编制和出具评估报告、工作底稿归档。

**8.2** 评估委托合同书中应明确评估委托人、评估对象与范围、评估目的、评估基准日等评估业务基本事项。

**8.3** 开展尽职调查时，应根据评估项目具体情况，对评估对象进行现场调查。

**8.4** 收集评估资料时，应对委托人提供的资料进行核查和验证。

**8.5** 编制评估报告时，应对评估报告进行内部审核。

**8.6** 出具评估报告时，应向中国矿业权评估师协会取得评估报告统一编码，并按有关规定提交委托人。

## 9 评估方法

**9.1 矿业权出让收益评估方法**包括基准价因素调整法、交易案例比较调整法、单位面积倍数法、资源价值比例法、收入权益法、折现现金流量法、折现现金流量风险系数调整法。各评估方法适用范围详见表 9-1-1：

表 9-1-1 评估方法适用范围

评估方法 评估对象	基准价因素调整法	交易案例比较调整法	单位面积倍数法	资源价值比例法	收入权益法	折现现金流量法	折现现金流量风险系数调整法	勘查成本效用法
预查探矿权	√ (注 1)	√	√ (注 1)	√ (注 2)			√ (注 5)	√ (注 6)
普查探矿权	√	√		√ (注 2)			√ (注 5)	
详查探矿权	√	√			√ (注 3)	√		
勘探探矿权	√	√			√ (注 3)	√		
采矿权	√	√			√ (注 4)	√		

注 1：含勘查空白区。

注 2：限于估算了资源量的预查和普查探矿权。

注 3：限于不能采用折现现金流量法且矿产资源储量规模为小型的详查和勘探探矿权。

注 4：限于不能采用折现现金流量法的下列采矿权：

- ①矿产资源储量规模和矿山生产规模均为小型的采矿权；
- ②评估计算的服务年限小于 10 年且生产规模为小型的采矿权；
- ③评估计算的服务年限小于 5 年且生产规模为大中型的采矿权。

注 5：限于赋存稳定的沉积型矿床。

注 6：限于投入少量工作且未估算资源量的预查探矿权。

**9.2** 根据《矿业权评估方法规范》中各种评估方法的适用范围和前提条件，针对评估对象与范围的特点以及评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法，形成评估结论。

**9.3** 应按照《矿业权评估方法规范》提出的评估方法及其模型使用评估方法。

**9.4 基准价因素调整法：**获取相应的矿业权市场基准价，在充分对比分析评估对象与矿业权市场基准价可比因素差异的基础上，确定可比因素调整系数。

**9.5 交易案例比较调整法：**按照《矿业权评估方法规范》要求，选择满足该方法使用条件的、具有相同或相似性的、相同出让方式的交易案例；应确定反映评估对象特点的可比因素，且各可比因素之间具有相对独立性；参照《矿业权评估参数确定指导意见》有关要求，进行可比因素的确定并计算可比因素调整系数。

**9.6 单位面积倍数法：**单位面积探矿权价值倍数，可以利用矿产资源主管部门发布的、以及其他途径取得的距评估基准日最近的低勘查程度单位面积探矿权价值相关资料确定。

**9.7 资源价值比例法：**根据相同矿种，综合考虑勘查区地质矿产特征、资源品质、开发利用条件、基础设施条件、矿业市场条件等因素，选择交易案例，合理分析确定探矿权价值占资源价值的比例。或利用相关统计数据等资料，确定探矿权价值占资源价值的比例。

**9.8 严格按照收益途径评估方法的应用前提条件和适用范围，对于不具备收益估算资料条件的，或预期收益难以合理预测并量化的，不选择收益途径评估方法。**

**9.9 勘查成本效用法：**涉及各类勘查工作量的取价（费）标准，采用矿产资源主管部门及其相关单位、其他相关管理部门颁布实施的国土资源调查预算标准（或类似价格和费用标准）。对暂缺的工作手段预算标准或不适用预算标准，可以参考相关行业预算标准（或类似价格和费用标准）。

岩矿试验、工地建筑和其他地质工作（含综合研究和编写报告）等间接费用，对预查、普查等综合性地质工作阶段，可以按直接成本的 30% 估算；对专项地质勘查项目等，可以按间接费用的实际构成项目分项估算确定

## 10 评估参数

**10.1 参照《矿业权评估参数确定指导意见》以及其他指导意见，确定与评估方法所必需的评估参数。**

**10.2 评估利用可采储量：**应以矿产资源储量报告为依据，根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》的有关要求确定。矿产资源储量报告按矿产资源主管部门的相关规定需要进行评审或评审备案的，应将评审意见、备案文件一同作为依据。

**10.2.1 参与评估的保有资源储量，涉及矿产资源主管部门规定的剩余资源储量估算基准日与评估基准日、资源储量估算截止日不同时，以经评审备案的保有资源储量为基础，考虑期间动用资源储量和净增资源储量，按下列公式计算确定参与评估的保有资源储量：**

①剩余资源储量估算基准日在资源储量估算截止日之后：

参与评估的保有资源储量=资源储量估算截止日保有资源储量

—资源储量估算截止日至剩余资源储量估算基准日的动用资源储量

②剩余资源储量估算基准日在资源储量估算截止日之前：

参与评估的保有资源储量=资源储量估算截止日保有资源储量

+剩余资源储量估算基准日至资源储量估算截止日的动用资源储量

**10.2.2 评估利用资源储量，以参与评估的保有资源储量为基础确定。其中，**

**推断的内蕴经济资源量（333）和预测的资源量(334)?，分别按以下原则处理：**

（1）推断的内蕴经济资源量（333）和预测的资源量(334)?进行可信度系数调整后参与评估计算。

可信度系数可参考矿山设计文件或设计规范的规定确定。矿山设计文件中未予利用的或设计规范未作规定的，可按矿种、矿床类型、矿床（总体）地质工作程度、矿床勘查类型、与周边探明的或控制的资源储量的关系等确定；其中，推断的内蕴经济资源量（333）可信度系数的取值范围为 0.5~0.8，预测的资源量(334)? 可信度系数的取值范围为 0.15~0.5。勘查风险低、赋存稳定的沉积型矿床、地质工作程度高、勘查类型简单、周边资源储量已探明或控制的可信度系数取高值，反之，取低值。

表 10-2-1 预测的资源量(334)? 可信度系数取值参考表

	地质勘查程度详查以下探矿权	地质勘查程度详查及以上探矿权、 (申请)采矿权
一类矿产	0. 15—0. 25	0. 25—0. 35
二类矿产 (注)	0. 35—0. 45	0. 45—0. 5
三类矿产	1	1

注：赋存稳定沉积型矿产，(334)? 可信度系数取值，应根据矿产资源主管部门有关规定，合理确定。如：山西省赋存稳定沉积型煤，可信度系数取值为 1。

（2）简单勘查或调查即可达到矿山建设和开采要求的矿产（如建筑材料类矿产等），推断的内蕴经济资源量（333）和预测的资源量(334)?全部参与评估计算。

（3）采用折现现金流量风险系数调整法时，推断的内蕴经济资源量（333）和预测的资源量(334)?全部参与评估计算。

(4) 采用市场途径评估方法时，参照上述原则并匹配相关文件、交易案例等资料分析确定。

**10.2.3** 对矿床中共生、伴生有用组分矿产，凡其综合开发利用属于技术上可行、经济上合理、环境上允许的，应与主矿种一起纳入评估范围。

**10.3** 生产能力：根据相关文件资料或有关原则确定。相关文件资料按照以下列示的先后顺序，优先选取。

#### **10.3.1** 探矿权

- (1) 为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案；
- (2) 矿区总体规划。

无上述资料，按矿山生产能力、矿山服务年限与资源储量规模相匹配原则，结合相应矿种设计规范分析确定。

#### **10.3.2** 拟建和在建矿山采矿权

- (1) 采矿许可证；
- (2) 为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案；
- (3) 相关管理部门出具的文件（如划定矿区范围批复、项目批复）；
- (4) 矿区总体规划。

#### **10.3.3** 生产矿山采矿权

- (1) 相关管理部门出具的文件；
- (2) 采矿许可证。

#### **10.3.4** 改扩建矿山采矿权

- (1) 相关管理部门出具的文件；
- (2) 为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案。

**10.4** 评估计算的服务年限，按评估利用可采储量和生产能力估算矿山服务年限确定。

**10.5** 产品方案：按照探矿权、拟建在建矿山采矿权、生产矿山采矿权、改扩建矿山采矿权资料来源渠道以及资料的可利用性等的不同，分别处理。

**10.5.1** 探矿权和拟建、在建矿山采矿权，有为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案，按该矿产资源开发利用方案确定产品方案；无上述矿产资源开发利用方案或其不能满足评估需要，在分析矿石可选性实

验、半工业实验、工业实验指标的基础上，类比同类矿山确定产品方案或依据开发利用方案的相关补充内容确定。

**10.5.2** 生产、改扩建矿山采矿权，有为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案，按该矿产资源开发利用方案确定产品方案；无上述矿产资源开发利用方案或其不能满足评估需要，根据矿山实际产品方案确定。

**10.6** 采、选（冶）或加工技术指标：应满足国家对相应矿种矿产合理开发利用的相应指标要求。按照探矿权、拟建在建矿山采矿权、生产矿山采矿权、改扩建矿山采矿权资料来源渠道以及资料的可利用性等的不同，分别处理。

**10.6.1** 探矿权、拟建或在建矿山采矿权，有为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案，按该矿产资源开发利用方案确定；无上述矿产资源开发利用方案或其不能满足评估需要，结合相关设计规范类比同类矿山确定或依据开发利用方案的相关补充内容确定。

**10.6.2** 生产、改扩建矿山采矿权，有为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案，按该矿产资源开发利用方案确定。无上述矿产资源开发利用方案或其不能满足评估需要，结合相关设计规范，考虑实际开采矿体的赋存条件、开采技术条件与剩余储量矿体之间的差异，实际入选的矿石品质与评估对象的剩余矿石品质之间的差异，差异不大时参考矿山实际生产技术指标确定；差异较大时采用重新完成的拟开采矿体选矿试验研究结果或矿山设计文件确定选矿技术指标。

**10.6.3** 气体、液体矿产，应依据抽采试验研究报告、开采设计文件或矿山实际指标综合分析确定抽采技术指标。

**10.6.4** 建筑用砂石粘土依据加工试验报告、矿山设计文件和矿山实际生产指标或相邻同类矿山生产指标类比确定。

**10.7** 产品销售价格：参照《矿业权评估参数指导意见》，采用一定时段历史实际价格的平均值确定。

**10.8** 固定资产投资：按照探矿权、拟建在建矿山采矿权、生产矿山采矿权、改扩建矿山采矿权资料来源渠道以及资料的可利用性等的不同，分别处理。

**10.8.1** 探矿权，有为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案，按该矿产资源开发利用方案确定；无上述矿产资源开发利用方案或

上述矿产资源开发利用方案无投资估算的或其不能满足评估需要的，类比同类型矿山或依据开发利用方案的相关补充内容确定。

**10.8.2** 拟建、在建矿山采矿权，有为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案，按该矿产资源开发利用方案确定；无上述矿产资源开发利用方案或上述矿产资源开发利用方案无投资估算的或其不能满足评估需要的，参考其他矿山设计文件确定。

**10.8.3** 生产矿山采矿权，有为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案，按该矿产资源开发利用方案确定；无上述矿产资源开发利用方案或上述矿产资源开发利用方案无投资估算的或其不能满足评估需要的，参考企业财务会计报告或资产评估报告确定。无上述任何资料，类比同类型矿山确定。

**10.8.4** 改扩建矿山采矿权，有为申请登记按相关规定要求编制并通过审查的矿产资源开发利用方案，按该矿产资源开发利用方案并结合企业财务会计报告分析确定；无上述矿产资源开发利用方案或上述矿产资源开发利用方案无投资估算的或其不能满足评估需要的，参考其他矿山设计文件并结合企业财务会计报告确定。

**10.9 土地使用权投资或土地费用：**按照矿山用地使用方式的不同，分别处理。

**10.10 固定资产更新投资：**房屋建筑物和设备采用不变价原则考虑其更新投资，即设备、房屋建筑物在其计提完折旧后的下一时点（下一年或下一月）投入等额初始投资（建设期初始投资）；计提维简费的矿山，采矿系统开拓工程资金以更新性质的维简费方式计入经营成本。

**10.11 流动资金：**采用扩大指标法或分项估算，并在矿山生产期按生产负荷分段投入。

**10.12 成本费用：**按照探矿权、拟建在建矿山采矿权、生产矿山采矿权、改扩建矿山不同情况，参照本应用指南固定资产投资确定所依据的资料途径和方式确定。

### **10.13 相关税费**

**10.13.1 增值税：**按一般纳税人适用税率计算。

**10.13.2** 营业税金及附加，包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、资源税、环境保护税等，根据国家和省（自治区、直辖市）财政、税务主管部门发布的有关标准进行计算。

**10.13.3** 企业所得税，以利润总额为基数，按企业所得税税率计算，不考虑亏损弥补及企业所得税减免、抵扣等税收优惠。

**10.14** 折现率，参照《矿业权评估参数确定指导意见》相关方式确定。矿产资源主管部门另有规定的，从其规定。

## 11 评估计算的服务年限长于 30 年的评估处理

采用收益途径评估方法，评估计算的服务年限长于 30 年时，矿业权出让收益评估价值按照以下方式确定：

(1) 先按照收益途径评估方法及其模型，估算评估计算的服务年限为 30 年时的评估结果。

(2) 以该评估结果为基础，按下列公式计算矿业权出让收益评估价值。

$$P = P_{30} + \frac{P_{30}}{Q_{30}} \times (Q - Q_{30}) = \frac{P_{30}}{Q_{30}} \times Q$$

式中：  $P$  — 矿业权出让收益评估价值

$P_{30}$  — 评估计算的服务年限为 30 年时的评估结果

$Q_{30}$  — 评估计算的服务年限为 30 年时拟动用可采储量

$Q$  — 评估利用可采储量

## 12 增列矿种、增加资源储量矿业权出让收益的评估处理

**12.1** 探矿权增列矿种以及采矿权增列矿种、增加资源储量，可独立评估的，评估结果即为其矿业权出让收益评估价值。

**12.1.1** 不能独立评估的，以参与评估的保有资源储量为基础，进行整体评估得出评估结果，按下列公式计算其矿业权出让收益评估价值。

矿业权出让收益评估价值 = 评估结果 × 增列、增加部分对应的销售收入 ÷ 总销售收入

### 12.1.2 增列、增加部分对应的销售收入

- (1) 涉及增列矿种的，按增列矿种销售收入确定。
- (2) 涉及增加资源储量的，按增加资源储量对应的销售收入确定；无法直接确定的，可根据增加的可采储量所占比例确定其销售收入（可采储量所占比例无法确定时，以评估利用资源储量所占比例替代）。
- (3) 既增列矿种又增加资源储量的，按上述要求分别确定后加总，确定其销售收入。

### 13 评估结论与使用有效期

- 13.1** 评估结论应明确矿业权出让收益的评估价值。
- 13.2** 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。

### 14 评估报告编制出具与披露

- 14.1** 按照矿业权评估准则的相关要求，编制出具矿业权出让收益评估报告。
- 14.2** 矿业权出让收益评估报告名称的主题词一般包括：勘查项目名称或矿山名称、探矿权或采矿权、出让收益评估报告。
- 14.3** 矿业权出让收益评估报告应对评估委托人、评估基准日、评估目的、评估对象与范围、评估依据、评估实施过程、评估方法选择、评估参数选取、评估结论、评估假设、报告使用限制和特别事项等内容进行完整、准确披露。
- 14.4** 矿业权出让收益评估报告应当披露，本评估报告及评估结论只能用于报告载明的评估目的和用途，不得同时用于或另行用于其他任何目的。
- 14.5** 矿业权出让收益评估报告应当披露矿产资源储量有偿处置的相关情况。
- 14.6** 矿业权出让收益评估报告应当披露其他对评估结论使用有重大影响的事项。
- 14.7** 矿业权出让收益评估报告应当披露，评估报告的全部或者部分内容，除法律法规规定、委托人与相关当事人另有规定或约定外，不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

### 15 附则

- 15.1** 本应用指南未尽事项，均适用于矿业权评估准则相关规范内容。

15.2 本应用指南由中国矿业权评估师协会负责解释。

15.3 本应用指南自 2017 年 XX 月 XX 日起执行。

