附件3：

**资产评估操作专家提示——采掘业企业评估**

**（征求意见稿）**

本专家提示是一种专家意见。评估机构和注册资产评估师执行资产评估业务，可以参照本专家提示，也可以根据具体情况采用其他适当的做法。中国资产评估协会将根据业务发展，对本专家提示进行更新。

1. **引言**
2. 为指导注册资产评估师执行采掘业企业评估业务，针对采掘业企业特点，结合目前实际操作中的部分难点及要点，中国资产评估协会组织制定了本专家提示。
3. 本专家提示所指采掘业企业是指从事自然资源开采的矿业企业，一般包括各种金属和非金属矿（如煤炭、铁矿、石油与天然气、化学矿等）的采选企业。
4. 本专家提示所指采掘业企业评估是指注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估基准日下的采掘业企业价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。
5. 注册资产评估师在进行采掘业企业评估时，应充分了解采掘业相关法律法规及相关产业政策，认识到矿业权是采掘业企业的重要资产，并有能力理解矿业权的概念内涵，理解所引用相关专业报告的行业要求及报告内容。
6. 在评估假设中，注册资产评估师不得主观、随意设定评估假设，如不符合实际情况的生产能力假设、矿业权范围内的储量假设、矿业权价款的假设、产品销售价格及成本的假设、不切合实际情况的矿产资源开发利用的假设、对于国家限制开采或保护性开采的假设等。
7. **对评估对象法律权属的关注**
8. 注册资产评估师进行采掘业企业评估，首先关注矿业权的取得方式：

（一）对于无偿取得的矿业权，重点关注是否为国家出资并形成矿产地、是否有发证机关出具的相关采矿权价款不需缴纳的文件如：“空白地查询信息”、“自有资金勘探形成矿产地”、“矿区内生产勘探新增储量”等，关注以上事项对评估对象评估结论的影响。

（二）对于以出让方式取得的矿业权，重点关注矿业权出让的合同、矿业权出让评估报告、矿业权出让评估报告备案证明、矿业权价款缴纳通知书等文件以及已处置的矿业权价款缴纳时间及相对应的储量/资源量情况。

（三）对于以转让方式取得的矿业权，重点关注矿业权是否符合转让条件、转让时矿业权价款处置情况、转让合同是否经发证机关的审批、转让矿业权交易价格及依据等。矿产资源为基本分析原则，确定可比案例与采掘业所控制的有效资源在

1. 注册资产评估师应关注已取得的矿业权存在的企业未缴纳或未足额缴纳矿业权价款的权属瑕疵事项，并考虑对评估结果的影响。
2. 注册资产评估师应关注采掘业企业最新的股东协议或章程中对权益和义务的特殊条款，如协议中对矿业权价款的约定、矿业权勘查开发的约定、矿业权转让情况的约定、股权的变更是否涉及矿业权变更、股权变更过程中所涉及的资产范围、股东出资的矿业权权属是否符合出资要求、矿业权出资定价的依据等，并考虑此类事项对评估结果的影响。
3. 注册资产评估师对采掘业企业重要资产的清查及市场调研，重点关注以下事项：

（一）重点清查核实矿产资源勘查许可证或采矿许可证、划定矿区范围批复等文件的取得时间、有效期、勘查或开采矿种、开采方式、矿区面积、开采深度、生产规模等；取得成本；有偿处置情况及相关税费，包括矿业权价款、矿产资源补偿费、资源税、矿业权使用费等的缴纳情况，矿业权权属是否存在抵押等权利限制或者诉讼等权属争议。

（二）重点清查核实矿产资源储量评审备案情况，评审意见书及备案证明的时间和文号等；最近三年内最后一次储量核实与本次储量评审的差异情况等。

（三）核实采掘业企业的收益期是否长于《采矿许可证》有效期，或《勘查许可证》到期需要申请《采矿许可证》的，清查了解到期续展情况或“探转采”是否涉及矿业权价款及相关费用的缴纳，及其对评估结论的影响。

（四）核实矿业权证载生产能力与采掘业实际生能力的差异，重点关注其差异形成的原因，如审批机关不同所引起的差异、自行扩能所引起的差异、国家限制开采或保护开采矿种的产能限制情况。不建议采用未经任何部门批复的实际（扩产）生产能力。

（五）关注矿产品产销存情况、矿产品销售价格的历史变动情况、矿产品生产成本情况、采掘业自身盈利能力情况、国家及采掘业所属地区税收情况、近期矿业权交易市场情况、国家对于采掘业目标矿种产能限制情况及其他产业政策、采掘业项目建设所需的各种技经资料及其审批（备案）文件、国家对矿产资源的总体规划及区域规划等。

1. 对于境外采掘业企业评估，重点关注矿业权权属性质、主权国家对于矿产资源的权利金制度、主权国家对采掘业的各项法律（法规）、采掘业的税收情况、采掘业的财务制度、矿产品销售途径、矿业权所在区域的基础设施、交通条件、矿产品出口及原材料、固定资产进口的关税制度等。
2. **评估方法的应用关注点**
3. 注册资产评估应当结合宏观经济发展、采掘业行业发展情况、企业资产情况、企业经营和财务情况、市场情况等充分分析资产基础法、收益法和市场法在采掘业企业的适用性。
4. 资产基础法中对于特殊资产的尚可使用年限的处理：

（一）区别开拓巷道、采准巷道、回采巷道，分别依据三种不同类型巷道所控制或服务的剩余可采储量（即三级矿量）所对应的生产能力，计算三种巷道的尚可使用年限，不宜采用全矿山的可采储量、生产规模计算尚可使用年限。

（二）合理辨识开拓巷道、采准巷道、回采巷道，并注意三种不同巷道之间的比例关系，防止固定资产中出现大量回采巷道或探矿巷道。

（三）井下设备中，除可移动、有异地安装使用价值或去除拆运费用后仍有变现余值的主要设备外，类似于管路、控制电缆等系统性设施其尚可使用年限不应大于所依附巷道的尚可使用年限。

（四）尾矿库对应的资产，如大坝、管路、事故池、值班室、上坝公路等资产，应以原设计文件设计最终库容量减去投运后历年尾矿已入库量，考虑近年来年均尾矿入矿量或收益法、采矿权采用的生产规模对应的尾矿产量，确定尾矿库尚可使用年限。

1. 对于资产评估中涉及探矿工程的，应谨慎辨识基建探矿、生产探矿、地质探矿，合理确定各类探矿工程的资产归属。

其中，基建探矿工程在竣工决算中以其它费用方式转入固定资产。

坑内钻探、探矿巷道等生产探矿工程结转当期生产成本。

矿区周边、深部地质探矿工程转入无形资产或勘探支出。

1. 当运用资产基础法时，对于重要实物资产，如井下设施、隐蔽的管道沟槽等无法现场清查时，应采用替代程序对采掘业历史生产数据、技术图纸等各类技术经济指标进行详尽的调查分析，以便确定其存在真实性、可靠性、现存性能情况，并在此基础上做出专业判断，并重点披露替代程序的实施过程，如无法进行替代程序，请考虑资产基础法的适用性。
2. 注册资产评估师采用收益法对采掘业企业价值进行评估，根据采掘业行业的周期性特点一般采用现金流量折现法。关注国家产业政策对采掘业企业未来发展的影响、企业合法拥有的评估利用储量是否可靠确定、采掘业企业未来收益预测的合理性等。
3. 对于行业周期性亏损或账面亏损时，详尽分析企业亏损原因，充分利用历史数据，分析其是否为政策性亏损、经营管理性亏损、市场亏损等，剔除其不符合市场的因素以便重新确定收益法的各项参数取值。
4. 在预测企业未来收益时，由于采掘业企业存在的周期性特点，应考虑市场需求和价格的变动趋势，合理对企业未来产品销售情况和价格水平做出判断，特别是对预测期后长期销售价格和数量的预测，避免采用波峰或波谷价格和销量等不具有代表性的指标来预测收入水平。
5. 当确定企业的未来收益年限时，一般采用与矿业权价款一致的企业合法拥有的资源储量、经相关部门批复的生产能力。
6. 采用收益法时，关注采掘业企业适用的资源税、矿产资源补偿费、采矿权探矿权使用费、探矿权采矿权价款、矿山地质环境治理保证金、土地复垦费、水土流失设施费等各项税费在收益法中的计算方式。
7. 采用收益法时确定成本时关注：

（一）折旧和维简费在会计处理中的不同，并考虑其对评估结果的影响。

（二）与企业采矿相关人员了解企业矿体产状等地质因素对未来采掘成本的影响。

1. 对于生产型矿山，注册资产评估师应关注矿业权证载生产能力与企业实际生产能力的差异、分析其差异产生的原因，并在收益法评估中采用合理的生产能力进行测算。

对于处于改扩建期的生产型矿山，注册资产评估师应以合法、可靠的相关审批文件为依据，合理考虑改扩建行为对矿山未来生产能力的影响，应考虑生产能力变更对矿业权价款的影响。

1. 注册资产评估师应充分分析可比交易案例或可比上市公司与被评估单位的可比性，包括矿种、储量规模、生产方式、产品类别等方面，确定是否可以采用市场法进行评估。
2. 采用市场法时，运用上市公司比较法中可比上市公司法的选择应从资源储量规模、产品品种、年销售规模等方面特别考虑考虑；交易案例比较法中对于可比案例企业的选择应考虑可比案例背景、可比案例时间、可比案例企业与被评估单位的可比性等方面。
3. 采用市场法时，应重点以采掘业所控制的有效矿产资源为基本分析原则，确定可比案例与采掘业所控制的有效资源充分考虑开采矿种（含共、伴生矿种）、矿床成因、矿体的赋存条件、矿石类型、矿石的采选冶工艺及相关生产技术指标、工程地质条件、水文地质条件、环境地质条件、储量规模、生产能力、品位、产品价格、采掘业所处区域及基础设施、交通情况等方面的可比性，并同时关注交易方式、交易时间、企业性质、经营方式等方面的可比性。
4. 在采用多种评估方法时，考虑各种评估方法的基本思路、各种评估方法所对应评估结论的假设前提、各种评估方法所对应的评估参数选取情况、主要资产在各种评估方法的价值体现方式、可能影响评估结论的事项在各种评估方法中的处理方式等因素后，确定评估结果。

**第四章 评估报告的披露**

1. 评估报告应披露重要资产的清查情况，评估对象涉及境外资产的，披露评估假设、重要参数的选取是否考虑了资产所在地的市场环境、人员、技术、法律、税收等方面的因素；是否对境外资产进行了实地勘查，如果不能实地勘查，应说明采取了何种替代措施，以及对评估结论的影响。
2. 当瑕疵事项对评估结论可能存在重大影响时，应披露是否考虑瑕疵事项对评估结论的影响，存在瑕疵事项的资产评估值占总资产评估值以及评估结论的比例，相关方对瑕疵事项的承诺。

**第五章 引用单项资产评估报告**

1. 引用土地、矿业权等单项资产评估报告作为评估结论的组成部分，评估报告应当披露：

（一）引用评估报告的评估机构名称、资质、报告编号、出具日期、备案情况；

（二）引用评估报告的资产类型、数量、产权权属；

（三）引用评估报告采用的评估方法、披露的假设前提、使用限制及相关事项。

1. 引用矿业权评估报告，应全面理解以下内容：

（一）关于矿业权评估范围，包括矿产资源勘查许可证或采矿许可证证载内容，具体包括取得时间、有效期、勘查或开采矿种、开采方式、矿区面积、生产规模、拐点坐标、开采报告等；取得方式；取得成本；年检情况。

矿业权人出资勘查形成的矿产地，知晓目前勘查及其投入情况、形成的地质勘察成果。

（二）矿产资源储量评审备案情况，评审意见书及备案证明的时间和文号等；最近三年内最后一次储量核实与本次储量评审的差异情况。

（三）处于申办《采矿许可证》而《矿产资源勘查许可证》到期的“探转采”矿产的，知晓到期续展情况或“探转采”是否涉及矿业权价款及相关费用的缴纳，及其对评估结论的影响。

**第六章 附 则**

1. 本专家提示是以采掘业企业整体评估中的实践为基础，针对此类评估业务提出的建议。本专家提示不是对相关资产评估准则等规定的修正，也不是一项新的评估报告准则。

第三十一条 本专家提示自公布之日起施行。