

矿业权评估值与 市场交易价格差异的探析

夏佐铎 姚书振
(中国地质大学, 武汉 430074)

摘要: 矿业权是一种具特许经营权的无形资产, 其评估价值是矿业权交易的基础。但由于受种种因素的影响, 矿业权评估值与实际的市场交易价格产生了较明显的差异。本文系统地分析了产生这种差异的主要原因, 以期引起资产管理者和评估界的高度重视。

关键词: 矿业权; 矿业权评估值; 市场交易价格

中图分类号: F407.1 文献标识码: A

随着中国矿产资源产权制度的建立和矿业权交易市场的发展, 产权的变动和交易越来越频繁, 矿业权评估作为一种社会化、动态化、市场化的社会经济活动, 在优化资源配置中具有十分重要的作用。这不仅体现在市场经济的内在要求上, 还体现在国家对矿产资源资产保值增值的法律强制要求上。目前由于矿业市场还不发育, 矿业权评估刚刚起步, 因此, 矿业权评估值与市场交易价格的差异是摆在我们经济生活中的一个现实问题, 不容忽视。

众所周知, 矿业权是指自然人、法人和其他社会组织依法享有的, 在一定的区域和期限内, 进行矿产资源勘查和开采等一系列经济活动的权利集合, 包括探矿权和采矿权。由于矿业权交易或其他市场经济活动的发生, 使矿业权评估成为必然。所谓矿业权评估是指选择适当的评估方法, 根据评估对象的实际情况及社会经济环境条件, 交易或由专门机构和人员, 依据国家

的法律顾问、法规和有关技术经济资料, 在特定的条件下, 运用科学的计算方法, 对某一时点上的矿业权价值进行评定和估算的过程。它具有时效性、目的性、咨询性、估计性的特点; 评估的是资产的交换价值或公平市场价值。目的是为矿业权定价提供参考意见或依据。由于同一矿业权因发生的市场经济行为不同, 评估时选取参数的角度也会有所不同, 进而使评估值也往往不相同。而在具体的市场交易中由于许多因素的变化, 交易价格究竟是多少, 最终须由交易双方通过多次讨价还价来确定。一般说来, 矿业权价值是矿业权人在一定期限内通过对矿产资源客体的活劳动和物化劳动的投入而产生的预期投资收益额; 而矿业权价格则为矿业权价值在市场交易中的货币表现, 在矿业权市场中, 体现的是矿业权人买卖矿业权的交易额, 一般由交易双方协议确定成交价格。从理论上讲, 矿业权评估价值与市场交易价格完全相同, 是对资产评估质量的

最高肯定。但在实际中, 这种相同的情形是非常少见的。矿业权评估人员要做的是如何使矿业权评估价值与市场交易价格更贴切, 或努力缩小其差异, 或努力控制在一个比较合理的可以允许的范围之内。因为导致差异的原因很多, 有些是可以通过评估师的努力减少或避免的, 而有些则属于系统误差, 有待以后研究。从总体上来看造成这种差异的主要原因有以下几个方面:

1 评估基准日与交易日有一个时间差

由于受矿业权评估目的、评估范围所左右, 评估基准日的选择可以不一致, 目前评估基准日的确定原则主要为:

- (1) 有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。
- (2) 尽量减少和避免评估基准日后的调整事项, 准确高效地清查核实资产。
- (3) 有利于合理选择计价依据、

价格标准和评估参数。

(4)每个评估项目只能有一个评估基准日,除特殊情况外,一般选择月末、月初或年末最后一天作为评估基准日。

(5)基准日的选择要考虑评估结果确认申请日距评估基准日不得超过6个月。

在实际评估中,基准日的选择多数是超前的,因为按照评估程序,矿业权评估一般要经历三个阶段,即委托评估阶段,评估阶段,评估结果确认阶段。因此,矿业权评估的基准日与市场交易日有一个时差。以评估基准日与市场信息资料为依据的矿业权评估结果,不能适应已经发生了变化的矿业权交易市场,这种差异与时间长短的间隔有着密切关系。由于经济全球一体化的发展,市场信息变化迅速,在勘查和开采技术变化相对较慢的情况下,市场销售价格的波动、银行利率的变化等都会在评估后及成交前一段时间发生变化。导致评估值与市场交易价格的差异。

2 评估方法运用的差异

矿业权是一种具特许经营权的无形资产。由于矿产勘查、开采的不同阶段,矿业权评估的内容不同,所选择的评估方法也不尽相同。目前,矿产经济理论界和政府主管部门提出了多种评估方法,但较成熟的主要为收益现值法、可比销售法、重置成本法等。

2.1 收益现值法基于以下假设

一个具有充分知识的买者对资产的出价不会高于资产预期产生的未来收益的现值(Andrew Baum & Neil Crosby, 1988)。是通过估算被评估资产的未来预期收益,并折算成现值,借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。在收益现值法

下,所确定的矿业权价值是为获得矿业权以取得预期收益的权利所支付的货币总额。其价值取决于两个因素:预期的未来收益和贴现值。由于买卖双方对矿业权的未来收益预期不同及各自的抗风险能力不同,未来的预期收益受市场因素、国家政策因素等各方面因素的影响较大,对未来收益的预测往往会带来一定的风险。而风险的测定是由贴现率来描述,贴现率一般包括无风险报酬率、风险报酬率和通货膨胀率,无风险报酬率是指资产在一般条件下的获利水平,通常以银行利率为依据;风险报酬率则是指冒风险取得的报酬与资产的比率,它取决于投资的风险大小。当预期收益或贴现率发生波动时,评估值将成为“虚拟的价值”,难以在市场中得到体现。因而导致评估价值与成交价格的差异。

2.2 可比销售法即评估界通常所称的市场法

是基于马歇尔的古典理论框架。据 American Institute of Real Estate Appraisers(AIREA)的定义,在满足公平交易的所有条件的竞争市场上,买者与卖者均谨慎、信息充分、自利和在不受干扰地行为的情况下,被评估资产用现金、准现金或其他明确揭示的支付方式表示的最可能价格。在矿业权评估中,一般在市场上选择若干相同或近似的矿业权交易对象作为参照物,针对各项价值影响因素,将被评估的矿业权分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整,再综合分析各项调整结果,确定被评估矿业权价值的一种评估方法。因此,参照物和影响因素的选取是决定本方法应用成败的基本前提。由于矿产资源的复杂性和矿种的多样性,人们对参照物选取的理解也不尽相同,且各项因素对评估值的影响有时也很难准

确量化。同时,该方法评估的是矿业权的现时价值,而收益法评估的是未来收益。在勘查程度较高的情况下,两者均可用于矿业权的评估。这时,评估值之间的差异及与市场交易价格的差异的存在就不足为奇了。

2.3 重置成本法是基于斯密、李嘉图和马克思的价值论,认为价值决定于供给成本

它评估得到的是卖方能够得到的最高价,同时潜在买者也不会超过建造或购置同样资产所付出的成本。采用成本途径评估矿业权时,仅用于探矿权的评估。当探矿权所指向的矿产地的勘查程度较低,储量的可靠性较差时,才可考虑采用成本途径。其价值由成本和修正系数两部分决定。成本部分指的是勘查时所采用的各种技术方法的资金投入现值,不是原始成本;修正系数是对成本的效用价值和勘查成果的找矿意义所做的判断,通过地质专家和评估人员的评判加以确定。该法评估探矿权的价值与成本有关,但关键取决于勘查所获取的地质、矿产信息资料的实际效用和意义。由于交易对象是仅做过很少量的勘查工作,尚未发现可圈定的矿体或找矿前景不明朗。这时,买方的一种可能的价值判断方式是:卖方已完成的勘查投入对自己今后的找矿有多大的效用并愿意为有效用的勘查投入支付报酬。由于双方信息的不对称及对有效用价值的判断和未来的收益的看法不同,从而使评估价值和交易价格发生差异。

3 数据采集的差异

由于我国的矿业权市场刚刚起步,到目前为止,我国还没有对矿业权评估中所采用的市场价格做一明确规范和限定。由于矿产品的种

类、规格、流向不同,计价标准也不一样,有的以矿产品市场零售价或批发价为计算价格,还有的以矿山企业出厂价格为市场价格等不一而足。由于对于矿产品价格的来源渠道没有明确的限定。评估中介机构在评估时对资产市场价格的理解和掌握的尺度不一致,导致了矿产品市场价格采集渠道的紊乱。在勘查技术方法工作量取费标准上,目前暂时参照使用《中国地质调查局地质调查项目设计预算暂行标准》(中国地质调查局,2000年2月)。但在参数的选取、商业性地质勘查投入的实物工作量的计算上有较大的差异,并且有些数据有待改进。致使评估价值与市场交易价格产生了背离。

资产市场价格信息采集手段落后,成本高,收效差。由于中国矿业权评估的价格信息系统还没有建立起来。矿产品价格、产量,勘查工程的价格等是矿业权评估中的重要参数之一。评估人员除了要掌握矿产品的市场价格的变动情况,还

要了解矿产品的类别、品种、产品的流向等,重复工作量大,评估的成本高,而且由于市场价格采集的连续性和复杂性,使得评估中介机构很难避开某些偶然因素导致的市场价格的波动影响,其采集的市场价格信息的准确性受到质疑,资产评估价值的可信度不高,与市场交易价格的差异也就明显。

评估准则还未出台,评估人员参差不齐。由于评估对象的专业性很强,涉及的知识面广,从业人员普遍存在程度不齐,素质不一,价值观念还未能转变的状态。具体操作轰轰烈烈,理论研究和方法探讨相对滞后,评估准则还未出台,这就造成了在操作过程中对评估方法的简单理解,机械操作,带有较多的随意性和盲目性。这是造成矿业权评估价值与市场交易价格出现差异的一个重要的原因。

总之,影响矿业权评估值与市场交易价格差异的因素较多,而矿业权评估和管理工作的刚刚起步,有待进一步的发展和完善。差异因素

分析的目的在于引起资产管理者和评估界的高度重视。

参考文献

- [1] 王成广. 矿业权价格评估理论探讨与方法分析. 中国矿业, 2000, 9(8).
- [2] 刘三昌. 采矿权价款评估的理论、方法和参数. 资源·产业, 2000(8).
- [3] 刘和发. 探矿权采矿权评估方法之管见. 资源·产业, 2000(1).
- [4] 王四光. 矿产资源资产价值及其评估. 国有资产管理, 1997(8).
- [5] 仲伟志, 曾绍金等. 矿业权评估指南. 北京: 中国大地出版社, 2001.
- [6] 于鸿君. 资产评估教程. 北京: 北京大学出版社, 2000.
- [7] 钱阔, 陈绍志. 自然资源资产化管理. 北京: 经济管理出版社, 1996.
- [8] 许家林. 资源会计研究. 沈阳: 东北财经大学出版社, 2001.
- [9] David M. Kreps, A Course In Microeconomic Theory Princeton University Press 1990.

收稿日期: 2001-11-10

小煤矿关闭整顿中的四个问题

国家安全生产监督管理局局长张宝明在日前召开的全国煤矿安全生产电话会议上指出: 山西省连续发生的5起特大事故, 暴露出煤矿安全专项整治, 特别是小煤矿关闭整顿工作中存在着突出问题:

一是地方政府特别是县乡政府的负责人, 对关闭整顿小煤矿的极端重要性认识不足, 态度不坚决, 措施不得力, 工作不落实, 存在着地方保护主义倾向和不负责任的官僚主义、形式主义问题, 以会议落实会议, 以文件落实文件, 没有切合实际的关闭措施; 对小煤矿存在的以停代整、停而不整, 以停代关、昼停夜开、明停暗

开等现象, 睁只眼闭只眼; 个别干部在小煤矿入股分红, 接受贿赂, 公开包庇纵容, 充当保护伞。

二是小煤矿主为谋取暴利铤而走险。特别是今年进入冬季用煤高峰之后, 煤炭价格出现恢复性上涨。一些小矿主为获取暴利, 置停产整顿的要求和法律法规于不顾, 铤而走险, 置险蛮干, 非法生产, 要钱不要命。国务院关于乡镇煤矿全部停产整顿的通知下达以来, 全国乡镇煤矿发生的所有特大事故, 无一例外, 全都是小矿主利欲熏心、顶风生产的恶果。

三是安全生产监管不力, 工作不到位。一些地区, 县乡领导没有摆正

安全与生产、安全与效益的关系, 对关闭整顿小煤矿没有按国务院文件办事, 有令不行、有禁不止, 作风不扎实, 对不具备安全生产条件的小煤矿视而不见, 听而不闻, 监管不力。

四是有些地区和部门对前段煤矿安全生产形势盲目乐观, 只看到整治的进展和效果, 对整治工作的难度估计不足, 对形势发展、情况变化的严重性估计不足, 工作缺乏预见性, 没有及时的有针对性地采取过硬措施, 对事故的查处和行政责任的追究失之于宽, 未能认真吸取事故教训和发挥警示教育作用。

(张晓松)