

学习情境四

资产评估程序

知识目标

- 了解和掌握资产评估的具体程序和基本要求；
- 明确并理解在资产评估工作中履行资产评估程序的重要性；
- 掌握资产评估信息收集与分析的方法。

案例导入

湖北省资产评估协会对资产评估机构资格的审核

评估程序是资产评估师执行评估业务所履行的系统性工作步骤,是评估业务从开始到结束需要经历的各个环节。规范的业务流程是业务质量的有力保证。资产评估执业中,评估程序这一流程就是评估师专业判断的痕迹。2011年9月26日,湖北省资产评估协会从协会各专门委员会中抽取五名专家组成评审组,对武汉地区一家拟申请设立资产评估机构的两位合伙人专业胜任能力进行审核。专家组认为,两位申请人尚不具备相应的专业胜任能力。

专家组主要从评估程序的合规性,评估报告和工作底稿的完备性,评估假设的可行性,参数选取依据的充分、合理性等方面对两位申请人提交的7份报告和其工作底稿进行了全面审核。专家组认为报告存在以下几个问题。

- (1) 评估程序上实质性估算不充分。
- (2) 工作底稿中审计痕迹较明显,实质性底稿不完备,评估思路欠妥,评估程序不到位,报告装订不规范。
- (3) 评估假设基本完备,但针对性不强。
- (4) 参数选取无底稿支撑,依据不充分,存在明显错误。专家组建议两位申请人应加强对评估准则和业务技术的学习,以提高资产评估机构综合管理水平,防范行业执业风险。

评估程序是评价专业意见合理性的重要依据。在资产评估行业,如果涉及对专业意见进行评价,评估程序是最重要的依据,包括程序执行是否完整、是否到位等。例如,对于专业服务行业,由于专业意见属于合理与否的范畴,在评估其工作结论时不能简单说结论的对与错,而只能从专业意见形成的过程中进行判断。如果专业意见的形成过程即程序合理,在没有其他相反证据的情况下,则只能认为专业意见是合理的。正因为



如此,在评估行业发展较早的一些国家,注重评估程序已经成为行业惯例,专业人士对评估程序非常重视。我国资产评估行业发展较晚,与其他国家相比也不很成熟,相关当事方在判断评估师专业意见时,往往只看结果是否与预期相符,而较少关注评估师在执行评估程序时是否尽职,是否到位,这是一种不符合评估中介行业专业特点的思路。在这样的国情下,大力宣传评估程序的重要性,使评估程序在评估师、监管部门和委托方等相关当事方心中占据正确位置,对于正确树立评估行业地位,保证评估行业顺利发展意义重大。

评估程序、准入制度和职业道德要求共同发挥作用,以保证评估师专业意见的合理性。

资产评估程序是资产评估工作的具体环节及步骤,遵守资产评估程序是保证资产评估质量的基本前提。按照资产评估程序执业不仅是资产评估行业自律主管部门对资产评估执业人员的要求,而且也应该是注册资产评估师自觉的行动,这对于提高评估质量、规避资产评估风险都具有重要的作用。本学习情境系统阐述了当前我国资产评估的基本程序,以及与资产评估程序有关的基本要求。

模块一 资产评估程序概述

一、资产评估程序的含义

资产评估程序是指注册资产评估师执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤。资产评估程序由具体的工作步骤组成,不同的资产评估业务由于评估对象、评估目的、资产评估资料收集情况等相关条件的差异,注册资产评估师可能需要执行不同的资产评估具体程序,但由于资产评估业务的共性,资产评估业务的基本程序是相通或相似的。通过对资产评估基本程序的总结和规范,可以有效地指导注册资产评估师开展各种类型的资产评估业务,因此有必要加强对资产评估基本程序的研究和规范。

我国资产评估实务界从不同角度对资产评估程序有着不同的理解,总体来说可以从狭义和广义的角度来认识资产评估程序。资产评估是一种基于委托合同基础上的专业服务,因此从狭义的角度,有人认为资产评估程序开始于资产评估机构和人员接受委托,终止于向委托人或相关当事人提交资产评估报告。然而作为一种专业性、风险性很强的中介服务,为保证资产评估业务质量、控制资产评估风险、提高资产评估服务水平,以便更好地服务于委托人,维护资产评估行为各方当事人的合法权益和社会公共利益,有必要从广义的角度认识资产评估程序。广义的资产评估程序开始于承接资产评估业务前的明确资产评估业务基本事项环节,终止于资产评估报告提交后的资产评估文件归档管理。《资产评估准则——基本准则》及《资产评估准则——评估程序》就是从广义的角度对评估程序进行规范的。

根据不同的分类标准,资产评估程序可以有不同的划分方法。资产评估具体程序或工作步骤的划分,取决于注册资产评估师对各资产评估工作步骤共性的归纳,资产评估业务的性质、复杂程度也是影响资产评估具体程序划分的重要因素。根据各工作步骤的重要性,资



产评估通常包括以下基本评估程序。

- (1) 明确资产评估业务基本事项。
- (2) 签订资产评估业务约定书。
- (3) 编制资产评估计划。
- (4) 现场调查。
- (5) 收集资产评估资料。
- (6) 评定估算。
- (7) 编制和提交资产评估报告。
- (8) 归档资产评估工作底稿。

二、资产评估程序的重要性

资产评估程序应以注册资产评估师为主体,反映为执行资产评估业务、形成资产评估结论所应当履行的系统性工作步骤。国际评估界都高度重视评估程序问题,一般都把评估程序的要求表述于具体的评估准则内容之中。资产评估程序的重要性表现在以下几个方面。

(1) 资产评估程序是规范资产评估行为、提高资产评估业务质量和维护资产评估服务公信力的重要保证。资产评估机构和注册资产评估师接受委托,不论执行何种资产类型、何种评估目的的资产评估业务,都应当履行必要的资产评估程序,按照工作步骤有计划地进行资产评估。这样做不仅有利于规范注册资产评估师的执业行为,而且能够有效地避免由于机构和人员水平不同而导致的在执行具体资产评估业务中可能出现的程序上的重要疏漏,切实保证资产评估业务质量。恰当履行资产评估程序,对于提高注册资产评估师的业务水平乃至资产评估行业整体的业务水平都具有重要意义。另外,资产评估是一项专业性很强的中介服务,注册资产评估师履行严格的资产评估程序也是赢得客户和社会公众信任、提高资产评估行业社会公信力的重要保证。

(2) 资产评估程序是相关当事方评价资产评估服务的重要依据。由于资产评估结论是相关当事方进行决策的重要参考依据之一,因此资产评估服务必然会引起许多相关当事方的关注,包括委托人、产权持有者、资产评估报告使用人、相关利益当事人、司法部门、证券监督及其他行政监督部门、资产评估行政主管部门与行业协会及社会公众、新闻媒体等。资产评估程序不仅为注册资产评估师执行资产评估业务提供了必要的指导和规范,也为上述相关当事方提供了评价资产评估服务的重要依据,也是委托人、司法和行政监管部门及资产评估行业协会监督资产评估机构和注册资产评估师,以及评价资产评估服务质量的主要依据。

(3) 资产评估程序是资产评估机构和注册资产评估师防范执业风险、保护自身合法权益、合理抗辩的重要手段之一。随着资产评估行业的发展,资产评估机构和注册资产评估师与其他当事人之间就资产评估服务引起的纠纷和法律诉讼越来越多。从各国的实践来看,由于资产评估工作的专业性,无论是当事人,还是司法部门,由于在举证、鉴定方面存在较大难度等原因,都倾向于追究资产评估机构和人员在履行必要资产评估程序方面的疏漏和责任,而避免在专业判断方面下结论。由于我国资产评估实践尚处于初步发展阶段,各方对资产评估的专业性还存在认识上的差距,我国资产评估委托人和相关当事方、政府和行业监督管理部门及司法部门在相当长的时间里,都倾向于对资产评估结论做出“高低”“对错”的简单二元判断,并以此作为对资产评估服务和评估机构、注册资产评估师的评判依据。



随着我国资产评估行业的发展,有关各方对资产评估的认识逐步提高,目前已经开始逐步转向重点关注注册资产评估师在执行业务过程中是否恰当履行了必要的资产评估程序。因此,恰当履行资产评估程序是资产评估机构和注册资产评估师防范执业风险的主要手段,也是在产生纠纷或诉讼后,合法保护自身权益、合理抗辩的重要手段。

模块二 资产评估的具体程序和基本要求

一、资产评估的具体程序

(一) 明确资产评估业务基本事项

明确资产评估业务基本事项是资产评估程序的第一个环节,包括在签订资产评估业务约定书以前所进行的一系列基础性工作,其对资产评估项目风险评价、项目承接,以及资产评估项目的顺利实施具有重要意义。由于资产评估专业服务的特殊性,资产评估程序甚至在资产评估机构接受业务委托前就已经开始。资产评估机构和注册资产评估师在接受资产评估业务委托之前,应当采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料,进行必要的初步调查等方式,与委托人等相关当事人共同明确以下资产评估业务基本事项。

1. 委托方和相关当事方基本状况

注册资产评估师应当了解委托方、产权持有者等相关当事方的基本状况。在不同的资产评估项目中,相关当事方有所不同,主要包括产权持有者、资产评估报告使用方、其他利益关联方等。委托人与相关当事方之间的关系也应当作为重要基础资料予以充分了解,这对于全面理解评估目的、相关经济行为及防范恶意委托等十分重要。注册资产评估师还应要求委托人明确资产评估报告的使用人或使用人范围,以及资产评估报告的使用方式。明确资产评估报告使用人的范围不但有利于资产评估机构和注册资产评估师更好地根据使用人的需求提供良好服务,同时也有利于降低评估风险。

2. 资产评估目的

注册资产评估师应当与委托方就资产评估目的达成明确、清晰的共识,并尽可能细化资产评估目的,说明资产评估业务的具体目的和用途,避免仅仅笼统地列出宽泛模糊的资产评估目的的简单做法。

3. 评估对象的基本状况

注册资产评估师应当了解评估对象及其权益的基本状况,包括其法律、经济和物理状况,如资产类型、规格型号、结构、数量、购置(生产)年代、生产(工艺)流程、地理位置、使用状况、企业名称、住所、注册资本、所属行业、在行业中的地位 and 影响、经营范围、财务和经营状况等。资产评估机构和人员应当特别关注有关评估对象的权利受限状况。

4. 价值类型及定义

注册资产评估师应当在明确资产评估目的的基础上,恰当确定价值类型,确定所选择的价值类型是否适用于资产评估目的,并就所选择价值类型的定义进行沟通,避免出现歧义、



误导。

5. 资产评估基准日

注册资产评估师应当通过与委托方的沟通,了解并明确资产评估基准日。资产评估基准日是评估业务极为重要的基础,也是评估基本原则中的估价日期原则在评估实务中的具体体现。评估基准日的选择应当有利于资产评估结论更有效地服务于资产评估目的,减少和避免不必要的资产评估基准日期后事项。评估机构和人员应当根据专业知识和经验,建议委托方根据评估目的、资产和市场的变化情况等因素合理选择资产评估基准日。

6. 资产评估限制条件和重要假设

注册资产评估师应当在承接评估业务前,充分了解所有对资产评估业务可能构成影响的限制条件和重要假设,以便进行必需的风险评价,从而更好地为客户服务。

7. 其他需要明确的重要事项

根据具体评估业务的不同,注册资产评估师应当在了解上述基本事项的基础上,了解其他对评估业务的执行可能具有影响的相关事项。

注册资产评估师在明确上述资产评估基本事项的基础上,应当分析下列因素,确定是否承接资产评估项目。

(1) 评估项目风险。注册资产评估师应当根据初步掌握的有关评估业务的基础情况,具体分析资产评估项目的执业风险,以判断该项目的风险是否超出合理的范围。

(2) 专业胜任能力。注册资产评估师应当根据所了解的评估业务的基础情况和复杂性,分析资产评估机构和注册资产评估师是否具有与该项目相适应的专业胜任能力及相关工作经验。

(3) 独立性。注册资产评估师应当根据职业道德要求和国家相关法规的规定,结合评估业务的具体情况分析资产评估机构和人员的独立性,确认与委托人或相关当事方是否存在现实的或潜在的利害关系。

(二) 签订资产评估业务约定书

资产评估业务约定书是评估机构与委托方签订的,确认资产评估业务的委托与受托关系,明确委托目的、被估资产范围及双方权利、义务、违约责任和争议解决等相关重要事项的合同。

根据我国资产评估行业的例行规定,注册资产评估师承办资产评估业务,应当由其所在的资产评估机构统一受理,并由评估机构与委托人签订书面资产评估业务约定书,注册资产评估师不得以个人名义签订评估业务的约定书。资产评估业务约定书应当由资产评估机构和委托方的法定代表人或其授权代表签订。资产评估业务约定书应当内容全面、具体,含义清晰准确,符合国家法律法规和资产评估行业的管理规定,具体包括以下几个方面内容。

- (1) 资产评估机构和委托方的名称、住所。
- (2) 资产评估目的。
- (3) 资产评估对象和评估范围。
- (4) 资产评估基准日。
- (5) 出具资产评估报告的时间要求。
- (6) 资产评估报告使用范围。

- (7) 资产评估收费。
- (8) 各方的权利、义务及违约责任。
- (9) 签约时间。
- (10) 双方认为应当约定的其他重要事项。

(三) 编制资产评估计划

为高效完成资产评估业务,资产评估机构和人员应当编制资产评估计划,对资产评估过程中的每个工作步骤,以及时间和人力进行规划和安排。资产评估计划是资产评估机构和人员为执行资产评估业务拟定的资产评估工作思路和实施方案,对合理安排工作量、工作进度、专业人员调配、按时完成资产评估业务具有重要意义。由于资产评估项目千差万别,资产评估计划也不尽相同,其详略程度取决于资产评估业务的规模和复杂程度。资产评估机构和人员应当根据所承接的资产评估项目的具体情况,编制合理的资产评估计划,并根据执行资产评估任务过程中的具体情况,及时修改、补充资产评估计划。

资产评估计划应当涵盖资产评估工作的全过程,评估人员在资产评估计划编制过程中应当同委托人等相关当事人就相关问题进行洽谈,以便于资产评估计划的实施,并报经资产评估机构负责人审核批准。编制资产评估计划应当重点考虑以下因素。

- (1) 资产评估目的、资产评估对象状况。
- (2) 资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度。
- (3) 评估对象的性质、行为特点、发展趋势。
- (4) 资产评估项目所涉及的资产的结构、类别、数量及分布状况。
- (5) 相关资料收集状况。
- (6) 委托人或资产占有方过去委托资产评估的经历、诚信状况,以及所提供资料的可靠性、完整性和相关性。
- (7) 资产评估人员的专业胜任能力、经验,以及专业助理人员配备情况。

(四) 资产勘查与现场调查

注册资产评估师执行资产评估业务,应当对评估对象进行必要的勘查,包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查;对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行评估时,也应当根据评估对象的具体情况进行必要的现场调查。进行资产勘查和现场调查工作是基于对资产评估人员勤勉尽责义务的要求,同时也是资产评估程序和操作的必经环节,这样有利于资产评估机构和人员全面、客观地了解评估对象,核实委托方和产权持有者提供资料的可靠性,并通过资产勘查过程中发现的问题、线索,有针对性地开展资料收集、分析工作。

由于各类资产差别很大且评估目的不同,不同项目中对评估对象进行资产勘查或现场调查的具体方式和程度也不尽相同。注册资产评估师应当根据评估项目的具体情况,确定合理的资产勘查或现场调查方式,并与委托方或资产占有方进行沟通,确保资产勘查或现场调查工作的顺利进行。

(五) 收集资产评估资料

在上述几个环节的基础上,注册资产评估师应当根据资产评估项目的具体情况收集资产评估的相关资料。资料收集工作是资产评估业务质量的重要保证,也是进行分析、判断,



进而形成评估结论的基础。由于资产评估的专业性和评估对象的广泛性,不同的项目、不同的评估目的、不同的资产类型对评估资料有着不同的需求。另外,由于评估对象及其所在行业的市场状况、信息化和公开化程度差别较大,相关资料的可获得程度也不同。因此,资产评估机构和人员的执业能力在一定程度上就体现在其收集、占有与所执行项目相关信息资料的能力上。注册资产评估师在日常工作中就应当注重收集信息资料及其来源,并根据所承接项目的情况确定收集资料的深度和广度,尽可能全面、翔实地取得资料,并采取必要措施确定资料来源的可靠性。

注册资产评估师应当通过与委托人、资产占有方沟通并指导其对评估对象进行清查等方式,对评估对象或资产占有单位的资料进行了解,并对委托人、资产占有方提供的资料进行必要的核实。同时,注册资产评估师也应当主动收集与资产评估业务相关的评估对象资料及其他资产评估资料。根据资产评估项目的进展情况,注册资产评估师应当及时补充收集所需要的资料。

(六) 评定估算

注册资产评估师在取得相关资产评估资料的基础上进入评定估算环节,主要包括分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步资产评估结论、综合分析确定资产评估结论、资产评估机构内部复核等具体工作步骤。

注册资产评估师应当对所收集的资产评估资料进行充分分析,确定其可靠性、相关性、可比性,摒弃不可靠、不相关的信息,对不可比信息进行必要分析调整,在此基础上恰当选择资产评估方法,并根据业务需要及时补充收集相关信息。

成本法、市场法和收益法是三种通用的资产评估基本方法,原则上在任何资产评估项目中,资产评估人员都应当首先考虑这三种方法的适用性。对宜采用两种或两种以上方法的评估项目应当使用两种或两种以上方法评估,并说明方法选择的理由;鼓励评估人员尽可能同时选用多种评估方法进行评估。

注册资产评估师在选择恰当的方法后,应当根据评估的基本原理和评估准则的要求恰当运用评估方法进行评估,形成初步的评估结论。采用成本法,应当合理确定完全重置成本和各相关贬值因素;采用市场法,应当合理选择参照物,分析参照物的信息资料,根据评估对象与参照物的差异进行必要调整;采用收益法,应当合理预测未来收益,合理确定收益期和折现率等相关参数。

注册资产评估师在形成初步资产评估结论的基础上,需要对信息资料,参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析,以便最终形成资产评估结论。当采用两种以上资产评估方法时,资产评估人员还应当在初步结论的基础上,综合分析评估方法的相关性和恰当性。

资产评估机构应当建立内部质量控制制度,由不同人员对资产评估过程和结论进行必要的复核工作。

(七) 编制和提交资产评估报告书

注册资产评估师在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后,应当按有关资产评估报告的规范编制资产评估报告书(资产评估报告书的详细内容将在本书学习情境十中具体介绍)。

注册资产评估师可以根据资产评估业务的性质,并按照委托方或其他评估报告使用者的要求,在遵守资产评估报告书规范和不引起误导的前提下,选择恰当的资产评估报告书,并按合同要求将资产评估报告提交给委托人。在提交正式的资产评估报告书之前,可以与委托人等进行必要的沟通,听取委托人、资产占有方等对资产评估结论的反馈意见,并引导委托人、资产占有方、资产评估报告使用者等合理解释资产评估结论。

(八) 资产评估报告工作档案的归档

资产评估机构和人员在向委托人提交资产评估报告书后,应当将资产评估工作档案进行归档。将这一环节列为资产评估基本程序之一,充分体现了资产评估服务的专业性和特殊性,不仅有利于评估机构应对今后可能出现的资产评估项目检查和法律诉讼,也有利于资产评估机构总结、完善和提高资产评估的业务水平。资产评估机构和人员应当将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的有保存价值的各种文字、图表、声像等资料及时予以归档,并按国家有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。

二、执行资产评估程序的基本要求

鉴于资产评估程序的重要性,资产评估机构和人员在执行资产评估程序环节时应当符合以下几项要求。

(1) 资产评估机构和人员应当在国家和资产评估行业规定的范围内,建立健全资产评估程序制度。由于资产评估机构和人员专业胜任能力、经验各自不同,所承接的主要业务范围和执行风险也各有不同,各资产评估机构应当结合本机构的实际情况,在资产评估基本程序的基础上进行细化并做出必要调整,形成本机构的资产评估程序制度,并在资产评估执业过程中切实履行,不断完善。

(2) 资产评估机构和人员执行资产评估业务时,应当根据资产评估程序制度和具体的资产评估项目的情况,确定并履行适当的资产评估程序,不得随意简化或删减资产评估程序。资产评估机构和人员应在且仅在执行必要资产评估程序后,形成和出具资产评估报告书。

(3) 资产评估机构应当建立相关工作制度,指导和监督资产评估项目经办人员及助理人员实施资产评估程序。

(4) 如果由于资产评估项目的特殊性,致使资产评估机构和人员无法或没有履行资产评估程序中的某个基本环节(如在损害赔偿评估业中评估对象已经毁失,无法进行必要的现场勘查),或受到限制无法实施完整的资产评估程序,资产评估机构和人员应当考虑这种状况是否会影响资产评估结论的合理性。这时,资产评估机构或人员应在资产评估报告中明确披露这种状况及其对资产评估结论可能造成的影响,必要时应当拒绝接受委托或终止资产评估工作。

(5) 资产评估机构和人员应当将资产评估程序的组织实施情况记录下来,并将主要资产评估程序的执行情况在资产评估报告中予以披露。

三、资产评估的依据

资产评估是为评估当事人提供中介服务的一项工作,为保证评估结果的公正、客观,必须有充分必要的依据。评估事项不同,所需要的评估依据也不相同。资产评估的依据虽然



多种多样,但大致可以划分为以下几类。

1. 行为依据

行为依据是指评估委托人和评估人员据以从事资产评估活动的依据,如公司董事会关于进行资产评估的决议、评估委托人与评估机构签订的业务约定书等。资产评估机构和评估人员只有在取得资产评估行为依据后,才能正式开展资产评估工作。

2. 法律法规依据

法律法规依据是指从事资产评估工作应遵循的有关法律法规依据,如1999年财政部颁布的《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》、2001年财政部颁布的《资产评估准则——无形资产》、2004年财政部颁布的《资产评估准则——基本准则》等。2012年,全国人民代表大会常务委员会初次审议了《中华人民共和国资产评估法(草案)》,我国有望出台专门的资产评估法律。

3. 产权依据

产权依据是指能证明被评估资产权属的依据,如国有土地使用证、房屋所有权证等。在资产评估中,被评估资产必须是资产占有方拥有或控制的资产,这就要求评估委托人必须提供此依据,评估人员必须收集被评估资产的产权依据。

4. 取价依据

取价依据是指评估人员确定被评估资产价值的依据。其主要包括由评估人员收集的市场价格资料、统计资料、技术标准资料及其他参考资料等,如当地政府土地管理部门制定的容积率修正系数表;由被评估单位提供的相关资料,如财务会计资料、工程结算资料,以及评估人员现场实地勘察、搜集、核实、鉴定取得的资料等。

以上只是一般资产评估过程所需要的依据,评估人员还须根据评估项目的具体情况及特殊需要,收集一些其他依据,评估人员还应在资产评估报告中对评估依据予以详细披露。

模块三 资产评估中的信息收集与分析方法

从资产评估的过程来看,资产评估实际上就是对被评估资产的信息进行收集、分析判断并做出披露的过程。对资产评估加以严格的程序要求,其目的就是要保证信息收集、分析的充分性和合理性。因此,注册资产评估师应当了解信息的收集渠道、收集方法与信息分析处理方法,并能熟练加以运用,以避免对资产评估的程序控制流于形式。

一、执行资产评估业务过程中需要收集的信息

注册资产评估师应当独立获取评估所依据的信息,并确定信息来源是可靠的和适当的。注册资产评估师在执行业务过程中,需要收集包括委托方在内的各方人士所提供的信息资料,但不能随意地采用那些不具有可靠来源和不合理的信息资料。注册资产评估师在评估过程中所依据的所有信息,应当是注册资产评估师在其力所能及的条件下认为是可靠的和

适当的,同时为达到这种确信程度而采取的必要措施应当是行业内所公认的。

注册资产评估师在资产评估过程中,应当考虑以下几项相关信息。

- (1) 有关资产权利的法律文件或其他证明资料。
- (2) 资产的性质、目前和历史状况信息。
- (3) 有关资产的剩余经济寿命和法定寿命信息。
- (4) 有关资产的使用服务和获利信息。
- (5) 资产以往的评估及交易情况信息。
- (6) 资产转让的可行性信息。
- (7) 资产的市场价格信息。
- (8) 卖方承诺的保证、赔偿及其他附加条件。
- (9) 可能影响资产价值的宏观经济前景信息。
- (10) 可能影响资产价值的行业状况及前景信息。
- (11) 可能影响资产价值的企业状况及前景信息。
- (12) 其他相关信息。

二、执行资产评估业务过程中信息的来源

在执行资产评估业务的过程中,注册资产评估师所依据的信息通常由产权持有者内部的信息资料和外部信息资料构成。

(一) 收集资产所有者或占有者内部的信息资料

产权持有者的内部信息资料通常是与被评估的目标资产直接相关的信息。这些内部信息主要包括公司历史沿革、组织结构、宣传手册及目录、关键人员、客户及供应商基数、合同义务、有关目标资产的历史经营情况及其未来发展前景的信息数据(如财务报告等)。一般情况下,分析人员应收集的信息资料还包括目标资产的相关文件,如产权证明、技术说明等;使资产达到目前状态(截至评估基准日)所花费的所有成本;涉及目标资产及类似资产的交易;作为现行企业经营一部分的资产的未来应用及效用。此外,资产的预期剩余使用寿命也是评估的重要组成部分,因此还应收集资产的预期剩余使用寿命的信息,以及法律、合同、物理、功能、技术、经济等影响因素的信息。

注册资产评估师通常应事先编制常见的评估资料需求表,由产权持有者根据需求表提供这些信息。产权持有者如果并不拥有现成的信息资料,则需要注册资产评估师在产权持有者的协助下进行调查才能取得。

(二) 收集资产所有者或占有者外部的信息资料

在资产评估中,注册资产评估师应注重获得外部信息并加以应用。这些外部信息一般包括行业资料、技术发展趋势、宏观经济及人口统计资料、市场交易定价资料等。这些外部资料一般来源于公开市场和公共信息领域,有的来自市场,有的来自政府,也有的来自媒体、行业协会等。

1. 市场信息

公开市场是注册资产评估师获取外部信息资料的最主要来源。市场信息具有公开性、直接性等特点,同时直接获得的市场信息也可能存在未充分反映交易内容和条件的问题,因



此对市场信息的收集应当尽可能全面,并进行必要的分析调整。注册资产评估师应当掌握必要的市场信息渠道,在日常工作中收集必要的市场信息,并根据具体评估业务的需要,及时获得与评估业务相关的市场信息。

2. 政府部门信息

许多有关企业的信息可通过相关程序收集各级政府部门的资料获取,如各级工商行政管理部门都保存有注册公司的基本登记信息。政府部门的资料包括有关产业的统计数据,这些数据对资产评估中分析行业及产业状况非常重要,其包括详尽的库存情况、生产情况、需求情况等。政府部门的资料一般比较正式,具有较高的权威性和可信度,但在时效性等方面可能存在问题。

3. 证券交易机构信息

有关上市公司的资料可在证券交易所查询。公开上市公司都必须向监督管理部门和有关证券交易所提交年度报告和中期报告,并予以公告。上市公司的这些公开信息要接受审计师审计,反映的情况相对较为可靠,注册资产评估师查询、收集这些信息也较为方便。利用这些信息,注册资产评估师不仅可以了解资产所有者的状况,也可以了解其竞争对手的状况及其所处行业的情况。对于未上市公司,也可从上市公司中挑选可比的对象作为目标公司的参照物,进行类比分析,了解相关状况。

4. 媒体信息

媒体一般包括新闻媒介、专业杂志等。新闻媒介的信息不仅包含了原始信息,并且通常都有一些分析,有助于注册资产评估师加深对所需信息的理解,并能节约分析时间。但应注意,新闻媒介在报道一些产业、公司和政府机构时往往带有一定的倾向性,注册资产评估师要注意对信息进行鉴别。对资产评估来说,权威的专业杂志具有重要价值,这些刊物上发表的文章专业性突出,披露的信息也更详细,分析也较有深度。

5. 行业协会或管理机构及其出版物

行业协会及其出版物也是资产评估信息的重要来源。注册资产评估师通常可从行业协会得到有关产业结构与发展情况、市场竞争情况等信息,还能咨询到有关专家的意见。行业协会一般都出版该行业的专业刊物和书籍,这些出版物是了解该行业情况的重要资料来源。

6. 学术出版物

已出版的有关资产评估和经济分析的文章,可以通过标准索引进行查询。这些标准索引可以从绝大部分的公共和学术图书馆中找到。注册资产评估师还可查询学术和行业出版物的有关资料,收集有关的信息资料;利用国外的信息资料一定要谨慎,要研究适用条件并做出适当的调整才能加以利用。随着我国市场经济的建立,这方面的书籍、杂志和有关资料也在增多,应当注意收集。

随着经济全球化的发展,资产交易的市场范围已经扩大至国际市场。因此,在资产外部信息资料的收集方面,也应加强对国外信息资料的收集。

三、资产评估过程中信息的初步处理

由于资产评估中需要收集的信息量大、面广,评估人员应对收集的相关信息进行必要的

分析,做到去伪存真、去粗取精。

(一) 资产信息资料的分析

资产信息资料的分析是指对资产信息资料的合理性和可靠性的识别。由于收集资料的方法多种多样,收集上来的资料难免存在失真情况。对于失真的资产信息资料,要及时鉴别并剔除。另外,对所收集的数据是否具有合理性、相关性也需要进行分析,以提高评估所依据的资产信息的可靠性。资产信息资料的分析,通常可通过确定信息源的可靠性和资料本身的可靠性来解决。信息源的可靠性可通过对如下因素的考察进行判断。

- (1) 该渠道过去提供的信息的质量。
- (2) 该渠道提供信息的动因。
- (3) 该渠道是否被通常认为是该种信息的合理提供者。
- (4) 该渠道的可信度。

资料本身的可靠性可通过参考其他来源查证,必要时也可以进行适当的调查验证,实践中常采用电话询问查证和扩大调查范围的做法。

根据信息的准确度和信息源的可靠性,可将收集的信息定级。这种定级不仅能帮助评估人员分析所收集的信息,还能帮助评估人员掌握各种信息源的概况。评估人员把对信息源的可靠性评价积累下来,对以后收集信息十分有用。

通常信息源的可靠性可分为:完全可靠、通常可靠、比较可靠、通常不可靠、不可靠、无法评价可靠性。

资料本身的准确度可分为:经其他渠道证实、很可能是真实的、可能是真实的、真实性值得怀疑、很不可能、无法评价真实性。

(二) 资产信息资料的筛选与调整

在对资产信息资料鉴定的基础上,要对资产信息资料进行筛选、整理和分类。一般可将鉴定后的资产信息资料按以下两种标准进行分类。

1. 按可用性原则划分

(1) 可用性资产信息资料。这是指在某一具体评估项目中可以作为评估依据的资产信息资料。

(2) 有参考价值的资产信息资料。这是指资产信息资料中与评估项目有联系的部分。

(3) 不可用信息资料。这是指在某一个具体的评估项目中,与此项评估业务没有直接联系或根本无用的资产信息资料。

2. 按信息来源划分

(1) 一级信息。一级信息是从信息源得来的未经处理的事实。这些信息是没有经过变动、调整或根据有关人员的观点选择处理过的。公司的年度报告、证券交易所的报告或其他出版物通常被认为是一级信息。此外,评估人员直接观察到的信息、政府资料也可视为一级信息。一级信息的可靠性高,是评估人员分析的最重要资料。

(2) 二级信息。二级信息提供的是变动过的信息。二级信息比一级信息更容易找到,包括报纸、杂志、行业协会出版物、有关公司的学术论文和分析员的报告等所提供的信息。二级信息是更大的信息源中有选择地加工过的,或按一定思想倾向改动过的信息,具有重点突出、容易理解的特点。例如,证券分析师的投资分析报告等,可帮助评估人员更全面地了



解目标公司及其所处产业的状况。对于这类信息,评估人员应进行去伪存真和去粗取精的分析。

四、评估过程中常用的逻辑分析方法

(一) 比较

比较就是对照各个事物,以确定其间差异点和共同点的逻辑方法。事物间的差异性和同一性是进行比较的客观基础。比较是人类认识客观事物、揭示客观事物发展变化规律的一种基本方法。在资产评估中,比较分析法是一种应用十分广泛的方法,如市场法就是一种通过比较分析确定资产价值的方法。通过对不同来源的信息应用比较分析,还可鉴定其可靠性和准确性。

比较通常有时间上的比较和空间上的比较两种类型。时间上的比较是一种纵向比较,即将同一事物在不同时期的某一(或某些)指标如资产的性能、成本等进行对比,以动态地认识和把握该事物发展变化的历史、现状和趋势。空间上的比较是一种横向比较,即将某一时期不同国家、不同地区、不同企业的同类事物进行对比,找出差距,判明优劣。在实际评估中,时间上和空间上的比较往往是彼此结合的。在比较时,需要注意以下几点。

1. 要注意可比性

所谓可比性,是指进行比较的各个对象必须具有共同的基础。它包括时间上的可比性、空间上的可比性和内容上的可比性。时间上的可比性是指所比较的对象应当是同期的;空间上的可比性是指在比较时要注意国家、地区、行业等的差异;内容上的可比性是指在比较时要注意所比较的对象内容范畴的一致性。

2. 要注意比较方式的选择

不同的比较方式会产生不同的结果,并可用于不同的目的。例如,时间上的比较可反映某一事物的动态变化趋势,可用于预测未来;空间上的比较可找到不同比较对象之间的水平和差距。

3. 要注意比较内容的深度

在比较时,应注意不要被所比较对象的表面现象所迷惑,而应该了解决定其价值的本质特征。

(二) 分析与综合

1. 分析

分析就是把客观事物整体按照研究目的的需要分解为各个要素,并根据事物之间或事物内部各要素之间的特定关系,通过由此及彼、由表及里的研究,以正确认识事物的一种逻辑方法。在分析某一事物时,常常要将事物逻辑地分解为各个要素。只有通过分解,才能找到这些要素,才能通过研究,找出这些要素中影响客观事物发展变化的主要要素或关键要素。例如,对于不同行业的企业,有些行业的企业业绩受技术进步的影响较大,而有些行业的企业业绩受营销能力的影响较大。分析的基本步骤如下。

第一步,明确分析的目的。

第二步,将事物整体分解为若干个相对独立的要素。

第三步,分别考察和研究各个事物,以及构成事物整体的各个要素的特点。

第四步,探明各个事物及构成事物整体的各个要素之间的相互关系,进而研究这些关系的性质、表现形式、在事物发展变化中的地位和作用等。

在实际评估中,各个事物之间及构成事物整体的各个要素之间的关系是错综复杂、形式多样的,如因果关系、表象和本质关系、其他相关关系等。

(1) 因果分析。因果关系是客观事物各种现象之间的一种普遍的联系形式。引起某种现象出现的现象就是原因,由于原因的作用而产生的现象就是结果。即只要当某一现象出现时,另一现象必定会接着出现,就认为这两个现象具备因果关系。其中,先行现象称作原因,后续现象称作结果。从客观事物的这种因果关系出发,由原因推导出结果,或者由结果探究出原因的分析方法就是因果分析。通过因果分析,可以找出事物发展变化的原因,认识和把握事物发展的规律和方向。

(2) 表象和本质分析。表象和本质是揭示客观事物的外部表现和内部联系之间相互关系的一对范畴。表象是事物的表面特征及这些特征之间的外部联系;本质是事物的根本性质,是构成一个事物的各种必不可少的要素的内在联系。由于本质是通过表象以某种方式表现出来的,因此,两者之间存在着一定的关系。利用事物的表象和本质之间的这种关系进行分析的方法,就是表象和本质分析。利用表象和本质分析,可达到由表及里、透过事物表象把握其本质的目的。

(3) 相关分析。客观事物之间除了因果关系、表象与本质关系外,还存在着许多其他相关关系。例如,科技与经济发展、市场供给与需求、市场风险与收益、股票价格与业绩等。在资产评估中,需要对所收集的资料做相关性分析,从而找出影响研究目标的主要因素。

(4) 典型分析。典型分析是对一个或几个具有代表性的典型事例,就其核心问题进行深入分析和研究的方法。这种方法涉及面不宽,但却能使人们深入了解同类事物的性质与发展趋势。在资产评估中,如果涉及的类似目标资产的数量较大,可采用典型分析法,既能准确把握其特性,又能节约时间。

2. 综合

综合是同分析相对立的一种方法。它是指人们在思维过程中,将与研究对象有关的众多片面、分散的各个要素联系起来考虑,以从错综复杂的现象中探索它们之间的相互关系,从整体的角度把握事物的本质和规律的一种逻辑方法。

综合是把对研究对象的各个要素之间的认识统一为整体的认识,从而把握事物的本质和规律。综合的基本步骤如下。

第一步,明确综合的目的。

第二步,把握被分析出来的研究对象的各个要素。

第三步,确定各个要素的有机联系形式。

第四步,从事物整体的角度把握事物的本质和规律,从而获得新的认识结论。

在资产评估中,综合分析是一种行之有效的方法。它将各种来源、内容各异的分散信息按特定的目的汇集、整理、归纳和提炼,从而形成系统、全面的认识。例如,影响一项资产价值的因素多种多样,评估人员通常需要收集大量的关于目标资产的信息资料,包括它的技术性能、市场前景、相关技术发展状况、所属企业经营历史与现状等。评估人员需要对这些大量的信息资料进行综合的考虑,才能准确把握目标资产的价值。



（三）推理

推理是由一个或几个已知的判断推出一个新判断的思维形式。具体来讲,推理就是在掌握一定的已知事实、数据或因素相关性的基础上,通过因果关系或其他相关关系顺次、逐步地推论,最终得出新结论的一种逻辑方法。

任何推理都包含以下三个要素。

- (1) 前提,即推理所依据的一个或几个判断。
- (2) 推理过程,即由前提到结论的逻辑关系形式。
- (3) 结论,即由已知判断推出的新判断。

在推理时,要想获得正确的结论,必须注意以下两点。

- (1) 推理的前提必须是准确无误的。
- (2) 推理的过程必须是合乎逻辑思维规律的。

推理是一种重要的逻辑方法,在信息分析与预测中有着广泛的应用。通过对某些已知事实或数据及其相关性的严密推理,可以获得一些未知的事实或数据,如科技发展的动向、技术优势和缺陷、市场机会和威胁等;通过对科技、技术经济、市场等的历史、现状的逐步推理,可以顺势推测出其未来发展的趋势。常用的推理方法有以下几种。

(1) 演绎推理。演绎推理是借助于一个共同的概念把两个直言判断联系起来,从而推出一个新结论的推理,是由一般到个别的推理方法。它以普遍性的事实或数据为前提,通过一定程式的严密推论,最后得出新的、个别的结论,因而是一种典型的必然性推理。这种推理只要前提准确无误,推理过程严格,合乎逻辑,所推出的结论就必然是正确的和可信的。

(2) 归纳推理。归纳推理是由个别到一般的推理,即由关于特殊对象的知识得出一般性的知识。在信息分析与预测中,简单枚举归纳推理是常见的一种归纳推理形式。它是通过简单枚举某类事物的部分对象的某种情况,在枚举中又没有遇到与此相矛盾的情况,从而得出这类事物的所有对象具有此种情况的归纳推理。

简单枚举归纳推理是一种或然性推理,推理形式的正确性并不一定能够保证由真的前提得出真的结论,它只能肯定由真的前提得出的结论有一定程度的可靠性。在运用这种推理方法时,要注意不能有矛盾的情况。

自测练习

一、单项选择题

1. 狭义的资产评估程序是()。
 - A. 始于明确资产评估业务基本事项,终于资产评估工作档案归档
 - B. 始于资产评估机构和人员接受委托,终于向委托人和相关当事人提交资产评估报告
 - C. 始于承接资产评估业务前的明确资产评估业务基本事项,终于资产评估报告提交后的资产评估文件归档管理
 - D. 始于资产评估机构和人员接受委托,终于资产评估工作档案归档
2. 在条件允许的情况下,评估人员进行资产评估时应当考虑采用()资产评估基本方法的适用性。
 - A. 1种
 - B. 2种以上

