

对资产评估八大要素的若干认识

应尚军(博士)

(上海对外贸易学院 上海 201600)

【摘要】 本文在现有的资产评估要素基本概念的基础上,结合我国当前的社会经济环境,对资产评估要素的内涵、外延及在实践中存在的问题进行了分析。

【关键词】 资产评估 评估要素 评估主体

资产评估要素,主要包括评估主体、评估客体、评估依据、评估目的、评估原则、评估程序、评估价值类型和评估方法等八大要素。在现有的评估理论中,这些评估要素都有特定的内涵和外延,然而随着资产评估业务的拓展,这些评估要素的内涵和外延及各个评估要素之间的关系,已经发生了一些新变化,但现有的资产评估理论却没有对此进行反映。为此,本文将结合资产评估在我国的发展状况,提出一些新看法,以期对相关理论研究提供参考。

一、评估主体

资产评估的评估主体是资产评估工作的主导者,包括从事资产评估的机构和人员,前者是获得资产评估资质的评估机构,后者则专指注册资产评估师。

在实践中,对资产进行评估的主体除了专门的资产评估机构和人员之外,还有分布在证券公司、财务公司、咨询公司、资产管理公司以及各企事业单位的资产管理部,甚至包括所有与资产价值有关或对其感兴趣的人员。因此,资产评估中的评估主体是狭义的评估主体,这个评估主体是指获得政府部门所颁发的专业评估资质证书的专业人员。虽然资产评估机构或注册资产评估师被要求按照特定的方式对资产进行评定估算并发表专业意见,然而由于其资产评估中介服务所面对的客户一贯以国有企事业单位为主,其主要评估目的从早期的资产核算到防止国有资产流失,服务项目从国有企业改组上市到国有企业间的并购重组。毋庸置疑,资产评估在国有资产管理中发挥了巨大的作用,但是在国有企业改组上市进入尾声以后,按照资产评估有关法规和准则发表专业意见的资产评估机构是否风光依旧呢?笔者认为,这主要取决于资产评估机构的客户拓展情况,这些客户一般从资产评估涉及的交易者中产生。

从某种意义上看,资产评估涉及的交易情况(可以是资产交易和非资产交易,但都需要对资产进行评估)可分为两种:一种是其交易必须以提供资产评估报告为先决条件;另一种是不必一定提供资产评估报告。前者一般是政府强制的,后者则是非强制的。

图1显示了资产评估所涉及的交易情况:

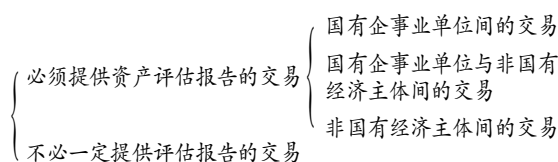


图1 资产评估涉及的交易类型

面对图中两种交易情况,参与交易的任何一方都有成为评估机构客户的可能,那么资产评估机构做得如何呢?根据现有的资产评估水平,资产评估机构一般都会选择第一种交易,而且倾向于国有企事业单位间的交易,因为这种交易往往标的大而且风险小,而其他交易由于国有资产保值增值问题或对评估结果的不同看法往往非常敏感。

在市场经济中,市场这只看不见的手会调动一切资源向投入产出比更高的上述机构流动。在这些机构中,有三类因素造成了相对更高的投入产出比:一是法律所赋予的权威;二是政策所赋予的市场;三是确定性事务得到的社会认同。其中的确定性事务如会计师事务所的审计和验资工作、律师事务所依法律条文办理的低层次简单民事案件、证券公司的承销和经纪事务。资产评估机构在以上三个方面都不具备条件,为了提高资产评估主体的地位,使资产评估成为吸引人才的行业,为经济社会做出更大的贡献,应加强三个方面的工作:一是尽早颁发《评估法》;二是扩大必须提供资产评估报告的交易的范围;三是大力提高资产评估机构的执业水平,以期能为多种交易的价值判断提供科学依据。

二、评估客体

评估客体是指被评估的资产,是资产评估的对象,主要包括企业价值、不动产、机器设备、无形资产、资源资产等。

从广义上看,评估客体似乎无所不包;从狭义上看,并不是眼前所见之物均可成为资产评估业务中的评估对象。而且注册资产评估师面临多种竞争,在企业价值评估方面,有来自证券分析师的竞争;在不动产评估方面,有来自房地产估价师和土地估价师的竞争;在机器设备评估方面,有来自旧机动车鉴定估价师的竞争,如果去除这些有竞争对手的评估对象,属于注册资产评估师的领地可以说很少,如果去除上述三种评

估对象,注册资产评估师也会变得名不符实。

此外,关于评估客体的概念,目前还存在争论,根据厦门大学纪益成教授在全国资产评估第三届理论与实务研讨会上的总结,共有三种观点:第一种观点认为评估客体应该是资产;第二种观点认为评估客体应该是权益;第三种观点认为评估客体应该同时考虑资产和权益。笔者认为,以上三种观点都是与评估实务发展的一定历史阶段相联系的,在特定的评估条件之下它们都是正确的,但是资产的价值归根结底还是与资产相联系的权益的价值,而且在评估实务中,只有厘清资产的相关权益,才能更清楚地确定资产评估的范围。

三、评估依据

评估依据是指资产评估工作所遵循的法律、法规、规章、准则、经济行为文件、重大合同协议、资费标准及其他参考依据。在这些评估依据中,法律、法规、规章和准则是最重要的评估依据,法律是全国人大及其常委会制定并以主席令的方式颁布的;法规是国务院制定并以国务院令的形式颁布的;规章是由国务院各部委制定并颁布的;准则是由中国资产评估协会制定并由财政部或中国资产评估协会颁布的。当前,我国正在制定《评估法》,这将是资产评估界最重要的法律依据,它的地位与会计界的《会计法》相当;《国有资产评估管理办法》是我国资产评估界最重要行政法规;《国有资产管理实施办法实施细则》是我国资产评估界最重要的部门规章之一,共有120多个有关资产评估的部门规章;资产评估准则从2001年起陆续颁布,到目前逐渐形成了有中国特色的资产评估准则体系。我国资产评估业从20世纪90年代初开始起步,经历了巨大的发展变化,评估业务从核准到备案、评估范围从国有资产到非国有资产、资产类别从固定资产到无形资产、评估方法从成本法和收益法和市场法,这些变化都证明我国的资产评估业正在走向成熟。

但是,目前这些评估依据并不完善,众多的资产评估业务只是在评估程序上做到“守法”,而在评估方法上是“无法可守”的,因为资产评估准则对评估方法的合理性没有也无法做出明确规定。在面临复杂评估因素的情况下,评估机构和注册资产评估师自身也无法确定哪种评估方法最合理,正是因为这种不确定性因素的存在,导致了资产评估结果在资产管理决策方面所起的效用大打折扣。

在发展中国家的经济转型期,很多经济活动是不需要做大量的评估工作的,双方事先谈个双赢的价钱,在万不得已时才用评估报告来搪塞管理层,因此这个时期的经济决策只需要简单的判断就可以完成。新事物的诞生往往就是这样,就像现在盛行的私募股权投资,成群的高学历人才蜂拥而入,也未对资产评估报告或投资决策报告提出明确的要求。

在这个逻辑之下,处于经济转型期的国家,比如说我国,资产评估是否是一种在行政命令之下的强扭之作呢?评估报告又是否是一种摆设呢?这个问题可以从两个方面去看,一是对国有资产的评估,二是对非国有资产的评估。对于前者,如果发生资产交易的双方同属国有企事业单位,那么相信交易的双方不会太关注评估结果;如果资产交易发生在国有企事

业单位和外商投资者之间,国有资产可能会以略高于净资产账面价值的方式出售,建设银行的“贱卖论”风波肇始于此。如果发生在国有企事业单位和内部人之间,国有资产可能会以较低的价格出售。对于后者,为了达成交易,有时也需要出具资产评估报告,而在评估报告出具之前,标的物的交易金额在很多情形下早就有了初步意向。

四、评估原则与评估程序

资产评估的评估原则包括工作原则和技术原则。工作原则是规范资产评估主体行为的准则,也是调节资产评估主体与委托人及资产业务有关权益各当事人在资产评估中的相互关系的准则,包括独立性原则、客观公正原则和科学性原则。技术原则是指资产评估执业过程中的一些技术规范和业务准则,实质上是评估理论的具体化,为评估师在执业过程中的专业判断提供指南,包括预期收益原则、供求原则、替代原则、贡献原则和评估时点原则。

资产评估程序是资产评估机构和人员执行资产评估业务、形成资产评估结论所履行的系统性工作步骤。评估程序是否得到正确履行是考核评估机构和注册资产评估师的重要依据,也是评估机构实行自我保护的重要考虑因素,在当前的评估环境下,正确履行评估程序是评估机构遵循评估工作原则的唯一刚性约束,至于其他要求,充其量是软约束,比如评估方法选择的合理性,怎样才合理?没有一个准绳。中国四大资产管理公司在处置1.4万亿元国有不良金融资产时,除了可考核其评估程序是否遵循有关评估法规之外,其他的都无法考核,一家四大资产管理公司资产评估部门负责人坦言:“过去在政策性资产处置过程中,价值的压力对我们来说相对比较小一些,重点是程序上做到客观、公正。”

五、评估目的、价值类型和评估方法

评估目的有两种,即一般目的和特定目的。一般目的是评估资产在评估时点的公允价值;特定目的指资产业务对评估结果用途的具体要求,包括资产转让、企业兼并、企业出售等等。一般目的是评估目的的内涵,特定目的是评估目的的外延。价值类型是资产评估结果的价值属性及其表现形式,其外延按是否为市场价值可以分为市场价值和非市场价值;按估价标准可以分为重置成本、收益现值、现行市价、清算价值;还有按评估假设和按业务性质所进行的分类。在这些分类中,按是否是市场价值所进行的分类是最重要的。评估方法主要分为成本法、市场法和收益法。

在评估业中,对评估目的、价值类型和评估方法的理解及三者之间的关系还很模糊,主要表现在以下几个方面:

1. 关于价值类型。关于评估结果的价值属性的确定,从实践上看存在以下问题:

(1)在评估项目委托立项阶段,行业监管部门或委托人要求评估资产某某价值,比如市场价值或非市场价值,目前这种情况大量出现。但是能否得到一项资产的市场价值是不以人的主观意志为转移的,评估结果价值类型的影响因素除了评估目的,还有资产的内部功能和外部条件,这点在《国际评估准则》上有明确的说明。因此在委托阶段,评估条件既然还不

熟悉,评估方法也就无法先期确定,委托人不应轻易决定评估结果的价值类型。

(2)在出具评估结果以后,评估机构根据评估假设、评估条件、评估方法的使用情况来判断评估结果的价值类型。那么在评估结果出来之后,能否判断其价值类型呢?比如评估结果是否是市场价值。根据评估理论,评估结果可被称为市场价值必须具备三个条件:一是在评估基准日得到的;二是在公开市场上得到的;三是在最佳使用前提下得到的。这三个条件关键看第二条。但是要判断现实市场是否为公开市场,恐怕很不容易,实务界通常根据经验进行判断。

通过上述分析,笔者认为,委托方虽然无法要求评估机构事前确定评估结果的价值属性,但是可以表达对评估结果价值属性的愿望,这也是委托人根据评估目的对评估机构的一个合理要求。至于评估结果是否为委托人所要求的价值属性,则不仅要是否由评估条件选择相应的评估方法,还要考虑实务界对价值属性的确定方法。

2. 关于评估方法。在理论上,每个资产评估项目都有它最理想的评估方法,这种最理想的评估方法是与评估目的和评估条件相适应的。评估目的通过委托人所希望达到的价值类型影响评估方法的选择,而评估条件通过客观的、可供应用的数据影响评估方法的选择。因此评估方法的选择由评估目的和评估条件共同决定。

不过,从实践上看存在以下问题:在现有的评估条件下,注册资产评估师有时也很难决定采用哪一种评估方法。因为各种评估方法的适用条件在实践中都是模糊不清的。

比如,市场法的适用条件是要有一个活跃的公开市场,其中有无数的交易者,有无数个与待估资产类似或完全相同的交易历史数据。在实践中,这种理想的公开市场是不存在的。那么按照经验,究竟有几个可比参照物才算是活跃的市场,是3个、5个,还是7个,或是更多?没有一个令人信服的答案。一般来说,注册资产评估师认为至少需要3个以上的可比参照物,但是,如果能找到很典型的参照物,经验做法可否放宽呢?1个参照物是否可行呢?

最后来谈谈成本法的应用条件。根据文献,成本法的应用条件有三:一是资产处于继续使用状态或假设处于继续使用状态;二是应当具备可用的历史资料;三是形成资产的耗费是必须的。关于这三个条件,笔者认为,条件一其实是可有可无的,如果条件一不成立,那么资产就是无使用价值的资产,它对应的评估价值应该为零,但它不会影响到资产评估行为。条件二也是可有可无的,因为待估对象就在眼前,可以通过鉴定测出它当前的功能状态。而“条件三”不可称之为条件,只能看成是成本法应用过程中的注意事项。因此上述成本法的三个应用条件的论述是不合理的。笔者目前还未发现应用成本法必须要满足的应用条件,但是有些因素是需要考虑的,比如在无形资产的评估中,需要考虑无形资产的不完整性、弱对应性、虚拟性。然而至于成本法的应用,无论是上述三个条件,还是注意事项,或是需要考虑的因素,都对成本法的应用行为不

构成影响,关键问题在于对成本法评估结果的合理性判定。

因此,在选择和运用评估方法时,可能没有完全适用的评估方法可用,只是评估方法的适用性有高低,而且因为市场的非有效性,各种评估方法得出的评估结果理论上应该是不相同的,有的甚至相差很远。如果条件(人、财、物等)允许,应当考虑全部评估方法在具体评估项目中的适用性,并根据情况选择足够多的评估方法。如果采用了多种评估方法,可以根据各种方法的应用条件的适用性对评估结果的合理性进行比较,确定各方法存在的问题并做相应的调整,经过综合权衡后确定最终的评估结果。

3. 关于评估目的、价值类型、评估方法之间的关系。评估目的、价值类型和评估方法是资产评估要素的核心,三者之间关系如图2所示:

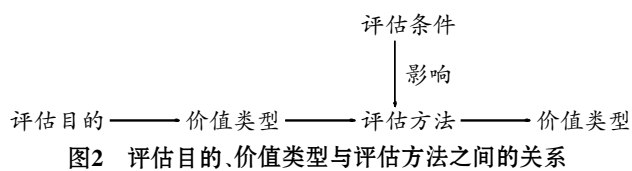


图2 评估目的、价值类型与评估方法之间的关系

图2表明,委托人根据评估目的的要求,希望评估机构给出一定的价值类型,评估机构根据价值类型的要求,结合现有的评估条件,综合确定评估方法,然后在评估结果的基础上,通过分析评估方法的应用条件,最后判定资产的价值类型。

评估机构只有理清三者之间的关系,才能正确处理与委托方的关系,才能根据委托方的要求和评估条件正确选择评估方法,也才能正确确定评估结果的价值类型。

六、结语

综上所述,资产评估八大要素可以用一句话连贯起来:评估主体根据评估依据、评估原则在一定的评估程序下对评估客体进行评定估算,其中需要根据评估目的尽量满足委托方所要求的价值类型,并且根据评估条件选择评估方法,得到评估结果,最后根据评估方法和评估条件判断评估结果的价值类型,同时交代评估假设。

资产评估要素的提出对于理解资产评估的科学概念具有重要的理论意义和现实意义,我国还处于经济转轨时期,我们不能因为评估业的暂时挫折而否认评估理论的科学性及其在指导评估实务中发挥的作用,而应该根据我国现有的社会经济环境和本土文化,制定并不断完善资产评估法律法规及准则体系,为提升资产评估理论的科学性以及提升资产评估业的社会地位而努力奋斗。

【注】本文受上海市高校人文社会科学重点研究基地基金(编号:J51201)资助。

主要参考文献

1. 全国注册资产评估师考试用书编写组. 资产评估. 北京: 中国财政经济出版社, 2006
2. 唐建新. 资产评估. 武汉: 武汉大学出版社, 2004
3. 周明. 不良资产定价考验 AMC 转型. 中国证券报, 2006-08-01