

注册资产评估师后续教育教材

注册资产评估师 责任与风险防范

CPV

刘 萍 俞明轩 主编

中国财政经济出版社

注册资产评估师后续教育教材

注册资产评估师责任 与风险防范

刘 萍 俞明轩 主编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

注册资产评估师责任与风险防范/刘萍, 俞明轩主编. 北京:
中国财政经济出版社, 2003.9

注册资产评估师后续教育教材

ISBN 7-5005 6776-6

I. 注… II. ①刘…②俞… III. 资产评估-经济师-教材
IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 084985 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com.cn>

E-mail: cfeph@cec.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

880×1230 毫米 32 开 9.125 印张 215 000 字

2004 年 3 月第 1 版 2004 年 3 月北京第 1 次印刷

印数: 1—3 000 定价: 16.00 元

ISBN 7-5005-6776-6/F·5913

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

前 言

本书是在由中国资产评估协会资助的课题《资产评估师在执业过程中的责任范围研究》的基础上撰写的。该课题 1999 年 6 月由中国资产评估协会立项并同时得到资助, 2001 年 3 月结题。其后, 随着经济形势的发展和评估市场的变化, 又增加一些新的研究力量, 对课题研究成果进行了补充和完善。

1999 年初, 中国资产评估协会在向全国征集资产评估理论研究课题时, 张文珠同志提出研究“资产评估机构和注册资产评估师在执业过程中承担的责任范围”的设想和思路, 这一设想得到当时主持中国资产评估协会工作的刘萍副秘书长的大力支持, 并强调对这一问题进行研究的重要性。随着课题的开展和深入研究, 课题组越来越感觉到对这一问题研究的重要性、迫切性和复杂性。2001 年 7 月, 当课题结题 3 个月后, 发生的在评估行业引起巨大震动的“麦科特”事件佐证了对这一问题进行研究的重大意义。

在新的形势下, 我们认识到, 对这一问题的研究不仅仅是一个理论问题, 而是关系到资产评估行业能否持续发展的重要问题, 具有重大的社会意义。因此, 我们在强烈的社会责任感的驱动下, 又进一步进行了深入探讨, 完善了我们的看法与观点。尽管如此, 我们觉得, 对这个问题的研究才是刚刚开始, 仍然需要引起社会各界的高度重视。

可喜的是, 2003 年 1 月, 《注册资产评估师关注评估对象法

律权属指导意见》出台了，这一文件的发布，对于社会对资产评估的认识具有里程碑的意义。

参加本书编写的除课题组成员刘萍、张文珠、俞明轩、唐光兴、杨志明、申立银、韩立英、王静和吴建兵外，还有李小佳、于瑞卓、曾锐、肖江霖、侯忠艳、洪春蕾等。第一章、第七章初稿由张文珠撰写，第二章初稿由韩立英撰写，第三章初稿由俞明轩、唐光兴、侯忠艳撰写，第四章初稿由吴建兵、曾锐、肖江霖撰写，第五章初稿由李小佳、洪春蕾撰写，第六章初稿由俞明轩撰写。全书由俞明轩总纂，刘萍定稿。

本书编写组

2003 年 7 月

目 录

第 1 章 资产评估的性质和执业范围	(1)
1.1 资产评估的概念及特点	(1)
1.2 资产评估的对象	(2)
1.3 资产评估与会计计价的联系与区别	(4)
1.4 资产评估与审计的性质差异	(6)
第 2 章 评估师责任的借鉴	(9)
2.1 美国评估师的责任借鉴	(9)
2.2 英国测量师的评估责任借鉴	(20)
2.3 澳大利亚评估师的责任借鉴	(29)
2.4 我国香港特别行政区测量师的责任借鉴	(31)
2.5 国际评估准则中对评估师责任的规定	(36)
第 3 章 评估师的责任	(44)
3.1 概述	(44)
3.2 评估师执业责任的内容	(46)
3.3 评估师对评估对象法律权属的关注	(66)
第 4 章 评估机构的责任	(72)
4.1 对外责任	(72)
4.2 内部责任	(76)

4.3	建立质量控制体系	(84)
4.4	资产评估机构责任发展战略	(88)
第5章	评估责任案例分析	(95)
5.1	红光事件	(95)
5.2	MLD 案件	(101)
5.3	澳大利亚的不动产评估风险案例	(109)
第6章	评估责任风险防范	(115)
6.1	评估责任的风险因素	(115)
6.2	评估责任风险防范策略	(117)
6.3	评估责任保险	(119)
6.4	加拿大的评估职业责任保险计划	(122)
第7章	有待研究的问题	(125)
7.1	关于评估负债	(125)
7.2	资产评估工作的重点	(126)
7.3	产权界定	(127)
7.4	流动资产的核查	(128)
7.5	注册会计师与注册评估师的关系	(128)
附录1	与资产评估有关的法律规定摘编	(130)
附录2	资产评估行业规范摘编	(139)
附录3	注册评估师责任有关论文汇编	(175)
参考资料		(282)
后 记		(283)

第1章 资产评估的性质和执业范围

资产评估，确切地说应该是资产价值评估，在社会经济中具有独特的作用。资产评估的兴起和发育，弥补了我国市场经济中的中介服务业务的不足，完善了市场经济中的中介服务体系。但如何使资产评估成为社会经济生活中信得过、离不开的行业，就必须将资产评估工作引向更科学、更规范，服务范围更广泛的轨道。

1.1 资产评估的概念及特点

资产评估是指由专业评估人员，在特定的评估目的下，依据国家有关规定，遵循评估原则，依照一定的评估程序，运用适当的方法，结合评估师的自身经验，对资产价值进行估算的行为。在资产评估过程中，一般要涉及以下基本的评估要素：一是评估主体；二是评估客体；三是评估依据；四是评估目的；五是评估原则；六是评估程序；七是评估价值类型；八是评估方法。以上八种要素构成了资产评估活动的有机整体。它们之间相互依托，是保证资产评估工作正常进行和评估价值客观公正的重要因素。

一般来说，资产评估具有以下特点：

(1) 时点性

时点性是指以评估基准日为时间参照，按这一时点的资产实

际状况对资产价值进行的评定估算。资产评估直接以评估时点的资产作为估价的依据，只要求说明评估时点的资产状况，而不需要特别说明为什么形成这个状况，以及如何由过去的那种状况变成当前状况。

(2) 预测性

资产评估是服务于市场活动的，是在市场交易活动条件下发生的，资产评估通过模拟市场条件对资产价值做出评定和估算，并且，这一估算的结果应该能够接受市场检验。资产评估的预测性是指资产的未来收益的贴现。现实的评估价值必须反映资产的未来潜能，未来没有潜能和效益的资产，现实评估价值是不存在的。

(3) 公正性和咨询性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，它服务于整个资产评估业务的需要，而不是单方面服务于资产业务当事人的任何一方的需要。

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对资产的定价决策负责。当然，如果评估报告经过政府或企事业有关部门的确认，评估结果的性质就会发生变化，实际上包含了评估管理和价格处置的性质。

1.2 资产评估的对象

资产评估的对象是资产，这似乎毋庸置疑。资产，从理论上讲是特定权利主体拥有或控制并能为其带来经济利益的经济资源，还具有价值和交换价值的特点。资产是用来作为生产经营和

价值交换的资本。资产评估的目的主要是估算出被评资产的现实市场价值，也就是说将资产的历史成本估算为现实成本。作为国有企业来说，资产的形成，有多方面的资金来源：有国家投入的，有借入的，有从收益中提留的，有按规定可以在一定期限内占有其他经济实体和个人权益的，等等。1993年会计制度改革之前，资产的形成，在会计报表《资金平衡表》上右方的资金来源等于左方的资金运用，也就是资产形成的资金来源。会计制度改革之后，资产的形成，在资产负债表中表现的形式为：一是负债，二是所有者权益。无论会计制度如何改革，并不改变资产的性质，更不影响评估的性质。评估的对象仍然是资产，不需追究形成资产的资金来源。弄清楚资金来源不是评估人员的责任，也不属于其工作范围。其实评估人员所评估的资产并不限于资产负债表中左方所列的资产项目。所评资产是为权利主体带来经济利益的全部经济资源。如，资产负债表中虽列有无形资产，但并不是所有无形资产的价值都反映在资产负债表上。有的商品的商标和商誉，可以给企业带来超额利润，但资产负债表中并不反映其资产价值，尤其是商誉，是企业综合素质所创造的效应。

但目前我国资产评估工作涉及的对象，已超出了“资产”的范围。

1991年11月国务院颁发的《国有资产评估管理办法》（91号令）第六条明确规定：“国有资产评估范围包括：固定资产、流动资产、无形资产和其他资产”。现在看来，这种表述作为评估的理论不够准确，有一定的局限性。因为资产评估，根据不同的目的和资产类别，选择不同的价格标准。但91号令提出的资产评估范围没有超出“资产”这个特定的主体。资产评估师的责任，就是要根据委托方的评估目的，通过一定的操作程序，以科学的方法，实事求是地对委托评估的资产评定估算出现实市场价

值。至于对资产拥有或占有的委托方的资产是由哪些资金来源形成的，尤其是负债状况，评估师不需要逐项过问追究。这既不是评估师的责任，也无实际意义，而是注册会计师审计过程中应担负的责任、权力和义务。

1.3 资产评估与会计计价的联系与区别

一、资产评估与会计计价的联系

在现代社会经济条件下，由于通货膨胀的因素，为了使财务报表使用者正确理解和使用财务报表数据，在会计计价理论及计价模式试图摆脱历史成本计价模式的同时，又推出了重置成本、变现价值、收入现值和清算价值等新的会计计量标准。根据不同经济时期会计信息使用者和各国会计准则的要求，会计师可选择适当的计价标准反映会计信息。当会计师选用重置成本、变现价值及收益现值标准作为会计计价的价值基础时，资产评估的结论就可以成为会计计价的依据。

此外，资产评估，特别是续用前提下的资产评估，评估中所依据的许多数据资料来源于企业的会计资料和财务数据。包括资产的重置成本、各种贬值，以及资产的预期收益、预期风险的测算都离不开企业的财务会计数据。

无论是特定条件下会计计价可利用资产评估结论，还是资产评估需参考会计数据资料，都说明资产评估与会计计价有着一定的联系。但是，这种联系是有条件的，只有在特定的条件下，在资产评估与会计计价过程中的某个环节上两者才发生某种联系。而在一般情况下，会计计价按历史成本模式进行时，资产评估与

会计计价存在着明显的差异。

二、资产评估与会计计价的区别

这里所述的会计计价是以一般情况下的会计计价模式——历史成本标准为基础的，在这个基础上，资产评估与会计计价的区别主要表现在：

1. 资产涵盖的范围不同。资产评估中的资产是泛指能为其所有者或控制者带来未来经济利益的经济资源；而会计计价中的资产仅限于反映在企业财务报表中的经济资源，是“负债”的对应项。比如，企业中的某些自创无形资产，在资产评估中是将其视为资产，而在会计计价中则不视其为资产。而有些待摊费用，在会计核算时是作为资产处理，资产评估则不一定将其视为资产等等。

2. 计价依据不同。在我国会计计价是严格按照历史成本原则计价的，以资产购建时发生的现金等价物作为资产计价根据。而资产评估则是按评估时点资产在市场上最有可能实现的市场价值或非市场价值作为评估计价的根据。

3. 计价方法的不同。会计计价的目的是反映资产的“价值”，而资产评估的目的在于预测和判断资产的交换价值或“价值”。两者在计价方法上有着明显的区别。会计计价是在确定了资产计价标准的前提下，主要采用核算的方法来确定资产的“价值”。而资产评估则是要根据特定的评估对象，评估目的和市场环境，选择适当的评估假设，通过资料搜集、检验，并运用恰当的资产评估途径和方法，分析判断资产的交换价值或“价值”。

4. 计价原则不同。会计计价基本上按重要性原则、稳健性原则、一致性原则、匹配原则等作为资产计价的基本原则，而资产评估则主要按预期收益原则、贡献原则、替代原则、变化原

则、供求原则、估价期日原则等作为评估应遵循的基本原则。

显然，资产评估与会计计价不论就其基本原理，还是从计价的原则、依据、方法等都存在着明显的区别，这些都说明了两者是泾渭分明的两个不同的学科体系及社会活动。在实际工作中不能以会计计价取代或替代资产评估，也不能以资产评估取代会计计价。当然，在适当的条件下，资产评估利用企业会计数据和信息，以及会计计价利用资产评估结论也是十分正常的。

1.4 资产评估与审计的性质差异

资产评估和审计虽然同属于经济鉴证类中介服务，但从实质上说评估工作和审计工作的性质、对象、依据、操作方法都是不同的。

一、强制性与咨询性

注册会计师事务所从事的审计工作是受政府的委托，按照政府规定的财务会计制度和有关经济法规，对各种所有制和各类企业以及独立经济核算单位的经济活动和财务会计报表进行审计。一切企业和独立经济核算单位必须按照政府规定、委托接受注册会计师的审计。经过注册会计师审计的财务会计报表是政府征税和进行经济管理、维护经济秩序的依据。所以，审计工作的性质是对企业进行监督、检查，起“经济警察”的作用，注册会计师依法审计带有强制性。

资产评估则不同，虽然也属于中介服务性质，但并没有监督、检查的性质，是一种咨询性服务。西方发达国家，除有些国家企业上市前要进行资产评估，资产增值税纳税的税基规定评估

外，在其他情况下的产权变动是否评估，由所有者自己决定，政府没有强制性要求。

我国由于国有资产占主导地位，清产核资前账面资产价值又与实际价值有较大背离，为防止国有资产流失，维护国家权益，所以国务院 91 号令规定国有资产产权变动都要进行评估。这种规定带强制性。但对于非国有企业或国有控股权在 50% 以下的企业产权变动，则没有强制要求评估，个别部门颁发文件对非国有企业的资产进行评估，并没有经国务院同意。

其实，资产评估对资产权利主体（占有单位）来说，是对其权利的维护。我国在资产评估兴起之前，以账面价值与外商合资，吃了不少亏。资产评估正是从这些教训中发展起来的。所以资产评估应该成为资产占有单位（无论是国有企业，还是非国有企业）的自觉行为，自我需要，而无须强制执行。

二、定期性与非定期性

审计工作是按照政府规定，定期或者是在特定情况下进行。如企业的年度会计报表就要在报出前定期审计；企业经营性质变更（企业上市）、结业、领导人员更换要进行审计；还有属于特定情况下的审计。被审计的单位，对于会计师事务所来说，可以是常年客户。审计的范围，按照政府规定由注册会计师强制执行。

资产评估则是在产权变动时才需要进行。对于一个企业来说，产权不可能经常发生变动，委托方和被委托方的关系是一次性服务。资产评估的目的、范围完全由委托方（资产占有单位）决定。评估人员按照委托方确定的资产范围评估。对没有委托评估的资产，评估人员无权强行要求评估，对没有委托评估的资产价值，评估人员也不负责任。委托方应该提供而没有提供评估的

资产，或有意隐匿而造成资产价值不实，影响委托方或相关单位的权益，应由委托方负责，评估机构和评估人员不负任何责任。当然，为了委托方的利益，评估人员可以就评估目的、评估资产的范围提供咨询性建议。但建议采纳与否由委托方决定，由此造成的后果也应由委托方负责。

三、工作对象不同和方法不同

注册会计师对企业的经营活动、经营管理以及相关资产负债的会计纪录（会计报表、账册凭证）进行全面检查审计，对其违反国家经济法规、财务会计制度提出审计和处理意见。如果审计工作有误或者有意违反审计准则，造成审计结果不实，注册会计师要负经济法律责任。

注册评估师则是依据国际通行的评估方法，对委托评估资产的现实市场价值进行评定估算，估算出合理的现实市场价值，作为产权变动或交易双方作价的参考依据。如果评估师工作失误或有意抬高或压低被评资产价值，同样要负经济法律责任，但对企业每项资产、负债的来历，评估师没有检查监督的责任，也不需要逐笔追查清楚。

第2章 评估师责任的借鉴

2.1 美国评估师的责任借鉴

一、法律责任

1989年，为了整顿不动产交易活动中的评估行为，维护联邦金融秩序，联邦政府颁布了《金融机构改革、复原和强制执行法令》（第11章）。该法令是美国联邦政府有关资产评估的最具代表性的法律文件。根据该文件设立了联邦金融制度监察委员会评估分会（Appraisal Subcommittee - of the Federal Financial Institutions Examination Council 简称评监委）。该文件的主要内容有：制定该法令的目的，评监委的主要职责与权力，制定评估准则的程序和对注册评估人员的要求；联邦金融管理机构对评估准则的管理权限、对评估人员资格的管理办法；州注册评估人员的职能、州注册评估部门的建立；评监委对州评估人员注册部门的监督，以及对违反规定的处罚和对意外灾祸的处理等等。

根据该文件，评监委的职责除了监督评估促进会的日常工作与人事组织外，主要有：（1）监督各州评估人员注册制度的实施。要求凡涉及联邦权益的评估必须具备一定的资格，并获得相应的证书。（2）监督联邦金融管理机构与联邦信托公司所制定法规的施行，包括：与联邦利益有关的交易中的评估准则；确定参

与涉及联邦权益评估的注册人员的执业要求。(3) 推行涉及联邦权益评估人员的全国性注册工作。(4) 每年向国会报送上一年的年报, 汇报评监委对国会每一项指派任务的执行情况。

根据该法令, 美国的各个州都制定了不动产评估师注册方面的法律, 一般都规定了注册的管理部门、注册条件、注册程序、考试以及后续教育要求, 违法行为等等。因此, 各州的不动产评估师注册法与美国的其他相关法律一起, 规定了不动产评估师的法律责任, 包括行政责任和民事责任等。

《美国伊利诺斯州不动产评估师执照法》对不动产评估师执照的管理部门、申请条件、申请程序、考试要求、考试条件、经历要求、执照签发、延期、从业范围、继续教育、纪律处分等进行了规定。针对不同的原因, 根据不动产评估管理委员会的书面报告, 银行及不动产办公室可以对暂停、取消或拒绝签发或延期评估师执照, 或试用察看执照持有人, 可以对执照持有人处以1000美元以下的民事罚款, 或对执照持有人处以行政监督或其他处分。其中受到纪律处分的原因, 比如: (1) 故意出具虚假陈述、提交虚假信息、拒绝在回答执照申请书中的问题时提供完整的信息、或通过任何形式的欺骗取得或试图取得执照; (2) 不能满足该法所规定的评估师执照申请人的最低资格要求; (3) 向不动产评估管理委员会及不动产办公室的成员或职员支付该法规定数额以外的费用或任何有价值的物品, 以此来取得执照; (4) 被判定有罪, 包括基于服罪或不申辩的定罪; (5) 涉及不诚实、欺诈的行为或失职, 旨在使执照持有人或他人获益或伤害他人; (6) 从事误导性或虚假广告, 等等。在加州的不动产评估师法中, 要求在注册时须提交个人指纹卡, 用于州与联邦司法部门对申请人或注册证书持有人的犯罪记录进行检查。