附件4：

资产评估操作专家提示

——评估假设的使用与披露

（征求意见稿）

本专家提示是一种专家意见。评估机构执行相关评估业务，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。

**一、评估假设理解**

1．相关文献有关评估假设的定义综述如下：

中国资产评估协会出版的《资产评估学》，评估假设是指对评估过程中某些未被确切认识的事物，根据客观的正常情况或发展趋势所作的合乎情理的推断。评估假设也是评估结论成立的前提条件。“《资产评估准则——评估报告》讲解”，依据已掌握的数据资料对某一事物的某些特征或全部事实做出合乎逻辑的推断。这种依据有限事实，通过一系列推理，对于所研究的事物做出合乎逻辑的假定说明就叫假设。

2．本专家提示关于评估假设的定义如下：

评估结论的得出以及评估结论的成立，都具有一定的前提。该前提一部分是真实客观的事实；另一部分是根据客观的正常情况或发展趋势所作的合乎逻辑的推断。前者属于事实前提，后者属于假设前提。

事实前提

假设前提

评估结论

变化

3、评估假设的作用如下：

通过假设，排除或固化评估对象实体、法律和经济属性方面的不确定性；排除或固化评估对象市场条件或趋势这些外部环境的不确定性；排除评估分析中所使用委托方数据资料完整性方面的不确定性，设定上述要素都是确实的，是进行评估必不可少的环节。

收益预测假设，是未来收益指标预测结果的成立的前提；其实质是企业未来经营中的众多“变量”，一部分需要进行预测，另一部分需要进行固化，即假设。通常将有关评估外部环境“固化”：如宏观政治、经济、社会环境的稳定性，涉及的汇率、利率、税赋、物价或通货膨胀、人口、产业政策的变化趋势，外界不可抗力因素的影响等；将企业经营状态或环境“固化”：如企业的税收、管理、经营业务类型、方式、规模等。需要进行预测的变量，预测时也存在假设。

评估假设直接与评估结论相关，评估假设变化，评估结论变化；评估假设重大变化，评估结论不成立。

**二、评估假设类型**

1．相关文献有关评估假设的分类综述如下：

中国资产评估协会出版的《资产评估学》，适用资产评估的假设有以下几种：（1）交易假设。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。（2）公开市场假设。公开市场假设是对资拟进入的市场条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假说明或限定。（3）持续使用假设。持续使用假设也是对资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。持续使用假设又细分为三种具体情况：一是在用续用；二是转用续用；三是移地续用。（4）清算假设。清算假设是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。

2．评估实务中常见的评估假设类型如下：

（1）按照假设实现可能性（或概率），有推测性假设和逆向假设。

（2）按照市场环境：有宏观政治、经济、社会环境的稳定性，涉及的汇率、利率、税赋、物价或通货膨胀、人口、产业政策的变化趋势，外界不可抗力因素的影响等；

（3）按照交易方式：有公开市场假设、非公开市场假设等；正常交易、强制出售。

（4）按照企业存续状态：有持续经营假设、产权主体变动假设、破产清算假设、结业清算假设、改变经营方式假设、调整产品结构假设、改变主营业务假设等；

（5）按照资产使用状态：继续使用或者变现；原地使用或者移地使用；现行用途使用或者改变用途使用。

3．评估操作应综合使用上述假设。本专家提示从评估实务角度，提出常见的假设类型可分为四类：A类假设、B类假设、C类假设和D类假设。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **说明** | **假设分类** | | |
| **分类** | **内容（例）** | |
| A类 | 宏观  （国家） | 针对一个国家（或地区）的所有行业、所有企业 | 同一国家或地区时，属于一般性假设；不同国家或地区（跨国）属于针对性假设 | 1 | 政治、经济、文化体制及相关政策 |
| 2 | 货币政策（利率）、汇率 |
| 3 | 财政政策 |
| B类 | 中观  （行业） | 针对同一行业（或地区）的所有企业 | 同一行业或地区时，属于一般性假设；不同行业或地区（跨国）属于针对性假设 | 1 | 产业政策 |
| 2 | 行业准入 |
| 3 | 差别利率 |
| 4 | 区域经济政策（新区、开发区、振兴区） |
| 5 | 环保、土地 |
| C类 | 企业 | 针对企业 | 属于针对性假设 | 1 | 生产经营模式 |
| 2 | 业务（产品）种类 |
| 3 | 业务规模、经营计划 |
| 4 | 行业地位 |
| 5 | 经营管理方式、管理水平 |
| 6 | 会计政策 |
| 7 | 税收优惠/减免政策；汇率 |
| 8 | 政府补贴 |
| 9 | 其他假设（如相关收益方式和分类协议） |
| D类 | 资产 | 针对资产 | 属于针对性假设 | 1 | 继续使用或者变现 |
| 2 | 原地使用或者移地使用 |
| 3 | 现行用途使用或者改变用途使用 |
|  |  |  |  | 4 | 其他假设（如资产用途） |

但是，上述假设不是一个具体评估项目应当包括的假设。

**三、评估假设使用**

1．评估假设使用的基本原则

合理性。使用的评估假设，都应建立在一定依据、合理推断、逻辑推理的前提下，设定的假设都存在发生的可能性，假设不可能发生的情形，是不合理的假设；

针对性。评估假设与收益法评估中的未来收益预测假设不同。对企业收益参数的预测存在确定基准，使用的评估假设应当具有针对性，即针对具体预测参数。如以企业销售收入一定比例预测管理费用的基准是企业经营管理方式不变；

相关性。使用的评估假设与评估项目实际情况相关；与评估结论形成过程相关；

全面性。使用的评估假设应当包括与评估结论形成相关的各个方面；

2．评估假设使用考虑的基本因素

评估目的：不同的评估目的，市场环境条件、交易方式、企业存续状态、资产状态等不同，评估报告的作用以及评估结论的使用方式不同，设定评估假设应结合评估目的设定；

评估对象：单项资产评估假设，适用于资产使用状态假设，企业价值评估假设，适用于企业经营状态假设。

价值类型：不同的价值类型，市场交易条件不同。如使用投资价值类型评估并购标的企业价值，应设定企业并购方式和并购后整合措施且如期实现，作为协同效应价值估算的前提；如使用清算价值类型评估企业债务价值，应设定企业终止经营后，资产被迫出售、快速变现等市场条件，作为资产变现价值估算的前提；

评估方法：不同的评估方法，适用前提不同，如市场法应设定市场的有效性、活跃性、确定可比性标准前提下的交易实例等作为前提；收益法应设定企业按现行经营模式和规模持续经营；

评估资料：评估资料的是否完整是一个相对概念，评估资料必要性是一个绝对概念，必要的评估资料是评估的前提条件，依据不同的评估资料有时会得出不同的评估结论，评估依据的数据资料的完整性存在不确定性，评估应设定资料完整性的假设；

3．如何合理使用A类、B类评估假设

针对一个国家（或地区）的所有行业、所有企业的，如对于政治、经济、文化体制及相关政策货币政策（利率）、汇率财政政策的不变的假设，境内评估项目，评估实务中可作为“一般假设”；境外评估项目，建议分析资产（企业）所在地政治、经济、文化体制及相关政策货币政策（利率）、汇率财政政策的变化，不能机械作为“一般使用”，有时可能成为C类或B类假设。

针对同一行业（或地区）的所有企业的，如产业政策 、行业准入 、差别利率 、区域经济政策（新区、开发区、振兴区） 、环保、土地等政策的不变的假设，境内评估项目，评估实务中可作为“一般假设”；境外评估项目或一些特殊的境内项目，建议分析资产（企业）所在行业政策的变化，不能机械作为“一般使用”，有时可能成为C类或B类假设。

4．如何合理使用C类评估假设

委托方假设的使用：

区别于历史和现实的企业投（融）资规划和生产经营计划决策及其实施结果，不是评估能够推断和预计的。评估时，从是否符合宏观经济政策、产业政策、投资来源、市场潜力，企业管理经营团队是否能够保证企业投（融）资规划和生产计划的实施等方面判断，确信委托方假设及依次进行的预测的合理性，直接作为评估假设。

【例1】某工业生产企业未达产，但制定有明确的达产投资计划，经分析企业投资符合国家产业政策，投资来源落实，收益预测假设可假设企业达产。反之，收益预测假设可假设企业按现状产能生产。

推测性假设的使用：

是针对评估对象实体、法律、经济属性方面不确定性；资产市场条件与趋势的外部环境不确定性，选择发生概率最大的一种的情形。[[1]](#footnote-0)未来情形存在多种可能性时，选择最有可能发生或发生概率最大的情形作为评估前提，是最常见的评估假设。

【例2】某企业享受所有税优惠政策，但享受年限短于评估收益年限，优惠政策到期后，有两种可能性，一种是继续享受，一种是不继续享受。评估分析认为没有不继续享受的证据或理由，亦即享受所得税优惠的可能性较大，收益预测假设可假设企业继续享受所得税优惠政策。反之，评估分析认为没有继续享受的证据或理由，亦即享受所得税优惠的可能性不大，收益预测假设可假设企业享受所得税优惠政策到期后按税法规定计税。

【例3】某药品生产企业，产能充足，因行业竞争激烈、药品销售网络缺陷、销售模式不符合市场变化，历史经营收益状况不佳。企业股权转让评估时，评估假设企业改进销售网络缺陷、优化销售模式等，缺乏假设依据，假设推理不正确。

【例4】某火力发电企业价值评估，已取得相关部门上网电价批复，并按此进行上产经营，收益法评估收益预测可假设电价政策不变，电价不变。反之，评估假设电力政策调整，电价上涨，缺乏假设依据，假设推理不正确。

【例5】某评估项目，评估按照企业提供的预测资料进行，并假设企业未来按照企业提出的计划如期实现，是假设的假设，缺乏假设依据，假设推理不符合实际。

交易方式假设的使用：

评估对象交易方式包括公开市场、非公开市场；正常交易、强制出售。评估对象交易方式决定了评估目的，决定了价值类型，不同的交易方式评估结论不同。评估对象交易方式假设的使用，一般主要考虑评估目的和价值类型。

【例6】某企业并购项目投资价值评估，并购企业制定了并购方案及并购整合措施，对并购标的公司的投资价值评估使用两个假设：（1）投资并购方案实现。（2）并购整合如期实现。

【例7】某企业破产清算评估项目，清算组制定、并经债权人会议表决通过的清算方案，在限定时间内处置可变现资产，对可变现资产评估，可假设为强制出售。反之，没有时间限定的处置可变现资产，对可变现资产评估，可假设为正常市场出售。

企业存续状态假设的使用：企业存续状态一般包括持续经营、产权主体变动、破产清算、结业清算、改变经营方式、调整产品结构、改变主营业务等。企业存续状态与评估目的关系密切。企业存续状态假设的使用，一般考虑评估目的，也考虑价值类型。

【例8】某企业具有持续稳定的经营历史及财务记录，企业未来收益预测中，以管理费用占销售收入的比例历史数据，作为未来管理费用预测，评估假设可为企业不改变生产经营管理方式，不改变企业管理模式。

【例9】某金融不良资产处置评估项目，采用假设清算法评估，选择清算价值类型，对各可变现资产的可变现净值的评估，评估假设可为企业清算、资产变现处置。

【例10】某企业境外并购评估项目，选择投资价值类型对标的企业价值进行评估，标的企业预期收益预测，可假设标的企业按并购完成且整合后的生产经营方式并以此持续经营。

【例11】某矿业公司拟通过资产重组进入上市公司，企业实际生产中，采矿采取外包方式，评估基准日企业已经开始研究改变外包采矿为自行采矿方式，企业价值评估收益预测中，评估假设可为企业按自行采矿方式并以此持续经营。反之，评估假设可为企业按现行实际采矿外包方式并以此持续经营。

【例12】某企业收购评估项目，标的公司采用收入分成比例与其控股股东结算收入方式经营，收购后不再采用收入分成比例方式，采用收益法评估标的公司企业价值，收益预测假设，可为假设继续采用收入分成比例方式经营假设。

【例13】某铜矿矿业公司股权转让，原生产产品为原矿石，评估基准日时已开始建设选矿厂，生产铜精矿。该投资计划符合产业政策、投资来源可靠，企业管理经营团队能够保证铜精矿生产经营，收益预测假设可为假设企业生产铜精矿。反之，该投资不确定，或企业管理经营团队不能够保证铜精矿生产经营，收益预测假设可为假设企业继续生产铜原矿石持续经营。

5．如何合理使用D类评估假设

资产使用状态假设的使用：资产使用状态的假设一般包括继续使用或者变现；原地使用或者移地使用；现行用途使用或者改变用途使用等。资产使用状态假设的使用，一般主要考虑评估目的设定，有时也考虑委托方的要求。多用于机器设备、房地产等单项资产的评估。

更新重置成本评估时，对资产建造材料、建筑标准、设计、规格等要求与建造时不同，不是资产使用状态的假设。

【例14】某企业因城市建设规划搬迁，涉及对企业资产补偿和收益损失补偿评估，评估假设企业持续经营至所配置资产经济寿命结束的企业价值；涉及搬迁企业价值评估，企业制定有搬迁后生产工艺优化和生产规模、生产经营方式的调整计划，对其拥有的机器设备，评估假设为撤除变现；涉及搬迁企业价值评估，企业按原有生产工艺、生产规模、生产经营方式经营，对其拥有并正常使用的机器设备，评估假设可为继续、移地、按现行用途使用。

【例15】某工业企业合法并拥有的土地使用权，国有土地使用权使用证载用途为工业用地，实际用途为商业。评估假设可为商业用地用途。

【例16】某国有土地使用权宗地所在区域规划正在修编，评估国有土地使用权可假设按原规划条件。如规划条件已经明确，评估国有土地使用权可假设按新的规划条件。

**四、评估假设披露**

1．充分披露资产评估中所依据和使用的评估假设既是编制评估报告的基本要求，也是评估报告使用者正确理解和使用评估结论的必备条件。

2．资产评估报告评估假设，建议披露A类假设、B类假设；企业价值评估收益预测，建议披露C类假设；单项资产评估假设，建议选择披露D类假设。

3．C类、D类评估假设披露，包括评估结论形成所采用的评估假设及其对评估结论的影响，以及评估结论成立的评估假设（或假设前提）

4．建议在评估报告中说明如果评估假设改变，将对评估结论产生重大影响。

本专家提示是以评估实践为基础，针对评估假设使用和披露提出的建议。其中的示例仅供相关内容理解使用，建议不要套用。本专家提示不涉及对评估准则中评估假设规范的修正或解释。

《资产评估操作专家提示——评估假设的使用与披露（征求意见稿）》起草说明

为保证评估业务质量，防范评估执业风险，指导评估假设的使用和披露行为，中国资产评估协会组织起草了《资产评估操作专家提示——评估假设的使用与披露》。现将有关起草情况说明如下。

**一、制定《资产评估操作专家提示——评估假设的使用与披露》的必要性**

在评估执业过程中，评估人员面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，需要借助适当的假设，将市场条件及影响资产价值的相关不确定因素暂时“凝固”在某种状态下，以便对资产价值进行判断，否则无法形成价值意见。因此，评估假设是评估服务的重要基础，离开评估假设，评估人员将无法完成评估业务。做出合理的评估假设是各国评估界对评估人员执业的基本要求之一。

相关监管部门一直高度重视评估假设。包括上市公司并购重组评估项目、企业国有资产评估项目在内的评估项目监管部门，对于使用收益法对企业价值进行评估，特别是与账面价值相比评估增值较大的评估项目，一直十分关注使用的评估假设是否合理，在审核评估项目中也提出要求解释评估假设使用的合理性。

评估假设的研究相对薄弱。国外对评估假设的研究比较系统成熟，特别是对于评估假设内涵的理解、还有评估假设层次的界定，研究的较为深入。如美国评估准则（USPAP）指出，资产评估的特定前提是直接与某一具体评价项目在其评价结果生效日的情况相关的前提假设，它排除了所评估财产的实体、法律和经济属性方面的不确定性，或是排除了财产市场条件或趋势这些外部环境的不确定性，或是否定了评估分析中所使用数据资料完整性方面的不确定性，设定上述要素都是确实的。英国皇家特许测量师学会的《评估准则》中，明确定义了假设及特殊假设的内涵，指出：评估无需专门调查即可合理认定为真实的某些事项可作为假设，应就可能包含在评估报告中的假设与客户达成一致并将其包含在约定条款中。

评估准则对评估假设有原则性规范，但就指导评估实践而言，急需细化，特别是如何使用评估假设。我国也不断对评估假设进行研究，但重点研究假设的分类。对于评估假设的合理性，如何使用评估假设等研究较少。目前发布实施的26项评估准则中有21项对评估假设做出了原则要求。对合理使用假设做了统一的、明确的规定，在操作要求方面也做了合理使用评估假设的提示性规定，在评估披露方面，也要求披露“评估假设及其对评估结论的影响”。但对于如何具体使用、如何披露评估假设，没有具体规范。

评估实践中，评估假设的使用和披露形式化。经过对2007年到2013年上半年的1298份评估报告的随机抽查和分析表明， 2009年下半年自《企业国有资产评估报告指南》发布实施后， 95%评估报告列示了公开市场假设、持续经营假设和交易假设；收益法评估说明，列示了宏观经济环境、汇率、利率、企业经营班子尽职尽责等评估假设；单项资产评估说明有30%左右披露了资产评估假设。但也不难发现，评估假设仅为罗列评估假设；评估报告和评估说明中的假设简单重复；评估假设高度雷同，千篇一律；基本上未披露评估假设的影响；评估假设未体现与经济行为的相关性；评估假设与评估对象缺乏相关性；评估假设与价值类型、评估方法没有关联性。

因此，无论从评估理论、评估监管、评估实践、评估准则等方面，都存在进一步细化规范的必要性。归纳假设的一般规律、做出假设的应用提示体系，对于推动评估实践的规范化，提升评估实践的专业性，进一步提升评估专业的社会公信力，具有重大的现实意义。对于进一步完善评估准则体系，具有十分重要的意义。对于完善中国资产评估理论体系，具有一定的推动作用。

**二、起草《资产评估操作专家提示——评估假设的使用与披露》的指导思想**

1. 明确定位，相互协调。评估假设是已经发布的评估准则规定的重要原则规范内容之一，也是评估执业过程中所普遍面临的评估操作问题，特别是如何使用和披露评估假设，需要进一步细化完善。因此，《资产评估操作专家提示——评估假设的使用与披露》是对已经发布评估准则评估假设原则规定的进一步细化。具体来说，在对评估假设进行分类的基础上，对评估假设使用和操作和披露问题，进行较为详细的提示。

2、立足实践，分类规范。评估假设是全方位的。在评估实践中，每一个环节都隐含和显现评估假设。如何合理使用评估假设、充分披露评估假设，需要从评估实践角度，提出专家意见。

3、增强可操作性，减少过多的原则规范。评估实践中，对于评估假设，一直是评估人员非常关注的问题，特别是收益预测领域。目前，评估实践中的做法也五花八门，披露的内容也千差万别。因此，为了解决评估实践中的问题，降低、减少甚至避免评估执业风险，采用专家提示的方式，细化的、操作性的规范方式，明确评估人员使用和披露评估假设问题等，不但能够指导评估人员恰当使用评估假设的实践操作，更为重要的是增加评估专业公信力和评估结论的说服力。

**三、起草过程**

2014年2月，中国资产评估协会启动《资产评估操作专家提示——评估假设的使用与披露》项目。项目组首先对国外相关资料进行收集、翻译、研究和筛选，并对国内情况进行了研究，包括：（1）相关文献；（2）已发布资产评估准则中关于评估假设条款；（3）与资产评估行业相类似的注册会计师行业相关条款；（4）评估实务工作总结。在此基础上，先后组织业内专家进行讨论修改，集思广益。2014年10月形成征求意见稿。

**四、主要内容**

本专家提示包括“评估假设理解”、 “评估假设类型”、“评估假设使用”、“评估假设披露”四个部分的内容。

“评估假设理解”的主要内容包括：评估假设的概念，评估假设的作用，收益预测假设的作用等。

“评估假设类型”，提出了评估实务操作分类。包括按照评估中使用的假设主体分类；按照假设实现可能性（或概率）分类；按照假设对象分类（市场环境、交易方式、企业存续状态、资产状态）资料真实性。

“评估假设使用”，在评估假设分类的基础上，提出了评估假设使用的基本原则、考虑的基本因素。对针对性假设如何合理使用，如针对委托方假设、推测性假设、市场环境假设、交易方式假设、企业存续状态假设、强制出售假设、资产使用状态假设、资料真实性假设，进行了操作性提示。

“评估假设披露”，提出了资产评估报告披露评估假设注意要点。

**五、重要事项的说明**

1关于评估假设分类

目前，评估理论界对评估假设的研究，主要集中在评估假设的分类方面，但未形成认识相对一致的看法或结论。有的认为，评估假设应包括公开市场假设、持续经营假设和清算假设；有的认为评估假设应包括持续经营假设、产权主体利益变动假设和有效市场假设；有的认为评估基本假设应该分利益主体变动假设、资产持续经营假设、有效市场存在假设和理性评估行为假设，这一观点的特点是将人的行为假设作为资产评估的基本假设之一；有的学者将评估假设列为交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设四种，这种划分与全国评估师考试用书上列示的四个基本假设基本相同；有学者将评估假设分为两个层次和三个假设，第一层次是存在假设即交易假设，第二个层次是拟进入的市场条件即公开市场假设和资产使用状态即持续使用假设。其分析体现了逻辑上的一致性和层次性。

评估假设在评估师考试用书《资产评估学》的第一章总论的第三节专门做了阐述，“资产评估中的假设可以从不同角度分类，其中，按照假设设定的条件内容分类，评估假设可以划分为情景假设、市场条件假设、评估对象使用方式及状态假设和其他条件假设。另外，按照假设评估基准日时的真实性情况划分，评估假设又可以被划分为真实性假设、非真实性条件假设和特别假设”。

《资产评估准则——评估报告准则讲解》提出：评估所使用的假设包括了评估前提假设、评估环境假设、资产利用程度假设、资产使用范围假设、资产利用效果假设等。讲解中把评估假设分为了前提假设和其他假设，并列举了部分假设事项。《讲解》重在报告中评估假设的披露，而不是假设本身的研究。

对评估假设进行一个细化的、科学的分类，是评估假设使用和披露的重要基础。但目前看来，在该专家提示中提出一个认识一致的评估假设分类，较为困难。我们仅从评估实践的角度、增加该提示操作性的角度，提出多角度的分类方式，主要考虑了全面性。

2、关于评估假设的合理性

评估假设的合理性，是评估假设最为最要的问题，也是一个十分复杂的问题。对评估实践来说，做出何种评估假设才是合理的，首先需要一个假设合理性的标准作为基础。但是，我们认识到，不同类型的假设，其合理性判断不能是同一个标准，而同一个假设在不同评估目的、不同价值类型、不同评估对象的合理性又不同。在本专家提示中提出一个评估假设合理性的概念，提出一套较为细化的合理性标准，十分困难。因此，本专家提示提出了一个评估假设合理性标准的基本原则。

3、关于评估假设的使用提示

研究制定本专家提示的根本目的，就是提出各种不同的假设如何使用供评估实践参考。而某一评估假设如何使用，又与不同评估业务相关，即评估假设使用与不同的评估目的、不同价值类型和不同评估对象等紧密相关。因此，关于评估假设的使用专家提示内容，由“评估假设使用要点”和“示例”两部分构成。特别指出，“示例”仅仅为帮助理解，不能套用，使用相应评估假设时，需要结合评估项目的具体情况分析使用。

1. 如：某企业享受的具有一定期限的税收优惠政策，到期时可能享受和不享受的可能性均存在的情况下，假设继续享受税收优惠。 [↑](#footnote-ref-0)