

共同价值在资产评估过程中引用的案例分析

黎大治

【摘要】交易双方在市场信息充分公开，不存在任何强迫等条件限制下就交易商品所达成的市场交换价格就是交易商品的共同价值。本文通过具体案例分析了共同价值的成因及运用，在评估实践中，合理使用资产评估关联方所确定的评估对象的共同价值，对委估方与评估对象所有权持有者所认定的共同价值进行具体分析，取其合理部分，剔除高估资产价值部分，形成委估资产的公允价值，使资产评估结果更加准确反映资产的公允价值。

【关键词】共同价值 公允价值 供给侧结构性改革

一、评估案例简介

2015年6月，我们接受巴中市某区镇中心小学的委托，对该学校学生伙食团承包人修建的餐厨设施、购置的餐厨设备进行评估。2010年某自然人与巴中市某区镇中心小学签订了学生伙食团承包合同，承包经营期限10年，即2010年9月至2020年6月。

2011年11月23日，国务院办公厅印发了《关于实施农村义务教育学生营养改善计划的意见》。2012年5月23日，中共

中央宣传部、国家发展和改革委员会、国家教育部等 15 部门联合印发了《农村义务教育学生营养改善计划实施细则》，并配套制定出台了《农村义务教育学生营养改善计划实施细则》、《农村义务教育学生营养改善计划食品安全保障管理暂行办法》、《农村义务教育学校食堂管理暂行办法》等 5 个办法。《农村义务教育学生营养改善计划实施细则》第四章第二十一条重视学校食堂管理第五款规定：“学校食堂一般应由学校自主经营，统一管理，封闭运营，不得对外承包。已承包的，合同期满，立即收回；合同期未届满的，给予一定的过渡期，由学校收回管理。由社会投资建设、管理的学校食堂，经当地政府与投资者充分协商取得一致后，可由政府购买收回，交学校管理”。在此背景下，巴中市某中心小学决定解除与承包人签订的学生伙食团承包合同。由于承包人在承包中心小学学生食堂期间，修筑了炉灶、清洗水池、操作台等餐厨设施，购置了学生就餐桌椅、蒸饭锅、电烤箱等餐厨设备。为了确定承包人修建的餐厨设施、购置餐厨设备的市场价值，学校报经巴中市某区教育科技体育局、巴中市某区国有资产管理办公室批准，特委托我们公司对其学生伙食团承包人修建与购置的餐厨设施设备在评估基准日的市场价值进行评估。

由于巴中市某区教育科技体育局要安排专项资金用于委托方回购其学生伙食团，巴中市某区教育科技体育局就成为了委

托方学生伙食团实际收购方。

在巴中市某区教育科技体育局安排专项资金，委托方完成了其学生伙食团收购以后，其学生伙食团就成为了国有资产，就应进行国有资产登记，移交巴中市某区国有资产管理办公室登记管理，巴中市某区国有资产管理办公室就成为了资产管理方。

接受了某区镇中心小学对其学生伙食团进行评估的委托以后，我公司组成了某区镇中心小学学生伙食团评估专家组，作者作为一名资产评估师参加了该项目资产评估工作，我们按照《资产评估准则—基本准则》，制定了《某区镇中心小学学生伙食团资产评估计划》，分步实施了现场调查、收集评估资料、评定估算以及编制和提交评估报告、工作底稿归档等资产评估程序。

二、共同价值的引出

评估专家组在进行现场调查，与委托方、资产持有方相关人员进行座谈时了解到，为了顺利地解除委托方与其学生伙食团承包人签订的学生伙食团承包合同，委托方与承包人已经就学生伙食团收购价格进行了多次磋商，并达成了一致意见，就形成了学生伙食团收购的共同价值。但为了获得巴中市某区教育科技体育局的批准，该学校特委托我公司对其学生伙食团餐厨设施设备进行评估，并希望按照双方协商形成的共同价值出

具评估报告。

三、共同价值理论辨析

从本意上讲，共同价值是一种大众价值取向，共同价值观是组织文化的核心和基石，是组织的灵魂，也是维系组织生存发展的精神支柱。价值观是人们选择行动的判断标准，它能决定管理活动的成效和方向，是组织文化理论的核心概念。

对商品交易而言，商品的市场交易价格就是交易双方在交易机会均等、市场信息充分公开、交易双方的意见得到充分表达以及交易双方自由交易、不存在任何强迫等条件限制下，进行市场交易所形成的价格，就交易商品所达成的市场交换价格就是交易商品的共同价值。

四、共同价值的成因剖析

在本案例中，是否采信委托方与资产持有方形成的共同价值，就要具体剖析共同价值的形成成因。

上述商品交易在交易机会均等、市场信息充分公开、交易双方的意见得到充分表达以及交易双方自由交易、不存在任何强迫等条件限制下形成的交易价格，实际上是一个成交商品的理论共同价值。在实际的市场交易中，由于受交易本身因素以及外部环境的影响，共同价值的形成成因是多方面的。

（一）如果交易双方为母子公司或者存在控制或被控制、相互影响或者重大影响的情形，在这种情况下，交易双方就属于

关联方，在交易过程中，就可能存在着利益输送的问题，以抬高或压低商品价格，虚增或者隐瞒利润，逃避纳税。虽然，双方就商品交易达成成交价格，即形成共同价值，但其共同价值偏离了市场的真实交易价格。

（二）在交易过程中，交易一方想尽快促成交易，在交易价格上作出了一定的让步，达成交易，成交价格就是交易双方认同的共同价值。在本案例中，某区镇中心小学想尽快解除与其学生伙食团承包人签订的学生伙食团承包合同，而对承包人做出一定的让步，形成的共同价值。

（三）在存在第三方的商品交易中，交易双方恶意串通，在交易第三方不知情或者获取市场信息不充分的情况下，抬高或压低价格形成的交易价格。在这种情况下，交易双方所形成的共同价值，严重偏离市场价值，损害了第三方利益。

（四）在交易过程中，交易双方存在地位不平等的情况下，处于优势地位的交易一方会利用自己的优势地位将有利于自己的价格，强加给对方，处于弱势地位的交易另一方被迫接受对方强加给自己的交易价格，所形成的共同价值将严重损害处于弱势地位的交易方利益。

（五）在商品交易过程中，交易双方处于市场交易信息不对称的状态，获取市场交换信息充分的一方会利用自己充分掌握的市场交换信息，与对方达成有利于自己的市场交换价格。这

种市场价格，虽然也是交易双方认定的共同价值，但依然偏离市场价值，损害了获取市场交换信息不充分的交易方的利益。

上述情形的市场交易严重违背了市场交易原则，不具备公平、公正交易的准则，虽然，交易双方达成了交易，形成了双方认定的共同价值，但其成交价格不能真实反映商品或资产的市场成交价格。在资产评估过程中，上述五种情形所形成的共同价值不能被采用。

五、共同价值的运用

在本案例中，虽然，委托方从尽快解除与其学生伙食团承包人签订的学生伙食团承包合同的角度出发，在承包人修建的餐厨设施、购置的餐厨设备的价值认定上，作出了一定的让步，在一定程度上，高估了承包人添置资产的市场价值，所形成的共同价值，不能真实反映承包人所添置学生伙食团资产的公允价值，导致巴中市某区教育科技体育局将拿出更多专项资金用于购置承包人所添置的委估学生伙食团资产，损害了国家利益。因此，在资产评估中，是不能将学校与承包人认定的共同价值作为委估资产的评估价值。

在实际评估过程中，我们积极推进供给侧结构性改革，大胆引进资产评估关联方参与评估过程，增加资产评估过程的透明度，合理使用资产评估关联方所确定的评估对象的共同价值，对委托方与评估对象所有权持有者所认定的共同价值不是一味

地否定，而是按照《资产评估准则—基本准则》的有关规定，在执行评估程序时，对双方所认定的共同价值进行具体分析，取其合理部分，剔除高估资产价值部分，形成委估资产的公允价值，使资产评估结果更加准确反映资产的公允价值，并得到资产评估各方的认同。

（1）对委托方提交的《资产评估申报表》所申报的承包人修建的餐厨设施、购置的餐厨设备，进行了现场核实，经委托方和被评估资产持有方认定，防止虚列评估资产，确保评估对象的真实性。

（2）收集承包人修建学生伙食团餐厨设施、购置餐厨设备的支出发票、有效单据等资料，邀请资产评估各关联方派出人员与评估人员一道，依据评估对象修建完工、购置时间，根据评估资产使用频度、强度，共同确定评估对象的成新度。

（3）邀请资产评估各关联方派出人员与项目评估人员一道，开展评估对象购建市场调查，共同确定评估对象的现行市值。

（4）邀请资产评估各关联方派出人员与项目评估人员一道，参与评估对象的估价确值，让资产评估各关联方明白资产评估方法、过程，共同修正委托单位与资产持有单位确定共同价值中高估资产价值以及低估资产价值。

（5）评估结束后，我们将评估初步结论反馈给资产评估各关联方，再次征求他们对资产评估初步结论的意见，依据反馈

的意见，根据《资产评估准则—基本准则》的有关规定，逐项进行核实，对评估有误的评估对象的估价进行修正，对符合准则且评估结论无误的反馈意见，向提出意见的资产评估关联方做出详尽的解释，时期心悦诚服地接受评估结论。然后，再出具正式的资产评估报告。

由于在资产评估过程中，我们积极改进资产评估服务供给侧结构性改革，大胆引进资产评估各关联方积极参与资产评估全过程，合理利用资产评估委托方和委估资产持有方协商形成的共同价值，即使评估结论更能反映评估对象的公允价值，又能被资产评估各关联方接受。在本案例中，我们所形成的委估对象的评估价值最终成为委估对象的成交价格。

参考文献

[1]潘宇.贯彻实施资产评估法开创行业新局面.中国资产评估，2017.7

[2]闫大志.迎接法治评估新时代努力开创行业新发展.中国资产评估，2017.7