

论使用收益现值法评估的精度和误差问题 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E8_AE_BA_E4_BD_BF_E7_94_A8_E6_c47_80660.htm 内容提要：中国证监会2004年的第一号文件就资产评估使用收益现值法做出了精度方面的刚性规定。本文以系统论的思维方式使用一般的误差理论用收益现值法为对象分析了评估的精度与误差问题。本文重点分析评估的系统误差；指出评估理论的不完善，并提出解决的方案；最后指出了收益现值法的几种可能的命运；给出了衡量评估工作的综合评价体系。一、问题的来由和分析中国证监会2004年的第一号文件《关于进一步提高上市公司财务信息披露质量的通知》对收益现值法使用预测收益数据和评估结果提出了严格的刚性规定：与实现的利润相比低于0~10%内是不需要进行解释工作的；10%~20%应当做出解释和道歉；超过20%时需要被审查。国务院国有资产监督管理委员会、财政部令2004年第03号《企业国有产权转让管理暂行办法》规定当交易价格低于评估结果的90%时，应当暂停交易。或者换一种表达方式：当交易值与评估价值之间差异超过10%应当暂停交易。资产评估理论对于评估精度也规定评估的精度应当达到10%，房地产评估教科书有15%的规定。这些都是针对评估的精度或者误差，尤其是关于收益方法。但是：评估理论上对评估的精度或者误差问题无明确的分析，教科书也没有给出科学的解释，很少人对此进行研究，今天这个问题已经牵涉到评估师的法律 responsibility。本文的中心是：围绕评估误差的产生从系统误差角度分析，以期实现90%的精度要求。让大家衡量是否可以达到这个精度，怎

样达到这个精度。对此问题的分析我们采用了收益现值法为典型对象，接着我们从社会的角度来看待和讨论评估的性质，以得到对于评估的综合评价标准。

二、一般的背景和分析工具

(一) 评估的内部工作的系统分析对于使用收益现值法评估，我们首先整理从理论模式到解决实际问题的逻辑步骤：

1. 建立基础理论；
2. 设定资本化率或收益率为已知；
3. 建立数学模式库；
4. 判断收益流和求取资本化率；
5. 选择数学模式进行计算得到结果。

前面的步骤是现有的三个理论步骤，后面的步骤是我们进行操作时的步骤。这个整体安排对于目前解决实际评估问题是必须的，在历时性的操作层面上也是必须的。

(二) 评估工作外部环境的系统分析评估工作的外部环境系统就是总的社会系统：包括法制、经济、技术、市场等，基于本文的任务只是分析评估工作，所以给出具有时间先后性的完整的交易评估的背景程序：

1. 国家、市场提出资产交易和评估的要求；
2. 资产评估行业接受评估业务进行评估；
3. 市场或者交易相关方依据评估结果或报告进行交易；
4. 实现和完成交易。

(三) 误差或精度分析的一般工具或理论目前的评估理论或实际工作都没有提供一套现成的衡量评估精度或者误差的方法，因此必须从外部或者相关的领域来获得解决问题的工具。评估误差作为误差应当有误差的共性，也应当有其个性。一般的工程测量误差理论、数学的统计方法、数学的数值分析科学都可以成为我们的工具。首先引进一般的测量误差理论和概念：

- (1) 系统误差：系统误差是指在同等观测条件下进行一系列观测时，误差出现的符号和大小均相同或按一定规律变化。
- (2) 偶然误差：指误差出现的符号和大小都表现为偶然性，这种误差叫做偶然误差，也叫

做随机误差，是许许多多微小偶然因素的综合影响。（3）中误差和极限误差，根据误差原理，通常用偶然误差的中误差作为衡量误差大小的指标。（四）使用极限误差来衡量评估的精度极限误差的定义：观测值-真实值，那么对于评估就是：评估极限误差=评估值-实际价值或者评估极限误差=评估值-交易值。中国证监会、国资委、财政部的规定都是以评估极限误差=评估值-交易值为最后的标准来衡量评估精度以及评估工作的。但是这个误差我们无法事先计算和知道，甚至事后也不一定准确的知道。本质上这是一种预测，而且这种预测是一个精度逼近的过程。必须明确和强调的是评估的时候我们无法知道评估的准确的极限误差。因为在未来没有变成现实的时候，我们不能说未来等于现实。那么我们是否可以达到这个目标和怎样达到这个目标？（五）系统误差的分析按照一般的误差理论：在存在系统误差的前提下，偶然误差的分析和讨论是没有意义的事情。首先应当解决的是系统误差，同时找到了系统误差产生的原因就可以消除系统误差。用一个简单的比如来说明此点：使用一把有毫米刻度但是短了2厘米的尺来量物体，得到一组数据：84.52，84.53，84.54，84.52（单位：厘米），偶然误差讨论的最终是小数点后第二位估计数的偏差问题，可是这批数据却存在2厘米的系统误差。所以从这个角度来说，我们应当分析使用收益现值法产生系统误差的原因和方面。这也是前面之所以给出两个相关系统（收益现值法的内部系统、评估的外部系统）的原因。

三、评估内部工作系统的分析理论和数据的分析（一）收益现值法的应用问题收益法在各种实际操作中有一定的困难。总结如下：一是确定性的收益现值法理论模式与不确

定性的现实的不匹配；二是资本化率或者贴现率的操作手段只是逼近内部收益率。其原因在于：1.资本化率的非独立变量本质和定义的循环性导致共时性分析时无确定解或无解。2.对于未来预期必然是困难的。这样就导致评估精度方面必然有隐患，这是理论的责任和实务的无奈。当然评估界在尝试各种解决的办法。解决的办法有两个：1.将不确定性理论、模糊理论、概率理论、非线性数学等引入对于预期的分析；2.放弃对于未来预期的深度和长远分析，从现在和过去的角度，以市场观察的方法，使用效用分析理论来分析收益与价值之间的稳定关系，并且将这种关系形成规律或运用于评估对象。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com