



中诚君和（北京）国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd.

疫情对评估的影响

---王诚军董事长与道格拉斯.克瑞斯先生的对话

2020年4月下旬，中诚君和（北京）国际资产评估有限公司董事长、美国评估师协会（ASA）中国区联席主席王诚军先生与Valcon Partner公司执行董事、美国评估师协会主席道格拉斯.克瑞斯就疫情对评估的影响进行了讨论。现将相关内容分享，供大家了解国外同行的近况。



王诚军：道格拉斯，本次疫情影响很大，对各国评估行业亦是如此。很高兴与您就疫情对评估行业的影响进行本次对话讨论，希望以下的讨论有助于更多的交流。

道格拉斯：诚军，为回答您提出系列问题，我与部分其他评估领域的评估师进行了交流。以下意见反应了他们的综合意见。正如您所知，ASA是综合性的评估协会，在企业价值、不动产、动产、机器设备、珠宝首饰及评估复核与管理领域拥有不同的评估师会员。我本人既是一名执业评估师，也是ASA的现任主席，以下谈论内容所涉及的是基于我的实务经验以及与其他评估师讨论的观点，反映了独立执业评估师的观点，并不代表美国评估师协会（ASA）的官方意见。

Chengjun, I talked with several appraisers in other appraisal sectors in order to answer your questions. As you know, ASA is a multi-disciplinary society with members in BV, RP, PP, M&E, G&J and Appraisal Management and Review. I am a practicing valuer as well as the president of ASA. The following opinion is based upon my practical experience and talks with other appraisers. It is the opinion of an independent appraiser, which do not represent the official opinion of ASA.

1. 王诚军：我注意到您是一名“固定资产评估师”（tangible assets valuer）。您及您的公司主要从事机器设备评估？能否做一个简单的介绍。

道格拉斯：VCP是一家成立16年的公司。我当时设立这家公司主要是为客户提供高质量、高信誉的评估服务以及固定资产方面的咨询服务。VCP与全美各地的固定资产评估师组成战略

北京办公室：
北京市东城区安定门外大街2号安贞大厦1603室
电话：+86 10 66155200
EMAIL: cvi@chinavaluer.com

香港办公室：
香港上环德辅道中322号西区电讯大厦22层
电话：+852 2789 1381

同盟，并与其他机构建立合作关系以提供全套的估值服务（包括企业价值估值、不动产估值、动产估值及其他服务）。我们的主要业务集中在机器设备评估领域，同时也提供资产标签（asset tagging）、资产管理（asset reconciliation）和设备生命周期研究（lifing studies）¹等服务。尽管我们被认为是综合性的机构，我们在健康和医疗领域具有特别的专长。

我本人已经从事评估服务33年。在加入VCP之前，我在大型会计师事务所和大型评估机构工作了17年，主要为客户提供服务于财报目的、诉讼目的等评估服务，先后在美国、欧洲、亚洲、南美州等地执行过评估业务。

2.王诚军：新冠疫情对您的业务有何影响？疫情期间是否仍有评估业务吗？居家工作有何影响？

道格拉斯：疫情的影响是一个需要综合回答的问题，取决于不同的评估领域。VCP主要专注于并购、诉讼和金融服务（设备贷款和租赁）领域。这些领域目前基本上是停滞的，许多项目都被取消或等待“未来的通知”。

金融机构显然希望在未来进行评估的基础上再开展业务。多数法庭也已经关闭，因此多数（如果不是全部的话）诉讼相关的评估业务都被推迟。在某些设备评估领域（例如食品机械、农场设备、建筑设备等），对价值或评估需求没有造成影响或影响甚微。

医疗设备的评估仍然是需要进行的，但由于健康风险，接近这些资产、进行勘查是个大问题。我们团队目前采取一些虚拟勘查（virtual inspections）的方式，借助于手机录像或其他手段。如果评估师仍需赴现场亲自进行勘查，则需要采取必要的社交隔离（social distancing）措施，例如戴口罩、手套或穿防护外罩（如需要）。

航空器的评估在价值和数量上都有明显下降，当然，这要取决于航空器的类型以及评估的目的。

民用不动产评估仍有较强需求，但倾向于更多采用桌面评估（desktop appraisals）、限制性外部勘查（limited exterior inspections）和其他创新的方式。如果需要进行现场勘查，仍存在较大的模糊认识，例如是否需要穿戴防护服、有限接触等。

有不动产评估师指出，“如果需要进行内部勘查的话，房屋内部不得有任何人，所有的门、灯都必须全部打开，该住宅内的家庭成员必须是在本年度内未离开过美国。如果这些条件不能满足，我们将拒绝此业务。”

一些评估机构仍然有一些积存的业务，但这些业务多数都暂停以待情况改变。对于其他一些机构，特别是小的评估机构，业务量很小甚至在很多领域（如机器、动产，珠宝首饰等）中都没有任何业务。

在某些情况下，业务量的变化以及对价值的影响，仍然是区域性的。至于设备拍卖领域，仍然有交易但结果变化很大（比过去大很多）。现场拍卖已经全部取消，所有拍卖都在线上进行的。

影响我们工作的另外一些情况包括获得数据的能力。评估师确实在家仍然进行工作，但并不是总能通过电话传输信息，其获得数据的渠道受到限制。数据可能储存在办公室里，或者由于安全原因不能通过电子方式获得。

¹ 译者注：Assets Tagging，是美国评估师（设备领域）的一项延伸性服务，指评估师基于专长受客户委托在固定资产上加贴标签，以帮助客户对固定资产进行系统管理。Asset Reconciliation，评估师提供的另一项延伸性服务，指评估师对库存的资产进行管理，与固定资产记录及会计记录进行核实。通常此项业务包含在其他服务委托中，其目的是确保固定资产记录及会计记录与实物保持一致。Lifing studies，指测算正常使用寿命或剩余使用寿命，通常用于税务上诉案件或研究设备进行修理或更换的周期。

不动产评估师在获取市场数据方面遭遇到特别的困难，因为由于人们在家工作而非办公室工作，许多数据没有得到及时的记录。

至于日常的工作，相当数量的ASA会员过去也在家庭办公室中工作，所以居家工作的命令并没有影响他们的日常工作。但是，对于在大中型评估机构工作的相当数量的评估师而言，需要开发新的技术和居家工作模式。据我所知，多数公司在应对这些方面并没有太大问题。

3王诚军：评估师在疫情期间是否能够从联邦或州政府获得帮助？

道格拉斯：联邦和州政府有一些救助计划，帮助小型企业（并非特别针对评估行业）。有些救助是支持性的，不需要偿还（如果按照要求合理使用的話），有些救助是紧急贷款。

这些计划已经很快用尽了资金额度。很多人担心这些计划是否真地能够帮助全美3000多万小型企业。

王诚军：是否了解有评估机构近期破产或评估师失业？您认为疫情会对美国评估行业带来重创？

道格拉斯：我已经听说有些公司在裁员或进行临时性裁员。许多会计师事务所在辞退员工，这也会涉及一些评估人员。在其他情况下，雇员会被保留，但只能领取削减后的临时性工资。

我还没有听说有公司完全歇业。我最近与一个为各种评估公司招聘人员的专业人士通话，他其实现在很忙。许多公司目前暂停招聘，但仍在收集简历，以待经济好转后重新招聘。

对于评估业务是否能够快速恢复到“正常”状态有不同的观点。我相信在未来一段时间内勘查受限、旅行受限的状态将依然存续一段时间。这意味着，由于许多交易（银行贷款、租赁、业务与商业销售等）是处于等待经济重开的机会的状态，可能未来会有业务需求的急剧上升。

此外，一个不好的消息是会有许多企业破产、倒闭。这些破产将会需要评估和资产处置服务。很不幸的是，我认为这将是疫期过后最大的评估业务领域。

具有讽刺意义的是，尽管许多医院在忙于救治新冠患者，由于日常手术的取消、去医院的限制等因素所导致的医院、急救手术中心及相关产业的倒闭正在上升。我可以预见医院、健康领域在经济重启之后将是评估业务的重要领域。

其他诸如零售企业、酒店行业、汽车租赁公司、餐馆、小型机器商店、汽车供应商等领域由于破产或交易行为，也将会成为评估和资产处置的重点领域。航空业会如何发展目前还无法判断。如果一些航空公司合并或消减飞机数量，我将不会感到惊讶。不同的产业会有不同的影响。

4. 王诚军：疫情过后，您认为对评估执业会有什么样的影响？

道格拉斯：我认为新冠疫情将对评估执业带来重大影响。我相信其中之一是对旅行的限制以及去往资产现场的限制将长期存在，这将对飞行和住宿等差旅安排带来影响，特别是对小地方而言。

同时基于庞大的设备储存能力，至少在短期、也有可能相当长的时间内，我相信对设备存货的勘查仍将受限，个人的防护措施如口罩等仍将是必须的。

此外，我们也会看到更多会采用电子传输的方式替代物理的纸质文件传递，也会更多地采用视频会议或虚拟数据共享。

另一件需要注意的是各地重启经济的先后安排。例如，德克萨斯州于5月1日开始有限的重启，而伊利诺伊州预计在5月30日前不会重启。伊利诺依州的评估师在德克萨斯州有业务的话，可以前往德州并在那执业？目前看不到明确的答案

北京办公室：
北京市东城区安定门外大街2号安贞大厦1603室
电话：+86 10 66155200
EMAIL: cvi@chinavaluer.com

香港办公室：
香港上环德辅道中322号西区电讯大厦22层
电话：+852 2789 1381

我已经看见并将会更多地看见，使用视频会议平台如ZOOM进行视频会议和数据分享的数量在上升。我相信这些方式在未来将会更多地替代电话会议，不论是内部会议还是与客户的会议。

至于长期的影响，目前还看不出太多。我们将会面临更多的虚拟事件，但这不会改变评估的用途以及对评估的需求。

5. 王诚军：您对于疫情期间的评估有何建议？作为评估师，您是否可以接受不去现场进行勘查的评估业务委托？

道格拉斯：我能给出的最大建议是遵守规则、保持健康，照顾好自己和家人。我的家里有老祖父与我们共同生活，所以我必须特别小心不将麻烦带回家中。

疫期其实也是一个进行被耽搁太长的研究工作或数据采集工作的机会。

也可以像您一样，有时间去写长久以来一直想写的文章或书，也可以参加学习课程。ASA与许多其他协会有很多可供选择的课程或视频讲座。提升你的专业基础，而不是仅仅是看电视或电影。

关于无现场勘查，美国评估准则（USPAP）以及国际评估准则（IVS）均允许条件受限的勘查（limited inspection）、辅助勘查（assisted inspection）和桌面评估（desktop valuations）。

USPAP近期更新了指南以及咨询意见（AO2），涉及是否进行现场勘查工作。例如，要求您的客户提供数据、使用视频和照片、无人机等，**不能**视同于亲自进行现场勘查，需要在报告中对此予以明确说明。

这也意味着并没有规定一定要亲自进行现场勘查。进行桌面评估时，评估师仍然**必须**进行足够的尽调、数据收集工作，以帮助他们以可信的方式进行评估执业。对于许多资产，这些工作可以无需进行现场勘查而得以完成。对于其他一些资产，如艺术品、雕塑等，这样做可能就很难。

是否进行现场勘查以进行可信的评估，属于工作范围（scope of work）的范畴，需要评估师做出判断。在某些情况下，例如对某些民用住宅抵押贷款的评估业务，需要对标的物进行内部勘查。此时就需要予以特别的小心。此外，ASA等专业协会也在共同努力与不同的政府部门进行沟通，以制定能够满足各方要求（包括评估师的健康）的最佳行为指南。

进行桌面评估的一个重要之点是必须在评估报告中列明更多的假设和限定条件。如果评估师没有亲眼看见评估标的物或没有采用某些方式予以查看，甚至对评估标的物的存在性这样的简单事项也需要列入假设。

王诚军：我们在中国就能否在未进行现场勘查的情况下出具评估报告的问题进行了一些讨论。所以您看到我将其列为我们讨论的一个重要话题。

我同意您的观点，即评估师并不需要必须进行现场勘查才能出具评估报告，虽然进行现场勘查或调查通常是评估程序的组成部分。是否出具评估报告取决于评估结论是否可信，但如果不讨论工作范围（scope of work）的基础上去判断评估结论可信与否是没有意义的。如果评估师与客户就受限评估工作范围达成一致意见且评估师采取一些替代手段以获取必要的信息，在未进行现场勘查的情况下出具评估报告是可以接受的。

道格拉斯：诚军，正如之前所讨论，美国评估准则（USPAP）和国际评估准则（IVS）均未要求必须进行现场勘查。您所说的评估师要收集足够的信息以形成可信评估结论的观点是正确的。对于设备资产而言，这意味着可能需要从客户那获得所有设备的资产清单，包含生产厂家、型号、序列号、年份等信息，而不是评估师自己去做。此外，你还需要要求获得照片及其他资料以确认资产状态。需要牢记的是，桌面评估并没有减轻评估师的负担或责任。此外，未进行现场勘查的评估需要做出额外的特别假设，而这些特别假设在进行现场勘查的情况下是不需要做出的。

6. 王诚军：您和您的公司在疫期采取了哪些措施？

道格拉斯：我们要求居家工作。我每周会去一次办公室取邮件，并做一些电子备份工作。当然，现在是不会去出差了。一些评估师通过视频开展工作。

7. 王诚军：我注意到ASA采取了不少措施以帮助会员抗击疫情。能否在这方面给我些简单的介绍？

道格拉斯：ASA在向会员及行业提供相关支持方面一直处于前沿。我们在网站上有一个关于疫情的特别专区，(<https://www.appraisers.org/asa-newsroom/article/2020/04/28/important-covid-19-update>)。过去数周ASA以前所未有的力度加强与其他评估专业协会的合作，为各评估领域会员提供免费视频讲座。相关讲座情况也可在疫情专区中看见。

ASA努力将各种会议、课程转换为网上或数字形式。我们希望在不久地将来能够提供面对面的课程或会议，但在需要时也会迅速将其转换为数字平台的方式。

ASA也通过政府事务高级专员与相关联邦政府部门进行沟通，协调可能会影响到会员及其业务的立法。

我们从代表会员利益的角度出发，向相关政府部门、总统竞选人及其他相关部门就需要沟通、关注的事项发出许多书面信件、文件。在很多场合下，ASA是与其他行业协会共同发出信件。我们的新任CEO(Johnnie White)也与各国专业组织进行了沟通。这些事件都是过去所未做过的。共同发出这些信任和呼声显示出我们可以一起努力为行业的共同利益奋斗。

8. 王诚军：我注意到一些美国评估协会积极争取将评估工作列为“重要工作”(essential works)，特别在不动产评估领域行业中。这种努力是否成功？您认为争取此种待遇是否重要？

道格拉斯：让我们先讨论一下什么是“重要”工作。如果某项工作不重要，这意味着你将不能离开家去进行此项工作。例如，我不能离开家去作设备的现场勘查工作，因为这违反了州长的命令，将可能被罚款。

对于不动产评估师，多数情况下他们需要收集更多的信息（而非仅仅是照片，虽然在桌面评估中他们可以这样做）。更重要的是，他们需要亲眼见到标的物以确信他们在照片中所看到的与实物、状态是否相符，周边是否有一些在照片中无法显示的不利情况（如电力供应线、垃圾填埋场等）。

被认同为“重要工作”意味着不动产评估师可以离家，驾车到标的物所在地，亲眼观察标的物。许多州已经将不动产评估师列为“重要”工作（的人员），当然也是因为住宅的买卖和再融资的重要性。但是，进入住宅由于有可能暴露在疫病风险中，目前仍是评估师个人需要判断的风险。

虽然已经有一定的灵活性允许评估师做桌面评估（提供照片给评估师）或外部勘查评估（评估师仅需要拍照并进行住宅外部勘查），多数再融资交易中相关方仍要求进行内部勘查。尽管有很多技术手段能够获得住宅内部照片或由业主提供视频，那些购买这些再融资抵押贷款并将其纳入证券化资产池的购买者，并不愿意购买那些采用这些技术手段（替代评估师进行内部勘查程序）进行评估的贷款。

所以尽管被视为“重要工作”对于允许不动产评估师进入标的物亲自进行观察而言是一个好消息，评估师每次进入别人房屋内部仍承受极大的个人风险。即便采取了最佳防护措施（例如要求业主提前将所有灯和门打开），但也不能保证不会受到疫病感染。我认为在这个时刻为帮助业主实现其目标而进入房屋的评估师是无名英雄。

王诚军：道格拉斯，十分感谢您对上述问题的回答，特别感谢您就相关问题征求了其他领域评估师的意见，希望我们能够共同安全度过这个特殊的时期并分享彼此的经验，以更好地状态迎接未来的挑战。

北京办公室：
北京市东城区安定门外大街2号安贞大厦1603室
电话：+86 10 66155200
EMAIL: cvi@chinavaluer.com

香港办公室：
香港上环德辅道中322号西区电讯大厦22层
电话：+852 2789 1381

