

资产评估专业核心课程

系列教材

# 中外资产评估 准则

郭化林 主编

高等教育出版社

ZHONGWAI ZICHANPINGGU  
ZHUNZE

资产评估专业核心课程

系列教材

# 中外资产评估 准则

郭化林 主编

## 内容简介

本书内容包括总论、资产评估准则环境因素及其影响、中国资产评估准则、国际评估准则、美国评估准则、英国评估准则、欧洲评估准则以及澳大利亚与新西兰评估准则八章,每章由学习目标、知识结构图、案例导入、具体内容、回顾与总结、作业与思考题、课外阅读文献等模块构成。

本书是国内第一本面向本科层面的中外资产评估准则教材,力图对有关组织、国家和地区评估准则的介绍做到全面系统、重点突出,揭示其存在的异中之同或同中之异及其背后的原因,并发现规律,为我所用。同时,总结了资产评估准则产生的驱动因素、制定的基本模板、构成要素及撰写风格,为剖析和深刻理解不同资产评估准则奠定了基础。

本书可以作为高等院校资产评估、会计、财务管理等专业学生的学习用书,也可以作为资产评估工作者、经济管理工作者以及相关理论研究者的参考用书。

## 图书在版编目(CIP)数据

中外资产评估准则/郭化林主编. --北京:高等教育出版社,2015.8

ISBN 978-7-04-043260-2

I. ①中… II. ①郭… III. ①资产评估-规则-世界-高等学校-教材 IV. ①F20-65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 156340 号

策划编辑	刘荣	责任编辑	刘荣	特约编辑	吕培勋	封面设计	王鹏
版式设计	马敬茹	插图绘制	杜晓丹	责任校对	李大鹏	责任印制	刘思涵

出版发行 高等教育出版社  
社 址 北京市西城区德外大街4号  
邮政编码 100120  
印 刷 肥城新华印刷有限公司  
开 本 787mm×1092mm 1/16  
印 张 23  
字 数 560千字  
购书热线 010-58581118

咨询电话 400-810-0598  
网 址 <http://www.hep.edu.cn>  
<http://www.hep.com.cn>  
网上订购 <http://www.landaco.com>  
<http://www.landaco.com.cn>  
版 次 2015年8月第1版  
印 次 2015年8月第1次印刷  
定 价 39.80元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换

版权所有 侵权必究

物料号 43260-00

# 前 言

关于准则,《汉书·律历志》云:“准者,所以揆平取正也。”《诗经·大雅·烝民》曰:“天生烝民,有物有则。”“则”的本义为法典、法,引申为规矩、规章、法则、规则、准则、榜样。准与则,都是指用于约束或衡量的一定之规。现代观点认为,准则是来自个人良知、国家行业协会或法律的尺度,涵盖行为、道德和专业胜任能力等内容。准则是人们言论、行动、思想等所依据的原则,或者说是行为或道德所遵循的标准或守则。资产评估准则反映了评估一般规律的社会认知,是一国资产评估理论和实践经验的高度浓缩与概括,代表着一个国家评估行业的发展水平,其制定过程必须建立在坚实的理论和实践基础上。

《孟子·滕文公上》语云:“夫物之不齐,物之情也。或相倍蓰,或相什百,或相千万。子比而同之,是乱天下也。”基于不同的目的及资产评估发展背景,不同的国家和地区制定了相应的资产评估准则。文献梳理结果显示,按照人们的认可程度和影响力排序,在国际评估界具有较大影响的评估准则主要有:国际评估准则委员会(IVSC)制定的《国际评估准则》(IVS)、英国皇家特许测量师学会(RICS)制定的《评估与估价指南》(Red Book)、美国评估促进会(AF)制定的《专业评估执业统一准则》(USPAP)、欧洲评估师联合会(TEGoVA)制定的《欧洲评估准则》(EVS)以及澳大利亚财产学会(API)和新西兰财产学会(PINZ)制定的《澳大利亚与新西兰评估准则》(ANZPS)。其中,IVS涵盖了绝大部分资产类型的评估事宜,是其他评估准则趋同的标杆。《评估与估价指南》已有近150年的历史,在国际评估界有举足轻重的影响。USPAP是美国评估界各大专业协会共同参与制定的高水平专业文件,其综合性定位与生动的准则说明、咨询意见、常见问题解答,对其他国家评估准则有着巨大的影响。EVS的跨境评估、房地产能源效率评估以及ANZPS的受污染土地评估等,均代表着国际评估准则领域的最高水平。

迄今,我国已发布了26项资产评估准则,标志中国已初步建立起比较完整的、既适应中国国情又与国际基本接轨的资产评估准则体系。随着我国资产评估准则的不断更新,相关部门需要研究IVS以及发达国家的评估准则,借鉴和吸收外国先进、合理的资产评估经验,促进我国资产评估准则的发展与完善。

在撰写本书过程中发现:第一,各国资产评估理论与准则发展的情况很不平衡,美国及欧洲的资产评估水平远远较非洲等国家和地区发达,经济发达国家和地区的资产评估水平远远较经济落后国家和地区发达。经济越发展,评估愈重要。第二,除个别情况外,世界各国对评估理论、评估方法、评估原则等基本原理的认识是一致的。在个别情况下,地方性法律规定和经济条件可能会要求采取一些特殊性(有时是限制性)的方式,但评估方法和评估技术的基本原理在世界范围内是大致相同的,如收益法、市场法、成本法以及期权定价等。第三,资产评估准则的发展与经济全球化以及不同国家之间的历史渊源、地缘有着密不可分的关系。如USPAP、EVS等均与英国评估准则有着一定的历史联系,中国资产评估准则则是结合国情并全面借鉴和吸收英美评估准则、IVS等先进经验和做法的结果。第四,资产评估准则是提高评估质量的有效保障。第五,以USPAP、IVS、中国资产

评估准则等为代表,资产评估准则的制定呈现综合化发展趋势,既包括传统的不动产及动产评估,也包括无形资产评估、企业价值评估及金融工具评估。第六,资产评估被各国政府运用到宏观经济管理中,成为维护国家和公共利益的重要工具。第七,作为新兴市场经济国家的“领头羊”,中国资产评估准则业已驶入高速发展的“快车道”,并对国际评估准则的发展及变革产生了巨大的影响。第八,不同国家和地区评估准则与 IVS 趋同的方式主要有:将其直接作为国家评估准则、作为国家评估准则的组成部分或者附录,以 IVS 为基础发展本国的评估准则等。

《诗经·小雅·鹤鸣》曰:“它山之石,可以攻玉。”德国哲学家黑格尔认为,事物发展的基本轨迹为:命题——建立思维方式;确定对立面——根本否定建立的思维;综合——新旧思想的混合。在经济全球化以及会计准则、审计准则、资产评估准则国际趋同的今天,资产评估准则建设与发展不存在所谓的东风西风论,也不存在所谓的本土化论,资产评估准则国际大同将是必然的趋势。但趋同并不等于等同,趋同也不会是一蹴而就,而是一个过程。

本书重点介绍上述国家和地区评估准则的基本概念、框架及代表性准则,力图做到全面系统、重点突出、洋为中用。探究不同组织和国家(地区)资产评估准则的异中之同和同中之异以及产生这些异同的原因,揭示不同国家资产评估准则的共同点和不同点,以同中求异、异中求同、发现规律、为我所用,用他国的评估准则来磨砺、雕琢中国资产评估准则,使其更加尽善尽美,满足我国经济发展的需要。

金无足赤,“书”无完“书”。这倒不是为本书的不足做辩解,而是由于在撰写过程中时常面临语言、国情、背景、历史等挑战,使我们陷入一知半解、一鳞半爪的桎梏或困境。书稿付梓之后,内心一直是五味杂陈和忐忑不安。本书的遗憾之处主要有三点,一是内容涉及六个国家和地区的评估准则,限于篇幅、时间及水平,具体准则翻译或者介绍的准确度及深度有所欠缺,不够系统、完整和深入。二是不同国家、地区和组织的评估准则均处于不断完善与更新的动态变化之中,这给准则研究带来了一定的困难和障碍。有些准则可能存在更新不及时,乃至新旧重叠、冲突等现象。三是除 IVS、USPAP 等外,EVS、ANZPS 的研究文献相当有限,只能是“白手起家”,书中难免有值得商榷乃至不当或错误之处。

在博士生导师汪祥耀教授的倡导和带领下,会计准则、审计准则、资产评估准则比较研究一直是浙江财经大学会计学院的重要研究领域之一。本书撰写过程中,浙江财经大学资产评估专业硕士陈湉湉、章贇、周丹、洪微微、苏捷、蒋恩平、黄明菲,以及上海财经大学资产评估专业硕士王婷等研究生也参与了资料的收集和整理工作。尤其需要说明的是,在本书撰写过程中,得到了中央财经大学博士生导师刘玉平教授、厦门大学博士生导师纪益成教授、山东财经大学张志红博士、江西财经大学余炳文博士、重庆理工大学张苏林副教授和高等教育出版社的鼎力支持,同时参阅并引用了国内外许多同行的观点或材料,对此谨深表谢意。

本书可以作为高等院校资产评估、会计、财务管理、审计等专业学生的学习用书,也可以作为资产评估工作者、经济管理工作者以及理论研究者的参考用书。我们相信,主要国家和组织资产评估准则与我国资产评估准则的比较,会使我国资产评估人员更加深入地理解评估原理、方法,理解准则的含义及精神实质,也会进一步促进我国资产评估行业的成长。

2015年3月于厦门鼓浪屿

郭化林



# 目 录

<b>第一章 总论</b> .....	1
第一节 资产评估准则及其形成机理 .....	3
第二节 资产评估准则制定原则及与法规的关系 .....	15
第三节 资产评估准则比较研究方法 .....	17
<b>第二章 资产评估准则环境因素及其影响</b> .....	21
第一节 生产力和经济因素的影响 .....	23
第二节 国际关联度、政治和法律因素的影响 .....	25
第三节 文化、教育、技术与基础设施及社会因素的影响 .....	29
<b>第三章 中国资产评估准则</b> .....	36
第一节 中国资产评估准则的演进与框架 .....	38
第二节 基本准则与职业道德准则 .....	43
第三节 资产评估程序性准则 .....	50
第四节 资产评估实体性准则 .....	78
<b>第四章 国际评估准则</b> .....	121
第一节 国际评估准则的产生背景与演进 .....	123
第二节 国际评估准则的概念框架与行为规范 .....	127
第三节 通用准则 .....	143
第四节 资产准则 .....	145
第五节 国际评估应用指南 .....	166
<b>第五章 美国评估准则</b> .....	176
第一节 美国资产评估准则的制定、演进及影响 .....	178
第二节 USPAP 的重要概念与框架结构 .....	181
第三节 准则及准则条文 .....	196
第四节 评估准则说明 .....	208
第五节 咨询意见、常见问题答复与反馈 .....	213
<b>第六章 英国评估准则</b> .....	229
第一节 英国评估准则的制定与演进 .....	231
第二节 英国评估准则的结构体系与主要术语 .....	233
第三节 全球评估准则及附录 .....	239
第四节 全球评估指南 .....	261
第五节 英国评估准则、附录及指南 .....	272
<b>第七章 欧洲评估准则</b> .....	279
第一节 欧洲评估准则的制定与演进 .....	280
第二节 欧洲评估准则的重要概念与框架结构 .....	283

第三节	欧洲评估准则 .....	286
第四节	欧洲评估指南(EVA) .....	297
第五节	欧盟法律和地产业务估计及其他技术文件 .....	303
<b>第八章</b>	<b>澳大利亚与新西兰评估准则 .....</b>	<b>311</b>
第一节	澳大利亚与新西兰评估准则的制定与演进 .....	313
第二节	澳大利亚与新西兰评估准则的重要概念及框架结构 .....	316
第三节	澳大利亚与新西兰资产评估准则的主要内容 .....	318
第四节	澳大利亚矿资产评估准则 .....	347

# 第一章 总 论

## 学习目标

资产评估准则是资产评估行业的“游戏规则”，由职业道德规范和技术规范构成，是资产评估理论与实践长期发展的精华凝练。本章主要介绍资产评估准则的含义、形成机理、制定方法与模式、制定原则、比较研究方法和资产评估准则体系的结构与主要内容，以及资产评估准则的性质分析和理论分析。通过本章的学习，应达到以下主要学习目标：

- (1) 阐述资产评估准则的含义、作用、形成机理及制定过程的主要环节。
- (2) 描述资产评估准则制定原则导向与规则导向的主要区别及其利弊。
- (3) 设计资产评估准则体系的基本结构及其主要准则。
- (4) 设计资产评估准则的形式结构、结构单位。
- (5) 描述职业道德的理论及职业道德规范的基本元素。
- (6) 描述法律、法规和政策与资产评估准则的关系。
- (7) 阐述资产评估准则比较研究的基本方法及方案选择。

## 知识结构图

依照资产评估准则制定过程、内容、结构以及研究方法，本章知识点之间的逻辑结构如图 1-1 所示。

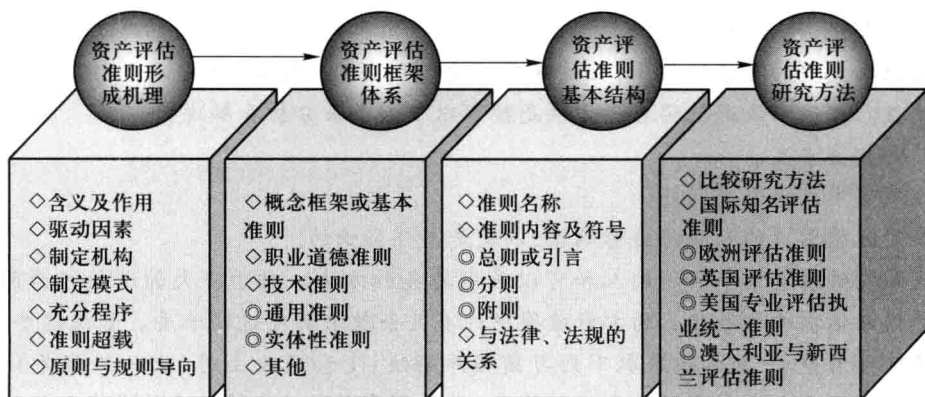


图 1-1 本章的知识结构



## 案例导入

### 道德困境

莎士比亚在《亨利八世》中有这样的表述：“我们都是凡人，天性脆弱，容易被肉体上的需要所左右；很少有人是天使；由于脆弱，由于缺乏智慧，像您这样一位应当给我们教导的人，却自己行为失检，而且还不是小小的失检。”道德困境就是在道德行为的选择过程中人们对道德价值的判断出现了观念或原则上的冲突的心理状况，表现在行为上就是不知所措或者是无所适从。亦指一个人所面临的必须决定何种行为适当的情况。评估师在其执业过程中经常会面临道德困境。如某个客户威胁说，除非按照他（她）的要求给出评估值，否则就寻找新的评估师，而出具那样的评估报告又不适当，这就是一个典型的道德困境。

大多数人认为不道德行为就是在既定条件下，与他们认为正当的行为不一致的那些行为。实际上，我们每个人心目中都会有判断不道德行为的标准，不管是针对自己还是他人。人们产生不道德行为的原因主要有两个：一是个人的道德标准与作为一个整体的社会的道德标准不一致。毒贩、抢劫犯或盗窃犯就是一些极端的例子，当其犯罪被捕后，他们中的多数人都没有悔恨的表示。再如，当人们在纳税申报表上造假，或是员工在工作中未能尽职、舞弊，我们大多数人都会认为这些行为是不道德的。如果有人认为这些行为是可以接受的、道德的，就出现了道德标准的冲突。二是人们选择了利己的行为。如A在车站发现一个装有10 000元的公文包，他将钱留下而将公文包扔掉。B面临同样的问题，但B把钱留下而将公文包放在一个非常引人注目的地方。相当一部分的不道德行为都是源于利己的行为，如政治丑闻源于对政治权力的渴望，纳税申报表造假的动机是对金钱的贪婪。在很多情况下，这两个原因同时存在。

有很多解决道德困境的方法，但在使用时应当谨慎小心，以免采用那些使不道德行为合理化的方法。使不道德行为合理化普遍采用的做法有：

(1) 人人都这样做，因此就是可以接受的。

(2) 只要合法，就合乎道德。

(3) 被他人发现的可能性极小，且被发现后受到的惩罚（后果）不是很严重，即违反道德的代价低于收益。正确解决道德困境的方法是按照以下六步来分析和解决：

(1) 获取相关事实。

(2) 在事实中发现道德问题。

(3) 确定道德困境的结果将会影响谁，以及是怎样影响的。

(4) 找到能够解决这个问题的人和可以采用的各种方法。对于重大的道德行为问题争端，评估师应遵循评估机构已经建立的方针政策中的有关条款来解决这些矛盾。如果这些政策解决不了某个道德行为争端，应考虑采取下列习惯程序解决：①和顶头上司（上一级领导）讨论解决有关冲突。但当顶头上司和出现的冲突相关时，应在矛盾发生时直接报告给更高一级的管理层。如果还不能令人满意地解决，评估师可将这些争论问题反映（提交）给更高的管理层。一般来讲，解决道德行为冲突的权威机构为董事会、受托管理委员会等。②和一位客观公正的顾问进行缜密的讨论，以澄清有关问题的概念，并获得一个能够接受的解决方案。③如果道德行为冲突在经过内部所有管理层次努力解决后仍然存在，评估机构就应不接受或解除业务委托。④如果某

些道德行为冲突涉及法律规定,评估师应将这些方面通知给适当的权力机构(官方)或个人。

(5) 确定每一种方法可能的后果。

(6) 采取适当的行动。

古罗马的执政官塔西佗说过一句名言(塔西佗效应):当政府不受欢迎时,好的政策和坏的政策同样会得罪人民。换句话说,政府失去公信力时,不论说真话还是假话、做好事还是坏事,都会被认为说假话、做坏事。资产评估行业也是如此,某一个或者某一些评估师出现虚假估值,将会给整个资产评估行业带来无法估量的损害。

基于名言“我们都是凡人,天性脆弱,容易被肉体上的需要所左右”,我们应当设计科学合理的资产评估准则体系,以制衡并指导评估师的执业行为,提高评估质量和保护社会公众利益。

## 第一节 资产评估准则及其形成机理

资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物,作为一种经常性的、专业性的经济活动,它的产生最早可追溯到16世纪在欧洲安特卫普(现比利时)成立的世界第一个商品和证券交易所。此后,随着科学技术和社会经济的不断发展,资产评估活动不断向规范化、科学化发展,逐渐由一种偶然的、个别的行为发展成为今天市场经济条件下不可或缺的中介行业。建立规范的准则体系,并严守准则是市场经济为中介行业建立的最基本的“游戏规则”。

### 一、资产评估准则的含义

#### (一)“准则”说文解字

##### 1. 汉字

准是“準”的简化字或异体字(见图1-2)。“准”可以引申为标准、准则。《汉书·东方朔传》“以仁义为准”,即是将仁义作为准则。

“则”的本义为法典、法。其左半部分原本是“鼎”字,后来演变成“貝”字。上古时期,鼎是烹煮用的器皿,用以烹煮或盛放肉食,后逐渐成为祭祀、征伐、丧葬等活动中陈设的一种礼器。同时,鼎也是贵族进行宴飨、祭祀等礼制活动时最重要的礼器之一。此外,鼎也被作为王权的象征,是“别上下,明贵贱”、区别等级的标志。《左传》宣公三年记楚庄王问鼎中原,即窥视中原王权之意。鼎一般为青铜器,古人通常将法典用刀刻铸在鼎上以昭示天下并流传后世。因此,表示法典的“则”由“鼎”和“刀”会合而成。

“则”字引申为规矩、规章、法则、规则、准则、榜样。规章、条例、准则中最前面概括性条文称为总则,详细条文称为细则,人们共同遵守的规章、条例、准则称为守则。

准与则,都是指用于约束或衡量的一定之规。准、则二字连用,有测量、考量行为的作用,是言论、行动、思想等所依据的原则,也是人们默认的、公认的道理和规律,属规范类范畴。

##### 2. 英文

(1) 不同国家和地区资产评估的英文表述。资产评估一般用 valuation 或者 appraisal 表示。国际、欧洲评估准则多用 valuation 表示,其含义有估价、估定的价值(或价格)、定价、评价,重在量的评估,着眼于价值被计量、估计或预测的技术或方法,即估价。北美用 appraisal 表示,重在质

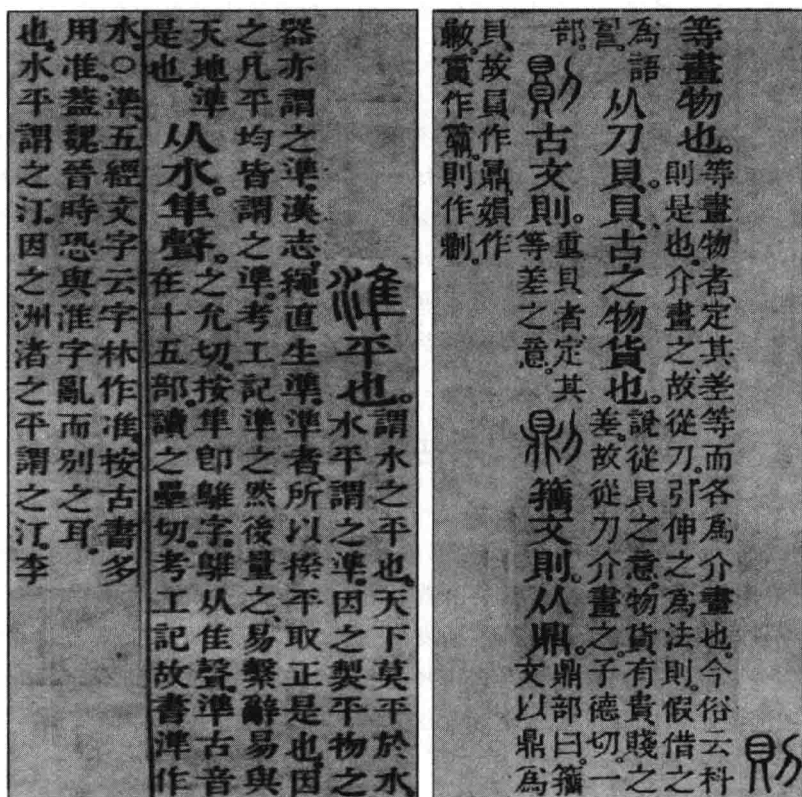


图 1-2 准则说文解字

的评估,美国《专业评估执业统一准则》对 appraisal 的解释是形成价值的行为或过程,具有职业操守和业务能力的评估从业人员用 appraiser 表示。我国往往将 asset appraisal 与 asset valuation 混用,如中国资产评估协会官方网站的英文翻译为“China Appraisal Society”,而注册资产评估师考试用书《资产评估》的英文则译作“valuation”。国外的评估对象通常表述为 property(也能评估负债、损失和服务),范围要大于 asset。

(2) standards。英语“standard”一词源自古法语“estandarti”(聚汇点),借用时与“stand”在形式上发生联想,早在 12 世纪便以“standard”的拼写形式出现了,最初指军旗,15 世纪以后又引申出不少词义,其中“支座”、“直立的支柱”、“茎干挺直的(植物)”等显然都是受了“stand”的词义影响而产生的。

关于英文“standard”的含义,《牛津高阶英汉双解词典》:①标准、水准、规格、规范;②水平、水准;③平均质量、熟练程度、业务水平;④旗、旗帜、标竿;⑤柱子或台座、支柱、基座。此外还有“最低规格、最低等级;公认为优秀的、权威的、合规格的”等含义。

## (二) 资产评估准则

资产评估准则是资产评估行业发展到一定阶段的产物,是一国资产评估理论和实践经验的高度浓缩,并随着资产评估行业的发展而不断完善。资产评估准则的完善和成熟程度反映了一国评估业发展的状况。资产评估是具有较强专业性的工作,为规范评估师执业行为、提高评估服

务质量、增强资产评估行业的公信力,世界各国评估行业都选择制定资产评估准则,从技术和职业道德等方面进行必要的规范。

具体而言,资产评估准则是由资产评估行业主管部门或者行业协会(组织)制定的,用以规范和指导评估机构和评估师职业道德行为与执业行为,保证其执业质量的行业公认标准。一般而言,资产评估准则是执行资产评估业务的职业道德规范和技术规范的总称。

资产评估准则具有标尺性、科学性(专业性)、原则性和公认性(权威性)等特征。①标尺性。是指评估准则是评估机构和评估师执业的标准性规范文件,是规范和指导其执业活动中职业道德行为和技术操作的准绳,从职业道德、独立性、业务承接、评估程序、工作底稿、价值类型选择、利用专家、不同类型资产评估、评估报告等方面全方位地提出了具体规范要求。②科学性(专业性)。评估准则中的概念、原理、惯例、方法和技术等,都是长期资产评估理论研究和实践经验归集、浓缩的结果,准则制定的充分程序,充分体现了评估准则内容及制定过程的科学性。③原则性。④公认性(权威性)。

## 二、资产评估准则的作用与驱动因素

### (一) 资产评估准则的作用

理论上讲,资产评估活动通常是由委托方、评估机构及评估师、社会公众及其他各方当事人三个方面构成的等腰直角三角形,评估师应当客观独立、不偏不倚。其中委托方即客户,可以是买方、卖方或者资产占有方;社会公众指参与社会活动的民众群体,社会公共利益是指为广大公民所能享受的利益,其他各方当事人诸如投资人或潜在投资人、银行、监管机构等。综观不同国家、地区和组织的评估准则,其作用主要有以下三个方面。

#### 1. 维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益,提升行业社会公信力

资产评估往往涉及多个利益主体,准则的服务对象包括评估师,也包括评估报告的使用者等。资产评估准则最早是作为内部的规章,通过管理会员的行为,从而建立公众的信任。现代资产评估准则分别从技术操作和职业道德两个方面对评估师执业行为进行规范。资产评估作为独立的社会中介服务,“维护社会公共利益或者服务于公众”应当作为评估师的行为准绳。强调维护社会公共利益,并不排斥评估师维护资产评估各方当事人合法权益。评估师竭诚为客户服务,并按照独立、客观、公正的原则执业,就可以将维护社会公共利益和维护资产评估各方当事人合法权益统一起来。

#### 2. 规范和约束评估师执业行为,提高行业规范化水平和执业质量

评估准则对评估师的专业胜任能力、评估程序、评估方法、评估报告与披露、不动产、机器设备、无形资产、企业价值等方面都作出了具体规定,评估师在执行各类评估业务时必须严格履行准则的有关规定。因此,评估准则既是评估师执行各类资产评估工作的依据,也是评价资产评估质量的依据。在资产评估报告中,评估师应当明确列示本次评估所依据的相关资产评估准则。以中国资产评估报告准则为例,任意找出一份国内的资产评估报告书,我们均可以清晰地看出其与《资产评估准则——评估报告》之间的对应关系。反过来,我们也可以据此评价评估报告书撰写的质量及符合性。

#### 3. 为企业和评估机构之间加强沟通搭建了专业平台

评估准则对评估师执业行为进行了全面系统的规范,有利于企业更好地把握评估执业要求,在

实际工作中结合评估业务的具体情况和准则规范要求与评估机构进行沟通,增进评估师与评估报告使用方之间的相互理解和支持,在保证评估工作质量的同时提高评估工作效率。

总之,制定科学、合理的资产评估准则体系不仅是评估行业发展的内在需求,也是委托方、监管部门、报告使用方以及社会各界的共同期望。它承载了评估行业所具有的崇高的社会责任。

## (二) 资产评估准则的驱动因素

国内外资产评估发展的经验表明,一个国家或地区资产评估准则的产生与形成不是一蹴而就的,而是其长期资产评估理论与实践经验总结凝练的结果。归纳起来,资产评估准则的形成机理可概括如图 1-3 所示。

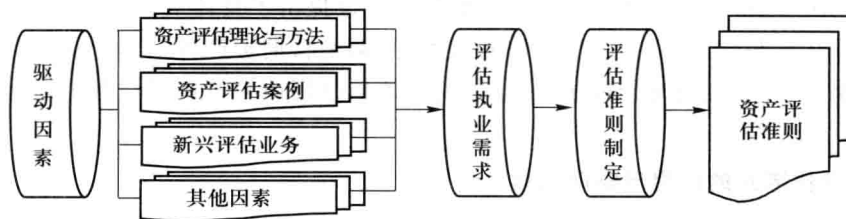


图 1-3 资产评估准则的形成机理

### 1. 资产评估理论与方法

资产评估理论与方法是制定资产评估准则的基础,它对准则的制定起到支撑、指导和阐释等作用。众所周知,资产评估是一门边缘性学科,诸如资产的含义、资产评估工作原则、收益预测、行业分析、统计抽样、折现率、重置成本等,无不涉及经济学、管理学、金融学、统计学、数学、会计学等学科的理论或方法。

英、美两国的经验表明,资产评估准则的制定的确需要深厚的评估理论和丰富的评估实践来支撑。作为现代评估业的鼻祖,英、美两国资产评估行业发展较早,但在资产评估准则制定方面经历了一个相对较长的过程。英国早在 1792 年就成立了测量师学会,负责对包括资产评估在内的测量师业实行行业管理。国际评估准则委员会时任主席埃居先生研究确认,英国于 1974 年成立了评估和估价准则委员会(AVSC),并于 1976 年制定了第一部《英国评估准则》,此后于 1981 年、1990 年和 1996 年进行了三次修订,于 2003 年修订出版了《英国评估准则》(第五版)。美国虽然也早在 19 世纪中后期就成立了专业评估公司,但直到经历了 20 世纪 80 年代的评估业动荡之后,才于 1987 年制定了第一部《专业评估执业统一准则》(USPAP),2006 年起从偶数年 1 月 1 日开始以两年为一个周期进行更新,目前最新版本为 2014—2015 年版。可以看出,英、美两国是在资产评估理论和实践经历了一百多年的发展,并不断取得行业共识的基础上,才制定了评估准则。这表明了两国评估界对资产评估准则制定的谨慎态度,也说明了资产评估理论和实践对资产评估准则制定的重要性。

### 2. 典型的资产评估案例

典型的资产评估案例是推动和促进评估准则制定的重要力量。如 2000 年我国资本市场先后发生了多起因关联方交易引发的有关无形资产评估违规案件,在中国证监会的限时推出要求下,中国注册会计师协会(以下简称中注协)2001 年 1 月组织力量对我国无形资产评估中存在的问题及国外的相关规范进行了研究,2001 年 4 月 1 日至 8 日,中注协在北京龙泉宾馆主持无形资

产评估准则起草会议。经征求意见后,财政部于2001年7月23日发布了《资产评估准则——无形资产》(财会[2001]1051号),2001年9月1日起施行。同时编写了《〈资产评估准则——无形资产〉释义》。限于历史原因,这是在中国资产评估基本准则尚未定稿之前推出的第一个具体准则。再如麦科特事件引发权属争议后不到一个月,中注协就印发了《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

### 3. 新兴评估业务

新兴评估业务的出现也会对制定评估准则提出要求。如我国的《实物期权评估指导意见(试行)》、“国际评估准则”的《IVS 250 金融工具》等,都体现了新兴评估领域或者业务对评估准则建设的影响。

### 4. 其他因素

其他因素又可以进一步分为以下几个主要方面:

(1) 其他国家、地区或者组织评估准则的影响。例如,《国际评估准则》的变化对与其趋同或者协调国家及地区评估准则的影响。

(2) 会计准则等其他相关领域发展的影响。

(3) 国家经济体制及管理的影响。如我国《企业国有资产评估报告指南》、《金融企业国有资产评估报告指南》等准则,就是适应我国国有资产管理需要的产物。再如,我国对无形资产的发展高度重视,确立了建立创新型国家的发展战略,党的十七大明确提出“实施知识产权战略”。2007年,财政部和国家知识产权局研究启动了知识产权评估促进工程。2008年,国务院发布《国家知识产权战略纲要》,无形资产评估发展面临新的机遇与挑战。中评协积极落实国家政策和监管部门要求,构建了知识产权评估准则框架,针对市场需求启动了无形资产和专利资产评估准则项目。《专利资产评估指导意见》、《著作权资产评估指导意见》、《商标资产评估指导意见》都是根据《资产评估准则——无形资产》制定的,也是响应国家知识产权战略启动的准则项目。

总之,资产评估理论、资产评估案例、新兴评估业务及其他因素是触发资产评估准则形成的原动力或者驱动因素。它们某一个或者若干个共同作用会导致评估执业规范与指导的需求,而资产评估执业需求会催生资产评估准则的制定。

## 三、评估准则制定机构、制定方法与模式

### (一) 制定机构

资产评估准则制定是一项复杂的系统工程,不仅专业性、技术性要求高,而且反映了经济、文化、法律等社会背景和环境条件,是相关各方利益的协调过程。根据《国际评估准则》、《国际会计准则》等制定的经验,准则制定委员会成员应保持实质性独立,诸如组织上独立(要和原有的工作单位脱离关系)、经济上独立(薪酬由准则制定机构发放)、工作上独立、精神上独立,以保证准则的公平性、科学性。具体而言,资产评估准则应当由独立第三方的非官方组织(民间)主持制定,以保证准则公正性、科学性和允当性。

### (二) 制定模式

资产评估准则制定通常是设定一个时间表,具体包括立项、讨论稿、征求意见稿、最终准则等环节(见图1-4)。同时,评估准则体系是一个开放、动态的系统,由于资产评估实务的复杂性以及资产评估理论的相对不成熟性,资产评估准则需要不断进行修订和完善。从发展的角度看,准



则开始执行之日也就是修订和完善开始之时。美国和澳大利亚资产评估准则制定部门每年根据理论和实践的发展对资产评估准则进行修订;英国自1976年制定《评估指南》以来也已经连续对其进行了多次修订。

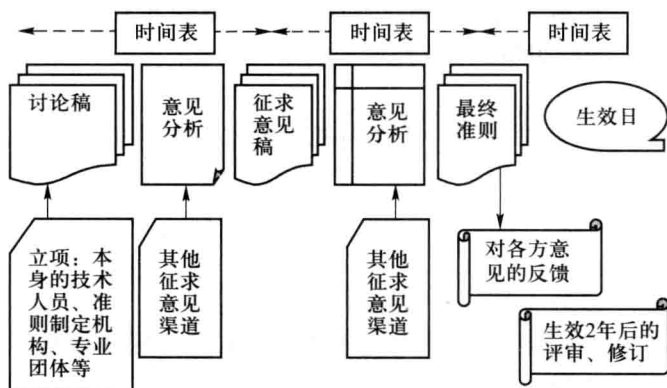


图 1-4 准则制定基本程式

### (三) 充分程序(due process)

“due process”具有程序的中立、理性、排他、可操作、平等参与、自治、及时终结和公开等含义。在法律界,通常称为“正当程序”。“正当程序”起源于英国法中的“rules of natural justice”(自然正义)的观念,当其被引入会计、审计、资产评估等领域后,较多地被译为“充分程序”,也有不少学者认为译为“允当程序”、“应循程序”、“恰当程序”比“充分程序”更合适。充分程序的基本特征可以归结为以下四个方面:①独立性。准则制定机构的独立性是保证准则制定程序的公平性和中立性的前提。②公正性。准则制定程序应当公开和透明,将讨论稿、征求意见稿送交咨询机构和各利益集团,广泛征求各方面的意见。③公平性。准则应当经过各利益集团的充分博弈,但又不被任何一个利益集团所控制,也不偏袒任何一方,因此其程序是公平的。④充分性。准则的制定应当在网站公布时间表,对讨论稿、意见征求意见稿等都作出充分的计划安排和讨论。

以《国际会计准则》制定为例,其工作程序完全公开、透明。如会议文件和准则制定各个主要步骤的文件公开,委员会决定的根据、投票情况、投反对票委员的意见公开,正式会议全球实况转播,会后有书面的声频简况,1/3以上委员开会必须有正式公开的程序,其他公开的圆桌会、工作小组会议等。

### (四) 准则超载(standards overload)

某些国家和地区由于评估准则数量庞大,存在内容繁多、编排无序、难以检索和应用等重大缺陷,给使用者造成了理解和应用上的困难,形成了“准则超载”。引起准则超载的因素有:基于减少职业判断的考虑,对需要披露的范围制定了较为明确的规定;基于保护各方利益相关者的需求,准则对披露的程度做出了详细的规定;等等。评估准则超载的具体表现:太多的准则;太细的准则;过度披露;加大了评估师的工作难度;提高了对报告使用者所需掌握专业知识的要求;一定程度上违背了成本效益原则;等等。

降低准则复杂性、给评估准则使用者“减负”的具体措施与方法包括:①改进准则的形式与

内容,提高准则的可理解性;②加强概念框架的研究,增强准则制定的概念依从性;③准则制定和修订过程力求广泛地听取和告知;④汇编与检索。

#### 四、资产评估准则的原则导向与规则导向

##### (一) 原则导向与规则导向的比较

当今国际上占主导地位的评估准则制定基础主要有两种:一种是以规则为基础。按此基础制定的评估准则的特点是,准则内容详细具体、可操作性强,评估师可以直接引用。另一种是以原则为基础。准则不是操作手册,对有关评估执业过程中的重要问题作出原则性的规定即可。《国际评估准则》被认为是采用这种基础的结果。正如国际评估准则委员会认为:“《国际评估准则》列出了评估师应该做什么,而不是解释如何运用具体评估程序或方法”,“每个评估项目都需解决特定的评估问题,解决方式取决于评估师选择相关技术、进行恰当判断的能力”。强调原则性必然淡化规则性。二者的具体区别如表 1-1 所示。

关于评估准则应以原则为基础还是以规则为基础加以制定,是评估界长期讨论的热点话题。rule 的解释为:规则、规章、规定、条例,即在一种特殊的场合中规定了什么可以做、什么不可以做,俗称游戏规则。具体到评估规则,可以被理解为,在评估领域中为一些具体实务规定了具体该如何进行资产评估。而 principle 主要有两层意思:①原理、原则、法则;②准则、规范,如行为准则和道德规范等。可见,rule 具有规定性和排他性,principle 具有原则性和原理性。

表 1-1 原则导向与规则导向的比较

原则导向	规则导向
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 突出评估业务的实质,强调资产评估的原则而非具体的方法</li> <li>② 有一个全面完整、内涵一致的概念框架,对资产评估活动进行科学合理的引导</li> <li>③ 由若干基本原则组成,原则应用宽泛</li> <li>④ 体现了评估准则制定的技术规范性,需要更多地依赖评估师运用合理的、与准则的内涵和目标相一致的职业判断</li> <li>⑤ 有关准则运用的解释和应用指南较少</li> <li>⑥ 交易费用较低,准则更易于理解和执行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 规则包括具体的标准、清晰界限、示范、范围限制、例外和连续性的惯例</li> <li>② 由较多详细、具体的规则组成,操作性强</li> <li>③ 试图考虑到原则适用的所有可能情况,存在大量解释与实施指南</li> <li>④ 职业判断的空间较小,更倾向于反映评估活动的形式而不是实质</li> <li>⑤ 评估准则往往是各利益集团协调的结果,准则之间的一致性较差</li> </ul>

客观地讲,我们很难准确地将不同国家和地区的资产评估准则划分为规则和原则两类。原因在于,规则基础与原则基础是相对而言的,我们很难找到一个国家的资产评估准则只是单纯的原则,或者只是单纯的规则。现实的情况是:有些国家的资产评估准则中原则多一些,而另一些国家的资产评估准则中规则多一些。所以只能讲,某一个国家的资产评估准则是以原则为导向,而另一个国家的资产评估准则是以规则为导向。刘萍秘书长认为,一个国家的评估准则应该是规则化,且是具有可操作性的,而《国际评估准则》是一面旗帜,应该是原则化,是要让世界各国评估界知道什么地方需要评估。以原则为基础的《国际评估准则》并不能解决各国在评估实践中的具体问题,真正解决问题的是各个国家在依据《国际评估准则》原则的基础上所制定的国家评估准则。

## (二) 利弊分析

以规则为基础和以原则为基础这两种准则制定基础各有优劣(见表1-2),曾在相当一段时间内并存。以规则为基础的评估准则试图规定资产评估工作的详细规则,但这些详细规则却很难规定实务中的每一种可能情况,无论其如何详细,也难免百密一疏,给人钻准则漏洞的机会。同时,规则是基于已经发生的或者现有的评估业务制定的,难以规范和指导新兴的评估业务。详细规则的替代方法是原则导向,即只规定评估业务一般的原则,并依靠评估师的专业判断,从而确保应用评估准则时不产生误解。但以原则为基础制定的评估准则依赖评估师的职业判断,当评估师水准参差不齐或评估业务较为复杂时,其执行的有效性往往受到质疑。

表 1-2 反对与支持规则导向观点的比较

主题	反对规则导向(反方)	支持规则导向(正方)
职业判断	它减少了专业判断的运用	它正是评估师所期望的
执行力	它没有阻止不道德行为	规则具有权威性与强制性
可比性与一致性	它并不能确保可比性	它提供了可比性
复杂、准则超载、滞后	准则较复杂、超载、滞后	规则是对复杂交易的应对
创造性评估的可能性	原则导向助长了创造性评估行为	规则导向遏制了创造性评估
反映评估实质	原则导向反映了评估实质	规则导向已经反映了很多评估的实质
成本	交易费用过高	交易费用较低

评估准则具有自然属性与社会属性。评估准则有与生产力发展相适应的自然属性,即技术规范性。从评估准则的历史看,制定评估准则是一种行业自律行为,最初是由评估职业界自己制定的。更多是从专业立场出发,从技术规范的角度评估资产价值的方法。不同的评估准则规定会产生不同的价值信息,从而影响各利益关系人的利益分配及社会资源的配置,因而评估准则具有经济后果的性质。这必然会引起各利益集团的关注,评估准则不可避免成为了一种政治的结果,成为各方利益集团斗争与妥协的结果。因而,评估准则的经济后果性必然也导致评估准则的政治性。评估准则的经济后果性与政治性统称评估准则的社会属性。

综上所述,如何在以原则为基础和以规则为基础制定评估准则之间找到一个平衡点,兼顾两者的优势或者最小化劣势,则需要充分研究本国或地区资产评估理论与实践的现状以及经济发展水平、社会文化等因素,进而使准则与其环境相匹配,以实现最佳的执行效果。

## 五、资产评估准则框架体系

### (一) 资产评估准则体系的主要内容

如前所述,资产评估准则是指导资产评估师执行资产评估业务的职业道德规范和技术规范的总称。职业道德规范通常包括职业道德准则和职业守则,它主要是对评估师在从事资产评估职业活动中应当遵守的职业态度、职业职责、专业胜任能力和职业纪律等进行规范。技术准则一般由通用准则、资产准则、评估指南(指导意见)构成,它对评估师执业过程中的基本要求、评估