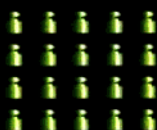


世界资产评估概览

(上卷)



主编 王宝库



中华工商联合出版社

序

党的十四届三中全会决定在我国建立社会主义市场经济体制。随着我国市场经济体制的建立、发展和完善,包括产权市场在内的技术市场、要素市场、劳动市场等专业市场都将会得到前所未有的快速发展。当前,在我国建立社会主义市场经济体制中,产权转让日益活跃,企业重组、兼并、破产、股份制改造、横向联合等经济行为日益频繁;中外合作、合资企业和境外投资日益增多,这对于推进我国社会主义市场经济发展,促进资产合理流动、优化配置,提高资产的运营效益,加速我国现代化建设进程,都具有十分重要的意义。我国社会主义市场经济发展过程中,这种资产变动和产权交易,客观地要求通过资产评估维护各方合法权益,客观地要求加快发展我国资产评估事业,客观地要求我国资产评估尽快地与国际资产评估接轨。

改革开放以来特别是近几年来,我国资产评估事业得到了长足的发展。这些年来,我国理论工作者和实际操作者注意认真学习和研究国外和境外资产评估的理论与方法,结合我国资产评估的实际,积极探索适合我国社会主义市场经济的资产评估理论、方法,先后出版和发表了很多文章和理论专著。为建立适应我国社会主义市场经济发展要求的资产评估科学理论体系、方法体系和管理体系奠定了基础。

1991年11月16日,国务院颁布的《国有资产评估管理办法》(91号令),标志着我国资产评估理论方法和管理体系的正式形成。随后,国务院有关部门根据91号令又制定了许多配套制度、法规,特别是国家国有资产管理局和国家人事部联合颁发的注册资产评估师执业资格制度暂行规定,表明了我国资产评估已经走上规范化、制度化、法制化的轨道。目前,我国资产评估机构接近3000家,执业人员近5万人。资产评估在我国社会主义市场经济中,起到了中介服务作用,充分显示出我国资产评估发展的广阔前景和良好发展趋势。

随着我国社会主义市场经济体制的建立、发展和完善,随着我国产权变动和资产交易日益频繁,随着我国企业更多地走向国际市场,对资产评估提出了更高的要求,迫切需要通过提高资产评估的业务水平和质

量，迫切要求我们学习、借鉴国际资产评估的理论与方法，评估准则及道德规范，早日实现我国资产评估与国际接轨，以适应国内外经济形势的发展和需要。由王宝库等同志编译的《世界资产评估概览》一书，为我国资产评估业适应这种要求，为我们学习、借鉴、吸收国外和境外资产评估理论与方法，提供了有益的教材。《世界资产评估概览》一书，具有三个特点：

一、系统性。资产评估业发展在国外已有 100 多年的历史了，各国都已经先后形成较为成熟的理论体系、方法体系和管理体系。这些体系许多已成为世界资产评估业共同遵守的行为规范。该书在介绍和反映世界资产评估理论和实践方面，既概括了当今许多国家和地区资产评估历史发展过程，又展示了当今许多国家和地区资产评估的概貌；既全面反映许多国家和地区资产评估理论与方法的原理，又聚集了许多国家和地区的资产评估规范、制度和准则；既编译了许多资产评估的实际案例，又综合了反映许多评估机构资产评估实际经验。从多角度对世界资产评估的理论方法进行了全面反映。

二、代表性。资产评估是随着市场经济的发展而发展起来的。从世界资产评估发展情况看，发达的资本主义国家资产评估发展更为成熟。相对来说发展中国家资产评估除少数国家外，正处于起步和发展之

中。作者从我国实际情况出发，站在世界资产评估发展前沿，介绍了中国、英国、美国和香港地区等国家和地区的资产评估理论方法以及实际操作经验。这些国家和地区资产评估理论方法和经验基本上代表当今世界发展的方向，对于我们学习了解国外和境外先进的评估理论方法和操作经验具有典型意义。

三、操作性。该书在收集、整理和介绍国外和境外资产评估理论和方法时，围绕资产评估中的主要问题，包括资产评估的理论方法、评估管理、会计处理方法、评估报告、评估人员的道德规范等方面进行了全面系统的介绍，同时还介绍了国外和境外资产评估案例，具有较强的操作性。学习这些评估理论、方法、经验和操作经验，对提高我国评估人员的操作水平具有较强的现实指导作用。

本书的出版、发行，为我国评估执业人员、理论研究者，学习研究、借鉴国外和境外的经验提供了宝贵的资料。对于规范我国资产评估工作，提高资产评估执业人员和管理人员业务水平和质量，促进我国资产评估事业的发展，推动我国资产评估机构和评估人员走向国际将会发挥积极的作用。当然，由于时间仓促，资料有限，该书在反映世界资产评估理论和方法方面，从地域上看还有一定的局限性，从内容上看还有欠全面性之处。但是，作为我国第一部反映、研

究国外和境外资产评估的专业书，我相信一定会起到“抛砖引玉”、“他山之石，可以攻玉”的作用。因而，是值得庆贺的。我希望更多的人来研究世界资产评估理论和经验，共同把我国资产评估事业推向前进。

A handwritten signature in black ink, appearing to be '江平' (Jiang Ping), written in a cursive style.

一九九六年十二月八日

上卷目录

序 国家国有资产管理局副局长 潘岳

国际资产评估篇

- 第 1 章 国际资产评估发展概况 (3)
 - 第一节 国际评估标准委员会
 - 第二节 国际评估标准——序
 - 第三节 一般的评估概念和原则
 - 第 2 章 国际评估标准 1——市场价格依据的评估 (22)
 - 第 3 章 国际评估标准 2——非市场价格评估基础 (33)
 - 第 4 章 国际评估标准 3——用于财务报告和有关帐目的评估 (44)
 - 第 5 章 国际评估标准 4——用于贷款担保抵押和债券的评估 (57)
-

中华人民共和国资产评估篇

第 6 章 中国资产评估概况 (69)

第 7 章 中华人民共和国资产评估主要规章 (72)

第一节 国有资产评估管理办法

第二节 国有资产评估管理办法
施行细则

第三节 资产评估操作规范意见
(试行)

第四节 中国资产评估协会章程

第五节 人事部、国家国有资产
管理局《注册资产评估
师执业资格制度暂行
规定》

第六节 建设部、人事部《房地产
估价师执业资格制度暂
行规定》

第七节 国家物价局、国家国有
资产管理局《资产评估
收费管理暂行办法》

第八节 国家计委、建设部《关于

房地产中介服务收费的
通知》

第九节 国家计委、国家土地管
理局《关于土地价格评
估收费的通知》

第十节 国家计委《城市房产交
易价格管理暂行办法》

港台地区资产评估篇

第 8 章 香港地区资产评估概况 (181)

第 9 章 香港资产评估理论与方法 (190)

第 10 章 香港不动产评估指南 (200)

第 11 章 香港资产评估行业管理的
主要规章 (251)

第一节 香港测量师学会条例

第二节 香港测量师注册条例

第 12 章 香港联交所上市条例及有关
规定 (308)

第一节 香港联交所证券上市规
则

第二节 香港联交所上市公司需

要的物业的估值及资料

第三节 证券及期货事务监察委员会条例

第 13 章 台湾土地估价技术规范 (327)

英国资产评估篇

第 14 章 英国资产评估概况 (355)

第 15 章 英国资产评估理论和方法 (362)

第 16 章 英国测量惯例守则 (381)

第 17 章 英国皇家特许测量师操守
(第二修订本) (399)

第 18 章 英国皇家特许测量师学会关于资产评估的指导性说明
(第二版) (431)

下 卷 目 录

美国资产评估篇

第 19 章 美国资产评估概况 (491)

第 20 章 关于美国评估人员的职业道德 (500)

第 21 章 美国评估工作准则与职业道德守则 (521)

第 22 章 美国资产评估方法 (544)

第一节 资产评估中的市场法

第二节 资产评估中的成本法

第三节 资产评估中的收益法

第四节 房地产评估中的市场数据法

第五节 房地产评估中的资产收益法

第六节 房地产评估中的资产成本法

德国资产评估篇

第 23 章 德国资产评估概况 (563)

第一节 估价委员会

第二节 对地产估价员的基本要求

第三节 不动产评估机构

第四节 不动产评估方法

第五节 不动产评估的标准价格

第六节 建设用地整理中的地产评估

第七节 旧城改造区不动产评估

第八节 地产交易底价中的地上权评估

第九节 公共用地补偿价格评估

第十节 土地征用中补偿价格的评估

第十一节 无形资产的评估

第十二节 无形资产评估中的收益法

第十三节 地产估价收费标准

日韩新澳等国资产评估篇

第24章 日本资产评估概况 (591)

第25章 韩国资产评估概况 (600)

第26章 新西兰资产评估概况 (616)

第27章 澳大利亚资产评估概况 (619)

附 录 篇

第28章 部分国家和地区有关法规 (627)

第一节 中华人民共和国会计法

第二节 中华人民共和国注册会计师法

第三节 香港会计师法

第四节 日本公认会计士法

第五节 德国注册会计师法

第六节 美国统一会计师法

第29章 资产评估案例 (794)

第一节 香港卓德测量师行有限公司评估××汽车股份有限公司物业权益报告

- 第二节 香港卓德测量师行有限公司评估××汽车股份有限公司设备及机器价值报告
- 第三节 香港 Hanbros Securities Limited 评估亨宝财务有限公司出版产权价值报告
- 第四节 香港 Price Waterhouse Corporate Finance 评估维他奶国际集团有限公司商标价值报告
- 第五节 香港 Coopers & Lybrand Deloitte 评估佐丹奴企业有限公司丹奴商标及牌子名称价值报告
- 第六节 香港 Price Waterhouse 评估金利来集团有限公司商标权报告
- 第七节 香港 Sall MANN6(FAR EAST)LTD 评估××啤酒股份有限公司商标权报告
-

第八节 美国评估有限公司评估
安权控股有限公司商标
权报告

第 30 章 有关评估机构简况及常用评估
数据 (847)

第一节 卓德测量师行

第二节 梁振英测量师行

第三节 资产评估有关常用资料
数据

后 记

国际资产评估篇

