

资产评估

前沿报告

刘丽松 主编

LIULISONG ZHUBIAN



中国经济出版社

资产评估前沿报告

刘丽松 主编

中国经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估前沿报告/刘丽松主编. —北京:中国经济出版社, 2001. 2

ISBN 7-5017-5105-6

I. 资… II. 刘… III. 资产评估—研究 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 58818 号

责任编辑:刘一玲

封面设计:高书精

*

中国经济出版社出版发行

(北京市百万庄北街 3 号)

邮编:100037

各地新华书店经销

北京艺辉印刷公司印刷

*

开本:A5 1/32 10 印张 260 千字

2001 年 2 月第 1 版 2001 年 2 月第 1 次印刷

印数:1-3000 册

ISBN 7-5017-5105-6/F·4052

定价:20.00 元

谨以此书献给辛勤
工作在资产评估行业的
朋友们！

序

在《中共中央关于国有企业改革和发展若干重大问题的决定》这一重要的中央文件中，有三处提到资产评估，每一处都与国有企业的改革与发展所要实施的重大措施有关，这足以说明，当前做好资产评估工作，对于推进国有企业改革和发展的重要性，而党中央对资产评估事业的关怀和重视，则是我们做好资产评估工作最大的动力。

这次党中央关于国有企业问题专门做出决定，意义重大而深远。特别是这一次文件所涉及的主要问题并不仅局限于国有企业改革，而是在党中央的文件历史上首次明确提出研究国有企业发展问题。因此，资产评估的工作并不仅是为改革服务的，按照新的中央文件精神，做好评估工作就是要为国有企业的改革和发展服务。这说明资产评估工作既对当前的改革有重要的现实意义，又对将来的国有企业发展有深远的意义。

当前，根据党中央的决定，做好资产评估工作，首先要为国有企业改善负债结构进行资产重组服务。现在，国有企业改革的战略方向十分明确，就是要进行战略性的重组，其目标是实现规范的公司制改革。而这种公司制要求的是投资主体多元化，坚决改变过去国有资产单一投资主体的状况。这就涉及到两个方面的问题，一是现在的企业必须进行改制，不再保留原来企业的性质和资产结构，即一定要用多元投资主体的股份制公司取代过去的国家独资企业结构。中央已经明确除极少数的企业外，绝大多数的国有企业要改造为股份公司。二是进行改制国有企业必须进行自身的债务结构调整，在有条件的企业，国家要实现债转股，同时，国家还准备了大量的坏账准备金，可核销一部分企业债务。

以上这两个方面党中央都要求必须做好评估工作。这既是对资产评估的信任和希望，也是赋予的重任。这要求我们必须做好资产评估管理工作，充分调动资产评估机构的积极性，要求机构及时地规范地认真负责地为国有企业做好评估。经过 10 年的发展，我国已有资产评估机构 3 000 多家，执业人员约 60 000 多人，完全有能力承担国有企业改革中的企业评估和资产评估工作，为企业改善负债结构和进行资产重组尽到资产评估的责任。为此，我们将按照国家要求积极地做好机构的脱钩改制工作，尽快让各个机构以新的面貌投入到为国有企业改革提供及时的服务中去。我们将在此基础上进一步要求提高评估质量，要求评估结果切实反映客观情况；对所有国有资产的评估坚决做到维护国家利益，杜绝任何流失。这也就是说，资产评估将发挥两大功能作用：第一个作用就是合理评定资产市值的作用。这要求评估行业站在公正的立场上，客观地测定资产价值，不受人为干扰。所有评估工作要规范化、程序化，一切以市场为导向，尊重客观实际，该贬值的一定贬值，该升值的一定升值，是升是贬一概以市场为参考系，绝不主观从事，坚决杜绝先定评估值的虚假行为，一旦发现不规范作业情况就要严厉查处，直至取消作业人员的执业资格。资产评估的这架天平一定要准确无误，这需要全体评估人员共同努力，更需要评估管理人员严格监督。这不仅仅是执业道德的问题，而是评估业在全国人民心目中树立形象和取得信任的问题。资产评估起到的第二个作用是把关作用。我们一定要为国家把好关，对国有资产必须科学地评估，决不能低估。我国目前的资产价格与 10 年前、20 年前相比有相当大的提高，这是不可否认的事实，所以，10 年前、20 年前企业账面记录的资产值远远不能反映资产价格的现实情况，甚至由于市场变化较快，账面值很可能不能反映前几年的资产价值情况，就此而言，资产评估的意义和作用就在于此，这必须要评定出企业资产的现实价值。从目前来讲，就是已经变得比较高的资产值。现在若以原先的账

面值计算国有资产就是一种流失，资产评估就不是按原先的账面值进行确定，而是按现在的市场值确定，这样资产评估才能起到把关的作用。党中央把重要的任务交给了我们评估业，所有评估人员一定不能辜负党对我们的信任和托付。

企业的改制是当前的重点工作，这次中央明确提出抓好大企业和放开搞活中小企业。大企业需要迅速地通过合并而形成，所以，每合并一个大型企业或特大型企业，都是一项艰巨的资产评估业务。我国 10 年前总共累计评估国有资产已达 4.2 万亿元，但在今后的企业改制中，总的评估值可能还要超过前 10 年，所以，我们既要把今后的国有企业改革看成是攻坚战，也要把今后几年的资产评估看成是一场攻坚战。对此，我们有充分的思想准备和工作准备。在机构的培养上，我们要在坚持搞好兼营和专营并举的基础上，重点抓好大的资产评估专营机构的建设。因为国有企业的发展就是向大型的方向发展，我们没有大型的资产评估机构，就不能适应国有企业改革和发展的形势要求。没有规范化的大公司作评估业的主力，就没有我国资产评估事业的更大发展，也就无法完成党中央交给资产评估业的重要任务。国有经济是国民经济的主力，国有企业要为国民经济的大发展服务，同样，资产评估业要为国有企业服务，所以，国家要求国有企业作大，真正向大集团、大公司发展，这同样是对资产评估机构的要求。在这方面我们一定要有战略眼光，要立足于早发展、快发展、规范发展，迅速提高我国评估业的总体水平，培养名牌机构，树立行业的排头兵。我们认为，不仅要以此树立我国评估业的现代化现象，而且要为我国资产评估业进入国际市场做好准备。再有，我们要进一步坚持和巩固中国注册资产评估师的专职执业制度，凡资产评估师不论是在专营机构工作还是在兼营机构工作，都必须专职从事资产评估工作。只有这样，我们才能真正提高资产评估师的执业水平，才能保证资产评估的质量，才能不辜负党和国家对资产评估业的重托。我们一定要继续整顿队伍，

对不合格的资产评估师和弄虚作假的评估人员坚决清理，同时，做好评估师的培训工作，将培训的重点放在素质培训上，从而更好地为我国国有企业改革和发展服务。

本书是由北京市资产评估协会组织编写。这是为了更好地适应资产评估业大发展的形势而进行的研究。这些科研成果反映出研究人员对当前我国资产评估行业管理、执业以及技术方面的一些问题的认识。也许这些探讨并不能解决问题，而只是对问题的进一步研究起到一定的推动作用。即使这样，做这些努力也是很有意义的。更何况，有的问题认识是站在了理论和实践的风口浪尖之上，不仅尖锐地表现出超前性，而且具有相当慎密的深刻性。当然，由于作者的水平有限，探讨的问题还有待深入。本书存在疏漏是难免的，欢迎资产评估界的同仁给予批评教正。

刘丽松

于北京 双榆树

2000年8月

目 录

序	(1)
---------	-----

形势分析

我国资产评估业的调整与发展	(1)
---------------------	-----

行业自律

面临 21 世纪挑战的资产评估协会的 地位与作用	(15)
-----------------------------------	------

基础理论

试析资产评估的被动性与主动性	(55)
如何适应评估目的、确定评估方法	(60)
评估报告格式标准化问题探讨	(68)
公营企业经营绩效的评估与审计	(75)
资产评估在企业改制上市中的地位	(86)

评估管理

资产评估业的竞争与规范	(125)
资产评估业的发展与管理	(131)

评估技术

工业在建项目的资产评估	(169)
-------------------	-------

用重置成本法评估整体性资产的不适应性·····	(178)
旅游资源的评估·····	(183)
用水用电权的评估·····	(188)
科技成果评估及其方法的探索·····	(191)
网络公司价值评估·····	(238)

附录

市场经济的价格理论·····	(263)
社会市场经济的资产管理与评估	
——赴德国培训考察报告 ·····	(291)
资产评估:专业大旗自己扛 ·····	(304)
中国资产评估业:执业水平“四处”着眼 ·····	(307)

跋 ·····	(311)
---------	-------

形势分析

我国资产评估业的调整与发展^{*}

一、发展历程

中国自改革开放以来，涌现出许多新生的事物，资产评估事业的蓬勃兴起就是其中璀璨的一环。这是一个社会公正性中介服务行业，同注册会计师业、律师业一样，是市场经济体制建设的重要组织基础。随着对外开放，外资进入中国，合资的要求使得资产评估成为迫切的市场需要。1989年我国进行了第一个资产评估项目，1991年国务院发布《国有资产评估管理办法》。自此以后，全国的资产评估机构和从业人员得到了迅速发展。国有资产的评估与非国有资产的评估都开始走向规范的行业管理。

回顾资产评估事业在我国发展的历程，大体可分四个阶段：第一阶段是1989～1993年，这是产生与初步奠定基础的阶段。这期间出台了有关资产评估的全国性行政法规，对评估的程序、目的、范围、原则、管理等方面的工作要求作出了系统的规定，确立了我国社会主义市场经济条件下资产评估工作的基本依据、基本方针和基本政策，形成了初步的法律基础。第二阶段是1993～1995年，这期间成立了中国资产评估协会，开始了资产

^{*} 本文系北京市资产评估协会的研究报告，作者刘丽松。

评估的政府监督指导下的行业自律性管理体制。1995年3月,中国资产评估协会代表中国资产评估行业加入国际评估标准委员会,使中国的资产评估事业与国际市场接轨。第三阶段是1995~1996年,这是评估事业走向规范的阶段,1995年我国发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》和《注册资产评估师执业资格考试实施办法》,建立了我国的注册资产评估师制度,这期间组织了全国统一考试,在公平竞争的机制下,确认了我国第一批拥有资格的评估师队伍。第四阶段是1996年至今,这一阶段发展的标志是我国发布了《资产评估操作规范意见》,这标志着我国的资产评估行业在技术操作方面已经开始走向成熟,具有中国特色的资产评估的方法和管理都已经基本上稳定下来,已经能够满足市场经济的发展对资产评估的需要。

目前,我国的资产评估机构已有3 000多家,从业人员已达60 000多人。资产评估不仅为众多的合资企业和国有资产重组进行了评估,而且为所有的上市发行股票的企业资产做出了公正的评估报告。资产评估事业的发展,为我国社会主义市场经济体制建设在市场中介服务方面填补了一大空白。

二、行业规范问题

作为一个新兴的行业,资产评估在我国的发展是健康的,但是,由于这一行业的建立正处于我国体制转轨时期,条块分割、行业垄断的情况尚未转变,对资产评估这一行业的发展也造成许多的混乱。资产评估最初只进行的是国有资产评估,由国有资产管理局负责,以后由政府部门管理向行业自律管理转化,由于多种的历史原因影响和多种的现实利益的趋使,虽然有中国资产评估协会组织的成立,但是在它成立之后,却并不能覆盖全行业的业务管理。土地管理部门以土地管理的特殊性为由,另行组织土地估价师队伍;城市建设管理部门面对改革之后兴起庞大的房地产市场,通过立法的形式,组织了一支强大的房地产估价师队

伍；与此同时，科学技术部要对科技成果单设评估队伍；林业部门要对林业资源评估进行行业管理；农业部乡镇企业局要求对所有乡镇企业资产统管；物价管理部门则认为资产评估不是一种中介行为，而是一种价格行为，应该由他们汇同工商管理部门将这一行业统管起来，等等。照此下去，资产评估就成了诸侯天下，成了中国传统的条块分割体制的一个历史延续，使这一行业无法按市场经济的体制要求规范。如果说，有一个部门就要有一个部门的评估管理，那就完全失去了资产评估作为市场中介的性质，这是典型的用旧体制的办法来干市场经济，其结果必然是阻碍新体制的建立和完善。所以，在我国资产评估行业产生 10 周年之际，最突出的问题是要使这一行业整体走向规范。一方面，要特别突出资产评估的市场中介性，即突出其市场中介服务的功能，将相互分割的部门管理取消，不使工商部门或物价部门介入这一领域，由中国资产评估协会统一进行行业的规范的自律性管理，及时解决历史遗留下来的土地估价师和房地产估价师等问题，由中国注册资产评估师这一规范的执法资格构成这一行业建设基础。另一方面，要迅速将中国资产评估协会成为不带有任何部门利益色彩的组织，使其像中国注册会计师协会那样真正面向社会，服务社会。

三、扩展服务领域

行业的规范还涉及到行业服务范围的问题。应该说，国有资产、非国有资产、自然资源、科技成果、专利技术等都应该归注册资产评估师评估，评估服务的范围是广泛的，但是，目前的资产评估只限定于产权变动之时。产权变动包括资产拍卖、转让，企业兼并、出售、联营、股份经营，合资合作，企业清算，即只有发生资产交易行为、产权归属有变化时才进行资产评估，否则在其他情况下就不进行资产评估。迄今为止，我国资产评估机构做出的所有资产评估都是产权变动时的评估，而且都是一次

性的评估，这表明我国的资产评估虽然已同国际的评估市场接轨，但是还没有同国际上的资产评估范围相吻合。在其他国家，资产评估这种市场中介服务的范围是相当广的，不生产产权变动同样有资产评估的需要，个人资产的确认，企业经营的业绩，公益性资产的存在，都是评估的服务对象。一家上市公司，上市时要做资产评估，以后每年不仅要有年度的审计报告，也要有评估报告，评估同审计一样，是企业必做的连续性工作，评估机构要向企业提供常年的服务。参照国外的情况，我国的资产评估服务也要从产权变动向非产权变动服务扩展，要形成连续性的、长期性的工作任务，像审计机构一样，有自己的常年客户。能不能实施这种服务领域的扩展，现在不是一个市场问题，而是一个观念问题，从评估管理到评估服务，都应该树立起与国际市场全面接轨的观念，要像国外的评估机构那样，能够提供全方位的服务。一旦观念转变了，市场才能够打开，评估必须制止短期行为，执业人员要正确引导客户需求，这样才能够多方面的开拓业务。如果评估机构仅仅满足于做一次性的产权变动评估，不仅市场狭隘，而且经济效益也受影响。

扩展资产评估的范围，相应需要一定的制度保障。从国有资产的管理来讲，要求保值增值，就必须定下制度，每年做资产评估。因为仅仅从会计账面值，是无法准确反映国有资产是否保值增值，考核国有资产的存量指标，一定要依据科学的评估值，否则，在经济转型时期货币币值变化相当大的情况下，很容易造成资产管理上的漏洞，出现账面上看不见的资产流失。就股份公司或合伙制公司来讲，企业实际的资产也要有常规性的评估，这可以做出法规性的要求，这至少对于堵塞税收漏洞是有好处的，对这些企业资产的掌握一定要与其市场实际值大体相符，只做审计，不做评估，是达不到这种要求的。由于资产评估行业在我国诞生较晚，所以，在相应的法律法规中对此强调得都不够，随着市场体制的完善，今后要加强资产评估的法律地位。

四、评估机构

我国现有的评估机构的起步是附属在会计师事务所、审计师事务所，后来才逐步出现了一些专业性的评估公司，从目前来看，大部分评估业务还是由会计师事务所兼营的。这种情况与市场发展需要是不相符的。

在市场中介服务方面，从其他市场经济国家的情况看，审计和评估是截然不同的两个行业，各自发挥不同的作用，而我国现在就没有把这两种作用分开，由会计师事务所兼做资产评估，只给予评估一种附属的地位，以至有些人认为评估不评估都没有实际意义，只要做了审计就行了。而在国外，相应说，评估比审计更重要，评估师工作的艰难程度和工作效果都远远超出注册会计师，评估师不仅需要全部懂得会计师的业务，而且还要懂得市场分析、法律、工程等方面的知识，其业务具有相当高的综合性，所以收费相应也要高于审计，而且，著名的评估师享有很高的社会声誉。现在我国资产评估行业还没有发展到这一程度，还没有相对独立，表现在专业的评估机构只占少数。

行业不独立弊端很多，（1）难以培训出优秀的注册资产评估师。由于行业相关，一些优秀人才很容易滞留在审计领域，而无意于做专职评估，现在又做评估又做审计的人，实际很多是只重做审计。一些专职评估人员，至少在目前还看不到行业发展的希望，有一种协助别人工作的感觉，而且发展客户相当困难。（2）难以规范行业管理。兼营机构对评估协会的要求总不像对注册会计师协会的要求那么重视，一些必要的工作指示难以得到全面的贯彻执行，这使得行业管理本身存在的问题和一些发展要求无法得到及时的解决。（3）影响评估业务的正常开展。专业机构的业务水平高，由于业务的单一性，保证了执业质量。现在一些评估报告的质量不高，出现明显的差错和漏洞，不能顺利通过确认，与这种兼营机构的存在状况有很大关系。总之，不是现在我国的

评估师没有做好资产评估的能力，而是这种兼营体制限制了他们能力的发挥。

今后，我们评估机构改革的方向就是要走专业化道路。从现在起，就应逐步减少兼营机构，全力培养和扶持专业的评估事务所，今后的评估机构分级当中，兼营机构不能评到高等级，我国评估事业的发展需要培养出一大批专业化的、高水平的评估机构。

五、评估人员

1996年、1997年我国进行了两次注册评估师资格考试，先后有13 000多人获得资产评估行业执业资格，这是我国发展资产评估事业的基础，他们是跨世纪的人才。但是，从总体上说，现有资产评估队伍的人员构成还不能适应事业发展的需要。

由于历史原因，最初从事资产评估工作的，主要是各单位退休的会计师及工程师，这些人很有敬业精神，也有长期的工作经验，对开创我国的评估事业做出了一定的贡献，但是，资产评估在我国是一项具有发展潜力的新兴事业，要迅速使资产评估成为一个独立的行业，更需要具有专业知识结构、精力充沛、年轻有为的人充实进来。

资产评估行业也不能成为兼职性的行业，在目前的人员中，有相当一部分是兼职评估师，评估成了第二职业，这与评估行业的重要性及其对人员的要求是不相符的。作为一种重要的市场中介机构，评估师像律师一样，是不允许大量兼职的。兼职的存在说明职业不专一，这将影响到执业的水平和质量。甚至还可能对社会公正性产生一定的影响。兼职过多使得这个行业的管理很不正常，有些事务所一年下来没有多少业绩，因为毕竟兼职人员不能全力投入工作。事实已经证明，利用兼职人员发展事业是一大误区，尤其是中小型的评估机构，更要避免对兼职人员的吸纳，评估机构管理机关对此今后也应严格控制。在市场经济条件下，

人们从事第二职业是普遍现象，但是并非所有行业都可从事第二职业，资产评估就是一个不适于开辟第二职业的行业。今后，除少量的专业科研人员以外，其他的兼职评估人员要逐步取消执业资格，鼓励和提倡兼职人员转为专职人员，以资产评估为终身职业。

建立一支优秀的资产评估师队伍对我国发展评估事业是必要的，因此，培训的工作非常重要，这分为两个方面：（1）资产评估执业管理部门要每年进行评估师的后续教育。既要保证培训时间，又要提高培训质量，培训要研讨深层次的问题，而不是流于基本知识的教育。再者，培训也不能局限于评估业务，除了讲授评估案例之外，还要有宏观形势教育、经济理论教育、社会学知识教育、自然科学前沿动态教育、法律法规教育等等。（2）评估事务所自身的业务教育。这应当是本所每完成一项评估报告都要进行一次报告分析会，由项目负责人主讲报告，由业务人员（至少两人）评议报告，并且项目负责人还要回答其他人员的质疑。这既是保证评估报告质量的一种措施，也是提高本所评估人员整体素质的一个非常好的途径。

六、项目管理

我国目前对资产评估项目管理的办法需要改革。我国现在还处于在由传统体制向市场经济体制转型的时期，不得不采取一些过渡性的措施，在某种程度上利用行政手段达到培育市场的目的无可非议，否则，市场化的起步是难以实现的。就资产评估来说，从无到有，必须是加强行政管理，靠行政的力量推动机构建设，所以，我国资产评估产生近 10 年来，行政管理对于事业的发展起到了巨大的推动作用，这在资产评估项目的管理上也有突出的表现。

但是，从市场中介服务的性质讲，资产评估的项目管理并不是行政职责。资产评估为各企业提供中介服务，只能是由评估者