



资产评估国际惯例

Zichan Pinggu Guoji Guanli



余长国

贵州人民出版社

黔新登字 01 号

责任编辑 程 立

国家“八五”规划重点图书

丛书名 国际经济惯例

书 名 资产评估国际惯例

著 者 余长国

出版者 贵州人民出版社

总发行 贵州人民出版社

(贵阳市中华北路 289 号 邮政编码 550001)

经销者 新华书店北京发行所

印刷者 贵州高科印制发展公司

(贵阳市茶店黄山冲 1 号 邮编 550001)

开 本 850×1168mm 1/32 8.5 印张 199 千字 2 插页

1995 年 12 月第 1 版 1995 年 12 月第 1 次印刷

ISBN7-221-03599-7/F·111

定价:12.90 元

版权所有 翻印必究

如有白页、倒装、缺页等请直接与印刷厂调换。

《国际经济惯例丛书》序言

中国共产党第十四届中央委员会第三次全体会议 1993 年 11 月 14 日通过的“中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定”明确指出：“以邓小平同志 1992 年年初重要谈话和党的十四大为标志，我国改革开放和现代化建设事业进入了一个新的发展阶段。十四大明确提出的建立社会主义市场经济体制，这是建设有中国特色社会主义理论的重要组成部分，对于我国现代化建设事业具有重大而深远的意义。在本世纪末初步建立起新的经济体制，是全党和全国各族人民在新时期的伟大历史任务。”

根据中共中央的这一决定，1993 年、1994 年我国经济改革的力度大大加强，一系列重大的经济改革措施陆续出台，而且这一系列改革均有一个共同的趋势：在保证我国国家主权和国家利益的基础上，正逐步向国际经济惯例靠近，逐步与世界经济接轨。比如，已经出台的，以核算损益为核心的全面会计制度改革；以逐步使人民币成为可兑换货币为核心的外汇制度改革；以分税制为核心的全面税制改革；以建立公司制为核心的现代企业制度改革等等，及很快将出台的，以社会、企业、个人各负其责为核心的社会保障制度的改革；以公开、公平、公正为核心的证券法规，等等，无一不是如此。国际经济惯例对于中国人来说，已不是“远在天边”，而是“近在眼前”，仅就这一点讲，我们出版这套大型的《国际经济惯例丛书》就有着深远的意义。

当今世界经济正日益国际化。1993 年 12 月 15 日，经过 7 年

零3个月的艰苦谈判,关贸总协定“乌拉圭回合”正式结束。一百多个缔约方一致同意,在近年内建立“世界贸易组织(WTO)”。中国是一个大国,人口占世界人口的四分之一,如果到21世纪,中国与世界经济贸易量达到世界平均水平,那么,这个量将占世界经济贸易总量的四分之一。可见,中国经济尽快进入世界经济的主流,中国尽快“复关”和成为即将成立的“世界贸易组织”的创始国之一,不仅对中国经济,而且对世界经济都是举足轻重的。

很明显,要完成中共中央所提出的:在本世纪末初步建立起新的经济体制的伟大历史任务,要大力发展对外经济贸易,引进外资和先进技术,发展外向型经济。中国的一切企业(工业企业、农业企业、商业企业、金融企业、服务企业,甚至文化企业)和企业家、贸易家、金融家等都必须投身到世界市场经济的大海中去,去行船,去搏击风浪。而要在世界市场经济的大海中行船,首先得了解和熟悉我们过去所不了解和不熟悉的世界市场经济,要懂得世界市场经济活动的“交通规则”——国际经济惯例。这就和参加国际体育竞赛一样,你要上场比国际经济惯例,通常指国际经济交往的习惯做法,或者说,它是世界上大多数国家(地区)在相互间经济贸易中自愿遵循的各种约定俗成的规矩。它是在一些国家国内经济惯例和经济法的基础上产生,通过千百万次国际经济交往的实践逐渐形成的,至今还在不断发展和完善。国际经济惯例的内容涉及国际经济贸易的各个领域、各个行业和各个环节。其中成文的部分,是世界上很多国家对各种习惯做法加以集中和系统化,并进行修改和补充而制订的世界性的(多由联合国有关组织和其他世界性组织制订)、地区性的或国家集团范围的公约、协定、规则等;其中不成文的部分,则是大多数经贸当事人自愿地经常采用的习惯做法。国际经济惯例,无论是成文还是不成文的,都有一个共同点,即只对自愿约定遵循它的各方当事人具有约束力。但由于国际经济惯例已经为各国经贸所普遍接受,它实际上起着规范国际经济贸易行

为的作用,它所采用的一些名词、术词实际上已成为“世界语言”。只有按照国际经济惯例行事,人们才能参与国际经贸活动并且实现自己的经营目标,否则会寸步难行,或者遭受损失。由于国际经济惯例是千百万商品生产者在无数次商品经济活动中共同总结、提炼出来的,是使各种经济行为从无序转向有序的一系列规范,它事实上是人类文明的重要成果。

近年我国在对外经贸的各方面,无论是进出口,还是引进外资、引进技术等,都取得了很大的成绩,但也碰到不少的问题和困难。这些问题和困难有相当一部分是因为从事这些工作的人不了解、不熟悉、不尊重国际经济惯例而造成的;外商在同中国人做生意时遇到的许多难题和困扰,也是由此产生的。有鉴于此,我们认为:学习、了解、熟悉国际经济惯例,应当成为我国广大的企业家、贸易家、金融家、经济院校师生和一切从事经济工作的人们的“必修课”。我们编辑这套《国际经济惯例丛书》的目的,就是全面客观地介绍国际经济贸易活动的各种惯例,提供一套适用的教材和工具书。

为了尽可能全面地介绍国际经济贸易活动各个方面、各个领域、各个环节的惯例,本丛书打算出版 50 至 60 个品种;丛书的内容将涉及重要的国际经济组织和条约,国际经济贸易活动各个环节的具体运作,主要国家和地区的经贸惯例和法规。丛书的编写力争达到客观、实用、可读的要求,即客观、全面、如实地介绍国际经贸惯例,做到历史和现状相结合,国际上的“大同”和国家、集团、地区的“小异”相结合;不着重进行理论分析和学术探讨,主要是向读者提供关于国际经济惯例的知识,给读者以实际的指导,使读者懂得怎样做;结构紧凑,叙述清楚、语言准确,高中以上文化程度的读者都能阅读和应用。

本丛书已列入国家“八五”重点图书出版计划。薄一波同志为丛书题写了书名,表示了对丛书编辑出版的关心和支持。八位知名

的经济学家、法学家、经济管理专家和企业家担任了丛书的顾问，给予了具体的指导和帮助。来自香港、广州、深圳、北京、上海、贵阳、昆明等地的二十多名经济学教授、研究员、经济政策研究者、企业家、经济书刊资深编辑等组成了编委会。编委会以严肃认真的态度进行丛书的编辑工作，约请最合适的作者撰写书稿，努力达到丛书的编写要求。但由于国际经济惯例范围很广，含义尚无统一的界定，国内的研究还处于起步阶段，丛书可能出现缺点、错误，存在问题和不足。我们殷切地希望各方的读者对丛书提出批评、意见和建议。

《国际经济惯例丛书》编委会

书名题字：薄一波

顾问、编委会名单

(按姓氏笔划排列)

顾 问	厉以宁	朱厚泽	张国华
	吴大琨	杨光启	赵元浩
	胡代光	陶大镛	
主 编	周成启		
副主编	丁 冰	毛希谦	吴家萃
	唐流德		
编 委	卢祖法	许楚英	杜 厦
	李罗力	李 勉	吴焕宁
	马金玉	陈可焜	陈秉宇
	杨振汉	郑天伦	张宪民
	桂宝坤	矫佩民	程 立
	梁文森	梁洁芬	唐 旭
	董国良	魏允和	
常务编委	罗嗣泽		

目 录

“国际经济惯例丛书”序言

第一章 资产评估概述	(1)
第一节 资产评估的必要性	(1)
第二节 资产评估公司	(6)
第二章 资产评估的基本原理	(11)
第一节 资产的价值	(11)
第二节 评估的概念	(17)
第三章 资产评估的数学基础	(29)
第一节 现值、利率及复利表	(29)
第二节 基本统计学知识	(37)
第三节 回归分析法	(45)
第四章 市场比较法	(50)
第一节 市场价值的观念	(50)
第二节 市场比较法的原则	(53)
第三节 市场比较法的评估步骤	(67)
第四节 市场比较法资产评估实例	(83)
第五节 市场比较法的应用	(90)
第五章 收益还原法	(95)
第一节 收益还原法的基本概念	(95)
第二节 收益的计算方法	(106)
第三节 收益还原率的选定	(119)
第四节 收益还原法资产评估实例	(134)
第六章 成本评估法	(149)
第一节 成本评估法的基本原理	(149)
第二节 资产现时价值的计算	(156)

第三节	应计折旧的评估	(164)
第四节	成本法资产评估实例	(177)
第七章	无形资产的评估	(195)
第一节	无形资产及其分类	(195)
第二节	无形资产的评估方法	(202)
第八章	资产评估的程序	(218)
第一节	评估基本项目的决定	(219)
第二节	拟订处理计划	(220)
第三节	资产的查证	(222)
第四节	一般资料的收集与分析	(223)
第五节	特殊资料的收集与分析	(225)
第六节	三种估价方法的应用	(234)
第七节	试算价格的调整	(237)
第八节	评估报告书	(240)
附录:	年利计算表	(245)

第一章 资产评估概述

第一节 资产评估的必要性

任何一种经济体制,都必须兼顾“效率”和“公平”两个原则。在市场体制下,“效率”主要通过市场竞争来实现;而“公平”除了依靠国家颁布的法律、法规外,还需要由一些专门人员来维护。律师、执行会计师是人们已经比较熟悉的这类人员,此外还有资产评估师、税理士等。他们也在维护着市场经济的公平与有序。资产评估(Assets Appraisal),顾名思义,是对资产的价值进行估计并提出专业性意见。资产评估在世界大多数国家已经成为一种专门的行业,与注册会计师、律师等处于同等地位。

一、纳税与资产评估

无论在美国还是其他发达国家,一提起资产评估,首先联想到的是与纳税的关系。因为在这些国家,政府与企业之间主要是通过征税、纳税来发生关系的。无论是企业或个人都有很多种类的税要付。比如在发达国家,规定每进行一次交易或发生一次财产转移,都需要纳税。甚至到商店买一台电视机也需在发票上贴一定数额的印花税。诸多税种中,与资产评估有关的税大体有如下几种:

1. 所得税 企业和个人都要交纳所得税,它实质上是政府要

求分享企业或个人的一部分利润和收益。一般国家规定的所得税率都在 40% 左右,所以企业都会千方百计地使自己的所得作合理的处理。企业的资产价值与折旧办法是一种合乎情理的处理,资产评估师可以在这方面为企业提供服务。

2. 财产转移税 是指当财产从一个人手中转移到另一个人手中时,要由转移者或所得者按财产的价值来完税。这种财产转移包括财产的买卖、赠与、继承等。比如在日本对遗产继承税规定得很具体,继承财产的数额在 250 万日元之内,不交税,超过部分按累进税率完税,从而维护社会的“公平”性。继承的财产大多是公司、工厂、土地、房屋、股票等非现金资产,当然有必要对它们的价值作一个正确的评估。

3. 财产税 美国和其他一些国家,其地方政府的财政,大部分由每年所课征的动产与不动产税来支持。这些税与财产的价值有直接的比例关系,称“从价财产税”。地方政府的财政当局每年必须在它的法律权限内,对动产和不动产作一次评估,以作为租税课征的基础。

4. 资产盈余税 在资产买卖中,一定有人赚钱,赚钱人需按所赚的钱额来完税。一般他所赚得的金额是与交易的资产价值有关的,所以需要由资产评估人员作出公正的评估结论来计算纳税额。

二、重置成本会计与资产评估

美国及一些发达国家,股份有限公司在经济中占据着主导地位。在美国,股份有限公司拥有 70% 左右的总资产,占有 80% 的总销售额。股份有限公司的资本主要来自股东购买股票的投资。股票上市,按美国证券交易管理委员会规定,必须做到公开化,必须向每位股东提供公司的资产负债表和损益表,以便使每位股东了

解公司的资产拥有情况、债务状况、经营成果,使他们对自己在该公司的权益感到放心。为此,美国证券交易管理委员会在其 1976 年发行的《第 190 号会计论文集》中,正式颁布命令,规定主要的美国公司,从 1976 年 12 月 25 日起,以及截止至该日的各个会计年度,都要提供如下的重置成本资料:(1)每届会计年度终了时,各项存贷的现行重置成本。(2)每当销售成立时的售出货品重置成本。(3)每届会计年度终了时,生产能力(新的)的现行重置成本及其折余的重置成本。(4)根据生产能力的现行重置成本计算的折旧,用折旧计算的经济年限法和直线法计算。

从以上规定来看,按重置成本会计要求提供有关财务报表和作帐户处理,就需要请资产评估公司来进行评估。目前国际上一些大的公司都推行重置成本会计制度,这中间必然要开展资产评估工作。

例如:某公司在两年前用 1 万美元购置了一辆汽车,这样的购买行为将使公司的现金减少,而资产增加,在当时是平衡的。现在由于各种原因,可能要 1.5 万美元才能买到同样的车,那么这辆汽车在现在帐户中该如何处理呢?这就需要对它的原值和折旧后的剩值,通过评估后进行重置,重新使帐目平衡。

当然还有一些特殊情况,比如某公司帐目混乱或者帐册丢失后,需要重新建帐册时,为了使重建的帐目与公司的实有资产相符,也需要资产评估人员去对公司资产的现值进行评估。

三、资产交易与资产评估

在市场经济体制中,资产市场也是一类重要的市场。资产也是一种商品,可以进行交易买卖。资产可以是像单台设备之类的动产,也可以是土地、房屋之类的不动产,更可以是整座工厂、整个公

司。比如有一家汽车轮胎制造厂,甲公司愿意出售它,乙公司想购买它,这样就构成了交易的卖主和买主。但是甲乙两公司对这家轮胎制造厂有着不同的评价。甲公司作为卖主,希望卖得贵一点,乙公司作为买主,期望售价低一点,这样就需要资产评估人员来协调此事,以促成此笔交易。

资产评估人员的参与有两种方式:第一种是买卖双方价格有分歧,他们自己又协调不成,他们可能会达成一项协议,请第三者——资产评估公司来评估一下,出个价格,双方都遵守。第二种是甲公司认为自己开价是合理的,为证实起见,他单方面聘请资产评估公司人员来对轮胎厂作一个评估。当然乙方非常想买的话,也会请专业资产评估师来作评估,以加强他的谈判实力。在这种情况下,资产评估人员不是作为双方的调解人,而是作为各自的谈判代表参与此项工作。由于资产评估工作有其独立性和一般的惯例,使双方请来的资产评估人员的结论相差甚微,而且也很容易达成谅解,最后促成这笔交易的成功。

一旦交易成立,如前所述,还需要有人去向政府缴税,缴纳中就要利用资产评估人员的评估报告。由此可见,在资产交易过程中,可以因为不同的目的来雇用资产评估人员,其评估的方法也会有所不同。

四、银行抵押贷款与资产评估

在市场经济发达的国家里,抵押贷款是金融业中非常盛行的一项业务。比如上述的轮胎厂交易中,甲乙两公司已经就交易价格达成了协议,但乙公司可能没有那么多钱,这时乙公司可以到银行去申请抵押贷款。如果乙公司用即将购进的工厂作为抵押物向银行借贷,这时银行就必须考虑乙公司的偿债能力或是否会破产。为

使坏帐尽可能地减少,银行要预先知道作为抵押物的轮胎厂究竟能值多少钱,为此银行要求乙公司拿出一份有份量的资产评估报告来,然后在认真审查的基础上再考虑是否发放此项贷款或贷多少为宜。乙公司为了争取到这笔贷款来购置轮胎厂,就会去聘请一家有声望的资产评估公司对轮胎厂作一次资产评估,然后向银行提交资产评估报告。银行审查该报告后,就会对此项抵押贷款作出最后的决定。

应用抵押贷款来购买资产的另一层意思是,一般银行都能提供相当于资产价值 75% 左右、20 年期的、利率在 8~10% 的长期贷款,而业主只需要提供 25% 左右的资金即可经营此资产。而业主经营此企业的平均资金利润率明显要高于银行贷款利率,如果是 11% 的利润率,那么对业主来讲,他得到的资金回报率就是 14%。所以他即使有钱,也希望采用抵押贷款的融资方式来发展他的事业。这就是所谓的“抵押贷款—自有资金”模式。本书将对这种模式作专门的讨论。

五、保险与资产评估

保险行业,也是市场经济发达国家中一个非常兴旺的行业。保险公司在企业或投保人对其财产投保时,必须对其所申保的财产价值进行查证核实,以防不测。这样,资产评估公司经常会受到保险公司的邀请,对它的客户的资产作出评估,以得到一个公正的评价。一旦事故发生,受害的投保人、公司都会就赔偿之事来雇佣资产评估人员,希望他们的财产损失能得到一个合理的赔偿。当然,由于保险业务的性质,在保险事务中雇佣资产评估人员时,往往更关心的是重新设置或购买那些受灾的资产,或恢复这样的生产规模、生产能力所需花费的成本。

除了上面介绍以外,资产评估还与法律诉讼、都市发展规划、投资决策等有关系,本书后面的章节将作具体介绍。

总之,在市场经济体制下,只要有资产交易、有银行抵押贷款业务、有保险业务、要纳税、要向股东公开公司的财务经营状况,就都离不开资产评估行业和资产评估工作。

第二节 资产评估公司

一、资产评估公司

在美国,把资产评估公司作为咨询公司,把资产评估人员称为咨询人员。这些人员和公司是专门替企业提供咨询服务的。资产评估行业也有被认为是金融、财务行业的,因为资产评估业务的开展需要有较强的金融、财务方面的背景。

世界各国的资产评估公司一般都是私立的,它由三部分人员组成:(1)销售人员。占人员总数的10%左右,他们的工作主要是向他们所管辖地区的企业、顾客说明为什么需要开展资产评估工作。换句话说,是了解企业与顾客的需求,向他们推销资产评估的服务。他们的任务是巩固客户,开拓新客户。(2)专业人员。即从事专业评估的技术人员,他们大多是各个专业的工程师,比如电气工程师、机械工程师、土建工程师。当然有些大的资产评估公司中还可以细分为更专业化的专家。如在房产专业方面又可细分为商业用房、办公室用房和工业用房的资产评估专家。这部分人员占公司人员的70%左右。(3)财务专业人员。他们大多是学财务或管理专业的。在实际的资产评估工作中,他们更多的是与被评估公司财务人员打交道,主要是对公司的会计、财务报表进行分析,而不与

被评估资产的实体打交道。他们约占公司人员的 20%左右。

资产评估公司按规模的大小分为不同的类型：

(1)能够提供各种领域的资产评估服务的综合性公司。它们的业务范围几乎无所不包。比较有名的有美国资产评估公司(American Appraisal Associates)，它是美国最大的资产评估公司，也是世界上最大的资产评估公司之一。在美国国内，它拥有近 700 名职员，海外有 500 名职工。它在加拿大、欧洲、菲律宾、香港等地都设有分公司。它能提供各个方面的资产评估服务。该公司甚至还有两名核能专家，能从事核装置、核电站等的评估工作。

(2)只在某些较狭窄领域里提供资产评估服务的公司。特别是专门侧重于搞房地产(或称不动产)评估的公司，世界各地都很多。

(3)兼做一点资产评估业务的公司。它们大多是一些会计咨询公司、财务公司、管理咨询公司等。它们往往在为其客户提供其他服务时，兼做一些资产评估服务。这些公司一般都有自己的顾客名单，往往只在这些客户中提供某种资产评估服务。

二、资产评估的特征

资产评估行业，无论在美国或其他发达国家，都具有一定的行业特征，归纳起来，有如下几条：

1. 资产评估的“独立性” 即不管是买卖双方中的哪一方来雇佣资产评估公司成员进行评估，资产评估公司都必须对评估结论负全部责任。资产评估公司一般都是以营利为目的的私人企业，它为客户公司提供咨询、评估服务，满足客户的要求，并向委托方收取费用。资产评估工作的独立性，要求评估公司不能与当事者双方的任何一方有任何利益上的联系(比如拥有其中一家公司的股票，或者能通过某种途径影响当事人的决策等)，这样才能保证评估结

论的“独立性”和“公正性”。

2. 资产评估的“专业性” 所谓专业性是指参加资产评估的人员要有一定的教育背景,对所评估的资产具有一定的专业知识和经验。在评估中,专业人员把这些教育背景、知识和经验,通过自己的判断连接起来,对评估对象作出独立的评估结论。如前所述,一家资产评估公司中,各类专业的资产评估人员约占 70%左右,而且专业门类比较齐全,以适应资产评估工作的专业性要求。

3. 资产评估的“判断性” 所谓判断性,是指资产评估仅仅是一种主观的估计,是根据资产的情况及有关环境条件所作出的一个估计。当然估计需要根据一定的知识,要收集一定的资料、信息,而且知识越丰富、资料信息越齐全,判断也越正确。但是评估工作又有一定的时间和条件限制,不可能收集齐所需要的全部资料和信息,因此只能在收集得到的资料、信息基础上,由评估人员作出判断。而且资产评估所面临的是未来的环境,是对未来收益作一种预测来判断资产价值的,预测是站在现在的立场上来推断将来的事情,本身就带有一定的主观臆断性。所以不管用何种先进的评估方法,其评估的结论只能是评估人员根据他的经验、知识和所能收集到的资料作出的一种主观判断。当然,这个判断是有一定的依据的,站得住脚的,是可论证的。因为在向顾客提供评估报告时,要附有大量可支持结论的资料,以佐证结论的可靠性。而且,由于竞争的原因,要求评估结论应该尽量正确,因为它涉及到资产评估公司的商誉问题。一家资产评估公司要想在竞争激烈的市场中能生存下去,首先要提高评估结论的准确性。因为任何一家资产评估公司的结论都得受到市场、客户的检验,事实是最好的证人。

4. 资产评估公司的收费原则 如上所述,顾客委托资产评估公司进行评估,公司将按预计花费的天数乘上每天的收费标准,再