



资产评估概论

王居福 编著

658

中国物价出版社

前 言

资产评估作为市场经济的产物,自 1792 年英国测量师会创立、标志资产评估开始进入规范化轨道以来,至今已经有了 200 多年的历史,并在市场经济这个大舞台上扮演了重要角色,为不断完善市场功能,促进市场发育发挥了重要作用。

在我国,资产评估事业伴随着社会主义市场经济的发展应运而生,方兴未艾。特别是在国务院颁布《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令)之后,资产评估的触角已延伸到经济建设的许多领域,并逐步向规范化、制度化、科学化方向发展,资产评估大行业正在建立。但是也应看到,由于我们起步较晚,与世界发达国家相比,不论是技术水平还是管理水平,都存在一定的差距和不足,尤其是在涉外经济业务中的资产评估更是相形见绌,如由于我国尚未建立注册评估师制度等原因,国有企业在境外发行 H 股时,国内评估机构无法承担此类业务,即使中外评估机构合作完成,我们的评估人员也无签字权,只能当配角。因此,了解和掌握西方资产评估的发展轨迹,取他人之长、补自己之短,尽快与国际惯例接轨,是我们的当务之急。

我国香港地区的资产评估业比较发达,与其市场经济一样,在国际上同样占有重要的地位,是世界资产评估业发展的

典型代表之一。特别是在房地产评估方面,更具有独到之处。通过香港这个窗口看世界,无疑是我们的最佳途径。

国家国有资产管理局高瞻远瞩,总揽全局,率先于1994年8月在香港举办了我国首届境外资产评估培训班,笔者有幸作为一名学员,参加了为期25天的考察学习。在学习期间,与香港资产评估机构、会计师事务所、律师行以及金融界、政府有关部门等进行了广泛接触和交流,搜集了大量资料,对香港资产评估业的发展、现状及相关知识诸如法律、会计、税收、证券、金融等方面有了初步了解,收获很大,受益匪浅。

然而,能够有机会到境外参加培训,亲身体验其他国家和地区的评估环境,毕竟是少数人,通过我们尽可能地让更多人了解这方面的知识,则是驱使我伏案对自己所学到的内容进行归纳整理并奉献给广大读者的原由,同时为我国资产评估事业的发展尽一点微薄之力。

本书的主要特点:一是系统性。书中比较全面、系统地介绍了香港资产评估的发展历史、组织管理及土地、保险业、上市公司、纳税、商人银行、拍卖等经济行为的资产评估运作方法,与以往从某一个侧面反映境外资产评估有明显的不同,在国内尚属首次。二是可借鉴性。不论是从经济社会发展的密切性来看,还是从民族、文化等血缘关系来看,香港资产评估业对我国资产评估事业的发展最有影响力,可借鉴性和操作性也最强。如香港资产评估的组织管理是对机构管理和执业人员管理并重、建立具有相当规模的教育培训体系、评估方法和评估手段的科学性等等都是我们国内目前存在也是必须加以解决的问题。三是实用性。本书不仅从实务的角度全面介绍了香港资产评估的概况,而且把香港会计师公会、香港测量

师学会、香港产业测量师职业收费标准、国际会计准则、国际审计准则等与资产评估有关的法律法规展现给读者,为使广大读者继续深入分析和研究香港及其他国家和地区的资产评估问题提供了素材。

编写过程中所参考的资料全部是由香港卓德测计师行有限公司、简福怡测量师行有限公司、仲量行有限公司、获多利财务顾问有限公司、渣打银行、香港联合交易所有限公司、德勤会计师行、威格斯国际物业顾问有限公司、香港差响物业估价处、证券及期货事务监察委员会等单位提供的,在此向他们表示衷心的感谢!

在编写过程中,得到了经济学硕士、四方资产评估公司经理丁占同志,辽宁至公资产评估事务所所长、高级会计师沈广镛同志以及其他关心热爱资产评估事业的专家、学者的大力支持,在此一并深表谢意。最后,我还要向为本书编辑出版做了许多工作的中国物价出版社的同志致以谢意,没有他们的关心,本书这样快出版是不可能的。

由于笔者水平有限,外加语言和理解上的偏差,不一定能够恰如其分地把香港资产评估及相关内容的原貌微缩下来,难免有不当之处,恳请广大读者批评指正。

编 著 者

一九九五年三月八日

— 3 —

目 录

第一章 香港经济、社会发展概况

- 第一节 土地面积与人口 (1)
- 第二节 经济社会发展 (2)
- 第三节 香港 1997 年回归祖国 (9)

第二章 香港资产评估的现状

- 第一节 资产评估的产生和发展 (15)
- 第二节 资产评估的作用 (19)
- 第三节 资产评估的方法 (21)

第三章 香港资产评估的组织管理

- 第一节 资产评估管理机构 (30)
- 第二节 资产评估操作机构 (35)
- 第三节 资产评估职业教育 (40)
- 第四节 资产评估法律责任 (42)

第四章 香港土地评估

- 第一节 土地资源及土地评估的意义 (44)
- 第二节 土地管理 (45)

第三节 土地估值	(55)
----------------	------

第五章 香港保险业评估

第一节 香港保险业的发展	(60)
第二节 香港保险制度及架构	(61)
第三节 香港保险市场	(64)
第四节 香港保险业务类别	(65)
第五节 保险业评估的目的和意义	(66)

第六章 公司上市及资产评估

第一节 企业上市的目的和意义	(68)
第二节 上市条件	(69)
第三节 上市步骤	(70)
第四节 上市费用及决定发行价格的因素	(72)
第五节 监管机构	(73)
第六节 有关评估问题	(91)
第七节 内地企业在香港上市及资产评估	(92)

第七章 香港税制及资产评估

第一节 香港税制的基本情况	(101)
第二节 税收种类	(103)
第三节 差响物业的评估	(108)

第八章 商人银行业务与资产评估

- 第一节 香港金融体系概述…………… (117)
- 第二节 银行业务运作与资产评估的关系…………… (119)
- 第三节 香港最具规模的商人银行简介…………… (120)

第九章 拍卖与资产评估

- 第一节 拍卖概述…………… (125)
- 第二节 拍卖市场概述…………… (128)
- 第三节 拍卖与资产评估的关系…………… (131)

第十章 香港破产法及清盘法规

- 第一节 企业破产和清盘的原因…………… (133)
- 第二节 公司清盘的类别及处理程序…………… (134)
- 第三节 破产及清盘过程中有关部门及职责…………… (139)
- 第四节 香港“国商”清盘案例…………… (142)

- 附录一 香港产业测量师职业收费标准…………… (146)
- 附录二 国际会计准则…………… (159)
- 附录三 国际审计准则…………… (179)
- 附录四 香港会计师公会简介…………… (184)
- 附录五 香港测量师学会章程…………… (198)
- 附录六 国有企业在香港发行 H 股时的会计师报告，
溢利预测报告，资产评估报告(案例) …… (222)

第一章 香港经济、社会发展概况

第一节 土地面积与人口

一、土地面积

香港位于祖国广东省南部珠江口,与深圳市相毗连。香港即香港地区,包括香港岛、九龙和新界,以及附近 200 多个岛屿。香港在英国占领之前,隶属于中国广东省新安县(后改为宝安县,也就是现在的深圳市)管辖。

香港地区的总面积为 1076 平方公里,其中香港岛的面积为 79.77 平方公里,占全区总面积的 7.4%;九龙面积为 11.7 平方公里,占全区总面积的 1.1%;新界面积为 984.53 平方公里,占全区总面积的 91.5%。

截止到 1993 年底,在近 20 年的时间里,香港共开发土地面积 8800 公顷,用于兴建新市镇,新建成的市镇有居民人数多达 250 多万。目前,香港正在维多利亚港填海造地,按规划可提供土地面积 580 公顷,供市区拓展之用,以缓解城市用地的紧张状况。

二、人口

香港人口总数 600 万人,每平方公里 5600 人,是全世界人口密度最大地区之一。并且各地区之间人口密度差别悬殊。

香港岛、九龙的人口密度为每平方公里 26180 人,新界则为 2790 人。由于新市镇不断发展,过去 10 年来,人口从九龙向新界分流,使人口分布情况发生重大改变。但是,香港岛的人口总数却没有多大变化,仍占人口总数的 21.7%,九龙占 33.5%,新界占 44.5%。香港人口中,华人占 98%。劳动人口 280 万,占总人口 47%。

第二节 经济社会发展

一、香港经济发展的几个阶段

1947—1952 年,香港依靠优越的地理位置和良好的自然深水港,主要作为中国内地货运的转口港,其他也只有渔业生产;

1952—1970 年,香港开始向第一产业即工业化方向发展,主要是发展劳动力密集型的轻工业,包括纺织业、成衣业、塑胶业等等;

1970—1982 年,香港制造业更加多元化,并开始向第二、三产业方向发展,逐渐成为国际金融中心和旅游中心;

1981—1990 年,香港劳动力密集型企业大多转移到内地珠江三角洲地区。制造业工人数占各产业工人总数比例,从 1980 年的 39.1% 下降到 1990 年的 18.3%,同时,香港已成为我国内地以及亚太地区的服务中心,并且进一步巩固了转口港、金融中心、商业中心、旅游中心的地位。

二、近 20 年香港产业结构的变化

1. 从按经济活动分析的增加值分布百分率(%)看香港产业结构的变化(表 1-1)。

表 1-1

产业% \ 年 份	1970 年	1980 年	1992 年
制造业	30.9	23.8	13.9
非制造业	66.3	71.2	83.3
批发、零售、出入口业、酒楼及酒店业	19.6	20.4	26.6
运输、仓库及通讯业	7.6	7.5	9.6
金融、保险、地产及商业服务行业	14.9	22.8	23.9
建筑业	4.2	6.7	5.2
电力、煤气及食水	2.0	1.3	2.2
社区、社会及个人服务	18.0	12.5	15.8
其他	2.8	5.0	3.5

2. 从工作人口在各产业的份额分布(%)看产业结构的变化(表 1-2)。

表 1-2

产业% \ 年 份	1980 年	1993 年 2 季度
制造业	39.1	18.3
非制造业	40.1	61.6
批发、零售、出入口业、酒楼及酒店业	19.6	32.8
运输、仓库及通讯业	3.3	5.3
金融、保险、地产及商业服务行业	5.7	11.5
建筑业	3.9	2.0
电力、煤气及食水	0.4	0.4
社区、社会及个人服务	7.2	9.6
其他	20.8	20.1

三、1993 年经济形势

1993 年,香港经济继续维持稳定增长。本地生产总值扣除物价因素后净增 5.5%,上半年增长 5.4%,下半年增长 5.6%

1. 财政状况。1993 年度香港政府收入总额为 1353.11 亿港元,总支出为 1133.32 亿港元,综合结余 219.79 亿港元,储备结余 990.53 亿港元。

2. 对外贸易。1993 年度的对外贸易总额为 21188.48 亿港元,比 1992 年增加 2386.01 亿港元,增长幅度为 12.7%。出口总额为 10462.51 亿港元,比 1992 年增长 13.1%。其中,在对外贸易总额中,进口总额为 10725.97 亿港元,比 1992 年增长 12.7%;本地产品出口总额为 2230.27 亿港元,比 1992 年减少 110.96 亿港元,下降幅度为 4.7%,转口贸易总额为 8232.24 亿港元,比 1992 年增加 1323.95 亿港元,增长幅度为 19.2%。全年对外贸易赤字 263.46 亿港元,相当于进口总值的 2.5%。

3. 通货膨胀。1993 年,以甲类消费物价指数计算的消费物价平均上升 8.5%,比 1992 年下降 0.9 个百分点。其中,以房屋的价格上扬幅度最大,较 1992 年平均上升 12.6%,含酒精饮品和烟草及杂项服务,上升幅度分别为 10.5%和 9.5%。以上三个组成项目的价格,占甲类消费物价指数整体升幅的 48%。乙类消费物价指数、恒生消费物价指数及综合消费物价指数,分别上升 8.7%、9.5%和 8.8%,而 1992 年则分别为 9.6%、9.8%和 9.6%。

四、我国内地与香港地区贸易

党的十一届三中全会以来,我国实行了对外开放政策,内地与香港的经济关系在过去的基础上得到了进一步的发展和加强,彼此之间的关系更加紧密。目前,我国内地已成为香港出口和转口货物的最大市场,也是最大的供应基地。经香港转口的货物,约有 88% 是转往或来自内地的。除此之外,香港也是内地外来投资的重要来源地,约占总额的三分之二。

1. 近 10 年我国内地与香港地区贸易情况(表 1-3)。

表 1-3

年度	贸易总额(亿美元)	占中国贸易总额 (%)	占香港贸易总额 (%)
1978	23	11	9
1985	154	21	26
1987	263	32	27
1989	440	39	30
1990	506	44	31
1991	645	48	32
1992	812	49	33
1993	957	49	35

从以上统计数字可以看出,我国内地与香港贸易逐年增长,也充分说明我国改革开放已有成果。

2. 香港制造业在内地投资情况。香港在内地的直接投资主要集中在轻工业,在酒店、旅游设施、房地产上的投资也逐渐增多。自 1979 年至 1992 年约有 70% 以上的香港厂家在内地投资办厂,累计合约投资额约 760 亿美元,占全部外来投资

总额的 67%，全国大约有 500 万人为香港地区公司工作，其中以华南地区为最多，约有 300 万人直接受雇于港资公司。

3. 内地企业在香港的投资。内地企业在香港的投资也很巨大，投资的方向主要包括银行业、进出口业、批发零售业、运输业、房地产开发业、金融服务业、制造业及基础设施工程等。内地企业在香港的投资，对香港的经济建设发挥了重要的作用，对香港的经济繁荣，社会稳定产生了积极影响。

内地企业在香港的投资大体可归纳为三大类：

第一类是金融企业。中国银行集团在香港投资额约达 50 亿美元，分支机构多达 360 多个，在香港是第二大银行集团，仅次于香港的上海汇丰银行集团。

第二类是上市公司。1993 年内地的国有企业开始在香港发行 H 股，筹集资金。现有 6 家国有企业在香港联合交易所上市，如上海石化、安徽马鞍山钢铁等。这些公司在港投资超过 10 亿美元。

第三类是非上市公司。非上市公司在香港的投资约达 60 亿美元。

以上三类企业在香港地区的投资总额约 120 亿美元，已成为香港目前最大的外来投资者，美国及日本均屈居其后。

另外，在我国内地流通的港币大约有 200 亿元，在香港流通的人民币大约有 2600 万，我国内地与香港之间的经济贸易关系的密切程度，可见一斑。

五、香港经济增长的重要因素

1. 自由开放的贸易环境。香港是关税和贸易总协定的缔约成员。其贸易政策是致力推行自由、开放及稳健的多边贸易

制度,并得到了很多实惠。如由于对进出香港的资金流量不加限制,吸引了世界数百家银行来此营业,其中世界排名前100家中香港就有81家,香港能够成为国际金融中心也就理所当然了。又如,香港是一个自由港,进出口签证手续力求简便,多类产品进出港无须领取证明文件,能够成为国际商业中心,在全球贸易列强中,排行第10位也在情理之中。

2. 优越的地理位置。香港处于优越的地理位置,是连接北美洲与欧洲之间时间差距的桥梁,使之能够昼夜24小时为全球提供商业及金融服务,另外,由于所处的地理位置,能够便于与内地和东南亚等国家的经济体系保持紧密的联系,同时又有良好的深水港,这些都构成了巩固香港在国际上的地位的重要因素。如1993年进出香港飞机13.5万架次、远洋轮船66496只、进出港旅客人数8200万人、货物13360万吨。

3. 勤奋及高技术的劳动人口。第二次世界大战后,香港人民为了能够在这弹丸之地生存,把工作作为生活中非常重要的部分,吃苦耐劳、兢兢业业。香港政府为提高人口的文化素质,用于教育方面的开支巨大,1993年至1994年财政年度,教育经费支出达252.98亿港元,占政府经常开支总数的21%。资助小学和中学约90%的建设成本、高等教育院校校舍全部建设成本、小一至中三教学方面的全部经常费用,以及中四至学位程度课程约85%的经常费用。另外还有私立学校及社会办学,其教育经费数额必然庞大。同时,香港政府为提高劳动人口的技能,专门成立了职业训练局,建立教育及训练制度,对员工进行岗前培训。职业训练局所属有二所科技学院,负责提供高级技术员程度的工业教育,学科包括:应用科学、工商管理、电子计算及数学、建造工程、设计、电子工程、酒

店、饮食及旅游业管理等。七所工业学院负责提供技术员及技工程度的教育,学科包括:会计学、化学工艺、幼儿工作、制衣、商业、电脑、营造、设计、环境学、发型设计等等。学员毕业考试合格,可获由英国商业及科技教育局颁发的毕业证书。1993年共有近2万名学生毕业,他们毕业后很快被聘用,而且大部分都能找到学以致用用的工作。

4. 进取的企业精神。

5. 高储蓄率及投资率。

6. 灵活的经济制度。香港的特殊经济环境,在很大程度上支配和局限了政府的经济政策。香港经济体系规模小、性质开放,极易受外来因素影响,而政府为抵销外来不利因素所采取的措施,往往收获不大。此外,政府一向认为,除了基于极为重要的社会因素,而须另作考虑外,经济资源的分配应取决于市场力量,政府对私营机构的干预应减至最小程度。总之,香港的经济环境比较宽松,经济政策较为灵活。

7. 通讯和传播事业发达。1993年,香港已成为世界上首个大城市拥有全数码系统的电讯网络。香港的流动电话使用率列全球第二位,而按人口平均计算,香港传呼机用户的数目高居世界首位。另外,按人口平均计算,香港的国际电讯使用率为全世界最高,而图文传真机的数量,则位列全世界第二。从几组数字更能显示其通讯业的发达,1993年,信件1.515亿件、包裹1145万件、电报22.3万件、长途电话25亿分钟、传真120万份。

8. 适度的政府干预。

9. 稳健的法制。

10. 优良的基本建设。

11. 精明及审慎的财政政策和税制。香港经济的繁荣,很大程度上有赖由市场力量支配的自由企业制度和采用简单、低税率的课税制度,极大地吸引了商人投资。如利得税,相当于内地所得税,只有在本港从事贸易或商业活动而获得或赚取纯利,才须缴纳利得税。非有限公司的营业利润,只按 15% 的税率缴纳利得税,有限公司的营业利润,也只需缴纳 17.5% 的利得税。

第三节 香港 1997 年回归祖国

一、香港的历史

香港,包括香港岛、九龙和新界,自古以来就是中国不可分割的领土。1840 年 6 月 21 日英帝国主义挑起发动鸦片战争,由于清朝政府腐败无能,被强迫于 1842 年 8 月 29 日(清道光十二年七月二十四日)签订了中国近代史上第一个丧权辱国的不平等条约《南京条约》。《南京条约》共十三条,主要有以下几条。

1. 割让香港岛给英国;
2. 赔款军费 1200 万元,鸦片费 600 万元,商欠 300 万元,共计 2100 万元;
3. 开放广州、厦门、福州、宁波、上海五处为通商口岸;
4. 英商关税优惠;
5. 英商在各口岸无论从事任何贸易,均听其便。

1856 年,英法帝国主义发动第二次鸦片战争,于 1860 年强迫清政府缔结《北京条约》永久割让九龙半岛的尖端。到

1898年，英国又趁各列强在中国划分势力范围之机，逼迫清朝政府签订了《展拓香港界址专条》，强行租借了九龙半岛大片土地以及附近200多个岛屿（后统称为新界），租借期为99年，1997年6月30日到期。

中国历届政府的一贯立场是，香港是中国的领土。对于香港问题中华人民共和国成立后，中国政府重申不承认帝国主义强加于中国人民的三个不平等条约，主张在适当时机通过和平谈判解决香港问题，在未解决前暂维持现状。

党的十一届三中全会以后，中国人民为实现社会主义现代化，实现祖国统一和反对霸权主义、维护世界和平三大任务而奋斗。邓小平同志高瞻远瞩提出了“一国两制”的构想，以解决香港问题。同时随着1997年的日益临近，英国方面不断试探中国关于解决香港问题的立场和态度。在这种情况下，解决香港问题的时机已经成熟。

二、中国政府决心收回香港

中英两国政府关于香港问题的谈判开始于1982年。同英国政府的谈判一开始就非常艰苦，进展不大。其主要原因是英方顽固坚持1997年以后英国继续管治香港。从1983年7月开始，谈判才有一定的进展。双方共进行了22轮谈判，才达成协议，可见其艰难程度。协议确定，中国收回香港，恢复行使主权。这一点在协议中有明确的表述。但英方不接受中方对香港恢复行使主权的提法，先后提出的草案都具有三个不平等条约有效的含意，对此中方坚决不能接受。最后双方同意用《联合声明》的形式，采用了如下的表述方式：中华人民共和国政府声明：收回香港地区（包括香港岛、九龙和新界）是全中国