

# 资产评估准则

## 思路与思考

陈明海◎著

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社  
Economic Science Press

# 资产评估准则

## 思路与思考

陈明海◎著

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社  
Economic Science Press

## 图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估准则思路与思考/陈明海著. —北京: 经济科学出版社, 2017. 12

ISBN 978 - 7 - 5141 - 8771 - 7

I. ①资… II. ①陈… III. ①资产评估 - 规则 - 研究 - 中国 IV. ①F123.7 - 65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 301277 号

责任编辑: 于海汛

责任校对: 靳玉环

责任印制: 潘泽新

## 资产评估准则思路与思考

陈明海 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http://jjkxchs. tmall. com](http://jjkxchs.tmall.com)

固安华明印业有限公司印装

710 × 1000 16 开 17.5 印张 250000 字

2017 年 12 月第 1 版 2017 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 8771 - 7 定价: 45.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191510)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn))

# 前 言

良好的价值判断能力有助于经济和社会的稳定。一个人也许知道所有东西的价格，但却不一定知道这些东西的价值。市场上有时资产价格忽上忽下，主要是由于人们对事物和资产价值的判断出现了变化。对价值的判断，是一个取得共识的过程，而共识的形成需要有公认的标准。资产评估有助于人们认识资产的价值，形成合理共识，其公认的标准就是资产评估准则。资产评估专业具有近 200 年的历史，但评估准则的历史只有几十年，这是价值评估行业为维持合理价值标准而艰苦探寻的过程。中国资产评估准则建设虽然只有近 30 年的历史，但我们奋起直追，取得了丰硕成果，获得了行业内外和国际同行的广泛认可。

全面深化改革，撬动了经济和社会的各个部件。每个部件都在检讨自身功能，重新寻找定位。资产评估行业正在经历重大的变革。《资产评估法》颁布实施，行业管理体制正在进行重大改革，资产评估市场日益活跃，评估理论和实践的发展正在加速推进。这些都给资产评估准则建设创造了新的环境。中国资产评估准则需要保持定力，在新的环境中，协调各方需求，继续追求广泛的公认性。深入研究评



估准则性质、内容和环境，对于评估准则后续发展十分必要。

本书中的小文是作者在参与评估准则建设过程中，对评估准则内在性质和外在作用、过去状况和未来发展的一些思考，希望能够从理解价值标准的角度，对建立合理的价值标准有所帮助。这些小文，有的涉及评估准则的属性，有的涉及评估准则体系，有的涉及评估准则内容，根据相互关系分为不同的部分。它们是作者多年来从事评估准则制定工作的一些感受和想法。

实践论指出，人们的认识运动，首先经历由实践到认识的过程，即在实践基础上从感性认识上升到理性认识，这是认识过程的第一次能动的飞跃；经过实践得到的理性认识，还须再回到实践中去，这是认识过程的第二次能动的飞跃，是更重要的飞跃。书中这些小文，对于认识评估准则可能还处于初级阶段，还需要上升或飞跃；同时，这些小文成文时间跨度大，虽已做了协调，但肯定有不周和不妥之处，敬请读者批评指正。

书中许多想法得益于工作和研究过程中领导、同事和专家的启发。成书过程中，中国资产评估协会副会长、秘书长张国春博士对本书写作给予了积极鼓励，为本书选定书名，对内容进行审核。中国资产评估协会副秘书长韩立英博士对本书给予了支持，对许多问题提出了建设性意见。在此，对各位领导、同事和专家表示诚挚的感谢！

2017年11月

# 目 录

<b>第一部分 资产评估准则属性</b> .....	1
评估准则的含义.....	3
评估准则的基本特征.....	8
评估准则的制定主体 .....	12
评估准则的作用 .....	16
评估准则的种类 .....	21
评估准则的职业基础 .....	24
评估准则与评估增信和价值发现 .....	28
评估准则与业务质量监管 .....	34
<b>第二部分 资产评估准则体系</b> .....	37
我国评估准则的发展阶段 .....	39
共同参与的评估准则制定机制 .....	46
中国资产评估准则的体系 .....	53
评估准则基本结构解析 .....	58



评估准则建设中的几个假设 .....	61
中国资产评估准则体系评价 .....	63
<b>第三部分 程序类资产评估准则 .....</b>	<b>71</b>
基本准则的演进和主要贡献 .....	73
德位相配远离殃灾 .....	85
问心无愧与瓜田李下 .....	90
评估准则中对评估报告的重视 .....	96
评估程序准则的历史性 .....	103
评估计划带来的纠结 .....	112
不太合群的质量控制要求 .....	117
工作底稿管理的新趋势 .....	122
到底有多少评估方法 .....	124
委托合同准则的作用 .....	128
利用专家工作准则的“实”、“时”、“势” .....	134
对价值类型的再认识 .....	139
如何关注评估对象法律权属 .....	148
<b>第四部分 实体类资产评估准则 .....</b>	<b>157</b>
财富形态与评估准则 .....	159
财务报告目的评估准则 .....	168
企业价值评估中的单项资产评估 .....	175
为金融改革出一份力 .....	179
关注实物期权 深度挖掘价值 .....	185
森林资源资产评估技术框架 .....	188
不可或缺的不动产评估准则 .....	193
珠宝首饰评估准则 .....	196
机器设备评估准则 .....	199
企业价值评估准则 .....	201

<b>第五部分 资产评估准则发展</b> .....	209
大数据时代的评估准则建设.....	211
标准化时代的评估准则建设.....	219
中国资产评估准则体系展望.....	226
法治和法制中的资产评估准则.....	233
从制定估值报告准则的提议想到的.....	240
<b>第六部分 附录</b> .....	249
资产评估准则建设大事记.....	251
中国资产评估准则名录.....	260
国际评估准则名录（2017 版）.....	262
美国评估准则名录（2018 ~2019 版）.....	263
英国评估准则名录（2017 版）.....	268
<b>主要参考文献</b> .....	270



资产评估的入门

## 第一部分

---

# 资产评估准则属性



# 评估准则的含义

评估准则是规范行业执业行为，保证执业质量的重要基础。十多年来，我们在评估准则名义下做了大量工作，对评估行业的健康发展起到了巨大的推动作用。但是，我们对评估准则的内涵并没有刻意去研究。评估准则制定过程中，对评估准则内容的设计存在一些不同的观点，各方对评估准则也有不同的需求，这些观点和需求，源自各方对评估准则的不同理解。随着评估行业的成熟、评估服务市场的成熟和评估准则制定工作的不断演进，评估准则内涵的研究显得越来越重要。

## 一、准则指什么

“准则”一词在我国被社会普遍认识和使用，始于20世纪90年代初。1992年，党的十四大明确提出了中国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制。1993年，十四届三中全会作出《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》，设计了市场经济体制基本框架，确立了改革任务。此后，各类市场主体逐步发展，市场运



行规则也逐步建立。西方发达市场经济体中一些积极的经验也逐渐引入，专业服务机构应运而生，相应地也开始了制定“准则”的新型工作。

准则在中文中有确切的解释。《现代汉语词典》中，准则就是言论、行动等所依据的原则。有些研究中对“准”和“则”也各有解释。我国对准则还因行政管理或使用习惯，有不同的翻译，如“标准”。仅从中文意思去理解准则，不过是指一种原则而已。

我们理解专业服务行业中的准则，还要看其英文原义。准则来源于英文“Standard”。根据牛津词典和朗文词典，Standard是一种可接受的水平，韦氏词典解释为计量规则。因此，从英文原义来看，准则是执业人员提供专业服务行为的规则，是一种公认执业水准。

在专业服务行业，随着与“准则”相关工作的演进，一些相关伴生词如“规则”（Rule）、“尺度”（Criteria）、“指南”（Guidance）、“守则”（Code）、“途径”（Approach）、“指引”（Gateway）等越来越频繁使用，“Standard”一词的含义也发生变化，越来越从其他伴生词中进一步超脱出来，主要体现原则性。这时的Standard，已经与中文的“准则”含义趋同。从这个角度来看，我国当初将专业服务领域的“Standard”翻译为中文的“准则”，简直高明。

“准则”有别于常见的“法”、“规定”、“制度”、“意见”、“通知”等。“准则”在我国的引入，为当时的专业服务领域带来一股新风。当然，准则引入我国也是需要适应我国国情的，在保留“国际范”的同时，去掉了民间性。当时的准则，多由政府或政府背景的团体制定。而且，我国专业服务领域的准则发现到现在，从其内容中来看，已经没有了原则和规则的界限。

## 二、准则的境界

有机会读到朱自清先生的一本著作《标准与尺度》，书名中的“标准”对应的是“Standard”。这是一本很老的书。书中有一篇《文

学的标准和尺度》，对标准和尺度做了说明。这篇文章对于我们理解专业领域的准则和操作要求有很好的启发。朱自清先生认为，“标准”有两个意思，一种是不自觉的，我们用以衡量种种事物种种人，但对标准本身并不怀疑，并不衡量，只照样接受下来，作为生活的方便。另一种是自觉的，是我们修正了传统的种种标准，以及采用了外来的种种标准。这种自觉的标准在开始出现的时候大概多少经过我们的衡量，而这种衡量是配合着生活的需要的。第一种称为“标准”（Standard），第二种称为“尺度”（Criteria）。尺度相对不是固定的。用朱自清先生的观点来看待专业领域的准则，再贴切不过了。我们的准则，就是第一种标准，这种标准要传达一种执业理念，规定一些基本的原则，这是内在的执业要求。我们根据准则制定的其他指南、指引，则是一种尺度，这种尺度需要考虑执业的需要和外来的需求，比如服务提供者的需求、服务使用者的需求、监管者的需求。

与朱自清先生的著作相似，另一本文集也有相同的思想。2002年北京出版社出版了一本《准则与尺度》（*Standard and Measurement*）。这本书本身是一本诗人们写的文学评论集。我们通常认为，诗人们的思想是飘忽不定的，是没有准则和尺度的。但书名却使用了“准则与尺度”。带着疑问和好奇去读这本书，会发现编者的用意。诗人们用豁达的思想，剖析了自己所处时代的“尺度”，探索了时代演进中跨时代的不变的“准则”。

读过这两本书后，再看专业领域的准则建设，顿觉其庄重。准则是一个行业或专业的行为理念，是一种精神。不同阶段有不同的尺度，但专业理念需要一贯追求。这是专业服务人员的责任，也是准则制定者的责任。

### 三、准则理念在评估领域的实现

相对会计准则和审计准则，评估行业的准则曾稍欠完备，国际范围内都是这样。这与全球范围内评估行业或者评估专业身份不明晰有



关。但毕竟已经产生了几十个重要的评估准则体系。不过，现有各主要评估准则体系中都没有对评估准则做出定义。国际评估准则理事会制定的国际评估准则（International Valuation Standards）中，对评估准则的描述是，“为提升评估服务透明度和一致性，按照公认概念和原则执行评估业务时遵守的准则”。从各主要评估准则体系的内容看，评估准则对执业行为进行规范和指导，对客户关系、专业胜任能力、评估操作和披露提出标准，规定的是一种执业原则，没有较多地涉及执业规则。这种做法体现了评估准则的理念。

在我国，党的十四大以来，专业领域的准则发展很快。比如，会计制度被会计准则代替，独立审计准则体系快速建立。评估准则起步稍晚，但步伐很快。资产评估行业已经建立了较完备的评估准则体系，取代了此前的《资产评估操作规范意见（试行）》等其他形式的业务规范。这些评估准则以原则性为指导思想，体现了资产评估执业中的基本要求，展示了资产评估的专业理念。

#### 四、对评估准则的哲学思考

资产评估是对评估对象的价值进行评定估算，形成专业意见。从哲学层面理解，资产评估既包括事实判断，也包括价值判断。评估人员根据资产评估程序，了解评估对象的基本情况，收集评估资料，开展现场调查，判断评估对象的存在性，这是事实判断，即“是与非”的判断，要遵循客观性原则。同时，评估人员还需要在事实判断基础上，对评估对象的价值进行评定估算，这项内容则是价值判断，即“此与彼”的判断，要遵循独立性和公正性原则。从资产评估服务性质来看，价值判断是资产评估的本质属性，评估结论不是对错的范畴，而是优劣的范畴。

鉴于评估业务的双重属性，评估准则既是事实判断标准，同时也是价值判断标准，且主要是价值判断标准。评估准则体现的是对价值观的塑造。价值观是基于人的一定的思维感官之上而做出的认知、理

解、判断或抉择。价值观具有稳定性和持久性、历史性与选择性、主观性的特点。

价值观对动机有导向的作用，同时反映人们的认知和需求状况。评估准则通过合理设定价值观因素，指导评估师合理形成价值结论。价值观具有普遍性和特殊性。其普遍性，要求评估准则体现资产评估的基本规律，从而对执业人员行为进行约束，形成统一的行业价值导向。其特殊性，要求评估准则也体现特定阶层的意志，这为不同主体在制定评估准则时体现自身意志提供了空间。

## 五、评估准则建设中要把握准则内涵

评估准则建设是一个多方参与的过程，目的是实现各方意志的平衡，最大程度体现资产评估的基本规律。而这种方式，必将经历各方意见协调的过程。这个过程有时是艰难的，有时是两难的，考验制定主体的智慧。这种协调，有不同角度的考虑。从评估准则本义角度，则是把握大的方向。

一是要重标准轻尺度。准则的专业本质决定了其基本内容是原则性的，是理念性的。不属于准则的，不要写成准则。因此，尺度性的内容，应当尽量少地写入准则。否则，只能损害准则本身，且不会对执业产生积极作用。不合理的准则，不但不会形成专业理念，而且会限制实践的发展。

二是要普遍性和特殊性结合。追求普遍性是准则建设必须遵循的原则，但也要考虑特殊性价值观的要求。比如，我国评估准则制定主体不完全是行业组织，这就需要在评估准则内容上体现出特殊性。再如，评估准则内容要体现出行业发展不同阶段和市场发展不同阶段的需求，体现出时代特色。

# 评估准则的基本特征

评估准则制定中经常咬文嚼字。某些评估准则条款的要求是否过高，常常是难以决断的事。评估准则的要求，是高标准还是底线，也是经常争执的问题。

这些都涉及评估准则的特征。评估准则作为特定的专业标准体系，是经济行为中重要的行为规则。无论是国际评估准则还是国别评估准则，都具有一些基本特征。

## 一、科学性

评估准则的科学性体现在多个方面。

1. 评估准则依据的评估理论是广为认可的。评估准则是评估理论在评估实践中的反映。经过近百年的发展，世界范围内评估理论已经比较成熟，从广义的财务范畴中显现出来，形成了通用的概念、原理、方法和技术，为评估准则的制定提供了坚实的基础。

2. 评估准则的制定程序是规范的。国际评估准则的制定由专门的准则委员会负责，委员会委员来自不同的方面，具有较强的代表



性。其他评估准则体系的也都有专门准则制定组织。评估准则制定过程中，立项、起草、征求意见、审议、发布、修订等都具有完备的程序。“程序规范”是规则科学的重要保障。

3. 评估准则的专业逻辑是完整的。无论是单项准则还是评估准则体系，都要保证专业逻辑的完整。单项准则的内容要覆盖执业流程的全过程。评估准则体系中各项目关系清晰，衔接融洽，配合得当。

## 二、公认性

评估准则的实施前提是其公认性。

评估准则公认性分为不同层面，不同类型的评估准则处于不同的公认层面。从评估行业外延角度，公认性分为行业协会层面、国家层面和国际（区域）层面。行业协会层面的公认是评估准则存在的基础，国家层面和国际（区域）层面的公认是准则公认的延伸。从评估准则内涵角度，公认性分为行业内部公认和业内外公认。大部分评估准则在其行业协会内部会员层面得到公认，部分评估准则逐步实现业内外公认。

## 三、门槛性

评估准则是评估人员执业的最低要求，是执业的门槛。不能满足评估准则要求的评估业务，是不合格的。

一些培训机构持续推荐最佳实践（Best Practice），评估准则制定过程中也有意见引入最佳实践要求。由于不同执业人员的专业胜任能力不同，最佳实践并不是所有评估执业人员都能达到的水平；由于评估目的不同，最佳实践不一定是所有目的评估业务中需要执行的标准；因此，最佳实践不能作为评估行业的执业准则予以确认。国际范围内几个主要的评估准则体系中，国际评估准则、美国评估准则