

资产评估价值理论及其在中国的应用 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E8\\_B5\\_84\\_E4\\_BA\\_A7\\_E8\\_AF\\_84\\_E4\\_c47\\_80639.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_80639.htm)

中国资本市场的建立，如以上海和深圳的两个证券交易所的建立为标志，仅有十年。时间很短，但发展很快。2000年底，两个交易所的上市公司已达1088家，上市的证券共有1257只，股票市场的投资者已达5081万户，证券投资基金已有33只，股票的市价总值已达48091亿元，占国内生产总值54.03%。与此同时，还有一批中国的公司到香港和其他国家的证券市场发行股票，筹集了大量的资金。中国资本市场是中国经济改革和发展的产物，同时它也在中国经济的改革和发展中发挥了重要作用，已经成为中国市场经济的重要组成部分。在中国经济正一步一步走向国际化的进程中，中国资本市场的国际化也提上了日程，它是中国经济走向国际化的一个重要方面。在加入世界贸易组织的谈判中，中国资本市场的对外开放，就是其中的一个内容。中国证券市场的国际化是中国经济的发展和国际化的需要，同时，中国资本市场的国际化将推动中国经济的国际化。因此，资产评估参照国际惯例及采用国际标准就是我们评估界迫切需要解决的问题。就评估方法本身而言，全世界都是一样的。但由于各个国家的法规不同，商业习惯不一样，会计制度存在着差异，因而其资本市场的环境、投资者的爱好、乃至评价的方法亦不相同。因此我们在评估理论的应用之中，应当根据中国法律法规的要求将国际通用的评估方法灵活地运用于中国的评估实践。但灵活运用的前提是将其理论完整地运用而不是部分地运用，不是断章取义。James

C. Bonbright于1937年在其经典著作《Valuation Of Property》描述到评估任何资产，工厂设备及用于商业或工业目的的无形资产只有三种方法。这三种方法被James C. Bonbright划分为成本法，收益法和市场法。从那时起，我们曾经修改过这些方法的名字，但是无论我们称之为收益法还是收益资本化法，其本质是一样的。同样的，市场法的另一种叫法，用于房地产评估时，现在称之为销售比较法，用于非上市控股企业和整体企业评估时，称为指标公司对比法。无论我们赋予现代评估方法什么名字，其本质，当我们把这些新方法的外衣被剥离后，它们仅仅是成本，收益和市场法的修改和变形。中国评估服务市场如同其他各个经济领域一样，其发展是由评估的需求而决定的。目前阶段，在中国的评估服务市场中，一个重要的组成部分就是评估处于所有权变更过程中的国有企业所拥有的资产和工厂设备。根据中国国资局和财政部的要求，所有的国有资产在出售之前，无论出售给私人投资者还是有外国公司参与的合资企业，都必须经过评估。国有资产或企业所有权变更的评估需要许多详细资料以及每一项资产的单独评估。成本法，估量每一项资产的单独评估非常适合于此类评估要求。其它通行的评估方法在国内的应用则仅限于作为参考。即使是这样，成本法的应用在中国也是一种有选择的应用。比如，功能性贬值的问题，经济性贬值的问题，土地的作用及价值问题。造成这种状况固然有中国资本市场不发达的原因，同时政策上的缘故、对评估工作之作用方面的曲解也是造成中国评估市场混乱，人们评价不高的重要原因。面对这些负面的报道和认识，业内的一些人对于资产评估市场的寿命究竟有多长产生了疑问。其实我们的

这些疑问和疑虑完全是产生于我们对政府有关法规的有关规定的理解以及中国目前评估市场的现状。改革开放以来，中国大陆已累计吸收外商投资三千五百多亿美元，作为改革开放建立中国资本市场的标志，中国已有1000多家国有和民营企业经过股份制改造后挂牌上市。这些经济体制改革的成果都离不开我们评估人员十年来的努力。资产评估工作为中国的国有企业转变为多种经济体制并存的企业奠定了基础。但成绩的显著也会使我们在前进和发展的道路上迷失方向。这一点无论从我们对资产评估理论、方法的应用以及对于资产评估行业发展的方向上都可以看出来。首先是在评估方法上我们的评估手法单一，似乎除了成本法之外极少见到其它方法的应用；另外，评估报告的应用除了用于立项确认外很难在保险、诉讼等评估最初产生需求的领域中出现。因此我们可以看到，要想使中国的评估事业有所发展我们必须与国际评估界接轨。我认为，我们第一位要解决的问题是评估师的地位。在西方国家，评估师的地位与我国的评估师不同。国外的评估师首先是一位专家，其专家地位是有它的工作经验所决定而并非是由他所经历的考试所决定。其次，国外的评估师是一位咨询人员，任何评估报告的结论都是一种咨询性意见，只能作为参考意见。它既不能决定交易的价格，也不能决定遭受损失的赔偿金额。因此，评估师的评估报告往往是作为律师提供给法庭或政府部门的证据之一，法庭或政府部门可以全部或部分地采纳评估师的意见。第三，国外的评估师工作严谨注重证据。由于西方市场经济竞争激烈的缘故，以及法庭上经常需要评估师出庭作证的缘故，评估师为维护其声誉，非常注意其工作的质量。评估师的声誉往往是以

其出庭的次数多少以及其证词被法庭采纳的多少来衡量。由此看来，中国评估事业的发展 and 评估师的成长应该经过类似于国外评估师所经历的市场竞争和法庭质询锻炼。其次，中国资产评估事业的发展也有赖于在评估方法上与国际接轨。这里主要是指收益法和市场法的应用，以及成本法中关于功能性贬值和经济性贬值的考虑。例如，外国投资者想知道一个整体企业的价值，不需要采取成本法，即，评估它的每一项资产，然后将它们的价值与流动资产相加，然后扣除负债，评估企业整体价值更直接的方法为收益资本化法、现金流量折现分析、指标公司对比法、以及收入倍数法。这些方法利用潜在收入，即投资者在投资中可能获得的收入，估算投资的价值。然而，为了使用这些方法，评估师和他们的客户会要求有权使用公司的经过审计的财务文件，就象公司的股票在股票交易所上市。这些财务文件会有一个重要的特点公开性和透明度。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)