

# 新版欧洲评估准则对 构建我国绿色评估准则的启示

蒋恩平 郭化林(教授)

(浙江财经大学会计学院 杭州 310018)

**【摘要】**针对全球气候变化,资源日渐匮乏,碳排放等一系列的环境问题,欧洲评估师协会联合会制定了新版《欧洲评估准则》(第七版),新版准则就如何对资源的可持续性进行绿色评估作了详细的阐述。本文简要介绍了新版《欧洲评估准则》(第七版),并就其中的绿色评估做了详尽的阐述,最后指出其对构建我国绿色评估准则的示范效应。

**【关键词】**欧洲评估准则 绿色评估 TEGOVA EVS

近年来,全球气候变化、资源枯竭和碳排放等环境问题日益受到资产评估理论与实务界的关注,许多国家都已开始构建适合本国的绿色评估准则或准则框架,进而指导本国的评估实践。其中,2012年欧洲评估师协会联合会(TEGOVA)发布的第七版《欧洲评估准则》(EVS)最具代表性和典型性。EVS比较系统地构建了绿色评估的概念框架。

## 一、欧洲绿色评估准则的概况

1. 欧洲绿色评估准则的产生背景。世界各国对人类的可持续发展的关注始于20世纪70年代,环境的恶化和资源的枯竭迫使人们开始反思自身的可持续发展问题。1972年,联合国人类环境研讨会上首次提出了可持续发展的概念,1987年,世界环境与发展委员会(WCED)第一次给可持续发展做出了一个准确并被广泛接受的定义。他们认为可持续发展是一种既满足当代人的需求,又不损害后代人满足其需求的能力。此后,这个概念一直作为各国讨论有关经济、社会和环境问题政治文件的一个重要组成部分。大至国家,小至各个行业都在积极参与如何实现可持续发展这个历史性话题。

2. 欧洲评估准则简介。《欧洲评估准则》是由TEGOVA制定的一部适合于欧洲地区的区域性评估准则,也是当前国际评估界具有重要影响力的评估准则之一。目前,TEGOVA会员由26个国家的45个专业评估协会组成。第七版EVS相对第六版内容及架构有了非常大的改变,新版EVS主要分为欧洲评估准则和评估指南、欧洲联合法律和物业评估、其他技术文件三个部分。并且在“其他技术文件”第四部分的信息资料——可持续性与评估模块中,EVS提出了构建绿色评估考量,以实现绿色评估理念。

TEGOVA顺应时代的发展潮流,满足欧洲地区民众日益提高的环保意识,对制定符合可持续发展理念的评估准则进行了积极的探索,并在2012年发布的第七版EVS中,首次制定了关注可持续发展的绿色评估技术文件,为世界各国进行

绿色评估探索提供了重要的借鉴意义。

## 二、欧洲绿色评估准则的基本架构

欧洲绿色评估准则模块主要分为四个部分:前言、可持续发展及物业用户、发展适用于物业的绿色评估准则、评估和可持续发展。TEGOVA在这四个部分中对绿色评估准则进行了详细的阐述。

1. 前言。在前言中,TEGOVA重点阐述了实施绿色评估准则所面临的一些挑战。鉴于绿色评估准则的形成不仅仅需要国家配套制定公众政策和法规,而且需要得到市场的认可,即满足投资者投资的需求、生产者和消费者的生产消费需求等。缺少任何一个,绿色评估准则的推广都会遇到瓶颈。经济学家库兹涅茨提出的环境库兹涅茨曲线解决了人们对环境保护和经济增长之间矛盾的疑惑。他认为,环境破坏与国民收入水平之间成倒U形曲线关系,即随着经济发展和收入水平的提高,环境质量先破坏后好转。也就是高速增长和低资源消耗可以共存。

2. 可持续发展及物业用户。随着人们环境保护意识的提高,企业所处的环境发生了重大的变化。选择环保产品从一种个人的承诺到成本的减少;从遵守法律到将其视为企业的一种优势。同时,可持续发展在欧洲已基本上建立了一种良性机制:客户希望企业得到更多有关环保的证明,而企业也努力去满足顾客这方面的需求。这样就产生了一些环保的认证,而这些认证也为绿色评估提供了素材。这些证书主要包括:①社会责任示范企业;②碳减排承诺;③符合ISO14001的国际标准环境管理认证体系,主要包括环保政策、行动计划、项目的实施和运作、检查和纠正措施以及管理评审五个部分;④欧盟范围内的生态管理和审计计划(EMAS)。

3. 发展适用于物业的绿色评估准则。受英国等传统评估业发达国家的影响,特别是受到《欧洲公司法》以及相关会计改革规则的影响,欧洲评估长期以来主要涉及不动产评估领

域,形成了早期以“固定资产评估”为主的特色。直至今日,欧洲评估准则仍然带有浓厚的不动产评估色彩。2012年的第七版EVS也是以不动产为主体,这部分准则主要向我们介绍了三个基本概念:

(1)绿色建筑物(Green Buildings)。绿色建筑物是指通过创造性的结构和使用设计使整个建筑物在其寿命周期对环境影响最小并节省资源。绿色建筑物主要考虑两个方面:一是对外部的影响,二是对下一代的影响。EVS认为因为建筑物的设计、结构和用途的不同,导致很难给绿色建筑物下一个准确的定义。但是,其应该符合以下九个基本特征:①位置,绿色建筑物的位置应该可以较大程度上利用公共交通;②现有土地的发展,其可能存在污染和水管理等问题;③建筑物遭受洪水和地震的风险;④建筑物的结构和布局,包括预期寿命、能源管理和资源利用效率等问题;⑤工作环境,包括对所有健康效率和效率造成影响的通风和照明因素;⑥能源效率和采购;⑦水的利用效率;⑧废物管理;⑨能源、水和废品管理的成本上升的潜在可能性的大小。

(2)绿色评级工具(Green Rating Tools)。鉴于绿色评估中“可持续发展”概念内涵的复杂性,为了合理评估评估对象的价值,各国相关机构都根据环保标准制定了适合于本国、本地区的建筑评级方法。他们的评估对象主要是一些新建的或巨资装修的建筑物。EVS主要提出了两种国际上主流的评价方法(见表1)。

绿色评级工具	主要内容
建筑研究院环境评估法(BREEAM)	BREEAM是世界上首个绿色建筑评价体系,也是世界上第一个实际应用于市场和政府管理之中的绿色建筑评价体系。因其采取“因地制宜、平衡效益”的核心理念,也使它成为全球唯一兼具“国际化”和“本地化”特色的绿色建筑评估体系。它既是一套绿色建筑的评估标准,也为绿色建筑的设计设立了最佳实践方法,并因此成为描述建筑环境性能最权威的国际标准
绿色能源与环境设计先锋奖(LEED)	LEED由美国绿色建筑协会建立绿色建筑评价工具。LEED主要根据可持续的场地规划、保护和节约水资源、高效的能源利用和可更新能源的利用、材料和资源问题、室内环境质量五个方面对建筑物进行综合考察,并根据每一个部分进行打分,综合最后得分,将评估的建筑物分为白金、金、银和认证级别,从而反映建筑物的绿色水平

(3)绿色租赁(Green Leases)。目前在国际上,绿色租赁还没有形成被广泛接受的准确定义,但绿色租赁对评估值的影响已经受到了人们的广泛关注。一般情况下,绿色租赁是指在可持续发展和能源高效利用框架下的租赁。这种框架内可能涉及能源效率标准、操作标准和能源性能测试的相关审计程序。在实践中,往往根据符合可持续发展标准的程度将绿色评估分为“浅绿色评估”和“深绿色评估”。浅绿色租赁是指在评估中一些业主可能会在租赁合同上规定一些基本

的绿色责任,如合作节能措施,提供能源、水和废品的信息,可持续材料的利用情况,禁止任何损害建筑物能源的行为等。深绿色租赁是相对浅绿色租赁而言的,它除了满足浅绿色评估的条件外,还会设置能源、水、废品的使用目标,包括单独的计量、报告和租金的审查、变动和恢复机制等。

4. 评估和可持续发展。

(1)绿色价值(Green Value)。一个具有高能源利用效率、低能源消耗的建筑将会有有一个较高的经济附加值。因此在第七版EVS中提出一个新的概念“绿色价值”,它是指建筑物“可持续”品质所带来的附加价值。这种绿色价值是依附于具体的建筑物之上的,它并不能独立存在,只是在理论的框架内可以分离出来的估值。同时,EVS也认为当我们进行绿色评估时,应该将可持续发展的理念嵌入评估,在评估工作中可以将其从基础资产(underlying asset)中分离出来,像无形资产一样对其进行评估。而传统的三大评估方法——收益法、市场比较法、成本法都可以应用于绿色价值评估。

(2)检查清单(Towards Checklists)。当进行绿色评估时,评估师应当收集形成评估值的恰当信息,并将其作为评估报告的一部分。鉴于“可持续”的概念十分宽广,如何在考虑经济性的条件下,收集到充分、恰当的信息就显得十分重要。为解决这个问题,TEGOVA制作了一张检查清单(见表2)。

表2 绿色评估检查清单

资料项目	收集情况
1. 结构材料	
2. 物业的污染情况	
3. 自然灾害如洪水、地震、雪崩的风险	
4. 符合相关建筑物标准的情况	
5. 独立和相关功能(如法定建筑标准)	
6. 建筑服务的性质和复杂性	
7. 建筑物加热和冷却等设备的年龄和质量,及其维护和更换情况	
8. 能源效率、EPC评级、可再生能源和净能源需求等情况	
9. 水资源利用效率情况	
10. 运营成本情况	
11. 楼面面积的可用性、适用性和成本效益情况	
12. 对用户生产力和福利的影响	
13. 整修的时间和可能的成本	
14. 市场对可持续发展的态度和为建筑物的绿色属性的支付意愿	
15. 立法的需求	
16. 可能的财政支持	
17. 相关的证书和评级	
18. 绿色租赁情况	

三、对构建我国绿色评估准则的启示

从前文相关分析来看,第七版EVS的制定理念和评估实

# 代理记账行业二十年发展及真实现状

何小

(四川财经职业学院会计系 成都 610101)

**【摘要】** 代理记账在我国已经走过了二十年的风雨历程。本文通过总结分析学术界对代理记账行业的研究成果、结合一线调研数据,重新定义了现代代理记账,并全面归纳和阐述了代理记账行业作为现代服务业的分支在法制建设、行业规模、产品及服务类别、社会影响力等方面的发展进步,展示了行业最真实的生存现状。

**【关键词】** 现代服务业 代理记账 二十年发展 真实现状

## 一、重新定义代理记账

1. 传统代理记账的实质是会计核算代理。自1993年《会计法》修改时提出“代理记账”开始,代理记账在我国已经走过了二十年的风雨历程。笔者将近年来对代理记账的研究进行了简单的总结归纳,其中对代理记账的定义主要集中在三个方面。

马小会(2010)认为客户将本企业的会计核算、记账、报税等会计工作委托给专业记账公司完成就是代理记账。刘东辉和高金伟等人将其定义为由具有特许资格的中介机构接受委托,为不具备设置会计机构和会计人员条件的单位,代理

实践对我国构建适合本国实际的绿色评估准则具有重要的借鉴意义。

1. 绿色评估准则的构建需要结合本国实际,根置于本国的政治、经济、文化等环境之中,循序渐进、逐步推进。任何一国评估准则的制定都是各利益集团利益均衡的结果,同样,绿色评估准则的制定也需要解决利益的合理分配问题。同时,绿色评估准则的制定要以民众普遍提高的环保意识为基础。如果没有社会大众对绿色评估的需求,那么评估准则也只是纸上谈兵,没有实际意义。欧洲绿色评估准则的产生背景正说明了这一点。

2. 应当结合本国评估准则优势,发展绿色评估。EVS是以研究不动产评估为产生背景的,无论是理论还是实践,其不动产评估的发展都相对比较成熟,欧洲绿色评估也首先产生于不动产评估。因此,根据欧洲经验,我国绿色评估的框架构建也应该以发展相对比较成熟的评估准则为突破点,然后再向不动产评估等方面发展。目前,我国发展比较成熟的评估准则主要有《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——企业价值》、《资产评估准则——无形资产》等。有了较好的理论基础和成熟的实践过程,引入绿色评估概念更容易被大众所接受,也更利于准则的推广和实施。同时绿色评估准

从事会计记账业务的行为。而李俊林、陈佳佳、严健、马腾、崔秀芹、李海莹等人的研究表明,代理记账是中介机构接受独立核算单位的委托,代替其办理记账、算账、报账业务的一种社会性会计服务活动。姜华、郭鹏云认为代理记账是相关机构接受建账主体委托,签订合同,根据委托人提供的原始凭证和其他资料,进行会计核算的工作。

可以看出,国内现有研究针对的是传统代理记账,其工作内容是受托会计核算。事实上经过二十年的发展,代理记账的内涵已远不止如此。

2. 现代代理记账的实质是财务外包。传统代理记账公司

则的发展可以依托这些夯实的基础,借力发展。

3. 建立多边合作机制。绿色评估准则的制定需要国与国以及各行业之间的合作。EVS是一部适用于欧洲地区的评估准则,目前共有26个会员国在使用这一准则。要想使绿色评估准则在欧洲地区顺利实施,就需要各个会员国家精诚合作,配套制定相关的法律法规,保证绿色评估准则的顺利实施。同时,因为绿色评估准则涉及很多关于环保的专业知识,需要有较深的环保理论功底。因此无论是在理论研究中还是在实际评估工作中都需要其他行业专家的合作,这样才能推进绿色评估事业的快速发展。

4. 欧洲对不动产的绿色评估已经取得了一定的成效。包括绿色建筑的概念框架的建设、绿色租赁、评估手段及绿色评级工具等的研究都已经相对比较成熟。我国应该借鉴欧洲的成功经验,取长补短,以推动我国不动产绿色评估事业的发展。

## 主要参考文献

1. The European Group of Valuers' Association. European Valuation Standards. <http://www.tegova.org>
2. 郭化林. 中外资产评估准则比较研究. 上海: 立信会计出版社, 2012