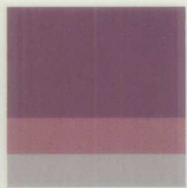


全国高等院校资产评估专业统编教材



资产评估学 原理

主 编 周友梅 胡晓明
副主编 张彩英 唐振达 梁美健

PRINCIPLES OF VALUATION



中国财政经济出版社

全国高等院校资产评估专业统编教材

资产评估学原理

主 编 周友梅 胡晓明
副主编 张彩英 唐振达 梁美健

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学原理/周友梅, 胡晓明主编. —北京: 中国财政经济出版社,
2010.9

全国高等院校资产评估专业统编教材

ISBN 978 - 7 - 5095 - 2329 - 2

I. ①资… II. ①周… ②胡… III. ①资产评估 - 高等学校 - 教材
IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 124282 号

责任编辑: 童映华

责任校对: 杨瑞琦

封面设计: 华乐宫

版式设计: 文通

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京富生印刷厂印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 26 印张 500 000 字

2010 年 9 月第 1 版 2010 年 9 月北京第 1 次印刷

定价: 50.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 2329 - 2/F · 1872

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

前 言

我国市场经济体制已初步建立，经济改革已步入新的时期，改革的重心由创建市场经济体制转向健全和完善市场体系。评估服务是市场经济健康运行的重要工具，市场经济越发展，资产评估越重要。高等教育应顺应时代潮流，把准市场脉搏，为社会输送有用的人才。为此，我们本着科学发展观的理念、与时俱进的精神，满足我国资产评估本科专业学生学习专业理论知识的现实需要，依据新颁布的评估准则，编写了《资产评估学原理》教材。本教材主要作为普通高校资产评估专业（方向）学生专业基础课程用书，同时作为学习资产评估专业知识的先导性教材，对于普通高校财经类、经管类专业的学生、从事资产评估理论与实务工作者以及其他相关人员深入了解和把握资产评估基本理论与方法非常有益。我们在编写中力图使本教材体现出如下特点：

1. 尽可能吸收近年来资产评估理论与实务的研究与发展成果，突出教材内容的时代特征；
2. 深刻阐述了资产评估的基本理论、基本方法和基本要素，为学生学习后续课程服务，强调教材定位的基础性；
3. 全面论述资产评估的目的、假设和价值类型，资产评估的市场法、成本法和收益法，资产评估的主体和客体、准则、程序，资产评估报告，体现教材结构的系统性；
4. 增加了资产评估案例一章，诠释资产评估基本理论与方法，提高了教材理论与实际的相融性。

本教材第一章由南京财经大学周友梅教授编写，第二章由南京财经大学胡晓明教授编写，第三章由内蒙古财经学院张彩英副教授编写，第四章由山东工商学院梁美健教授、吴慧香讲师编写，第五章由山东工商学院梁美健教授、赵兴莉老师编写，第六章由山东经济学院张志红副教授编写，第七章由内蒙古财经学院张彩英副教授编写，第八章由内蒙古财经学院乔永峰讲师编写，第九章由广西财

经学院唐珍达副教授编写，第十章由南京财经大学胡晓明教授编写。全书由周友梅、胡晓明两位教授担任主编。

本教材在编写过程中，曾参阅了大量的文献、资料，在此，对所有致力于资产评估基础理论研究的学者、同仁，致以诚挚的谢意；感谢江苏省资产评估协会领导的支持以及培训部沈伯扬主任对本教材大纲形成提出的宝贵建议；同时，特别感谢由中国资产评估协会聘请的教材主审专家、学者，他们在教材大纲及内容方面提出了中肯、富有建设性、启发性的意见。当然，由于编者经验不足、专业水平有限，教材中难免有错误和疏漏之处，恳请广大读者不吝赐教。

作者

2010年6月

目 录

第一章 绪 论	(1)
第一节 概 述	(1)
第二节 资产评估的理论基础	(12)
第三节 资产评估的基本要素与特征	(16)
第四节 资产评估与相关专业的关系	(22)
思考题	(26)
第二章 资产评估的目的、假设和价值类型	(27)
第一节 资产评估的目的	(27)
第二节 资产评估的价值类型	(34)
第三节 资产评估的假设	(46)
思考题	(52)
案例题	(52)
第三章 资产评估的市场法	(54)
第一节 市场法概述	(54)
第二节 影响现行市价的基本因素	(59)
第三节 市场法中的主要评估方法	(68)
第四节 市场法的具体应用	(75)
思考题	(91)
计算题	(91)
第四章 资产评估的收益法	(94)
第一节 收益法概述	(94)
第二节 收益法中常用的计算公式	(109)
第三节 收益法的具体应用	(114)

思考题	(125)
计算题	(125)
第五章 资产评估的成本法	(126)
第一节 成本法概述	(126)
第二节 成本法中的主要评估方法	(132)
第三节 成本法的具体应用及其优缺点	(150)
第四节 评估方法的比较与选择	(157)
思考题	(164)
计算题	(164)
第六章 资产评估的主体和客体	(165)
第一节 资产评估主体及其管理	(165)
第二节 资产评估的客体	(174)
思考题	(204)
第七章 资产评估准则	(205)
第一节 概 述	(205)
第二节 美国的《专业评估执业统一准则》	(210)
第三节 国际评估准则	(216)
第四节 中国资产评估准则	(230)
思考题	(252)
第八章 资产评估的程序	(253)
第一节 概 述	(253)
第二节 资产评估程序的具体步骤	(257)
第三节 资产评估业务约定书	(264)
第四节 资产评估工作底稿	(269)
思考题	(280)
第九章 评估报告	(281)
第一节 概 述	(281)
第二节 评估报告书的编制	(299)

第三节 资产评估报告书范本与案例	(311)
第四节 资产评估报告书的复核利用与档案管理	(329)
思考题	(336)
练习题	(337)
第十章 资产评估案例分析	(339)
参考答案	(393)
附 录	(397)
主要参考文献	(405)

第一章 绪 论

本章学习目的

1. 了解资产与资产评估的定义及资产评估的产生与发展。
2. 理解资产评估的功能、任务和作用。
3. 熟悉资产评估的理论基础。
4. 掌握资产评估的基本要素与特征。
5. 界定资产评估与相关专业的关系。

第一节 概 述

一、资产与资产评估的定义

现代资产评估自 20 世纪 80 年代中期被引入我国后,取得了突飞猛进的发展,对我国市场经济建设作出了巨大贡献。那么,什么是资产评估呢?顾名思义,资产评估这个概念涉及到两个关键词:“资产”和“评估”,下面让我们逐个加以分析。

(一) 资产的定义

要正确理解和掌握资产评估,就很有必要从资产评估的客体出发,明确什么是资产。资产评估行业涉及的评估对象非常广泛,包括不动产、动产、企业价值、无形资产、珠宝、机电设备等各类资产,正确理解资产概念及资产分类有利于准确把握资产评估的定义。

1. 资产的定义与特征。资产是资产评估的客体,正确理解资产定义及资产分类显得尤其重要。所谓资产,是指经济主体拥有或控制的,能以货币计量的,能够给经济主体带来经济利益的资源。因此,资产一般被理解为经济资产,是指资产的所有权已经界定,其所有者由于在一定时期内对它们的有效使用、持有或者处置,可以从中获得经济利益的那部分资源。在资产评估工作中,大多从会计学的角度来理解资产,认为“资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。”

这一定义强调资产的三个特征：

(1) 资产是一项由过去的交易或者事项形成的资源，而不是由未来交易或者事项形成的资源。换言之，资产必须是现实的资产，而不是预期的资产。

(2) 资产应当为企业拥有或者控制。企业拥有或者控制，是指企业享有某项资源的所有权，或者虽然不享有某项资源的所有权，但该资源能被企业所控制。

(3) 预期会给企业带来经济利益。预期会给企业带来经济利益，是指直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。

在国际评估准则委员会制定的《国际评估准则》中资产概念沿袭了会计术语表述方式。它认为：“在会计术语中，资产是指投资者所拥有和控制的、可以从中合理预计未来获取经济利益的资源。”《美国行业评估标准》中未作表述，但在美国评估者协会制定的《美国评估工作准则与职业道德准则》的《导言》中规定：“就价值评估或预计未来收益能力而言，‘资产’一词指由于排他地拥有或占有某物而取得的对未来收益享有的权利。此处所谓‘拥有’既可能是有形资产，也可能是无形资产，或二者兼而有之。”国际评估界强调资产是一种能带来经济利益的权利。全国注册资产评估师考试教材《资产评估》一书中认为，“资产或作为资产评估对象的资产，其内涵更接近经济学中的资产，即特定权利主体拥有或控制的，能给主体带来未来经济利益的经济资源”，“包括具有内在经济价值以及市场交换价值的所有实物和无形权利”。它认为资产的主要特征是，法律特征，即必须是主体拥有或者控制的；经济特征，即该资产预期会给主体带来未来经济利益；财务特征，即必须能以货币计量。若不能以货币计量，则不能被确认为资产评估中的资产。

2. 资产的分类。作为资产评估客体的资产，存在形式是多种多样的，为了科学地进行资产评估，就必须进一步掌握资产的分类。

(1) 按资产流动性分类。按资产流动性分类，可以分为流动资产、长期资产、固定资产、无形资产和其他资产。流动资产是指可以在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产，包括各种现金、银行存款、短期投资、应收及预付款项、存货、待摊费用等；固定资产是指企业使用期限超过1年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；长期投资是指短期投资以外的投资，包括持有时间超过1年的各种股权性质的投资、不能变现或不准备变现的债券、其他债权投资和其他长期投资；无形资产是指企业为生产商品或者提供劳务、出租给他人、或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性长期资产；其他资产是指除流动资产、长期投资、固定资产、无形资产以外的其他资产，如长期待摊费用。

(2) 按资产存在形态分类。按资产存在形态分类，可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实体形态的资产，包括机器设备、房屋建筑

物、流动资产等；无形资产是指那些长期使用但没有实体形态的资产，又可分为可辨认无形资产和不可辨认无形资产。可辨认无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等；不可辨认无形资产是指商誉。

(3) 按资产是否具有综合获利能力分类。按资产是否具有综合获利能力分类，可以分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产；整体资产是指由一组单项资产组成的具有整体获利能力的资产综合体。

(二) 资产评估的定义

资产评估中“资产”的含义是：国家、企事业或其他单位等拥有或控制的、能以货币计量的并能带来经济利益的资源；而“评估”的含义：是指对特定被评估资产的某一时点的价格进行评定和估算。这种评定要求依据公允原则和标准，一定的程序和方法，并且具有充分的客观依据和真实性；估算也不是主观随意进行，而是根据资产的特点、性能、新旧程度、未来获利能力、市场供需情况以及技术经济发展等，采用专门的科学方法进行分析、估算，以求得资产价值。评估实际上是对影响资产价值的因素及其变化规律进行的专业分析。这种分析一是要尽可能搜集与评估相关的各种信息，做到持之有据；二是要要求评估人员秉持实事求是的精神，具有去粗取精、去伪存真的分析能力，做到言之有理；三是评估人员和评估机构应对其作出的专业判断承担相应的责任。由于人们认识问题的出发点和水准不尽相同，其对“资产评估”也存在不同的理解。

我们认为，资产评估是专门机构和专门人员，按照国家法律法规和评估准则，根据特定目的，遵循评估原则，依照规定的程序和标准，运用科学的方法和统一的价值尺度，对资产进行评定估算的行为。资产评估，简单地说，就是对资产价值进行评定和估价，即资产价值形态的评估，重新确定资产价值。这种对资产重新估价的过程，是一种动态性、市场化活动，具有不确定性的特点，其评定过程要经历若干评估步骤，同时也会涉及资产评估的目的、价值类型、假设、方法、主体、客体、准则、程序、结论等九个基本要素。

二、资产评估的产生与发展

(一) 资产及其业务的特点

企业或个人在发生资产业务时，往往需要聘请专业人员对其所拥有资产的价值进行评估以便为确定资产价格做准备。这些资产及业务一般具有如下特点。

1. 资产的专用性强。有些资产具有较强的专用性（如专用设备），其他资产很难代替。资产的专用性越强，资产的替代物越少，不同资产之间的交易价格往往缺少可比性，交易价格的确定就越困难。对于这样的资产，交易双方都希望在发生资产交易之前对资产价格的市场行情有一个了解，这就需要专业资产评估机构和评估人员对资产的市场价值提供有关咨询服务，资产评估成为一种客观需要。

2. 交易频率低。企业拥有资产的目的通常情况下是为创造更大的价值服务的，特别是房地产、机器设备等固定资产及无形资产等资产项目，主要是作为生产手段参与生产过程的，与一般商品的交易相比，交易频率较低，只有在企业发生产权变动时，才涉及到这些资产。由于交易频率低，一次交易与上一次交易之间的时间间隔较长，市场因素往往发生变化，上次交易的成交价格难以作为本次交易的参考价格。由于相同或类似资产的交易价格可比性降低，所以每次发生资产交易时，都要重新进行评估，以确定资产在交易时点的市场价值。

3. 信息不完全。资产交易双方充分占有市场信息是资产能够顺利成交的基础。但由于受客观条件的限制，交易双方往往对取得资产的历史价格比较了解，而对资产现行价格的信息掌握较少；另一方面，资产的专用性和交易的低频率等特点又使其他资产以往的交易事实难以作为待交易资产价格确定的依据，因此，需要一个掌握较多市场交易信息、并能站在客观立场上具有一定的权威性的中介机构，用双方可以接收的程序和方法估算一个值，为交易双方确定成交价格提供参考。这种需求的不断增多，是资产评估业产生的客观前提。

4. 大宗交易的发生。资产交易的数额一般都比较大的，对双方利益的影响也较大，双方都希望在理性的基础上进行交易，由此产生了对评估信息的需求。此外，交易额的增大使评估费用相对于资产价值的比率降低，委托方支付的评估费用远远低于在缺少评估信息情况下交易所带来的预期损失，资产评估成为一种能够支付得起的客观需求。

资产评估一般被理解为资产评估工作，而资产评估学一般被理解为资产评估学科。资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着人类社会商品交易的产生和发展，生产商品的资产交易也随之产生并得到发展，这就产生了资产评估的需要。资产评估与人类社会资产交易行为同时产生。没有资产评估，人类社会就不可能顺利进行资产交易；没有资产交易，资产评估也同样没有必要。资产评估是人类社会资产交易的需要和前提，而资产交易又是资产评估的目的和进一步发展的基础。随着人类社会交易的产生和发展，由商品交易必然过渡到生产商品的资产的交易，资产评估也随之产生并得到发展。

(二) 资产评估产生与发展的阶段

在不同的社会,由于资产交易规模的不同,资产评估的广度、深度和形式也自然不同。资产评估作为一种自发的专业服务活动,自从有了资产交易活动,它就必然在一定意义上存在了。关于资产评估起源于何时,目前学术界尚有不同说法。一种观点认为,资产评估起源于原始社会后期。这种观点认为,资产评估与人类社会资产交易行为同时产生。从原始社会后期剩余产品的出现和商品交换的开始,资产的交易行为就产生了。为了进行商品或资产的等价交换,具有直观性、偶然性、简单性、无偿性和非专业性特点的原始资产评估随之产生,并将资产评估划分为原始评估、经验评估和科学评估三个阶段。但是,大多数人认为,真正意义上的资产评估是从经验评估开始的,并且经历了从经验评估到科学评估的发展历程。总体来看,资产评估大体经历了四个发展阶段,即简单评估阶段、经验评估阶段、规范评估阶段和科学评估阶段。

1. 简单评估阶段。简单评估是偶然地、直观地对财产的评价。从历史上看,商品交换的出现,客观上就需要资产评估。起初,评估只是发生在个人之间。在集市牲畜交易,在个人决策购买资产,特别是在购买房地产时,购买者对所要购买的对象总要进行一番审核,这时,充当评估工作的往往是当事人的熟人或中介人,与双方协商价格。这是一种简单评估,是资产评估的最早形式。它产生于原始社会向奴隶社会过渡时期。因为房屋、土地、牲畜等财产是最早与人类生存攸关的重要财富。社会生产力发展到一定阶段上出现商品生产和商品交换以后,把房屋、土地、牲畜等财产也作为商品进行买卖。在交易这些财产过程中,买卖双方都期望有个第三者出面来对财产的价值进行评判从而达成一个公平价格,使买卖成交。简单评估阶段的资产评估具有以下几个鲜明的特点:(1)直观性。评估仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行,没有借助于其他测评设备。(2)非专业性。评估人员并不具备专业评估手段和技能,或没有受过专门训练,评估时往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估,甚至由那些并不懂多少评估知识但却在一定范围内德高望重的人员来进行评估。(3)无偿性。资产交易双方无须支付评估人员报酬,评估人员也无须对评估结果负法律责任。

2. 经验评估阶段。随着生产商品的资产交易规模的扩大和资产交易频率的提高,资产评估业务也逐步向专业化和经常化方向发展,从而也就产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估人员由于积累了较丰富的评估经验,因而专业水平更高,接受的委托评估业务也较频繁,他们实行有偿服务,逐步向职业化方向发展。与原始评估阶段相比,经验评估阶段的评估结果更为可靠,但还未能实现评估工作的规范化。从时间上看,前资本主义阶段的资产评估基本上处于经验评估阶段。经验评估的基本特点是:(1)评估人员具有

一定的评估经验和专业水平，评估业务也比较频繁；（2）评估人员对资产评估业务进行有偿服务；（3）评估结果的准确性主要取决于评估人员积累的评估经验。

3. 规范评估阶段。规范评估是在经验评估基础上发展而来的。在专业的评估机构和评估人员出现的同时，资产交易双方都期望评估人员依据一定的准则来评估，使评估结果更具权威，资产评估工作也开始规范化。资产评估管理机构或行业自律协会开始制定统一的评估准则，对评估师的职业道德规范和评估工作程序作出明确、具体的规定。由于准则明确具体，使评估有章可循，所以一般的项目即使由几家不同公司评估，各自得出的评估值一般也不会有太大的差异。

4. 科学评估阶段。资产评估发展的最后阶段是科学评估阶段。科学评估是指把现代科学技术和方式引用到资产评估中来，采用科学的方法和手段对被评估资产进行评估的过程。这种评估的特点是把现代科学技术引入到资产评估工作中来，由专业评估机构的专业评估人员用比较科学的方法对资产进行评估。

（三）国外资产评估的发展状况

资产评估作为一种自发的专业服务活动，可以追溯到100年以前。而作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动则始于19世纪中后期。20世纪40年代以后在世界各国得到较大发展。20世纪70年代以后，世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。资产评估是市场经济条件下资产交易和其他业务发展的产物，市场经济越是发达，资产评估业务的规模越大，评估的成熟程度和发达程度也越高。说到底，资产评估的功能在于为参与资产交易和其他资产业务的双方提供交易上的方便，节省资产业务中的交易成本。

美国是目前商品经济最发达的国家之一，同时也是资产交易最活跃的地方。因此，美国资产评估业务开始较早，已有100多年的历史了。最初的评估目的主要是财产保险、维护产权交易双方利益、资产抵押贷款、家庭财产分割等。随着资产评估行业的不断发展，评估者自发地成立了若干个有较大影响的综合及专业性的民间自律性评估组织。其中规模较大的有16个评估协会。这些组织均有自己的规章制度和评估标准。美国的资产评估经过百年的自行发展，于1989年联邦政府制定了第一部资产评估法律，首版专业评估统一准则是1987年由美国资产评估促进会（AF）的特别委员会制定的USPAP，为全美资产评估执业的统一准则，1989年评估准则委员会（ASB）成立时，颁布为第一个准则。

美国的资产评估行业主要实行行业自律管理，全美资产评估行业自律性管理组织主要有：美国注册评估协会（AACPA）、美国评估者协会（ASA）、美国

评估学会 (AI) 以及一些专业性协会, 如机器设备、不动产、公路、铁路评估师协会等。这些协会成立很早, 大都在 20 世纪二三十年代就成立了, 它们都有自己的章程和执业标准, 并制发会员证书。随着行业的发展, 各协会认识到需要统一资产评估执业标准。在美国评估者协会 (ASA) 的倡议下, 各协会于 1987 年成立了美国资产评估促进委员会 (AF), 1995 年时已有 16 个评估协会 (学会) 加入该组织。AF 下设评估资格审查部和评估标准部。前者负责对申请加入该协会的会员进行资历审查, 按规定的课程进行考试及后续培训; 评估标准部负责制定、修改全行业的评估标准 USPAP。

美国政府是在经历了 20 世纪 80 年代的金融危机以后才开始介入评估管理的。20 世纪 80 年代末期, 美国银行贷款呆坏账严重, 大批金融机构倒闭, 损失了上千亿美元的联邦储备基金。一些金融分析家认为, 这种状况与资产评估机构低评银行贷款抵押品价值有关。联邦政府于 1989 年颁布了《不动产评估改革》, 这是美国联邦政府有关资产评估最具代表性的法律文件, 各州均依据该文件制定了相应的州政府文件。该法令对从事不动产评估人员的资格标准和职业道德规范作了规定。

(四) 我国资产评估的发展状况

1. 我国资产评估的探索阶段。在我国, 由于商品经济发展迟缓, 资产交易不发达, 资产评估业务发展比较缓慢。新中国成立后不久, 国家为了确实掌握接管以及恢复、建设的国有资产状况, 实现由供给制、半供给制向经济核算制的转变, 于 1951~1952 年对工业、交通、邮电、贸易、银行和农林等行业的国有资产实行了全面的清理、登记和估价, 核实 1952 年国有资产总值为 238.60 亿元, 获得了第一份比较完整、真实的国有资产资料。随后, 国家又分别在 1962 年、1971~1972 年、1979~1980 年组织了三次大规模的全国性清产核资, 主要是为了解决历次运动的遗留问题, 为完善经济核算制服务。这几次清产核资, 注意力只是集中在加强企业经济核算上, 始终没能把它自觉地同优化国有资产管理联系起来, 而且虽然在每次清产核资中都对部分国有资产进行了评估, 但多半都出于核定资金的需要, 并没有自觉地同资产的合理流动联系起来。总之, 我国以往的资产评估工作还很不完善、很不规范, 也缺乏科学的估价方法。严格地说, 它只是清产核资 (清查资产、核实资金)。

2. 我国资产评估的确立阶段。真正科学意义上的资产评估行为和资产评估行业在我国产生于 20 世纪 80 年代末期。1988 年, 国家体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研讨班, 聘请美国评估联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗博特·劳博达讲授资产评估的理论与实务。我国改革开放对资产评估行业的迫切需要以及资产评估理论和

方法的引进,启发了参加研讨班的原国家国有资产管理局的领导。1989年,国家体改委、国家计委、财政部、原国家国有资产管理局共同发布了《关于出售国有小型企业产权的暂行办法》和《关于企业兼并的暂行办法》,明确规定:“被出售企业的资产(包括无形资产)要认真进行清查评估。”“对兼并方的有形资产和无形资产,一定要进行评估作价,并对全部债务予以核实。如果兼并方企业在兼并过程中转换为股份制企业,也要进行资产评估。同年,原国家国有资产管理局发布了《关于在国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》。1990年7月原国家国有资产管理局成立了资产评估中心,负责资产评估项目和资产评估行业的管理工作。为了更好地对资产评估业务实施管理,保护产权变动各有关方面的经济利益,1991年11月16日,国务院总理签署国务院第91号令,发布了《国有资产评估管理办法》。该办法对资产评估的范围、组织管理、评估程序、评估方法以及法律责任等做了全面系统的规定。1993年12月10日,中国资产评估协会宣告成立。1995年注册资产评估师制度的施行,标志着中国资产评估业的管理由过去的重视机构管理、项目管理向注重资产评估人员管理的转变。同年,经外交部批准,中国资产评估协会代表中国资产评估行业加入了国际评估准则委员会。1996年5月,《资产评估操作规范意见(试行)》颁布实施,使中国资产评估业从此走上科学化、规范化操作的新阶段。《资产评估操作规范意见(试行)》的制定,有利于提高评估业务水平,规范业务操作,同时也为以后制定行业统一评估准则奠定了基础。从1998年起,财政部开始起草《中华人民共和国资产评估法》;1999年下半年,国务院开始对资产评估行业进行清理整顿,将中国资产评估协会并入中国注册会计师协会。2001年12月31日,国务院办公厅转发了财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102号),对国有资产评估管理方式进行重大改革,取消财政部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度,实行财政部门的核准制或财政部门、集团公司及有关部门的备案制。之后财政部相继制定了《国有资产评估管理若干问题的规定》、《国有资产评估违法行为处罚办法》等配套改革文件。通过这些改革措施,评估项目的立项确认制度改为备案、核准制,加大了资产评估机构和注册资产评估师在资产评估行为中的责任。与此相适应,财政部将资产评估机构管理、资产评估准则制定等原先划归政府部门的行业管理职能移交给行业协会。这次重大改革不仅是国有资产评估管理的重大变化,同时也标志着我国资产评估行业的发展进入到一个强化行业自律管理的新阶段。2003年,国务院设立国有资产监督管理委员会。根据《国务院国有资产监督管理委员会主要职责内设机构和人员编制规定》,财政部有关国有资产管理的部分职能划归国资委。国资委作为国务院特设机构,以出资人的身份管理国有资产,包括负责监管所属企业资产评估项目的核准和备案。财政部则作为政府

管理部门负责资产评估行业管理工作。这次改革实现了国有资产评估管理与资产评估行业管理的完全分离,表明日益壮大的我国资产评估行业在形式和实质上都真正成为一个独立的中介行业。2004年2月,财政部决定中国资产评估协会继续单独设立,并以财政部名义发布了《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》。根据101号文件的要求,财政部组织在全国范围内对资产评估行业进行全面检查,进一步推动了我国资产评估行业的健康发展。2003年12月31日,国务院国有资产监督管理委员会和财政部联合发布《企业国有产权转让管理暂行办法》,对企业国有产权转让行为进行规范,其中明确规定在企业国有产权转让时,应当委托具有相关资质的资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估。2005年8月25日,国务院国有资产监督管理委员会发布了《企业国有资产评估管理暂行办法》,对企业国有资产评估行为进行了进一步地规范。2005年5月11日,财政部发布《资产评估机构审批管理办法》(财政部令第22号),这是新时期政府部门制定的资产评估行业的重要部门规章,对资产评估机构及其分支机构的设立、变更和终止等行为进行了规范。

3. 我国资产评估的快速发展阶段。中国加入WTO,外资评估公司和综合性资产服务公司大举进入中国,我国资产评估业将面临更大的挑战和压力。面对挑战,中国资产评估行业进入了一个快速发展阶段。随着市场经济的发展和完善,我国对资产评估的需求在不断增加,评估范围正在从传统的生产经营型企业资产评估,扩展到金融资产、资源性资产、公共资产、文化资产等领域。2006年昆明国际评估论坛确立了我国评估行业已从为国企改革服务向为市场经济服务转型的基本模式。2007年11月28日,财政部颁布了15项资产评估准则,标志着中国资产评估准则体系已初步建立,其中,8项为新评估准则,7项为原有的评估准则。新准则反映了市场治理结构中交易契约的变化对评估准则制定的内在机制要求;7项原有的评估准则则明显表现出既定的评估准则对市场治理结构变动的约束力或反作用力。2008年11月28日,中国资产评估协会发布了《资产评估准则——无形资产》、《企业国有资产评估报告指南》和《专利资产评估指导意见》3项新评估准则,评估准则体系建设再上新台阶。在机构人员管理方面,按照新的审批管理办法,中国财政部提高了资产评估机构的准入条件,要求资产评估机构独立开展经营活动,由兼营转向专营。经过重新审核登记,截至2008年12月底,符合设立条件的资产评估机构有3000家左右,注册资产评估师34000多名,资产评估从业人员6万多人,由证监会和财政部联合批准的从事证券期货相关业务资格的资产评估机构有70家;截至2008年底,注册资产评估师执业资格考试累计报名人数47万多人。20年的时间,中国评估行业从无到有,从小到大,走过了国外评估行业上百年的发展历程,初步形成了具有较宽业务领域、较高管理水平、较大社会影响力的专