



新体系经济管理系列教材

# 资产评估学

ZICHAN PINGGU XUE

蒋国发 编著



清华大学出版社

# 资产评估学

蒋国发 编著

清华大学出版社

北 京

## 内 容 简 介

本教材坚持理论与实践相联系的原则,以企业资产的评估为主线,力求全面、系统地阐述资产评估的基本原理和基本方法,重点突出资产评估的实用性和可操作性,努力反映目前资产评估理论研究的成果和我国资产评估的实践经验。全书共分为 11 章,包括资产评估总论、资产评估准则、资产评估程序、资产评估方法、机器设备评估、不动产评估、长期投资评估、无形资产评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估报告等内容。

本教材侧重于对资产评估的基本理论和基本方法的说明,对一些在评估业界有争议的问题不作深入的理论探讨,使全书尽可能做到通俗易懂,便于学习。本书在编写体例方面,各章附有学习目标、例题、思考题,全书后面附有配套的练习题,使读者能够把握各章要点并及时巩固所学的专业知识。

本教材可作为应用型高等院校的财务管理、会计、财政和金融等财经类专业的教学用书,也可作为政府管理部门、企事业单位、社会中介机构等从事资产评估理论研究和实务工作人员的学习参考书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

### 图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/蒋国发编著. --北京:清华大学出版社,2011.10

(新体系经济管理系列教材)

ISBN 978-7-302-26861-1

I. ①资… II. ①蒋… III. ①资产评估—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 187903 号

责任编辑:徐学军

责任校对:王荣静

责任印制:何 芊

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, [c-service@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:c-service@tup.tsinghua.edu.cn)

质 量 反 馈:010-62772015, [zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn)

印 装 者:三河市李旗庄少明印装厂

经 销:全国新华书店

开 本:185×260

印 张:21.5

字 数:502 千字

版 次:2011 年 10 月第 1 版

印 次:2011 年 10 月第 1 次印刷

印 数:1~5000

定 价:38.00 元

---

产品编号:041015-01

# FOREWORD



资产评估作为市场经济中不可或缺的中介行业,在国外已经有 100 多年的发展历史。我国则是在 20 世纪 80 年代随着改革开放和社会主义市场经济体制的建立而产生和发展起来的,它肩负着维护社会主义市场秩序,保障各类产权主体合法权益的历史重任,在我国社会主义市场经济中发挥越来越重要的作用。经过 30 多年的努力,目前我国已初步建立起比较完整的、既适应中国国情又与国际基本接轨的资产评估准则体系。为了便于资产评估机构和从业人员深入研究资产评估问题,以及应用型本科院校的财经类专业学生进一步学习和掌握资产评估的原理和实务,编者编写并出版了这本《资产评估学》教材。

本教材是在借鉴和吸取同类著作优点的基础上,结合编者多年的教学经验,根据我国的《资产评估准则》而编写的。在编写过程中,本教材坚持理论与实践相联系的原则,以企业的资产作为评估对象为主线,力求较为全面、系统地阐述资产评估的基本原理和基本方法,重点突出资产评估的实用性和可操作性,努力反映目前资产评估理论研究的成果和我国资产评估的实践经验。全书共分为 11 章,包括资产评估总论、资产评估准则、资产评估程序、资产评估方法、机器设备评估、不动产评估、长期投资评估、无形资产评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估报告等内容。在编写体例方面,本书借鉴其他成功教材的编写思路,每章附有学习目标、例题、思考题,全书后面附有配套的练习题(需要练习题参考答案和教学课件的任课教师,可发邮件至清华大学出版社或编者免费索取),使读者能够把握各章要点并且及时巩固所学的专业知识。

本教材由蒋国发编著。在编写过程中,参考了国内公开出版的专著、教材和发表的其他有关文献资料,也得到了清华大学出版社的大力帮助,在此一并表示衷心的感谢!

本教材可作为应用型本科院校的财务管理、会计、财政和金融等财经类本科专业的教学用书,也可以作为政府管理部门、企事业单位、社会中介机构等从事资产评估理论研究和实务工作人员的学习参考书。

为方便教师教学,本书配有内容丰富的教学资源包(包括精致的电子课件、教案、教学体会、实训说明、案例集及案例分析、习题集及参考答案),下载地址:<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>。

由于编著者水平有限,加上资产评估准则体系正在逐步完善过程中,书中难免存在一些错漏之处,恳请读者批评、指正。若有赐教,请发电子邮件至 [fzjgf@139.com](mailto:fzjgf@139.com) 邮箱。谢谢!

编著者

# CONTENTS



<b>第一章 资产评估总论</b> .....	1
<b>第一节 资产评估的历史沿革</b> .....	1
一、资产评估的产生与发展 .....	1
二、我国资产评估的历史与现状 .....	3
<b>第二节 资产评估的定义与特点</b> .....	6
一、资产评估的定义及分类 .....	6
二、资产评估的特点 .....	7
三、资产评估与会计计价的关系 .....	9
<b>第三节 资产评估的基本要素</b> .....	11
一、资产评估的主体 .....	11
二、资产评估的客体 .....	12
三、资产评估的目的 .....	14
四、资产评估的价值类型 .....	14
五、资产评估的依据 .....	14
六、资产评估的假设 .....	15
七、资产评估的原则 .....	15
八、资产评估的方法 .....	15
九、资产评估的程序 .....	16
十、资产评估的基准日 .....	16
<b>第四节 资产评估的目的与价值类型</b> .....	17
一、资产评估的目的 .....	17
二、资产评估的价值类型 .....	18
<b>第五节 资产评估的假设与原则</b> .....	20
一、资产评估的假设 .....	20
二、资产评估的原则 .....	21
<b>习题</b> .....	23
<b>第二章 资产评估准则</b> .....	28
<b>第一节 我国的资产评估准则体系</b> .....	28

一、我国的资产评估准则现状 .....	28
二、我国资产评估准则体系的指导思想 .....	29
三、我国的资产评估准则体系 .....	29
第二节 我国已发布的资产评估准则 .....	30
一、资产评估基本准则 .....	30
二、资产评估具体准则 .....	31
三、资产评估指南 .....	33
四、资产评估指导意见 .....	33
第三节 资产评估职业道德规范 .....	34
一、资产评估职业道德概述 .....	34
二、资产评估职业道德准则的基本规范 .....	39
三、资产评估执业人员自律守则的道德规范 .....	41
四、注册资产评估师违反职业道德的行业自律 .....	42
五、注册资产评估师违反职业道德的他律措施 .....	45
第四节 资产评估职业道德修养 .....	47
一、资产评估职业道德修养的内容 .....	47
二、资产评估职业道德修养的境界 .....	48
三、提高资产评估职业道德修养的方法 .....	49
习题 .....	50
<b>第三章 资产评估程序</b> .....	<b>54</b>
第一节 资产评估程序概述 .....	54
一、资产评估程序的定义 .....	54
二、资产评估程序的重要性 .....	55
第二节 资产评估的具体程序和基本要求 .....	55
一、资产评估的具体程序 .....	55
二、执行资产评估程序的基本要求 .....	59
第三节 资产评估中信息分析与收集方法 .....	60
一、执行资产评估业务过程中需要收集的信息 .....	60
二、执行资产评估业务过程中的信息来源 .....	60
三、资产评估过程中信息的初步处理 .....	61
四、资产评估过程中常用的逻辑分析方法 .....	62
习题 .....	64
<b>第四章 资产评估方法</b> .....	<b>68</b>
第一节 资产评估中的成本法 .....	68
一、成本法的理论依据及其应用前提 .....	68
二、成本法的操作程序及各项指标的估算 .....	69

三、成本法的评价 .....	76
第二节 资产评估中的市场法 .....	76
一、市场法的理论依据及其应用前提 .....	76
二、市场法的操作程序和常用的评估方法 .....	77
三、市场法的评价 .....	82
第三节 资产评估中的收益法 .....	83
一、收益法的理论依据及其应用前提 .....	83
二、收益法的操作程序及其各项指标的确定 .....	83
三、对收益法的评价 .....	87
第四节 资产评估方法的选择 .....	87
一、资产评估方法之间的关系 .....	87
二、资产评估方法的选择 .....	89
习题 .....	90
<b>第五章 机器设备评估</b> .....	<b>97</b>
第一节 机器设备评估概述 .....	97
一、机器设备的概述 .....	97
二、机器设备评估的特点 .....	98
三、机器设备评估的要求 .....	99
四、机器设备评估的方法 .....	100
第二节 机器设备评估中的成本法 .....	101
一、机器设备重置成本的测算 .....	101
二、机器设备实体性贬值的测算 .....	106
三、机器设备功能性贬值的测算 .....	108
四、机器设备经济性贬值的测算 .....	110
第三节 机器设备评估中的市场法 .....	111
一、运用市场法评估机器设备的基本步骤 .....	111
二、运用市场法评估机器设备中比较因素分析 .....	112
三、运用市场法评估机器设备的具体方法 .....	113
第四节 机器设备评估中的收益法 .....	116
一、机器设备评估中收益法的应用范围 .....	116
二、收益法在机器设备评估中的应用实例 .....	116
习题 .....	118
<b>第六章 不动产评估</b> .....	<b>124</b>
第一节 不动产评估概述 .....	124
一、不动产及其形态 .....	124
二、不动产的特性 .....	126

三、不动产评估的原则 .....	131
四、不动产的评估程序 .....	134
第二节 不动产价格及其影响因素 .....	138
一、不动产价格和价值的种类 .....	138
二、不动产价格的特征 .....	144
三、不动产价格的影响因素 .....	146
第三节 不动产评估中的收益法 .....	148
一、收益法在不动产评估中的基本思路 .....	148
二、收益法在不动产评估中的适用范围 .....	149
三、不动产评估中收益法的计算公式 .....	149
四、净收益的估计 .....	151
五、资本化率的确定 .....	155
六、不动产评估中收益法的应用实例 .....	157
第四节 不动产评估中的市场法 .....	161
一、运用市场法评估不动产的基本思路 .....	161
二、运用市场法评估不动产的适用范围 .....	162
三、不动产评估中市场法的计算公式 .....	162
四、收集交易的实例 .....	162
五、可比实例的选取 .....	163
六、价格可比基础的建立 .....	164
七、各种影响因素修正 .....	166
八、综合求取比准价格 .....	170
九、市场法在不动产评估中的应用实例 .....	172
第五节 不动产评估中的成本法 .....	173
一、运用成本法评估不动产的基本思路 .....	173
二、运用成本法评估不动产的适用范围 .....	174
三、不动产评估中成本法的基本公式 .....	174
四、新开发土地的评估 .....	174
五、新建不动产的评估 .....	177
六、旧有不动产的评估 .....	178
七、不动产评估中成本法的应用实例 .....	181
习题 .....	183
<b>第七章 长期投资评估 .....</b>	<b>190</b>
第一节 长期投资评估概述 .....	190
一、长期投资及其种类 .....	190
二、长期投资评估的特点 .....	192
第二节 长期债券投资的评估 .....	193



一、长期债券投资的特点 .....	193
二、长期债券投资评估的方法 .....	194
第三节 长期股票投资的评估 .....	196
一、长期股票投资评估概述 .....	196
二、长期股票投资评估的方法 .....	199
三、优先股股票投资的评估 .....	202
第四节 其他长期投资的评估 .....	202
一、全资型股权投资的评估 .....	202
二、控股型股权投资的评估 .....	202
三、非控股型股权投资的评估 .....	203
习题 .....	204
<b>第八章 无形资产评估 .....</b>	<b>210</b>
第一节 无形资产评估概述 .....	210
一、无形资产及其分类 .....	210
二、影响无形资产评估价值的因素 .....	212
三、无形资产评估的程序 .....	213
四、无形资产评估的前提及对象 .....	216
第二节 无形资产评估中的收益法 .....	216
一、无形资产评估中收益法的基本思路 .....	216
二、最低收费额的确定 .....	217
三、无形资产收益额的确定 .....	218
四、无形资产评估中折现率的确定 .....	222
五、无形资产收益期限的确定 .....	222
第三节 无形资产评估中的成本法 .....	223
一、无形资产的成本特性 .....	223
二、无形资产评估中成本法的基本思路 .....	224
三、自创无形资产重置成本的估算 .....	224
四、外购无形资产重置成本的估算 .....	225
五、无形资产成新率的估算 .....	226
第四节 无形资产评估中的市场法 .....	226
第五节 专利权和非专利技术评估 .....	228
一、专利权的评估 .....	228
二、非专利技术的评估 .....	232
第六节 商标权评估 .....	235
一、商标权概述 .....	235
二、商标权评估的程序 .....	237
三、商标权的评估方法 .....	238

四、商标权的评估实例 .....	240
第七节 商誉的评估 .....	242
一、商誉及其特点 .....	242
二、商誉评估的方法 .....	243
习题 .....	245
<b>第九章 流动资产评估 .....</b>	<b>251</b>
第一节 流动资产评估概述 .....	251
一、流动资产及其特点 .....	251
二、流动资产评估的特点 .....	252
三、流动资产评估的程序 .....	253
四、流动资产评估的基本方法 .....	254
第二节 实物类流动资产的评估 .....	255
一、库存材料的评估 .....	255
二、库存商品的评估 .....	257
三、在产品的评估 .....	259
四、周转材料的评估 .....	262
第三节 货币类资产和债权类流动资产评估 .....	263
一、货币类流动资产的评估 .....	263
二、债权类流动资产的评估 .....	263
习题 .....	267
<b>第十章 企业价值评估 .....</b>	<b>272</b>
第一节 企业价值评估概述 .....	272
一、企业价值评估及其特点 .....	272
二、企业价值评估中的价值类型 .....	274
三、企业价值评估的重要性和复杂性 .....	275
四、企业价值评估的范围界定 .....	275
五、企业价值的评估方法 .....	277
第二节 企业价值评估中的收益法 .....	278
一、收益法评估企业价值的基本思路 .....	278
二、收益法评估企业价值的核心问题 .....	281
三、企业收益及其预测 .....	281
四、折现率和资本化率及其估测 .....	287
五、收益额与折现率口径一致问题 .....	289
六、收益法在企业价值评估中的应用实例 .....	289
第三节 企业价值评估中的市场法 .....	293
一、市场法评估企业价值的基本思路 .....	293

二、市场法评估企业价值的核心问题 .....	293
三、可比企业与可比指标的选择 .....	294
四、市场法在企业价值评估中的应用实例 .....	295
第四节 企业价值评估中的成本法 .....	296
一、成本法评估企业价值的基本思路 .....	296
二、成本法评估企业价值的核心问题 .....	296
三、成本法评估企业价值中各单项资产和负债的评估 .....	297
四、成本法在企业价值评估中的应用实例 .....	299
习题 .....	302
<b>第十一章 资产评估报告 .....</b>	<b>307</b>
第一节 资产评估报告的作用与种类 .....	307
一、资产评估报告的概念 .....	307
二、资产评估报告的作用 .....	307
三、资产评估报告的种类 .....	308
第二节 资产评估报告的内容与编制 .....	309
一、资产评估报告的编制要求 .....	309
二、资产评估报告的编制步骤 .....	309
三、资产评估报告的基本内容 .....	310
四、资产评估报告的编制案例 .....	313
第三节 资产评估报告的分析与应用 .....	320
一、资产评估报告的分析 .....	320
二、资产评估报告的应用 .....	321
习题 .....	323
<b>附表 1: 复利现值系数表 .....</b>	<b>327</b>
<b>附表 2: 复利终值系数表 .....</b>	<b>328</b>
<b>附表 3: 年金现值系数表 .....</b>	<b>329</b>
<b>附表 4: 年金终值系数表 .....</b>	<b>330</b>

# 第一章

## 资产评估总论

资产评估的本质是对被评估资产在某一时刻的价值进行评定和估算。通过本章的学习,了解资产评估的产生与发展;理解资产评估与会计计价的关系、资产评估的目的及价值类型,以及资产评估的假设与资产评估的原则;掌握资产评估的含义、特点及构成要素,以及资产评估的依据。

### 第一节 资产评估的历史沿革

#### 一、资产评估的产生与发展

资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着人类社会中交易的产生和发展,由商品交易必然过渡到生产商品的资产交易,资产评估也随之产生。随着市场经济体制的产生、发展和完善,资产交易不断发展和扩大,为了保证资产交易的科学性和合理性,对资产评估的需要和要求也随之提高。资产评估的产生和发展经历了原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段三个阶段。

##### 1. 原始评估阶段

在原始社会后期,随着私有制的产生,出现了商品生产和商品交易,而生产商品的资产交易也随之产生并发展,这就要求交易双方在等价原则的基础上进行剩余财产的交易。因此,必须对剩余财产的价值进行估计,以便进行等价交换,资产评估也就随之产生了。比如,在房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中,由于这些财产的价值具有不确定性,交易双方往往对价格难以达成一致的意見,这时,双方就需要找一个略有经验并共同信得过的第三者进行协调,从而达成一个公平价格,促使买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格,实际上扮演了类似于现代评估人员的角色。

一般来说,原始评估阶段的资产评估具有以下几个方面的特点:

(1) 直观性。直观性,也称为非专业性,是指在资产评估过程中,没有借助其他测评手段,而仅仅依靠评估人员的直观感觉和直观偏好来进行评估。也就是说,评估人员并不具备专业评估手段和技能,而是由资产交易双方或一方指定的人员进行评估,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来进行评估。

(2) 简单性。简单性是指资产评估的方法相对简单,评估的过程完成迅速。因此,原始评估阶段的资产评估具有简洁明了、操作简单的特点。

(3) 偶然性。偶然性是指资产评估是在偶然进行资产交易的情况下进行的。在原始社会后期,资产交易行为具有偶然性或非经常性,因此决定了原始资产评估阶段的资产评估具有偶然性的特点。

(4) 无偿性。无偿性是指资产交易双方无须支付评估人员的报酬。同时,在原始评估阶段,评估人员也无须对评估结果负法律责任。

## 2. 经验评估阶段

随着社会经济的进一步发展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营化方向发展,从而产生了一批具有一定资产评估经验的评估人员。这些评估人员以过去的经验数据为依据,结合自己在长期的资产评估中积累起来的丰富经验和知识对资产进行评估,因而专业水平更高,资产交易双方都委托他们进行评估,实行有偿服务,资产评估逐步向职业化方向发展。从时间上看,前资本主义阶段的资产评估基本上属于经验评估。

与原始评估阶段相比,经验评估阶段的评估结果更加可靠,但还未能实现资产评估的规范化和评估方法的科学化,仍然是一种个体的、无组织约束的、凭个人经验的评估行为。经验评估阶段的资产评估具有以下几个特点:

(1) 专业性。专业性是指从事资产评估的人员往往具备一定的评估经验和专业水平。同时,评估业务也比较频繁,已经不再是偶然的行为,而成为一种经常性的、专业性的评估活动。资产评估成为市场上不可缺少的、独立的、有特色的中介行业。

(2) 有偿性。有偿性是指评估人员对资产评估业务不再实行无偿服务,而是进行有偿性的服务,需要收取一定的评估费用。

(3) 准确性。准确性是指在经验评估阶段的评估结果更加准确、可靠。评估结果的可靠性和准确性主要取决于评估人员积累的评估经验及其道德素质。

(4) 法律性。法律性是指评估人员或评估机构对评估结果负有法律责任,特别是对因欺诈行为或其他违法行为而产生的后果负有法律责任。

## 3. 科学评估阶段

随着经济的发展和社会的进步,以资产交易为主的资产业务急剧扩大,资产业务中的分工变得日益明显。社会对资产评估的需要越来越迫切,要求也越来越高,从而推动资产评估逐渐发展成为一种职业。在现代资产评估行为中,评估机构通过为资产交易双方提供资产评估服务,积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验,形成了符合现代企业特点的管理模式,培养了一大批具有丰富评估经验的评估人员。具备了这些条件之后,公司化的资产评估机构就产生了。这些资产评估机构依靠其强大的评估实力和现代化的管理方式为资产交易双方提供优质的评估服务。

资产评估的科学化与现代市场经济体制的建立和完善有着密切的联系。科学评估是指把现代科学技术和现代管理方式引入资产评估,采用科学的方法和手段来对被评估资产进

行评估的过程。科学评估阶段的资产评估主要具有以下几个特点：

(1) 资产评估机构公司化。资产评估机构是自负盈亏的独立企业法人,这类评估机构依靠其强大的评估实力和现代化的管理方式为资产业务双方提供优质的评估服务,并通过这些业务使自身得到发展。

(2) 资产评估方法科学化。评估机构通过为资产交易双方提供评估服务,积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验,形成了符合现代企业特点的管理模式,培养了一大批具有丰富评估经验的评估人员。评估人员把大量现代科学技术和方法应用到资产评估中,提高了资产评估的准确性和科学性。

(3) 资产评估范围扩大化。资产评估业务的范围是极其广泛的,不仅包括有形资产评估和无形资产评估,而且细分为机器设备评估、流动资产评估、长期投资评估、房地产评估、企业价值评估等。

(4) 资产评估人员专业化。资产评估公司集中了许多具有相当专业化水平的评估人员,这些人员既可以是评估公司的员工,也可以是评估公司的兼职人员。资产评估人员对资产评估的业务知识和理论都有相当程度的了解和掌握。

(5) 资产评估工作规范化。各国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,使评估工作有章可循,所以一般的项目即使由几家不同的公司评估,各自得出的评估值一般也不会有太大的差异。准则对于评估师的资格认定也有严格的规定,评估师须通过严格的资格考试才能执行业务。

(6) 资产评估结果法律化。资产评估结果通常都要经过法律部门的公证,评估机构和评估人员对体现资产评估结果的资产评估报告要负法律责任甚至连带责任。

## 二、我国资产评估的历史与现状

在我国,由于长期实行计划经济,资产评估在我国还是一个新兴的行业。在计划经济条件下,企业的资产都是国有资产,产权属于国家,资产的转移都通过国家计划调拨的方式进行。在这种条件下,资产交易主要表现为少量的民间交易和少量的对外经济交易,资产业务规模小,制约了资产评估业的发展。新中国成立后不久,为了确实掌握国家接管以及恢复、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,国家于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,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,虽然取得了很大成绩,但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。

在我国,真正科学意义上的资产评估行为的发生和资产评估行业形成是在改革开放

以后。20世纪80年代末期,随着我国社会主义市场经济的逐步形成,企业逐渐成为相对独立的经济实体,在这种情况下,企业的生产要素不再通过国家计划进行调拨,而是通过市场在企业间进行交换、流动,企业通过联营、兼并、股份制改革、资产转让、交易等多种方式来提高企业资产的运营效益。为了保障交易双方权益不受损害,防止国有资产流失,资产评估行业应运而生。从20世纪80年代末到现在,我国的资产评估行业已经得到了迅速的发展,并取得了举世瞩目的可喜成绩。主要表现在以下几个方面:

### 1. 成立了资产评估的行业性组织

1993年12月10日,中国资产评估协会成立。这标志着我国资产评估行业由政府直接管理开始向政府监督指导下行业自律性管理过渡。作为自律性的行业管理组织,中国资产评估协会发挥着政府和评估机构、评估人员之间的桥梁和纽带的作用,协助政府贯彻执行有关资产评估的法规政策,培训评估人员、研究评估理论方法、制定评估技术标准和执业准则、进行国内外业务交流合作等。中国资产评估协会的主要职责是:负责协会会员管理,制定评估准则、标准,代拟行业管理法规,开展评估理论及政策的研究,举办刊物,开展教育培训、国际交流、信息服务,调解仲裁纠纷,维护会员合法权益。

1995年3月,中国资产评估协会代表中国资产评估行业加入国际评估标准委员会,使中国资产评估行业开始走向世界。1999年在北京召开的国际评估准则委员会年会上,中国成为国际评估准则委员会常务理事国。目前,全国各省、自治区、直辖市和计划单列市基本都成立了资产评估协会,形成了较为完整的组织体系。

### 2. 建立了注册资产评估师制度

随着社会主义市场经济的发展,评估项目越来越多,规模越来越大,涉及的范围越来越广,技术复杂程度也越来越高。如果没有一支知识全面、技能精湛的专业评估师队伍,资产评估工作就很难进行。为此,1995年5月10日,国家国有资产管理局、人事部联合发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》和《注册资产评估师执业资格考试实施办法》,并规定注册资产评估师由国家人事部和国有资产管理局共同管理。凡通过全国统一考试并合格者,就能取得“执业资格证书”,证明该人员已具备执业的能力和水平,经过注册取得“注册证”后方可执业。

注册资产评估师具备签署评估报告的权力。评估报告必须由两个或两个以上的注册资产评估师签字方为有效。评估机构的申办建立也必须有一定数量的资产评估师。报考注册资产评估师有一定的要求,如参加注册资产评估师考试者必须具备相关专业(经济管理、财务会计和工程技术等)的相应学历与专业年限。考试合格者,必须满足遵纪守法、具备民事行为能力及单位考核同意等条件才能进行注册。评估师注册后3年有效,3年期满后要到国有资产管理部门重新注册。在两个注册期之间,注册评估师必须接受国资局统一组织的在职培训。

注册评估师制度的实行,为保证资产评估人员在社会经济中提供高质量的服务,强化资产评估人员的专业责任发挥了重要作用。同时,也为规范评估机构管理奠定了必要的基础。

### 3. 规范了评估机构的管理

1989年,国家国有资产管理局下发了《关于国有资产产权变动必须进行资产评估的若干规定》,这是我国第一个涉及评估问题的政府文件。1990年7月,国家国有资产管理局成立了资产评估中心,其职能是对全国国有资产的评估工作进行管理和监督。资产评估中心成立以来,一方面,按照国务院和国有资产管理局的要求积极开展有关资产评估的各项管理工作,进行评估理论方法研究;另一方面,积极制定资产评估法规和各项规章制度。1990年后,省级国家资产管理部门陆续成立评估中心,管理地方的资产评估工作。

为了规范机构管理,1990年6月国资办发布了《资产评估机构管理暂行办法》,并于1993年10月重新修订。在1997年11月召开的全国评估管理工作大会上,提出了评估机构脱钩改制的要求,讨论了脱钩改制的办法,要求评估机构都要与挂靠单位或原上级部门脱钩,改制成规范的、由评估师出资的有限责任公司或合伙人事务所,并对评估师人数等条件提出了要求。我国对评估机构的脱钩改制工作于1998年开始实施,到1999年年底全部完成。

### 4. 资产评估准则体系逐步建立

2001年9月1日,财政部发布并实施了《资产评估准则——无形资产》,它是我国资产评估第一个具体执业准则,它的发布与实施标志着我国资产评估又向规范化和法制化迈进了重要的一步。2003年1月28日,中国资产评估协会发布与实施了《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》和《珠宝首饰评估指导意见》。2004年2月25日,财政部发布并实施了《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》。2005年3月21日,中国资产评估协会发布与实施了《金融不良资产评估指导意见(试行)》,这些都标志着我国资产评估执业标准体系系统工程进入有条不紊的发展阶段。2007年11月28日,中国资产评估协会又发布了包括《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》和《资产评估准则——工作底稿》四项程序性具体准则,《资产评估准则——机器设备》和《资产评估准则——不动产》两项实体性具体准则,以及《以财务报告为目的的评估指南(试行)》和《资产评估价值类型指导意见》等八项新资产评估准则,这是中国资产评估行业发展的一个重要里程碑。此外,为完善我国资产评估准则体系,规范注册资产评估师执业行为,2008年至今中国资产评估协会又发布了《企业国有资产评估报告指南》等三项新评估准则和《以出资为目的的评估指南》等三项准则征求意见稿,并且加紧制定《森林资源资产评估准则》等五项准则。以上这些资产评估准则的发布与实施,标志着中国已初步建立起比较完整的、既适合中国国情又与国际基本接轨的资产评估准则体系。

总而言之,现代意义上的资产评估活动在我国虽然历史较短,但它已经是社会主义市场经济中不可或缺的组成部分。随着市场经济的深化,个人、家庭、民营企业、集体企业、外资企业等在资产规模扩大的同时,也为资产通过市场重组创造了条件。财产保险、担保、财产纳税等资产业务正呈现出迅速发展的态势。所有这些都对资产评估行业产生深远的影响。资产评估作为一种专业化市场中介行业,必将在我国规范资产运作、维护经



济秩序、促进经济发展等方面发挥十分重要的作用。

## 第二节 资产评估的定义与特点

### 一、资产评估的定义及分类

#### 1. 资产评估的定义

资产评估就是通过对资产某一时点价值的评定与估算,从而确定其价值(价格)的一种经济活动。具体来说,资产评估是指由专业机构和人员,按照国家法律、法规和资产评估准则,根据特定目的,遵循评估假设和原则,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学方法,对资产在某一时刻的价值进行评定和估算的过程。

根据《资产评估准则——基本准则》的定义,资产评估是指注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

#### 2. 资产评估的分类

由于资产种类的多样化和资产业务的多样性,相应地资产评估也具有多种类型。一般来说,按照不同分类标准,可将资产评估分为以下几种类型。

##### (1) 一般评估、评估复核和评估咨询。

按资产评估工作的内容的不同,资产评估可分为一般评估、评估复核和评估咨询。

① 一般评估。一般评估是指正常情况下的资产评估,通常在资产发生产权变动、产权交易以及资产保险、纳税或其他经济行为的情况下进行。一般评估包括市场价值评估和市场价值以外的价值评估。如企业上市资产评估、组建合资企业资产评估、企业股份制改造资产评估、企业资产抵押贷款资产评估等。

② 评估复核。评估复核是指在被评估的资产已经出具评估报告的基础上,由其他评估机构和评估人员对同一被评估资产独立地进行评定和估算并出具评估报告的行为和过程。

③ 评估咨询。评估咨询是一个较为宽泛的概念。确切地说,评估咨询主要不是对评估标的物价值的估计和判断,它更侧重于对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果进行分析和研究,以及与此相关的市场分析和可行性研究等。

##### (2) 完全评估和限制评估。

按资产评估与评估准则之间关系的不同,资产评估可分为完全评估和限制评估。

① 完全评估。完全评估是指完全按照评估准则的要求进行资产评估,不适用准则中的背离条款。完全评估中的被评估资产通常不受某些方面的限制,评估人员可以按照评估准则和有关规定,根据评估资料对被评估资产的价值做出判断。

② 限制评估。限制评估是指根据背离条款,或在允许的前提下未完全按照评估准则或规则进行的资产评估,评估结果受到某些特殊因素的影响。