

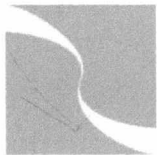
财政部规划教材

全国高等院校资产评估专业教材

# 资产评估理论与管理

ZICHAN PINGGU LILUN YU GUANLI

刘玉平 主编



财政部规划教材  
全国高等院校资产评估专业教材

# 资产评估理论与管理

刘玉平 主编

中国财政经济出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估理论与管理/刘玉平主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2015. 4  
财政部规划教材 全国高等院校资产评估专业教材  
ISBN 978 - 7 - 5095 - 5970 - 3

I. ①资… II. ①刘… 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 (2014) 第 313554 号

责任编辑: 马立祥

责任校对: 李 丽

封面设计: 陈 瑶

版式设计: 兰 波

中国财政经济出版社 出版

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

E-mail: [cfeph@cfeph.cn](mailto: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

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京京华虎彩印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 17.5 印张 418 000 字

2015 年 4 月第 1 版 2015 年 4 月北京第 1 次印刷

定价: 53.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 5970 - 3/F · 4806

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报电话: 010 - 88190492, QQ: 634579818

## 编 委 会

主任委员：刘红薇

委 员：贾荣鄂 刘 萍

王庆阁 韩立英



# 序

Preface

我国资产评估行业经过二十余年的发展，走出了一条适合中国特色的评估服务专业之路，创立了一套符合中国市场经济的评估理论体系，培养了一支讲道德、有能力的专业服务队伍，成为市场经济体系不可或缺的现代专业服务业。

党的十八大明确提出要推动服务业特别是现代服务业的发展壮大，十八届三中全会对经济体制、政治体制、文化体制、社会体制、生态文明体制和党的建设制度改革进行了全面部署，财政部发布的资产评估行业发展规划对我国资产评估行业未来一个时期的发展提出了目标和要求。资产评估行业迎来了前所未有的发展机遇，资产评估行业人才的基础性、专业性和战略性作用日益凸显。培养一支具备资产评估专业知识、具有创新实践能力的高层次、应用型人才，是资产评估行业适应新形势、新要求，实现可持续发展的根本保障。

为适应我国市场经济发展对资产评估专业技术人才的迫切需求，2010年，国务院学位委员会审议通过了包括资产评估在内的19种专业学位设置方案，批准设立资产评估硕士专业学位。从2011年开始，全国共有68所高等院校取得了资产评估硕士专业学位举办资格，这是资产评估学历教育发展的里程碑，是国家重视和扶持评估行业发展的重要体现。随着设置评估专业的院校日益增加，对统一的评估专业硕士教材的需求愈加迫切。为切实提高资产评估硕士专业学位研究生培养质量，财政部组织相关学者和行业专家编写了资产评估专业硕士系列教材。这是资产评估学科建设中的一件大事，填补了资产评估专业系列教材的空白，对资产评估专业的教学具有重要的引领和示范作用，必将为我国资产评估高层次应用型人才的系统、科学培养奠定坚实基础。

这套资产评估专业硕士系列教材，是资产评估行业管理者、执业者、理论研究者等集体智慧的结晶，为指导评估教学和实践提供了有益的参考，为推进中国资产评估学科发展做了一项扎实的基础建设工作。希望能够为资产评估专业硕士的培养提供教学工具，发挥好教材的基础性和系统性作用。

财政部部长楼继伟十分重视和关心资产评估工作，近期指出，市场经济



发展需要资产评估，资产评估前景广阔，要进一步发挥资产评估在市场经济及财政管理中的基础作用，对行业发展寄予厚望。资产评估行业要将贯彻落实十八大和十八届三中全会精神作为重大使命，立足于服务经济社会发展，努力实现评估行业转型升级，积极为国家“五位一体”建设全面服务。

资产评估行业学科建设和人才培养，肩负着服务国家经济社会建设的光荣使命，是行业实现转型升级的基础保障。让我们不断探索，努力前行，以高层次后备人才培养为抓手，共同创造资产评估行业美好的明天，实现中国资产评估行业的中国梦。

刘心敬

2014年10月



# 编写说明

*Written description*

本书是财政部规划教材，财政部教材编审委员会组织编写并审定，作为全国高等院校资产评估专业教材使用。

参加本书编写的有：中央财经大学刘玉平（第一章、第二章、第三章第二、三节部分内容、第六章第二节）、江西财经大学余炳文（第三章）、南京财经大学王雪荣（第四章）、中央财经大学乔志敏（第五章第一、二、三、五节）、中央财经大学王奇超（第五章第四节）、浙江财经大学郭化林（第六章第一、三、四节）、北京交通大学肖翔（第七章）。最后由刘玉平教授总纂定稿。全书由刘萍审稿。

本书在编写过程中参考了大量资产评估文献，再次表示感谢。专业硕士教材的编写存在许多争议和难以定论的问题，再加上作者水平限制，时间紧张，书中会有许多问题甚至错误，敬请读者不吝指正。

编者

2015年2月



# 目 录

Contents

<b>第一章 资产评估的特点与兴起</b>	<b>1</b>
第一节 资产评估的特点	1
第二节 资产评估行业管理体制与改革现状	6
<b>第二章 资产评估的对象</b>	<b>11</b>
第一节 资产的特点	11
第二节 资产的界定	20
<b>第三章 资产评估价值与价值理论</b>	<b>24</b>
第一节 资产评估价值理论	24
第二节 资产评估价值类型	31
第三节 资产评估的特定目的	45
<b>第四章 资产评估程序与原则</b>	<b>50</b>
第一节 资产评估程序	50
第二节 资产评估假设	60
第三节 资产评估原则	68
<b>第五章 资产评估的基本方法</b>	<b>71</b>
第一节 市场法	71
第二节 成本法	80
第三节 收益法	97
第四节 资产评估的其他方法	116
第五节 资产评估方法的比较和选择	134





## 第六章 资产评估法律法规与准则

---

第一节	资产评估法律法规	138
第二节	资产评估法	144
第三节	我国资产评估准则	151
第四节	国外资产评估准则	157

## 第七章 国外资产评估行业发展

---

第一节	国际资产评估行业的发展	193
第二节	美国资产评估业的发展与现状	198
第三节	英国资产评估业的发展与现状	204
第四节	其他国家和地区资产评估业的发展与现状	211

## 附录 复利系数公式和复利系数表

## 参考文献

227

267



# 第一章

## 资产评估的特点与兴起

### 【学习目的与要求】

通过本章的学习，全面系统地掌握资产评估的概念及其特点，了解资产评估与会计计价的关系，掌握我国资产评估行业发展与管理状况。

**关键词：**资产评估、价值、行业发展、管理模式

### 第一节

## 资产评估的特点

### 一、资产评估的概念

价值评估理论的思想可以追溯至 20 世纪初的艾尔文·费雪（Irving Fisher）资本价值理论。1906 年，艾尔文·费雪发表的《资本与收入的性质》一书，系统论述了资本与收入的关系以及价值源泉问题。费雪资本价值理论为资产评估奠定了基础。1930 年，艾尔文·费雪提出了确定条件下的价值评估理论。该理论认为，在确定性条件下，投资项目的价值即是未来各期现金流量按照一定利率折现后的现值。若预期现金流贴现值大于现在的投资额，则投资可行，否则投资就不可行。根据这一价值评估理论，又派生出许多种价值评估模型。

尽管艾尔文·费雪开创性地创造了价值评估理论，但其在确定性条件下的研究存在很多缺陷和难以解决的问题，因此其使用受到限制。针对不确定性问题，1958 年，莫迪里安尼（Modigliani）和米勒（Miller）在其著名的《资本成本、公司财务和投资理论》一文中提出了 MM 理论。该理论主要解决不确定情况下价值评估问题，被公认为现代价值评估的思想源泉。莫迪里安尼和米勒的理论框架是现代价值评估的思想源泉，它促进了现代价值评估理论的蓬勃发展（刘焯松，2005）。



评估问题可以说是金融经济学的核心，只有真正了解了评估理论，才能真正了解金融经济学。资产价值理论自20世纪50年代被提出来以后，引起了西方经济学家的普遍重视。Robert C. Merton、Myron Scholes、William F. Sharpe、Merton、Miller和Franco Modigliani等近10位经济学家，他们都因为从事价值理论及其相关领域研究并建立了相应的理论体系而获得了诺贝尔经济学奖。特别是20世纪90年代以后，诺贝尔经济学奖多次授予了与评估理论有关的学者。例如，1990年马科威茨由于证券组合选择理论，夏普由于资本资产定价模型，米勒由于资本结构理论和股利理论，1997年默顿与斯科尔斯由于期权定价理论获奖。2013年，尤金·法马、彼得·汉森以及罗伯特·席勒，三名卓有成就的美国经济学家，共同捧起了诺贝尔经济学奖。尽管他们研究的方向不同，但却在同一个领域获得了终极认可，即对资产价格模式的探索，为“现有对资产价值的认知奠定了基础”。

学习和研究资产评估，首先需要明确资产评估的概念。一般来说，资产评估是指通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值的经济活动。具体来说，资产评估是指专门机构和人员，依据国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循适用的原则，选择适当的价值类型，按照法定的程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定和估算的过程。

对于资产评估概念的理解，可以从六个构成要素把握：一是资产评估的主体，即资产评估工作由谁来承担，它是资产评估工作得以进行的重要保证。在我国，具有中介性质的专业评估机构及其评估师从事资产评估业务。二是资产评估的客体，即资产评估的对象，它是对资产评估内容上的界定。资产评估对象既包括各项诸如不动产、机器设备、无形资产等单项资产，还包括企业价值及各类权益等。三是资产评估的特定目的，即资产业务发生的经济行为，直接决定和制约资产评估价值类型和方法的选择。经济行为不同，由此确定的评估价值也就不同。四是资产评估的程序，即整个资产评估工作有效进行的顺序和步骤，资产评估工作是按一定程序系统进行的。五是资产评估的价值类型，即评估价值质的规定。任何事物都是质和量的统一，对于资产评估而言，所谓量，就是资产评估价值数额；所谓质，就是评估价值的涵义，即价值类型。价值类型对于资产评估方法的选择和应用具有约束性。六是资产评估的方法。资产评估方法是确定资产评估价值的手段和途径。资产评估的要素是一个有机组成的整体，它们之间相互依托、相辅相成、缺一不可。而且它们也是保证资产评估价值的合理性和科学性的重要条件。

对于资产评估的定义，具有代表性的有：

2004年2月25日，财政部颁布的《资产评估准则——基本准则》中，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。

全国人大财经委员会在2009年2月18日起草的《评估法草案》中第二条（法律定义）规定，本法所称评估是指专业人员和专业机构基于委托关系，根据特定目的，对约定资产在特定时点的价值（价格）进行分析、测算和判断，并提供专业意见的市场服务行为，包括不动产评估、动产评估、无形资产评估、企业价值评估和其他经济权益的评估。

2012年2月27日提交的全国人大常委会审定的《中华人民共和国资产评估法（草



案)》中第二条规定,本法所称资产评估,是指注册评估师和评估机构测算资产价值的专业服务行为。

资产评估业务包括不动产评估、动产评估、无形资产评估、企业价值评估和其他经济权益的评估。

对于资产评估定义的理解,需要关注的是:

一是关于评估与估价的分析。在1997年《专业评估执业统一准则(美国)》译者序中关于评估(Appraisal)与估价(Evaluation),这两个字在英文中具有相似的含义,都是指估计价值,在一般翻译中也可不作区别。但在专业评估执业统一准则中这两个词有重要区别,是专业评估执业统一准则中的特定专业术语,在“咨询意见13 遵循专业评估执业统一准则进行的不动产估价”中进行了具体说明。评估往往指较正规的价值估计,一般须遵守专业评估执业统一准则的规定。而估价往往指对抵押物的价值估计,在专业上的要求低于评估,有时可以不受限于专业评估执业统一准则的规定。这种区别是专业评估执业统一准则的特殊约定,并不具有广泛性。

布瑞德福特·康纳尔(美)在《公司价值评估》(华夏出版社2001年版)一书中关于专业术语内容中论述:应该说明,在本书中有几个术语交互使用。特别是,估价(valuation)和评估(appraisal),这两者都是指对某一物品易手时的价格的估算过程……

《中国资产评估》2005年第1期中对于Appraisal与Valuation的分析指出,一般情况下,appraisal与valuation这两个词在专业意义上并无差别,都是指一般意义上的评估。appraisal(名词)、appraise(动词)和appraiser(评估师)属于美式英语用法,主要在美国及受美国影响较大的国家使用。而valuation(名词)、value(动词)和valuer(评估师)属于英式英语用法,主要在英国、英联邦国家及受英国影响较大的国家使用。因此在阅读评估报告、专业书籍或文章时,从其使用的appraisal还是valuation就能够基本判别属于英、美哪个国家或受哪国影响大。在许多同时受美国和英国评估业影响的国家和地区,这两个词往往可以混用。中国资产评估协会成立时将英文名称定为China Appraisal Society(CAS),注册资产评估师的英文则是Certified Public Valuer(CPV),这种英、美语混合使用的状况也充分表明了我国资产评估行业的综合性。国外早期评估著作和论述中都以valuation为主,随着美国影响的扩大,appraisal得到广泛运用,如韩国、菲律宾等评估业都采用appraisal,甚至加拿大等英联邦国家也开始使用appraisal等词汇。

二是关于资产评估的价值属性的分析。资产评估价值理论是基于西方经济学流派的价值理论基础形成的。但“在西方经济学界,无论哪个派别都不真正区分价值、交换价值或价格。他们往往把三者当作同义语,或者说,混在一起,随便乱用。”因此,要想按照马克思主义价值理论来判断清楚资产评估价值究竟是价值或价格,是有一定难度的。但有一点可以肯定,评估永远是对一种价值的估计,而不是确凿的价格。或者说,价格是一种过去已经发生的行为,而评估价值则是对资产价值的一种估计。对于资产评估价值和马克思劳动价值论的关系,激进的观点认为,资产评估价值理论与马克思劳动价值论是相矛盾的,进一步说明马克思劳动价值论过时了,这与目前我国经济学界的某种思潮相符合。这种观点是否正确,我们不敢妄断,但理论研究如果以勇气代替缜密推断,显然是不正确的。马克思有关价值与交换价值、使用价值的关系的论述,对于理解资产评估价值仍



有重要意义。马克思虽然不同意将使用价值视为价值的源泉，但他并没有否定“有用性”或“使用价值”在价值形成中的巨大作用，正如马克思曾指出的：“没有一个物可以是价值而不是使用物品，如果物没有用那么其包含的劳动也就没有用，不能算作劳动，因此不形成价值。”而且，“商品的交换关系或交换价值中表现出来的共同东西，即是商品的价值。”可见对于博大精深的马克思主义价值理论，需要我们去进一步学习和理解。

价值（value）和价格（price）之间的关系及本质区别是：价值是物的真实所值，是内在的，是相对客观和相对稳定的，是价格的波动“中心”；价格是价值的外在表现，围绕着价值而上下波动，是实际发生、已经完成并且可以观察到的事实，它因人而异，时高时低。现实中由于定价决策、个人偏好或者交易者之间的特殊关系和无知等原因，时常会出现“低值高价”或者“高值低价”等价格背离价值的情况。因此，为了表述上更加科学、准确，也为了与国际上通行的估价理念、理论相一致，便于对外交流沟通，应当指出估价本质上是评估价值而不是评估价格。

还需指出的是，虽然估价是评估价值，而且理论上是价值决定价格，但估价实践中一般是通过外表的价格来了解内在的价值。这就如同人的心理活动支配其行为，但要了解人的心理活动则是通过观察其行为那样。

## 二、资产评估的特点

充分理解和把握资产评估的特点，有利于进一步弄清资产评估的实质，对于搞好资产评估工作、提高资产评估质量具有重要意义。一般来说，资产评估具有以下特点：

### （一）现实性

现实性是指以评估基准日为时间参照，按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。

资产评估基准期是指确定的资产评估价值的基准时间。由于各种资产都处在不断运动和变化中，资产的数量、结构、状态和价值也就不可能长期保持不变。因此，资产评估只能是评估某一时点的资产价值。为了科学实施资产评估，使评估结果具有可解释性，便于客户和公众对其合理利用，必须确定评估基准期。评估基准期一般以“日”为基准时点，选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的现实性表现在以下三个方面：

（1）资产评估直接以现实存在为资产确认、估价和报告的依据，没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束，只需要说明当前资产状况，而不需要说明为什么形成这个状况，以及如何由过去的那种状况变成当前状况。

（2）以现实状况为基础反映未来。

（3）现实性强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者，形式上不存在而事实上存在者，都要以实际上的客观存在为依据来校正。

### （二）市场性

资产评估是来源于市场、服务于市场的活动，其市场性特点表现在市场活动中的资产交易活动发生条件下，资产评估通过模拟市场条件对资产做出评定估算和报告，并且这一估算和报告结果可以接受市场检验。



### （三）预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能说明现实。现实的评估价值必须反映资产的未来潜能，未来没有潜能和效益的资产，现实评估价值是不存在的。因此，通常用未来预期收益折现、用预期使用年限和功能等来评估某类资产的价值，这是预测性特点的现实表现。

### （四）公正性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，它服务于资产业务的需要，而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人的任何一方的需要。公正性的表现有两点：一是资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的，具有公允的行为规范和业务规范，才是公正性的技术基础；二是评估人员通常是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

### （五）咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化评估意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身是否合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。事实上，资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考，最终的成交价格取决于讨价还价的本领。咨询性除具有上述有限法律责任这一涵义以外，还有另一涵义，即资产评估是职业化专家活动，其表现是一定数量结构的专家组成专业评估机构，形成专业化的社会分工，评估活动专业化、市场化。这种专业化、市场化的评估业，拥有大量的资产市场信息，能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

## 三、资产评估与会计计价的区别

### （一）二者发生的前提条件不同

会计学中的资产计价严格遵循历史成本原则，同时是以企业会计主体不变和持续经营为假设前提的。而资产评估则是用于发生产权变动、会计主体变动或者作为会计主体的企业生产经营活动中断、以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。明确这一区别，一方面说明资产评估并不是、也不能够否定会计计价的历史成本原则，因为其发生的前提条件不同；另一方面说明，在企业持续经营的条件下，随意对企业资产进行评估，以资产评估价值替代资产历史成本计价的做法是缺乏理论依据的。如果随意进行评估，不仅会破坏会计计价的严肃性，违背历史成本原则，还会对企业的成本和收益计算产生不利的影响。当然，资产计价有时也需要根据物价变动情况进行评估（例如我国1992年开始试点、1995年结束的清产核资中的价值重估），但这种评估要严格按照会计政策的统一规定，并且只是账面价值的调整而已，并不是我们所称的资产评估。

### （二）二者的目的不同

简单来说，会计学中的资产计价是就资产论资产，使货币量能够客观地反映资产的实际价值量。资产评估则是就资产论权益，资产评估价值反映资产的效用，并以此作为取得收入和确定它在新的组织、实体中的权益的依据。同时，会计学中资产计价的目的是为投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息，资产评估价值则是为资产的交易和投资



提供公平的价值尺度。

### （三）执行操作者不同

资产计价是由本企业的财会人员来完成的，只要涉及与资产有关的经济业务均需要计价，是一项经常的、大量的工作。资产评估则是由独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构完成的。而且资产评估工作除需要有资产评估学、财务会计知识以外，还需要具有工程技术、经济法律等多方面的知识才能完成，其工作难度和复杂程度远远超过会计计价。

当然，资产评估与会计计价也是有联系的，会计计价有时需要以资产评估价值为依据，这在会计制度中有相应规定。财政部于2006年2月发布了包括1项基本准则和38项具体准则的新会计准则体系，于2007年1月1日起在上市公司实施。在新的《企业会计准则——基本准则》中明确地将公允价值作为会计计量属性之一，并在17个具体会计准则中不同程度地运用了这一计量属性。公允价值计量属性的采用，是企业会计准则的一项重大突破和改革。研究资产评估如何服务于会计计价，也是我国评估行业、会计行业面临的亟待解决的问题。但资产评估与会计计价毕竟是两个不同的经济范畴，无论在理论上还是实际工作中都必须明确区分。

## 第二节

### 资产评估行业管理体制与改革现状

#### 一、我国资产评估业管理的回顾

资产评估作为一种服务于市场经济的专业服务活动，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起始于20世纪40年代。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。中国的资产评估是在改革开放和建设社会主义市场经济的过程中兴起的。并在服务于市场经济的过程中得以迅速发展，成为我国市场经济发展中不可或缺的行业。资产评估行业发展过程中表现如下特点：一是资产评估业务量不断增长；二是资产评估服务范围从单一的国有资产评估向非国有资产评估领域渗透，形成多元化资产评估体系；三是资产评估业务种类增加。传统的股份制改造、中外合资的评估业务量仍呈增长趋势，但占总评估业务量比重下降，不仅企业兼并、破产抵押等评估业务增加，而且一些新的业务类型，如政府征税、保险、企业投资、企业并购、以财务报告为目的的评估等评估业务行为正在开拓，使得资产评估业务在各个领域发挥着越来越重要的作用。

为了促进资产评估业协调有序地发展，必须加强资产评估管理。资产评估发展的历史，也是资产评估管理的历史。资产评估业发展中，资产评估管理的手段、方法多种多样，在不同历史阶段各有差异，但总体来说，可以归纳为：

（1）1991年11月，国务院以91号令的形式发布了《国有资产评估管理办法》，它是



我国第一部对全国的资产评估行业进行政府管理的最高法规。《国有资产评估管理办法》的发布，标志着我国评估业走上了政府法制化管理的轨道。它具体明确规定了全国资产评估管理的政府职能部门是国有资产管理部门，同时还规定了将审批准评估机构纳入国有资产管理部门的管理，规定了被评估资产的管理范围、评估遵循的程序、评估的方法及法律责任等。由于国有资产占全社会资产的绝对优势，国务院第91号令的颁布为发展统一的评估行业奠定了基础，保证了全国资产评估业务的健康有序发展。

(2) 1993年12月，中国资产评估协会成立，标志着我国资产评估管理由政府管理向行业自律化管理过渡。资产评估行业的特点，决定了资产评估业应实行行业自律管理。植根于传统经济下的中国资产评估业，虽然发展伊始得到政府的扶持、干预，但行业自律管理作为其方向，应逐步实现。中国资产评估协会就是这样一个组织，它既受政府的管理和监督，又协助政府贯彻执行有关资产评估的法规政策。它作为独立的社团组织，具有跨地区、跨部门、跨行业、跨所有制的特点，使资产评估管理工作覆盖整个行业。

之所以说中国资产评估协会的成立，标志着我国资产评估管理由政府管理向行业自律化管理过渡，是因为：从其发展轨迹来看，首先是独立的资产评估协会与资产评估行政管理部门并存（1993年）；然后是资产评估协会与评估行政管理部门合二为一，即“两块牌子，一套人马”（1994年）；1998年国务院机构改革以后，中国资产评估协会再一次成为一个真正独立的行业自律组织，从理论上说，无疑是一项历史性的进步。从中国资产评估协会职能角度分析，尽管从构架上具有了行业自律管理的特征，但在我国经济管理体制改革尚未完成的条件下，其行业自律管理的本质特征并没有真正具备。通过资产评估行业协会实现行业自律化管理，不仅需要形式上的变化，更需要实质内容的变化。

(3) 1995年开始，我国实行注册资产评估师制度，标志着我国资产评估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转变。这一制度的建立：一是有利于促进资产评估人员的执业准入控制，规范资产评估行业人员管理，为资产评估机构和人员摆脱政府行政部门干预，独立、客观、公正地执业打下良好基础。二是有利于提高资产评估人员素质和执业水平，从而推进我国评估行业的发展。注册资产评估师制度的建立，引进了资产评估人员的竞争机制。资产评估人员经过统一考试、公平竞争，合格者才能进入评估行业，具有执业的法律资格。这种竞争方式，将逐步改进评估队伍的知识结构、年龄结构，淘汰不合格人员，无疑它必将促进评估队伍进一步发展壮大，促使评估人员提高资产评估质量，更好地满足社会主义市场经济发展的需要。三是强化了注册资产评估师的责任，增强其风险意识。特别是从1998年6月1日开始实行注册资产评估师签字制度，使评估师责权利有机结合起来，进一步规范了评估师的行为。四是有利于与国际惯例接轨，通过与其他国家对评估师资格的对等管理等，沟通与国际评估市场的联系。

(4) 1996年5月，《资产评估操作规范意见（试行）》颁布实施，使我国资产评估业从此走上科学化、规范化操作的新阶段。长时期以来，由于缺乏统一的评估操作规程和操作标准，各个评估机构自行拟定评估操作方法和规程，对于同一类资产评估，各个评估机构的评估程序、评估规则各不相同，不利于评估质量提高，也不利于行业水平的提高。同时，经过若干年的积累，资产评估理论研究取得进展，评估理论日渐成熟，评估操作积累了丰富的经验，因此，制定《资产评估操作规范意见（试行）》并颁布实施，有利于提高





评估业务水平，有利于规范评估业务。同时也为以后制定行业统一评估准则奠定了基础。

(5) 2001年12月31日，国务院批转财政部《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（以下简称《通知》），取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度，实行核准制和备案制。

这次改革是资产评估业系统改革的一项重要内容，它与1998年进行的中介机构脱钩改制、1999年国务院开展的清理整顿经济鉴证类中介机构工作的完成，为实现资产评估行业统一管理提供了重要保证。我国资产评估业长期以来不统一，处于多头管理状态，其原因是由于旧体制惯性造成的。资产评估业务按其资产类型不同，分属于各政府部门直接管理，客观上形成了资产评估的多头管理。通过改革资产评估立项确认制度，减少了行政性审批，淡化了政府行政管理，割断了政府行政部门与资产评估机构之间的附属关系，有利于实现资产评估业自律管理，有利于统一的资产评估行业的形成。

这次改革也是对国有资产管理部門行使资产评估管理职能调整的过程。以往国有资产管理部門通过对国有资产评估的立项确认，实际上同时行使了国有资产所有者职能和政府管理者职能。从行使政府行政管理者职能角度来说，通过这次改革，改变了政府管理方式，由政府直接管理资产评估方式转变为间接管理方式，也就是退出微观领域，通过研究制定法律、法规，实施对资产评估行业的间接调控。从行使国有资产所有者角度来说，对国有资产评估项目的立项确认，正是这种职能的具体体现。取消国有资产评估的立项确认制度，并不是弱化国有资产所有者职能，相反，必须强化对国有资产管理。因此，对于涉及国有产权变动等行为的重大项目仍要实行核准制，对其他国有资产评估项目实行备案制，其职责也分别由财政部门和企业集团承担，这也是基于目前国有资产管理体制现状的一种现实选择。同时，正如《通知》中所指出的，国有资产管理部門不仅对资产评估活动进行监督管理，而且还要严格规范资产评估活动中国有资产各有关主体的行为。可见，通过这次改革，虽然改变了对资产评估管理的方式，但是进一步强化了国有资产所有者管理职能，避免在企业改制、中外合资、企业兼并、破产等活动中，借评估行为弄虚作假，造成国有资产流失。

这次改革为注册资产评估师和资产评估机构提供了充分的业务空间，同时也强化了注册资产评估师和资产评估机构的风险和责任。注册资产评估师必须恪守独立、客观、公正的原则，全面提高资产评估业务水平。

(6) 2004年2月25日，《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——职业道德准则》发布，标志着中国资产评估准则体系的初步形成，各项准则的制定加紧进行。2006年6月8日，全国人大财经委全面启动资产评估立法工作，资产评估管理工作进入新阶段。

(7) 2007年，财政部召开发布资产评估准则发布会，发布了八项资产评估准则，然后又陆续颁布了一系列资产评估准则。截至2012年12月底，共颁布了二十六项资产评估准则。这些资产评估准则的颁布，标志着中国资产评估准则体系的基本形成。

(8) 2009年12月29日，财政部颁布《财政部关于推动评估机构做大做强做优的指导意见》，促进了评估机构的壮大和发展。2012年10月23日，财政部关于印发《中国资产评估行业发展规划》的通知，资产评估行业发展进入新的发展阶段。