



21世纪高等院校教材·会计与财务管理系列

# 资产评估教程

唐建新 周 娟 主编



科学出版社

[www.sciencep.com](http://www.sciencep.com)



21世纪高等院校教材·会计与财务管理系列

# 资产评估教程

唐建新 周 娟 主编

科学出版社

北 京

## 内 容 简 介

本书系统、全面、清晰地阐述了资产评估的基本原理和方法以及实务操作。全书共十三章,分为两个部分:第一部分是资产评估的基本理论和方法,包括资产评估概述、资产评估准则、资产评估的基本方法三章;第二部分包括机器设备评估、土地使用权评估、房屋建筑物与在建工程的评估、长期投资及金融不良资产评估、无形资产评估、流动资产评估、企业价值评估、资源资产评估和资产评估报告十章。书中配有翔实的资产评估案例,以帮助读者加深对资产评估理论的理解。

本书结构严谨,内容新颖,行文简洁,适合普通高等院校财经类、管理类专业的本科生,尤其是会计学、财务管理、资产评估、财政学专业的学生学习使用,也可供从事资产评估实务工作的人员参考。

### 图书在版编目(CIP)数据

资产评估教程/唐建新,周娟主编. —北京:科学出版社,2009  
21世纪高等院校教材·会计与财务管理系列  
ISBN 978-7-03-024064-4

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 022266 号

责任编辑:马 跃 赵静荣 苏雪莲/责任校对:张 琪  
责任印制:张克忠/封面设计:耕者设计工作室

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

铭浩彩色印装有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

\*

2009 年 2 月第 一 版 开本: B5 (720×1000)

2009 年 2 月第一次印刷 印张: 21 1/2

印数: 1—3 500 字数: 410 000

定价: 32.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈环伟〉)

## 21 世纪高等院校教材·会计与财务管理系列 编 委 会

顾 问：郭道扬 吴水澎 陈继勇 周茂荣 谭力文

主 任：王永海

委 员（以姓氏笔画为序）：

王永海 卢雁影 冉秋红 刘启亮 李青原

余玉苗 余国杰 余明桂 郑春美 唐建新

谢获宝 廖 洪 欧阳电平

## 总 序

会计是人类文明思想的结晶。中世纪的商品交换孕育了复式簿记，迄今已有五百多年的历史。在这五百多年的历史中，人们的生活观念和生活方式发生了重大转变，社会经济制度发生了重大变革，人类认识世界、改造世界的技术和工具都有了重大进步，人类对于自身和自然环境的认识也发生了深刻的变化，而复式簿记所反映的会计基本思想一直没有改变，这是人类文明思想史上的一大奇迹。财富积累是人类文明的基础，也是人类文明发展的基本动力，从这个意义上说，一部人类文明发展史就是一部财富积累的历史。人类获取财富的方式可能会随着社会经济制度、技术进步和人口资源环境因素的变化而变化，但是，人类追求公平占有财富和保护财产权益的信念始终是不会改变的，这也许就是复式簿记思想不会改变的根本原因。

改革开放三十年来，我国会计体系从满足计划经济的需要向满足社会主义市场经济的需要转变，中国会计正在经历一场深刻的变革，出现了前所未有的繁荣景象。在中国会计改革的宏伟画卷中，企业会计准则和会计制度改革无疑是最光彩夺目的篇章。1993年7月1日开始实施的《企业会计准则》标志着我国会计核算模式为适应社会主义市场经济的需要发生了根本性的变革，会计核算不再按照所有制、行业 and 部门区分，而是采用国际通行的借贷记账法、会计要素分类、会计等式和会计报表体系，实行国际惯例中的谨慎性原则、制造成本法、资本保全原则等。《企业会计准则》的颁布实施开始了我国会计工作的新篇章。2007年1月1日开始实施的“三十九项企业会计准则”和“四十八项注册会计师审计准则”，标志着适应我国市场经济需要、与国际惯例趋同的企业会计准则体系和注册会计师审计准则体系正式建立。这两大准则体系立足国情，借鉴国际惯例，内容体系完整，既充分考虑了我国经济发展进程和会计实务发展的需要，又保证了我国会计准则与国际财务报告准则在理念、原则、方法等方面的一致性。两大准则体系的颁布实施有利于保护投资者的利益，维护我国市场经济制度；有利于提高社会经济资源的配置效率，进一步满足会计决策有用性的需求；有利于我国会计国际互动趋同，使我国会计真正成为国际上可以理解的“商业语言”。

会计改革与发展需要科学的会计理论作指导，同时也为会计理论创新提供了无穷无尽的源泉。我们正处在这样一个会计变革的伟大时代，会计理论既应该反映这个时代会计变革的基本特征，又应当成为指导会计变革的基本依据，这应该是现阶段会计理论创新的时代精神。正是在这种时代精神的激励下，我国会计理论创新百花齐放，显示出一派欣欣向荣的景象。

教材是知识的载体和传播媒介，高等学校会计和财务管理本科专业教材自然要反映出我国会计理论创新的最新成果，反映出我国会计理论创新的时代精神。2002年，我们组织编写了“武汉大学会计学系列教材”和“武汉大学财务管理系列教材”，这

两套系列教材在我校会计和财务管理本科专业教学中发挥了重要作用,获得了较好的使用效果。随着新会计准则体系和注册会计师审计准则体系的颁布实施,特别是近年来我国会计理论研究成果丰硕,我们感到有必要修订这两套系列教材,以反映我国会计理论创新的最新成果和时代精神,这是我们组织修订这套“会计和财务管理系列教材”的初衷。

本系列教材集中反映了我校会计学科在教学科研上的研究成果,并根据教学改革的最先进展与要求,特别是教育部高等教育质量工程的要求,参照国家级精品课程的建设标准,跳出原有的单本纸质教材的传统编写思路,以多媒体、多教学方式,全程支持的课程解决方案为目标,精心构建课程资源体系。在内容上力求反映出新会计准则和审计准则体系的基本理念、原则、方法等,力求反映出我国会计理论创新的最新成果;在编写方式上继续保持原有的体例安排,沿用国际上通行的教材体例,教材中附有大量的思考题和练习题,以方便教师组织教学和学生自主学习;在立体化教学资源上,要求全部配备教学大纲、教案、多媒体教学课件等多种教学支持资源。

我们在编写过程中力求使教材在内容上更加全面、完善,在体例安排上更加合理,但由于水平和时间的限制,修订以后的教材在内容体系、结构安排和体例上仍然可能有不完善的地方,缺点和错误亦在所难免,衷心地期待专家学者和广大读者提出宝贵的批评意见!

武汉大学会计学系列教材编委会

# 前 言

我国的资产评估业诞生于 20 世纪 80 年代后期。发展至今日,资产评估业已成为社会主义市场经济中不可缺少的社会中介服务和公正机制的组成部分,肩负着维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益的历史重任,在社会主义市场经济中发挥着越来越重要的作用。不仅中外合资、企业改组和改制、国内联营等涉及资产产权变动的经济行为需要进行资产评估,而且法律纠纷、抵押担保、财产保险、企业纳税、承包、租赁等相关领域均呼唤着资产评估。为使资产评估能真正成为独立、客观、公正的中介行业,以适应社会主义市场经济发展的客观要求,必须建设一个法制体系健全、监管体制完善、队伍机制合理、执业行为规范以及操作技术科学的资产评估行业体系。要实现此目标,建设一支高素质的资产评估队伍是关键。本书的编写正是为了适应这种需要,期望为高等院校财务管理及相关专业的教学和广大在职人员的培训提供一本较好的资产评估教科书。

本书遵循科学性、规范性、实用性、可操作性的标准,参考国际资产评估领域最新的理论和实践成果,系统地阐述了资产评估的基本原理和方法,详细地介绍了机器设备、土地使用权和房屋建筑物、无形资产、长期投资及金融不良资产、流动资产、企业价值和资源资产评估的理论与方法,并对资产评估准则、资产评估报告进行了深入探讨。本书充分体现了截至 2008 年 8 月底我国已颁布的资产评估准则、评估指南及评估指导意见的要求,内容新颖。书中穿插有与教学内容相关的案例,并附有大量的思考题与练习题,有助于读者进一步学习资产评估的知识。

本书是集体劳动和智慧的结晶。各章执笔人分别如下:第一、二、三、十、十一章由唐建新编写;第四、五章由俞惠宁、周娟编写;第六、七章由刘明明编写;第八、九、十二、十三章由周娟编写。最后由武汉大学经济与管理学院会计系教授、博士生导师唐建新和周娟博士总纂、定稿。

感谢武汉大学经济与管理学院会计系研究生们在本书编写过程中所付出的努力,感谢科学出版社编辑们所给予的支持和帮助!

由于编者学识所限,书中难免存在疏漏和表述不当之处,恳请读者不吝赐教,以便改进。

编 者

2009 年 1 月于武昌珞珈山

# 目 录

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 总 序 .....                |     |
| 前 言 .....                |     |
| 第一章 资产评估概述 .....         | 1   |
| 第一节 资产评估的产生和发展 .....     | 1   |
| 第二节 资产评估的基本要素 .....      | 4   |
| 第三节 资产评估的特点 .....        | 9   |
| 第四节 资产评估的假设 .....        | 11  |
| 第五节 资产评估的原则 .....        | 12  |
| 思考题 .....                | 17  |
| 第二章 资产评估准则 .....         | 18  |
| 第一节 资产评估准则概述 .....       | 18  |
| 第二节 国际资产评估准则 .....       | 23  |
| 第三节 美国《专业评估执业统一准则》 ..... | 29  |
| 第四节 中国资产评估准则 .....       | 34  |
| 思考题 .....                | 39  |
| 第三章 资产评估的基本方法 .....      | 40  |
| 第一节 现行市价法 .....          | 40  |
| 第二节 重置成本法 .....          | 42  |
| 第三节 收益现值法 .....          | 52  |
| 第四节 资产评估方法的比较和选择 .....   | 56  |
| 思考题 .....                | 58  |
| 练习题 .....                | 58  |
| 第四章 机器设备的评估 .....        | 59  |
| 第一节 机器设备的评估概述 .....      | 59  |
| 第二节 机器设备评估的重置成本法 .....   | 66  |
| 第三节 机器设备评估的现行市价法 .....   | 85  |
| 第四节 机器设备评估的收益现值法 .....   | 88  |
| 思考题 .....                | 89  |
| 练习题 .....                | 89  |
| 第五章 土地使用权的评估 .....       | 92  |
| 第一节 土地使用权评估概述 .....      | 92  |
| 第二节 土地的价值与价格理论 .....     | 98  |
| 第三节 土地使用权价值的影响因素 .....   | 104 |



|            |                                 |     |
|------------|---------------------------------|-----|
| 第四节        | 土地使用权评估的重置成本法                   | 110 |
| 第五节        | 土地使用权评估的收益还原法                   | 112 |
| 第六节        | 土地使用权评估的市场比较法                   | 118 |
| 第七节        | 土地使用权评估的其他方法                    | 123 |
| 思考题        |                                 | 133 |
| 练习题        |                                 | 133 |
| <b>第六章</b> | <b>房屋建筑物与在建工程的评估</b>            | 135 |
| 第一节        | 房屋建筑物评估概述                       | 135 |
| 第二节        | 房屋建筑物价值的影响因素                    | 140 |
| 第三节        | 房屋建筑物评估的重置成本法                   | 142 |
| 第四节        | 房屋建筑物评估的收益还原法                   | 148 |
| 第五节        | 房屋建筑物评估的市场比较法                   | 149 |
| 第六节        | 在建工程的评估                         | 151 |
| 思考题        |                                 | 154 |
| 练习题        |                                 | 154 |
| <b>第七章</b> | <b>长期投资及金融不良资产的评估</b>           | 156 |
| 第一节        | 长期投资评估概述                        | 156 |
| 第二节        | 长期债券投资的评估                       | 157 |
| 第三节        | 股票的评估                           | 162 |
| 第四节        | 递延资产的评估                         | 171 |
| 第五节        | 金融不良资产评估                        | 173 |
| 思考题        |                                 | 184 |
| 练习题        |                                 | 184 |
| <b>第八章</b> | <b>无形资产评估（一）——概述、程序与方法</b>      | 186 |
| 第一节        | 无形资产概述                          | 186 |
| 第二节        | 无形资产评估概述                        | 191 |
| 第三节        | 无形资产评估程序与方法                     | 195 |
| 思考题        |                                 | 203 |
| 练习题        |                                 | 203 |
| <b>第九章</b> | <b>无形资产评估（二）——技术资产与非技术资产的评估</b> | 204 |
| 第一节        | 技术资产评估概述                        | 204 |
| 第二节        | 技术资产的评估                         | 209 |
| 第三节        | 非技术资产的评估                        | 220 |
| 思考题        |                                 | 233 |
| 练习题        |                                 | 233 |
| <b>第十章</b> | <b>流动资产评估</b>                   | 235 |
| 第一节        | 流动资产的概念、分类及特点                   | 235 |
| 第二节        | 流动资产的评估特点和评估程序                  | 237 |

|             |                  |     |
|-------------|------------------|-----|
| 第三节         | 债权类及货币类流动资产的评估   | 240 |
| 第四节         | 实物类流动资产的评估       | 245 |
| 思考题         |                  | 257 |
| 练习题         |                  | 258 |
| <b>第十一章</b> | <b>企业价值评估</b>    | 260 |
| 第一节         | 企业价值评估及其特点       | 260 |
| 第二节         | 企业价值评估的范围界定      | 262 |
| 第三节         | 企业价值的评估方法——客观估价法 | 263 |
| 第四节         | 企业价值的评估方法——主观估价法 | 265 |
| 思考题         |                  | 279 |
| 练习题         |                  | 279 |
| <b>第十二章</b> | <b>资源资产评估</b>    | 280 |
| 第一节         | 资源资产概述           | 280 |
| 第二节         | 资源资产评估的概述        | 284 |
| 第三节         | 矿产资源资产评估         | 289 |
| 第四节         | 森林资源资产评估         | 292 |
| 第五节         | 旅游资源资产评估         | 296 |
| 思考题         |                  | 300 |
| 练习题         |                  | 300 |
| <b>第十三章</b> | <b>资产评估报告</b>    | 301 |
| 第一节         | 资产评估报告概述         | 301 |
| 第二节         | 资产评估报告的编写        | 304 |
| 第三节         | 资产评估报告的使用        | 316 |
| 思考题         |                  | 318 |
| <b>参考文献</b> |                  | 319 |
| <b>附录</b>   |                  | 320 |
| 附录一         |                  | 320 |
| 附录二         |                  | 322 |
| 附录三         |                  | 324 |
| 附录四         |                  | 326 |
| 附录五         |                  | 328 |

## 第一章 资产评估概述

### 第一节 资产评估的产生和发展

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,相应地产生了对资产评估的需要。特别是随着市场经济制度的建立和发展,资产交易不断得到发展和扩大,为保证交易的科学性和合理性,对资产评估的需要和要求也随之大大提高。总体来看,资产评估大体经历了三个发展阶段,即原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

#### 一、原始评估阶段

在原始社会后期,生产的进一步发展导致剩余财产的出现,这是私有制产生的物质基础。随着私有制的出现,产生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得到发展,于是产生了资产评估的客观需要。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,双方需要找一个有经验并共同信得过的第三者进行评判,从而达成一个公平价格,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,实际上就扮演了类似现在评估员的角色。

原始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,也未受过专门训练,而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给评估人员报酬,评估人员也无须对评估结果负法律责任。

#### 二、经验评估阶段

随着经济的进一步发展和商品、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较频繁,实行有偿服务,并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和评估方法的科学化。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。经验评估阶段的资产评估具有以下特点:①评估的准确性主要取决于评估人员积累的经验;②评估人员对评估业务实行有偿服务;③评估方法较为单一,一般根据类似商品的成交价确定被评估资产的价格。

### 三、科学评估阶段

蒸汽机的轰鸣声宣告了产业革命的到来。产业革命促使资本主义经济飞速发展,生产要素市场日臻发达。这样,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。在现代资产评估行业中,评估机构通过为资产交易双方提供评估业务,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,产生了一大批具有丰富评估经验的评估人员。具备了这些方面的条件,公司化的资产评估机构就产生了。美国最大的资产评估公司——美国评估联合公司,已有 100 多年的历史。这类评估机构依靠其强大的评估实力和现代化管理方式,为资产业务双方提供优质的评估服务,通过这些业务使自身得到发展。通常,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。在科学评估阶段,资产评估业务的范围是极其广泛的,包括有形资产评估和无形资产评估,甚至可以细分为机械设备评估、自然资源评估和房地产评估等。

在科学评估阶段,资产评估的理论研究也得到了很大发展。新古典经济学派的阿尔弗莱德·马歇尔率先将价值理论引入估价工作,并对销售对比、成本、收益现值法这三种主要的评估技术进行了研究。其后,美国颇有影响的经济学家伊尔文·弗雷对马歇尔提出的这三种评估技术作了进一步的探讨,并着重研究了收益的价值理论,发展并完善了收益法。这些理论准备,促使资产评估方法走向科学化,提高了资产评估的准确性和科学性。

随着专业的评估机构和评估人员的出现,资产评估工作也开始规范化。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、评估有章可循,一般项目即使由几家不同公司评估,各自得出的评估值也基本上不会有太大的差异。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。此外,资产评估的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评估结果的资产评估报告要负法律责任甚至是连带法律责任。

总之,科学阶段的资产评估已成为市场经济体系中一个不可或缺的社会中介行业,对于维持市场经济秩序作用重大。我们所讨论的资产评估,就是科学阶段的资产评估,是指由专门的机构和人员,根据特定的目的,遵循公认的评估准则和程序,运用科学的方法,对资产的现时价格进行评定和估算的过程。

### 四、中国资产评估的历史、现状和前景

资产评估主要源于资产交易的需要。在我国,由于商品经济发展迟缓,资产交易不发达,资产评估业发展也比较缓慢。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,政府于 1951~1952 年对工业、交通、邮电、贸易、银行和农林水利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（清查资产、核实资金），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，并没有自觉地把资产评估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和资产评估行业，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国家国有资产管理局的领导。为了有效地保障国有资产在产权变动中保值增值，在国家国有资产管理局内被批准成立了一个专司资产评估管理的司、局级机构，国家国有资产管理局资产评估中心宣告成立，并正式履行管理职责。随后，各省、自治区、直辖市和计划单列市相继成立了资产评估管理机构。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，前国务院总理李鹏签署国务院第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，以及法律责任等作了全面系统的规定。自此，资产评估工作开始走上规范化、法制化的轨道，保证了全国资产评估业务的健康有序发展。

此后的十几年，我国资产评估事业获得了迅速发展。

一是各级国有资产管理部门认真抓了产权变动的国有资产评估立项和确认工作。资产评估范围涉及资产出售、中外合资合作、股份制改组、企业兼并、资产租赁、企业清算和抵押担保等10多种经济行为。

二是资产评估业务由国有资产评估扩展到非国有资产评估。由于国有企业产权的变动和重组，形成了许多混合经济成分。这些混合经济成分由于占有国有资产，在产权变动时，也必须进行资产评估。不仅如此，即使没有占有国有资产的企业单位，其评估意识也不断增强，为了维护自身利益，在产权变动时，也自觉要求进行资产评估。目前，全国的资产评估已经覆盖各个行业、不同经济成分的各类企业单位。

三是全国已形成一支能满足社会需要的评估队伍。为了进一步提高和保障资产评估执业人员的操作水平和执业能力，从1996年开始，国家实行注册资产评估师制度，从事资产评估的执业人员，必须经过国家组织的统一考试，取得执业资格才能执业。截至目前，已形成一支素质水平和执业经验都很不错的评估师队伍，涌现出一批独具特色的评估机构。

四是资产评估的法制规范体系已初步形成。目前，我国已初步形成了一套以国务院颁布的《国有资产评估管理办法》为主干，以财政部、原国家国有资产管理局等政府主管部门颁布的一系列关于资产评估的规章制度为主体，以全国人大及其常委会、

司法机关和其他政府部门颁布的其他相关法律、司法解释和规章制度为补充的资产评估法律规范体系。这些法律法规既有专门针对资产评估作出规定的行政法规、规章和规范性文件，也有从不同方面对资产评估进行规范的其他法律法规和规章制度；从法规层次看，既有全国人大及其常委会颁布的法律、国务院颁布的行政法规，也有政府部门颁布的部门规章和规范性文件；从法规内容看，既有综合性的管理法规，也有单项的专门规定。内容涵盖资产评估综合管理、考试、培训、注册、机构审批、执业规范、项目管理、涉外管理、财务管理、收费管理、业务监管、纠纷调处、违规处罚、清理整顿和体制改革等各个方面。

五是资产评估行业自律管理逐步走上轨道。1993年12月10日，中国资产评估协会宣告成立。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纽带作用，既协助政府贯彻执行有关资产评估的法规政策，又把培训评估人员、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作为己任。1995年3月，中国资产评估协会加入国际评估准则委员会。中国资产评估协会的成立，标志着我国资产评估行业建设进入了一个新的历史发展阶段。中国资产评估协会成立后，在推动我国资产评估准则的建设方面做了大量的工作，在短短的十几年时间里，我国已建立起一套较为完整的资产评估准则体系。

可以肯定的是，随着中国经济的进一步发展，市场对政府的替代作用会进一步加快，资产交易的规模和范围也会随之扩大，资产评估将迎来一个辉煌发展的时期。但也应看到，资产评估行业的竞争也将进一步加剧，特别是中国已加入世界贸易组织(WTO)，今后外资评估公司和综合性资产服务公司将大举进入，中国资产评估公司和其他资产服务公司将面临更大的挑战 and 压力。面对这样的机遇和挑战，中国资产评估行业必须进一步提高其服务质量，并严格遵守道德规范和行为操守，这样才能在激烈的竞争中得到发展。

## 第二节 资产评估的基本要素

从资产评估的产生和发展中可以看出，科学的资产评估，是指由专门机构和专业人员，依据国家有关规定和数据资料，按照特定的目的，遵循一定的计价标准、原则和程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定估算的过程。我国2004年颁布的《资产评估准则——基本准则》对资产评估进行了明确定义：“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。”

根据资产评估的定义，资产评估包含以下所述的一些基本要素。

### 一、资产评估主体

资产评估主体是指进行资产评估的操作者，即评估人。评估人包括法人（资产评估机构）和自然人（评估人员）。资产评估工作的政策性强、技术复杂、工作量较大，所以必须由合法的资产评估机构和具有资产评估资格的人员来承担，并承担法律责



任。合法的资产评估机构，是指持有国务院或省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书的，正式登记注册并领有工商营业执照的资产评估机构。目前，我国资产评估工作已收到相当明显的成效，各种类型的资产评估机构正在逐步建立和完善。这些资产评估机构从组织形式上可分为三种：

第一种是专业性资产评估机构，如房地产评估事务所。这类机构专门从事某一方面的资产评估业务，拥有精通这一方面评估技能的专门人才，但这些人也需要通过资产评估的专业培训，在取得“国有资产评估资格证书”后，才能承担本专业资产评估业务。

第二种是兼营性资产评估机构，如会计师事务所、财务咨询公司等。这类机构原先已有较强的专业技术力量，只要增加或临时聘请一些必需的、有关方面的专业技术人员，经过一定的资产评估知识培训和考试或考核，在取得国有资产评估资格证书后，就可以承担资产评估业务。

第三种是综合性资产评估机构，如资产评估公司、资产评估事务所等。其特点是实行独立核算的企业化经营，执行独立性、职业性和专业性原则，承担各行业各部门的资产评估业务。这种类型的机构必须拥有各类与评估业务相关的专业人员，具有雄厚的资产评估力量。

具有资产评估资格的人员，是指经过严格的考试或考核，具有资产评估能力并取得资产评估资格的人员。在中国，资产评估人员必须通过全国统一考试取得注册评估师的资格，才能担任资产评估的工作。

由于资产评估结果直接关系到资产交接各方的权益，且评估技术难度大，涉及多方面的专业知识，如会计学、市场学、数学、工程技术等，因此要求资产评估人员必须具备三个方面的条件：

- 第一，具有踏实、勤奋、认真的工作作风以及良好的职业道德和个人品质；
- 第二，具有广博的知识和较丰富的实践经验；
- 第三，经过严格的考试或考核，取得注册评估师的资格。

## 二、资产评估客体

资产评估的客体又称资产评估的对象，是指被评估的资产。会计学所称的资产是企业过去的交易或事项形成的、由企业拥有和控制的、预期会给企业带来经济利益的资源，包括各种财产、债权和其他权利。作为资产评估对象的资产比会计学上所称的资产具有更广泛的含义，它不仅包括具有独立实体形态的有形资产，也包括不具有独立实体形态的无形资产；既包括各种单项资产，也包括一组具有获利能力的资产综合体，即整体资产。资产评估的客体，可用图 1-1 表示。

可以看出，资产评估的客体多种多样，而且在运营中的作用各不相同，产生的效益也有很大差别，这些都决定了资产评估是一项极其复杂的工作。

## 三、资产评估目的

资产评估的目的是指资产评估服务于什么样的资产业务，简言之，就是为什么进

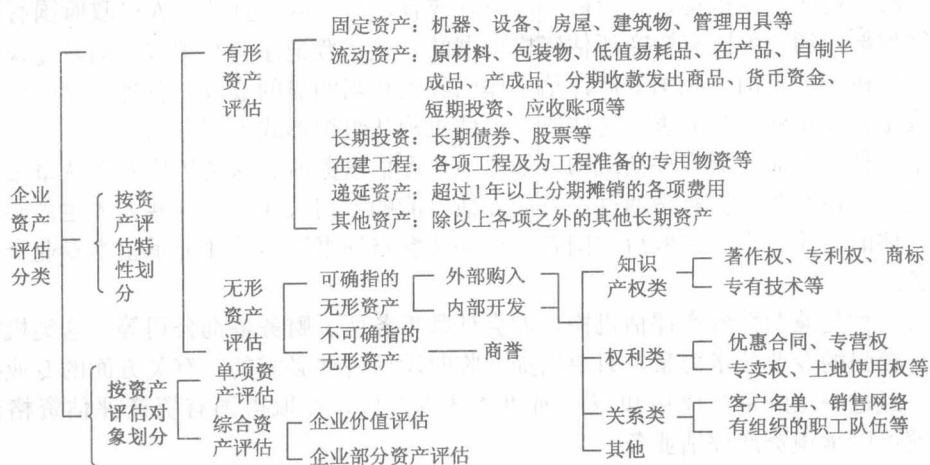


图 1-1 资产评估客体

行资产评估。资产评估的目的不同，评估的方法、原则以及应该遵循的价格标准甚至评估的程序都可能存在差别。因此，明确资产评估的目的，对于科学地组织资产评估工作，提高资产评估质量，具有重要意义。

2005年8月，国务院国资委颁布的《企业国有资产评估管理暂行办法》规定，必须经过评估的国资处置行为包括：整体或者部分改建为有限责任公司或者股份有限公司；以非货币资产对外投资；合并、分立、破产、解散；非上市公司国有股东股权比例变动；产权转让；资产转让、置换；整体资产或者部分资产租赁给非国有单位；以非货币资产偿还债务；资产诉讼；收购非国有单位的资产；接受非国有单位以非货币资产出资；接受非国有单位以非货币资产抵债以及法律、行政法规规定的其他需要进行资产评估的事项。

值得指出的是，在市场经济条件下，需要进行资产评估的资产业务是十分广泛的。除了国有资产的评估之外，还有大量的非国有资产评估业务。就企业资产评估业务而言，还包括企业经营业绩的评估、企业主要领导人变更时对企业资产状况的评估。此外，企业资产交易中的纳税也需要进行资产评估。

#### 四、资产评估的价值类型与评估方法

资产评估的价值类型指的是资产评估价值质的规定性，即价值内涵，是对资产评估结果价值属性的抽象和归纳。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。这主要是由于资产在价值形态上的计量可以有多种类型的含义，分别从不同角度反映出资产的价值特征。这些不同含义的价值不仅在质上是不同的，在量上也存在较大差异，而作为资产业务所要求的具体价值类型却是唯一的；否则就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。因此，必须根据资产业务的行为，即评估目的，弄清楚所要求价值尺度的内涵，从而确定资产业务所适用的价值类型。

国际评估准则中将价值类型分为两大类：一类是市场价值；另一类是市场价值以



外的价值。中国资产评估协会 2007 年 11 月发布的《资产评估价值类型指导意见》中,明确了市场价值、投资价值、清算价值及残余价值等几种常见的非市场价值。市场价值是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值,亦称特定投资者价值。清算价值是指以评估对象处于被迫出售、快速变现或其他非正常市场条件为依据判断的资产价值估计数额。残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用的前提下,拆除变现的价值估计数额。

资产评估的方法主要有三种:重置成本法(成本法)、现行市价法(市场法)和收益现值法(收益法),这三种方法分别从不同的角度对资产价格进行评定估算。重置成本法是基于资产重新购置或建造的价格或成本,通常适用于机器设备、房地产等固定资产的评估以及资产补偿的评估;现行市价法是基于同类资产或类似资产在市场上的成交价来估算被评估对象价格的一种方法,适用于流动资产、房地产等交易活跃的资产估价;收益现值法是基于资产的未来获利能力对资产进行估价,适用于能单独测算其未来收益的资产估价。

资产评估的价值类型与评估方法是两个既相联系,又有区别的概念。资产评估价值类型说明的是资产评估价值的内涵,具有质的规定性,而评估方法则是评估价值的量化过程,前者对后者的运用具有约束性。在价值类型确定的前提下,尽管各种方法之间具有替代性,但不能以方法的可替代性模糊价值类型的唯一性,更不能以评估方法代替价值类型。此外,还应注意的是,价值类型与作为评估结果的评估价值不是相同的概念。评估价值是价值类型与评估方法即评估价值质的规定和量化过程共同作用的结果。影响评估价值的因素很多,如特定目的、市场条件及指标参数等,但决定价值类型的则是特定目的。在价值类型相同的情况下,价值类型约束下的评估方法的应用中,市场条件和指标参数等均会对其产生影响,最终影响评估价值。进一步说,引起评估价值差异的因素,既有价值类型不同的原因,也有方法运用差异的原因。科学选择资产评估价值类型是资产评估具有科学性和有效性的根本前提。

## 五、资产评估法律法规和评估准则

资产评估的相关法律法规对于资产评估行业的法制化、规范化建设具有十分重要的意义。目前,我国已初步形成一套较为完整的资产评估法制规范体系。主要法律、法规包括《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令)、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号)、《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》(人职发[1995]54 号)、《关于调整注册资产评估师执业资格考试有关规定的通知》(人发[1999]23 号)、《注册资产评估师执业资格注册管理暂行办法》(国资办发[1996]35 号)、《资产评估机构审批管理办法》(财政部令第 22 号)、《关于改进资产评估确认工作的通知》(财评字[1998]136 号)、《注册资产评估师后续培训制度(试行)》(财评协字[1998]54 号)、《资产评估操作规范意见》(国资办发[1996]23 号)等。此外,10 多年来,我国立法、司法和行政管理部门也陆续制定了许多涉