

21世纪应用型本科规划教材

• 省级社会科学优秀成果奖

资产评估

理论与实务 (第三版)

Zichan Pinggu Lilun Yu Shiwu

唐振达 主编



东北财经大学出版社

Dongbei University of Finance & Economics Press



21世纪应用型本科规划教材

省级社会科学优秀成果奖

资产评估

理论与实务 (第三版)

Zichan Pinggu Lilun Yu Shiwu

唐振达 主编



东北财经大学出版社

Dongbei University of Finance & Economics Press

大连

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估：理论与实务 / 唐振达主编. —3 版. —大连：东北财经大学出版社，2018.3

(21 世纪应用型本科规划教材)

ISBN 978-7-5654-2998-9

I. 资… II. 唐… 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 (2017) 第 294811 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

网 址：<http://www.dufep.cn>

读者信箱：dufep@dufe.edu.cn

大连图腾彩色印刷有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸：185mm×260mm 字数：563 千字 印张：24.5

2018 年 3 月第 3 版 2018 年 3 月第 7 次印刷

责任编辑：孙晓梅 王 玲 责任校对：欣 彤

封面设计：张智波 版式设计：钟福建

定价：48.00 元

教学支持 售后服务 联系电话：(0411) 84710309

版权所有 侵权必究 举报电话：(0411) 84710523

如有印装质量问题，请联系营销部：(0411) 84710711

第三版前言

2016年7月2日，第十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》），自2016年12月1日起施行，标志着我国资产评估行业进入依法治理的法治时代。随着《资产评估法》的实施，我国资产评估行业管理体制发生改变，既降低了资产评估从业门槛，也加大了评估机构和评估专业人员的法律责任和执业风险，评估机构“提质增效，转型升级”将成为我国评估行业发展新常态。因此，为了反映我国资产评估行业发展的新变化，更新资产评估学科专业知识体系，我们再次修订了本教材。

本次修订在保持原书基本结构不变的基础上，增加了《资产评估法》实施后所引领的资产评估职业环境变化的新内容。同时对原有章节的案例进行优化升级，既修改了部分章节内容，也增加了部分的“思考与练习”，做到资产评估理论与实务与时俱进。本教材配备了电子课件和章后“思考与练习”参考答案（详见各章后面的二维码）。

本次修订工作的分工是：李保婵副教授负责第一章、第八章和第十四章的修订工作，黄巍菁老师负责第二章、第六章和第七章的修订工作，陈竞老师负责第三章、第十二章、第十三章的修订工作，苏艺老师负责第九章、第十章和第十一章的修订工作，苏文蓉老师负责第四章和第五章的修订工作。最后由唐振达教授负责总修订工作。在修订过程中，我们还借鉴并参考了我国资产评估行业有关专家学者的最新研究成果和行业管理最新法规准则，同时也得到了广西财经学院会计与审计学院李春友院长、广西资产评估协会王保利会长和广西财经学院领导等各级领导的大力支持，在此对他们对本书给予的支持和帮助表示衷心的感谢！

作为21世纪应用型本科规划教材，本次修订版教材也是2017年度广西高等教育教学改革工程一般A类项目“资产评估学创新创业教育质量评价体系和监测研究”（2017JGA290）和一般B类项目“应用型大学资产评估专业一体化教学案例研究与实践”（2017JGB379）的阶段性成果。

本教材可作为应用型高等院校资产评估本科专业和应用型高职院校资产评估与管理专业课程的教材使用，亦可以用于我国普通高等院校和高职院校的会计学、财务管理和财政、金融等专业课程，同时也可供各级政府管理部门、企事业单位、评估机构等从事评估实务工作人员用作参考读物。

由于修订时间有限，修订人员学识欠缺，书中难免存在缺陷与不善之处，敬请各位读者批评指正，以便在日后再次修订中完善。

编者

2018年1月

目 录

第一章 资产评估概述	1
第一节 资产评估历史与发展	1
第二节 资产评估基本概念	7
第三节 资产评估的假设、原则与目的	16
第四节 资产评估相关当事人	23
本章小结	26
思考与练习	26
第二章 资产评估的基础理论	29
第一节 货币时间价值理论	29
第二节 资产评估价值类型	36
本章小结	41
思考与练习	42
第三章 资产评估法律、准则与程序	45
第一节 资产评估法律	45
第二节 资产评估准则	49
第三节 资产评估程序	59
本章小结	76
思考与练习	76
第四章 资产评估技术方法	79
第一节 成本法	79
第二节 市场法	88
第三节 收益法	93
第四节 资产评估技术方法选择	96
本章小结	98
思考与练习	98
第五章 资产评估行业管理	102
第一节 资产评估行业监督管理	102
第二节 资产评估机构管理	108

第三节 资产评估从业人员管理·····	113
第四节 资产评估执业质量管理·····	116
本章小结·····	122
思考与练习·····	123
第六章 流动资产评估 ·····	125
第一节 流动资产概述·····	125
第二节 货币性资产评估·····	128
第三节 债权性资产评估·····	129
第四节 实物性资产评估·····	132
本章小结·····	136
思考与练习·····	136
第七章 长期投资性资产评估 ·····	140
第一节 长期投资性资产评估概述·····	140
第二节 长期债券性投资评估·····	141
第三节 长期股权性投资评估·····	143
本章小结·····	147
思考与练习·····	147
第八章 机器设备评估 ·····	150
第一节 机器设备概述·····	150
第二节 机器设备评估概述·····	157
第三节 机器设备评估的成本法·····	159
第四节 机器设备评估的市场法·····	173
本章小结·····	176
思考与练习·····	176
第九章 不动产评估 ·····	181
第一节 不动产评估概述·····	181
第二节 土地使用权评估·····	191
第三节 房屋建筑物评估·····	207
本章小结·····	223
思考与练习·····	223
第十章 无形资产评估 ·····	227
第一节 无形资产评估概述·····	227
第二节 专利资产评估·····	238
第三节 商标资产评估·····	247
第四节 著作权资产评估·····	255
第五节 商誉评估·····	262
本章小结·····	268

思考与练习	268
第十一章 特殊资产评估	271
第一节 森林资源资产评估	271
第二节 珠宝首饰评估	279
第三节 金融不良资产评估	285
第四节 二手车评估	291
第五节 财政资金绩效评估	298
本章小结	306
思考与练习	307
第十二章 企业价值评估	309
第一节 企业价值评估概述	309
第二节 企业价值评估技术方法	318
本章小结	324
思考与练习	324
第十三章 以财务报告为目的的评估	327
第一节 以财务报告为目的的评估概述	327
第二节 以财务报告为目的的评估实务	330
第三节 以财务报告为目的的评估披露要求	343
本章小结	346
思考与练习	346
第十四章 资产评估报告与档案	349
第一节 资产评估报告概述	349
第二节 国有资产评估报告的基本内容	352
第三节 资产评估报告的编制与使用	371
第四节 资产评估档案	373
本章小结	380
思考与练习	380

第一章

资产评估概述

学习目标

- 1.掌握资产评估的基本概念、评估假设、评估原则、评估目的；
- 2.熟悉资产评估相关当事人的内容；
- 3.了解我国资产评估行业历史、现状与发展。

资产评估是社会主义市场经济中一个重要的新兴现代高端服务行业，它是财政职能的延伸与拓展，不仅在维护国有资产权益、保障国有资产安全方面起着重要作用，而且在服务我国改革开放、促进资本市场发育、维护市场经济秩序和防范金融风险等方面也发挥了积极作用。其服务领域日益扩大，已从最初为国有经济服务，扩展到为各种所有制经济服务。从国有企业改革重组到中外合资合作企业的设立；从公司改制上市到抵押担保、破产清算、房地产投资、保险理赔、财产诉讼；从服务财税体制改革到金融资产评估、金融监管、资本市场、物业税、会计改革、公共资产管理、破产清算、知识产权、林权制度改革、公共资产管理、司法鉴证等，都有资产评估师的身影。可以说，资产评估为我国经济社会发展承担着资产的“价值发现、价值判断、价值估计、价值实现和价值创造”等现代高端服务业重任。

第一节 资产评估历史与发展

资产评估是市场经济发展的必然产物，与资产交易的行为同时产生，伴随着我国市场经济的发展而不断完善。目前，我国资产评估业务领域形成传统、新兴和潜在三个市场，覆盖了资产、财产和资源等评估范畴，涉及出售、重组、投资、抵押、质押、保险、租赁、税收等经济行为。资产评估经历长期的发展与完善，目前已经成为现代市场经济中能够发挥基础性作用的现代高端服务行业之一。

一、资产评估的历史

综观国内外资产评估发展史，资产评估大体经历了以下三个发展阶段：

（一）原始评估阶段

在原始社会后期，剩余财产与私有制的出现，要求交易双方在等价原则的基础上进行剩余财产的交换，这就必须要对剩余财产的价值进行评估。这一阶段资产评估的主要特点表现在以下几个方面：

1.非专业性

在资产评估专业化尚未形成的原始评估阶段，整个社会还缺乏独立的评估机构和专业人士，一般是由交易双方或一方指定的人员来进行评估，这些人往往缺乏专业评估知识，

不具备专业评估技能。

2. 直观性

资产评估专业人员往往依靠直观感觉和主观偏好进行估价，没有系统的评估方法。

3. 无偿性

交易双方无须支付评估专业人员报酬，这主要是与早期资产评估业务的偶发性、方法的简单性及评估过程的非专业性特点相适应的。

（二）经验评估阶段

随着商品经济发展和资产交易量的增多，社会对资产评估的需求与日俱增，资产评估业务逐步走向专业化。社会上产生了一批具有一定经验的评估专业人员，这些人员以他们的经验为依据，结合自己在长期工作中积累的经验和知识进行评估。资产评估专业队伍的产生是区分原始评估阶段与经验评估阶段的重要标志。经验评估阶段资产评估的基本特点表现在以下几个方面：

1. 经验性

越来越多的资产评估业务，使得评估专业人员得以积累丰富的执业经验，这些经验直接决定了评估结果的准确与否。但由于此时尚未形成系统化的评估理论，评估的科学性还有待提高。

2. 有偿性

在经验评估阶段，评估专业人员对资产评估业务提供有偿服务。

3. 责任性

资产评估机构或人员对评估结果，特别是因欺诈行为和其他违法行为而产生的后果负有法律上的责任。

（三）科学评估阶段

由于产业革命促使经济飞速发展，资产业务急剧增加，资产业务的社会化分工日益细密，从而推动了资产评估活动向职业化方向不断发展。公司化的资产评估机构与评估专业人员开始出现，资产评估理论与方法日趋成熟，资产评估行业管理逐渐规范，资产评估的发展已经步入科学评估阶段。在科学评估阶段，资产评估的主要特点表现在以下几个方面：

1. 评估机构公司化

评估机构通常是产权明晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代化高端服务性企业，以自主经营、自负盈亏的企业法人形式进行经营管理。

2. 评估手段和方法科学化

现代科学技术与方法在资产评估中的广泛运用，极大地提高了资产评估结果的准确性与科学性。

3. 评估人员专业化

评估机构中的从业人员必须了解、掌握资产评估的专业理论与业务知识，评估报告只能由资产评估师或价值评估师等具备资格者签发。

4. 评估内容多元化

评估内容十分丰富，不仅包括对有形资产和无形资产的评估，而且细化到专项资产、

金融资产等方面的评估,从整个资产评估行业看,评估业务几乎无所不包。

5. 评估结果法律化

评估专业人员必须在共同完成的评估报告上签章,评估机构和评估专业人员对签章的资产评估报告负有相应的法律责任。

二、国外资产评估的发展演进

资产评估作为一种自发的专业服务活动,可以追溯到很早以前,而作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动,则起始于19世纪中后期,并于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,市场经济越发达,资产评估业务的规模越大,评估的成熟程度也越高。

美国是目前商品经济最发达和资产交易最活跃的国家之一,因此,美国资产评估业务100多年前就已经开始,发展至今已较为成熟。美国资产评估业务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。随着行业的发展,各协会认识到需要统一的资产评估执业标准。于是,在美国评估者协会的倡议下,于1987年成立了美国资产评估促进委员会。美国的资产评估经过百年的自行发展,直至1989年,联邦政府制定了第一部资产评估法律。首部专业评估统一准则是1987年由美国评估促进会(AF)的特别委员会制定的《专业评估执业统一准则》,1989年评估准则委员会成立时,将其颁布为第一个准则。

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估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专业人员的资格标准和职业道德规范作了规定。

三、资产评估在中国的发展

我国的资产评估始于20世纪80年代的国企改革和对外开放,最初服务于国有企业,以防止国有资产流失,也为中外合资、合作等经济活动提供咨询服务。后来,随着我国社会主义市场经济的不断发展和国际经济一体化进程的不断加快,政府、投资者及其他利益相关者对资产评估的需求越来越多,资产评估作为一个独立的现代高端服务业得到了长足发展,其触角已经延伸到金融不良资产处置、抵押担保、拍卖底价和诉讼资产价值的确定等领域,表现出其朝阳产业的一面,可见其具有强劲的生命力和广泛的适应性。回顾资产评估事业在我国发展的历程,大体可将其分为以下三个阶段:

(一) 第一阶段(1989—1992年)形成了初步的法律基础

改革开放以后,国有企业对外合资、合作,兼并、破产等产权变动行为日益增多,为了确定合理的产权转让价格,维护所有者的合法权益,防止国有资产流失,在20世纪80年代末期出现了国有资产评估活动。1989年,国家国有资产管理局(以下简称“国资

局”）颁布了《关于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，国资局批准并组建了资产评估中心，负责全国的国有资产评估工作。1991年11月，国务院发布《国有资产评估管理办法》，标志着我国国有资产评估制度基本形成，其有力地推动了中国资产评估事业的进一步发展。这些行政法规确定了我国资产评估的基本依据、基本方针和基本政策，系统地规定了我国资产评估工作要求，形成了我国资产评估初步的法律基础。

（二）第二阶段（1993—1995年）确认了我国第一批注册资产评估师

1993年12月，中国资产评估协会正式成立，其开创了资产评估在政府监督指导下的行业自律性管理体制，使评估对象扩展到除国有资产以外的其他各类所有制性质的资产。1995年3月，中国资产评估协会代表中国评估行业加入国际评估准则委员会，标志着我国评估业管理组织已经与国际评估组织接轨。1995年5月，我国发布了《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》，建立了我国的注册资产评估师制度，组织了全国统一考试，并在公平竞争的机制下，确认了我国第一批注册资产评估师。

（三）第三阶段（1996年至今）标志着中国资产评估实践全面进入准则规范时代

1996年5月，我国发布实施了《资产评估操作规范意见（试行）》，标志着资产评估行业从此走上了科学化、规范化操作的新阶段。1998年6月1日，开始实行注册资产评估师签字制度，旨在强化注册资产评估师的责任，增强其风险意识。在1999年北京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任理事国。2000年7月，中国注册资产评估师赴美国参加世界评估师大会，进一步加强了与中外评估师的联系。2004年2月，财政部正式发布了《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》，标志着资产评估准则体系初步形成。至2016年，我国的资产评估准则在《资产评估法》指导下重新修订。资产评估准则体系作为一个有机整体，系统地对评估机构和评估专业人员进行指导和规范。

2014年8月12日，国务院发布《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》（国发〔2014〕27号），取消了注册资产评估师等11项职业资格许可和认定事项。2014年8月13日，人力资源和社会保障部印发《关于做好国务院取消部分准入类职业资格相关后续工作的通知》（人社部函〔2014〕44号），将资产评估师职业资格调整为水平评价类职业资格。

2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过了《资产评估法》，自2016年12月1日起施行。《资产评估法》对资产评估机构和资产评估专业人员开展资产评估业务，资产评估行业实施行政监管和行业自律管理，资产评估相关各方的权利、义务、责任等一系列重大问题作出了明确规定，全面确立了资产评估行业的法律地位，对促进资产评估行业发展具有重大历史和现实意义。2016年12月9日，财政部《关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》明确提出，根据《资产评估法》的要求，财政部将加快出台资产评估行业财政监督管理办法和资产评估基本准则等相关管理制度，确保《资产评估法》落到实处。该通知要求各级财政部门和中国资产评估协会抓紧修订与《资产评估法》不一致的规定，并按照《资产评估法》的要求，建立新的管理规范和工作流

程；要求中国资产评估协会按照《资产评估法》要求，制定并不断完善资产评估执业具体准则和职业道德具体准则，指导和监督会员执业行为。目前，中国资产评估协会发布了25项资产评估执业准则和1项职业道德准则修订稿，自2017年10月1日起施行。此次修订是资产评估行业加强《资产评估法》配套制度建设的又一重要举措。

四、资产评估的发展趋势

由于资产评估与经济发展息息相关，伴随着我国经济新常态与国家全面深化改革和依法治国战略的推进，我国经济社会各领域都将发生深刻变化，这种新常态、新变化将对资产评估发展的内生动力和外部环境产生深远而重大的影响。其主要表现有以下几个方面：

（一）评估市场格局发生深刻变化

因应经济发展新常态，评估传统市场将随着经济发展方式和结构调整发生变化，新兴市场则会随着经济发展动力增强成为新的增长点，而潜在市场将会在产业转型升级、政府职能调整特别是财税体制改革中不断发育。

1. 传统市场

传统市场主要面临国有企业改制，以及转向实现混合所有制经济模式的改革，国有企业评估外延扩大，内涵深化，多层次资本市场发展和金融服务市场空间扩大形成资产评估业务。

2. 新兴市场

资产评估新兴市场已经拓展到我国社会经济的各个领域和各个方面，特别是党的十八大以来，国务院出台产权改革、金融改革、国企改革、文化市场建设、资源环境改革等一系列新政策，国家更加注重发挥资产评估在市场配置资源、产权改革、生态环境建设、文化科技体制改革、公共服务等领域的积极作用，为资产评估行业提供了新的市场空间和业务增长点。

3. 潜在市场

由于我国经济结构从增量扩能为主转向调整存量、做优增量并存的深度调整，资产评估在现代金融服务建设、网络和IT产业发展、企业资产财务质量内控、公允价值计量等方面大有可为。资产评估服务于政府职能转变，产生了服务于财税改革的财政项目管理和绩效评价评估、PPP（公私合作模式）评估、房地产税的税基评估、地方债务管理、政府资产管理、政府综合财务报告和政府购买服务等丰富的潜在市场。

（二）评估市场需求发生结构性改变

资产评估市场结构性过剩和新常态下服务能力不足并存，评估机构在传统市场中过度竞争，但是对经济趋势性变化中出现的新市场机会却难以把握。

1. 传统低端服务

传统低端服务主要是中外合资、合作及国有企业改制等法定传统评估业务，由于政府部门和相关监管当局对评估项目实行备案管理，评估方法成熟，执业风险较低，导致形成了严重的供大于求的买方服务市场，评估市场服务价格竞争激烈。

2. 新兴高端服务

新兴高端服务面临以市场化、国际化为取向的资本市场改革。随着我国经济发展“引进来”和“走出去”战略的实施，需对高新技术、轻资产、知识产权和并购溢价等新市场

领域进行合理估值，且在国家治理现代化和财税体制改革中产生了大量的资产评估服务新需求，然而，新常态下的资产评估机构还无法在理论方法、准则、技术和专业能力上形成充分适应市场的核心竞争力，且创新驱动不足，凸显专业能力不能完全满足对新兴高端服务的需求。

3. 行业转型升级

目前，资产评估机构和人员应对各个细分市场采取不同的战略，巩固和深化传统市场，拓展和培育高端市场，努力实现评估业务的经常化和稳定化。由于评估机构布局不合理，大型资产评估机构相对较少，中小评估机构较多，服务高端业务的机构竞争不充分，服务低端业务的机构竞争激烈，难以满足经济社会发展对评估机构的差异化需求，行业发展实现转型升级的任务十分艰巨。

（三）评估市场环境日趋严峻

新常态下经济发展出现新现象，其主要表现是三期叠加，即增长速度进入换挡期，结构调整面临阵痛期，前期刺激政策步入消化期，资产评估市场环境发生重大变化。

1. 市场准入

从资产评估市场准入机制来看，上市公司重大资产重组定价市场率先发出开放市场的信号，除具有评估资质的机构之外，其他专业中介机构也可以参与非国有资产评估项目的重组定价。

2. 服务价格

2014年12月，国家发改委发布了《关于放开部分服务价格意见的通知》，放开包括资产评估在内的已具备竞争条件的服务价格，资产评估服务收费全面市场化。

3. 市场竞争

资产评估行业的市场竞争转向质量、差异化竞争，行业收入转向中低速增长，评估机构开始优胜劣汰，适应市场竞争的机构将会迅速发展壮大，不适应市场竞争的机构将被逐渐淘汰。

（四）行业管理模式发生重大变革

在国家积极推进“放管服”商事制度改革的大背景下，新常态下的资产评估管理发生重大变革。

1. 政府管理职能

国务院发布了《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》（国发〔2014〕27号文件），取消了注册资产评估师等准入类职业资格，改为水平评价类职业资格。开展国家工商注册登记制度改革，取消了公司设立注册资本限制，评估机构的审批由前置审批改为后置审批，财政部要求做好工商登记制度改革后资产评估机构审批管理衔接工作。

2. 自律管理

政府通过职业资格管理方式的改革，将资产评估师考试管理等政府职能交给行业协会，评估机构审批方式的改变也赋予协会更多的管理职责，行业协会将会承担更大的责任。在新政策的研究和行业制度设计方面，特别是行政职能承接、行业管理模式、人员考试培训、会员登记和机构管理等关键问题上，协会的自律管理职能在不断强化。

3. 行业管理

我国在连续取消多项行政审批项目后,国务院在2015年召开的首次常务会议中继续简政放权,减少政府管制,对资产评估等服务业提出更高的要求。在国务院发布的《服务业发展“十三五”规划》等文件中,资产评估为社会经济服务的功能越来越受国家重视,但资产评估行业的发展水平与市场经济发展的要求相比还有差距,加快资产评估行业转型升级和自主发展,需要在转变观念、创新管理和提升能力上主动布局、积极作为。

(五) 国际合作与竞争日趋扩大

我国提出“一带一路”倡议以来,企业“引进来”和“走出去”已初见成效,国际化已成为中国资产评估行业发展的必然选择。

1. 评估准则

我国资产评估准则已经实现了与国际评估准则实质性趋同,主要表现在资产评估理念、评估方法、价值类型等方面,并从最初全面跟行国际评估准则,到逐步并行,现在已有多项评估准则实现了领行,如金融不良资产、投资性房地产、著作权、商标权、专利权、实物期权等评估准则。还有一些评估准则填补了国际空白。

2. 评估国际市场

2016年,我国实际使用外资(FDI)和对外投资规模均超过1 000亿美元,对外投资首次超过利用外资的规模,我国成为资本的净输出国。应对新常态的重要措施是积极构建开放型经济新体制,推进“一带一路”倡议,推广上海自由贸易试验区经验,推动优势产业走出去,开展先进技术合作,积极参与和推动新一轮国际经济秩序的改善与调整,使国内和国际市场深度融合。中国资产评估行业应服务于国家对外开放经济战略,延伸国内外服务链条,为我国企业海外并购和跨国经营等提供专业技术支撑。

3. 评估国际合作

日益频繁的评估国际交流已经成为行业发展内在需要,也成为国际评估同行了解中国评估发展的必然要求。中国资产评估协会从成立之初就重视国际交流,经过20多年发展,已经与50多个国家和地区评估组织建立了联系,与10个国家和地区评估组织签订了专业合作备忘录,还与各国际评估组织开展各种学术研讨讨论,已经成为国际评估界一支举足轻重的力量,在多个国际组织中担任重要角色,还成功推荐协会成员、行业专家担任国际评估准则理事会咨询论坛组成员、国际评估准则理事会专业委员会委员等。

第二节 资产评估基本概念

一、资产

(一) 资产的定义

资产评估是对资产进行评定、估算的行为。研究资产评估,首先要对资产的概念进行一个确切的界定。关于资产的概念,不同学科领域有不同的解释。从经济学的角度来看,资产泛指一切财产,即一定时点的财富总量,由一定数量的物质资料和权利构成;从会计学的角度来看,根据《企业会计准则——基本准则》,资产是指企业过去的交易或者事项形成的、企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源;从资产评估学的角度

看，资产评估中强调的资产，是指特定权利主体拥有或控制的并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。

经济学、会计学和资产评估学分别从不同的角度对资产进行了解释，但作为资产评估对象的资产与经济学中对资产的解释更为接近，与会计学中所称的资产相比，具有更广泛的含义。由于受会计原则的约束，对于企业自创的商誉等无形资产，会计账目中可能不做记录或是只记录原始成本，而当这些资产发生产权变动或交易时，必须将其作为资产纳入资产评估的范畴。也就是说，凡是符合资产评估学中资产定义的经济资源，在发生产权变动或交易时，都应作为被评估的范畴。

（二）资产应具有的基本特征

1. 必须是经济主体拥有或者控制的

对资产的拥有或控制主要体现在对资产产权的界定和保护上。依法取得拥有或控制资产的权利是特定主体能够拥有或支配相关资产的前提条件。

资产的产权是与资产所有权相关的权利束，并且具有可分解性，通常包括资产的占有权、使用权、收益权和处分权。这些权利的类型及组合构成了资产的具体产权状态。资产的权利状态不同，为权利人带来的经济利益通常会存在差异，所对应的资产价值也不同。资产的所有权价值一般会高于使用权的价值。即使是同样的资产载体，也可能会因为所赋予的权利并不相同，表现出不同的经济价值。这也是资产评估中要求资产评估专业人员关注被评估资产的权利状况，重视权利状况对资产评估的约束和影响的原因。

资产评估中的资产，不应仅以所有权作为界定依据。企业只有控制权而无所有权的资产，如特许经营权、采矿权等，由于能够为企业带来持续的经济利益，也应作为企业的资产加以确认。资产评估中的资产边界应当以经济资源的控制权为依据。

对资产所有权或控制权的确立使特定主体对资产的相关权利具有了排他性，其他主体要取得相关权利就要付出相应的代价。

2. 能够给经济主体带来经济利益

经济资源既可以是实体，也可体现为无形的权利。具有能够带来未来经济利益的潜在能力是特定主体愿意拥有或控制这种资源的主要动因。这种利益可以表现为两个方面：一是资产本身给特定主体带来的利益；二是通过所有权或控制权的变动给特定主体带来的利益。资产的价值取决于其能够带来未来经济利益的能力，资产评估专业人员只是通过适当的方法量化这种能力，反映资产的价值。

3. 资产必须能以货币计量

能够给特定主体带来可量化的效用或利益的资产才是资产评估中所涉及的资产。资产的可计量性是以其能带来的未来利益为基础的，表现为特定主体继续使用或让渡所有（控制）权所能产生的经济收益能力（主要为形成净现金流入的能力）。资产的价值应当能够运用货币计量和反映。

二、资产评估

（一）资产评估的定义

产品交换过程中的价值判断是经济学研究中不可避免的问题。而资产评估属于价值判断的范畴。所谓资产评估就是使用经济学理论、方法对资产的价值进行定量的估计和

判断。

资产进行市场交易时，所有的市场参与者大都会依据自己所掌握的知识和信息，对交易对象进行价值判断，从而确定交易价格，在此过程中可能会自觉或不自觉地运用资产评估的理论、方法从事相关价值判断。

社会分工和商品经济的发展催生了对专业资产评估服务的需求。资产评估作为一种执业行为，其专业水准和职业公信力会对委托人等当事人的权利保障和市场秩序的维护产生较大影响。因此，立法部门及相关政府管理部门、行业管理机构通过立法、制定准则等方式，对资产评估的主体、行为和责任等加以规范。

2016年7月2日，我国颁布了《资产评估法》。《资产评估法》所规范的资产评估是指资产评估的执业行为。

《资产评估法》从资产评估执业角度，对资产评估的概念界定如下：

“评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。”

《资产评估法》对资产评估的程序作出了明确规定，要求评估机构及相关评估专业人员对所出具的评估报告依法承担责任。

（二）资产评估要素

资产评估作为一种评价过程，要经历若干评估步骤和程序，同时也会涉及以下基本的评估要素：

1. 评估主体

《资产评估法》规定资产评估机构及其评估专业人员是资产评估的主体，其中资产评估专业人员包括资产评估师和其他具有评估专业知识及经验的评估从业人员。《资产评估法》不仅从概念上对资产评估进行界定，还对机构设立、人员从业、业务承办和资产评估报告签署等方面作出了具体规定。比如：法定资产评估业务至少应当指定两名资产评估师承办，其还应在资产评估报告上签名；其他资产评估业务至少应当指定两名资产评估专业人员承办，其也应在资产评估报告上签名；要求资产评估专业人员从事资产评估业务时，应当加入评估机构。资产评估机构应满足规定的设立条件，并应在领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。

2. 评估客体

评估客体指资产评估的对象，它是对资产评估内容上的界定。由于资产评估是适应资产业务需要而进行的，因此只有纳入资产评估资产范围的资产才是评估的客体。它可以是企业的一项资产，也可以是企业的全部资产，还包括全部资产作为一个整体的生产能力或获利能力，具体包括不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益。

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，可对资产进行适当的分类：

（1）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，如机器设备、房屋建筑物等。无形资产是指那些没有物质形态而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产，如专利权、非专利技术、土地使用权等。

(2) 按资产与生产经营的关系分类,可以分为经营性资产和非经营性资产。经营性资产是指处于生产经营过程中的资产,如企业中的机器设备、交通工具等。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产。

(3) 按资产能否独立存在分类,可以分为可确指的资产和不可确指的资产。可确指的资产是指能独立存在的资产,除商誉以外的资产都是可确指的资产。不可确指的资产是指不能独立于有形资产而单独存在的资产,如商誉。商誉是由于企业地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因,能获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益,它不能脱离企业的有形资产单独存在,所以称为不可确指的资产。

(4) 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获利能力的资产综合体。企业的整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集,其价值也不等于各单项可确指的资产价值的总额,因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体的生产能力或获利能力,所以,其评估价值除了包括各单项可确指的资产价值以外,还包括不可确指的资产,即商誉的价值。

3. 评估假设

假设对任何学科都是重要的,相应的理论观念和方法都是建立在一定假设的基础之上的。资产评估与其他学科一样,其理论和方法体系的形成也是建立在一定假设条件之上的。资产评估有交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设等四个基本假设。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设,交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。公开市场假设就是假定比较完善的公开市场存在,被评估资产将要在这样的市场中进行交易。持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产;其次根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。清算假设是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。

4. 评估原则

评估原则,即资产评估的行为规范,其调节资产评估委托者、评估业务承担者以及资产业务有关权益各方在资产评估中的相互关系。评估原则分为工作原则和经济技术原则,资产评估工作原则包括独立性原则、客观公正性原则、科学性原则和专业性原则;资产评估经济技术原则是指在资产评估执业过程中的一些技术规范和业务准则,包括预期收益原则、贡献原则、替代原则、供求原则和评估时点原则。

5. 评估依据

评估依据,指资产评估所应遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及收费标准和其他参考依据。

6. 评估程序

评估程序,即资产评估具体进行的环节、步骤,体现评估机构按照相应的要求开展评估工作所必须遵循的评估顺序。资产评估的程序对保证资产评估的科学合理和公正性具有重要意义,因为资产评估的过程有时影响甚至决定资产评估的结果,这也是减少或避免评