

“十一五”辽宁省重点图书出版规划项目

中国注册会计师实务丛书



VALUATION

资产评估

VALUATION



姜楠 孙燕 主编



东北财经大学出版社

Dongbei University of Finance & Economics Press

“十一五”辽宁省重点图书出版规划项目

中国注册会计师实务丛书

资产评估

VALUATION

■ 姜楠 孙燕 主编



东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大连

© 姜楠 孙燕 2007

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估 / 姜楠, 孙燕主编. —大连: 东北财经大学出版社, 2007. 5
(中国注册会计师实务丛书)
ISBN 978 - 7 - 81084 - 958 - 6

I. 资… II. ①姜…②孙… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 114235 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)
总编室: (0411) 84710523
营销部: (0411) 84710711
网 址: <http://www.dufep.cn>
读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

东北财经大学印刷厂印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm × 240mm

字数: 336 千字

印张: 17 1/4

2007 年 5 月第 1 版

2007 年 5 月第 1 次印刷

责任编辑: 田世忠 李智慧 李 彬 于印辉 责任校对: 赵楠

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

ISBN 978 - 7 - 81084 - 958 - 6

定价: 36.00 元

总 序

作为经济鉴证类社会中介组织，注册会计师行业在提高市场经济运行的有序性、促进专业技术服务的社会化以及提高政府宏观调控与企业微观管理水平等方面均发挥着不可替代的作用。我国注册会计师制度自1980年恢复与重建以来，专业队伍日趋壮大，人员素质日益提升，业务范围不断拓展，执业质量快速提高，职业规范逐步完善，对外交流成果显著。经过20多年的改革与发展，中国注册会计师行业已经成为市场体系中一支不可或缺的中坚力量。

同时，我们也应该清醒地认识到：注册会计师的素质问题仍然是制约行业发展的“瓶颈”；各会计师事务所“内强素质、外塑形象”的目标亟须落到实处，这就必须大力加强注册会计师后续教育。正如美国著名未来学家约翰·奈斯比特所讲：要把办公室与教室连在一起。对于智力密集型企业而言，人才素质是关键，“培训先于工作”，而后续教育是提升注册会计师素质的有力措施，也是国际上通行的做法。

有鉴于此，我们组织了会计理论界、会计师职业界及行业组织中一批学者、专家，精心编写了这套“中国注册会计师实务丛书”。令人欣慰的是，本套丛书自1998年年底出版了第一辑（8种）以来，得到了业内人士的极大鼓励，曾荣获1999年度辽宁省优秀图书一等奖，并树立了良好的品牌形象。本套丛书以后各辑的出版将继续秉承“源于实践、高于实践并用于指导实践”的宗旨，紧扣我国注册会计师职业准则的要求，针对我国注册会计师业务中的重点和难点，结合注册会计师实务中的新领域、新课题、新技术，进行系统、全面、透彻、深入的阐述和讲解，使之具有较高的权威性和实战性，成为广大注册会计师的良师益友。

本套丛书既可以作为培训教材，也可以作为执业人员的业务手册，还可以作为高校相关专业教学参考书。

由于我们业务水平和专业阅历所限，本套丛书缺憾和不足之处在所难免，敬请广大读者不吝批评指正。

“中国注册会计师实务丛书”

编审委员会

前 言

资产评估作为一种新兴的社会活动和行业，已走过了十几个年头。十几年间我国资产评估实践有了长足的进步，取得了令世人瞩目的成就。特别是在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过程中发挥了不可替代的作用。随着我国社会主义市场经济体制的深入改革，企业间的资产流动和产权重组、企业的投资和融资等都将以多样的形式和方式进行，特别是我国2006年2月颁布了新的会计审计准则，引入了公允价值概念，这不论是对会计人员、注册会计师或是注册资产评估师都面临着新的机遇和挑战。会计资产计价大量引入和运用估值技术，资产评估已经成为应用更加广泛的专业技术。客观地讲，目前的资产评估实践还存在着许多问题，这些问题的存在与我国资产评估理论研究相对落后，以及资产评估从业人员理论基础相对薄弱有着紧密的关系。这个现实正是我国资产评估从业人员缺少系统的资产评估理论及相关专业知识学习的客观反映。为了适应社会对资产评估理论和技术需求不断增长的需要，以及强化资产评估学科理论建设和培养大批合格资产评估后备人才的需要，我们编写了面向全国注册资产评估师、注册会计师及其相关专业人士的《资产评估》一书。

《资产评估》坚持理论联系实际的写作原则，力求全面系统地介绍和阐述资产评估基本原理、基本概念、基本原则、基本技术思路和基本技术方法，并在此基础上，结合当前资产评估实践中主要评估对象的特点，较为详细地介绍资产评估原理和技术在这些资产评估中的具体应用。希望相关专业人士能在具有一个较为坚实的资产评估理论与方法技术的基础之上，了解和掌握这些资产评估理论与方法技术在资产评估实践中的应用技巧，为今后深入研究资产评估理论或亲身参加资产评估社会实践打下良好的基础。

本书是作者十几年资产评估理论研究、教学和评估实践经验、心得和体会的总结，同时也借鉴了国内外资产评估教材、准则中的一些有益见解、观点和经验，并努力使本书能够体现出资产评估理论扎实系统，评估技术应用通俗易懂的特点，以便于供各类专业人士自学。

本书基本上是按照资产评估基础理论与方法和资产评估理论与方法在各类资产评估中应用的体系而安排的。全书共分十二章，第一~三章主要介绍资产评估基本理论和方法，第四~十章主要介绍资产评估操作程序和资产评估理论方法在各类主要资产评估中的应用，第十一章和第十二章是关于评估报告及资产评估行业管理的相关内容。

本书作为资产评估的专业教材，它不仅是一本可供企业的会计人员、注册会计师、注册资产评估师学习的教材，而且也可以作为高等学校相关专业本科生和研究生的资产评估专业教材或重要参考教材。

2 \ 资产评估

本书在编写过程中参考和借鉴了一些相关资料，特别向这些作者表示感谢。参与本书编写工作的有姜楠、孙燕、李宜、陈艳利、常丽和朱荣等同志。在本书的编写过程中，得到了东北财经大学出版社等有关部门的大力支持，作者已经将这些支持和鼓励转做精益求精编写此书的精神和动力，希望能以编写一本较好的教科书作为回报。

作者虽已尽心尽力，但由于视野和水平的局限，疏漏和不足之处在所难免，恳请读者批评指正。

编 者

2006 年 11 月于大连

目 录

第一章 总 论	1
第一节 资产评估及其特点	1
第二节 资产评估的目的	6
第三节 资产评估的假设与原则	9
第四节 资产评估与会计和审计的关系	13
□ 总结与结论	15
第二章 资产评估中的价值类型	16
第一节 价值类型与资产评估目的关系	16
第二节 资产评估的价值类型及其分类	18
第三节 关于资产评估中的市场价值与市场价值以外的价值	19
第四节 关于价值类型选择与资产评估目的等相关条件的关系	23
□ 总结与结论	28
第三章 资产评估的基本途径与方法	30
第一节 市场法	30
第二节 收益法	36
第三节 成本法	41
第四节 评估方法的选择	50
□ 总结与结论	53
第四章 资产评估程序	54
第一节 资产评估程序及作用	54
第二节 资产评估程序的具体步骤	56
第三节 执行资产评估程序的要求	64
□ 总结与结论	65

2 \ 资产评估

第五章 机器设备评估	66
第一节 机器设备评估概述	66
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	69
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	88
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	93
□ 总结与结论	94
第六章 房地产评估	95
第一节 房地产评估概述	95
第二节 市场法在房地产评估中的应用	105
第三节 收益法在房地产评估中的应用	114
第四节 剩余法在房地产评估中的应用	122
第五节 成本法在房地产评估中的应用	126
□ 总结与结论	133
第七章 无形资产评估	134
第一节 无形资产评估概述	134
第二节 无形资产评估对象的把握	137
第三节 无形资产评估应考虑的因素	139
第四节 无形资产评估途径与方法	141
第五节 技术类无形资产评估	151
第六节 商标权的评估	154
□ 总结与结论	157
第八章 长期投资性资产评估	158
第一节 长期投资性资产评估的特点与程序	158
第二节 债券评估	159
第三节 长期股权投资的评估	162
第四节 其他资产的评估	167
□ 总结与结论	168
第九章 流动资产评估	169
第一节 流动资产的特点与评估程序	169

第二节 实物类流动资产的评估	171
第三节 货币性资产、应收账款及其他流动资产的评估	178
□ 总结与结论	183
第十章 企业价值评估	184
第一节 企业价值评估及特点	184
第二节 企业价值评估的范围界定	186
第三节 企业评估价值类型与信息资料收集	188
第四节 收益法在企业价值评估中的应用	193
第五节 市场法与成本法在企业价值评估中的应用	212
□ 总结与结论	217
第十一章 资产评估报告	218
第一节 资产评估报告制度	218
第二节 资产评估报告书的制作	230
第三节 资产评估报告的使用	241
□ 总结与结论	246
第十二章 资产评估管理及其国际比较	247
第一节 我国资产评估行业管理与自律	247
第二节 资产评估行业管理的国际比较	250
第三节 资产评估执业规范比较	256
第四节 资产评估的法律规范比较	261
□ 总结与结论	263

第一章 总 论

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估的定义

资产评估是市场经济的产物，在交易对象的使用价值难以判断和把握，以及价格难以确定的情况下，交易当事人往往借助于资产评估专业人员和机构为其做出专业判断。随着市场经济不断地发展，评估对象的范围也在不断地扩大，其业务范围从最初的产权变动中的不动产、动产以及企业间的重组资产、重组股权、破产清算，已经发展到非产权变动中的资产抵押、财产保险和财产纳税等经济行为涉及到的资产。资产评估范围的不断扩大和细化要求该行业的从业人员应当具备相应的专业知识和技能外，还应当能够很好地把握资产评估的基础理论和与之相关的基本概念、专业术语和原则。

（一）资产评估

资产评估虽经历了上百年的发展，到目前为止国际上并无一个统一的资产评估定义或概念。但是，世界各国对资产评估都有一个约定俗成的概念或表述。我国目前资产评估学术界和执业界普遍将资产评估表述为：资产评估是专业机构和人员，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，对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估作为一种评价活动，其过程涉及若干基本要素。资产评估的基本评估要素主要有：评估主体，即从事资产评估的机构和人员，他们是资产评估工作的主导者；评估客体，即被评估的资产，它是资产评估的具体对象，也称为评估对象；评估依据，也就是资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据；评估目的，即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求，或资产评估结果的具体用途。它直接或间接地决定和制约资产评估的条件，以及价值类型的选择；评估原则，即资产评估的行为规范，是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则；评估程序，即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序；评估假设和限定条件，评估时的条件限定和约束，直接影响着评估结果的性质和数量；评估价值类型，即对评估价值的质的规定，它对资产

2 \ 资产评估

评估参数的选择具有约束性；评估方法，即资产评估所运用的特定技术，是分析和判断资产评估价值的手段和途径；评估基准日，资产评估的时间基准，评估结论是否合理的基准。以上基本要素构成了资产评估活动的有机整体。

（二）资产

作为评估对象的资产，在资产评估中是一个非常重要的概念，而且资产在社会经济生活中又是一个多层面的概念。这里既有经济学中的资产概念，也有其他学科中的资产概念。全面了解资产多层含义是评估人员理解资产评估中的资产或评估对象的基础。

经济学中的资产是泛指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源，也有将其表述为特定经济主体拥有或控制的，具有内在经济价值的实物和无形的权利。

会计学中的资产是指过去的交易或事项形成并由企业拥有或控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。其资产主要指的是企业中的资产，这是资产评估对象中的重要组成部分，但资产评估对象或资产评估中的资产并不完全局限于企业中的资产。

资产评估中的资产或作为资产评估对象的资产，其内涵更接近于经济学中的资产，即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，而外延则包括了具有内在经济价值，以及市场交换价值的所有实物和无形的权利。

作为资产评估对象的资产具有以下基本特征：

1. 资产必须是经济主体拥有或者控制的。依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。由于市场经济的深化，财产所有权基本权能形成不同的排列与组合不仅成为必要，而且成为可能。如果将这些排列与组合称为产权，那么，在资产评估中应了解被估资产的产权构成。例如，对于一些以特殊方式形成的资产，经济主体虽然对其不拥有完全的所有权，但依据合法程序能够实际控制的，如融资租入固定资产、土地使用权等，按照实质重于形式原则的要求，也应当将其作为经济主体资产予以确认。

2. 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源，即可望给经济主体带来现金流入的资源。也就是说，资产具有能够带来未来利益的潜在能力。如果被恰当使用，资产的获利潜力就能够实现，进而使资产具有使用价值和交换价值。具有使用价值和交换价值，并能给经济主体带来未来效益的经济资源，才能作为资产确认。

3. 资产必须能够用货币计量。资产是能够给经济主体带来经济利益的资源，资产可望给经济主体带来现金流入及其市场表现可以用货币计量。

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物形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。由于这类资产具

有不同的功能和特性,在评估时应分别进行。无形资产是指那些没有实物形态,但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量,直接影响企业经济效益的资产,主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

2. 按资产的构成和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。

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,前面所列示的有形资产和无形资产,除商誉以外都是可确指的资产。不可确指的资产是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产,如商誉。商誉是指企业基于地理位置优越、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,所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资本化的结果。

4. 按资产与生产经营过程的关系分类,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、厂房、交通工具等。经营性资产又可按是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。非经营性资产,是指处于生产经营过程以外的资产,如政府机关用房、办公设备等。

5. 按企业会计制度及其资产的流动性分类,可以分为流动资产、可供出售的金融资产、持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、无形资产及其他资产等。

(三) 价格和价值

价格和价值是资产评估捕捉的目标或判断的目标,在资产评估中也具有重要的作用。从资产评估的角度,价格和价值具有相同的性质,都属于交换价值范畴,价格是指市场对物所值的判断;而价值是人对物所值的主观估计。价格和价值的进一步解释如下:

价格是指在特定的交易行为中,特定的买方和/或卖方对商品或服务的交换价值的认可,以及提供或支付的货币数额。价格是一个历史数据或事实,是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

价值是一个交换价值范畴,它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。价值不是一个历史数据或事实,它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计。

作为资产评估的工作目标就是要判断评估对象的价值而不是评估对象的实际成交价格。

资产评估还涉及许多其他评估要素,如评估主体、评估原则、评估程序、评估方法、评估依据、评估目的、评估假设、评估价值类型等,这些评估要素将会在后面的章节中详细论述。

【相关链接 1—1】

资产评估定义

2004年2月,由财政部颁布的《资产评估准则——基本准则》第二条对资产评估做出如下定义:“本准则所称资产评估,是指注册资产评估师依据相关法律、

4 \ 资产评估

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。”

二、资产评估的种类和特点

（一）资产评估的种类

资产种类的多样化和资产业务的多样性，以及资产评估委托方及其相关当事人对资产评估内容及报告需求的多样性，资产评估也相应出现了多种类型。在世界范围内，从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方面来看，资产评估可以分为三类，即评估、评估复核和评估咨询。这种分类方法中的评估类似于我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估。它一般服务于产权变动主体，对评估对象的价值进行评估，评估人员及其机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。评估复核是指评估机构（评估师）对其他评估机构（评估师）出具的评估报告进行的评判分析和再评估。它服务于特定的当事人，对某个评估报告的真实性和合理性做出判断和评价，并对自己所提出的意见负责。评估咨询是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见，也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究，以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询要求的主要是评估主体的信誉、专业水准和职业道德，评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

从资产评估面临的条件、资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度及其对评估报告披露的要求的角度，资产评估又可分为完全资产评估和限制性资产评估。完全资产评估一般是指严格遵守资产评估准则，按照资产评估准则的各个条款的要求，在执业过程中没有违背资产评估准则的规定所进行的资产评估。限制性资产评估一般是指评估机构及其人员由于评估条件的限制不能完全按照资产评估准则的要求进行执业，或在允许的前提下未完全按照评估准则的规定进行的资产评估。完全资产评估和限制性资产评估对评估结果的披露程度和要求是不同的，限制性资产评估需要做更为详尽的说明和披露。

从资产评估对象的构成和获利能力的角度，资产评估还可具体划分为单项资产评估和整体资产评估。对以单项可确指的资产为对象的评估称其为单项资产评估，例如，机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、可确指无形资产评估等。对若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力的评估称之为整体资产评估。最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。单项资产评估和整体资产评估在评估的复杂程度和需考虑的相关因素等方面是有较大差别的，整体资产评估更为复杂，需考虑的因素更为全面。

（二）资产评估的特点

理解和把握资产评估的特点，有利于进一步认识资产评估的实质，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：

1. 市场性。资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动，其基本目标就是根据资产业务的不同性质，通过模拟市场条件对资产价值做出经得起市场检验的评定估算和报告。

2. 公正性。公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要，而不是服务于资产业务当事人任何一方的需要。公正性的表现有两点：第一，资产评估按公允、法定的准则和规程进行，公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础；第二，评估人员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。

3. 专业性。资产评估是一种专业人员的活动，从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。一方面，这些资产评估机构形成专业化分工，使得评估活动专业化；另一方面，评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础之上。

4. 咨询性。咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估师只对结论本身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，最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

三、资产评估的功能和作用

资产评估作为一种资产评价的手段和工具，有其自身的功能和作用。随着资产评估范围的不断扩大，开展资产评估活动的社会经济环境的改变，虽然资产评估的基本功能并未发生实质性改变，但资产评估的作用却呈现出多样性的特点。

（一）资产评估的功能

评价和评值是资产评估具有的最基本的内在功效和能力。资产评估源于人们希望了解和掌握在一定条件下资产的价值的需求。随着人们对在各种条件下了解资产价值的需求不断增加，资产评估也不断发展，其评价和评估的功能亦得到不断完善。当然，在不同的历史条件下，人们在充分利用资产评估的评价及评值功能的基础上，也产生了一系列的作用，像咨询作用、管理作用和鉴定作用等。

（二）资产评估的基本作用

在不同的历史时期和不同的社会经济条件下，资产评估可能会发挥着不同的作用。结合我国当前的社会经济条件，资产评估主要发挥着以下基本作用：

1. 咨询的作用

资产评估的咨询作用是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，它只是给相关当事人提供的有关资产交换价值方面的专业判断或专家意见，资产评估不能也不应该取代资产交易当事人的交易决策。

2. 管理的作用

资产评估的管理作用是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段中，国家或政府在利用资产评估过程中所发挥出的特殊作用。在社会主义市场经济初级

6 \ 资产评估

阶段的某一历史时期，作为国有资产所有者代表的国家，不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业，而且将其作为维护国有资产，促使国有资产保值增值的工具和手段。在资产评估开展初期，国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序，就使得资产评估具有管理的作用。但是，资产评估管理的作用并不是资产评估与生俱有的，它只是国有资产评估在特定历史时期的特定作用。它会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而加强或弱化。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。“通知”指出：（1）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。（2）加强资产评估活动的监管力度。（3）完善制度建设，规范评估秩序。随着国有资产评估项目的立项确认审批制度的取消和核准制及备案制的确立，资产评估的管理作用也将随之发生改变。

3. 鉴证的作用

鉴证由鉴别和举证两个部分组成，鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果做出的独立判断，而举证则是为该判断提供理论和事实支撑，使之做到言之有理，持之有据。这类行为一般具有独立、客观和专业的特征。基于市场经济需求的多样性，经济鉴证类专业服务行业又可因服务性质、背景知识和执业准则的不同形成行业亚分类。以注册会计师和注册评估师行业为例，在服务性质方面，前者对财务报告进行事实判断，后者对标的资产进行价值判断；在背景知识方面，前者以会计理论和核算技术为基础，后者以经济分析理论和专项资产价值识别技术为基础；在执业准则方面，前者分别接受国际和国内会计准则和审计准则的约束，后者分别接受国际和国内资产评估准则的约束。我们不能简单否定资产评估行业的鉴证作用：一是资产评估确要从事以专业鉴别和举证为主要内容的工作；二是资产评估行业的发展状况和水平在很大的程度上与资产评估在资产价值鉴证方面具备的整体能力相关；三是尽管资产评估这种鉴证活动一般不具有法律效力，但仍然是资产业务当事人各方进行决策的重要依据，所以资产评估师也必须对自己的行为承担相应的专业责任、民事责任和刑事责任，但需要强调指出的是资产评估从事的是价值鉴证，而不是权属鉴证。

第二节 资产评估的目的

通俗地讲，资产评估的目的就是资产评估所要达到的目标。不论是从一般的意义上讲，还是从具体的角度看，委托方委托资产评估都是有目的和目标的。

资产评估的目的具体划分为一般目的和特定目的。资产评估一般目的是泛指所有资产评估活动共同的目的或目标，即抽象掉所有个别资产评估的特殊性，抽象掉所有个别委托方的特殊要求，只保留进行资产评估最基本的目的和要求。资产评估特定目的，是每一项资产评估所要实现的目的或目标，是每一个委托方对某一项资

产评估的具体要求。从这个意义上讲,资产评估一般目的包含了资产评估的特定目的,而资产评估特定目的则是一般目的的具体化。

一、资产评估的一般目的

资产评估的一般目的或资产评估的基本目标是由资产评估的性质及基本功能决定的。资产评估作为一种专业人士对特定时点及特定条件约束下资产价值的估计和判断的社会中介活动,它一经产生就具有为委托人以及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询意见的功能。不论是资产评估的委托人,还是与资产交易有关的当事人,他们所需要的无非是评估师对在一定时间及一定条件约束下的资产公允价值的判断。如果我们暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需求,资产评估所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允性价值。就是说不论因何种原因引起,不论是什么样的评估对象,就资产评估总体而言,资产评估结果必须是公允的。

公允价值是会计、资产评估等专业和行业广泛使用的专业术语。从资产评估的角度来看,公允价值是一种相对合理的评估价值,它是一种相对于当事人各方的地位、资产的状况及资产面临的合理的市场条件的合理的评估价值,是评估人员根据被评估资产自身的条件及其所面临的市场条件,对被评估资产客观交换价值的合理估计值。公允价值的一个显著特点是,它与相关当事人的地位、资产的状况及资产所面临的市场条件相吻合,且并没有损害各当事人的合法权益,亦没有损害他人的利益。

公允价值可能还有其他学科的解释或其他的理解。如财务会计界对公允价值的基本表述是,公允价值来源于公平交易的市场,是参与市场交易的各方在理智、信息对称和充分讨价还价的基础上,对交易对象的交易价格所达成的共识或一致意见。财务会计界关于公允价值的解释更接近于资产评估中的市场价值,而资产评估中的公允价值是比市场价值更宽泛的概念。它不仅包含了资产评估中正常市场条件下的合理评估结果,同时也包括了资产评估中非正常市场条件下的合理评估结果。因此,资产评估中的公允价值只能是资产评估的一般目的或要求。它是对所有资产评估要求或工作目标的抽象,在资产评估报告中不应该也不可能出现公允价值的字样。在资产评估报告中必须给出或指出本次评估结论的具体价值类型和价值定义。如市场价值,或市场价值以外的价值的具体价值形式。为了避免概念上的混淆,我们也可以将资产评估中的公允价值改称为公允性价值,以示与会计中的公允价值的区别,即资产评估的基本目标或一般目的是资产在评估基准日的公允性价值。

二、资产评估的特定目的

资产评估作为资产估价活动,总是为满足特定资产业务的需要而进行的,在这里资产业务是指引起资产评估的经济行为。通常把资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。我国资产评估实践表明,引起资产评估的资产业务主要有资产转让,企业兼并,企业出售,企业联营,股份经营,中外合资、合作,

8 \ 资产评估

企业清算,担保,企业租赁,债务重组等。

1. 资产转让。资产转让是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产,通常是指转让非整体性资产的经济行为。

2. 企业兼并。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接收其他企业的产权,使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

3. 企业出售。企业出售是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权出售行为。

4. 企业联营。企业联营是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

5. 股份经营。股份经营是指资产占有单位实行股份制经营方式的行为,包括法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票。

6. 中外合资、合作。中外合资、合作是指我国的企业和其他经济组织与外国企业和其他经济组织或个人在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

7. 企业清算。企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

8. 担保。担保是指资产占有单位,以本企业的资产为其他单位的经济行为担保,并承担连带责任的行为。担保通常包括抵押、质押、保证等。

9. 企业租赁。企业租赁是指资产占有单位在一定期限内,以收取租金的形式,将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

10. 债务重组。债务重组是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务条件的事项。

三、资产评估特定目的在资产评估中的地位作用

资产评估特定目的是由引起资产评估的特定经济行为(资产业务)所决定的,它对评估结果的性质、价值类型等有重要的影响。资产评估特定目的不仅是某项具体资产评估活动的起点,同时它又是资产评估活动所要达到的目标。资产评估特定目的贯穿资产评估的全过程,影响评估人员对评估对象界定、资产价值类型选择等。它是评估人员进行具体资产评估时必须首先明确的基本事项。

资产评估特定目的是界定评估对象的基础。任何一项资产业务,无论产权是否发生变动,它所涉及的资产范围必须接受资产业务本身的制约。资产评估委托方正是根据资产业务的需要确定资产评估的范围。评估人员不仅要对该范围内的资产权属予以说明,而且要对其价值做出判断。

资产评估特定目的对于资产评估的价值类型选择具有约束作用。特定资产业务决定了资产的存续条件,资产价值受制于这些条件及其可能发生的变化。资产评估人员进行具体资产评估时一定要根据具体的资产业务的特征选择与之相匹配的评估价值类型。按照资产业务的特征与评估结果的价值属性一致性原则进行评估,是保证资产评估趋于科学、合理的基本前提。