



21世纪经济与管理应用型规划教材

财务管理系列

资产评估学

理论、实务与案例

Valuation

Theory, Practice and Case

陈文军 编著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS



21世纪经济与管理应用型规划教材

财务管理系列



资产评估学

理论、实务与案例

Valuation

Theory, Practice and Case

陈文军 编著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学:理论、实务与案例/陈文军编著.—北京:北京大学出版社,
2015.8

(21世纪经济与管理应用型规划教材·财务管理系列)

ISBN 978-7-301-26152-1

I. ①资… II. ①陈… 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(2015)第177805号

书 名	资产评估学:理论、实务与案例
著作责任者	陈文军 编著
策划编辑	李 娟
责任编辑	黄炜婷
标准书号	ISBN 978-7-301-26152-1
出版发行	北京大学出版社
地 址	北京市海淀区成府路205 号 100871
网 址	http://www.pup.cn
电子信箱	em@pup.cn QQ:552063295
新浪微博	@北京大学出版社 @北京大学出版社经管图书
电 话	邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752926
印 刷 者	北京富生印刷厂
经 销 者	新华书店
	787毫米×1092毫米 16开本 19.25印张 421千字
	2015年8月第1版 2015年8月第1次印刷
定 价	39.00元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子信箱:fd@pup.pku.edu.cn

图书如有印装质量问题,请与出版部联系,电话:010-62756370

丛书出版前言

《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020年）》指出，目前我国高等教育还不能完全适应国家经济社会发展的要求，学生适应社会和就业创业能力不强，创新型、实用型、复合型人才紧缺。所以，在此背景下，北京大学出版社响应教育部号召，在整合和优化课程、推进课程精品化与网络化的基础上，积极构建与实践接轨、与研究生教育接轨、与国际接轨的教材体系，特策划出版“21世纪经济与管理应用型规划教材”。

“21世纪经济与管理应用型规划教材”注重系统性与综合性，注重加强学生分析能力、人文素养及应用性技能的培养。本系列包含三类课程教材：通识课程教材，如《大学生创业指导》等，着重于提高学生的全面素质；基础课程教材，如《经济学原理》《管理学基础》等，着重于培养学生建立宽厚的学科知识基础；专业课程教材，如《组织行为学》《市场营销学》等，着重于培养学生扎实的学科专业知识以及动手能力和创新意识。

本系列教材在编写中注重增加相关内容以支持教师在课堂中使用先进的教学手段和多元化的教学方法，如用课堂讨论资料帮助教师进行启发式教学，增加案例及相关资料引发学生的学习兴趣等；并坚持用精品课程建设的标准来要求各门课程教材的编写，力求配套多元的教辅资料，如电子课件、习题答案和案例分析要点等。

为使本系列教材具有持续的生命力，我们每隔三年左右会对教材进行一次修订。我们欢迎所有使用本系列教材的师生给我们提出宝贵的意见和建议（我们的电子邮箱是 em@pup.cn），您的关注就是我们不断进取的动力。

在此，感谢所有参与编写和为我们出谋划策、提供帮助的专家学者，以及广大使用本系列教材的师生，希望本系列教材能够为我国高等院校经管专业的教育贡献绵薄之力。

北京大学出版社
经济与管理图书事业部

前言

经济越发展,资产评估越重要。经济的发展离不开资产评估,资产评估的发展离不开资产评估人才的培养,而资产评估人才的培养又离不开优秀的资产评估教材。中国经济发展迅速,资产评估准则体系不断建立与完善,资产评估教材也必须紧跟经济与资产评估的发展脉搏,与时俱进。

本教材是在过去资产评估教材的基础上,吸收国内外相关教材的精华,并结合中国《资产评估准则》、国际资产评估惯例和审计实务编写而成。本教材的主要特点在于:第一,既注重企业基本业务处理的理论阐述,又注重与中国现行《资产评估准则》及资产评估实践的结合,以中国《资产评估准则》为依据,但又不是《资产评估准则》的简单解读;第二,对资产评估理论的阐述力求精炼、简明和通俗易懂,不同于以往资产评估教材的叙述方式,而是以较直观的表现形式予以展现,使学生一目了然,易于掌握;第三,注重理论与案例、实践的结合,对每一理论问题的阐述均配有恰当的案例,每章内容均配有相关案例的分析,便于培养学生的实践能力和发现问题、分析问题与解决问题的能力,有利于提高其职业判断能力;第四,配备颇具特色的同步检测练习,非常适合学生进行课后消化、复习与提高。

本教材既可作为高等院校会计、财务管理专业本科高年级学生学习“资产评估学”等课程时使用,又可作为会计、财务管理实务工作者开展继续教育时使用。

本教材编写的过程中,得到南京师范大学泰州学院商学院院长张薇教授、南京师范大学金陵女子学院党委书记江希和教授、院长赵媛教授、副院长熊筱燕教授的悉心指导和大力帮助,也得到会计与财务管理系系主任王佩博士、李云博士等的帮助与支持,在此一并致以最诚挚的谢意;本教材的编著,参考了诸多相关文献,在此对全体文献作者表示衷心的感谢,同时还要对本教材的各位编审人员特别表示感谢!她们为本教材的出版付出了辛勤的劳动,她们的工作,不仅保证了本教材的顺利完成,还减少了教材中的错误,使本教材增色不少。

最后恳请各位同仁对本教材批评指正!

陈文军
于南京金信花园
2015. 5

目 录

第一章 总 论	1
引导案例 文物专家称为假古董估价 24 亿元系学术自由	2
第一节 资产评估的产生与发展	2
第二节 资产评估及其特点	8
第三节 资产评估的价值类型和评估目的	13
第四节 资产评估的假设与原则	16
第五节 资产评估与会计、财务管理、审计的关系	22
第六节 学习、研究资产评估的方法	26
同步检测练习	28
第二章 资产评估程序	33
引导案例 人大常委委员对规范资产评估程序的建议	34
第一节 资产评估程序概述	34
第二节 资产评估的基本程序	36
第三节 资产评估的具体程序	38
同步检测练习	44
第三章 资产评估途径与方法	49
引导案例 一头牛的“资产评估”	50
第一节 资产评估途径与方法概述	50
第二节 市场法	56
第三节 收益法	61

第四节 成本法	66
同步检测练习	73
第四章 机器设备评估	76
引导案例 创业办厂中的评估	77
第一节 机器设备评估概述	77
第二节 市场法在机器设备评估中的应用	82
第三节 收益法在机器设备评估中的应用	85
第四节 成本法在机器设备评估中的应用	87
同步检测练习	98
第五章 房地产评估	105
引导案例 二手房屋抵押价值的评估	106
第一节 房地产评估概述	111
第二节 市场法在房地产评估中的应用	125
第三节 收益法在房地产评估中的应用	130
第四节 成本法在房地产评估中的应用	136
第五节 假设开发法在房地产评估中的应用	142
第六节 路线价法在房地产评估中的应用	145
第七节 基准地价修正法在房地产评估中的应用	150
第八节 在建工程评估	152
同步检测练习	154
第六章 资源资产评估	161
引导案例 全球变暖与森林资源	162
第一节 资源资产概述	162
第二节 森林资源资产评估	165
第三节 矿产资源资产评估	169
同步检测练习	173

第七章 无形资产评估	177
引导案例 它们能否形成企业的无形资产?	178
第一节 无形资产评估概述	178
第二节 市场法在无形资产评估中的应用	184
第三节 收益法在无形资产评估中的应用	185
第四节 成本法在无形资产评估中的应用	192
同步检测练习	195
第八章 长期投资性资产评估	202
引导案例 转让价值应如何确定?	203
第一节 长期投资评估概述	203
第二节 长期债权投资评估	204
第三节 长期股权投资评估	207
第四节 其他长期性资产的评估	212
同步检测练习	213
第九章 流动资产评估	219
引导案例 振华公司流动资产评估	220
第一节 流动资产评估概述	221
第二节 实物类流动资产评估	223
第三节 其他流动资产评估	228
同步检测练习	231
第十章 企业价值评估	237
引导案例 “小鱼”吃“大鱼”	238
第一节 企业价值评估及其特点	238
第二节 市场法在企业价值评估中的应用	242
第三节 收益法在企业价值评估中的应用	246
第四节 资产基础法在企业价值评估中的应用	249
同步检测练习	254

第十一章 资产评估报告 261

 引导案例 资产评估报告纠错 262

 第一节 资产评估报告概述 264

 第二节 资产评估报告的编制 270

 第三节 资产评估报告的使用 272

 第四节 资产评估报告的法律效力与责任 273

 同步检测练习 275

模拟考试试题（一） 281

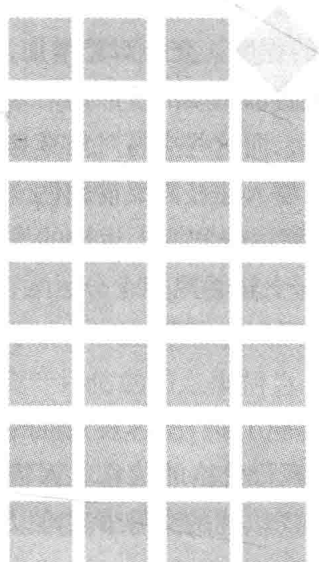
模拟考试试题（二） 286

参考文献 291

附 录 293

第一章

总 论



引导案例

文物专家称为假古董估价 24 亿元系学术自由

商人谢根荣自行伪造了两件“金缕玉衣”，出钱请故宫专家等人估价 24 亿元，由此向银行骗贷。有一位参与其中的专家接受采访时，用了“学术自由”这么一词，引起舆论非议。一个富豪自制的金缕玉衣，五位国内顶尖鉴定专家，一份估价 24 亿元人民币的鉴定报告，今天也现了原形。一个商人，一个头顶收藏家、慈善家等多项光环的骗子，在他行骗的一系列环节中，五位古董鉴定专家到底充当了什么角色？他们是在进行资产评估吗？

资料来源：中央电视台《新闻 1 + 1》节目 2011 年 9 月 6 日播出的“‘助纣为虐’的古董鉴定！”

第一节 资产评估的产生与发展

一、资产评估产生的动因

从现象上看，资产评估活动的开展与交易所的交易行为、海上贸易保险行为，以及房地产交易行为密切相关。从本质上讲，这些引起资产评估活动的经济行为反映了一个共同的事实——市场经济的发展，市场经济的发展对社会经济生活的影响是资产评估产生的基本动因。市场经济发展对社会经济生活的影响主要体现在以下四个方面：

1. 交易对象的增加和交易空间的扩展

商品经济和商品交换早在资产评估出现之前就已经存在了，日常的或者普通的商品交换并不一定会引起资产评估的产生。只有当市场经济发展到一定的程度，交易对象增加，交易空间扩展，不同细分市场的透明度出现差异时，作为一种估值咨询活动的资产评估才应运而生。随着经济的发展，珠宝首饰、不动产等成为交易的对象，而这些交易对象具有价值大、个体差异大、市场不透明、价值难以把握等特点，交易当事人往往需要借助估值专业人士才能很好地完成交易。而交易空间的扩展往往伴随着陆路运输和海上运输的发展，由于当时的海上运输设备相对简陋和运输条件的不确定性，海上运输风险十分巨大，因此海上运输保险业兴起。这为保险理赔服务的资产评估活动的出现创造了条件。

2. 交易双方的信息不对称

资产交易双方充分占有市场信息是资产能够顺利成交的基础。一方面，受客观条件的限制，交易双方往往对取得资产的历史价格比较了解，而对资产现行价格的信息掌握较少；另一方面，资产的专用性和交易的低频率等特点，又使其他资产以往的交易事实难以

作为待交易资产价格确定的依据。因此，需要一个掌握较多市场交易信息，并能站在客观立场上的、具有一定的权威性的中介机构，用双方可以接受的程序和方法估算一个数值，为交易双方确定成交价格提供参考。这种需求的不断增多，是资产评估业产生的客观前提。

3. 交易双方对交易的公允性要求的一致性

交易的公允性始终是相对的。随着市场经济的发展，交易对象、交易数量、交易金额和交易空间的扩大，交易双方对公允性要求是一致的。交易双方由于受到知识、专业、经验和经历等的局限，很难把握每一次交易活动的公允结果，因此聘请专业人士以保证交易的顺利进行和交易的公允性就成为必要。资产评估人员及资产评估所扮演的正是维护交易的顺利进行和交易的公允性的角色。

4. 大宗交易的发生

资产交易的数额一般都比较较大，对交易双方利益的影响也较大，交易双方都希望在理性的基础上进行交易，由此产生对评估信息的需求。此外，交易额的增大使评估费用相对于资产价值的比率降低，委托方支付的评估费用远远低于在缺少评估信息情况下交易所带来的预期损失，资产评估成为一种能够支付得起的客观需求。

不少国外的资产评估的历史资料表明，国外的资产评估是随着经济的发展，为满足经济行为的相关交易决策的价格咨询需要而产生的；而中国的资产评估的产生则不然，它是顺应社会主义经济体制改革和国有资产管理的需要，基于加强国有资产管理的需要而产生的。

二、资产评估的产生与发展

（一）国外资产评估的产生与发展

资产评估在国外已有多年历史，随着人类社会中商品交易的产生与发展，产生了对资产评估的需要。从总体上来看，国外资产评估大致经历了三个阶段。

第一个阶段：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。商品生产及其交易随着私有制的产生而出现，生产性商品的资产交易也随之产生并得到发展，于是产生了对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，交易双方对价格往往难以达成一致的意见；此时，双方就需要找一个略有经验并共同信得过的第三者进行评判，从而达成一个公平价格，以使买卖成交。这个第三者在协调过程中，需要根据各种理由和方法给出一个交易双方都能接受的价格，实际上扮演了类似现代资产评估人员的角色。人们通常将该阶段资产评估的特点概括为“四性”。（1）直观性。是指在资产评估中仅依靠评估人员的直觉和偏好来进行评估，没有借助其他科学的测评手段。（2）简单性。是指此时的资产评估所采用的方法相对简单，评估过程的完成快速、简洁明了、操作简单。（3）偶然性。是指此时的资产评估是在偶然进行的资产交易下发生的。（4）无偿性。是指此时的资产交易双方

都无须向评估人员支付报酬，同样评估人员也无须对评估结果负责。

第二个阶段：经验评估阶段

随着社会经济的发展和资产交易的日益频繁，资产评估业务逐步向专业化和经营化的方向发展，产生了一批具有一定资产评估经验的评估人员。他们结合过去评估中的经验数据和丰富的评估经验、知识对资产进行评估，专业水平有了很大的提高；同时，资产交易双方都委托他们进行评估，实行有偿服务，资产评估逐渐迈向职业化。人们通常将该阶段资产评估的特点概括为“四性”。（1）专业性。是指从事资产评估的人员具备一定的专业知识和评估经验。资产评估业务很频繁，已经成为一种经常性、专业性的活动。（2）有偿性。是指资产评估人员对资产评估业务需要收取一定的报酬，不再是无偿服务。（3）准确性。是指评估结果更为准确、可靠，但其程度取决于具体资产评估人员的个人道德素质和评估经验。（4）法律性。是指资产评估人员或机构对评估的结果负有法律责任，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。

第三个阶段：科学评估阶段

随着经济社会的进一步发展，以资产交易为主的资产业务急剧扩大，资产业务中的分工日益精细化。经济发展对资产评估的需要越来越迫切，要求越来越高，从而推动了资产评估的职业化发展，逐步产生了公司化的资产评估机构，它们凭借强大的实力和现代化的管理方式为资产交易双方提供高质量的评估服务。人们通常将该阶段资产评估的特点概括为“六化”。

（1）范围扩大化。资产评估业务的范围扩大，不仅包括有形资产评估和无形资产评估，而且进一步细分为机器设备、房地产、流动资产、长期投资、资源性资产、企业价值评估等。

（2）机构公司化。公司化的评估机构通常是产权明晰、权责明确、管理科学的现代服务企业，并以自主经营、自负盈亏的独立法人形式进行经营管理。

（3）人员专业化。资产评估机构集中了许多具有相当专业化水平的评估人员；他们可以是专职员工，也可以是兼职人员；他们对资产评估的业务知识与理论都有相当程度的了解和掌握。

（4）方法科学化。评估机构一方面积累了丰富的经验和知识，另一方面培养了大量的评估人员，评估人员将现代科学技术和方法应用到资产评估中，提高了评估结果的准确性和科学性。

（5）工作规范化。各国资产评估机构及其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了明确而具体的规定。

（6）结果法律化。资产评估结果一般要经过法律部门的公证，评估机构和评估人员对资产评估结果负法律责任。

在中国，资产评估行业是在改革开放以后逐渐发展起来的，还是一个较为年轻的行业。20世纪80年代末，随着中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、股份制改组、资产转让、交易等多种行为来提高企业资产的运营效益。为了保障交易双方的权益不受损害,保护国有资产不流失,资产评估行业应运而生。

1989年,国家国有资产管理局下发了《关于国有资产产权变动时必须进行资产评估的若干暂行规定》,这是中国第一份提到评估问题的政府文件。1990年7月,国家国有资产管理局成立资产评估中心,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,积极开展资产评估各项管理工作,进行资产评估理论和方法的研究;另一方面,积极制定资产评估法规和各项规章制度。1990年年底以后,省级国有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。至此,资产评估在全国全面开展起来。

(二) 中国资产评估的产生与发展

中国的资产评估行业起步于20世纪80年代末期90年代初期,虽然时间不长,但已取得令世人瞩目的可喜成绩。目前,资产评估已经成为社会主义市场经济体系中一个不可或缺的社会中介行业。

中共十一届三中全会以后,中国经济体制的改革逐步深入,国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并、破产等经济行为日益增多,这些行为事实上都需要建立在对所涉及的国有资产价值的合理估算的基础上。但与此不相适应的是,当时中国并没有专门的资产评估机构,国有企业往往以账面价值与境外投资者合资合作,导致国有资产大量流失。这些现象引起社会各界的广泛关注,要求合理重估国有资产价值的呼声日益高涨。

1989年,国家体制改革委员会、财政部、国家国有资产管理局《关于出售国有小型企业产权的暂行办法》(体改经〔1989〕39号)和国家体制改革委员会、国家计划委员会、财政部、国家国有资产管理局《关于企业兼并的暂行办法》(体改经〔1989〕38号)明确规定,对被出售企业的资产要认真进行清查评估。1990年7月,国家国有资产管理局成立了资产评估中心,负责资产评估项目和资产评估行业的管理工作。这些早期资产评估管理文件的发布和资产评估管理机构的成立,标志着中国资产评估工作正式起步。

20世纪90年代初,原国家国有资产管理局代表政府直接管理资产评估行业,包括法规起草、机构管理、项目管理等基础工作,在较短的时间内完成了《国有资产评估管理办法》的起草工作;1991年11月,国务院发布了《国有资产评估管理办法》(国务院令91号)。该规章对中国开展资产评估工作的程序、目的、法定评估范围、评估应遵循的原则、评估工作管理主体、评估操作机构的资格认定、评估的基本方法和评估行为各方的法律责任等作出系统的规定,确立了中国资产评估工作的基本依据、基本方针和基本政策。国家国有资产管理局围绕着贯彻落实91号令制定了一系列配套的规章制度,地方省市人民政府也制定了一些地方评估管理的法规条例,为保证全国资产评估活动的有序开展和逐步形成全国统一的资产评估行业体系提供了法律保证。

1993年12月,中国资产评估协会成立,标志着中国资产评估行业由政府直接管理向

政府监督指导下的行业自律性管理过渡。资产评估作为社会公正性的中介服务组织，必须坚持独立、客观、公正的原则，不仅承担维护国有资产所有者权益的责任，还要承担维护其他产权主体权益的责任。中国资产评估协会的主要职责是负责管理协会会员，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，出版刊物，开展教育培训、国际交流、信息服务，调解仲裁纠纷，维护会员的合法权益。

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准则委员会，中国资产评估行业开始走向世界。目前，全国各省、自治区、直辖市和计划单列市基本成立了资产评估协会，形成了较完整的组织体系。

从此以后，中国资产评估行业得到空前的发展，资产评估机构和从业人员的数量迅速增加。中国逐渐建立了注册资产评估师制度，完善了资产评估行业准入制度，并陆续发布了资产评估操作规范意见等技术性规范。

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，涉及的行业越来越广，技术复杂程度也越来越高。没有一支知识全面、技能精湛的专业评估师队伍，愈加难以胜任此项工作。为此，1995年5月10日，国家国有资产管理局、人事部共同发布了《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》，该办法规定，注册资产评估师由人事部和国家国有资产管理局共同管理。参加注册资产评估师全国统一考试合格者，就能取得《执业资格证书》，经过注册取得《注册资产评估师注册证》后即可执业。

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以上的注册资产评估师签字方为有效。评估机构的申办设立也必须具备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的考试者必须具备相关专业（经济管理、财务会计和工程技术）的相应学历与专业年限。例如，中专毕业的必须有8年以上相关专业工作经历，其中从事资产评估工作要求满5年；大专毕业的必须有6年以上相关专业工作经历，其中从事资产评估工作要求满4年；本科毕业的必须有4年以上相关专业工作经历，其中从事资产评估工作要求满3年；硕士或第二学士学位、研究生班毕业的必须从事资产评估工作满2年；取得博士学位的，可直接报考；不具备上述学历的，也有相应的报考条件。

考试合格者进行注册，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。

注册资产评估师注册后3年内有效，3年期满要到国有资产管理部门重新注册，在两个注册期之间，注册资产评估师必须接受国有资产管理局统一组织的在职培训。

注册资产评估师制度的实行，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，也为规范评估机构的管理打下了必要的基础。

为了规范机构管理，中国在每一个发展时期都根据当时的实际情况，及时地制定机构管理办法。例如，1993年国资办发布了《资产评估机构管理暂行办法》（国资办发

〔1993〕第58号），同年还发布了《关于从事证券业务的资产评估机构资格确认的规定》（国资办发〔1993〕第12号）。在1997年11月召开的全国评估管理工作大会上，中国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，办成规范的、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。评估机构的脱钩改制工作于1998年开始实施，1999年年底全部完成。

2003年，国务院设立国有资产监督管理委员会（简称“国资委”），财政部将有关国有资产管理的部分职能划归国资委。国资委作为国务院的特设机构，以出资人的身份管理企业的国有资产，包括负责监管所属企业资产评估项目的核准和备案；财政部则作为政府管理部门负责资产评估行业的管理工作。2003年12月，国务院办公厅转发财政部《关于加强和规范评估行业管理的意见》（国办发〔2003〕101号），对加强和规范评估行业的管理提出了全面要求。根据国务院文件的精神，2004年2月，财政部发布了《资产评估准则——基本准则》《资产评估职业道德准则——基本准则》。

2003年12月31日，国务院国有资产监督管理委员会和财政部联合发布了《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令 第3号），对企业国有产权转让行为进行规范。其中明确规定，企业国有产权在转让时应当委托具有相关资质的资产评估机构，依照国家有关规定进行资产评估。

2005年5月11日，财政部发布《资产评估机构审批管理办法》（财政部令第22号），对资产评估机构及其分支机构的设立、变更和终止等行为进行规范。

2008年4月29日，财政部、证监会联合印发了《关于从事证券期货相关业务的资产评估机构有关管理问题的通知》（财企〔2008〕81号），对从1993年开始对资产评估机构从事证券业务实施行政许可，资产评估机构申请证券资格应当满足的条件和应当提交的材料，对具有证券评估资格的资产评估机构后续监管等问题作了明确的规定，不仅加强了资格的准入管理，还建立了“优胜劣汰”的退出机制。



相关链接

国际评估准则委员会（International Valuation Standards Committee, IVSC）是20世纪80年代以来在世界各国资产评估专业团体的推动下，逐步发展起来的重要国际性评估专业组织，目前在国际评估界发挥着主导作用，其制定和努力推广的《国际评估准则》，是目前最具影响力的国际性评估专业准则。2008年10月，国际评估准则委员会改组为国际评估准则理事会。

第二节 资产评估及其特点

一、资产及其特点

(一) 资产的定义及特征

资产是一个具有多角度、多层面的概念，既有经济学中资产的概念，也有其他学科（如会计学）中资产的概念。经济学中的资产是指特定主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源；会计学中的资产是指过去的交易或事项形成的，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；资产评估学中的资产概念在全国注册资产评估师考试辅导教材《资产评估》中则被表述为，经济主体拥有或控制的，能以货币计量的并能够给经济主体带来经济效益的经济资源。可见，资产评估学中的资产更接近经济学中的资产。

一项资源，只有具备以下三项基本特征时，才能被认为是资产评估学中的资产：

(1) 资产是由过去的交易或事项所形成的。也就是说，资产必须是现实的资产，而不能是预期的资产；它是企业在过去的时期里，通过交易或事项所形成的结果。对于未来的交易或事项以及未发生的交易或事项可能产生的结果，则不属于现在的资产，不得作为企业的资产。

(2) 资产是企业拥有或者控制的。通常情况下，企业应当对其资产拥有所有权，可以按照自己的意愿使用或处置该项资产，其他企业或个人未经同意不得擅自使用。但在某些情况下，对于一些特殊方式形成的资产（如融资租入的固定资产），企业虽然对其不拥有所有权，但实际上能够对其实施控制，按照实质重于形式的原则，也应当视之为企业的资产。

(3) 资产预期会给企业带来经济利益。这也是资产的最重要的特征。所谓给企业带来未来经济利益，是指直接或间接地增加流入企业的现金或现金等价物的潜力，这种潜力可以单独或与其他资产结合起来产生净现金流入。预期不能给企业带来经济利益的，就不能作为企业的资产。同样，对于企业已经取得的某项资产，如果其内含的未来经济利益已经不复存在，就应该将其剔除。例如，库存已失效或已毁损的存货，它们已经不能给企业带来未来经济利益，就不应该再作为企业的资产；否则，将会虚增企业的资产。

(二) 资产的种类

通常情况下，按照不同的标准，可将资产分为不同的种类。

1. 按会计报表项目可将资产分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产

目前中国资产评估实务工作中，通常情况下，企业资产评估项目是与企业会计报表相联系的。了解这些不同类型的资产，有利于合理地组织和顺利地完成企业整体资产评估项目；同时，也便于被评估单位在评估对象发生产权变动后根据评估结果进行会计账务处理。