



21 世纪高等学校
经济管理类规划教材 高校系列



工业和信息化普通高等教育
“十三五”规划教材立项项目

资产评估学

◎ 宋清 金桂荣 主编
◎ 李力 王菲 高松 副主编

ASSETS
VALUATION



中国工信出版集团



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS



21 世纪高等学校
经济管理类规划教材 高校系列



工业和信息化普通高等教育
“十三五”规划教材立项项目

资产评估学

◎ 宋清 金桂荣 主编
◎ 李力 王菲 高松 副主编

ASSETS
VALUATION

人民邮电出版社

北京

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学 / 宋清, 金桂荣主编. — 北京: 人民邮电出版社, 2016.4
21世纪高等学校经济管理类规划教材. 高校系列
ISBN 978-7-115-42308-5

I. ①资… II. ①宋… ②金… 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(2016)第082541号

内 容 提 要

本书将资产评估学的基本内容分为3个部分。第1部分是资产评估的基本理论与方法,包括第1章和第2章,全面系统地介绍了资产评估的基本概念、基本原理和基本方法。第2部分是各项具体资产的评估,即资产评估基本原理与方法在具体资产评估中的运用,包括第3章至第8章,结合当前资产评估实践中主要评估对象的特点,较为详细地介绍了机器设备评估、房地产评估、流动资产评估、金融资产评估、无形资产评估和企业价值评估。第3部分是资产评估报告和行业管理,包括第9章和第10章。书中给出了大量的例题和评估实例,以便读者正确理解和掌握相关内容。每章后面都附有本章小结、思考题及练习题,以方便读者检测学习效果。

本书宜作为普通高等院校财经类、管理类专业教材,尤其适合资产评估、会计学、财务管理和财政金融等专业的本科生学习使用;也可供从事资产评估相关实务工作的人员参考。

-
- ◆ 主 编 宋 清 金桂荣
副 主 编 李 力 王 菲 高 松
责任编辑 张孟玮
责任印制 沈 蓉 彭志环
- ◆ 人民邮电出版社出版发行 北京市丰台区成寿寺路11号
邮编 100164 电子邮件 315@ptpress.com.cn
网址 <http://www.ptpress.com.cn>
北京艺辉印刷有限公司印刷
- ◆ 开本: 787×1092 1/16
印张: 17.75 2016年4月第1版
字数: 424千字 2016年4月北京第1次印刷
-

定价: 43.00元

读者服务热线: (010)81055256 印装质量热线: (010)81055316

反盗版热线: (010)81055315

前言 FOREWORD

资产评估作为市场经济中的一种社会活动和行业，在产权交易、资产管理等方面的重要作用日益凸显。我国的资产评估是从 20 世纪 80 年代后期发展起来的，经过 20 多年的发展，取得了令人瞩目的成就。随着市场经济的日益发展与繁荣，不仅企业之间的资产转让、投资行为、并购业务等需要进行资产评估，而且不同所有制投资主体的各类资产交易、资产保险、纳税业务及跨国公司内部转移定价等业务也都需要进行资产评估。可以预见，随着市场经济的进一步发展，我国资产评估行业的发展前景会更加广阔。为了适应资产评估行业发展和教学工作的需要，我们在资产评估多年教学经验的基础上编写了本书。

本书在编写过程中广泛吸收了国内外资产评估理论的研究成果和实践经验，注重介绍国内外资产评估的最新成果及行业最新发展动态。在编写体例方面，本书借鉴同类优秀教材的编写思路，每章附有学习目标、本章小结、思考题及练习题，还有阶段性的课堂测试题，使读者能及时把握各章要点并巩固所学知识。

本书由天津科技大学宋清、金桂荣两位老师任主编，并制订编写大纲；由中央民族大学李力老师、天津外国语大学王菲老师、东北大学高松老师任副主编。全书共分 10 章，具体编写分工如下：第 1 章、第 2 章和第 3 章由宋清编写；第 5 章、第 6 章和第 7 章由金桂荣编写；第 4 章和第 8 章由宋清、王菲编写；第 9 章和第 10 章由李力、高松编写。本书由宋清教授总纂定稿、编写习题及答案，并对全书进行了补充和完善。天津科技大学硕士研究生贾婷婷、常莹、王艺、刘义进协助主编做了大量工作，参加了本书部分资料的收集整理和文字处理工作，在此表示感谢。

本书在编写过程中参考和借鉴了相关文献资料，特向这些专家学者表示感谢。同时，感谢人民邮电出版社在编辑、出版和发行方面给予的大力支持。由于编写时间短，作者的学识水平和所掌握的资料有限，书中不足和错误之处在所难免，敬请读者批评指正。

为了便于教学，订购本教材院校的教师可向主编联系获取有关教学资料，联系邮箱 songqing6688@sina.com。

编者
2016 年 1 月

目 录 CONTENTS

第1章 资产评估概述 / 1

1.1 资产评估的产生与发展 / 1

1.1.1 资产评估的发展阶段 / 1

1.1.2 发达国家资产评估的现状 / 3

1.1.3 我国资产评估行业的发展概况 / 4

1.2 资产评估及其特点 / 6

1.2.1 资产及其分类 / 6

1.2.2 资产评估及其基本要素 / 7

1.2.3 资产评估的种类和特点 / 8

1.2.4 资产评估与会计和审计的关系 / 9

1.3 资产评估的目的与价值类型 / 11

1.3.1 资产评估的目的 / 11

1.3.2 资产评估的价值类型 / 12

1.3.3 资产评估的特定目的与价值类型的匹配 / 13

1.4 资产评估的假设与原则 / 13

1.4.1 资产评估的假设 / 13

1.4.2 资产评估的原则 / 15

1.5 资产评估程序 / 16

1.5.1 资产评估程序概述 / 16

1.5.2 资产评估具体程序 / 17

本章小结 / 20

思考题 / 20

练习题 / 21

第2章 资产评估的基本方法 / 24

2.1 成本法 / 24

2.1.1 成本法及其前提条件 / 24

2.1.2 成本法中基本要素的估算 / 25

2.2 收益法 / 32

2.2.1 收益法及其前提条件 / 32

2.2.2 收益法的基本参数 / 32

2.2.3 收益法的基本计算公式 / 34

2.3 市场法 / 37

2.3.1 市场法及其前提条件 / 37

2.3.2 市场法的基本程序 / 37

2.3.3 市场法的具体评估方法 / 39

2.4 清算价格法 / 43

2.4.1 清算价格法及其前提条件 / 43

2.4.2 清算价格法的适用范围 / 43

2.4.3 清算价格的决定因素 / 44

2.4.4 评估清算价格的方法 / 44

2.5 资产评估方法的比较和选择 / 45

2.5.1 资产评估方法之间的关系 / 45

2.5.2 资产评估方法的选择 / 46

本章小结 / 47

思考题 / 47

练习题 / 47

第3章 机器设备评估 / 52

3.1 机器设备评估概述 / 52

3.1.1 机器设备的含义与特点 / 52

3.1.2 机器设备的分类 / 53

3.1.3 机器设备评估及其特点 / 54

3.1.4 机器设备评估的基本程序 / 55

3.2 机器设备评估的成本法 / 56

3.2.1 机器设备重置成本的测算 / 57

3.2.2 机器设备实体性贬值的估算 / 64

3.2.3 机器设备功能性贬值的估算 / 69

3.2.4 机器设备经济性贬值的估算 / 70

3.3 机器设备评估的市场法 / 71

3.3.1 市场法评估机器设备的基本前提 / 71

3.3.2 市场法评估机器设备的基本步骤 / 72

3.3.3 市场法评估机器设备的具体方法 / 73

3.4 机器设备评估的收益法 / 74

3.4.1 收益法评估机器设备的适用范围 / 74

3.4.2 收益法评估机器设备的步骤 / 74

本章小结 / 75

思考题 / 76

练习题 / 76

课堂测试题1 / 79

第4章 房地产评估 / 82

4.1 房地产评估概述 / 82

4.1.1 房地产及其特性 / 82

4.1.2 房地产评估的原则 / 84

4.1.3 房地产评估的程序 / 84

4.2 房地产价格及其影响因素 / 85

4.2.1 房地产价格的种类 / 85

4.2.2 房地产价格的特征 / 87

4.2.3 房地产价格的影响因素 / 87

4.3 房地产评估的收益法 / 90

4.3.1 收益法的基本思路与适用范围 / 90

4.3.2 收益法中各参数的估算 / 90

4.3.3 运用收益法的具体计算公式 / 93

4.3.4 收益法应用举例 / 94

4.4 房地产评估的市场法 / 95

4.4.1 市场法的基本思路与适用范围 / 95

4.4.2 市场法的计算公式 / 96

4.4.3 市场法的操作步骤 / 96

4.4.4 综合应用举例 / 101

4.5 房地产评估的成本法 / 102

4.5.1 成本法的基本思路与适用范围 / 102

4.5.2 土地评估的成本法操作步骤 / 102

4.5.3 新建房地产评估的成本法操作步骤 / 104

4.5.4 旧建筑物评估的成本法操作步骤 / 105

4.5.5 成本法应用举例 / 106

4.6 房地产评估的剩余法 / 107

4.6.1 剩余法的基本思路与适用范围 / 107

4.6.2 剩余法的基本计算公式 / 107

4.6.3 剩余法的操作步骤 / 108

4.6.4 剩余法应用举例 / 109

4.7 房地产评估的基准地价修正法 / 110

4.7.1 基准地价的含义、特点及作用 / 110

4.7.2	基准地价修正法的基本思路与适用范围 / 111
4.7.3	基准地价修正法评估的程序 / 111
4.8	房地产评估的路线价法 / 112
4.8.1	路线价法的含义和理论依据 / 112
4.8.2	路线价法的计算公式 / 113
4.8.3	路线价法的适用范围 / 113
4.8.4	路线价法评估的程序 / 113
4.8.5	路线价法应用举例 / 116
	本章小结 / 116
	思考题 / 117
	练习题 / 117
第5章	流动资产评估 / 121
5.1	流动资产评估概述 / 121
5.1.1	流动资产及其特点 / 121
5.1.2	流动资产评估的特点 / 122
5.1.3	流动资产评估的程序 / 123
5.1.4	流动资产评估的基本方法 / 124
5.2	实物类流动资产评估 / 125
5.2.1	材料评估 / 125
5.2.2	在产品的评估 / 127
5.2.3	产成品及库存商品评估 / 129
5.3	债权类及货币类流动资产评估 / 130
5.3.1	应收及预付账款评估 / 130
5.3.2	应收票据的评估 / 132
5.3.3	待摊费用和预付费用的评估 / 133
5.3.4	货币资金的评估 / 134
	本章小结 / 134
	思考题 / 134
	练习题 / 134
第6章	金融资产评估 / 137
6.1	金融资产评估概述 / 137
6.1.1	金融资产的概念与分类 / 137
6.1.2	金融资产的特性 / 137
6.1.3	金融资产评估的特点 / 138
6.1.4	金融资产评估程序 / 138

6.2 债券评估 / 138

6.2.1 债券的概念与特点 / 138

6.2.2 债券的评估 / 139

6.3 股票评估 / 141

6.3.1 股票的概念与特点 / 141

6.3.2 股票的计价标准 / 142

6.3.3 股票价值评估 / 143

本章小结 / 147

思考题 / 147

练习题 / 147

课堂测试题2 / 150

第7章 无形资产评估 / 153

7.1 无形资产评估概述 / 153

7.1.1 无形资产及其分类 / 153

7.1.2 无形资产评估应考虑的因素 / 155

7.1.3 无形资产评估的程序 / 156

7.2 无形资产的评估方法 / 157

7.2.1 无形资产评估的收益法 / 157

7.2.2 无形资产评估的成本法 / 162

7.2.3 无形资产评估的市场法 / 164

7.3 专利权与非专利技术评估 / 165

7.3.1 专利权评估 / 165

7.3.2 非专利技术评估 / 170

7.4 商标权评估 / 172

7.4.1 商标及其分类 / 172

7.4.2 商标权及其特征 / 172

7.4.3 商标权评估的目的与方法 / 173

7.4.4 收益法在商标权评估中的运用 / 173

7.5 商誉评估 / 175

7.5.1 商誉及其特点 / 175

7.5.2 商誉评估的方法 / 175

7.5.3 商誉评估应注意的问题 / 177

本章小结 / 178

思考题 / 178

练习题 / 178

第8章 企业价值评估 / 182

8.1 企业价值评估概述 / 182

- 8.1.1 企业与企业价值 / 182
- 8.1.2 企业价值评估的特点 / 183
- 8.1.3 企业价值评估在经济活动中的重要性 / 184
- 8.1.4 企业价值评估的对象 / 184
- 8.1.5 企业价值评估的范围界定 / 186

8.2 企业价值评估的收益法 / 187

- 8.2.1 收益法的计算公式及其说明 / 187
- 8.2.2 企业收益及其预测 / 189
- 8.2.3 折现率和资本化率及其估测 / 192
- 8.2.4 收益额与折现率口径一致的问题 / 195
- 8.2.5 收益法评估企业价值的应用举例 / 195

8.3 企业价值评估的市场法和成本法 / 198

- 8.3.1 企业价值评估的市场法 / 198
- 8.3.2 企业价值评估的成本法 / 200

本章小结 / 202

思考题 / 202

练习题 / 202

第9章 资产评估报告 / 206

9.1 资产评估报告概述 / 206

- 9.1.1 资产评估报告的基本概念 / 206
- 9.1.2 资产评估报告的作用 / 207
- 9.1.3 资产评估报告的类型 / 208
- 9.1.4 资产评估报告的基本要素 / 209

9.2 资产评估报告的基本制度 / 210

- 9.2.1 我国资产评估报告基本制度的产生与发展 / 210
- 9.2.2 资产评估报告的基本内容与格式 / 211

9.3 资产评估报告的编制和要求 / 226

- 9.3.1 资产评估报告的编制步骤 / 226
- 9.3.2 编制资产评估报告书的技术要求 / 226

9.4 资产评估报告书的使用 / 228

本章小结 / 230

思考题 / 231

练习题 / 231

第10章 资产评估行业管理 / 234

10.1 我国资产评估法律规范及制度体系 / 234

10.2 我国资产评估准则体系 / 237

10.2.1 我国资产评估准则体系建立的指导思想 / 237

10.2.2 我国资产评估准则体系结构 / 238

10.2.3 我国已经发布实施的资产评估准则 / 239

10.2.4 我国资产评估基本准则的主要内容 / 241

10.3 国外资产评估准则 / 245

10.3.1 国外资产评估准则概述 / 245

10.3.2 国际评估准则 / 246

10.3.3 美国资产评估准则 / 248

10.3.4 英国资产评估准则 / 250

本章小结 / 252

思考题 / 252

练习题 / 253

课堂测试题3 / 254

附录 复利系数公式和复利系数表 / 258

附表一 复利终值系数表 / 259

附表二 复利现值系数表 / 262

附表三 年金终值系数表 / 265

附表四 年金现值系数表 / 268

参考文献 / 271

第1章 资产评估概述

学习目标：本章主要讨论资产评估中的基本理论和基础知识。通过本章的学习，应了解国外资产评估的形成与发展过程，了解我国资产评估的实践及其发展，掌握资产评估的概念和基本要素，熟悉资产评估与会计和审计的关系，掌握资产评估目的、资产评估的价值类型、资产评估前提假设和资产评估原则等最基本的理论问题，掌握资产评估程序的主要环节和具体程序。

本章关键词：资产；资产评估；资产评估的价值类型；资产评估的目的；资产评估的假设；资产评估的原则；资产评估程序

1.1 资产评估的产生与发展

1.1.1 资产评估的发展阶段

资产评估是伴随着商品交换的出现而逐步形成和发展起来的，它是商品经济发展到一定阶段的产物。总体来看，资产评估大体经历了三个发展阶段。

1. 原始评估阶段

在原始社会后期，生产的进一步发展导致了剩余财产的出现，这是私有制产生的物质基础。随着私有制的出现，出现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见，这时，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而达成一个公平价格，以促成买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种依据和方法给出一个双方都能接受的价格，实际上扮演了类似于现在评估人员的角色。

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观感觉和主观偏好进行，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或受过专门训练，而往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行，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评估人员的报酬，评估人员也无须对评估结果负法律责任。

2. 经验评估阶段

随着社会经济的进一步发展和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发展，由此产生了一批具有一定资产评估经验的评估人员。这些评估人员以过去的经验

数据为依据，结合自己在长期的资产评估中积累起来的丰富经验和专业知识对资产进行评估，因而专业水平更高，资产交易双方都愿意委托他们进行评估，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加可靠，但还未能实现资产评估的规范化和评估方法的科学化。

经验评估的基本特点如下。

- (1) 评估人员具有一定的评估经验和专业水平，评估业务也比较频繁。
- (2) 评估人员对资产评估业务进行有偿服务。
- (3) 评估结果的准确性主要取决于评估人员积累的评估经验和思想素质。
- (4) 评估人员或评估机构对评估结果负有法律上的责任，特别是对因欺诈行为和其他违法行为而产生的后果负有法律责任。

3. 科学评估阶段

资产评估发展的最后阶段是科学评估阶段。科学评估是指把现代科学技术和方式引入到资产评估中来，采用科学的方法和手段来对被评估资产进行评估的过程。一般认为，1792年英国测量师学会的成立是科学评估阶段的开始。英国测量师学会是现在的英国皇家特许测量师学会（Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS）的前身，是目前世界上影响最大的评估行业专业组织之一，该组织于1881年由英国维多利亚女王授予“特许”状，并于1921年获得“皇家”荣誉。其后，1896年，由美国的穆斯·约翰（John Leonard Moon）和杨·威廉（William Monore Young）在美国威斯康星州密尔沃基市（Milwaukee Wisconsin）创建了世界上最早的专业评估机构——美国评估公司（American Appraisal Associates, Inc.）。该公司目前仍然是国际上较有影响力的资产评估专业机构。

资产评估的科学化与现代化市场经济体制的建立和完善有着密切的联系。随着经济发展和进步，以资产交易为主的资产业务急剧扩大，资产业务中的分工现象变得日益明显，作为中介组织的资产评估机构也逐渐产生和发展，资产评估行业应运而生。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资产评估业务，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。具备了上述条件，公司化的资产评估机构便产生了。这些资产评估机构依靠其强大的评估实力和现代化的管理方式能为资产业务双方提供优质的评估服务。

科学评估阶段的资产评估主要具有以下特点。

- (1) 评估机构公司化，即评估机构是自负盈亏的独立企业法人。
- (2) 评估手段和方法科学化，即把大量现代化科学技术和方法应用到资产评估中来，提高了资产评估的准确性和科学性。
- (3) 资产评估的范围扩大化，即资产评估的内容极其丰富，不仅包括有形资产和无形资产评估，而且细化到专项资产、金融资产等方面的评估。
- (4) 资产评估人员专业化，即资产评估人员以资产评估作为自己的终身职业去从事，他们对资产评估的业务知识和理论都有相当程度的掌握和了解。
- (5) 评估结果法律化，即资产评估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资产评估结果的资产评估报告要负有法律责任甚至是连带责任。

目前，资产评估发展较早的国家有英国、美国、澳大利亚、加拿大、新西兰、日本、韩

国、德国、法国等，中国、俄罗斯及东欧国家虽然起步较晚，但发展速度却非常快。随着企业间竞争的进一步加剧，企业间资产的交易行为也越来越频繁，这为资产评估提供了广阔的发展空间。许多国家都成立了专门的评估机构，由专业评估人员开展评估工作，设立了专业资产评估协会或学会等组织，资产评估逐渐成为社会中一个独立完整的中介行业，在社会经济生活中发挥着不可替代的重要作用。

1.1.2 发达国家资产评估的现状

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就越大，评估的成熟程度和发达程度就越高。发达国家的资产业务十分发达，其评估行业也因此发达起来，代表着国际范围内资产评估行业的先进程度。当前，世界发达国家资产评估的基本现状如下。

1. 资产评估主体的公司化

所谓公司化，就是指评估机构以自主经营、自负盈亏的企业法人的形式进行经营管理，这些评估机构通常是产权明晰、责权分明、政企分开、管理科学的现代企业，完全符合一般服务性企业的特点。客户就是参与资产业务的交易双方，其产品就是为客户提供优质的评估结果（以评估报告的形式提交给客户）。发达国家的资产评估公司可以分为两大类：一类是专业化的资产评估公司；另一类是兼营资产评估业务的各类管理咨询公司。前者为客户提供绝大数的资产评估业务，专业化程度较高；后者在从事其他有关业务的同时，也从事资产评估业务，除了从事财务管理、战略管理、人力资源管理外，兼营资产评估业务，会计师事务所、审计事务所也兼营评估业务。

2. 资产评估管理的科学化

资产评估管理的科学化主要表现在评估管理机构健全、评估规则统一和监测评估结果三个方面。发达国家一般设有全国性的资产评估协会，负责资产评估的行业管理和自律工作。全国性资产评估协会还制定了严格统一的资产评估规则，其主要内容涉及评估公司的组织、评估师的资格及其晋升、评估师的职业道德规范，以及资产评估中应该遵循的一般原则等。监测评估结果的主要目的是防止发生评估人员在评估中违反职业道德，恶意损害一方利益的情况。评估人员必须在共同完成的评估报告上签字，作为追诉的法律依据，如果评估结果因恶意而出现法律纠纷，则评估人员必须为此承担法律责任。有些国家还采用评估人员之间互相负连带责任的制度来规范评估人员的行为。

3. 资产评估行业从业人员的多层次化

资产评估行业具有知识密集型的特点，从业人员的知识和技能相对其他行业比较突出。从业人员可以分为行业管理人员和企业经营人员。前者是指在资产评估协会工作的人员，后者是指在资产评估公司中工作的人员。企业经营人员又可分为三类：第一类是评估公司的董事、经理和其他管理人员，这是公司的管理阶层，主要负责公司的经营管理工作；第二类是评估公司的销售人员，其主要任务是通过各种方式把公司的优质服务推销出去，为公司承揽业务；第三类是专业评估人员，主要由专业技术人员组成，大多是各行各业的工程师和具有相当职称的专家，其中以会计师居多，他们的主要任务是完成公司资产评估业务的技术性工作，也是资产评估公司的主要技术力量。

4. 资产评估业务的多元化

发达国家的资产评估业务表现为多元化的趋势，大到宇宙飞船、国家级工程项目的评

估,小到企业螺丝钉、边角料的评估,都是他们的评估范围。只要客户有委托要求,就尽量满足,十分注重创建自己的公司品牌。公司之间有时也为一项业务展开激烈的竞争,但每一个评估公司都有自己的特色,有的精于无形资产评估,有的擅长有形资产评估等。

1.1.3 我国资产评估行业的发展概况

资产评估行业作为一个独立的社会中介行业在国外已有上百年历史,在我国,由于长期实行计划经济体制,资产评估还是一个新兴的行业。在计划经济条件下,企业的资产都是国有资产,产权属于国家,资产的转移都通过国家计划调拨的方式进行。在这种条件下,资产交易主要表现为少量的民间交易和少量的对外经济交易,资产业务规模小,制约了资产评估业的发展。资产评估行业是在改革开放以后逐渐发展起来的。

20世纪80年代末,随着我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,原国家国有资产管理局颁发了《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》,这是我国第一个提到评估问题的政府文件。1990年7月,原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业务各项管理工作,进行评估理论方法的研究;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。

中国的资产评估行业自20世纪80年代末期兴起以来已得到空前发展。

(1) 建立和健全了评估规章。1991年11月,国务院以第91号令发布了《国有资产评估管理办法》,该项法规是我国国有资产评估制度基本形成的重要标志,它对我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、评估工作的管理主体、评估操作机构的资格认定、评估的基本方法和评估行为等方面做了系统的规定,确立了我国资产评估工作的基本依据、基本方针和基本政策。原国家国有资产管理局围绕着贯彻落实第91号令也制定一系列配套的规章制度,地方省市人民政府也制定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。

(2) 成立了行业组织。1993年12月,中国资产评估协会成立。评估协会的成立标志着我国资产评估行业由政府直接管理开始向政府监督指导下行业自律性管理过渡。资产评估作为社会公正性中介服务组织,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协会会员管理,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,开展教育培训、国际交流、信息服务,维护会员的合法权益,该协会是一个行业自律性组织。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,使中国资产评估行业开始走向世界。1998年根据政府体制改革方案,原国家国有资产管理局被撤销,中国资产评估协会划归到财政部,相应的资产评估管理工作也移交到财政部。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的常务理事。目前，全国各省、自治区、直辖市和计划单列市基本都成立了资产评估协会，形成了较完整的组织体系。

(3) 建立了资产评估师职业资格考试制度。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，已难以胜任此项工作。为此，1995年5月，原国家国有资产管理局、原国家人事部共同发布了《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》，规定注册资产评估师由原国家人事部和原国家国有资产管理局共同管理。凡通过全国统一考试合格者，就能取得“执业资格证书”，证明该人员已具备执业的能力和水平，经过注册取得“注册证”后即可进行执业。注册资产评估师具备签署评估报告的权力。评估报告必须由两名或两名以上的注册资产评估师签字方为有效。评估机构的申办建立也必须拥有一定数量的资产评估师。注册评估师制度的实行，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，也为规范评估机构管理打下了必要的前提基础。2014年8月12日，国务院发布了《国务院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的职业资格许可和认定。2014年10月10日，人力资源和社会保障部办公厅和财政部办公厅发布了《关于做好取消注册资产评估师职业资格后续工作的通知》（人社厅函[2014]380号），将注册资产评估师职业资格调整为水平评价类职业资格。2015年4月27日，人力资源和社会保障部和财政部关于印发《资产评估师职业资格制度暂行规定》和《资产评估师职业资格考试实施办法》的通知（人社部发[2015]43号），对资产评估师职业资格制度做出了新的规定。已取得的注册资产评估师执业资格证书，与按照本规定要求取得的资产评估师职业资格证书的效用等同。

(4) 规范了评估机构和评估工作的管理。为了规范机构管理，在每一个发展时期都根据当时的实际情况，及时地制定了机构管理办法。例如，1993年原国家国有资产管理局关于颁发重新修订的《资产评估机构管理暂行办法》的通知（国资办发[1993]58号），同年还发布了证券业评估机构的管理办法。在1997年11月召开的全国评估管理工作大会上，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，并对评估师的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。2001年12月31日，国务院转发了财政部《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》，从2002年起，国有资产评估取消立项确认审批制度，实行核准制和备案制，加大了资产评估机构和注册资产评估师在资产评估行为中的责任，标志着我国资产评估在项目管理上又前进了一大步。2003年，国务院设立国有资产监督管理委员会，财政部有关国有资产管理的部分职能划归国资委。国资委以出资人的身份管理国有资产，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。这次改革，从源头上解决了长期以来国有资产评估管理与资产评估行业管理不分的局面，实现了二者的完全分离。2005年5月11日，财政部发布《资产评估机构审批管理办法》，这是新时期政府部门制定的资产评估行业的重要部门规章，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。2011年8月11日财政部颁布了《资产评估机构审批和监督管理办法》（财政部令第64号），进一步规范了资产评估机构的审批行为，对于加

强资产评估机构监督管理，促进资产评估行业健康发展具有重要意义。

(5) 资产评估执业标准体系正在逐渐形成。2001年9月1日,《资产评估准则——无形资产》颁布并实施,它是我国资产评估行业的第一个具体执业准则,它的颁布与实施标志着我国资产评估行业又向规范化和法制化迈进了重要的一步。2004年2月,财政部颁布并实施了《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》,标志着我国资产评估准则体系初步建立,进一步推动了我国资产评估行业的健康发展。2007年11月28日,财政部与中国资产评估协会举行中国资产评估准则体系发布会,正式发布中国资产评估准则体系,同时发布包括8项新准则在内的15项资产评估准则,标志着比较完整的资产评估准则体系初步建立。2008年11月28日,中国资产评估协会又发布3项新准则,资产评估准则体系进一步完善。截止到2012年底,我国已经发布的资产评估准则有26项,其中包括2项基本准则、12项具体准则、4项资产评估指南和8项资产评估指导意见。

现代意义上的资产评估活动在我国虽然历史较短,但它已经是社会主义市场经济不可或缺的组成部分。随着市场经济的深化,个人、家庭、民营企业、乡镇企业、集体企业、三资企业等在资产规模扩大的同时,也为资产通过市场重组创造了条件。财产保险、担保、财产纳税等资产业务正在呈现出迅速发展的态势。所有这些都将对资产评估行业产生深刻的影响。资产评估活动及其行业已经成为我国发展社会主义市场经济、实现改革开放不可缺少的基础性中介服务行业,扮演着推动经济发展和社会进步的角色。

1.2 资产评估及其特点

1.2.1 资产及其分类

1. 资产的含义

资产是一个具有多角度、多层面的概念,既有经济学中的资产概念,也有会计学等其他学科的资产概念。经济学中的资产泛指特定经济主体拥有或者控制的,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者控制的,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企业过去的交易或事项形成的、并由企业拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。会计学中的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。

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,即特定经济主体拥有或者控制的,能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源。而其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。一般来说,一项财产要作为经济主体的资产予以确认,对于经济主体来说要拥有其所有权,必须归经济主体所有,也就是经济主体对该项财产具有产权。对于一些特殊方式形成的资产,经济主体虽然对其不拥有所有权,但能够实际控制的,如融资租入固定资产,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。