



普通高等教育“十二五”规划教材（高职高专教育）

# 资产评估实务

杨淑芝 刘刚 主编  
王雄 赵亭亭 副主编



中国电力出版社  
CHINA ELECTRIC POWER PRESS



普通高等教育“十二五”规划教材（高职高专教育）

# 资产评估实务

主 编 杨淑芝 刘 刚  
副主编 王 雄 赵亭亭  
编 写 于 珊 裴艳慧 樊金枝  
      韩献珍 吴晨欣 刘 伟  
主 审 张雪玉



中国电力出版社  
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

## 内 容 提 要

本书为普通高等教育“十二五”规划教材（高职高专教育）。全书共十一章，主要内容分为资产评估理论知识和评估实务两部分，附录有相关行业标准和资产评估实例。本书在内容安排上，紧扣我国注册资产评估师资格考试内容和要求，结合高等职业教育的特点和培养目标，强化基本知识，突出技能培养，主要针对高职学生；在内容结构编排上，突出理论结合实际应用，注重学生基础和应用方向，通过穿插一些栏目、结构框图和重点提示，提高学生对资产评估工作的认识和理解。

本书可作为高职高专院校资产评估、财会、房地产、经济管理等专业的教材，也可作为全国注册资产评估师（CPV）考试参考用书，还可作为相关人员的学习资料。

## 图书在版编目（CIP）数据

资产评估实务/杨淑芝, 刘刚主编. —北京: 中国电力出版社, 2012.4

普通高等教育“十二五”规划教材. 高职高专教育  
ISBN 978-7-5123-2877-8

I. ①资… II. ①杨… ②刘… III. ①资产评估—高等职业教育—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2012）第 058554 号

中国电力出版社出版、发行

（北京市东城区北京站西街 19 号 100005 <http://www.cepp.sgcc.com.cn>）

航远印刷有限公司印刷

各地新华书店经售

\*

2012 年 8 月第一版 2012 年 8 月北京第一次印刷  
787 毫米×1092 毫米 16 开本 23.5 印张 569 千字  
定价 41.00 元

## 敬告读者

本书封面贴有防伪标签，加热后中心图案消失  
本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

版 权 专 有 翻 印 必 究

# 前 言

我国的资产评估行业起步于1989年。经过近二十多年的快速发展，已在防止国有资产流失，促进资产顺畅流转，维护市场秩序，规范资本运作，维护股东权益和促进经济体制改革等方面发挥了重要作用。随着我国经济体制改革的不断深化、生产要素市场的快速发展和经济全球化进程的不断加快，资产评估业也面临着新的发展机遇和挑战。

为适应现代市场经济发展对人才具体要求的需要，本书从高等职业教育学生知识基础和技能培养的需要出发，依照资产评估运作流程和要求，以必要的相关理论知识为铺垫，突出案例教学和实践环节，注重技能培养，实现理论与实践的有机结合。本书共十一章，主要内容分为资产评估理论知识和评估实务两部分。第一~三章为资产评估基本理论知识部分，根据“必需”和“够用”的教学原则，从资产与资产评估的概念、功能、原则入手，介绍资产评估的基本方法和资产评估程序。第四~十章为资产评估实务部分，内容的编排参照资产评估业务种类和资产的流动性，突出实务教学和本书的应用方向性，重点阐述机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、流动资产评估、金融资产评估、企业价值评估和资产评估报告等内容。第十一章为资产评估报告，主要安排资产评估报告的制作要素及其应用。本书旨在通过学习资产评估基本理论知识，使学生能够结合各类评估业务的特点和评估方法的适用条件，选择合适的评估方法，对被评估对象进行价值分析，并能够按照规范格式编写或评阅资产评估报告。

本书的突出特点表现在两个方面：

1. 在内容的安排上，重点突出房地产评估、土地评估、资源性资产评估、长期投资评估、流动资产评估以及资产评估实务操作技巧，紧扣我国注册资产评估师资格考试内容和要求，结合高等职业教育的特点和培养目标，强化基本知识，突出技能培养，是一本针对高职起点学生为对象的专业应用书籍。

2. 在内容结构编排上，突出理论结合实际应用，注重学生基础和应用方向，通过穿插一些栏目、结构框图和重点提示，提高学生对资产评估工作的认识和理解。

内蒙古建筑职业技术学院杨淑芝编写第一、三章，附录一、二、四；内蒙古建筑职业技术学院吴晨欣老师编写第二章的一、二节；内蒙古财经学院王雄编写第二章的三、四节，第六章；内蒙古机电职业技术学院刘刚编写第四章；内蒙古建筑职业技术学院于珊编写第五章的一~三节，附录三；内蒙古建筑职业技术学院刘伟编写第五章的四~六节；内蒙古建筑职业技术学院裴艳慧老师编写第五章的七~九节；内蒙古建筑职业技术学院赵亭亭编写第七、九章；内蒙古建筑职业技术学院韩献珍老师编写第八、十一章；内蒙古建筑职业技术学院樊金枝老师编写第十章。本书由内蒙古建筑职业技术学院经济管理学院张雪玉院长主审，内蒙古华诚源评估公司，内蒙古财经学院给予大力支持，在此一并表示感谢！

限于作者的水平和实践经验，书中难免存在疏漏和不妥之处，敬请批评指正。

# 目 录

前言

第一章

## 资产评估概述 1

名人语录

重点提示

第一节 资产及资产评估的内涵 /2

第二节 资产评估的目的和价值类型 /10

第三节 资产评估的假设和原则 /16

▶ 本章小结 /20

▶ 思考题 /21

▶ 习 题 /21

▶ 阅读材料 /25

第二章

## 资产评估的基本方法 27

名人语录

重点提示

第一节 市场法 /29

第二节 收益法 /40

第三节 成本法 /46

第四节 评估方法的比较与选择 /59

▶ 本章小结 /62

▶ 思考题 /62

▶ 习 题 /63

▶ 阅读材料 /67

第三章

## 资产评估程序及信息收集 69

名人语录


重点提示


第一节 资产评估程序概述 /70

第二节	资产评估的具体程序	/72
第三节	资产评估中信息收集与分析方法	/77
▶	本章小结	/83
▶	思考题	/84
▶	习 题	/84
▶	阅读材料	/87

#### 第四章

### 机器设备评估 89

名人语录 

重点提示 

第一节	机器设备评估概述	/90
第二节	成本法在机器设备评估中的应用	/93
第三节	市场法在机器设备评估中的应用	/108
第四节	收益法在机器设备评估中的应用	/110
▶	本章小结	/111
▶	思考题	/111
▶	习 题	/111
▶	阅读材料	/116

#### 第五章

### 房屋建筑物及在建工程评估 117

名人语录 

重点提示 

第一节	房地产评估概述	/118
第二节	房地产价格及其影响因素	/119
第三节	房地产评估的收益法	/122
第四节	房地产评估的市场法	/129
第五节	房地产评估的成本法	/135
第六节	房地产评估的剩余法	/138
第七节	基准地价修正系数法	/141
第八节	路线法	/143
第九节	在建工程评估	/147
▶	本章小结	/150
▶	思考题	/150
▶	习 题	/150
▶	阅读材料	/156

## 第六章

### 资源资产评估

157

名人语录

重点提示

第一节 资源性资产概述 /158

第二节 森林资源资产评估 /162

第三节 矿产资源资产评估 /170

▶ 本章小结 /177

▶ 思考题 /177

▶ 习题 /178

▶ 阅读材料 /182

## 第七章

### 无形资产评估

183

名人语录

重点提示

第一节 无形资产评估概述 /184

第二节 无形资产评估中的收益法 /191

第三节 无形资产评估中的成本法 /195

第四节 无形资产评估中的市场法 /199

第五节 专利权和非专利技术评估 /200

第六节 商标权评估 /214

第七节 商誉的评估 /222

▶ 本章小结 /224

▶ 思考题 /224

▶ 习题 /224

▶ 阅读材料 /227

## 第八章

### 长期投资评估

229

名人语录

重点提示

第一节 长期投资评估概述 /230

第二节 长期债权投资评估 /231

第三节 长期股权投资评估 /234


第四节 其他长期投资评估 /239


▶ 本章小结 /240

- ▶ 思考题 /241
- ▶ 习 题 /241
- ▶ 阅读材料 /245

## 第九章

### 流动资产评估 247


名人语录 


重点提示 

- 第一节 流动资产的特点与评估程序 /248
- 第二节 实物类流动资产的评估 /252
- 第三节 现金、银行存款、应收账款以及其他流动资产的评估 /262
- ▶ 本章小结 /266
- ▶ 思考题 /266
- ▶ 习 题 /266
- ▶ 阅读材料 /268

## 第十章

### 企业价值评估 269


名人语录 


重点提示 

- 第一节 企业价值评估概述 /270
- 第二节 收益法在企业价值评估中的应用 /278
- 第三节 其他方法在企业价值评估中的应用 /290
- ▶ 本章小结 /293
- ▶ 思考题 /293
- ▶ 习 题 /294
- ▶ 阅读材料 /298

## 第十一章

### 资产评估报告 299

名人语录 

重点提示 

- 第一节 资产评估报告概述 /300
- 第二节 资产评估报告的编制要求及其技能 /307
- 第三节 资产评估报告的利用 /314
- ▶ 本章小结 /326
- ▶ 思考题 /327



▶ 习 题 /327

▶ 阅读材料 /333

**附录** 334

附录一 资产评估准则——基本准则 /334

附录二 资产评估职业道德准则——基本准则 /336

附录三 资产评估实例一 /338

附录四 资产评估实例二 /360

**参考文献** 364

► 普通高等教育“十二五”规划教材（高职高专教育）

资产评估实务

# 第一章

## 资产评估概述



资产评估是一门需要学习的艺术而不是需要实践的科学。

——肯尼思 R. 费里思、芭芭拉 S. 佩舍雷·佩蒂

也许金融界最普遍的问题就是：“这项投资的价值是多少？”不论投资的形式是债券、股票或者整个公司，对它经济价值的评估往往是总裁或分析家们的终极目标。

——M·伏罗德海姆

### 重点提示

- ▶ 资产、资产评估的概念及相关术语的理解
- ▶ 资产评估的基本要素
- ▶ 资产评估的一般目的和特定目的
- ▶ 资产评估的基本假设和原则

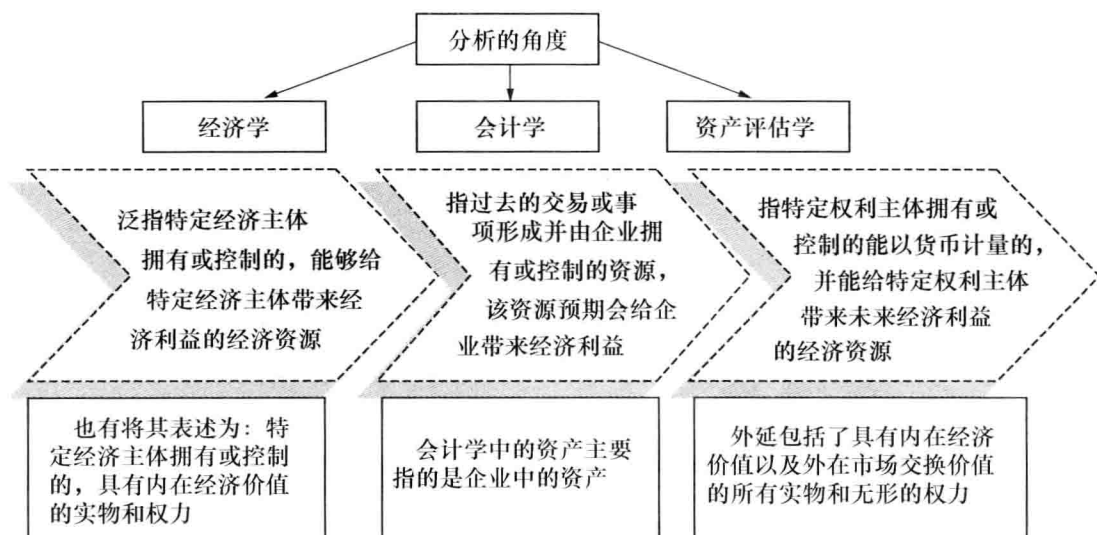
作为一个独立的学科，资产评估学科有其自身的研究对象、范围、目的、基本假设和应遵循的科学原则，有不同于会计学和经济学的价值标准和计量原则。资本市场的日趋活跃，产权交易的更加频繁，对各类资产进行价值评估越来越重要。因而，理解资产评估的基本概念，即资产、价值、资产评估、资产评估目的、假设、原则，是建立资产评估思维方式的基础。本章将解释什么是评估，谁进行评估，评估中涉及的一些基本概念深刻剖析。

## 第一节 资产及资产评估的内涵

### 一、资产及其分类

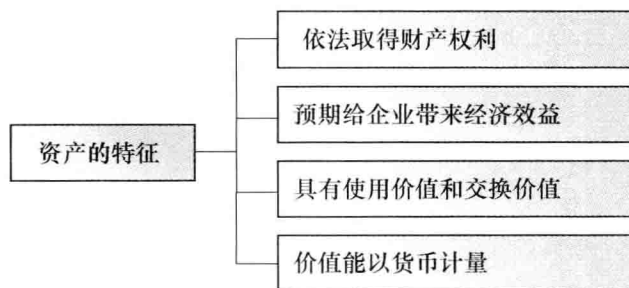
#### (一) 资产的内涵

资产评估的对象是资产，资产是生产商品或提供劳务的工具，是能够长期提供收益流的物品。分析问题的角度不同，对资产的理解也不同。它是一个具有多角度多层面的概念<sup>①</sup>。



本书认为：资产是特定权利主体拥有或控制的能以货币计量的，并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。

#### (二) 资产的特征



<sup>①</sup> 广义的资产包括自然人、法人所占有或控制的一切资源，但不涉及资源的归属。

(1) 依法取得财产<sup>❶</sup>权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。市场经济的深化,使财产所有权基本权形成不同的排列与组合,这些排列与组合称之为产权。在资产评估中应了解被评估资产的产权构成。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) 预期会给企业带来经济效益。如果把资产能够带来未来利益的潜在能力恰当使用,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) 从未来潜在能力来讲,资产具有使用价值(Value-In-Use)和交换价值(Value-In-Exchange)。

(4) 资产价值能以货币计量。资产若不能以价值计量就不能作为资产确认,即要形成价格,有价格才能以货币计量。西方经济学认为价格形成的三个要素,即有效用、稀缺性及有效需求,只有同时满足这三大要素才具有价格。没有任何效用的东西,不可能成为资产。但并非任何有用的东西都能成为资产。

### ➡ 背景资料: 资产确认的准则

1. 现实性。评估对象在评估日之前已经存在,并且在评估时点仍然存在。对可能将形成资产但尚未发生的活动不能列为评估对象。

2. 控制性。经济资源的控制性是某经济行为主体能控制的,并使用、支配着资源,且有分享收益的权利。

3. 有效性。资产必须有效用且能带来收益或潜在收益。是否盈利不能作为有效性的前提。如闲置的生产线不能否认它的有效性,应把它排除在资产之外。

4. 稀缺性。稀缺性本身并不存在和产生价值,但由于稀缺,经济主体要获得其控制权就必须付出相应的代价,从而形成价格。空气很有用,但没有价格,它取之不尽,用之不绝。

5. 合法性。凡不能得到法律保障的资源,尽管可以是企业或经济主体直接控制的,也不能确认为资产,如违章建筑、偷盗的瓷器等。

### (三) 资产的分类

资产的存在形式是多种多样的,通常情况下,按照不同的标准,可将资产分为不同的种类,见表 1-1。

表 1-1 资 产 分 类

分 类 标 准	类 别
1. 资产存在形态	有形资产和无形资产
2. 资产是否具有综合获利能力	单项资产和整体资产

❶ 财产(Property)指属于国家、企业或个人的物质财富及民事权利、义务的总和,它不仅涉及被拥有的某物而且还涉及其所有权的具体归属。

续表

分类标准	类别
3. 资产能否独立存在	可确指的资产和不可确指的资产
4. 资产与生产经营过程的关系	经营性资产和非经营性资产

(1) 有形资产 (Tangible Assets) 是指那些具有实体形态的资产, 如机器设备、房屋建筑物、流动资产、长期投资、专项资产、自然资源资产等。这些资产具有不同的功能和特性, 评估时应分别进行。无形资产 (Intangible Assets) 是指特定主体所控制的, 不具有实物形态, 对生产经营长期发挥作用且能带来经济利益的资源, 如专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、特许权等可辨认的无形资产以及不可辨认的无形资产——商誉。

(2) 单项资产 (Single Item Property) 是指单台、单件的资产; 整体资产 (Overall Property) 是指由一组单项资产组成的具有整体生产能力或获利能力的资产综合体, 如企业生产流水线。

(3) 可确指的资产是 (Specified Assets) 指能独立存在和转让的资产, 除商誉以外的有形资产和无形资产都是可确指的资产; 不可确指的资产 (Non-Specified Assets) 是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产, 如商誉。

(4) 经营性资产 (Operational Assets) 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 (Non-Operating Assets) 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。

## 二、价格与价值

价格是为取得一项资产所花费的实际量。价格是一个历史数据或事实 (过往的以前的), 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。

价格 (Price) ——最后达成的结果, 是一个历史数据或事实, 价格有唯一性。

这里的价值是一个交换价值 (Value-In-Exchange) 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。资产评估中的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。作为资产评估的目标是判断评估对象的价值而不是评估对象的实际成交价格。

价值 (Value) ——着眼未来, 评估中的价值不是历史数据不是事实, 是估计。

资产价值与资产评估价值是紧密联系的。资产的价值是资产对主体的效用 (Utility), 是资产对主体的作用和影响, 资产价值属于存在范畴, 是客观存在, 是资产评估的对象; 而资产评估价值则是主体的观念活动或对资产价值的观念评估、观念把握, 是观念范畴。

一般来说, 资产价值决定资产评估价值, 资产评估价值反映资产价值。资产评估价值是评估主体从观念上把握资产价值的一种形式和结果。

## 三、资产评估的内涵

### (一) 资产评估的基本含义

评估 (Appraisal) 从字面意思来讲, “评”就是评定, 对经济结果进行评价; “估”就是估计、估算, 对未来的经济结果进行预测。本书所说的评估是指专业人士 (专家) 根据所掌握的数据资料, 对资产价值进行定性、定量的说明和评价过程, 是对影响资产价值的因素及

其变化规律进行的专业分析,这种分析要尽可能搜集与评估相关的各种信息,评估人员和评估机构应对其做出的专业判断承担相应的责任。

资产评估(Assets Valuation)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。

资产评估实际上是一种通过模拟市场行为来分析、判断资产价值的行为,是评估人员根据有关数据资料,模拟市场对资产在一定时点上最有可能实现的市场价值的估计和判断活动。

### ➤ 背景资料

- 1989年我国资产评估行业起步,国有资产评估开始;
- 1991年国务院91号令颁布;
- 1993年中国资产评估协会成立;
- 1995年中国资产评估协会加入国际评估准则委员会;
- 1996年注册评估师考试开始;
- 1999年中国资产评估协会成为国际评估准则委员会常务理事国;
- 2001年第一个执业准则《资产评估准则——无形资产》颁布;
- 2003年颁布《珠宝首饰评估指导意见》;《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 2004年颁布《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》、《企业价值评估指导意见(试行)》;
- 2005年发布《金融不良资产评估指导意见(试行)》;
- 2006年发布《森林资源资产评估管理暂行规定》;
- 2007年颁布8项准则:《资产评估价值类型指导意见》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——业务约定书》、《以财务报告为目的的评估指南(试行)》。

(资料来源:中国资产评估协会网站, <http://www.cas.org.cn>)

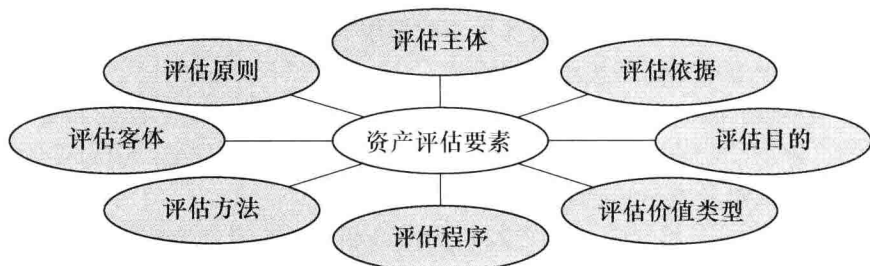
### 想一想

1. 如何区分资产、财产、财富、资源?
2. 怎样认识资产评估在市场经济中的地位和作用?

## (二) 资产评估的基本要素

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<sup>①</sup>。

<sup>①</sup> 注册资产评估师考试用书编写组认为:资产评估有十个基本要素,除以下八个外,还包括资产评估假设与资产评估基准日。



### 1. 评估主体

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。评估主体回答的是什么机构、什么人从事评估业务或谁来进行资产评估。评估主体必须是符合国家有关规定、具有从事资产评估资格的机构和人员<sup>①</sup>，资产评估人员只有取得相应的评估执业资格，才能开展资产评估业务。



#### 小提示

- ▶ 国家承认的7种专业资格：注册资产评估师、注册房地产估价师、土地估价师、保险公估人员、旧机动车鉴定评估师、矿业权评估师、珠宝评估师。
- ▶ 合格的评估人员应具备的素质：良好的职业道德和个人品质；广博的知识和丰富的实践经验；通过严格的考试或考核，取得资格；认真负责，有良好的团队精神和敬业精神。

### 2. 评估客体

评估客体也称评估对象，即被评估的资产，是资产评估的具体对象，包括国家、企业、事业或其他单位所拥有的各种财产、债权及其他权力。一般情况下，拟发生产权交易或变动是资产需要评估的前提。作为评估的客体既可以是具有实体的实物资产，也可以是没有实体的无形资产；既可以是单项资产，也可以是诸如企业整体这样的整体资产。单项资产的分类多种多样，包括流动资产、机器设备、房地产、长期投资、资源性资产、无形资产等。

### 3. 评估依据

评估依据是根据什么进行资产评估，即资产评估工作所遵循的法律法规、专业准则、经济行为文件、重大合同协议、收费标准及其他参考依据。主要有：

(1) 法规依据（是与资产评估相关的法律、法规）。如国有资产评估管理办法、资产评估操作规范意见、公司法、证券法、合伙法、物权法等，这些法律、法规是开展资产评估工作必须遵守的行为准则。

(2) 行为依据（是反映资产评估经济行为的文件）。资产评估活动为资产业务提供公平的价值尺度，因此资产业务所涉及的经济行为文件、重大合同或协议也是评估时必须遵循的，如证券管理部门同意公司上市的有关批文、资产管理部门同意公司与外方合作组建中外合资

<sup>①</sup> 截止 2006 年底，全国有资产评估机构 3500 多家，执业 CPV31677 人，从业人员 6 万多人。（来自中国资产评估协会就 2007 年 CPV 考试答记者问）



公司的有关批文等,这些文件、合同、协议明确了资产业务的性质与评估目的,决定了资产评估价值类型与相应评估方法的选择,是资产评估结果赖以形成的重要基础。

(3) 产权依据(是与被评估资产相关的重大合同协议)。如产品的销售合同、技术转让协议、资产的租赁合同、使用合同等,这些合同、协议是评估人员对资产价值做出判断时所依据的重要资料。

(4) 取价依据(是与被评估资产有关的取费标准和其他参考资料)。如被评估资产所在地的房屋建筑物造价标准、各种费率取费标准、土地基准地价、行业协会发布的有关信息等,这些资料是对被评估资产价值做出判断的重要依据。



#### 小提示

- ▶ 截止 2008 年 3 月我国已颁布资产评估准则 15 项,完善的资产评估准则体系初步形成;
- ▶ 资产评估立法已列入人大议事日程,《资产评估法》有望出台。

#### 4. 评估目的

资产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。如企业进行股份制改造、上市、资产抵押贷款等。评估目的分为一般目的和特定目的。从一般意义上讲,评估目的主要是指评估结果的用途,它回答的是为什么要进行资产评估。

#### 5. 评估原则

资产评估原则即资产评估的行为规范,是调节当事人各方关系,处理评估业务的行为准则。评估人员只有在一定的评估原则指导下做出的评估结果,才具有可信性。本章第三节对此内容还要细化。

#### 6. 评估程序

资产评估程序是指注册评估师执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤,即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。为了保证资产评估结果的科学性,任何一项资产评估业务,无论是规模较大的企业整体资产,还是单独的一台设备,在进行资产评估工作时,必须按照国家有关规定,进行财产清查、市场调研、评定估算、验证结果等工作程序,否则将影响资产评估的质量。

#### 7. 评估价值类型

资产评估价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式,或资产评估价值的质的规定性。这个要素对资产评估有关参数的选择具有很强的约束性。它包括市场价值与非市场价值。

#### 8. 评估方法

资产评估方法即资产评估所运用的特定技术,是分析判断资产评估价值的手段和途径,是评估要素中最重要的一个要素。目前国际上公认的评估方法有收益法、市场法、成本法。

以上八个资产评估要素有机结合,构成资产评估活动的有机整体。整个资产评估内容包含在概念及八个要素中,只有全面掌握了资产评估的八大要素,才会对资产评估的概念和内涵有一个很好的把握。



#### 四、资产评估主体

资产评估的主体，是指从事资产评估的机构和人员。具体来说，就是具有资产评估资格的中介机构和注册资产评估师。中介机构从事资产评估业务，需具备一定条件，并经主管部门批准，这里不赘述，重点说明的是注册资产评估师。

注册资产评估师是具备资产评估、经济管理和财务会计等专业知识并通过考试或认定，取得资产评估师资格，并依法向评估管理部门注册，从事资产评估业务及相关服务业务的人员。注册资产评估师的执业行为应遵循有关的法律和行政法规。资产评估报告应由至少两名注册资产评估师签字。注册资产评估师只能在一个资产评估机构执业并独立行使签字权利，不得允许他人以本人名义签字。注册资产评估师对签署的资产评估报告书的真实性、客观性、公正性负责，并承担相应的法律责任。

注册资产评估师在执业中应遵守独立、客观、公正的原则，与客户存在以下利害关系时，应予以回避：

- (1) 曾在委托单位任职，离职后未满两年。
- (2) 持有客户的股票、债券或与客户有其他经济利益关系。
- (3) 与客户的负责人或委托事项的当事人有利害关系。
- (4) 其他可能直接或间接影响执业的利害关系。

注册资产评估师应当维护职业形象，在本行业中应团结协作，维护行业信誉。不得以下列不正当手段争揽业务：

- (1) 抵毁、贬损同行的信誉。
- (2) 利用回扣、提成等手段。
- (3) 借助行政机关的权力，垄断行业、地区、系统的评估业务。
- (4) 胁迫、欺诈、利诱等方式。
- (5) 其他不正当手段。

此外，注册资产评估师不得向客户或通过客户获取服务费以外的不正当利益；不得对其执业能力进行夸张、虚假以及容易引起误解的宣传。

#### 五、资产评估客体

##### (一) 资产的含义

资产评估客体，是指被评估的资产。作为评估客体的资产，有的是单项资产，有的则是若干项资产的组合体；有的是资产的所有权，有的则是资产的使用权等。我国的资产评估客体，最初是以企业为主体进行的，当然也不排斥各项独立形态的资产，如房地产等。所谓资产，是经济主体拥有或者控制的，能以货币计量的，能够给经济主体带来经济效益的经济资源。资产具有以下几点基本特征：

(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。

(2) 资产必须能以货币计量。也就是说资产能够运用货币计量其价值，否则就不能将其作为资产确认。如某生产饮料的企业，垄断占有一个含有丰富微量元素的优质矿泉水水源，这对于