

# 资产评估基础

李爱华 主编 常法亮 副主编

清华大学出版社

# 资产评估基础

李爱华 主编 常法亮 副主编

清华大学出版社  
北京

## 内 容 简 介

本书共分8部分,主要包括认知资产评估,资产评估方法及评估程序,房地产项目评估,流动资产、资源资产评估,长期资产评估,企业价值评估,以财务报告为目的的评估,资产评估报告等。

本书可作为高等职业院校工程管理领域中工程造价、工程管理、建筑经济管理等专业的教材,可供从事工程项目评估、工程项目管理、工程造价控制、建筑企业会计等方面工作的相关人员学习参考,也可作为注册资产评估师考试的参考资料。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

### 图书在版编目(CIP)数据

资产评估基础/李爱华主编.--北京:清华大学出版社,2014

ISBN 978-7-302-36984-4

I. ①资… II. ①李… III. ①资产评估—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第139521号

责任编辑:赵益鹏 洪 英

封面设计:陈国熙

责任校对:赵丽敏

责任印制:王静怡

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, [c-service@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:c-service@tup.tsinghua.edu.cn)

质 量 反 馈:010-62772015, [zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn)

印 刷 者:北京富博印刷有限公司

装 订 者:北京市密云县京文制本装订厂

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:15.25 字 数:369千字

版 次:2014年10月第1版 印 次:2014年10月第1次印刷

印 数:1~2500

定 价:35.00元

随着经济的发展和施工企业管理模式的改变,施工项目的管理由过去的重施工质量控制逐步向以成本管理为核心、质量与资金并重的管理模式转变,对项目资金整个使用过程的监督和对工程项目的评价也越来越重要,对项目管理人员整体素质的要求也越来越高,现有高职院校工程造价、工程管理、建筑经济管理专业的学生毕业后的就业方向多在施工管理一线,具备项目施工技术过程管理、成本分析等技能已经不能满足企业发展的需要,针对这一现状,应及时地向学生提供项目资金管理、项目财务评价、项目评估等方面的新知识。因此,根据市场人才需求调整培养方案,编写资产评估基础用书,提供教学素材,显得尤为重要。

本书共分8部分,主要内容包括认知资产评估,资产评估方法及评估程序,房地产项目评估,流动资产、资源资产评估,长期资产评估,企业价值评估,以财务报告为目的的评估,资产评估报告等。与目前已有的类似教材相比,本教材的突出特色与优势具体表现在以下几个方面。

(1) 本书按照教育部高职教育的教学要求,采取项目教学法,每个项目分若干工作任务,每个任务分为任务描述、任务分析、知识点播三个环节,体现了高职教育“以任务引领为中心,有选择地讲解理论基础知识”的特点。

(2) 本书在内容安排上,结合教育部制定的职业教育专业教学标准,本着从简单到复杂、从易到难的层次,选择合适的教学案例,方便老师带领学生在案例分析过程中发现问题,引导学生主动解决问题,增强了学生学习的主动性和教材的趣味性。本书每个项目后配有大量练习,书末附有相应的参考答案,方便读者对所学知识的掌握情况进行检测,起到查漏补缺的作用,便于对所学内容进行复习、巩固。

(3) 本书编写组成员由具有多年教学经验的一线教师和具有多年实践工作经验的企业工作人员组成,案例来源于企业实际工作积累,达到理论和实践的完美结合,方便广大读者使用。

本书项目一、二、三、四由河南建筑职业技术学院李爱华、徐合芳编写,项目五、六由河南中昊会计师事务所有限公司常法亮、河南建筑职业技术学院李伟涛编写,项目七、八由中审国际会计师事务所有限公司赵恂、河南建筑职业技术学院魏华洁编写。全书由李爱华统稿。

本书可作为高等职业院校工程管理领域中工程造价、工程管理、建筑经济管理等专业的教材,可供从事工程项目评估、工程项目管理、工程造价控制、建筑企业会计等方面工作的相关人员学习参考,也可作为注册资产评估师考试的参考资料。

本书在编写过程中汲取了大量有关专家、学者和网友的论著、教材、文献资料和网络资源,借鉴了一些新的研究成果,在此对有关作者表示衷心的感谢!

由于时间仓促,编者水平有限,书中难免有错误和疏漏之处,恳请广大读者批评指正。

编 者

2014年6月

<b>项目一 认知资产评估</b> .....	1
任务一 了解资产评估 .....	1
一、任务描述 .....	1
二、任务分析 .....	1
三、知识点播 .....	1
任务二 资产评估的价值类型和基本方法 .....	3
一、任务描述 .....	3
二、任务分析 .....	3
三、知识点播 .....	3
任务三 我国资产评估行业发展状况 .....	5
一、任务描述 .....	5
二、任务分析 .....	5
三、知识点播 .....	5
学习检测与技能训练 .....	14
<b>项目二 资产评估方法及评估程序</b> .....	16
任务一 资产评估的基本方法 .....	16
一、任务描述 .....	16
二、任务分析 .....	16
三、知识点播 .....	16
任务二 资产评估程序 .....	28
一、任务描述 .....	28
二、任务分析 .....	28
三、知识点播 .....	29
学习检测与技能训练 .....	33
<b>项目三 房地产项目评估</b> .....	38
任务一 认知房地产评估 .....	38
一、任务描述 .....	38
二、任务分析 .....	38
三、知识点播 .....	38
任务二 房地产价格及其影响因素 .....	43

一、任务描述 .....	43
二、任务分析 .....	43
三、知识点播 .....	43
任务三 房地产评估的基本方法 .....	47
一、任务描述 .....	47
二、任务分析 .....	48
三、知识点播 .....	48
任务四 在建工程评估 .....	64
一、任务描述 .....	64
二、任务分析 .....	65
三、知识点播 .....	65
学习检测与技能训练 .....	69
<b>项目四 流动资产、资源资产评估 .....</b>	<b>73</b>
任务一 流动资产评估 .....	73
一、任务描述 .....	73
二、任务分析 .....	73
三、知识点播 .....	73
任务二 资源资产评估 .....	81
一、任务描述 .....	81
二、任务分析 .....	81
三、知识点播 .....	81
学习检测与技能训练 .....	89
<b>项目五 长期资产评估 .....</b>	<b>91</b>
任务一 机器设备评估 .....	91
一、任务描述 .....	91
二、任务分析 .....	91
三、知识点播 .....	91
任务二 无形资产评估 .....	112
一、任务描述 .....	112
二、任务分析 .....	112
三、知识点播 .....	112
任务三 长期投资性资产评估 .....	144
一、任务描述 .....	144
二、任务分析 .....	144
三、知识点播 .....	144
学习检测与技能训练 .....	152
<b>项目六 企业价值评估 .....</b>	<b>157</b>
任务一 企业价值评估及其特点和评估范围界定 .....	157

一、任务描述 .....	157
二、任务分析 .....	157
三、知识点播 .....	157
任务二 价值类型与信息资料的收集 .....	160
一、任务描述 .....	160
二、任务分析 .....	160
三、知识点播 .....	161
任务三 企业价值评估的方法 .....	162
一、任务描述 .....	162
二、任务分析 .....	162
三、知识点播 .....	163
学习检测与技能训练 .....	178
<b>项目七 以财务报告为目的的评估 .....</b>	<b>181</b>
任务一 认知以财务报告为目的的评估 .....	181
一、任务描述 .....	181
二、任务分析 .....	181
三、知识点播 .....	181
任务二 以财务报告为目的的评估实务应用 .....	184
一、任务描述 .....	184
二、任务分析 .....	184
三、知识点播 .....	184
任务三 以财务报告为目的的评估的评估报告 .....	200
一、任务描述 .....	200
二、任务分析 .....	200
三、知识点播 .....	200
学习检测与技能训练 .....	202
<b>项目八 资产评估报告 .....</b>	<b>209</b>
任务一 认知资产评估报告 .....	209
一、任务描述 .....	209
二、任务分析 .....	209
三、知识点播 .....	209
任务二 资产评估报告的编制及应用 .....	214
一、任务描述 .....	214
二、任务分析 .....	214
三、知识点播 .....	214
学习检测与技能训练 .....	223
<b>参考答案 .....</b>	<b>229</b>
<b>参考文献 .....</b>	<b>235</b>



## 认知资产评估

**学习导航：**通过本项目的学习，学习者应认知资产评估的概念、特点，了解资产评估的目的、假设和原则，熟悉资产评估的价值类型和评估方法。

### 任务一 了解资产评估

#### 一、任务描述

在一家拍卖公司的会议室里，几个人围着一件旧衣服（据说是收藏爱好者张某3年前花8000元买的）指指点点，评头论足，最后的估价分别为12000元、15000元和20000元，他们这是在干什么？给出的价格是否合理，依据是什么？

#### 二、任务分析

会议室里的工作是在对这件衣服进行评估，要想判断他们给出的价格是否合理、有无依据，必须对资产评估工作有一个正确的认识，了解资产评估的概念及特点、资产评估目的、资产评估依据和评估原则等内容。

#### 三、知识点播

##### （一）资产评估的概念、种类及特点

资产评估是指专业机构和人员，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。

资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着人类社会商品交易的产生和发展，生产商品的资产交易也随之产生并得到发展，这就产生了资产评估的需要。特别是随着市场经济制度的产生，资产交易不断得到发展和扩大，为保证交易的科学性和合理性，对资产评估的需要和要求也随之大大提高。总体来看，资产评估大体经历了三个发展阶段，即原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。根据不同的分类标准，资产评估的分类也有区别。如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式看，目前国际上的资产评估主要分为评估、评估复核、评估咨询三类；从评估面临的条件、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；从资产评估对象的构成和获利能力的角度，资产评估还可分为单项资

产评估和整体资产评估。资产评估具有市场性、公正性、专业性、咨询性等特点。

## （二）资产评估的目的、评估假设与评估原则

### 1. 资产评估目的

资产评估的特定目的是界定评估对象的基础,对于资产评估的价值类型选择具有约束作用。资产评估目的分为一般目的和特定目的。一般目的包含特定目的,而特定目的则是一般目的的具体化。

#### （1）资产评估一般目的

资产评估一般目的或者资产评估的基本目标是由资产评估的性质及其基本功能决定的;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价值。

#### （2）资产评估的特定目的

资产评估的特定目的指的是资产业务(指的是引起资产评估的经济行为,即被评估资产即将发生的经济行为)对评估结果用途的具体要求。同样的资产,因为评估目的不同,其评估值也不相同。资产评估的特定目的实质上是判断特定条件下或者具体条件下资产的公允价值。我国资产评估实践表明,资产业务主要有:资产转让、企业出售、企业兼并、企业联营、股份经营、中外合资、合作、企业清算、担保、企业租赁、债务重组、引起资产评估的其他合法经济行为等。

### 2. 资产评估假设

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。资产评估的假设中最重要的基本假设有交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。

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。它不仅为资产评估得以进行创造了条件,也限制了资产评估的外部环境。

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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的,或不受限制条件下进行的。

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。该假设细分为在用续用、转用续用、移地续用三种情况。

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。清算评估值通常要低于公开市场假设和持续使用假设前提下同样资产的评估值。

### 3. 资产评估的原则

#### （1）资产评估工作原则

##### ① 独立性原则

评估主体和评估业务的当事人双方不能有任何的利益关系。独立性原则包含评估机构的独立性、评估机构和评估人员在评估工作中始终坚持独立的第三者地位两层含义。

##### ② 客观公正性原则

客观公正性原则要求资产评估工作实事求是,尊重客观实际。

### ③ 科学性原则

科学性原则要求资产评估机构和评估人员必须遵循科学的评估标准,以科学的态度制定评估方案,采用科学的评估方法进行资产评估。

### (2) 资产评估经济技术原则

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。

#### ① 预期收益原则

预期收益原则是指资产评估中,资产的价值可以不按照其过去形成的成本或购买价格决定,但是必须充分考虑它在未来可能为其控制者带来的经济效益。预期收益原则要求在进行评估时,必须合理预测资产未来的获利能力和取得获利能力的有效期限。资产评估价值的高低主要取决于该资产给所有者带来的预期收益额的多少。预期收益越多,资产价值越高。

#### ② 贡献原则

该原则是预期收益原则的一种具体化。主要适用于:构成某整体资产的各项要素资产的贡献,或者是当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失。

#### ③ 替代原则

作为一种市场规律,在同一市场上,具有相同使用价值和质量的物品,应有大致相同的交换价值。如果具有不同的交换价值或价格,买者会选择价格较低者。这是市场法评估的理论基础。

#### ④ 供求原则

假定在其他条件不变的前提下,商品价格随着需求的增长而上升,随着供给的增加而下降。该原则是对替代原则的补充。

#### ⑤ 评估时点原则

评估基准日为资产评估提供了一个时间基准。该原则要求资产评估必须要有评估基准日,评估值就是评估基准日的资产价值。

## 任务二 资产评估的价值类型和基本方法

### 一、任务描述

根据任务一的描述,最后给出的价格是否合理,依据是什么?为什么对同一件物品的估值会出现不同的结果?

### 二、任务分析

要想解决任务描述的问题,首先要清楚资产评估的目的,根据评估目的选择评估的价值类型和合适的评估方法,才能正确地进行评估。

### 三、知识点播

#### (一) 资产评估的价值类型的含义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。资产评估的价值类型的形成不仅与资产评估的目的有关,而且与被评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素有着密切的关系。

不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的,而且在数量上往往也存在较大差异。

## (二) 价值类型的分类

对资产价值进行合理分类的目的在于为评估人员科学合理地进行资产评估提供指引,以便资产评估报告的使用者能够正确理解和恰当使用资产评估结果。由于所处的角度不同以及对资产评估价值类型理解方面的差异,目前理论界对资产评估的价值类型的分类主要有以下几种。

(1) 以资产评估的估价标准形式表述的价值类型。

具体包括重置成本、收益现值、现行市价(或变现价值)和清算价格。

(2) 从资产评估假设的角度表述资产评估的价值类型。

具体包括公开市场价值、继续使用价值和清算价值。

(3) 以资产评估时所依据的市场条件、被评估资产的使用状态以及评估结论的适用范围划分资产评估价值类型。

具体包括市场价值和市场价值以外的价值。资产的市场价值是资产公允价值的基本表现形式,是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。市场价值对于整体市场上潜在的买者和卖者来说是相对公平合理的。市场价值以外的价值则是资产公允价值的特殊表现形式。市场价值与市场价值以外的价值的划分标准主要有:①资产评估时的市场条件:公开市场条件还是非公开市场条件。②资产评估时的资产的使用状态:正常使用(最佳使用)还是非正常使用。③资产评估时所用的信息和参数来源:公开市场信息还是非公开市场信息。

(4) 从资产业务的性质,即资产评估特定目的划分资产评估的价值类型。

具体包括:抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价值、拍卖价值、租赁价值、补偿价值等。

## (三) 价值类型选择与相关条件的关系

资产评估的价值类型种类较多,并且与资产评估目的、市场条件等有着密切的联系,因此对价值类型的选择与资产评估目的等相关条件的关系应从两个方面来认识和把握。

其一,要从正确选择价值类型的角度,来关注资产评估目的等相关条件对所选择价值类型的影响。其二,要从价值类型的选择对实现资产评估目的,以及满足其他相关条件的角度,来关注价值类型的正确选择。资产评估价值类型的确定需要考虑的主要因素如下。

(1) 资产评估特定目的:资产评估的特定目的是影响资产评估价值的基础条件。

(2) 评估对象自身功能、利用方式和使用状态:评估对象自身功能、利用方式和使用状态是影响资产评估价值的内因。

(3) 评估时的市场条件:评估时的市场条件是影响资产评估价值的外因。

以上三大因素的不同排列组合,便构成了不同价值类型的形成基础。

## (四) 资产评估的方法

资产评估的方法是实现评定估算资产价值的技术手段。但就其本身来讲,它并不是资产评估所独有的方法。实际上,资产评估方法是在会计、统计、财务管理等学科中的技术方法的基础上,结合自身特点形成的一整套方法体系。该体系由多种具体资产评估方法构成,

按分析原理和技术路线的不同可以归纳为市场法、收益法和成本法三种。每种具体方法的选择与使用情况将在本书项目二中进行讲解。

## 任务三 我国资产评估行业发展状况

### 一、任务描述

资产评估行业作为一个独立的社会中介行业,在发达国家有着上百年的历史。我国的资产评估行业从什么时候起步,有多少专业从业人员?我国有关资产评估的政策及法律又有哪些呢?

### 二、任务分析

要想了解上述内容,必须从我国资产评估行业的发展状况着手,理清该行业管理的思路,熟悉资产管理遵循的有关法律、法规。

### 三、知识点播

#### (一) 我国资产评估行业发展状况

##### 1. 我国资产评估工作起步阶段

1989年,原国家体改委、财政部、原国家国有资产管理局共同发布的《关于出售国有小型企业产权的暂行办法》和《关于企业兼并的暂行办法》明确规定:“被出售企业的资产(包括无形资产)要认真进行清查评估。”“对兼并方的有形资产和无形资产,一定要进行评估作价,并对全部债务予以核实。如果兼并方企业在兼并过程中转换为股份制企业,也要进行资产评估。”同年,原国家国有资产管理局发布了《关于在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7月,原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,标志着我国资产评估工作正式起步。

##### 2. 评估行业迅速发展阶段

1991年国务院第91号令发布了《国有资产评估管理办法》。《资产评估机构管理暂行办法》、《资产评估收费管理办法》等评估行业基本法规、制度的起草和发布工作也陆续完成。为建立国有资产评估项目管理制度、资产评估资格管理制度等提供了法律依据,推动了我国资产评估行业在初期阶段的快速发展,并对我国评估行业的发展发挥了长期指导作用。

1993年12月,中国资产评估协会成立,并于1995年代表我国资产评估行业加入国际评估准则委员会。中国资产评估协会的成立标志着中国资产评估行业已经开始成为一个独立的中介行业,我国资产评估行业管理体制也开始走向政府直接管理与行业自律管理相结合的道路。

##### 3. 强化行业自律管理的新阶段

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》(国办发[2001]102号),对国有资产评估管理方式进行重大改革,取消财政部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度,实行财政部门的

核准制或财政部门、集团公司及有关部门的备案制。之后财政部相继制定了《国有资产评估管理若干问题的规定》、《国有资产评估违法行为处罚办法》等配套改革文件。通过这些改革措施,评估项目的立项确认制度改为备案、核准制,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。与此相适应,财政部将资产评估机构管理、资产评估准则制定等原先划归政府部门的行业管理职能移交给行业协会。这次重大改革不仅是国有资产评估管理的重大变化,同时也标志着我国资产评估行业的发展进入到一个强化行业自律管理的新阶段。

2003年,国务院设立国有资产监督管理委员会。根据《国务院国有资产监督管理委员会主要职责内设机构和人员编制规定》,财政部有关国有资产管理的部分职能划归国资委。国资委作为国务院特设机构,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管理工作。这次改革实现了国有资产评估管理与资产评估行业管理的完全分离,表明日益壮大的我国资产评估行业在形式和实质上真正成为一个独立的中介行业。

2004年2月,财政部决定中国资产评估协会继续单独设立,并以财政部名义发布了《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》。根据101号文件的要求,财政部组织在全国范围内对资产评估行业进行全面检查,进一步推动了我国资产评估行业的健康发展。

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《企业国有产权转让管理暂行办法》,对企业国有产权转让行为进行规范,其中明确规定在企业国有产权转让时,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8月25日,国务院国有资产监督管理委员会发布了《企业国有资产评估管理暂行办法》,对企业国有资产评估行为进行了进一步的规范。

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),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了规范。

#### 4. 目前我国资产评估行业实施行政许可管理的项目

(1) 由财政部门实施的资产评估机构设立许可。如2009年12月,财政部发布《财政部关于推动评估机构做大做强做优的指导意见》,2011年8月,财政部颁布了《资产评估机构审批和监督管理办法》等。

(2) 由财政部与中国证监会共同实施的资产评估机构从事证券业务许可。如2008年第81号文《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》。

(3) 人事部门与财政部门共同实施的资产评估师职业资格许可(含珠宝评估专业)。

(4) 注册资产评估师注册由中国资产评估协会实行自律管理。

#### (二) 我国资产评估行业法律体系

目前我国资产评估法制和规范体系,已初步形成了一套以国务院颁布的《国有资产评估管理办法》为主干,以财政部、原国家国有资产管理局等政府主管部门颁布的一系列关于资产评估的规章制度为主体,以全国人大及其常委会、司法机关和其他政府部门颁布的其他相关法律、司法解释和规章制度为补充的资产评估法律规范体系。

##### 1. 《国有资产评估管理办法》

1991年11月16日,国务院发布《国有资产评估管理办法》(国务院91号令)。该办法

是我国第一个关于资产评估管理的行政法规,也是迄今为止我国法律效力最高的资产评估专门法规。《国有资产评估管理办法》共六章三十九条,主要内容包括:国有资产评估的范围、国有资产评估的组织管理、评估程序、评估方法、国有资产评估项目的管理和资产评估机构的管理及违反本《办法》的法律责任等。

《国有资产评估管理办法》的颁布,确立了我国资产评估的基本依据,是我国资产评估法制建设的重要里程碑。

## 2. 财政部、原国家国有资产管理局等资产评估行政主管部门制定的资产评估规章制度

财政部、原国家国有资产管理局等资产评估行政主管部门制定的资产评估规章制度构成了我国资产评估法律规范体系的最主要内容,主要有资产评估综合管理,如原国家国有资产管理局颁布的《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号);资格管理与考试,如人事部与原国家国有资产管理局联合颁布的《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》(人职发〔1995〕54号),人事部与财政部联合颁布的《关于调整注册资产评估师执业资格考试有关规定的通知》(人发〔1999〕23号);注册管理,如原国家国有资产管理局颁布的《注册资产评估师执业资格注册管理暂行办法》(国资办发〔1996〕35号);机构管理,如财政部颁布的《资产评估机构审批管理办法》(财政部令第22号);评估项目管理,如财政部颁布的《关于改进资产评估确认工作的通知》(财评字〔1998〕136号);后续教育,如财政部颁布的《注册资产评估师后续培训制度(试行)》(财评协字〔1998〕54号);执业规范,如原国家国有资产管理局颁布的《资产评估操作规范意见》(国资办发〔1996〕23号);体制改革,如财政部颁布的《关于资产评估机构脱钩改制的通知》(财评字〔1999〕119号);评估收费和财务管理,如国家物价局与原国家国有资产管理局联合颁布的《关于资产评估收费管理暂行办法》(价费字〔1992〕625号)等方面的内容。

## 3. 资产评估相关法律、法规和规章制度

资产评估相关法律、法规和规章制度是资产评估法律规范体系的重要组成部分。这些法律、法规和规章制度主要包括三方面的内容。

(1) 全国人大或者人大常委会颁布的法律,如《公司法》、《证券法》、《合伙企业法》、《拍卖法》、《刑法》,这些法律主要从以下几个方面涉及资产评估行业:第一是对需要进行资产评估的情形做出了规定;第二是对企业国有资产评估中评估机构选聘以及评估机构执业提出要求;第三是对评估机构、专业人员违反法律规定的罚则做出了规定。其中最为重要的是《公司法》,该法将资产评估作为组建有限责任公司和股份有限公司过程中的重要一环予以明确规定。

(2) 司法机关颁布的司法解释,如最高人民法院颁布的《关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》、《关于冻结、拍卖上市公司国有股和社会法人股若干问题的规定》等。

(3) 相关政府部门颁布的规章制度,如《行政单位国有资产管理暂行办法》(财政部第35号令)、《上市公司收购管理办法》(证监会第35号令)、《公司注册资本登记管理规定》(国家工商行政管理总局第22号令)等。

## 4. 资产评估行业自律管理制度

资产评估行业自律管理制度主要包括协助财政部门审批和管理资产评估机构;建立起注册资产评估师注册管理制度;建立了会员管理体系;建立了后续教育培训体系;发布了

资产评估准则；建立了行业职业质量自律监管制度等内容。

### （三）我国资产评估准则体系

资产评估工作具有很强的专业性，世界各国和地区在资产评估行业发展过程中，大都根据需要制定了本国、本地区的资产评估准则，用于指导注册资产评估师执业。资产评估准则的完善和成熟程度在一定程度上反映了一个国家或地区评估业发展的综合水平。1996年，在总结资产评估理论研究和实践经验的基础上，中国资产评估协会开始启动制定资产评估准则的工作。2004年2月，财政部正式发布了《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德基本准则》，标志着我国资产评估准则体系初步形成。

至2010年，财政部和中国资产评估协会发布了21项资产评估准则，包括2项基本准则、8项具体准则、4项评估指南、7项指导意见，标志着我国资产评估准则体系基本建立，标志着中国的评估实践全面进入准则规范时代。根据准则建立的指导思想，中国资产评估体系的构成体系如图1-1所示。

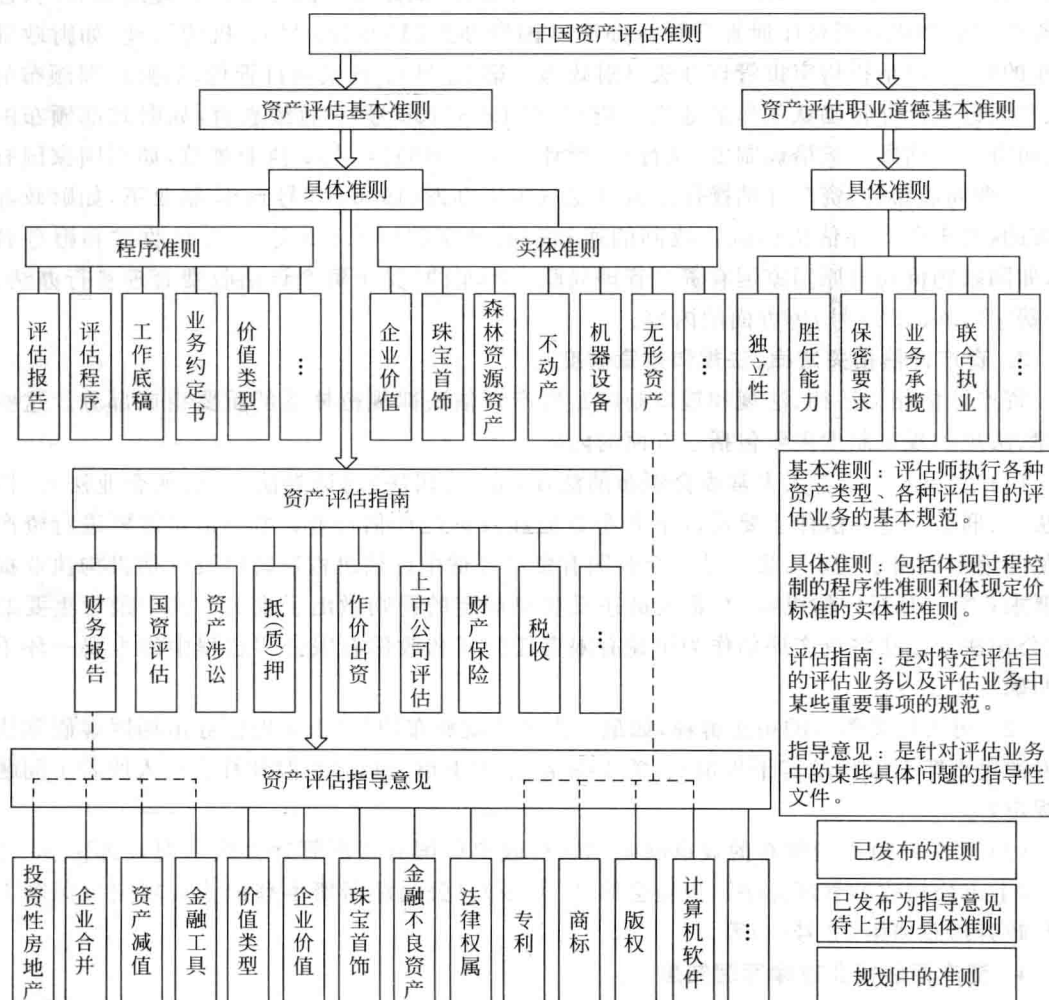


图 1-1 中国资产评估准则体系图



从图 1-1 可以看出如下几点。

(1) 从资产评估准则体系横向关系上划分,资产评估准则包括业务准则和职业道德准则两个部分。

由于资产评估工作的特点,注册资产评估师职业道德准则与业务准则的许多内容很难截然分开,如合理假设、明确披露等既是资产评估职业道德准则的内容又是资产评估业务准则的重要内容,因此,为突出职业道德在我国资产评估行业中的重要作用,我国资产评估准则体系将资产评估职业道德准则与资产评估业务准则并列。

(2) 从资产评估准则体系纵向关系上划分,资产评估准则分为不同的层次。

① 资产评估职业道德准则的纵向关系较为简单,分为职业道德基本准则和具体准则两个层次。

职业道德基本准则对注册资产评估师职业道德方面的基本要求、专业胜任能力、注册资产评估师与委托方和相关当事方的关系、注册资产评估师与其他注册资产评估师的关系等进行概要规范;职业道德具体准则将根据评估实践中存在的与职业道德有关的问题和职业道德基本准则中的一些重要内容如独立性、保密原则等进一步明确规范。

② 资产评估业务准则由于涉及面广,在纵向关系上分为以下四个层次。

第一层次为资产评估基本准则。基本准则在整个评估准则体系中占有极为重要的地位。

基本准则是我国评估准则体系的一大特点,目前在各国评估准则及国际评估准则中并没有类似的基本准则部分,我国资产评估基本准则是将各类资产评估的共同规范进行有机结合的首次尝试。

第二层次为资产评估具体准则。资产评估具体准则分为程序性准则和实体性准则两部分。

程序性准则是关于注册资产评估师通过履行一定的专业程序完成评估业务、保证评估质量的规范,包括评估程序、评估业务约定书、评估工作底稿、评估报告等。

实体性准则针对不同资产类别的特点,分别对不同类别资产评估业务中的注册资产评估师执业行为进行规范。根据我国资产评估行业的惯例和国际上的通行做法,实体性准则主要包括企业价值评估准则、无形资产评估准则、不动产评估准则、机器设备评估准则、珠宝首饰艺术品评估准则等。

第三层次为资产评估指南。

资产评估指南包括对特定评估目的、特定资产类别(细化)评估业务以及对资产评估中某些重要事项的规范。

第四层次为资产评估指导意见。

资产评估指导意见是针对资产评估业务中的某些具体问题的指导性文件。该层次较为灵活,针对评估业务中新出现的问题及时提出指导意见,某些尚不成熟的评估指南或具体评估准则也可以先作为指导意见发布,待实践一段时间或成熟后再上升为具体准则或指南。

下面说明中国资产评估准则体系的发展情况。

1998 年以来,在有关政府部门和社会各界的鼎力支持下,评估行业通过不懈努力,逐渐形成了比较完善的资产评估准则体系,这些准则的主要特点如下: