



普通高等教育“十二五”商学院精品教材系列
高等院校资产评估专业核心课程教材
江苏省“十二五”高等学校重点教材

资产评估学基础

第三版

周友梅 胡晓明 主编



上海财经大学出版社

普通高等教育“十二五”商学院精品教材系列
高等院校资产评估专业核心课程教材
江苏省“十二五”高等学校重点教材



资产评估学基础

(第三版)

周友梅 胡晓明 主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学基础/周友梅,胡晓明主编. —3版. —上海:上海财经大学出版社,2014.10

普通高等教育“十二五”商学院精品教材系列

高等院校资产评估专业核心课程教材

江苏省“十二五”高等学校重点教材

ISBN 978-7-5642-2009-9/F·2009

I. ①资… II. ①周… ②胡… 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(2014)第 214947 号

- 责任编辑 袁春玉
- 封面设计 钱宇辰
- 责任校对 胡芸 卓妍

ZICHAN PINGGUXUE JICHU

资产评估学基础

(第三版)

周友梅 胡晓明 主编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海华教印务有限公司印刷

上海景条印刷有限公司装订

2014 年 10 月第 3 版 2014 年 10 月第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16 12.75 印张 326 千字

印数:29 201—33 200 定价:35.00 元

(一)

资产评估是资产价值形态的评估,是市场经济发展的重要产物,也是规范市场运行、配置资源与价值管理的重要手段和力量,具有独立、客观的价值发现与价值创造功能。市场经济越发展,资产评估则越重要。随着经济全球化以及我国经济结构战略性调整,资产评估已经超越了国有资产的传统范围,在更广泛的领域、更高层次上服务于我国经济建设和社会发展各个领域。经过多年的发展,资产评估服务现已成为我国企业改制、资产转让、企业兼并、企业出售、股份经营、企业清算、中外合资与合作以及租赁、抵押、担保等重大产权交易活动所必不可少的基础;资产评估业务已不仅仅是强调单一、传统的以产权变动为主体的法定评估项目,而且广泛涉及金融资产、保险资产及税务资产的评估,积极参与企业、政府走向国际市场和资本市场的运作谋划,以及担任企业投资顾问已成为推动资产评估行业发展的强大动力;资产评估行业的兴旺发达对支持国有经济改革、促进资本市场发展、维护市场秩序、防范金融风险、维护社会公共利益和国家经济安全、推动建设高效廉洁的现代政府、促进社会公平正义具有十分重要的作用。

目前,我国资产评估市场逐步趋于规范,形成了从无序到有序、层次分明的产业格局:从宏观层面看,政府通过修订或制定统一的法律、法规夯实了资产评估的法律基础,并进一步提升了行业的法律地位、扩大了资产评估的业务领域、改善了资产评估的执业环境以及维护了行业的合法权益;从中观层面看,资产评估行业组织将充分发挥从业人员在经济活动中的专业特长,积极参与各项改革,拓展新的服务领域和业务范围,为改革发展提供服务保障和智力支持;从微观层面看,企业的资产评估意识也在不断提高。

(二)

在知识已成为重要生产要素的当代社会,人才是一个行业发展的基础,资产评估人员的个人素质和业务能力对评估质量的影响至关重要。因此,要提高资产评估人员的素质,就必须注重资产评估教育,尤其是资产评估高等教育。为了适应资产评估业的发展需要,在高校专业设置大规模缩减的背景下,2005年,国家教育部在高等财经院校恢复设立资产评估本科专业,充

分体现了我国政府大力创办资产评估高等教育、发展资产评估事业的决心。随着社会对高级专门人才需求的多样化,2010年,国务院学位委员会正式批准在我国设立资产评估硕士学位,对于推进我国资产评估行业“做优、做强、做大”以及建立与市场经济相适应的资产评估教育体制提供了重要保障。

西方发达国家资产评估行业近百年的发展造就了一批具有较高水平的理论研究人员,成为资产评估行业发展的宝贵财富。目前,世界上许多国家或地区都非常重视取得评估师资格之前的高等教育,甚至完成了规定的资产评估学历教育后便可获得评估师资格,如澳大利亚、英国和我国的香港地区等。目前,我国完善的资产评估高等教育教学体系尚未有效建立,这种体制上的不完备使我国资产评估教育理论与实践脱节,影响了我国资产评估行业的发展。

资产评估涉及的范畴较广,其在理论、技术和方法上表现为很强的专业性。高等教育不仅具有适应社会变迁的能力,而且更具有引领与塑造未来的能力。我们可以用亚伯拉罕·费莱克斯纳的观点来描述资产评估职业的特点:伴随着重大个人责任的智力作业;从科学和学术中汲取原理并实际运用这些原理;可通过教育传播的技术;通过行业自治进行组织的趋势;逐渐增强的利他主义动机。

(三)

资产评估学是一门正在发展的新兴、复合、交叉性学科,资产评估理论体系的逐渐成熟、完善及其系统性与专业性的日益凸显,为学生理解资产评估以及从事资产评估相关业务提供更为基础理论。

《资产评估学基础》教材自2007年3月在上海财经大学出版社首版,2010年7月推出第二版,已印制8次,共销售32200册,使用的院校涉及全国20多个省市。本教材的修订是江苏省“十二五”高等学校重点专业类建设(本科)项目的重要内容;2013年获江苏省“十二五”高等学校重点教材(修订)。

新修订的《资产评估学基础》是经过多年教学研究,按照“评估理论与实务为一体、易学易用”的要求,在总结其他教材及课堂教学的基础上,建立了一套自己的教学内容体系。本教材主要是完善资产评估基本理论和方法、机器设备评估、房地产评估、企业价值评估、评估准则等内容。为了使读者清楚了解资产评估业务流程,本教材增加了资产评估主体、程序和报告。

本教材的特点如下:第一,转变理念。以市场为导向,以提高资产评估课程教学质量为首要任务,力求锤炼精品,满足经济社会发展、学科专业建设和教育教学改革需要。第二,明确定位。为资产评估相关专业量身定制资产评估课程教材,强调可理解及可读性,便于学生和读者系统学习与掌握相关内容。第三,推陈纳新。本教材在前两版的基础上做了大幅度的调整,修

改内容达 60% 以上,充分体现了知识结构的完整性。第四,升华特色。立足资产评估前沿,完善资产评估理论体系,继续保持“层次性、针对性、渐进性和实践性”的风格,力求在更大的教学范围内推广,使更多的学校使用本教材。第五,注重实效。突出评估实务中的计算过程和原理阐述,突出案例教学和实践环节,注重技能培养,实现理论与实务的有机结合,尤其是强调了各种方法的综合应用及其应用案例。

除《资产评估学基础》教材之外,我们还制作了该课程的 PowerPoint 教学课件,并着手编制辅导教材,包括基本内容、例题分析、习题和习题解答及模拟试题、相关案例分析等。

(四)

第三版修订工作主要由胡晓明、刘小峰、赵海林、许婷、叶玲、钱坤等完成,各位编写人员在本职工作繁重的情况下博采众长、精心探索,结合实际教学经验,收集大量的相关资料,终成此稿。最后由周友梅、胡晓明、刘小峰进行总纂定稿。

本教材是高等院校资产评估专业核心课程教材,适用于普通高等院校财经类与经管类本科生和研究生、从事资产评估实务的工作人员,以及希望了解资产评估基础知识的其他人员,也可以作为资产评估专业硕士入学初试指定用书。

本教材在编写过程中参考了大量专家、学者的研究成果;在本书的出版过程中,上海财经大学出版社的工作人员给予我们大力的支持,在此一并表示衷心的感谢!虽然我们力求精益求精,但由于水平有限,教材中难免有错误和疏漏之处,恭请广大师生和读者斧正。

编者

2014 年 7 月

P 第二版前言

REFACE

《资产评估学基础》(第二版)与大家见面了。自2007年出版以来,本书一直受到广大读者的厚爱。本书的第一版(2007年3月),共发行1.2万册,表明已有相当一批院校选用了本教材。不少读者朋友来电、来信或通过电子邮件与作者一起切磋教材内容,给作者以巨大的鞭策与鼓励,使作者获益良多。

第二版在第一版的基础上,主要做了以下几个方面的工作:

(1)2007年11月28日,财政部颁布了中国资产评估准则体系,因此我们更新了原书中的部分内容,以便使教材能够不断地适应评估理论与实践发展的需要。

(2)在教学实践中,我们感到原书在章节安排等方面存在着不妥之处,需要进行一定调整。如原第二章调整到第十一章,其他章节相应提前。

(3)为了便于学生掌握资产评估基本方法、理解资产评估基本内容,对“资产评估的基本方法”一章进行充实,同时“房地产评估”一章在结构和内容上都进行了调整。

参加本次修订的老师主要有胡晓明、赵海林、申亚楠等,周友梅、胡晓明负责全书的统稿和协调工作。

感谢兄弟院校的老师,他们在使用本书的过程中,曾经提出许多有益的意见,为本书的不断完善发挥了积极的作用。尽管我们力图使第二版做得更好,但难免会有不尽如人意之处,敬请广大读者,尤其是使用本书作为教科书的教师和同学,提出宝贵的建议。

编者

2010年8月

截至 2005 年底,我国已组织了 9 次资产评估师全国统一考试,共有 41 万多人报考,3 万多人通过,越来越多年轻的专业人才加入了评估行业。目前,我国的资产评估机构已超过 3 500 家,评估收入超过 30 亿元。广大资产评估师和资产评估机构为中国资本市场发展、企业改革重组与产权交易及出租、抵押、保险等各种经济活动的顺利进行提供了有力的保障。资产评估业在世界范围内进入了一个前所未有的高速发展时期,对资产评估人才的需求也大量增长。与之相适应,高等院校也在及时培养资产评估专业人才。资产评估人才具有明显的专业技术特性和独立的职业背景,如何培养出高素质的评估人才是当前评估行业和教育界所面临的严峻挑战。而一本高质量的资产评估学教材是能够对此起到推动作用的,这是我们编写本书的主要动力。

本书适用于以下类型的读者:一是普通高等院校财经类、经管类专业的本科生,尤其是资产评估、会计学、审计学、财务管理、金融学、财政学等专业的本科生;二是从事资产评估实务工作的人员,本书系统的理论阐述和一定数量的案例教学能够对他们的实务操作有所启示;三是期望对资产评估职业和资产评估学科有所了解的人士,本书理论部分就对资产评估职业做了通俗的介绍。

本教材在参阅了大量国内外资产评估研究成果的基础上,本着理论联系实际的原则,尽可能让读者理解、掌握资产评估的理论与方法,精心设计了教材的内容、结构。本教材具有以下特点:

(1)结构合理,系统完整。本教材适用于资产评估等相关专业的基础课教学,适用面广;在内容的编排上,按先理论再实务操作的顺序,不但材料充实,而且力争做到教材内容上的前后呼应和体系上的完整。

(2)突出三基,定位准确。本教材作为资产评估的入门教材,不但以通俗易懂的文字阐述了资产评估的基本理论、基本方法和基本技能,还针对资产评估相关专业学生在评估知识方面的要求,给教材以准确的定位,力求做到理论联系实际,使学生学以致用。

(3)紧贴实际,务实超越。为方便学生及资产评估师备考人员阅读,本教材在每章节之前都设内容精要,在章节之后还附有关键词、本章小结、思考题、练习题;为资产评估国际趋同的需要,本教材安排了第二章“资产评估的基本准则”;为适应新会计准则对评估业务的影响,本

教材内容强调评估与新会计准则的衔接。

本教材各位编写人员在本职工作繁重的情况下,收集大量的相关资料,结合实际教学经验辛勤写作,终成此教材。本书由周友梅、胡晓明担任主编,各章编写分工如下:第一、三章由周友梅编写,第二、十一章由胡晓明编写,第四、八章由赵海林编写,第五、六章由申亚楠编写,第七章由刘德运编写,第九、十章由王雪荣编写,唐振达参与部分章节的修订,最后由周友梅、胡晓明总纂定稿。

本教材在编写过程中参考了大量专家、学者的研究成果,得到了上海财经大学出版社的大力支持,受到了南京财经大学、山东经济学院、广西财经学院以及浙江财经学院有关教师的鼎力帮助,在此一并感谢。

由于编者经验不足、专业水平有限,教材中难免有错误和疏漏之处,敬请广大读者批评指正(联系我们:youmei518@163.com 或者 huxmg@126.com)。

编者

2007年2月

前言(代序)/1

第二版前言/1

第一版前言/1

第一章 绪论/1

- 第一节 资产评估的产生与发展/1
- 第二节 资产评估的定义、特点和作用/4
- 第三节 资产评估的对象、目的和价值类型/7
- 第四节 资产评估的假设与原则/16

第二章 资产评估主体、程序与报告/22

- 第一节 资产评估主体/22
- 第二节 资产评估程序/25
- 第三节 资产评估报告/28

第三章 资产评估的基本方法/35

- 第一节 收益法/35
- 第二节 成本法/42
- 第三节 市场法/51
- 第四节 评估方法的比较与选择/55

第四章 流动资产评估/58

- 第一节 流动资产概述/58
- 第二节 实物类流动资产评估/61
- 第三节 非实物类流动资产评估/68

第五章 机器设备评估/74

- 第一节 机器设备评估概述/74
- 第二节 机器设备评估的成本法/77
- 第三节 机器设备评估的市场法/84

第六章 房地产评估/90

- 第一节 房地产评估概述/90
- 第二节 房地产价格种类、影响因素及评估原则/94
- 第三节 成本法在房地产评估中的应用/98
- 第四节 市场法在房地产评估中的应用/102
- 第五节 收益法在房地产评估中的应用/105
- 第六节 其他房地产评估方法/110

第七章 无形资产评估/113

- 第一节 无形资产评估概述/113
- 第二节 无形资产评估的方法/119
- 第三节 无形资产评估案例分析/122

第八章 长期投资评估/126

- 第一节 长期投资评估概述/126
- 第二节 债券投资的评估/129
- 第三节 股票投资的评估/137

第九章 企业价值评估/151

- 第一节 企业价值评估概述/151
- 第二节 企业价值评估的成本途径/155
- 第三节 企业价值评估的收益途径/158
- 第四节 企业价值评估的市场途径/165

第十章 资产评估准则/170

- 第一节 资产评估准则概述/170
- 第二节 我国资产评估准则体系/174
- 第三节 中国资产评估准则/177
- 第四节 国际资产评估准则/180

参考文献/184

附表 1: 复利现值系数 $(P/F, r, n) = \frac{1}{(1+r)^n}$

附表 2: 年金现值系数 $(P/A, r, n) = \frac{1}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$

附表 3: 复利终值系数 $(F/P, r, n) = (1+r)^n$

附表 4: 年金终值系数 $(F/A, r, n) = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$

第一章

绪 论

本章分为四节,分别介绍了资产评估的产生与发展,特别是中国资产评估的发展演进过程;阐释了资产评估的定义、特点和作用;综合分析了资产评估的对象、目的和价值类型;最后论述了资产评估的假设与原则。本章旨在明确资产评估的内涵与外延,界定资产评估与相关概念关系,以期读者对资产评估工作和本书的内容体系有一个总体的认识与把握。

第一节 资产评估的产生与发展

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。资产评估与人类社会资产交易行为同时产生:没有资产评估,人类社会就不可能顺利进行资产交易;没有资产交易,资产评估也同样是没有必要的。可以说,资产评估是人类社会资产交易的需要和前提,而资产交易又是资产评估的目的和进一步发展的基础。随着人类社会中交易的产生和发展,商品交易必然过渡到生产商品的资产的交易,资产评估也随之产生并得到发展。

一、资产评估的产生与发展阶段

资产评估作为一种自发的专业服务活动,可以追溯到 100 年以前。自从有了资产交易活动,它就必然在一定意义上具有存在价值。然而,作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动则起始于 19 世纪中后期。20 世纪 40 年代以后在世界各国得到较大发展。20 世纪 70 年代以后,世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。在不同的社会,由于资产交易规模的不同,资产评估的广度、深度和形式也自然不同。从总体来看,资产评估大体经历了四个发展阶段,即简单评估阶段、经验评估阶段、规范评估阶段和科学评估阶段。

（一）简单评估阶段

资产评估的价值发现功能源于原始形态的财产评估,即简单评估。所谓简单评估,就是偶然的、直观的对财产的评价。从历史上看,商品交换的出现在客观上需要资产评估。起初,评估只是发生在个人之间。例如,在集市进行牲畜交易时,购买者总要对所需购买的对象进行一番审核,这时,充当评估工作的往往是当事人的熟人或中介人,由他们来与双方协商价格。这是一种简单评估,是资产评估的最早形式,它产生于原始社会向奴隶社会过渡时期。因为房屋、土地、牲畜等财产是最早与人类生存攸关的重要财富,所以在社会生产力发展到一定阶段并出现商品生产和商品交换以后,房屋、土地、牲畜等财产也作为商品进行买卖。在交易这些财产的过程中,买卖双方都期望有一个第三者出面来对财产的价值进行评判,从而达成一个公平价格,使买卖成交。简单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的评估手段和技能,或没有受过专门训练,评估时往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估,甚至是由那些评估知识较少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报酬,评估人员也无须对评估结果负法律责任。

（二）经验评估阶段

随着生产商品的资产交易规模的扩大和资产交易频率的提高(如16世纪尼德兰的安特卫普出现了世界上最早的商品交易所),资产评估业务也逐步向专业化和经常化方向发展,从而也就产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估人员由于积累了较丰富的评估经验,因而专业水平更高,接受的委托评估业务也较频繁,他们实行有偿服务,逐步向职业化方向发展。与简单评估阶段相比,经验评估阶段的评估结果更为可靠,但还不能实现评估工作的规范化。从时间上看,前资本主义阶段的资产评估基本上处于经验评估阶段。经验评估的基本特点是:(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)估价对象的种类、估价活动、估价手段与方法等带有个别性、偶然性、经验性。

（三）规范评估阶段

规范评估是在经验评估基础上发展而来的。在专业的评估机构和评估人员出现的同时,资产交易双方都期望评估人员依据一定的准则来评估,使评估结果更具权威性,资产评估工作也开始规范化。资产评估管理机构或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明确、具体的规定。由于评估准则明确、具体,使评估有章可循,因而一般的项目即使由几家不同公司评估,各自得出的评估值一般也不会有太大的差异。资产评估准则是评估理论和实践的总结与升华,是指导和规范资产评估师执业的重要依据,也是检查和监督执业质量的依据。资产评估准则成为传播和推广评估行业专业理念、职业精髓和核心价值的重要平台,极大地提升了评估行业的专业形象和社会公信力,使评估行业更多地得到政府和公众的认可并在经济活动中发挥越来越重要的作用。

（四）科学评估阶段

资产评估发展的最后阶段是科学评估阶段,是在社会化大生产和商品经济发展到了相当高的程度以后才出现的,其基本特点是现实性、市场性、预测性、公正性和咨询性。科学评估是指把现代科学技术和方式引入资产评估中,采用科学的方法和手段对被评估资产进行评估的过程。在科学评估阶段,资产评估的理论研究也得到了很大发展,尤其是评估方法的选择

与配合,并正在继续探索新的评估方法。这种评估的特点是把现代科学技术引入资产评估工作中,由专业评估机构及其专业评估人员用比较科学的方法对资产进行评估。

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越大,评估的成熟程度和发达程度也越高。归根结底,资产评估的功能在于为参与资产交易和其他资产业务的双方提供交易上的便利,从而节省资产业务中的交易成本。资产评估不仅在于发现价值,而且具有管理价值的功能。

二、中国资产评估的发展演进过程

资产评估主要源于资产交易的需要,中国资产评估业的建立与发展经历了一个探索、确立和快速发展的过程,是一个从无到有、从不规范到规范的发展和完善的过程。

(一)探索阶段

在我国,由于商品经济发展迟缓,资产交易不发达,资产评估业务发展比较缓慢。新中国成立后不久,为了确实掌握国家接管和恢复建设的国有资产的状况,以及实现由供给制、半供给制向经济核算制的转变,我国于1951~1952年对工业、交通、邮电、贸易、银行和农林等行业的国有资产进行了全面的清理、登记和估价,核实1952年国有资产总值为238.60亿元,获得了第一份比较完整、真实的国有资产资料。随后,又分别在1962年、1971~1972年、1979~1980年组织了三次大规模的全国性清产核资,主要是为了解决历次运动的遗留问题,为完善经济核算制服务。这几次清产核资的注意力只是集中在加强企业经济核算上,始终没能把它自觉地同优化国有资产管理的工作联系起来,而且虽然在每次清产核资中都对部分国有资产进行了评估,但多半都出于核定资金的需要,并没有自觉地同资产的合理流动联系起来。总之,我国以往的资产评估工作还不完善、不规范,也缺乏科学的估价方法。严格地说,它只属于清产核资(清查资产、核实资金)。

(二)确立阶段

在我国,真正科学意义上的资产评估行为和资产评估行业产生于20世纪80年代末期。1988年,国家体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办企业资产评估研讨班,聘请美国评值联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗伯特·劳博达讲授资产评估的理论与实务。我国改革开放对资产评估行业的迫切需要以及资产评估理论和方法的引进启发了参加研讨班的国家国有资产管理局的领导。为了有效地保障国有资产在产权变动中保值增值,国家国有资产管理局被批准在其内部成立一个专司资产评估管理的司局级机构——国家国有资产管理局资产评估中心,并正式履行管理职责。随后各省、自治区、直辖市和计划单列市相继成立了资产评估管理机构。1988年3月,大连会计师事务所受大连炼铁厂委托,就大连炼铁厂拟作为对外投资的建筑和机电设备提交一份价值报告,这份报告成为中国资产评估大厦的第一块基石。为了更好地对资产评估业务实施管理,保护产权变动各有关方面的经济利益,1991年11月16日,国务院总理签署国务院第91号令,颁布了《国有资产评估管理办法》。该办法对资产评估的范围、组织管理、评估程序、评估方法以及法律责任等做了全面、系统的规定,这是中国第一部规范资产评估管理的最高行政法规,从法律层面赋予了资产评估的合法地位。1993年9月28日,中华人民共和国民政部批复中国资产评估协会注册成立,标志着中国资产评估行业的初步形成。1995年开始实行注册资产评估师制度(2014年国务院27号文取消资产评估师资格许可和认定),标志着中国资产评估业的管理由过去的重视机构管理、项目管理向注重资产评估人员管理转变。同年,经外交部批准,中国资产评估协会代表

中国资产评估行业加入了国际评估准则委员会。1996年5月,《资产评估操作规范意见(试行)》颁布实施,使中国资产评估业从此走上科学化、规范化操作的新阶段。《资产评估操作规范意见(试行)》的制定,有利于提高评估业务水平、规范业务操作,同时也为以后制定行业统一评估准则奠定了基础。从1998年起,财政部开始起草《中华人民共和国资产评估法》;1999年下半年,国务院开始对资产评估行业进行清理整顿,将中国资产评估协会和注册税务师管理中心合并到中国注册会计师协会中去;1999年,中国资产评估协会当选为国际评估准则委员会的常务理事,并成为其专业技术委员会的委员。

(三) 快速发展阶段

中国加入WTO,外资评估公司和综合性资产服务公司大举进入中国,我国资产评估公司和其他资产服务公司将面临更大的挑战与压力。面对挑战,中国资产评估行业进入了一个快速发展阶段,在激烈的竞争中发展。资产评估是市场经济发展的产物,经济越发展,评估就越重要。随着市场经济的发展和完善,我国对资产评估的需求在不断增加,评估范围正在从传统的生产经营型企业资产评估扩展到金融资产、资源性资产、公共资产、文化资产等领域。经国务院批准,2004年2月16日,财政部做出单独设立中国资产评估协会(以下简称“中评协”)的决定。中评协单独设立后,在建立与完善准则体系和自律监管体系、创新会员管理体系和服务模式以及推动行业法制建设、人才培养、国际交流和合作等方面开展了大量的工作,为全行业贯彻落实科学发展观、实现在新时期的腾飞做出了突出贡献。2004年2月25日,中评协制定的《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》,由财政部以财企[2004]20号颁布。根据两个基本准则确立的基本要求,2004~2012年,中评协共制定、修订了26项评估准则。2005~2012年底,全国资产评估师考试报名人数共计180 853人,考试全科合格人数为11 751人,总合格率为11.57%(按出考人数统计)。第十届、第十一届和第十二届全国人民代表大会常务委员会都非常重视和支持制定《资产评估法》,《资产评估法(草案)》于2012年2月进入审议阶段。目前,立法工作仍在继续推进。2005年6月,中评协加入世界评估组织联合会(WAVO)并当选常务理事,这是继1999年当选国际评估准则委员会(IVSC)常务理事后,中评协出任又一国际性评估组织的常务理事。2012年,中评协副会长兼秘书长刘萍当选世界评估组织联合会副主席,成功连任国际评估准则委员会管委会委员,并且在2013年5月当选国际企业价值评估分析师协会副主席。

我国的资产评估从无到有、由小到大,逐步发展并形成拥有3万名资产评估师、3千家资产评估机构、评估业务收入超过80亿元的行业规模,向世人展示了我国资产评估行业孜孜不倦、奋斗成长的不凡历程和骄人业绩。

第二节 资产评估的定义、特点和作用

一、资产评估的定义和基本要素

(一) 资产评估的定义

资产评估,即资产价值形态的评估。我国《资产评估准则——基本准则》规定,资产评估是指注册资产评估师依据相关法律、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。《资产评估法》(征求意见稿)指出,资产

评估是指由专业机构及人员对资产价值进行测算的市场服务行为。我们认为:资产评估是指专门机构和专门人员,按照国家法律法规和评估准则,根据特定目的,遵循评估原则,依照规定的程序和标准,运用科学的方法和统一的价值尺度,对评估时点资产进行评定与估算的行为。

(二) 资产评估的基本要素

一项资产评估工作至少应该包括六个基本要素,即资产评估的主体、对象、目的、标准、程序和方法。

1. 资产评估的主体

资产评估的主体是指由谁来进行资产评估。简言之,资产评估的主体是从事资产评估的专门机构和人员。他们是资产评估的执行人,即具有资产评估资格的中介机构和资产评估师。

2. 资产评估的对象

资产评估的对象也称资产评估的客体,主要是指被评估的资产。作为资产评估对象的资产比会计学上所称的资产具有更广泛的含义,它不仅包括具有独立实体形态的有形资产,也包括不具有独立实体形态的无形资产;既包括各种单项资产,也包括一组具有获利能力的资产综合体,即整体资产。

3. 资产评估的目的

资产评估的目的,即需要进行资产评估的原因。简言之,就是为什么进行资产评估。资产评估的目的不同,评估的方法、原则以及应该遵循的价格标准甚至评估的程序都可能有所差别。

4. 资产评估的标准

资产评估的标准是指资产评估机构在资产评估中所遵循的统—的标准。这些标准主要是时间标准和价格标准。时间标准是指资产评估必须是对特定时点上被评估资产价值的评定与估算,特定时点就是资产评估的基准时间。价格标准要求资产评估必须遵守统—的价格基准,具体包括:(1)统—的资产价格构成因素,如被评估资产的生产成本、流通过程费用等;(2)统—的定价标准,如被评估资产在生产过程中耗费的物化劳动和活劳动的定额;(3)统—的价格层次,即相同的被评估资产必须执行统—的市场价格或国家优惠价格,不能分别采用不同的价格层次;(4)统—的资产类型,即被评估资产的类别、型号、规格要有统—的技术性能指标;等等。

5. 资产评估的程序

资产评估的程序,即资产评估具体进行的环节、步骤,体现评估机构按照相应的要求以及评估工作所必须遵循的评估顺序。资产评估的程序对保证资产评估的科学、合理和公正具有重要意义,因为资产评估的过程有时影响甚至决定资产评估的结果,这也是减少或避免评估工作随意性的重要要求。不同的被评估资产和不同的评估目的决定着资产评估所采用的评估方法,而评估方法又决定着资产评估的程序。

6. 资产评估的方法

资产评估的方法,即在资产评估时运用的符合国家规定的各种专门的方法。资产评估是一项对资产的现时价格进行评定与估算的工作,技术性较强,因此必须采用科学的方法进行合理、准确的评估。目前,资产评估的主要方法是成本法、收益法和市场法。评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。资产评估的基本目标和专业性质决定了构成资产评估方法体系的各种评估方法之间存在着内在联系。各种评估方法的独立存在又说明它们各有特点。各种评估基本方法都是从不同角度去表现资产的价值,是从某一个角

度对评估对象在一定条件下的价值的描述,它们之间是有内在联系并可相互替代的。

二、资产评估的特点

从最本质的意义上讲,资产评估是一种对资产价值的估计和判断的社会中介活动。与其他资产计价业务和社会中介活动相比,资产评估具有以下几个明显的特点:

(一)市场性

市场性是资产评估区别于其他会计活动的显著特征。财务会计既反映外部交易(市场交易),又反映内部交易即企业内部的资源变换,企业内部资源变换在时空上是与市场相分离的。资产评估则是在模拟市场条件下对资产进行确认、估价和报告,并且通常受市场的直接检验。资产评估的市场性表现在两个方面:其一,资产评估需要模拟市场来作为资产估价的依据,因为资产评估的实质就是以资产要素市场和本金市场作为参照系对资产的价格属性进行描述,它不能离开资产市场得出结论;其二,评估结果的有效性要受市场检验,这是衡量一个评估机构社会信誉的重要标志。

(二)公正性

资产评估的公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性,资产评估过程及其结果只服从于资产评估对象及评估时的各种主客观条件,而不倾向于各当事人的任何一方。资产评估是为产权变动、资产交易及其他涉及资产产权主体利益的经济活动服务的社会中介活动。资产评估的性质要求其必须保证公正性,公正性是资产评估存在和立足的根本。要保证资产评估的公正性,一方面要强调资产评估机构和评估人员保持超然独立的地位,与资产交易各当事人没有利益或利害关系,这是公正性的组织基础;另一方面,资产评估必须按公允、法定的准则和规程执业,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础。

(三)咨询性

同与资产评估关系较为密切的社会审计相比,二者都服务于同一市场,在提供专业服务时,均需利用会计记录等相关资料做出专业判断,都具有独立、客观、公正的社会属性。但二者的专业属性不同,审计履行鉴证职能,要求如实反映企业财务状况及经营成果,主要就企业经营活动的合规、合法、合理性做出事实判断。资产评估则主要履行咨询职能,需要就资产获利能力做出价值判断,本质具有咨询属性。咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化估价意见,这个意见本身并无强制执行的效力,评估者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。资产评估与资产交易中的资产交易价格决策和决定分属于两个不同的过程,是由不同主体做出的。资产评估为资产交易提供的估价只是作为当事人要价和出价的参考,最终的成交价则还取决于当事人谈判的技巧。此外,还应该指出的是,资产评估属于一种专业技术咨询活动,需要由具有资产评估及其相关知识的专业人士或专家,以及由这些专业人士及专家组成的机构完成,资产评估结论应该是这些专家的专业判断和专家意见,具有令人信服的权威性。当然,评估结果一经政府认定或运用,就有了鉴证属性。

(四)动态性

从专业的角度看,资产评估和财务会计的关联度很高,二者都对资产进行价值计量,专业属性基本相同。然而,会计有相当一部分仍然以可靠计量的历史成本为依据,因此,资产的资产价值计量基本上是静态的;资产评估要捕捉的是交易时点所显现的资产价值,由于资产价值因其交易环境、要素配置条件的不同而不断变化,因而资产评估的资产价值计量是动态的。

资产评估一般理解为资产评估工作,而资产评估学一般理解为资产评估学科。资产评估