



高等学校**应用型特色**规划教材

# 资产评估学

## ZICHANPINGGUXUE

熊晴海 主编

徐湘屏 熊细银 王文冠 副主编



赠送  
电子教案

- 依据最新颁布实施的有关资产评估的法律法规进行编写
- 介绍资产评估的基本理论和方法，吸收国内外资产评估研究的最新成果
- 讲解评估实务中实用有效的操作方法，案例实用、分析透彻
- 突出行业最新发展动态，将理论和实务有机结合



清华大学出版社

高等学校应用型特色规划教材

# 资产评估学

熊晴海 主 编

徐湘屏 熊细银 王文冠 副主编

清华大学出版社

北 京

## 内 容 简 介

本书归纳和总结了国内外资产评估的最新理论研究成果及行业的最新发展动态, 强调理论与实践相结合, 充分反映国内外的资产评估实践经验, 介绍最新的国际资产评估准则。全书主要内容包括: 资产评估的基本方法、资产评估准则、机器设备评估、房地产评估、金融资产和递延资产评估、流动资产评估、无形资产评估、企业价值评估、资源性资产评估及资产评估报告等。

本书适用于财经管理、会计和财政金融等专业的本、专科学生, 也可以作为各级政府管理部门、企事业单位、社会中介机构等从事资产评估理论研究、管理工作、实务工作人员的学习参考书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签, 无标签者不得销售。

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

资产评估学/熊晴海主编; 徐湘屏, 熊细银, 王文冠副主编. —北京: 清华大学出版社, 2009.5

(高等学校应用型特色规划教材)

ISBN 978-7-302-19997-7

I. 资… II. ①熊… ②徐… ③熊… ④王… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 060261 号

责任编辑: 张 瑜 葛小莉

装帧设计: 杨玉兰

责任校对: 李凤茹

责任印制: 王秀菊

出版发行: 清华大学出版社

地 址: 北京清华大学学研大厦 A 座

<http://www.tup.com.cn>

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

质 量 反 馈: 010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者: 北京鑫海金澳胶印有限公司

经 销: 全国新华书店

开 本: 185×230 印 张: 22.75 字 数: 473 千字

版 次: 2009 年 5 月第 1 版 印 次: 2009 年 5 月第 1 次印刷

印 数: 1~4000

定 价: 32.00 元

---

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题, 请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话: (010)62770177 转 3103 产品编号: 032733-01

# 前 言

资产评估是市场经济中不可或缺的公正性中介行业 and 基础性专业服务活动，我国的资产评估业是从 20 世纪 80 年代后期，伴随社会主义市场经济建立而发展起来的。2007 年 11 月 28 日，财政部举行中国资产评估准则体系发布会，颁布了包括 8 项新准则在内的 15 项资产评估准则，同时成立了财政部资产评估准则委员会。可以预见，随着市场经济的进一步发展，以及企业重组交易等行为的频繁发生，我国资产评估业未来还会有更广阔的发展前景，因此出版这类教材是必要的。

资产评估学课程是高等院校财务会计、财政金融等专业的课程。本书在借鉴和吸取同类著作优点的基础上，强调了理论与实践的结合；在归纳和总结国内外资产评估的最新理论研究成果及行业的最新发展动态的基础上，反映了国内外的资产评估实践经验，将最新的国际资产评估准则的相关内容介绍给读者。在编写体例方面，本书借鉴成功的教材编写思路，每章附有学习目标、学习要求、例题及课后习题，使得读者能把握各章要点并且及时巩固所学知识。

全书共分为 11 章，包括总论、资产评估的基本方法、机器设备评估、房地产评估、金融资产和递延资产评估、流动资产评估、无形资产评估、企业价值评估、资源性资产评估、资产评估报告、资产评估准则等内容。

本书由熊晴海副教授任主编、由徐湘屏副教授、熊细银教授、王文冠老师任副主编。各章分工如下：熊晴海编写第一至第六章；熊细银编写第八章、第九章；徐湘屏编写第七章、第十章；王文冠编写第十一章；樊群英整理附录部分。在编写过程中，我们参考了国内外公开发表的有关资料，得到了江西省粮食局局长熊根泉教授、南昌财政局余群处长、南昌铜制品黄东印厂长、江西经管学院熊运儿书记和喻晓飞主任、清华大学出版社张瑜先生、美国富凯公司财务总监邹涛先生的帮助，得到了南昌航空大学、江西农业大学、江西经管学院、江西工贸学院、南昌辉门系统公司、美国富凯公司的大力支持，在此表示衷心感谢。

本书适用于财经管理、会计和财政金融等专业的本、专科学生，也可以作为各级政府



管理部门、企事业单位、社会中介机构等从事资产评估理论研究、管理工作、实务工作人员的学习参考书。

由于编写时间紧迫，编者水平有限，书中难免存在一些错误，恳请读者批评、指正。  
联系信箱 qinghaixiong@126.com

高等学校应用型特色规划教材



# 目 录

<b>第一章 总论</b> .....	1
第一节 资产评估的产生、发展及现状 .....	1
一、资产评估的产生与发展 .....	1
二、发达国家资产评估的现状 .....	3
三、我国资产评估的历史、 现状和前景 .....	4
第二节 资产评估的概念及其特点 .....	7
一、资产的概念 .....	7
二、资产评估的概念及其要素 .....	9
三、资产评估的种类 .....	10
四、资产评估的特点 .....	11
第三节 评估目的与价值类型 .....	13
一、资产评估的目的 .....	13
二、资产评估的价值类型 .....	16
第四节 资产评估假设与资产评估原则 .....	18
一、资产评估假设 .....	18
二、资产评估原则 .....	20
第五节 资产评估的依据与程序 .....	23
一、资产评估的依据 .....	23
二、资产评估的程序 .....	24
习题 .....	29
<b>第二章 资产评估的基本方法</b> .....	30
第一节 成本法 .....	30
一、成本法的概念 .....	30
二、成本法运用的思路及其各项 指标 .....	31
三、运用成本法评估资产的程序 .....	40
四、成本法的简单评价 .....	40
第二节 收益法 .....	40
一、收益法及其适用的前提条件 .....	40
二、收益法应用的形式 .....	41
三、收益法中各项指标的确定 .....	43
四、运用收益法评估资产的程序 .....	45
五、对收益法的简单评价 .....	45
第三节 市场法 .....	45
一、市场法的概念 .....	45
二、运用市场法进行资产 评估的方式 .....	46
三、运用市场法评估资产的程序 .....	47
四、对市场法的简单评价 .....	47
第四节 资产评估方法的比较和选择 .....	47
一、资产评估方法之间的关系 .....	47
二、资产评估方法的选择 .....	48
习题 .....	49
<b>第三章 机器设备评估</b> .....	51
第一节 机器设备评估概述 .....	51
一、机器设备的含义 .....	51
二、机器设备的分类 .....	51
三、机器设备的评估特点 .....	53
四、机器设备评估的程序 .....	53
第二节 机器设备评估的成本法 .....	55
一、成本法的概念 .....	55
二、机器设备重置成本的测算 .....	56
三、机器设备实体性贬值测算 .....	59
四、机器设备功能性贬值的估测 .....	62
五、机器设备经济性贬值的估测 .....	64



六、机器设备的成新率估算 .....	65	习题 .....	141
第三节 机器设备评估市场法和收益法 ..	66	<b>第五章 流动资产评估 .....</b>	<b>143</b>
一、市场法的概念 .....	66	第一节 流动资产评估概述 .....	143
二、市场法评估机器设备 价值的步骤 .....	66	一、流动资产的含义及特点 .....	143
三、运用收益法评估机器设备 .....	69	二、流动资产评估的原则和程序 .....	146
习题 .....	69	三、流动资产评估的一般方法 .....	148
<b>第四章 房地产评估 .....</b>	<b>71</b>	第二节 实物类流动资产的评估 .....	149
第一节 房地产评估概述 .....	71	一、实物类流动资产评估的内容 .....	149
一、房地产概述 .....	71	二、材料价值评估 .....	149
二、房地产评估原则 .....	74	三、产品价值评估 .....	152
三、房地产价格的评估方法 .....	75	四、产成品及库存商品价值评估 .....	154
四、房地产价格评估方法的应用 .....	75	五、低值易耗品与包装物的 价值评估 .....	156
五、不同评估目的下的房地产估价 ..	84	第三节 债权及货币类流动资产的评估 ..	159
第二节 土地使用权评估 .....	88	一、应收账款及预付账款的评估 .....	159
一、土地概述 .....	88	二、应收票据的评估 .....	161
二、土地使用权概述 .....	90	三、预付费用和短期投资的评估 .....	162
三、土地使用权评估原则 .....	98	四、货币类流动资产的评估 .....	163
四、土地使用权价格评估方法 及其应用 .....	100	习题 .....	163
第三节 建筑物评估 .....	122	<b>第六章 金融资产和递延资产评估 .....</b>	<b>165</b>
一、建筑物 .....	122	第一节 金融资产评估概述 .....	165
二、建筑物评估的特点 .....	125	一、金融资产的特征 .....	165
三、建筑物评估中的成本法 .....	126	二、影响金融资产价值的因素 .....	166
四、建筑物评估中的残余法 .....	134	三、金融资产价值评估的功能 .....	168
第四节 在建工程评估 .....	135	四、金融资产评估的价值标准 .....	169
一、在建工程概述 .....	135	第二节 债券的评估 .....	170
二、在建工程的评估方法 .....	137	一、债券定义和基本要素 .....	170
三、企业整体资产评估中的 在建工程价值评估 .....	140	二、债券的分类 .....	171
四、在建工程价值评估中应 注意的问题 .....	140	三、债券的价值评估 .....	174
		四、债券的信用评级 .....	181
		第三节 股票的评估 .....	182

一、股票的概念和分类.....	182
二、股票的价格.....	186
三、股票的价值评估.....	187
第四节 递延资产的评估.....	190
一、递延资产的概念.....	190
二、递延资产的评估.....	190
习题.....	192
<b>第七章 无形资产评估.....</b>	<b>194</b>
第一节 无形资产评估概述.....	194
一、无形资产概述.....	194
二、无形资产分类.....	196
三、无形资产评估的特点.....	198
四、无形资产评估的原则和程序.....	200
五、无形资产评估的内容.....	202
六、影响无形资产评估价值的因素.....	204
第二节 无形资产评估的一般方法.....	206
一、无形资产评估的收益法.....	206
二、无形资产评估的成本法.....	209
三、无形资产评估的现行市价法.....	212
第三节 技术型无形资产的评估.....	213
一、专利权评估.....	213
二、专有技术的评估.....	215
第四节 非技术型无形资产的评估.....	217
一、特许权的评估.....	217
二、著作权的评估.....	219
三、租赁权的评估.....	221
四、商标权的评估.....	223
第五节 商誉的评估.....	225
一、商誉的含义及其特点.....	225
二、商誉评估的目的.....	227
三、商誉评估的方法.....	227
四、商誉评估需要注意的几个问题.....	229
习题.....	229
<b>第八章 企业价值评估.....</b>	<b>232</b>
第一节 企业价值评估概述.....	232
一、企业的概念.....	232
二、企业价值评估对象界定.....	233
第二节 企业价值评估的范围界定.....	235
一、企业价值评估的一般范围.....	235
二、企业价值评估中的有效资产和无效资产.....	235
第三节 企业评估价值类型与信息资料收集.....	236
一、企业评估价值类型分类.....	236
二、企业价值评估中的信息资料收集与风险估计.....	240
第四节 企业价值评估中的收益法.....	242
一、收益法评估企业价值的核心问题.....	242
二、收益法的具体评估技术思路、表达式及说明.....	242
三、企业收益及预测.....	246
四、折现率、资本化率及估测.....	253
五、收益额与折现率口径一致问题.....	258
六、运用收益法评估企业的案例及其说明.....	258
第五节 市场法与成本法在企业价值评估中的应用.....	263
一、市场法在企业价值评估中的应用.....	263
二、成本法在企业价值评估中的应用.....	267





习题 .....	269	二、资产评估报告的信息披露 .....	299
<b>第九章 资源性资产评估 .....</b>	<b>271</b>	习题 .....	312
第一节 资源性资产概述 .....	271	<b>第十一章 资产评估准则 .....</b>	<b>314</b>
一、资源性资产的概念 .....	271	第一节 资产评估准则概述 .....	314
二、资源性资产的分类 .....	272	一、资产评估准则的作用 .....	314
三、资源性资产的理论价值构成 .....	273	二、我国加快资产评估准则	
四、资源性资产的评估内涵和		制定工作的意义 .....	315
评估思路 .....	273	第二节 国际资产评估准则 .....	316
第二节 矿产资源资产评估 .....	274	一、国际评估准则委员会 .....	316
一、矿产资源资产评估的		二、国际评估准则的目标和结构 .....	317
不同价值形态和评估对象 .....	274	三、国际评估准则(IVS)和	
二、影响矿产资源资产价值和		国际评估应用指南(IVA) .....	322
矿业权资产价值的因素 .....	275	四、国际评估准则的特点 .....	325
三、矿业权资产价值评估的		第三节 美国资产评估准则 .....	327
途径和方法 .....	275	一、专业评估执业统一准则的	
第三节 森林资源资产评估 .....	281	制定历程 .....	327
一、森林资源资产的价值		二、专业评估执业统一准则的	
内涵和评估对象 .....	281	内容和体系 .....	328
二、森林资源资产价值评估的		三、专业评估执业统一	
途径和方法 .....	282	准则的特点 .....	334
习题 .....	284	第四节 我国资产评估准则 .....	335
<b>第十章 资产评估报告 .....</b>	<b>285</b>	一、我国资产评估准则概述 .....	335
第一节 资产评估报告的基本要素 .....	285	二、中国资产评估准则体系建立的	
一、资产评估报告的概念及引用 .....	285	指导思想 .....	336
二、资产评估报告的类型 .....	286	三、中国资产评估准则	
三、资产评估报告的基本内容 .....	287	体系的构成 .....	336
四、资产评估报告的基本制度 .....	291	习题 .....	337
第二节 产评估报告的编制 .....	295	<b>附录 A 资金的时间价值系数表 .....</b>	<b>340</b>
一、资产评估报告的编写要求 .....	295	<b>附录 B 资产评估准则——基本准则 .....</b>	<b>348</b>
二、资产评估报告的编写步骤 .....	296	<b>附录 C 资产评估职业道德准则</b>	
第三节 资产评估报告的利用及披露 .....	297	——基本准则 .....	351
一、资产评估报告的利用 .....	297	<b>参考文献 .....</b>	<b>354</b>

# 第一章 总 论

## 学习目标

本章主要学习资产评估的基本要领和基本理论，为以后章节学习打下基础。

## 学习要求

- 了解资产评估的产生与发展。
- 掌握资产评估的含义、特点及要求。
- 理解资产评估的目的及价值类型。
- 理解资产评估的假设与资产评估原则。
- 熟悉资产评估的依据与资产评估程序。

## 第一节 资产评估的产生、发展及现状

### 一、资产评估的产生与发展

资产评估是与人类社会的交易行为同时产生的，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。

#### (一)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产品的出现，这是私有制产生的物质基础。随着私有制的产生，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，于是从客观上需要出现资产评估。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协调，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用各种理由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代评估人员的角色。

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，也没有受过专门训练，而往往只是由资产交易双方或一方指定，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，资产交易双方无需支付评估人员报酬，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营化方向发展，从而也就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知识对资产进行评估，因而专业水平更高，资产交易双方都委托他们进行评估，实行有偿服务，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：①评估人员具备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及其道德素质；④评估人员或评估机构对评估结果负有法律责任，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。

## (三)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管理工作引用到资产评估中来，采用科学的方法和手段来对被评估资产进行评估的过程。

资产评估的科学化与现代市场经济体制的建立和完善有着密切的联系。随着经济发展和社会进步，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起来，资产评估行为应运而生。在现代资产评估行为中，评估机构通过为资产交易双方提供资产评估服务，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。具备了这些条件之后，公司化的资产评估机构就产生了。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为资产交易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，即把大量现代科学技术和方法应用到资产评估中，提高了资产评估的准确性和科学性；③资产评估的范围大大扩展了，即资产评估的内容更加丰富，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专职职业去从事，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法律责任甚至是连带责任。

## 二、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,它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具有以下四点特色。

### (一)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、权责明确、政企分开、管理科学的现代企业,并完全符合一般服务性企业的特点。其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的优质的评估结果(以评估报告的形式提交给客户)。在发达国家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。前者为客户提供几乎所有的资产评估业务,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,也兼营资产评估业务,会计师事务所、审计事务所等也兼营评估业务。

### (二)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、评估师的资格认证及其晋升、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发生。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规范评估人员的行为。

### (三)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: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,其主要职责是通过

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，所以是资产评估公司的主要技术力量。

#### (四)资产评估业务的多元化

在发达国家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，小到企业螺丝钉、边角料，都是他们的评估范围。资产评估公司都十分注重创建自己的公司品牌，所以只要客户有委托有要求就尽量满足。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，有的擅长在建工程评估等。

### 三、我国资产评估的历史、现状和前景

资产评估在国外已有多年历史，在我国，由于长期实行计划经济体制，资产评估在中国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，还是一个较为年轻的行业。

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、交易等多种行业来提高企业资产的运营效益。为了保障交易双方权益不受损害，防止国有资产流失，资产评估行业应运而生。

中国的资产评估行业自20世纪80年代末期兴起以来，已取得了举世瞩目的可喜成绩。

#### (一)建立和健全了评估规章

1989年，国家国有资产管理局下发了关于国有资产产权变动必须进行资产评估的若干规定，这是我国第一个涉及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。资产评估的中心成立以来，一方面，按照国务院和国有资产管理局的要求积极开展有关资产评估各项管理工作，进行评估理论方法研究；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，省级国家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。

1991年1月，国务院以91号令发布了《国有资产评估管理办法》。该办法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面法律责任作了系统的规定，确定了我国资产评估工作的基本依据、基本方针和基本政策。国家资产管理局围绕着贯彻落实91号令也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律条例，为促进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服务体系提供了法律保证。

## (二)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。资产评估组织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，其不仅要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，举办刊物，开展教育培训、国际交流、信息服务，调解仲裁纠纷，维护会员合法权益。评估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标准委员会，使中国资产评估行业开始走向世界。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常务理事国。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。

## (三)建立了注册资产评估师制度

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，涉及范围越来越广，技术复杂程度也越来越高。如果没有一支知识全面、技能精湛的专业评估师队伍，资产评估工作就很难胜任。为此，1995年5月10日，国家国有资产管理局、人事部联合发布了《注册资产评估师执行资格制度暂行规定》和《注册资产评估师执行资格考试实施办法》，并规定注册资产评估师由国家人事部和国有资产管理局共同管理。凡通过全国统一考试并合格者，就能取得“执行资格证书”，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。评估报告必须由两个或两个以上的注册资



产评估师签字方有效。评估机构的申办建立也必需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考试者必须具备相关专业(经济管理、财务会计和工程技术等)的相应学历与专业年限。考试合格者,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才能进行注册。

评估师注册后 3 年有效,3 年期满后要到国有资产管理部门重新注册,在两个注册期之间,注册评估师必须接受国资局统一组织的在职培训。

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。

#### (四)规范了评估机构管理

为了规范机构管理,国家在每一个发展时期都根据当时的实际情况,及时地制定了机构的管理办法。例如,1993 年国资办 58 号文发布了《资产评估机构暂行办法》,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,改制成规范的、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。对此对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。

#### (五)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又向规范化和法制化迈进了重要的一步。2004 年 2 月 25 日,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》,这些都标志着我国资产评估执业标准体系系统工程进入有条不紊的发展阶段。

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中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、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远的影响。资产评估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,并扮演着推动经济发展和社会进步的角色。

## 第二节 资产评估的概念及其特点

### 一、资产的概念

#### (一)资产的定义及特征

资产一般是指国家企业、事业或者其他单位以及个人过去的交易或事项形成的,所拥有或者控制的、能以货币计量的、预期会为其带来经济利益的资源,包括各种财产、债权和其他债权权利。对于一项资源,只有其具备以下三个基本特征时,才能被认为是会计上的资产。

(1) 资产是由于过去的交易或事项所形成的。也就是说,资产必须是现在的资产,而不能是预期的资产,是企业在过去的一个时期里,通过交易或事项所形成的资源。对于未来交易或事项以及未发生的交易或事项可能产生的资源,则不属于现在的资产,不得作为企业的资产。

(2) 资产是企业所拥有或者控制的。通常情况下,企业应当对其资产拥有所有权,企业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,不能擅自使用。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,也应当视为企业的资产。

(3) 资产是预期会给企业带来经济利益的。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,如果其能够带来的未来经济利益已经不复存在,就应该将其剔除。例如,已失效或已毁损的存货,它们已经不能给企业带来经济利益,就不应该再作为企业的资产,否则,将会虚增企业的资产。

会计学中,资产被认为是各种被占用或运用的资金存在形态,强调资金的实际投入和运用,没有资金的投入和运用就没有资产,对于那些在实际经济生活中确实存在的,但没有占用或耗费资金或者资金耗费无法估量的资产则排除在核算内容之外,如自创商誉、人力资源等。而资产评估强调的是资产的现实存在性,只要是在实现存在的、能给企业带来未来经济利益的资源均应纳入评估对象范围,资产评估中的资产范围比会计学中资产的范围要宽。此外,会计学对资产的计价强调历史成本原则,通常反映资产的取得成本,对一些资产的现实价值则不能完全有效地反映出来,而资产评估强调资产在模拟市场条件下的实现价值。因此,会计学中资产的范围并不能完全包含资产评估的对象。



## (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. 按资产的存在形态不同可将资产分为有形资产和无形资产

有形资产是指那些具有实体形态的资产,如机器设备、房屋建筑物、库存商品、材料等。由于这类资产具有不同的功能和特性,通常具有较强的专业性,在评估时应根据资产的不同特点分别进行评估。无形资产是指那些没有实物形态,但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量,直接影响企业经济效益的资产,主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、特许权、商誉等。无形资产通常具有较强的综合性,影响因素较为复杂,评估难度也较大。

### 2. 按资产是否具有综合获利能力可将资产分为单项资产和整体资产

单项资产是指单台、单件的资产,如一台设备、一栋房屋等。整体资产是指由一组单项资产组成的具有整体获利能力的资产综合体,如一个具有正常经营活动能力的企业的所有资产、一个独立的部门或车间等。在一些情况下,企业各单项资产价值之和并不一定等于企业的整体资产价值,也就是说,在企业整体资产中,有一部分资产无法以单项资产的形式存在。因为整体资产评估所评估的是其获利能力,其价值除了包括各项资产的价值外还包括不可确指的资产商誉,商誉是整个资产预期收益率高于社会平均收益率情况下产生的,在资产评估工作中,区分单项资产和整体资产便于合理安排评估人员,顺利完成资产评估任务。

### 3. 按资产能否独立存在可将资产分为可确指的资产和不可确指的资产

可确指的资产是指能独立存在的资产,前面所列示的有形资产和无形资产,除商誉以外都是可确指的资产。不可确指的资产是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产,如商誉。商誉是指企业基于地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因,所获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益资本化的资源。商誉是一种特殊的无形资产,它不能以独立的形式存在,通常表现为企业整体资产与各单项资产之和的差额。

### 4. 按资产与生产经营过程的关系不同可将资产分为经营性资产和非经营性资产

经营性资产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。区分有效资产和无效资产是开展资产评估工作的一项重要内容。非经营性资产是指处于生产经营活动以外的资产,如政府机关用房、办公设备等。