

高等学校“十二五”规划教材
经济管理系列



资产评估学

陈昌龙 主编

赠送课件

(第2版)

ZICHAN PINGGUXUE



清华大学出版社
<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>



北京交通大学出版社
<http://press.bjtu.edu.cn>



高等学校“十二五”规划教材·经济管理系列

资产评估学

(第2版)

陈昌龙 主编

清华大学出版社

北京交通大学出版社

· 北京 ·

内 容 简 介

本书系统介绍和总结了资产评估的基本理论与操作实务,共12章,包括总论、资产评估基本程序、资产评估基本方法、流动资产评估、长期投资评估、机器设备评估、房地产评估、资源资产评估、无形资产评估、企业价值与整体资产评估、资产评估报告和注册资产评估师职业道德与法律规范。

本书结构严谨、体例新颖、内容丰富及行文简洁,具有较强的可读性,适合在经济、管理领域学习研究的师生及从业人员。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

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。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学 / 陈昌龙主编. —2版. —北京:清华大学出版社;北京交通大学出版社, 2013.4

(高等学校“十二五”规划教材·经济管理系列)

ISBN 978-7-5121-1225-4

I. ① 资… II. ① 陈… III. ① 资产评估—高等学校—教材 IV. ① F20

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第234447号

责任编辑:黎丹 特邀编辑:张明

出版发行:清华大学出版社 邮编:100084 电话:010-62776969

北京交通大学出版社 邮编:100044 电话:010-51686414

印刷者:北京鑫海金澳胶印有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×260 印张:20.5 字数:516千字

版 次:2013年4月第2版 2013年4月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-5121-1225-4/F·1103

印 数:1~4 000册 定价:36.00元

本书如有质量问题,请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评,我们表示欢迎和感谢。

投诉电话:010-51686043, 51686008; 传真:010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

代 序

经济与社会不断发展为理论工作者的研究提供了肥沃的土壤，他们一方面从中吸取有益成分，另一方面进一步推动理论的完善和发展。

近年来，我国高等教育的各个领域和学科都发生着日新月异的变化，在教育思想和观念、教育方法和手段等方面都有了较大的进步，取得了丰硕成果。课程教学改革的推进、大学教育国际化进程的加快，双语教学的展开，案例教学的引用，教学方法、方式的灵活多样，对教材内容也提出了更新更高的要求。

北京交通大学出版社长期以来致力于高等教育所需教材的建设和出版，特别是在经济管理学科领域，优秀品种数量多、销量大，在业界具有良好的声誉。此次出版社根据当前高等教育的实际需求，结合社会发展的需要，对已有产品进一步优化、整合、完善、再版，形成一套紧跟国际发展步伐又适合我国国情的“高等学校‘十二五’规划教材·经济管理系列”教材。

该系列教材涉及市场营销、财会、人力资源等专业，具体包括约 20 种。参编者都是多年来一直从事一线教学的专职教师，具有丰富的教学经验和写作经验。

该系列教材具有以下特点。

1. 在内容选取上，进一步优化阅读材料，精选案例分析，合理安排课后练习，从而使其更加充实和完善。该系列教材多数是以往深受广大一线教师所喜欢的畅销书的再版，单本书最高销量已经超过 8 万册。

2. 在编写风格上，突出基础性和先进性，反映时代特征，强调核心知识，结合实际应用，理论与实践相结合。

3. 在内容阐述上，强调基本概念、原理及应用，层次分明，突出重点，注重学生知识运用能力和创新意识的培养。

4. 配套教学资源丰富，出版社为编者、读者、发行者提供了一个及时、方便的交流平台。

该系列教材的出版不仅进一步适应了高等学校经济与管理类专业的本科教学需要，也为广大从事经济、贸易、财会等工作的人员提供了更新更好的参考读物，相信一定会得到广大读者的认同。

中国工程院院士
技术经济专家
北京交通大学教授

徐秉俊
2013.4.2

第2版前言

在长期的教学实践中,我们先后使用或接触过不少资产评估学教材。这些教材的优点自不待言,然而它们也或多或少存在诸如理论分析薄弱、内容“千人一面”、行文不够简洁及体例僵化单调等缺陷或不足。本书继承了这些教材的优点,注意克服普遍存在的缺陷与不足,这突出体现在本书所具有的下述特点。

1. 新颖的体例。本书注意吸纳中西方优秀教材撰写体例的优点,各章首设“本章导读”,导入该章主要议题;根据行文的具体内容提供了相应的“阅读材料”,目的是开阔专业视野,突出教材重难点,启发读者深入思考,增强可读性;每章尾设“关键概念”、“复习思考题”和“练习题”(含单项选择题、多项选择题、判断题和计算题等),借以巩固学习成果,引导进一步的课外阅读。为方便教学,本书的附录部分还提供练习题答案,供学习者参考。

2. 丰富的内容。全书共12章,系统介绍了资产评估的基本理论、程序与方法,特别注意结合资产评估研究和实践的最新成果,吸收国家近期有关政策法规及行业评估准则,注重理论与实务的有机融合。

3. 较强的可操作性。众所周知,资产评估活动的操作性很强,资产评估学教材如何体现与加强这种操作性并与实务相接轨,是编者长久思考与探索的一个问题。编者的基本主张是“夯实基础、强化实践、突出案例研究及引入定量分析”,本书紧扣这一主张进行整体架构与撰写体例设计。

本书由陈昌龙担任主编,负责全书整体框架与撰写体例设计,提出编写大纲,并对全书初稿进行修改与总纂。

本书在编写过程中参考了大量资产评估学教材与相关著述,编写人员尽可能一一注明作者与出处,在此深表谢忱!感谢北京交通大学出版社的大力支持和责任编辑黎丹的热情鼓励!正是这种支持与鼓励才使得本书得以早日面世。

由于我国的市场经济正处在一个飞速发展的阶段,资产评估法规与行业准则尚在发展变化与进一步完善之中,因此本书只能基于目前国内外的环境对资产评估体系作一初步总结。我们真诚期待各位同仁在使用本教材过程中,不吝赐教,以便再版时加以修订与完善。

本书配有教学课件和相关的教学资源,有需要的读者可以从网站 <http://press.bjtu.edu.cn> 下载或与 cbsld@jg.bjtu.edu.cn 联系。

编 者

2013年4月

第1版前言

资产评估作为中介服务行业构成市场经济发展的重要一环,在我国经济体制改革和对外开放的历史进程中发挥着无可替代的基础性作用。撰写一本充分展现资产评估研究和实践成果、理论与实务有机融合且易教易学的资产评估学教材,一直是我们多年的愿望,本书就是基于这一愿望而做出的一种努力与尝试。

在长期的教学实践中,我们先后使用或接触过不少资产评估学教材。这些教材的优点自不待言,然而它们也或多或少存在诸如理论分析薄弱、内容“千人一面”、行文不够简洁、体例僵化单调等缺陷或不足。本书继承了上述教材的优点,注意克服普遍存在的缺陷与不足,突出体现了下述特点。

1. 新颖的体例。本书注意吸纳中西方优秀教材撰写体例的优点,各章首设“本章内容提要”,并通过一个鲜活而有趣的“阅读材料”导入该章主要议题;根据行文的具体内容提供了相应的“阅读材料”、“阅读案例”、“小提示”等,目的是开阔专业视野,突出教材重点、难点,启发读者深入思考,增强可读性;每章末设“本章小结”、“思考题”、“练习题”(含判断题、选择题、综合测试题等)和“补充阅读材料”,借以巩固学习成果,引导进一步的课外阅读。为方便教学,本教材的附录部分还提供了全部练习题答案,供学习者参考。

2. 丰富的内容。全书共17章,分基础篇、实务篇和专题篇,系统介绍了资产评估的基本理论、程序与方法。写作态度严谨,笔法深入浅出,特别注意结合资产评估研究和实践的最新成果,吸收国家近期有关政策法规及行业评估准则,注重理论与实务的有机融合。本书可作为高等院校经济、管理类各专业本科生和研究生教材,也是从事资产评估实务和研究工作的必备参考书。

3. 深入的理论分析。“万丈高楼平地起”,为了夯实学习资产评估实务的基础,本书特设“基础篇”。基础篇包括总论、资产评估基础理论、资产评估基本方法和资产评估基本程序4章,全面、深入地探讨了资产评估的基本问题。特别是从经济学的视角系统地诠释了现代资产评估赖以存在的方法论基础,为本书后续章节的学习奠定了深厚基础。

4. 较强的可操作性。众所周知,资产评估活动的操作性很强,资产评估学教材如何体现与加强这种操作性并与实务相接轨,是我们长久思考与探索的一个问题。我们的基本主张是“夯实基础、强化实践、突出案例研究、引入定量分析”,本书紧扣这一主线进行整体架构与撰写体例设计。值得一提的是,本书的专题篇包括资产评估的会计处理、统计与预测、风险管理、注册资产评估师职业道德与法律规范和国际评估准则5个专题,这些专题的引入大幅度提高了本书在实务篇所论及的资产评估程序与方法的可操作性,进一步加强了本教材的定量分析内容(如第14章资产评估统计与预测),拓展了视野。

本书由吴良海、陈昌龙两位老师担任主编，确定本书编写的指导思想与基本要求，负责全书整体框架与撰写体例设计，提出编写大纲，并对全书初稿进行修改与总纂。各章撰写的分工如下。

吴良海：第1章、第2章、第10章

陈昌龙：第3章、第7章、第12章

杨立权：第4章

章 坤：第5章、第9章

童其武：第6章、第15章

梅艳晓：第8章、第17章

赵 娟：第11章、第13章

王明虎：第14章

张 军：第16章

本书在编写过程中参考了大量资产评估学教材与相关著述，编写人员尽可能一一注明作者与出处，在此深表谢忱！感谢北京交通大学出版社的大力支持和责任编辑黎丹的热情鼓励，正是这种支持与鼓励才使得本书得以早日面世。

由于我国的市场经济正处在一个飞速发展的阶段，资产评估法规与行业准则尚在发展变化与进一步完善之中，因此本书只能基于目前国内外的环境对资产评估体系做初步总结。我们真诚期待各位同仁在使用本教材过程中，不吝赐教，以便再版时加以修订与完善。

编 者

2007年1月

目 录

上 篇 基 础 篇

第 1 章 总论	(3)
1.1 资产评估的产生与发展	(3)
1.2 资产评估的基本要素	(6)
1.3 资产评估与清产核资、会计及审计的比较	(14)
1.4 资产评估的假设、功能与特征	(16)
本章小结	(19)
复习思考题	(20)
练习题	(20)
第 2 章 资产评估基本程序	(22)
2.1 资产评估程序概述	(22)
2.2 资产评估的基本程序与执行要求	(24)
2.3 资产评估中相关信息的收集与分析	(34)
本章小结	(41)
复习思考题	(41)
练习题	(41)
第 3 章 资产评估基本方法	(43)
3.1 成本法	(43)
3.2 市场法	(53)
3.3 收益法	(60)
3.4 资产评估方法的比较与选择	(68)
本章小结	(72)
复习思考题	(72)
练习题	(72)

下 篇 实 务 篇

第 4 章 流动资产评估	(79)
4.1 流动资产的分类及其评估特点	(79)
4.2 流动资产评估的原则与程序	(82)
4.3 流动资产评估的一般方法	(84)
4.4 各类流动资产的评估	(85)

本章小结·····	(92)
复习思考题·····	(93)
练习题·····	(93)
第5章 长期投资评估 ·····	(98)
5.1 长期投资评估概述·····	(98)
5.2 持有至到期投资评估·····	(100)
5.3 长期股权投资评估·····	(104)
5.4 其他长期资产的评估·····	(111)
本章小结·····	(112)
复习思考题·····	(113)
练习题·····	(113)
第6章 机器设备评估 ·····	(115)
6.1 机器设备评估的特点与程序·····	(115)
6.2 机器设备评估的成本法·····	(121)
6.3 机器设备评估的其他方法·····	(137)
本章小结·····	(140)
复习思考题·····	(141)
练习题·····	(141)
第7章 房地产评估 ·····	(145)
7.1 房地产评估概述·····	(146)
7.2 房地产评估的基本方法·····	(154)
7.3 房地产评估的其他方法·····	(171)
7.4 在建工程评估·····	(180)
本章小结·····	(185)
复习思考题·····	(186)
练习题·····	(186)
第8章 资源资产评估 ·····	(189)
8.1 资源资产评估概述·····	(189)
8.2 森林资源资产评估·····	(197)
8.3 矿产资源资产评估·····	(201)
本章小结·····	(205)
复习思考题·····	(205)
练习题·····	(206)
第9章 无形资产评估 ·····	(209)
9.1 无形资产评估概述·····	(209)
9.2 无形资产评估的一般方法·····	(216)
9.3 技术型无形资产的评估·····	(223)
9.4 非技术型无形资产的评估·····	(226)
本章小结·····	(230)

复习思考题	(231)
练习题	(232)
第 10 章 企业价值评估	(234)
10.1 企业价值评估概述	(234)
10.2 企业价值评估的基本方法	(240)
10.3 企业价值评估中的财务与经济分析	(251)
10.4 关于负债的审核与认定	(258)
10.5 商誉与企业价值评估的关系	(259)
本章小结	(260)
复习思考题	(260)
练习题	(261)
第 11 章 资产评估报告	(262)
11.1 资产评估报告概述	(263)
11.2 资产评估报告的基本内容	(267)
11.3 资产评估报告的编制	(270)
11.4 资产评估报告书的利用	(278)
本章小结	(281)
复习思考题	(281)
练习题	(282)
第 12 章 注册资产评估师职业道德与法律规范	(285)
12.1 注册资产评估师职业道德概述	(285)
12.2 注册资产评估师职业道德规范	(290)
12.3 注册资产评估师职业道德修养	(299)
12.4 注册资产评估师职业法律规范	(302)
本章小结	(306)
复习思考题	(306)
练习题	(306)
练习题参考答案	(308)
参考文献	(315)

上 篇

基
础
篇

第 1 章

总 论

本章导读

资产评估是商品经济发展的必然产物，它脱胎于原始评估阶段、历经经验评估阶段的长期专业积淀，已经昂首跨入科学评估的新时代，成为市场经济体系不可或缺的社会中介行业之一。我国的资产评估事业从 1989 年开始，经过 20 多年的迅速发展，资产评估执业活动也已不断趋向规范化与科学化。

资产评估是专业机构和人员，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，对资产价值进行评定和估算的行为，即具有评估主体、评估客体、评估依据、评估目的、评估原则、评估程序、评估价值类型和评估方法八大基本要素，这些要素相互联系，缺一不可，共同构成了资产评估活动的有机整体。

资产评估与清产核资虽然同属资产管理的范畴，但二者在直接目的、主体和功能、工作范围、价值尺度、适用方法和结果效力等方面亦存在较大差异。资产评估与会计和审计都是现代市场经济赖以正常运行的基础性服务行业，前者提供以价值判断为主要内容的服务，后者则提供以事实判断为主要内容的服务，它们既有特定联系又有明显区别。

在资产评估活动中，主要存在着交易假设、公开市场假设、持续使用假设与清算假设等基本假设。现代资产评估具有评估、评价与鉴证等基本功能；具有市场性、专业性、公正性与咨询性等显著特征。

1.1 资产评估的产生与发展

1.1.1 资产评估发展历程

资产评估是商品经济发展的必然产物，其业务涉及企业改制、重组、投资、参股、上市、

抵押、质押、破产、清算、诉讼、纳税、保险、管理及租赁等经济行为。可以说,资产评估活动的产生与人类社会的资产交易行为一样久远,历经长期的发展与完善,已经成为现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。资产评估大体经历了以下三个发展阶段^①。

1. 原始评估阶段

原始社会后期,随着剩余财产与私有制的出现,产生了产品或资产的交易。基于产品或资产的交易必须遵循等价交换规律的客观要求,于是产生了估计剩余财产价值的最原始意义上的资产评估活动。

这一阶段资产评估的主要特点表现在以下几个方面。

① 非专业性。在资产评估专业化尚未形成的原始评估阶段,整个社会还缺乏独立的评估机构与专业人士,一般是由交易双方或一方指定的人员来进行评估,这些人往往是那些缺乏评估知识、不具备专业评估方法与技能但可能在一定地域与特定专业领域内德高望重的人员。

② 直观性。评估人员主要依赖其直观感觉、主观偏好进行估价,评估过程中很少借助其他专业测评手段。

③ 无偿性。当时的资产交易双方无需支付评估人员报酬。这一特点是与早期资产评估业务的偶发性、方法的简单性及评估过程的非专业性特点相适应的。目前在经济发展水平相对落后的广大农村地区,对偶然发生的资产交易特别是自制生产资料进行评估时,依然采用这种原始评估方法。

2. 经验评估阶段

随着商品经济的日益发达,资产交易频率也不断提高,社会对资产评估的需要与日俱增,资产评估业务逐步走向专业化。伴随着资产评估业务的专业化进程,社会上产生了一批具有一定实务经验的评估人员。这些评估人员利用经验数据,依托自身长期实践所累积的评估知识与经验开展工作,使得其对财产价值的评定更加准确,资产交易双方因此都愿意委托他们进行评估,从而推动了资产评估业务的进一步繁荣。

从时间上看,前资本主义阶段的资产评估基本上属于经验评估,其基本特点如下。

① 经验性。频繁发生的资产评估业务,使得评估人员得以积累丰富的执业经验,这些经验直接决定了评估结果的准确与否。由于这些经验尚缺乏理论上的提升,因而并未形成系统化的评估理论与方法,评估的科学性有待提高。

② 有偿性。与原始评估阶段不同,经验评估阶段的评估人员对资产评估业务进行有偿服务。

③ 责任性。评估机构或人员对评估结果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上的责任。

3. 科学评估阶段

产业革命促使资本主义经济飞跃发展,生产要素市场日臻发达,资产业务急剧扩大,资产业务的社会化分工日益细密,从而推动了资产评估活动向职业化方向不断发展。公司化的资产评估机构和专业评估人员开始出现,评估理论与方法日趋成熟,行业管理逐渐规范,资产评估的发展已经步入了科学评估阶段。

科学评估阶段资产评估的基本特征体现在:资产评估行业不断引入现代科学技术和先进管理方式,评估中针对不同的被评估资产采用科学、实用的方法与手段。当前我国的资产评

^① 此处论述主要参引:于鸿君.资产评估教程.北京:北京大学出版社,2000:2-4。

估正在向科学评估阶段过渡,市场经济发达国家(包括我国一些发达地区)的资产评估一般都属于科学评估阶段。这一阶段资产评估的具体特点如下。

① 公司化的评估机构。评估机构通常是产权明晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代服务型企业,以自主经营、自负盈亏的企业法人形式进行经营管理。其客户就是参与资产业务的交易双方,其产品就是以评估报告形式提交客户的优质评估结果。

② 专业化的评估人员。资产评估机构是知识密集型组织,其经营人员可以分为三类:由董事、经理和其他管理人员构成的评估公司管理层,主要负责公司的经营管理工作;评估公司的销售人员,负责公司业务承揽;专业评估人员,以专业工程师和各类专家(包括会计师)居多,负责完成评估业务的技术性工作,构成资产评估公司的骨干力量。评估机构中的从业人员必须了解、掌握资产评估的专业理论与业务知识,评估报告只能由具备注册资产评估师或价值评估师等资格者签发,这些人员将资产评估作为他们的终身职业。

③ 多元化的评估业务。激烈的市场竞争迫使评估公司注重品牌培植,树立经营特色,同时不断通过优质的服务拓展业务范围,实施多元化经营战略。评估内容十分丰富,不仅包括有形资产和无形资产的评估,而且细化到专项资产、金融资产等方面的评估,从整个资产评估行业看,评估业务几乎无所不包。

④ 科学化的评估方法。现代科学技术与方法在资产评估中的广泛运用,极大地提高了资产评估结果的准确性与科学性。

⑤ 法律化的评估结果。评估人员必须在共同完成的评估报告上签章,评估机构和评估人员对签章的资产评估报告须负相应的法律责任。

总之,现代评估脱胎于原始评估、历经经验评估阶段的长期专业积淀,已经昂首跨入科学评估的新时代,成为举世公认的市场经济体系不可或缺的社会中介行业之一。

1.1.2 资产评估在中国的发展

新中国成立后长期实行大一统的计划经济体制,企业资产归根到底是国有资产,产权主体表现为单一的国家,因此资产的转移通过国家计划调拨的方式进行。在这样的条件下,资产业务主要表现为少量的民间交易和规模有限的对外经济贸易,很难催生科学化、规范化的资产评估活动。

中国现代意义上的资产评估是在改革开放和建设社会主义市场经济的过程中兴起的,它首先是从维护国有资产、加强国有资产管理起步的。历经近20年的发展,资产评估活动及其行业已经与注册会计师业、律师业一样,成为我国发展市场经济、推进改革开放不可缺少的基础性中介服务行业,在经济发展和历史进程中发挥着日益重要的作用。回顾资产评估事业在我国发展的历程,可大体将其分为以下四个阶段。

1989—1992年,产生与初步奠定基础阶段。改革开放以后,国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并破产等产权变动行为日益增多,为确定合理的产权转让价格,维护所有者的合法权益,防止国有资产流失,在20世纪80年代末期出现了国有资产评估活动。1989年,原国家国有资产管理局颁发了《关于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,国家国有资产管理局批准组建了资产评估中心,负责全国的国有资产评估工作。1991年11月,国务院发布《国有资产评估管理办法》,标志着我国国有资产评估制度

基本形成,有力地推动了中国资产评估事业的进一步发展。这些行政法规确立了我国资产评估的基本依据、基本方针和基本政策,系统地规定了工作要求,形成了初步的法律基础。

1993—1995年,行业自律与初具规模阶段。1993年12月,中国资产评估协会正式成立,开始了资产评估在政府监督指导下的行业自律性管理体制,评估对象扩展到除国有资产以外的其他各类所有制性质的资产。1995年3月,中国资产评估协会代表中国评估行业加入国际评估准则委员会,标志我国评估业管理组织已经与国际评估组织接轨。1995年5月,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》,建立了我国的注册资产评估师制度,组织了全国统一考试,在公平竞争的机制下,确认了我国第一批注册资产评估师。

1996—2000年,逐步迈向科学化与规范化阶段。1996年5月,我国发布施行了《资产评估操作规范意见(试行)》,标志着资产评估行业从此走上科学化、规范化操作的新阶段。该法规的出台,不仅有利于提高评估业务水平,规范评估业务,同时也为以后制订行业的统一评估准则奠定了基础。1998年6月1日开始实行注册资产评估师签字制度,旨在强化注册资产评估师的责任,增强其风险意识。这一制度使评估师的责权利有机结合起来,进一步规范了评估师的行为。迅速发展的资产评估事业,在体制改革与对外开放中,维护了资产业务所涉及的各类产权主体的利益,在促进我国市场经济发展的同时,也得到了国际评估界的认可与重视。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任理事国,2000年7月中国注册资产评估师赴美国参加世界评估师大会等,进一步加强了中外评估师的联系。

2001年至今,执业标准系统工程取得实质性进展,初步建立了中国资产评估准则体系^①。为了建立一个具有中国特色、适应社会主义市场经济并与国际接轨的资产评估行业,政府和资产评估行业自律管理组织正在加紧制定相关法规和执业(职业)规范,保证行业健康发展。到目前为止,我国关于资产评估师的职业法律规范已有雏形,资产评估执业标准体系也已完成理论设计与论证,正陆续出台已经成熟的资产评估准则。2001年9月1日,《资产评估准则——无形资产》颁布并实施,这是我国资产评估第一个执业具体准则;2004年2月25日财政部正式颁布并实施《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。截至2009年,财政部和中国资产评估协会累计发布18项评估准则。这些准则包括2个基本准则、8个具体准则、2个评估指南和6个指导意见,基本构建了中国资产评估准则体系。

1.2 资产评估的基本要素

资产评估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。从这一定义可以看出,现代资产评估具有八大基本要素,即评估主体、评估客

^①事实上,中国资产评估协会早在1996年,在总结资产评估理论研究和实践经验的基础上,已开始启动制定资产评估准则的工作。

体、评估依据、评估目的、评估原则、评估程序、评估价值类型和评估方法^①，以下分述之。

1.2.1 评估主体

资产评估的主体就是进行资产评估的评估公司（法人）或具备评估资格的个人（自然人）。由于资产评估是一项法律性、专业性与准确性要求均较高的工作，因此世界各国对资产评估主体的要求相对也就较高。我国原国有资产管理局制定的《国有资产评估管理办法》第九条规定：“资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司必须获得省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书，才能从事国有资产评估业务，且对其他所有制企业的资产评估，也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。”

评估主体和评估人是既有联系又有区别的两个概念。评估主体是对评估工作进行管理和负责的评估机构或个人；评估人是直接从事评估实际操作事务的工作人员。当评估人和评估主体分离时，评估人对评估主体负责，评估主体对评估人进行管理并对委托方负责；当评估人和评估主体合一时，评估人对委托方负责并自行管理评估工作。

【例 1-1】 假定有一项甲企业拟将部分资产转让给乙企业的资产业务，甲、乙双方同意委托 XYZ 评估公司对转让资产进行评估，则 XYZ 评估公司就是该资产业务的评估主体。实际操作中，XYZ 评估公司就会指定专人对被评估资产进行评估，被指定的一个或几个人就是评估人。如果双方同意委托某评估师而不是评估公司进行评估，评估的结果双方同意并具有法律效力，则评估主体和评估人就都是某评估师，此时评估主体和评估人合而为一。

合格的评估人须具备以下条件：具有良好的职业道德和个人品质，没有弄虚作假的不良记录；广博的知识积累与丰富的实践经验；通过严格的考试或考核，取得资产评估管理机构承认的资格（如注册资产评估师等）；认真负责，有良好的敬业精神。

1.2.2 评估客体

评估客体就是指被评估的资产，包括国家、企业、事业或其他单位所拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利，它是资产评估的具体对象，也称评估对象。

被评估的资产可分为有形资产和无形资产两大类。有形资产包括：

- ① 流动资产，指原材料、在产品、产成品、现金、银行存款、短期证券等；
- ② 长期投资，主要是长期证券资产，如长期债券、股票等；
- ③ 持有至到期投资，指长期债权投资等；
- ④ 固定资产，指机器设备、厂房、道路、桥梁等；
- ⑤ 专项资产，指专项工程物资、专项基金、未完工程等；

^① 注册资产评估师考试用书编写组认为，现代资产评估具有十个基本要素，即除此论述的八要素之外，还包括资产评估假设与资产评估基准日两个要素。请参见：全国注册资产评估师考试用书编写组，资产评估，北京：中国财政经济出版社，2006：1-2。