



创新型国际化教育研究项目

资产评估学



普通高等教育『十二五』经济管理类规划教材

■ 陈少勇 编 著
杨晓峰 主 审



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY

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

内 容 简 介

全书系统地介绍了资产评估学的基本原理与常用方法,充分地反映了资产评估在我国的最初实践,并很好地和最新颁布的资产评估准则体系框架相吻合,体现了作者对资产评估理论和实践的感悟与认识。全书分为 15 章,包括资产评估学的基本知识、资产评估学的基本方法、流动性实物资产和非资源性资产评估、金融资产评估、机器设备评估、房地产评估、土地使用权评估、建筑物和在建工程的评估、无形资产评估、珠宝首饰评估、矿业权评估、森林资源资产评估、企业价值评估、资产评估报告、资产评估的其他业务。

本书可作为我国各类普通高等学校经济与管理类本科生、研究生、专科生的教学用书,也可作为各类包括注册资产评估师、注册土地估价师、注册房地产估价师、矿业权评估师等在内的评估人员的工具书,同时还是财务与会计专业人员和企业管理人员的参考用书。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容
版权所有·侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/陈少勇编著. —北京:电子工业出版社,2011.7

普通高等教育“十二五”经济管理类规划教材

ISBN 978-7-121-13536-1

I. ①资… II. ①陈… 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(2011)第 084988 号

策划编辑:谭海平

责任编辑:侯丽平

印 刷:北京市顺义兴华印刷厂

装 订:三河市双峰印刷装订有限公司

出版发行:电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本:787×980 1/16 印张:25 字数:640 千字

印 次:2011 年 7 月第 1 次印刷

定 价:42.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题,请向购买书店调换。若书店售缺,请与本社发行部联系,联系及邮购电话:(010)88254888。

质量投诉请发邮件至 zlts@phei.com.cn,盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线:(010)88258888。

前言

PREFACE

行业内许多相识的人对我说,我非常适合做评估工作。当我对评估工作有初步了解时,我发现他们的认识是有一定的道理。我有工科教育的背景,做过车床工人,混了一个工程师的头衔。后来做了会计,虽然是自学的,但也取得了高级会计师职称。爱好写作,还是武汉市作家协会的会员(有利于编写高质量的资产评估报告)。所有这些履历和光环,确实都是成为一名优秀评估师的前提条件。但深入这个行业以后,我才发现,要成为一名合格的注册资产评估师,绝对不是一件容易的事情。并且这个行业条块分割,类似的职业有注册资产评估师、注册土地估价师、注册房地产估价师、矿业权评估师等,市场垄断,执业限制,发展空间非常狭窄。更为严重的是,资产评估理论体系异常羸弱,至今还没有形成一套内容翔实丰富能综合各类评估理论的框架体系。很多执业人员都是半途出家,高校从事这门学科教育的老师也是半途出家,研究人员大多闭门造车,或者干脆按国外的理论体系照搬照抄,理论和实践无法有机结合,学生学习不当回事,评估从业人员就业很难,有边缘化的趋势。被行业称为专家的群体近亲繁殖,缺少让人信服的经历和成果。虽然以前我曾经在湖北一家最大的评估机构涉足了上述四个行业的评估实务工作,并且信心满怀,希望能在这个行业干出一点成绩;但很多时候,我对这个行业其实也没有信心,只是因为这几年一直在高校从事这门课的教育,人在江湖,身不由己,还是对这门学科引起了足够的关注。湖北省资产评估学会确实是非常重视人才,发现我以后对我进行了无私的栽培。这次我准备和电子工业出版社合作,编著《资产评估学》教材,学会秘书长杨晓峰同志还专门从百忙中抽出时间,对我们的文稿进行了详细的审阅,义不容辞担当主审的角色。随着2006年我国新会计准则和注册会计师新审计准则的颁布,特别是公允价值概念的提出,资产评估和会计的关系似乎进一步密切了,这对高校财务会计专业而言,提出了新的要求,学好《资产评估学》,不仅仅是做一名资产评估师的需要,也是成为一名优秀的会计人员的需要,甚至是成为一名优秀注册会计师的需要。为此我特邀请了中南财经政法大学的刘艳萍副教授和湖北大学的刘美华副教授,以及华中科技大学的孔令瑞女士,一起完成这一神圣的工作,希望能为广大高等学校财经类相关专业的本科生、研究生、专科生,甚至职校生提供一本综合性复合型的《资产评估学》教材,也能为正在从事各种评估业务的评估人员提供一本非常实用的工具书。

本书共设15章,由陈少勇负责总体设计、大纲制定、工作布置、修改定稿、总纂和第1章、第2章、第3章、第4章、第5章、第7章、第8章、第10章、第11章、第12章、第15章的具体编

写工作,由刘美华负责第6章和第14章的具体编写工作,由刘艳萍负责第9章和第13章的具体编写工作;在编写过程中,孔令瑞为我们提供了许多资料收集和校订编写打印等文字性处理工作。全书由杨晓峰同志负责主审。

考虑本人“打工教授”的特殊身份,以及典型的在一线实战中成长起来的特点,以致缺乏系统的学院教育背景,水平有限,加之时间仓促,难免有不妥之处,恳请各位专家批评指正!

作 者
2011年5月

目 录

CONTENTS

第1章 资产评估学的基本知识 1

1.1 资产评估的产生和发展 1

1.1.1 国外资产评估行业的产生和发展 1

1.1.2 我国资产评估行业的产生和发展 6

1.1.3 我国资产评估准则的框架体系 8

1.2 资产评估的含义和内容 10

1.2.1 资产评估的概念和特点 10

1.2.2 资产评估的目的和价值类型 12

1.2.3 资产评估的依据和假设 17

1.3 资产评估的步骤和程序 18

1.3.1 资产评估的步骤和程序概述 18

1.3.2 资产评估的步骤和程序及其内容 19

1.3.3 执行资产评估步骤和程序的要求 27

思考题 27

第2章 资产评估学的基本方法 28

2.1 资产评估的市场法 28

2.1.1 市场法的定义 28

2.1.2 市场法的基本前提 28

2.1.3 运用市场法进行资产评估的形式 29

2.1.4 市场法的基本程序和步骤 30

2.1.5 市场法的优缺点 30

2.2 资产评估的收益法 31

2.2.1 收益法的定义 31

2.2.2 收益法的基本前提 31

2.2.3 运用收益法进行资产评估的形式 32

2.2.4 收益法的基本程序和步骤 34

2.2.5 收益法参数的确定 35

2.2.6 收益法的优缺点 38

2.3 资产评估的成本法 39

2.3.1 成本法的定义 39

2.3.2 成本法的基本前提 39

2.3.3 成本法的基本要素 39

2.3.4 成本法运用的思路及各项指标的估算 40

2.3.5 成本法的基本程序和步骤 43

2.3.6 成本法的优缺点 44

思考题 44

第3章 流动性实物资产和非资源性资产评估 45

3.1 流动性实物资产评估 45

3.1.1 流动资产评估及其特点 45

3.1.2 流动性实物资产评估步骤和方法 47

3.2 非资源性资产评估 52

3.2.1 非资源性资产的概念和特点 52

3.2.2 非资源性资产的评估程序和方法 53

思考题 54

第4章 金融资产评估 55

4.1 金融资产评估概述 55

4.1.1 金融资产的概念	55	6.2.2 市场法评估房地产的基本 计算公式	107
4.1.2 金融资产的特征	56	6.2.3 市场法评估房地产的基本 步骤	108
4.1.3 金融资产的分类	56	6.2.4 市场法评估房地产应用 举例	110
4.2 流动性金融资产评估	58	6.3 房地产评估的收益法	112
4.2.1 货币资金的评估	58	6.3.1 收益法评估房地产的思路 及适用条件	112
4.2.2 交易性金融资产的评估	59	6.3.2 收益法评估房地产的基本 步骤	112
4.2.3 应收票据的评估	59	6.3.3 房地产净收益	113
4.2.4 应收及预付款项的评估	60	6.3.4 房地产资本化率	113
4.3 非流动性金融资产评估	62	6.3.5 房地产收益年限	115
4.3.1 债券评估	62	6.3.6 收益法评估房地产应用 举例	115
4.3.2 股票(或股权)评估	65	6.4 房地产评估的剩余法	115
思考题	69	6.4.1 剩余法的基本思路及适用 范围	115
第5章 机器设备评估	71	6.4.2 剩余法的基本计算公式	116
5.1 机器设备评估概述	71	6.4.3 剩余法评估房地产的基本 步骤	116
5.1.1 机器设备的定义	71	6.4.4 剩余法应用举例	117
5.1.2 机器设备的分类	71	6.5 房地产的成本法	118
5.1.3 机器设备评估的特点	73	6.5.1 成本法的基本思路及适用 范围	118
5.1.4 机器设备评估的程序	73	6.5.2 成本法评估新建房地产 的基本步骤	118
5.2 机器设备评估的成本法	75	6.5.3 成本法评估旧房地产的 基本步骤	120
5.2.1 重置成本的计算	76	6.5.4 成本法评估房地产举例	122
5.2.2 实体性贬值	86	思考题	123
5.2.3 功能性贬值	88	第7章 土地使用权评估	124
5.2.4 经济性贬值	89	7.1 土地使用权评估概述	124
5.2.5 机器设备评估的成新率	91	7.1.1 土地或土地特性	124
5.3 机器设备评估的其他方法	94	7.1.2 地价的特点	126
5.3.1 机器设备评估的市场法	94	7.1.3 影响土地价格的因素 分析	128
5.3.2 机器设备评估的收益法	98		
思考题	99		
第6章 房地产评估	101		
6.1 房地产评估概述	101		
6.1.1 房地产的概念及特征	101		
6.1.2 房地产的价格及其影响 因素	104		
6.1.3 房地产的评估程序	106		
6.2 房地产评估的市场法	107		
6.2.1 市场法评估房地产的思路 及适用条件	107		

7.1.4 土地使用权评估的类型	131
7.1.5 土地使用权评估的程序	131
7.2 土地使用权评估的市场法	132
7.2.1 市场法评估的程序和方法	132
7.2.2 市场法评估的应用范围和实例	136
7.2.3 市场法的一个特例——基准地价系数修正法	138
7.3 土地使用权评估的收益法	140
7.3.1 收益法评估的程序和方法	142
7.3.2 收益法的应用范例	146
7.4 土地使用权评估的假设开发法	147
7.4.1 假设开发法评估的程序与方法	147
7.4.2 假设开发法的应用范例	149
7.5 土地使用权评估的路线价估价法	151
7.5.1 路线价估价法的评估程序	151
7.5.2 路线价估价法举例	152
7.6 土地使用权评估的成本法	152
7.6.1 成本逼近法评估土地价格的程序	153
7.6.2 成本逼近法评估土地价格的应用及其范例	155
思考题	157
第8章 建筑物和在建工程的评估	159
8.1 建筑物评估	159
8.1.1 建筑物及其评估的特点	159
8.1.2 建筑物评估的成本法	163
8.1.3 建筑物评估的市场法	169
8.1.4 建筑物评估的残余估价法	173
8.2 在建工程评估	174

8.2.1 在建工程的特点	174
8.2.2 在建工程评估的程序设计	175
8.2.3 在建工程评估的方法	176
思考题	178

第9章 无形资产评估 180

9.1 无形资产评估概述	180
9.1.1 无形资产的定义	180
9.1.2 无形资产的特征	180
9.1.3 无形资产的分类	181
9.1.4 影响无形资产价值的因素	182
9.1.5 无形资产评估的程序	183
9.2 专利和专有技术的评估	185
9.2.1 专利权及其特点	185
9.2.2 专利权的评估方法	186
9.2.3 专有技术及其特点	188
9.2.4 专有技术评估应注意的问题	190
9.2.5 专有技术的评估方法	190
9.3 商标权的评估	192
9.3.1 商标及其分类	192
9.3.2 商标权的特征	192
9.3.3 商标权转让和许可使用	193
9.3.4 商标权的成本构成及其经济价值	193
9.3.5 商标权的评估方法	194
9.4 商誉的评估	195
9.4.1 商誉的概念和特点	195
9.4.2 商誉评估的方法	196
9.5 其他无形资产的评估	198
9.5.1 特许权评估	198
9.5.2 著作权评估	199
9.5.3 租赁权评估	202
思考题	204

第10章 珠宝首饰评估 205

10.1 珠宝首饰评估概述	205
10.1.1 珠宝首饰、珠宝首饰行业及珠宝首饰评估业	205

10.1.2	珠宝首饰评估师	212	12.2.3	森林资源资产核查 成果	282
10.1.3	珠宝首饰的鉴定	213	12.3	林木资产的评估	284
10.1.4	珠宝首饰的品质评价	218	12.3.1	林木资产评估的基本 方法	284
10.2	珠宝首饰评估基础	224	12.3.2	用材林林木的评估	288
10.2.1	珠宝首饰价值的影响 因素	224	12.3.3	其他林木资产的评估	292
10.2.2	珠宝首饰评估的要点	226	12.4	林地资产的评估	298
10.3	珠宝首饰评估步骤和方法	228	12.4.1	林地资产的特点、性质 和价值影响因子	298
10.3.1	贵金属制品的评估	228	12.4.2	林地资产评估的基本 方法	299
10.3.2	未镶嵌的珠宝玉石 评估	229	思考题	301	
10.3.3	镶嵌珠宝玉石首饰 的评估	230	第13章 企业价值评估	303	
思考题	231		13.1	企业价值评估概述	303
第11章 矿业权评估	232		13.1.1	企业及企业价值	303
11.1	矿业权评估概述	232	13.1.2	企业价值评估的特点	304
11.1.1	矿业权的含义和内容	232	13.1.3	企业价值评估的范围 界定	305
11.1.2	矿业权市场的含义和 内容	233	13.1.4	企业价值评估的程序	307
11.1.3	矿业权评估的含义和 内容	234	13.2	企业价值评估的加和法	308
11.2	探矿权的评估	240	13.2.1	加和法的评估思路	308
11.2.1	收益途径评估方法	240	13.2.2	加和法的评估步骤	308
11.2.2	市场途径评估方法	256	13.2.3	加和法评估应注意的 问题	310
11.2.3	成本途径评估方法	256	13.3	企业价值评估的收益法	311
11.3	采矿权的评估	257	13.3.1	收益法评估企业价值 的核心问题	311
11.3.1	收益途径评估方法	257	13.3.2	收益法的计算公式及 其说明	312
11.3.2	市场途径评估方法	260	13.3.3	企业收益及其预测	315
思考题	261		13.3.4	折现率和资本化率及 其估测	319
第12章 森林资源资产评估	262		13.3.5	运用收益法评估企业 价值的案例	322
12.1	森林资源资产评估概述	262	13.4	企业价值评估的比较法	324
12.1.1	森林资源	262	13.4.1	比较法评估企业价值的 基本思路	324
12.1.2	森林资源资产及其界定	265			
12.1.3	森林资源资产评估	267			
12.2	森林资源资产核查	272			
12.2.1	森林资源资产清单	272			
12.2.2	森林资源资产核查的目 的、要求和工作步骤	273			

13.4.2	比较法评估企业价值的 核心问题	325
13.4.3	比较法中常用的两种 具体方法	326
13.4.4	企业价值评估比较法的 具体运用	327
思考题		328
第14章 资产评估报告		330
14.1	资产评估报告的基本内容	330
14.1.1	标题及文号	330
14.1.2	声明	331
14.1.3	摘要	331
14.1.4	正文	331
14.1.5	附件	333
14.2	资产评估报告的作用和 编制要求	334
14.2.1	资产评估报告的主要 作用	334
14.2.2	资产评估报告的编制 要求	334
14.3	资产评估报告书实例	335
思考题		342

第15章 资产评估的其他业务 ...		343
15.1	司法鉴定	343
15.1.1	司法鉴定的含义和 内容	343
15.1.2	资产评估司法鉴定	348
15.2	金融不良资产评估	353
15.2.1	金融不良资产的含义 和内容	353
15.2.2	金融不良资产评估分析 技术框架	356
15.2.3	债权资产价值分析报告 基本内容和格式	360
15.3	抵押质押物评估	362
15.3.1	抵押品、质押品的含义和 它们之间的关系	362
15.3.2	抵押品、质押品主要评估 技术方法简介	364
15.3.3	抵押品、质押品评估主要 风险的识别和规避	374
思考题		377
附录		378
参考文献		386

第 1 章

资产评估学的基本知识

【学习目标】

了解国内外资产评估业务的产生和发展,熟悉我国资产评估准则框架体系的基本内容;掌握资产评估的含义及其特点,熟悉资产评估的目的及其价值类型的定义和内容,了解资产评估假设的概念和内容;熟练掌握资产评估的步骤和程序以及包括的内容,了解执行资产评估步骤和程序的要求。

1.1 资产评估的产生和发展



1.1.1 国外资产评估行业的产生和发展

资产评估植根于传统的市场经济,并在当代经济中得到迅猛发展。纵观资产评估的发展历史,无论哪一个国家,资产评估行业都是为适应市场经济的需要而产生和发展的,并且进一步为市场经济的发展提供服务。市场交换不一定需要评估,交换双方如果自愿能够达成交换的目的,就无须对交换的财物进行评估,但如果交换双方有交换的强烈意愿,但一时无法达成交换的价值,引进独立的第三方对待交换的商品进行价值评估,就成为一种交换双方都比较满意的方法和选择。

1. 国外资产评估行业的发展历史

当今世界的资产评估行业,大致经历了一个从各国自发发展,逐步过渡到地区性、国际性协调发展的过程。

(1) 传统资产评估行业的发展

资产评估作为一种专业中介服务活动,在世界各国早已有之,其渊源甚至可以追溯到几百年以前。当社会生产力发展到商品生产和商品交换的阶段后,根据等价交换的原则,也就产生了早期的原始评估,这些评估具有直观性、偶然性和非专业性的特点。客观地说,这与我们现在所说的资产评估并不是一回事,但可以说是资产评估的萌芽。

而作为一种有组织、有理论指导的专业资产评估活动则起源于 19 世纪中后期,主要以以下三类经济现象的形成标志。

①近代资本主义和工业化革命的发展,使统计、数学计算方式等科学技术手段逐渐被引入到了资产评估工作之中,资产评估从而摆脱了经验阶段,发展到了科学评估的阶段。

②以古典经济学、新古典经济学等学派价值理论为基础,评估理论逐渐发展成熟。经济学,特别是西方经济学,历经几个世纪的发展和变迁,对评估理论的发展产生了深远的影响,从

而构成了评估基本理论和方法所赖以存在的基础。马歇尔是西方国家第一个探讨评估方法、特别是不动产评估方法的现代经济学家,提出和发展了许多在现代评估理论中广为应用的思路和方法,包括根据收益折现确定价值、建筑物和土地折旧对价值的影响、建筑物类型和土地用途对价值的影响等。在他的观点和其他以他的观点为基础的理论思想影响下,以探讨评估、调查方法,并提供经严格定义的价值为主要内容的评估理论最终与价值理论分开,形成了现代评估理论的基础。当前国际上通用的成本法、收益法和市场法等传统资产评估方法,基本上都是19世纪后期发展成型的产物。

③现代资产评估实践和行业管理组织于19世纪中后期陆续出现在英美等西方发达国家。19世纪后期,美国就出现了专业评估公司,目的是为保险等提供资产评估服务。1868年,英国皇家特许测量师协会的前身正式成立,对包括资产评估在内的测量师行业进行管理,并于1881年由英国维多利亚女王授予“皇家特许”称号。

(2)现代资产评估行业的发展

19世纪中后期以来,资产评估作为一个中介服务行业在许多国家得到不同程度的发展,并在很多国家建立了在主要层面极其类似的评估原则和技术。英国、美国、澳大利亚、加拿大、新西兰等国家在本国资产评估行业迅速发展的基础上,相继成立了资产评估协会或学会等专业性评估团体,对评估业实行自律性管理,并制定了评估师的有关专业资格和评估指南等。这些资产评估专业团体在专业评估师所应具备的条件方面做出许多相似的规定,通常包括适当的学历要求、专门的职业培训、一定年限的评估实践经验和在专家指导下的实习经历,并且需具有合适的能力,在执业中正直、客观,具有公认的高尚品德。许多国家的评估行业团体授予那些符合专门教育、资历条件规定的人员相应的职称及地位。

20世纪70年代以来,英美等西方发达国家的评估行业团体为其会员发展制定了行业操作准则,其他国家也随之进行了类似的工作,有的国家还制定了评估业职业道德守则。按照评估行业 and 市场的实际需要,这些准则的内容汇集了评估师执业时所应考虑的事项。在有的国家,评估准则被部分甚至全部地纳入到国家制定的法律、法规之中,具有法律效力。许多国家的行业团体还制定了职业检查和处罚程序,会员违反准则或相关职业道德守则将会受到训诫或吊销专业资格的处罚。

到20世纪70年代末期,各国资产评估行业的发展趋势依然高歌猛进。随着国际经济的发展和市场的全球化,制定国际评估准则成为迫切需要。此时的资产评估虽然作为一个独立完整的中介行业逐渐被国际社会和各经济组织认可,并得到了较快发展,但是还没有成为一个国际性的行业。各国资产评估准则、理论、实务,以及专业术语上的差异给资产评估行业的国际合作和自身的进一步发展带来了很大的障碍,制定统一的《国际评估准则》已经成为资产评估行业发展的当务之急,这也就成为促进成立资产评估国际组织的行业内在动力。20世纪80年代之前各国资产评估行业的发展,特别是很多国家纷纷成立评估协会、学会等专业性组织,并分别制定本国评估准则和职业道德守则,为成立国际性评估准则奠定了行业发展基础。随着国际经济 and 市场全球化的迅速发展,社会各界对资产评估的重要性的认识不断提高,尤其是资产评估能够在有关财务文件中反映资产的现时市场价值、弥补传统会计中历史成本原则的不足这一重要作用方面引起了国际经济界及咨询界的广泛关注,在财务会计报告中反映资产价值时,以评估后的资产现行价值为基础的倾向也越来越明显。国际经济界也迫切需要一部



“国际认可”的《国际评估准则》，促使资产评估行业更好地为经济发展服务，从而成为成立资产评估国际组织的外部动力。在上述这些力量的共同推动下，1981年在澳大利亚墨尔本正式成立国际资产评估准则委员会（IAVSC），1995年更名为国际评估准则委员会（IVSC）。国际评估准则委员会的成立，标志着国际评估行业走上了国际化协作发展的道路。

国际评估准则委员会由代表各自国家的各国评估协会、学会组成。这些专业团体必须具有与资产评估相关的目标，并拥有足够数量的有能力从事评估工作的会员。国际评估准则委员会的会员须支持委员会出版的准则和指南，并努力争取在适当的情况下使国际评估准则得到其所在国家的认可。会员也应向委员会披露其本国准则与国际准则之间的任何重大差异，以便委员会可以向其他国际团体公告。国际评估准则委员会的主要宗旨是为公共利益制定和出版资产评估准则和程序指南，并促使他们在世界范围内得到认可和遵守。协会的第二个宗旨是在世界各国之间协调评估准则，披露各国评估准则规定中的差异以及说明评估准则发布后的适用范围。委员会的另一个重要任务是使国际评估准则在国际会计准则及其他相关准则中得到认可，并提醒评估师认识到按照其他行业规定的标准他们需要做什么。国际评估准则委员会与国际会计准则委员会、国际会计师联合会、国际审计委员会和国际证券组织委员会等国际组织保持密切联系，向会计等相关行业提供与评估有关的咨询、建议，从公共利益出发协调评估准则与其他执业原则有关的工作程序，并与以上这些国际组织以及其他国际组织合作以制定、发展新的准则。

进入20世纪80年代中后期，世界经济一体化趋势进一步加强，特别是随着各国和地区政治经济的巨大变化，资产评估行业在世界范围内跨入了一个前所未有的高速发展时期，发展中国家和经济转轨国家（包括东欧等前社会主义国家）在经济体制变革和发展本国经济过程中，高度重视资产评估在反映资产现行价值、维护各方权益等方面的重要作用，积极引进资产评估理论，培养评估师队伍，发展本国、本地区的评估行业，并逐步规范资产评估行业的管理和操作。发达国家传统的评估行业在新形势下也面临着新的压力和挑战，在资产评估理论上不断深入并拓宽领域，在实践上也积极抢占新兴市场，开拓资产评估市场。国际评估准则和有关国家的评估准则也日益得到各方面的重视和进一步发展。评估行业在理论和实践上出现联合统一的趋势，成立许多地区性和国际性专业评估组织。

在评估业民间管理逐步发展壮大的同时，各国政府为适应经济发展的需要，出于规范评估行业、维护国家和公共利益的目的，对评估业不断加强干预和管理，使原先被视为自由职业、以行业自律性管理为主的评估业开始带有越来越浓厚的行政管理色彩。资产评估的作用不仅在微观经济运行中得到了充分体现，而且也被视为政府重要的管理手段开始运用于宏观经济管理。政府对评估行业的管理以前主要集中于纳税评估领域，美国、澳大利亚等国政府为了保证资产税（以资产价值为税基）的合理征收，对纳税评估进行专项管理，要求这类评估必须符合有关技术和法律规定。为避免不合理的评估对银行等金融机构抵押贷款业务的冲击，美国、澳大利亚等国专门制定了作为评估最低标准的评估准则，并建立了相应的注册评估师体系，要求某些重要的评估业务必须由注册评估师评估。

2. 各国资产评估发展模式与管理方式

（1）发展模式

目前世界各国资产评估业的发展极不均衡，各具特色。根据各国评估行业的发展状况和

管理体制,大致可以分为以下三种体系。

①英国体系。又称单一体制,不动产评估体系,以英国为代表,包括澳大利亚、马来西亚、新加坡、新西兰、香港、爱尔兰等现时的或曾经的英联邦国家。评估行业偏重于不动产评估,虽然近年开始干涉企业价值评估、无形资产评估等非不动产评估领域,但总体还是较少涉及不动产领域以外的评估业务。注重评估与会计的关系,以财务报告为目的的评估业务发展充分,评估师与会计师之间是一种上下游的专业服务关系。

②美国体系。又称综合性体制,以美国为代表,包括菲律宾、泰国、墨西哥等国。注重评估领域的综合性,包容并蓄,不仅注重不动产评估,也积极开展动产评估、珠宝首饰评估、企业价值评估、机器设备评估等。特别注重企业价值评估的研究与发展,这项评估不仅在评估行业中占有重要地位,而且为经济界所接受。评估业与会计业不存在英国式的密切关系,会计准则严格坚持历史成本原则,不允许按资产现时价值进行账务处理;评估与会计被视为两个完全独立的专业领域,由不同的专业团体进行管理,遵守不同的执业准则,但这个约定俗成目前有所松动。

③社会主义国家和经济转轨国家。包括中国、越南、俄罗斯、波兰、捷克、罗马尼亚等国,这些国家在学习美国和英国体系特点的同时,由于特殊的历史背景和经济环境,在发展评估业时特别注重在产权变动中保护国(公)有资产,由政府以立法形式强制要求部分经济行为必须对资产进行评估,形成了独有特色。

(2) 管理方式

①国外评估业传统上是由行业自律组织进行管理,政府很少干预。行业协会颁布制定的评估师资格标准及评估准则并不具备法律效力,而是通过协会会员的一致认可在会员中具有内部约束力,并通过协会社会形象的提高和经济界及其他专业团体的认可取得社会上的外部约束力。

②近 20 年来,各国政府逐步将资产评估运用到宏观经济管理中。

③政府对评估行业的管理是宏观的,具体事务仍由行业协会进行。

3. 当前国际评估业发展的特点、趋势和热点问题

(1) 综合化发展是各国资产评估行业的发展方向和必然趋势

①被评估资产范围不断扩大,资产类型向多样化发展。随着经济的发展,市场中交易各方要求反映资产现实价值的需要变得更加迫切,而这其中对资产现实价值的需求不仅局限在机器设备等固定资产范围内,对珠宝、工艺品及个人财产在内的动产现实价值的需要也得到了迅速的发展。于是,由确认不动产价值发展而来的评估业逐渐扩展到其他领域。为保障经济行为各方的利益,对包括不动产、机器设备、个人财产、无形资产和企业整体资产在内的各类资产进行评估为各国广泛采用。为适应评估资产类型多样化的发展要求,评估理论的研究也逐步在扩大并深入到相关的各个领域,不仅不动产评估理论继续发展,关于机器设备、动产、无形资产、企业整体资产的评估理论也得到了重视并日益发展成熟。随着管理理论的深入,目前人力资源评估、企业整体价值评估及如何将电子商务更好地在评估业中应用正日益成为各国评估理论研究的新热点。

②评估行业综合管理呈现普遍发展的趋势。随着评估范围的扩大,被评估资产类型呈现多样化发展,各国和地区针对不动产评估制定的评估准则已不能适用于各类被评估资产的要



求。于是,各国和地区在原执业统一准则的基础上进行大的结构调整,增加了动产及企业价值评估等评估准则,以适应经济发展的需要。如美国评估师协会认识到综合化发展对评估行业和评估理论的重要性,适时进行改革,增设了机器设备评估分会、动产评估分会、企业评估分会等众多与不动产评估分会平行的专业分会,开展相应理论研究,制定各领域相关准则。

③随着各国家和地区贸易合作的相互依赖渗透,以及世界经济一体化进程的加速,资产评估领域内的国际合作也空前加强,境外评估项目日益增多。同时,各国间在评估领域开展的学术交流也日益增多,对评估的理论与实践进行讨论与交流。许多国家的评估专业组织和管理部门为了扩大自身的影响力,加强了国际交流及区域性、国际性合作,成立了许多区域性和国际性评估专业组织,如东南亚联盟评估联合会、泛太平洋地区评估师联合会等。这些协会在国际评估界十分活跃,旨在会员范围内统一评估执业要求,制定共同遵守的评估准则。

(2) 资产评估被各国政府运用于宏观经济管理,成为维护国家和公共利益的重要工具。传统的资产评估人员被视为专业人士,其执业的独立、客观、公正是行业的立足之本,上百年来作为一种自由职业在各国民间得到自发的发展,政府管理当局对资产评估行业不加以特殊的管理和约束。各国的资产评估业都是通过非政府的评估行业专业团体进行自律性管理,其颁布制定的评估师资格标准及评估准则也不具备法律效力,而是通过协会会员的共同认可在会员中具有内部约束力,并通过协会社会形象的提高和经济界及其他专业团体的认可取得社会上的外部约束力。

评估行业的这种自由发展状况在近20年得到了很大的改变。在许多国家,政府作为经济的宏观管理者总结经济领域成功与失败的经验,越来越多地有意识地利用资产评估这一重要管理和监控工具,并对评估行业施加重要的影响,在一定程度上将资产评估管理纳入了法规中,以维护国家和公共利益,促进本国经济的健康发展。美国为应对20世纪80年代泡沫经济的沉重打击,于1989年制定了《金融机构改革、复原和强制执行法令》等法律,其中有相当篇幅的内容是对评估做出的具体规定。欧洲许多国家为保证上市公司投资者的利益,充分反映上市公司的现时市场价值,要求对上市公司固定资产进行评估并反映其市场价值。在新兴的发展中国家和经济转轨国家,政府也对评估行业进行了干预和管理,波兰政府对评估师的考试和注册实行严格管理,为避免政府在交易中低价出售或高价收购资产,要求对交易标的进行评估后再做决策;马来西亚政府要求上市公司收购海外资产必须有具备资格的评估师进行评估,并予以披露。

(3) 资产评估行业的国际化发展趋势日益明显

资产评估的国际化合作发展既是外部经济环境的客观需要,也是在新形势下资产评估行业自身发展的内在要求。随着世界经济一体化的加速,为适应各国投资者的共同要求,各国在资产评估领域内的合作空前加强。如何克服各国和地区评估理论、实务和准则的差别,为各国投资者提供质量可保证的、遵守相同评估准则的服务是摆在各国评估师和评估专业组织面前的共同课题。在各国资产评估普遍得到发展的基础上,许多国家的评估专业组织和管理部门加强了国际交流及区域性、国际性合作,成立了许多区域性和国际性评估专业组织,如国际评估准则委员会等。这些组织旨在会员范围内统一评估执业要求,制定共同遵守的评估准则等。

(4) 企业价值评估的重要性日益为人们所接受,成为评估业的重要发展方向

建立在价值管理和分析基础上的企业价值评估,是将企业作为一个经营整体并依据企业

的未来收益所评估的企业价值。作为一门学科,企业价值评估更多地与企业财务状况分析联系在一起,立足于企业在市场竞争中的获利能力,与会计、金融,特别是财务分析等学科密切联系。这要求评估师具备深厚的财务会计和金融知识基础,对宏观经济、行业经济、企业状况具有相当的比较分析能力,并能熟练运用经济、财务、金融理论和现代信息、管理、计算机和数理统计等技术手段,与传统的资产评估有着较大的差别。在现代经济活动企业购并行为十分普遍的环境中,企业价值评估对于企业管理者、所有者正确分析自身企业及相关目标企业的价值和发展前景,做出购并、出售等有关资本运营的重大战略决策具有十分重要的意义。企业价值评估在美国等西方发达国家得到了很大发展,企业价值评估理论的研究已成熟,并被广泛运用于实践,逐步为各国经济界所接受。企业价值评估作为一种“见林不见木”的思路,更适合于竞争日趋激烈的现代经济,所以在各国评估界得到迅速发展。

(5) 资产评估作为一个独立行业得到重要发展,但在国际范围内仍不完全成熟,《国际评估准则》还远远没有成为一个成熟的、在世界范围内具有影响力的准则文件

迈入 21 世纪以来,资产评估行业和《国家评估准则》日益受到国际社会的重视,但资产评估行业在国际范围内还远未发展成为一个成熟的行业,其基本理论和实际操作因各国国情的不同而差异很大。纵然是那些公认为评估理论和实践都很发达的国家之间也存在着很大的分歧,甚至涉及了不同国家的评估师所使用的专业术语的内涵和外延。《国际评估准则》虽几经修改,但在理论基础、框架结构和影响力等方面,仍远未达到国际会计准则的成熟程度。从实际效果看,《国际评估准则》的效力仍十分有限,适用性不强,远未成为一个成熟的国际性准则文件。

1.1.2 我国资产评估行业的产生和发展

我国的资产评估行业是在 20 世纪 80 年代开始兴起的。当时,国有企业对外合资合作、股份经营、承包租赁、兼并破产等产权变动行为日益增多,为了合理确定国有企业产权转让价格,防止产权变动中国有资产流失,由国家率先建立了国有资产评估制度。

1. 我国资产评估工作的正式起步阶段

1989 年,国家体改委、国家计委、财政部、原国家国有资产管理局共同发布了《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. 我国资产评估行业迅速发展阶段

1991 年以国务院第 91 号令形式发布了《国有资产评估管理办法》,此后,《资产评估机构管理暂行办法》、《资产评估收费管理办法》等评估行业基本管理制度的起草和发布工作也陆续完成。这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法规依



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。

1995年5月,我国建立了注册资产评估师制度,经过1996年至2010年共14次注册资产评估师全国统一考试,我国现已有注册资产评估师近4万人,从业人员6万多人,中国资产评估行业已经初具规模,成为我国经济生活中不可或缺的重要行业。

1999年10月,在北京举行的国际评估准则委员会年会上,中国资产评估协会代表中国成为国际评估准则委员会的常务理事,表明我国的资产评估行业正式步入与国际接轨的轨道。

3. 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

世纪之初,我国资产评估行业的第一个准则《无形资产评估准则》发布,同时还出版了《无形资产评估准则释义》。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。

2002年,为推动评估准则建设,成立了资产评估准则起草组。起草组整合了行业专业力量,为评估准则制定提供了组织保障。完成了从“不理解到理解”的过程。

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都真正成为一个独立的中介行业。也是这一年,针对当时出现了“麦科特”案等多起涉及评估师法律权属的诉讼案件,对评估行业产生了较大影响,中国资产评估协会研究制定了《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。同年12月19日,国务院办公厅以国办发[2003]101号文的形式转发财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知,有效规范了评估行业发展过程中存在的主要问题,并提出了加强和规范评估行业管理的具体措施。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。

2004年2月,财政部决定中国资产评估协会继续单独设立,并以财企[2004]20号文的形式发布了《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》。根据国办发[2003]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。同年12月30日,中国资产评估协会以中评协[2004]134号文的形式发布《中国资产评估协会关于印发〈企业价值评估指导意见(试行)〉的通知》,给企业价值评估提供了行为规范,促进了企业价值评估在我国的兴起。

2005年3月,中国资产评估协会印发了《金融不良资产评估指导意见(试行)》。同年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、变更和终止等进行规范。同年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。

2007年11月,中国资产评估协会又发布了四个程序性准则、两个实体性准则、一个评估指南、一个指导意见,进一步推进了评估准则建设的步伐。

2008年11月,资产评估准则发布会在北京举行。本次发布的准则包括:对2001年发布的《资产评估准则——无形资产》进行了必要的修改,首次发布了《专利资产评估指导意见》和《企业国有资产评估报告指南》。

2009年11月,针对社会上资产评估行业收费普遍偏低的现实,财政部、国家发改委以发改[2009]2914号文形式发布了《关于发布〈资产评估收费管理办法〉的通知》;紧接着,财政部又颁布了《关于认真做好资产评估收费制度改革工作的通知》(财企[2009]268号),有效解决了资产评估师的经济难题,提高了资产评估师的经济地位。为完善我国资产评估准则体系,规范注册资产评估师在相关新兴业务领域的执业行为,中国资产评估协会于2009年12月18日发布了《投资性房地产评估指导意见(试行)》和《资产评估准则——珠宝首饰》,废除了以前制定的《珠宝首饰评估指导意见》(2003),建立了覆盖资产评估主要执业领域的比较完整的评估准则体系。

截至2010年底,我国已经发布了2项基本准则、8项具体准则、2项资产评估指南和6项资产评估指导意见在内的共计18项资产评估准则,初步建立了比较完善的资产评估准则框架。这18项评估准则从不同角度、不同层次规范了资产评估行为,对资产评估机构完善内部制度,评估师运用恰当的评估方法、履行恰当的评估程序、进行充分的信息披露起到了积极的促进作用。资产评估准则的实施,从整体上提高了资本市场资产评估机构的执业质量,进而提升了资本市场的会计信息质量。

1.1.3 我国资产评估准则的框架体系

我国资产评估行业经过20多年的发展,已经形成了一套比较成熟的独具特色的资产评估准则框架体系,其包括的主要内容如下。

1. 从资产评估准则体系横向关系上划分,中国资产评估准则体系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,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。在国际评估准则及相关国家评估准则中,业务准则与职业道德准则中有相当一部分规范内容