



“十三五”普通高等教育会计专业精品系列教材

● 编著 龚菊明

# 资产评估学教程

ZICHAN PINGGUXUE JIAOCHENG



苏州大学出版社  
Soochow University Press

“十三五”普通高等教育会计专业精品系列教材

# 资产评估学教程

龚菊明 编著

苏州大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

资产评估学教程 / 龚菊明编著. —苏州:苏州大学出版社, 2019. 1

“十三五”普通高等教育会计专业精品系列教材  
ISBN 978-7-5672-2711-8

I. ①资… II. ①龚… 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(2018)第 294368 号

## 资产评估学教程

龚菊明 编著

责任编辑 施小占

---

苏州大学出版社出版发行

(地址:苏州市十梓街1号 邮编:215006)

常州市武进第三印刷有限公司印装

(地址:常州市湔里镇村前街 邮编:213154)

---

开本 787mm×1 092mm 1/16 印张 25 字数 577 千

2019 年 1 月第 1 版 2019 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5672-2711-8 定价:58.00 元

---

苏州大学版图书若有印装错误,本社负责调换

苏州大学出版社营销部 电话:0512-65225020

苏州大学出版社网址 <http://www.sudapress.com>

苏州大学出版社邮箱 [sdcbcs@suda.edu.cn](mailto:sdcbcs@suda.edu.cn)

# “十三五”普通高等教育会计专业精品系列教材

## 编 委 会

顾 问 冯 博

主 任 王则斌

副主任 罗正英

委 员 周中胜 权小锋 俞雪华 张雪芬 龚菊明

陈 艳 郁 刚 蒋海晨 倪丹悦

前

言

Preface

资产评估是一种社会经济活动,其活动和服务范围涉及不同市场主体之间的资产转让、资产重组、资产抵押、财产保险、财产纳税等经济行为。培养高素质的资产评估专业人员是我国资产评估行业健康发展的重要前提,也是对高等教育提出的新要求。了解和掌握资产评估理论和法规知识,不仅仅是资产评估从业人员的必备条件,而且也是与从事资产评估相关的其他经济行业人员的重要条件。如从事生产要素市场、产权市场、房地产市场以及证券市场等行业的从业人员,只有熟悉和掌握资产评估的有关理论和法规政策,才能更好地开展本行业业务。

本书是在吸收国内外相关教材精华的基础上,结合我国2016年出台的《资产评估法》和2017年修订发布的《资产评估准则》编写而成的。本书主要阐述了资产评估的基本原理、基本方法,针对不同的资产,详细说明了其评估特点、评估要领、注意事项。本书内容广泛详尽,包括了各类资产的评估及某类资产评估中不同方法的应用。本书在详细阐明资产评估理论的基础上,十分注重在现实中资产评估业务的实际应用性和操作性。通过对一般性和典型性实际评估事例的分析,使读者能够掌握资产评估理论和提高实际操作技能。本书在对资产评估理论、评估方法的介绍中除了力求文字表述通俗易懂外,还十分注重对理论作必要解释,以消除读者的阅读障碍;同时,本书通过对例题的解答和图表的演示来解释资产评估理论难点和大量的计算公式。这些安排有助于读者掌握资产评估理论,提高阅读兴趣。全书共分九章,包括总论、资产评估方法、机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估报告与档案等内容。

本书可作为高等院校财经类专业的教学用书,也适合从事资产评估的相关人员和其他需要了解资产评估基本知识的人士自学之用。

本书在编写过程中参考了近年出版发行的有关书籍和文章,在此对各位作者表示感谢。本书的出版得到了苏州大学文正学院教材立项建设基金的资助。

由于资产评估有许多理论和实际应用问题尚处在不断探索和发展中,且限于作者的水平,书中难免存在不当之处,敬请广大读者批评指正。

龚菊明

2018年8月于苏州

## 目

## 录

## Contents

- 第一章 总 论 / 1
  - 第一节 资产评估的涵义 / 1
  - 第二节 资产评估的主体和客体 / 12
  - 第三节 资产评估目的和价值类型 / 17
  - 第四节 资产评估假设与原则 / 24
  - 第五节 资产评估程序 / 27
  - 本章小结 / 32
- 第二章 资产评估方法 / 36
  - 第一节 市场法 / 36
  - 第二节 收益法 / 42
  - 第三节 成本法 / 47
  - 第四节 资产评估方法的比较与选择 / 57
  - 本章小结 / 59
- 第三章 机器设备评估 / 65
  - 第一节 机器设备评估概述 / 65
  - 第二节 机器设备评估的成本法 / 72
  - 第三节 机器设备评估的市场法 / 91
  - 第四节 机器设备评估的收益法 / 96
  - 本章小结 / 98
- 第四章 房地产评估 / 103
  - 第一节 房地产评估概述 / 103
  - 第二节 土地使用权评估的特点 / 106
  - 第三节 土地使用权评估的方法 / 117
  - 第四节 建筑物评估的特点 / 146
  - 第五节 建筑物评估的方法 / 152
  - 第六节 在建工程评估 / 163

- 本章小结 / 165
- 第五章 无形资产评估 / 172
  - 第一节 无形资产评估概述 / 172
  - 第二节 无形资产评估的方法 / 178
  - 第三节 专利资产评估 / 189
  - 第四节 商标资产评估 / 197
  - 第五节 著作权资产评估 / 204
  - 第六节 商誉评估 / 211
  - 本章小节 / 220
- 第六章 长期投资评估 / 225
  - 第一节 长期投资评估概述 / 225
  - 第二节 长期债权投资的评估 / 227
  - 第三节 长期股权投资的评估 / 230
  - 第四节 其他资产的评估 / 237
  - 本章小节 / 238
- 第七章 流动资产评估 / 243
  - 第一节 流动资产评估概述 / 243
  - 第二节 实物类流动资产评估 / 247
  - 第三节 非实物类流动资产评估 / 256
  - 本章小结 / 262
- 第八章 企业价值评估 / 267
  - 第一节 企业价值评估概述 / 267
  - 第二节 企业价值评估信息的收集和分析 / 276
  - 第三节 企业价值评估的收益法 / 282
  - 第四节 企业价值评估的市场法 / 306
  - 第五节 企业价值评估的资产基础法 / 312
  - 本章小结 / 320
- 第九章 资产评估报告与档案 / 325
  - 第一节 资产评估报告概述 / 325
  - 第二节 资产评估报告的内容 / 329
  - 第三节 资产评估报告的编制 / 337
  - 第四节 资产评估报告的使用 / 340
  - 第五节 资产评估档案 / 342
  - 本章小结 / 349
- 附录 / 353
- 参考文献 / 391

# 第一章

## 总 论



### 学习目的与要求

通过本章学习,了解并掌握:

1. 资产评估的涵义;
2. 资产评估的主体和客体;
3. 资产评估目的和价值类型;
4. 资产评估假设和原则;
5. 资产评估程序。

### 第一节 资产评估的涵义

#### ▶▶ 一、资产评估的产生和发展

资产评估是市场经济的产物。资产评估是一种社会经济活动,其活动和服务范围涉及不同市场主体之间的资产转让、资产重组、资产抵押、财产保险、财产纳税等经济行为。人类社会最初发生在原始公社氏族之间的产品交换,不需要进行资产评估。当人类社会的劳动成果从物物交换转变为以货币为媒介的交换时,便产生了商品经济。商品经济在把生产条件和生产成果共同纳入它的约束,并以市场规则建立人们之间的社会联系时,就产生了资产评估的客观需要。例如,土地本来不是商品,但是按商品经济机制实现流动,由承租者支付给土地所有者一定报酬以取得土地使用权,无疑有利于提高土地生产率。确定应支付的土地所有者报酬正是典型的资产评估问题。又例如,企业主放弃对企业的所有权,将其作价转

让给其他企业主,因作价涉及企业所有生产条件的组合,并表示一般商品价格问题,因而也要进行资产评估。

商品经济机制进入生产条件的配置,产生了资产评估的需要。但是,资产评估并没有立刻成为社会分工中的一个专业性行业。因为,最初资产作价的需要并不普遍,作价技术与一般商品作价和会计核算相比,也没有更多的复杂性,是当事人自己就可以解决的。资产评估成为社会分工中的一个专业性行业,则是现代市场经济的产物。现代市场经济的发展,生产要素流动、组合的市场化程度日益提高,大大发展了资产业务。从资产所有权的组合、变动来看,不同所有者的合资、合作和联营,企业兼并、合并和分设,企业租赁、出售以及实行股份制等,使资产流动日趋社会化;从资金流动的角度看,融资租赁、抵押贷款、发行债券等普遍发展,使资产业务与信用紧密结合;从生产要素的再生产角度看,不仅仅是生产要素的购置按历史成本收回的过程,而且需要考虑由物价变动与无形损耗所导致的重置成本的变化,同时还需考虑财产保险的问题。此外,不动产的买卖、租赁,企业的破产、清算等也进一步拓宽了资产业务。资产业务的社会化、多样化、普遍化对资产评估的技术与法规提出了较高的要求,从而使资产评估得到了相对独立的发展,成为一个不同于财务会计的专门行业。

资产评估作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动起始于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年代以来,世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化。

中国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。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,国家国有资产管理局颁发了《关于国有资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,国务院颁布了国务院第91号令《国有资产评估管理办法》。该项法规是我国国有资产评估制度基本形成的重要标志。在以后若干年间中国的资产评估事业得到了迅速的发展,无论是从业人员,还是评估项目,抑或是评估的范围都迅速扩大。

1993年12月,中国资产评估协会正式成立,它表明中国资产评估行业已逐步从政府直接管理向行业自律管理过渡,评估对象也由国有资产向各类所有制性质的资产扩展。1995年3月中国资产评估协会代表中国评估行业加入了国际评估准则委员会,标志着中国资产评估活动汇入了国际资产评估活动之中,中国的资产评估行业管理组织已经与国际评估组织接轨。1995年5月由人事部和国家国有资产管理局联合发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》和《注册资产评估师资格考试实施办法》及规范注册资产评估师签字制度,从而正式建立了注册资产评估师制度,并组织了全国统一考试,产生了我国第一批注册资产评估师。自此,中国资产评估行业的发展已初具规模。

1996年5月,中国资产评估协会受托制定了《资产评估操作规范意见(试行)》,标志着我国资产评估业逐步走上规范化操作的新阶段。中国资产评估行业虽然起步较晚,但发展

速度是空前的。迅速发展的资产评估事业,在体制改革和对外开放中,维护了包括国有资产产权主体在内的各产权主体的利益,促进了我国市场经济的建设和发展。同时,也得到了国际评估界的重视和认可。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。

2001年9月1日,《资产评估准则——无形资产》颁布并实施,它是我国资产评估的第一个具体执业准则,标志着我国资产评估准则建设迈出了第一步。

2004年2月,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》。两项基本准则确立了我国资产评估准则的基本理念和基本要求,奠定了整个资产评估准则体系的基础。

2007年,涉及主要评估程序和主要执业领域的资产评估准则基本建成,初步构建了我国资产评估准则体系。2007年11月,财政部发布了中国资产评估准则体系。此后,在资产评估准则体系规划下,我国资产评估准则建设继续紧跟市场和执业需求,有序、协调发展。截至2016年,资产评估准则体系包括业务准则和职业道德准则两部分,共计28项准则。

2011年8月,财政部发布《资产评估机构审批和监督管理办法》。

2016年7月2日,十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过《中华人民共和国资产评估法》,自2016年12月1日起施行。资产评估法对资产评估机构和资产评估专业人员开展资产评估业务、资产评估行业行政监督管理和行业自律管理、资产评估相关各方的权利义务责任等一系列重大问题作出了明确规定,全面确立了资产评估行业的法律地位,对促进资产评估行业发展具有重大历史和现实意义。

2017年4月,财政部出台了《资产评估行业财政监督管理办法》,为在财政部门实施监督管理的资产评估行业落实资产评估法的管理要求提供了依据。

为贯彻落实资产评估法,财政部和中国资产评估协会对资产评估准则进行了全面修订后重新发布,构建了包括1项基本准则、1项职业道德准则和25项执业准则在内的新的资产评估准则体系。2017年8月,财政部发布《资产评估基本准则》;2017年9月,中国资产评估协会发布修订后的25项资产评估执业准则和职业道德准则,实现了资产评估准则的与时俱进。

我国资产评估准则体系包括资产评估基本准则、资产评估执业准则和资产评估职业道德准则三大部分。

资产评估基本准则是财政部依据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》等制定的资产评估机构及其资产评估专业人员执行各种资产类型、各种评估目的的资产评估业务应当共同遵循的基本规范。资产评估基本准则是中国资产评估协会制定资产评估执业准则和资产评估职业道德准则的依据。

资产评估执业准则是中国资产评估协会依据资产评估基本准则制定的资产评估机构及其资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中应当遵循的程序规范和技术规范,包括具体准则、评估指南和指导意见三个层次。

第一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个

部分。程序性准则是关于资产评估机构及其资产评估专业人员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。目前已发布的程序性准则有:《资产评估执业准则——资产评估报告》《资产评估执业准则——资产评估程序》《资产评估执业准则——资产评估委托合同》《资产评估执业准则——资产评估档案》《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》5项。

实体性准则是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资产评估机构及其资产评估专业人员的技术操作提供指导。目前已发布的实体性准则有:《资产评估执业准则——机器设备》《资产评估执业准则——不动产》《资产评估执业准则——珠宝首饰》《资产评估执业准则——无形资产》《资产评估执业准则——企业价值》《资产评估执业准则——森林资源资产》6项。

第二层次为资产评估指南。资产评估指南是针对出资、抵押、财务报告、保险等特定评估目的的评估业务,以及某些重要事项制定的规范。目前已发布的评估指南有:《以财务报告为目的的评估指南》《资产评估机构业务质量控制指南》《知识产权资产评估指南》《企业国有资产评估报告指南》《金融企业国有资产评估报告指南》5项。

第三层次为资产评估指导意见。该层次较为灵活。已在具体准则层次设置了准则的资产,其细类资产的评估规范,采用指导意见形式;资产评估业务中某些具体问题的指导性文件,采用指导意见形式。目前已发布的评估指导意见有:《投资性房地产评估指导意见》《金融不良资产评估指导意见》《实物期权评估指导意见》《专利资产评估指导意见》《著作权资产评估指导意见》《商标资产评估指导意见》《资产评估对象法律权属指导意见》《文化企业无形资产评估指导意见》《资产评估价值类型指导意见》9项。

资产评估职业道德准则从专业能力、独立性、与委托人和其他相关当事人的关系、与其他资产评估机构及资产评估专业人员的关系等方面对资产评估机构及其资产评估专业人员应当具备的道德品质和体现的道德行为进行了规范。

## ▶▶ 二、资产评估的概念

资产评估是市场经济的产物,其业务涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押、资产纳税等经济行为。经过一百多年的发展,资产评估已成为一个在现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业。要准确把握资产评估的定义,应首先把握与之相关的若干概念和术语。

### (一) 资产

资产的概念从不同的角度可得出不同的定义。在会计学中资产被表述为由过去的交易、事项形成并由企业拥有或控制,预期会给企业带来经济利益的资源;在经济学中资产被表述为资本或财富;在法学中则将资产表述为财产权利。作为资产评估对象的资产概念有其特定内容和界定方式。

任何一项经济资源必须同时具备五项条件,才能确认为资产评估对象意义上的资产。

### 1. 现实性

被评估的经济资源必须是现实的,在评估前业已存在的。现实性的含义是:(1)经济资源的存在是业已发生的经济活动的结果,其实在性只有在当前和今后能够被证实的,才能进行评估。(2)曾经确实存在过的经济资源,如果现在已经消失,就不再具备现实性,因而不能成为评估对象。(3)现已存在,将来继续发挥作用,并可能改变存在状况的经济资源,也不具备现实性,不能作为现实状态的资产加以评估。

### 2. 控制性

经济资源的控制权归属于特定行为主体,控制权意味着对资产的支配、使用权和收益分享权。经济资源的控制权表明了资产评估对象的概念边界。但控制权是受到严格界定的,控制权要强调其实际意义,诸如企业的代销商品、代管物资、受托加工材料等,尽管企业负有管理责任,并且可能因之受益,但只要企业没有获得对这类资产的实际控制权,就不能作为资产评估的对象。

### 3. 有效性

对被评估资产自然属性的判别视其是否具有有效性,没有效用的不能列为评估对象,有效用的才可列为评估对象。资产的有效性是指经济资源服务于特定行为主体的经济过程的自然属性,即服务于其价值形成和使用价值形成的过程。有效性与盈利性不是一个概念。盈利性并不是有效性的前提,有效性也不意味着一定能盈利。虽有效用但由于各种原因暂时闲置,或虽使用但暂时不能形成盈利的生产设备,依然是资产,依然能够作为资产评估的对象。

### 4. 稀缺性

被评估资产的社会属性是稀缺性。市场经济中的经济资源具有商品化的意味,经济资源无论是否存在于商品形态,无论是否具有价值,在其配置过程中都采用着价格形式。稀缺性本身并不存在和产生价值,但由于稀缺,经济主体要获得其控制权必须付出代价,因为付出代价才具有价格形式,经济资源才能成为资产。

### 5. 合法性

被评估资产的法律属性是受经济主体控制的,受法律保护的,能合法受益的经济资源。凡是不能受到法律保护的经济资源,尽管是被现实控制的,也不能作为资产评估对象加以确认。

## (二) 评估

对评估概念的认识应该把握如下要点:(1)评估是价值认识和判断的思维过程;(2)价值判断是评估的一种表现形式,评估与选择密切相关,选择是评估的外化;(3)评估是先将需要评价的资产排列出价值序列等级,然后确定其在评价序列中的特定位置的思想过程;(4)评估的原则是经济原则,也就是代价最小原则,或者机会成本最小原则;(5)评估中的价值是根据机会成本衡量的;(6)评估中的机会成本是预估机会成本,而不是现实机会成本;(7)机会成本的衡量尺度是需求,这种需求是在供给与需求规律、效用递减规律和报酬递减规律综合

作用下的需求;(8)评估的最终基础不是“至善”“最佳”,而是“经济”,人们总是把那些机会成本最小的资产评估为最具有价值,或价值最大的资产。

基于以上认识要点,资产评估中的评估概念应表述为:评估是指专业人士根据所掌握的数据资料,对资产价值进行定性、定量的说明和评价的活动。也就是说评估是服务于资产市场交易的价值判断的中介服务行为,是对被评估资产的价值依预估机会成本的大小排列顺序,并进行选择判断,进而确定资产在特定时空条件下的合理价值的思维过程。

评估实际上是对影响资产价值的因素及其变化规律进行的专业分析,这种分析一是要尽可能搜集与评估相关的各种信息,做到持之有据;二是要求评估人员坚持实事求是的认识路线,具有去粗取精、去伪存真的分析能力,能做到言之有理;三是评估人员和评估机构应对其作出的专业判断承担相应的责任。

### (三) 价格和价值

价格是指在特定的交易行为中,特定的买方和卖方对商品或服务的交换价值的认可,以及提供或支付的货币数额。价格是一个历史数据或事实,是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

价值是一个交换价值范畴,它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实,它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计。

资产评估是对资产在价值形态上的评估。严格地说,是对资产价值的货币表现,即资产的现时价格的评估,是评估主体按照特定目的,遵循法定的标准和程序,运用科学的方法,以统一的货币为单位,对被评估对象的现时价格进行的评定和估算。为了便于理解评估价值,可以从下述方面对评估价值加以认识。

#### 1. 评估的价值是交易价值

从某种意义上讲,被评估的资产价值是效用价值,是从“有用即值钱”角度去探究资产值多少钱。评估价值从表面上看是评估机构的从业人员判定、估算的价值,但资产价值的真实体现是产权交易发生时的交易价值,而交易价值的最终判定者是交易双方当事人。成功和正确的资产价值估定是交易双方当事人都认为合理并被认同的价值,因而资产评估人员也应从交易双方当事人角度考虑资产价值问题。交易双方当事人面对被交易资产,大体上是从三个方面来判定其价值的:(1)从收益角度来判断,考虑被交易资产能为购买者创造多少未来的收益;(2)从成本角度来判断,考虑重新购置该项资产需要支付多大金额的费用;(3)从市场角度来判断,考虑从市场上获得同类资产所需支付的价格。如果交易双方基于上述考虑而得到的资产价值认识一致时,交易即可达成;如果交易双方有交易的愿望,但限于双方不同的立场,或因不具备专业知识,不了解足够的信息等原因,而对被交易资产的价值认识不一致时,即会聘请作为中介服务行业的资产评估机构为其提供一种估价意见。此时,资产评估人员对被交易资产的估价实际上也是从上述三种角度,或者说三种途径来进行的。

概括地说,资产评估价值是评估中介机构依据可利用的有关资产市场价值资料所作的

资产市场价值的推断。资产市场的交易价格是指资产在交易过程中,由买卖双方所确定的资产的成交价格。资产评估的目的是为评估委托方提供资产的底价,具体资产市场交易价格是多少,最终由买卖双方经过讨价还价来确定。资产评估价值准确与否要由市场交易价值来评价,资产评估价值与资产市场交易价值完全相同,是对资产评估质量的最高肯定。实际上这种相同是很少见的,评估中介机构要做的是如何使资产评估价值与其市场交易价格更接近,或者努力将它们之间的差异控制在一个比较合理的可以允许的范围内。

## 2. 评估的价值是市场价值

从某种意义上说,被评估的资产价值的真正意义是其作为市场价值的货币表现。因为:

(1) 资产价值评估的依据来源于市场,具有现实的或潜在的接受市场检验的特征。对进入市场交易的资产,其评估价值的验证是直接的,只有把被评估的资产置于特定的客观市场状态下,才能考虑调整出较为正确、适用的评估价值。对未进入市场交易的资产进行评估,也要确定其市场价值,才较为合理、可信。这时的评估可以称之为“模拟市场条件的评估”。

(2) 市场价值是指被评估资产的公允的内在价值,而不是某种特定的成交价格,是得到普遍认同,具有较多合理成分的价格,而不是由于成交方特殊亲密或利害关系所形成的大大低于或高于客观市场价值的、容易引起争议的价格。

(3) 评估价值是指评估基准日的市场价值。资产的价值是个动态的概念,因而资产评估中的价值是指特定时间、地点和市场条件下的价值,具有很强的时效性。人们对于资产评估价值之所以存在不同的认识,其主要原因也是因为对资产评估中价值的时空特定性认识不充分的缘故。评估基准日可以是过去、现在或者未来的时点。

### (四) 资产评估的定义

资产评估,是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。资产评估的核心是对资产在某一时点的价值进行估算。

资产评估概念除了规定资产评估是一种价值评定、估算行为外,还强调了资产评估的主体、客体、法律性质和服务成果。具体包括:

(1) 资产评估主体。资产评估的主体是资产评估机构及其评估专业人员。

(2) 资产评估客体。资产评估的客体是指资产评估的具体对象,包括不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益。

(3) 资产评估服务的法律性质。资产评估是受委托人与资产评估机构依法订立的资产评估委托合同约束的专业服务。

(4) 资产评估服务的成果。资产评估是对评估对象价值进行评定、估算的专业服务,资产评估机构出具的资产评估报告是向委托人提供的服务成果。

### ▶▶ 三、资产评估的主要服务领域

我国资产评估行业的专业服务已涵盖经济建设众多领域、多种经济行为、各种资产类型,体现出广泛性和综合性特点。从经济行为类型来看,资产评估为企业改制和上市,合资、合作经营,股权转让,资产买卖和置换,债转股,担保融资,破产清算,保险赔偿,损失补偿,税收,司法诉讼,会计计量等众多经济行为提供了广泛的评估专业服务。从评估对象的资产类型来看,包括企业整体资产、债权类资产、存货、机器设备、房屋建筑物、土地、专利、商标、著作权、专有技术、珠宝首饰、森林资源资产、矿产资源资产以及各种经济权益。

从经济行为的角度,资产评估在我国主要的服务领域包括:

#### (一) 国有资产

我国资产评估行业是从服务于国有企业与外资合作起步的。迄今,涉及国有资产的资产评估业务仍然是我国资产评估行业主要服务领域之一。

在国有企业放权让利改革、引进外资、清产核资、公司制和股份制改革、进入国内国际资本市场、建立国有资产出资人制度、混合所有制改革、实施境内外投资并购等改革进程中,资产评估积极参与国有企业改革和国有资本战略重组,提供专业的资产价值估算和经济行为定价依据。

通过资产评估确定国有资产的 actual 价值,有助于形成国有资产管理最重要的基础资料。依托资产评估反映资产的 actual 价值,为优化国有资源配置和国有资产保值增值提供依据,有利于防范国有资产流失。资产评估已成为维护国有资产权益的重要专业手段之一,也是我国国有资产管理的必要程序。国有资产评估已经成为我国目前主要的法定资产评估业务之一。

国有资产主管部门对资产评估报告的使用主要是审核相关经济行为定价依据的合规、合理性。国务院国有资产监督管理委员会发布的《中央企业资产评估项目核准工作指引》和《企业国有资产评估项目备案工作指引》等文件,规定了对报送国有资产主管部门核准或备案资产评估项目的审核要求。

#### (二) 资本市场

我国资产评估行业对资本市场的服务始于国有企业股份制改造和上市,目前资本市场依然是我国资产评估行业重要的服务领域之一。

我国资本市场已发展成为包括主板市场、中小板市场、创业板市场以及全国中小企业股份转让系统(俗称“新三板”)的多层次、多板块市场体系。资产评估参与资本市场业务项目数量和规模越来越大,功能和作用日益增强。资产评估为推动企业的股票发行及上市、服务并购重组、引导投资行为、优化资源配置、规范市场秩序、保障资本市场安全高效运行和整体稳定发挥了重要作用。资产评估师已经与独立财务顾问、注册会计师、律师一起成为服务于我国证券市场和上市公司的主要专业力量。

资产评估对资本市场提供的专业服务主要包括:

- (1) 为拟上市公司变更为股份公司时的注册资本核定进行出资资产评估；
- (2) 为新股发行定价了解拟上市公司价值进行企业价值评估；
- (3) 为上市公司并购重组、资产取得或处置等产权变动提供相关定价参考服务；
- (4) 为上市公司财务报表编制过程中的合并对价分摊、公允价值计量和资产减值测试等提供资产评估服务；
- (5) 为资产证券化、发行公司债等业务提供基础资产、担保资产的收益预测或价值评估。

在上述领域,资产评估通过向交易参与者提供评估服务,为上市公司、投资者、证券监管与交易管理机构以及社会公众等提供了丰富、专业的资产价值信息。

对于公司首次发行股票,用于股份制变更的资产评估报告属于申请企业的申报材料,证券监督管理部门审核申请企业的申报材料及招股说明书时,会关注资产评估报告以及申请企业、中介机构对相关信息披露的合规情况。

对于上市公司的公司并购、资产收购、资产置换、以资抵债等行为,证券监督管理部门等对资产评估报告的运用主要是审查或监管资产定价依据的合规、合理性。

### (三) 金融领域

金融领域也是我国资产评估的重要服务领域。资产评估行业的价值估算、分析等专业服务,促进了我国金融行业的改革和发展,对金融创新、加强金融监管和风险控制提供了有益支持。

资产评估在金融领域提供的专业服务主要包括:

- (1) 为国有商业银行等金融企业的股份制改革提供资产评估；
- (2) 为新股发行定价,对拟上市的国有金融企业进行企业价值评估；
- (3) 为银行债权转股权提供对被转股企业的企业价值和拟转股债权的评估；
- (4) 为资产管理公司金融不良资产处置提供价值评估或价值分析服务；
- (5) 为商业银行等金融机构抵(质)押贷款提供押品价值评估。

财政部门和相关金融企业在国有金融资产评估项目核准(备案)时,对资产评估报告的使用主要是审核相关经济行为定价依据的合规性、合理性。

金融不良资产评估业务包括资产评估专业人员执行的以金融不良资产处置为目的的价值评估业务和价值分析业务。后者是指资产评估机构及其资产评估专业人员根据委托,对无法履行必要资产评估程序的金融不良资产在基准日特定目的下的价值或者价值可实现程度进行分析、估算,并出具价值分析报告等咨询报告的专业服务行为。

在金融不良资产处置环节,资产评估通过提供对金融不良资产的价值评估或价值分析业务,为不同经济主体间的利益分割以及指导金融不良资产处置定价、监督处置行为和衡量处置效果发挥了专业基础作用。

抵(质)押贷款中,对押品价值的评估是中外评估实践的重要领域和资产评估行业的传统业务。

对抵(质)押的评估需求,主要包括三种情形:(1)贷款发放前设定抵(质)押权的评估,作为确定发放贷款的参考依据;(2)实现抵(质)押权的评估,作为将押品折价或变现时的定价参考;(3)贷款存续期对押品价值动态管理所要求的评估,以便根据押品的价值变化对贷款风险防范提出建议。

资产评估机构的评估,为提高抵(质)押担保质量、保障银行债权安全、及时量化和化解风险提供了有效的专业支持。

#### (四) 司法领域

资产评估可以为涉案标的提供价值鉴定服务,评估结论是司法立案、审判、执行的重要依据。

资产评估提供的司法鉴定服务,主要包括:

(1) 司法审判中揭示与诉讼标的相关的财产(权益)价值及侵权(损害)损失数额等。这类业务主要包括刑事案件定罪量刑中对相关损失的估算和民事诉讼中对诉讼标的财产(资产)价值、侵权损害损失额的评估,为司法审判提供参考依据。

(2) 民事判决执行中帮助确定拟拍卖、变卖执行标的物的处置价值。2009年8月最高人民法院发布的《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》,规定“拍卖财产经过评估的,评估价即为第一次拍卖的保留价”。资产评估的结果可以作为民事执行的参考依据。

资产评估提供专业支持,有助于提高司法审判的权威性,提升案件处理的公正性,维护社会公平正义。

#### (五) 非货币资产出资

以非货币资产出资设立公司或对公司增资扩股,是投资企业中较为常见的形式,对出资资产进行评估是资产评估较为常见的业务之一。

《中华人民共和国公司法》规定,“对作为出资的非货币财产应当评估作价,核实财产,不得高估或者低估作价”。公司成立后“发现作为设立公司出资的非货币财产的实际价额显著低于公司章程所定价额的,应当由交付该出资的股东补足其差额;公司设立时的其他股东承担连带责任”。

对于可以用于出资的资产,公司法规定,“股东可以用货币出资,也可以用实物、知识产权、土地使用权等可以用货币估价并可以依法转让的非货币财产作价出资”。符合国家工商行政管理总局《公司注册资本登记管理规定》规定的股权、债权可分别用于出资或转为公司股权。

资产评估的评估结果用于揭示出资财产的公允价值,可以保障企业的股东、债权人以及社会公众的利益。

在2014年3月《公司法》修订前,办理公司设立或增资登记的需要向工商行政管理部门提交用于出资的非货币资产的资产评估报告和验资证明。《公司法》修订后实行资本认缴制的公司,在办理与出资相关的公司登记时,工商行政管理部门不再要求其提交资产评估报告