

新世纪高职高专院校会计专业联编教材

简明资产评估

主编 方兆康

华南理工大学出版社
· 广州 ·

内 容 简 介

本书是“新世纪高职高专院校会计专业联编教材”之一。本书以培养资产评估人才为目标来组织安排内容，深入浅出地阐述了资产评估的基本概念、基本方法以及评估实务。本书内容有：资产评估概念，资产评估基本方法，机器设备评估，房地产评估，无形资产评估，长期投资价值评估，流动资产评估，企业价值评估，资产评估程序与评估报告等。

本书可作为高职高专财经与管理类专业的教材，也可作为从事与资产评估有关的业务和管理人员以及备考注册资产评估师的人员的辅导用书。

图书在版编目（CIP）数据

简明资产评估 杨兆康主编 广州：华南理工大学出版社，2004.12

新世纪高职高专院校会计专业联编教材

ISBN 7-5640-0111-1

I 杨... II 杨... III 资产评估—高等学校：技术学校—教材 IV 杨

中国版本图书馆CIP数据核字（2004）第 011111 号

总 发 行：华南理工大学出版社（广州五山华南理工大学 5楼，邮编 510640）

发行部电话：020-87563333（传真）

电子邮箱：zyl@scut.edu.cn 网址：http://www.scut.edu.cn

责任编辑：兰新文

印 刷 者：佛山市浩文彩色印刷有限公司

开 本：787mm×1092mm 1/16 印张：12.5 字数：320千字

版 次：2004年 12月 第 1版 第 1次印刷

印 数：1~ 5000册

定 价：18.00元

版权所有 盗版必究

前 摇 摇 言

本书是“新世纪高职高专会计专业系列联编教材”之一。

随着市场经济体制的逐步建立与完善，资产评估正成为我国一个重要的中介服务行业，在资产拍卖、资产转让、资产抵押、资产担保、财产保险、企业联营、企业租赁、企业兼并、企业清算、股份经营以及中外合资合作等社会经济活动中发挥着重要的作用。

随着行业的发展，对资产评估专业人才的需求也在不断增多。自1992年我国实行注册资产评估师资格考试以来，国内资产评估专业人才逐渐成长成熟。高等院校开始关注资产评估人才培养，纷纷开设资产评估专业或在财经管理类专业中开设资产评估课程，资产评估人才培养与理论研究都取得了可喜的成绩。

资产评估的具体工作，是由以注册资产评估师为核心的人才群体协同完成的。高职高专院校财经管理类专业培养的专科层次人才，在毕业后从事资产评估工作时，开始是承担辅助性工作和相关业务工作，在经过一段时间的实践后（政策规定工作满3年，其中从事资产评估工作满1年）可以报考注册资产评估师执业资格考试，从而成为具备独立工作能力的资产评估专业人才，那么学校阶段的理论学习将为一生的工作奠定知识基础。对于大量非从事资产评估具体工作的其他财经管理类专业的毕业生来说，日后在实际工作中也会经常接触到与资产评估相关的业务，因此掌握一定的资产评估基本知识也是必不可少的。

本书就是基于以上的目的而编写。本书在编写中注意到高职高专院校学生的特点，力求简明扼要，尽量避开艰深的理论演绎，突出案例分析，使之

更易于学习和教学。同时，本书的理论框架体系、知识点及知识面尽量保持与注册资产评估师考试教材一致，以利于学生今后报考注册资产评估师时的知识衔接。

本书主要适用于高职高专院校财经与管理类专业（如财政、会计、审计、金融、保险、投资经济、财务管理、企业管理、经济管理等）作为专业教学用书，也适合于广大从事与资产评估有关的业务和管理人员作为专业学习的入门教材，以及备考注册资产评估师的辅助教材。

本书第一章、第二章、第三章、第六章、第九章和附录由方兆康编写，第四章由朱柯编写，第五章由曾瑞玲编写，第七章由李家齐编写，第八章由邹帆编写，全书由方兆康负责统稿、修订和审校。在本书编写过程中，得到资产评估师张一鸿和广东省国有资产监督管理委员会曾永夫同志的关心和帮助，广东工程职业技术学院的黄伟同志、徐博龙同志和曾艳同志协助制表等工作，在此一并表示深切的谢意。

由于水平所限，本书错漏之处恳请读者赐教指正。

编摇者

圆源年源月

第一章摇资产评估概论

第一节摇资产评估基本概念

资产评估是一种带鉴证功能的管理咨询性质的服务，在资产交易、产权转让、股份制经营等方面发挥着重要作用，属于市场经济活动中的中介服务行业。

一、资产与资产分类

资产评估的对象是资产。资产是指国家、企业、事业单位、社会团体或其他经济主体或个人所拥有的或有主张权利的各种财产、债权及其他权利。

资产具有多种存在形式，从资产评估的角度看，资产大致可分为以下类别：

(员) 按企业会计制度分类。可分为：流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

(圆) 按资产存在形态分类。可分为：①有形资产，指具有实物形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等；②无形资产，指没有实物形态的资产，主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

(猿) 按资产与生产经营的关系分类。可分为：①经营性资产，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、产成品、原材料等。对盈利能产生贡献的经营性资产称为有效资产，对盈利不能产生贡献的经营性资产称为无效资产。②非经营性资产，指处于生产经营过程以外的资产，如政府机关用房、办公设备、个人生活资料等。

(源) 按资产的构成和是否具有综合获利能力分类。可分为：①单项资产，指单台、单件的资产；②整体资产，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。

(缘) 按资产能否独立存在分类。可分为：①可确指的资产，指能独立存在的资产，前面所列示的有形资产和无形资产，除商誉以外都属于可确指的资产；②不可确指的资产，指不能脱离有形资产而单独存在的资产，如商誉。商誉一般是指企业基于地理位置、经营历史、诚信度、技术和生产经营水平、产品质量、社会知名度等因素所获得的高于正常投资收益率的超额收益。

二、资产评估及其种类

资产评估是经济领域中的一种专业活动。它指有资格的专业机构和人员，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。

由于资产种类和资产业务的多样化，以及资产评估委托方及其相关当事人对资产评估内容及其报告的不同需求，资产评估也相应出现了多种类型。

(员) 从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方面来看，资产评估可以分为一般评估、评估复核和评估咨询。

我国目前的资产评估业务大多属于一般评估，即评估机构广泛进行的、为企业产权变动和资产交易服务的资产评估。它一般服务于产权变动主体，对评估对象的价值进行评估，评估人员及其机构要对评估结果的真实性和合理性负责。

评估复核是指评估机构（评估师）对其他评估机构（评估师）出具的评估报告进行的评判分析和再评估。它服务于特定的当事人，对某个评估报告的真实性和合理性做出判断和评价，并对自己所提出的意见负责。

评估咨询是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见，也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究，以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

(圆) 从资产评估面临的条件、资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度及对评估报告披露的要求的角度，资产评估可分为完全资产评估和限制性资产评估。

完全资产评估一般是指严格遵守资产评估准则，按照资产评估准则的各个条款的要求，在执业过程中没有违背资产评估准则的规定所进行的资产评估。

限制性资产评估一般是指评估机构及其人员由于评估条件的限制不能完全按照资产评估准则的要求进行执业，或在允许的前提下未完全按照评估准则的规定进行的资产评估。

完全资产评估和限制性资产评估对评估结果的披露的程度和要求是不同的，限制性资产评估需要做更为详尽的说明和披露。

(猿) 从资产评估对象的构成和获利能力的角度，资产评估可划分为单项资产评估和整体资产评估。

对以单项可确指的资产为对象的评估称为单项资产评估，例如，机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、可确指的无形资产评估等。

对若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力的评估称之为整体资产评估。最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。单项资产评估和整体资产评估在评估的复杂程度和需考虑的相关因素等方面有较大差别，整体资产评估更为复杂，需考虑的因素更为全面。

三、资产评估的主体和客体

（一）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，即有资格进行资产评估的机构和个人必须是具备规定条件并由国家财政部或省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）授予资格并颁发资产评估资格证书的机构才能从事资产评估业务。《国有资产评估管理办法》规定：持有国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门颁发的国有资产评估资格证书的资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司，经国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门认可的临时评估机构，可以接受占有单位的委托，从事国有资产评估业务。

在资产评估机构中，主导具体资产评估业务的是注册资产评估师。国家对资产评估人员实行注册登记管理制度，按国家规定通过考试，取得中华人民共和国注册资产评估师《执业资格证书》，并经注册登记的人员，方可以资产评估师的资格从事资产评估业务。注册资产评估师应该并且只能在一个注册资产评估机构执业。

（二）资产评估的客体

资产评估的客体，是指资产评估的具体对象，即被评估的资产。资产评估的客体包括国家、企业、事业、社会团体或其他单位和个人所拥有或有主张权利的各种财产、债权及其他权利。

四、资产评估的作用

资产评估是源于经济活动或社会管理中人们希望了解和掌握在一定条件下的资产价值的需求。资产评估的最基本功能就是对资产的评价和评值。资产评估结果在资产的经营管理活动中起着咨询、管理、鉴证等作用。

（一）咨询作用。资产评估的咨询作用是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，它只是给相关当事人提供有关资产交换价值方面的专业判断或专家意见。资产评估结论不能也不应该取代资产交易当事人的交易决策。

（二）管理作用。资产评估的管理作用有两层意思，一是资产评估的法定程序和过程属于资产管理的内容，二是资产评估的目的和结果是实施资产经营管理的重要依据。资产评估的管理作用在国有资产管理中体现得尤为明显，如在资产评估开展初期，国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序，就使得资产评估具有了管理的作用。资产评估的管理作用会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而加强或弱化。

（三）鉴证作用。鉴证包括鉴别和举证，鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果做出的独立判断，而举证则是为该判断提供理论和事实依据，它具有独立、客观和

专业的特征。资产评估的鉴证作用，一是表现在资产评估工作要以专业鉴别和举证为主要内容；二是资产评估行业的发展状况和水平在很大程度上与资产评估在资产价值鉴证方面具备的整体能力相关；三是尽管资产评估一般不具有强制性的法律效力，但仍然是资产业务当事人各方进行决策的重要依据。资产评估从事的是价值鉴证，而不是权属鉴证。

五、资产评估的特点

（员）市场性。资产评估是适应市场经济需求的专业中介服务活动，其基本目标就是根据资产业务的不同性质，通过模拟市场条件对资产价值做出评定估算和报告，同时其结论要经得起市场检验。因此，市场性是资产评估的本质特征。

（圆）公正性。公正性是对资产评估业务的基本要求。虽然资产评估业务一般是接受资产业务当事人的委托，但资产评估行为应该是服务于资产业务的需要，而不是服务于资产业务任何一方当事人的需要。资产评估的公正性表现在两个方面：①资产评估按公允、法定的准则和规程进行，公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础；②评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

（猿）专业性。专业性是资产评估业务的技术特征。资产评估是一种专业人员的专业活动，从事资产评估业务的机构是特定的专业机构，这些机构是由一定数量和不同类型的专业人士组成。一方面资产评估机构形成专业化分工，使得评估活动专业化；另一方面，评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础之上，其工作性质具有很高的技术性和专业性。

（源）咨询性。咨询性是资产评估在作用上体现的特征。咨询性指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估师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。在资产交易的实际操作上，资产评估提供的估价只是作为当事人要价和出价的参考，最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位、谈判技巧以及其他市场条件等综合因素。

第二节 摇摇资产评估基本认识

关于资产评估的目的和价值类型，资产评估的假设和原则，以及资产评估与会计、审计的关系等问题，都是学习资产评估必须掌握的基本问题。本节对这些方面进行了简单介绍，以使学习者对资产评估有基本的认识。

一、资产评估的目的

资产评估的目的，是指为什么要进行资产评估，具体地说就是资产评估的结果是用于什么样的资产业务。由于资产评估的目的不同，同样的资产其评估价值可能不同。资源

产评估的目的有一般目的和特定目的之分。

资产评估的一般目的是由资产评估的性质及其基本功能决定的。在不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需求的情况下，资产评估所要实现的一般目的就是资产在评估时点的公允价值。公允价值有一个显著的特点，就是它与相关当事人的地位、资产的状况及资产所面临的市场条件相吻合，且没有损害各当事人的合法权益，亦没有损害他人的利益。

资产评估的特定目的是一般目的的具体化。通常把对资产评估结果的具体用途称为资产评估的特定目的。我们所说资产评估的目的，重点就是讨论资产评估的特定目的。从我国资产评估实践看，资产评估的特定目的主要有：资产转让，企业兼并，企业出售，企业联营，股份经营，中外合资、合作，企业租赁，经济担保，经济抵押，债务重组，企业清算等。

(员) 资产转让，是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产，通常是指转让非整体性资产的经济行为。

(圆) 企业兼并，是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接收其他企业的产权，使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

(猿) 企业出售，是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权出售的行为。

(源) 企业联营，是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

(缘) 股份经营，是指资产占有单位实行股份制经营方式的行为，包括法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票。

(远) 中外合资、合作，是指我国的企业和其他经济组织与外国企业和其他经济组织或个人在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

(苑) 企业租赁，是指资产占有单位在一定期限内，以收取租金的形式，将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

(愿) 经济担保，是指资产占有单位，以本单位的资产为其他单位的经济行为担保，并承担连带责任的行为。

(怨) 经济抵押，是指资产占有单位，以本单位的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经济行为。

(员园) 债务重组，是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务条件的事项。

(员一) 企业清算，包括破产清算、终止清算和结业清算。

(员二) 行政机关、社会团体、企事业单位按有关法律法规规定或因管理、经营需要而进行的其他资产业务。

二、资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上不同，在数量上往往也存在着较大差异。资产评估的价值类型的形成，不仅与资产评估特定目的有关，而且与被评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素有着密切的关系。

对资产价值进行合理分类，是为评估人员科学合理地进行资产评估提供指引，同时使资产评估报告使用者能正确理解和恰当使用资产评估结果。目前对资产评估的价值类型主要有以下几种分类方法：

(员) 以资产评估的估价标准形式表述，具体包括：重置成本、收益现值、现行市价和清算价格。这种划分标准有利于体现资产评估与会计的资产计价的紧密联系。

(圆) 从资产评估假设的角度表述，具体包括：继续使用价值、公开市场价值和清算价值。这种划分方法有利于人们了解资产评估结果的假设前提条件，同时也强化了评估人员对评估假设前提条件的运用。

(猿) 按资产评估的特定目的划分，具体包括：抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价值、拍卖价值、租赁价值、补偿价值等。这种划分方法强调资产业务的重要性，认为有什么样的资产业务就应有什么样的资产价值类型。

(源) 就资产评估时所依据的市场条件以及被评估资产的使用状态划分，具体包括：市场价值和市场价格以外的价值。资产评估中的市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。市场价值以外的价值是泛指不符合市场价值定义条件的资产价值类型，它不是一种具体的资产评估价值存在形式，而是一系列不符合资产市场价值定义条件的价值形式的总称或组合，例如，在用价值、投资价值、持续经营价值、保险价值，等等。资产的市场价值是资产公允价值的基本表现形式，市场价值以外的价值则是资产公允价值的特殊表现形式。这种划分方法不仅注重了资产评估结果适用范围与评估所依据的市场条件及资产使用状态的匹配，而且通过资产的市场价值概念的提出，树立了一个资产公允价值的坐标。

三、价值类型选择与评估目的等相关条件的关系

资产评估价值作为资产评估的结果，由于资产评估特定目的的不同，其价值含义也不一样，表现为不同的价值类型。因此，资产评估的目的与资产评估的价值类型有着密切的联系。一方面，资产评估目的等相关条件对正确选择价值类型有直接影响；另一方面，价值类型的选择准确与否对实现资产评估目的以及满足其他相关条件至关重要，资产评估价值类型的合理选择应该成为实现资产评估目的，以及满足资产评估相关条件的重要途径和手段。

远

价值类型的选择受评估目的等相关条件的制约。构成资产评估价值基础的主要因素：一是资产评估的特定目的；二是包括资产自身的功能、利用方式和使用状态，以及评估时的市场条件等相关条件。

资产评估特定目的作为资产评估价值基础的条件之一，是因为资产评估特定目的不但决定着资产评估结果的具体用途，而且会直接或间接地在宏观层面上影响着资产评估的过程及其运作条件，相同的资产在不同的评估特定目的下可能会有不同的评估结果。

评估对象自身的功能、使用方式和利用状态，是资产自身的条件，这是影响资产评估价值的内因。不同功能的资产会有不同的评估结果，使用方式和利用状态不同的相同资产也会有不同的评估结果。评估时所面临的市场条件及交易条件，是资产评估的外部环境，是影响资产评估结果的外部因素。在不同的市场条件下或交易环境中，即使是相同的资产也会有不同的评估结果。

四、资产评估假设

与其他学科一样，资产评估的理论体系和方法体系的确立也是建立在一系列假设基础之上的。资产评估的基本假设是交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。

交易假设

现实中资产评估是在资产实施交易之前进行的。为了使资产评估结果更接近资产实际交易情况，从而在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价的专家判断意见，在资产评估中假定待评估资产已经处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价，这种假设就称为交易假设。

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。交易假设一方面为资产评估的进行设定了交易条件，另一方面它明确限定了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中。资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。公开市场假设就是假定被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。

公开市场假设旨在说明一种充分竞争的市场条件，在这种条件下，资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。

公开市场假设是资产评估中的一个重要假设，其他假设都是以公开市场假设为基本参照。公开市场假设也是资产评估中使用频率较高的一种假设，凡是能在公开市场上交

易、用途较为广泛或通用性较强的资产，都可以考虑按公开市场假设前提进行评估。

猿援持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，其次根据有关数据和信息推断这些资产还将继续使用下去。持续使用假设着重说明资产的存续状态。持续使用假设具体分为三种情况：一是在用续用，指处于使用中的被评估资产在资产业务发生后，将按其正在使用的用途及方式继续使用下去；二是转用续用，指被评估资产将在资产业务发生后，调换新的用途继续使用下去；三是移地续用，指被评估资产将在资产业务发生后，改变空间位置继续使用。

我国经济体制正处于转型期，市场经济体制尚未完善，资产评估活动大多与企业的存量资产产权变动有关，被评估对象经常处于或被推定在持续使用的假设前提之下。因此，充分认识和掌握持续使用假设的内涵和实质有着重要意义。

源援清算假设

清算假设是对资产在特定条件下被强制出售或快速变现条件的假定，被评估资产将按整体或拆零经协商或以拍卖方式在公开市场上出售。由于被评估资产假定处于被迫出售或快速变现条件之下，被评估资产的评估值通常要低于在公开市场假设前提下或持续使用假设前提下同样资产的评估值。

五、资产评估的原则

资产评估的原则是调节资产评估委托者、评估业务承担者和资产业务有关权益各方在资产评估中的相互关系，规范资产评估机构和评估人在资产评估中的行为和业务的准则。资产评估的原则包括工作原则和经济技术原则。

员援资产评估的工作原则

(员) 独立性原则。资产评估中的独立性原则的含义，其一是指评估机构本身应该是一个独立的社会公正性中介组织（法人）；其二是评估机构及其评估人员在利益及利害关系上与资产业务各当事人没有任何联系；其三是评估机构及其评估人员在执业过程中应始终坚持独立的第三者地位，不受委托人及外界的意图及压力的影响，进行独立公正的评估。评估机构及其评估人员在评估业务中遇以下情况时应予回避：曾在委托单位任职，离职后未满两年；持有客户的股票、债券或与客户有其他经济利益关系；其他可能直接或间接影响执业的利害关系。

(圆) 客观公正性原则。客观公正性原则是指资产评估工作应该实事求是，尊重客观实际。要求资产评估机构及其评估人员在评估工作中认真调查研究，以实际材料为基础，以确凿的事实和事物发展的内在规律为依据，通过合乎逻辑的分析和推理得出具有客观公正性的评估结论。

(猿) 科学性原则。科学性原则指资产评估机构和评估人员必须遵循科学的评估标准

准,选择科学的评估程序和方法,制定科学的评估方案进行资产评估。在整个评估工作中必须把主观评价与客观测算、静态分析与动态分析、定性分析与定量分析有机结合起来,使评估工作做到科学合理、真实可信。科学性原则还要求资产评估要根据不同业务的实际情况确定科学的评估程序,以利于节约人力、财力,降低评估成本,提高工作效率。

圆 资产评估的经济技术原则

资产评估的经济技术原则是指在资产评估执业过程中的一些技术规范和业务准则。各项经济技术原则是相互联系的,在实际工作中要善于综合运用。

(员) 预期收益原则。资产之所以有价值是因为它能为其所有者或控制者带来未来经济利益,资产价值的高低主要取决于它能为其所有者或控制者带来的预期收益量的多少。预期收益原则是评估人员判断资产价值的一个最基本的依据,要求在进行资产评估时,必须合理预测资产未来的获利能力以及其获利能力的有效期限。

(圆) 供求原则。商品的供求规律是假定在其他条件不变的前提下,商品的价格随着需求的增长而上升,随着供给的增加而下降。商品供求规律在资产价值评估中的应用称为供求原则,评估人员在判断资产价值时应充分考虑供求原则。

(猿) 贡献原则。贡献原则是指资产价值的高低要由该资产所能作出的价值贡献来决定,即构成某整体资产的各项要素资产的贡献,或者是当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失。从一定意义上讲,贡献原则是预期收益原则的一种具体化。

(源) 替代原则。在同一市场上,具有相同效能的商品,应有大致相同的交换价值。如果具有相同效能的商品具有不同的价格时,买者就会选择价格较低者。在资产评估中存在着评估数据、评估方法等的合理替代问题,某一资产的可选择性和有无替代性是需要考虑的一个重要因素,正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

(缘) 评估时点原则。资产的价值会随着市场条件的变化而改变。为了使资产评估得以顺利进行,同时,又能保证资产评估结果可以被市场检验,在资产评估时,必须假定市场条件固定在某一时点,这一时点就是评估基准日,或称估价日期。它为资产评估提供了一个时间基准,评估值就是评估基准日的资产价值。

六、资产评估与会计、审计的关系

资产评估与会计和审计既有内在的联系又有业务性质的区别。会计和审计是提供以事实判断为主要内容的服务,而资产评估则是提供以价值判断为主要内容的服务,它们都是现代市场经济赖以正常运行的基础性服务行业。但它们之间因工作性质、专业知识和执业标准的不同而具有明显的区别,资产评估与会计和审计在资料、数据和结论等方面相互利用的情况只是在特定的条件下才能够发生或成立。

(一) 资产评估与会计的联系和区别

员 资产评估与会计的联系

资产评估与会计的联系主要表现在：在特定条件下资产会计计价和财务报告利用资产评估结论，以及资产评估需要参考会计数据资料两个方面。

按照《公司法》及相关法律法规的要求，投资方以非货币资产投资应当进行资产评估，并以资产评估结果为依据，确定投资数额。在财务处理上，资产评估结果是公司会计入账的重要依据。另外，在企业联合、兼并、重组等产权变动过程中，资产评估结果都可能是产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。从这些方面来看，在特定条件下会计计价有利用资产评估结论的要求。

我国会计制度虽然规定资产的计价基础是历史成本，但会计制度同时规定，如果资产发生减值，则应按照资产的市价或资产预期现金流量的现值计提减值准备。资产的市价或资产的预期现金流量的现值是资产公允价值的表现形式。从这个意义上讲，即使在资产计价基础方面，资产评估与会计也是有关联的。

在资产评估中经常需要利用和参考会计数据，特别是在企业价值评估中，就需要广泛地利用企业财务报表、有关财务指标以及财务预测数据等。而且，这些企业会计数据资料的准确程度在一定程度上也会影响资产评估结果的质量。

以上情况说明资产评估与会计有着一定的内在联系，而且这种联系会随着投资者对企业披露资产现值要求的不断提高而更加广泛。

圆 资产评估与会计的主要区别

(员) 基本职能不同。会计是一项以记账、算账和报账为基本手段，连续地、系统地反映和监督企业生产经营、财务收支及其成果的一种社会活动。反映和监督是会计的基本职能。资产评估是一种价值判断活动，评价、估价和咨询是资产评估的基本职能。

(圆) 工作依据不同。会计记账和算账中的资产确认和计价主要以可以可靠计量的历史成本为依据。资产评估中的资产确认和评价主要是以其效用和市场价值为依据。

(猿) 计价方法不同。会计中的资产计价方法主要采用核算方法。资产评估中的资产价值评估除了可以利用核算方法外，还广泛应用预期收益折现、市场售价类比等多种技术方法。

(源) 工作目标不同。会计工作的总体目标是为企业管理服务，资产评估的总体目标是为资产交易服务。

(二) 资产评估与审计的联系和区别

员 资产评估与审计的联系

资产评估与审计的联系主要表现在以下两个方面：

(员) 在某些资产评估业务中要采用审计的方法或引用审计的结论。如资产清查阶段对委托方申报的评估对象进行核实和界定，有相当部分工作就采用了审计的方法，具有“事实判断”的性质；根据我国现行资产评估法规要求，流动资产及企业负债也被纳入企业价值评估的范围之内，而流动资产和负债的评估有相当部分可借鉴审计的方法进行；在企业价值评估中，经审计后的企业财务报表及相关数据可以作为企业价值评估

员

的基础数据。

(圆) 在审计工作中,对某些特定资产的审计可以或应该借鉴资产评估的结论。

圆 资产评估与审计的主要区别

资产评估与审计的主要区别是工作性质和工作原则不同。企业审计旨在对企业财务报表所反映的企业财务状况和经营成果的真实性和公允性做出事实判断,具有明显的公证性特征。资产评估是适应资产交易、产权变动的需要,旨在为委托人与有关当事人对被评估资产作出价值判断,具有明显的咨询性特征。审计人员在执业过程中,要自始至终地贯彻公正、防护和建设三大专业原则,而资产评估人员在执业过程中则必须遵循供求、替代、贡献、预期等基本经济原则。此外,审计与资产评估在使用专业基础知识、业务的处理标准等方面,都有很大的区别。

第三节 摇资产评估基本运作

资产评估行业在国外已有上百年的发展历史。我国资产评估业务虽然迟至 圆世纪 愿年代末、怨年代初才起步,但随着社会主义市场经济的迅猛发展而发展,至 圆世纪 源年底,我国已有 猿千多家资产评估机构,有执业注册资产评估师 圆千多人。十多年来,我国资产评估行业在国有企业改制、资本市场和证券市场建设、中外合资合作等经济活动中发挥着重要作用。随着我国社会主义市场经济体制的逐步完善、产权主体的多元化和经济发展的国际化,我国资产评估行业将在维护多元化主体利益,促进经济国际化,以及在维护公共利益、保证证券和金融市场稳定、维护税源和财政收入稳定、服务公共财政等领域发挥更重要的作用。

为利于后面学习各类资产评估具体方法,本节先对资产评估业务运作的相关问题做简单的介绍。

一、资产评估的主要政策法规依据

资产评估工作的政策性很强。我国的资产评估法制建设和规范体系正在不断完善,目前已初步形成了资产评估的法律法规政策体系。这个体系的内容涵盖了资产评估的综合管理、机构审批、评估人员的培训、考试和注册、执业规范、项目管理、财务管理、收费管理、涉外管理、业务监管、纠纷调处、违规处罚、体制改革等各个方面。目前所依据的主要政策法规有:《国有资产评估管理办法》、《国有资产评估管理办法施行细则》、《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》、《资产评估机构管理暂行办法》、《资产评估操作规范意见》、《关于资产评估报告书规范意见》,等等(见附录一“资产评估有关法规”)。此外,工作中会经常涉及到财政、税收、金融、证券、物价等有关方面的法律法规和政策规定。已有的政策法规大多是基于对国有资产评估管理的需要而制定,对非公有资产评估的限制性管理较少,但作为资产评估的一般性程序、方法和要求

等规范意见则是通用的，适用于不同所有制的资产评估业务。

二、资产评估的管理体制

国务院发布的《国有资产评估管理办法》和财政部制定的《资产评估机构管理暂行办法》等行政法规对资产评估的管理体制作了明确的规定。

(员) 行政管理。财政部是全国资产评估主管部门，依法负责审批、管理、监督全国资产评估机构，统一制定资产评估机构管理制度。各省、自治区、直辖市财政部门负责对本地区资产评估机构进行审批管理和监督。

(圆) 评估机构资格认定和管理。资产评估机构实行资格管理，具备条件的资产评估机构由财政部或省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）授予资格并颁发资产评估资格证书。资产评估机构取得资格证书后方可执业。对国有资产的评估，必须是经国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门审批并颁发国有资产评估资格证书的资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司，或经国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门认可的临时评估机构，才可以接受国有资产占有单位的委托，从事国有资产评估业务。

(猿) 行业管理。资产评估协会负责对资产评估行业进行自律性管理，协助资产评估主管部门对资产评估机构进行管理与监督检查。资产评估机构应当加入中国资产评估协会，成为中国资产评估协会团体会员。

三、资产评估机构

资产评估机构是指依法设立，取得资产评估资格，从事资产评估业务活动的社会中介组织。国家财政部颁布的《资产评估机构管理暂行办法》等法规对资产评估机构的设立和管理等事项作了明确规定。

员 资产评估机构的组织形式

目前，我国资产评估机构有几种主要组织形式，一是专门从事资产评估业务的机构，如资产评估事务所或资产评估公司；二是从事包括资产评估业务在内的综合性咨询机构，如会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等；三是已有的会计师事务所、审计事务所、财务公司等机构增设资产评估业务部门。

圆 资产评估机构的设立条件

不管设立何种资产评估机构，除符合国家有关法律法规规定外，都还应当具备下列基本条件：

设立合伙制的资产评估机构（一般称为资产评估事务所或会计师事务所、审计事务所），应由 圆名以上符合规定的合伙人合伙设立；有 缘名以上注册资产评估师（含合伙人）；合伙人实际缴付的出资额为人民币 员园万元以上。

设立公司制的资产评估机构（一般称为资产评估公司、财务咨询公司等），应由 圆

名以上符合规定的股东出资设立；有 猿名以上注册资产评估师（含股东）；注册资本为人民币 猿园万元以上。

资产评估机构的合伙人或者股东一般应当具备下列条件：①持有中华人民共和国注册资产评估师证书；②取得注册资产评估师证书后，在资产评估机构从事资产评估业务 猿年以上并且没有不良执业记录；③在所在资产评估机构（含分支机构）注册，并专职从事资产评估工作。

猿资产评估机构的内部管理

资产评估机构应当建立完善的内部管理制度，加强内部管理。内部管理制度包括：①人事管理制度；②财务管理制度；③执业质量控制制度；④业务档案管理制度，等等。

资产评估机构应当遵守有关法律、法规、执业准则和执业规范。资产评估机构依法从事资产评估业务，不受行政区域、行业限制，任何组织和个人不得非法干预。

四、资产评估人员

资产评估机构中的资产评估人员包括注册资产评估师、资产评估业务辅助人员和行政工作人员，注册资产评估师是资产评估人员的主体和核心。

猿资产评估师的执业资格及取得的程序

根据国家人事部、国有资产管理局制定的《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》，国家对资产评估人员实行注册登记管理制度。按规定通过国家考试，取得中华人民共和国注册资产评估师《执业资格证书》，并经注册登记的人员，方可从事资产评估业务。

申请参加注册资产评估师执业资格考试必须具备下列条件之一：①取得资产评估相关专业（经济管理、财务会计、工程技术，下同）中专学历，具有 猿年以上相关专业工作经历，其中从事资产评估工作满 猿年；②取得资产评估相关专业大专学历，具有 猿年以上相关专业工作经历，其中从事资产评估工作满 源年；③取得资产评估相关专业本科学历，具有 源年以上相关专业工作经历，其中从事资产评估工作满 猿年；④取得资产评估相关专业硕士学位或第二学士学位、研究生班毕业，从事资产评估工作满 圆年；⑤取得资产评估相关专业博士学位；⑥不具备上述规定学历，但通过全国统一组织的经济、会计、审计专业初级资格考试，取得相应专业技术资格，具有 猿年以上相关专业工作经历，其中从事资产评估工作满 远年。

注册资产评估师执业资格实行全国统一考试制度，每年举行一次。目前规定五个考试科目为《资产评估学》、《经济法》、《财务会计学》、《机电设备评估基础》和《建筑工程评估基础》。

申请注册的资产评估人员，必须同时具备下列条件：①遵纪守法，遵守注册资产评估师职业道德；②注册资产评估师执业资格考试合格；③经单位考核同意。