

第1章 绪论

学习目标

- 掌握资产评估的基本概念和特点；
- 掌握资产评估的基本要素；
- 熟悉资产评估与会计、审计等学科的关系；
- 了解资产评估的国内外发展状况及资产评估产生的客观必然性。

本章关键词

资产 资产评估 资产评估的价值类型 资产评估的目的 资产评估的假设 资产评估的原则 资产评估的程序

1.1 资产评估产生和发展

资产评估是市场经济发展到一定历史阶段的产物。随着市场经济的发展，要素市场和产权交易市场日益迅猛发展起来。资产评估，作为一种促进生产要素优化配置的经济行为和现代管理技术，在现代市场经济中起着不可或缺的作用。

1.1.1 资产评估产生的客观必然性

企业或个人在发生产权交易或产权变动等经济行为时，往往要聘请专业资产评估师对其所拥有资产的价值进行评估，为确定资产的交易价格做准备，其原因就在于这些资产本身具有以下特点。

（1）资产的专用性

有些资产具有较强的专用性，其他资产很难代替，而不同资产之间的交易价格又缺少可比性。专用性越强，资产的替代物越少，交易价格的确定就越困难。对于这样的资产，交易双方都希望在发生资产交易之前对资产价格的市场行情有一个了解，需要专业资产评估机构和评估人员对资产的市场价值提供有关咨询服务，资产评估成为一种客观需要。

（2）交易频率低

企业拥有资产的目的，通常情况下是为创造更大的价值服务，特别是房地产、机器设备等固定资产及无形资产等资产项目，主要是作为生产手段参与生产过程。与一般商品的交易相比，这些资产的交易频率较低，只有在企业发生产权变动时才涉及。由于交易频率低，一次交易与上一次交易之间的时间间隔较长，市场因素往往发生变化，上次交易的成交价格难以作为本次交易的参考价格。由于相同或类似资产的交易价格可比性降低，所以每次发生资产交易时，都要重新进行评估，以确定资产在交易时点的市场价值。

（3）信息不完全

资产交易双方充分占有市场信息是资产能够顺利成交的基础，由于受客观条件的限制，交易双方往往对取得资产的历史价格比较了解，而对资产现行价格的信息掌握较少。另外，资产的专用性和交易的低频率等特点又使其他资产以往的交易事实难以作为待交易资产价格确定的依据。因此，需要一个掌握较多市场交易信息并能站在客观立场上具有一定的权威性的中介机构，用双方可以接受的程序和方法估算一个值，为交易双方确定成交价格提供参考。这种需求的不断增多，是资产评估业产生的客观前提。

（4）大宗交易的发生

资产交易的数额一般都比较大，对双方利益的影响也较大，双方都希望在理性的基础上进行交易，由此产生了对评估信息的需求。此外，交易额的增大使评估费用相对于资产价值的比率降低，委托方支付的评估费用远远低于在缺少评估信息情况下交易所带来的预期损失，资产评估成为一种能够支付得起的客观需求。

1.1.2 资产评估的形成

关于资产评估起源于何时，目前学术界尚有不同说法。

一种观点认为，资产评估起源于原始社会后期。这种观点认为，资产评估与人类社会资产交易行为同时产生。从原始社会后期剩余产品的出现和商品交换的开始，就产生了资产的交易行为，为了进行商品或资产的等价交换，具有直观性、偶然性、简单性、无偿性和非专业性特点的原始资产评估随之产生，并将资产评估划分为原始评估、经验评估和科学评估三个阶段。另一种观点认为，真正意义上的资产评估是从经验评估开始的，并且经历了从经验评估到科学评估的发展历程。第二种观点是评估的主流观点。

15 世纪末 16 世纪初，新大陆的发现推进了资本主义发展的进程。世界范围内的商品贸易急剧增加，商品交易量的增加和市场的扩大，为资本主义手工工场的发展创造了市场和资本积累等条件，同时也极大地刺激了商业资本的发展。在这样的历史背景下，16 世纪欧洲的安特卫普（现比利时）成立了世界上第一个商品和证券交易所，标志着经验评估阶段的开始。商品和证券交易所的成立，使得资产的交易行为越来越频繁，也为那些以提供商品或资本交易估价中介服务为主要工作的评估人员的发展提供了广阔的空间。评估人员由于长期从事资产交易估价服务，积累了较为丰富的评估经验，评估结果也往往容易被交易双方所接受，因此资产交易双方都愿意委托他们进行评估。这时的评估已经不再是偶然的、个别的行为，而成为一种经常性的、专业性的评估活动。我们把这种评估活动称为经验性评估，资产评估也成为市场上不可缺少的、独立的、有特色的中介行业。

经验评估主要有以下特点：一是评估是由具有一定评估经验和专业知识水平的人员进行的，评估业务也比较频繁；二是评估人员对资产评估业务进行有偿服务，并对评估结果承担一定的责任；三是评估结果的准确性主要取决于评估人员积累的评估经验。因此，处于经验评估阶段的资产评估，还是一种个体的、无组织约束的、凭个人经验的估价行为，是资产评估的雏形阶段。

随着社会经济的不断发展、现代科学技术的不断进步和管理水平的不断提高，同时以资产交易为主的资产业务急剧扩大，资产业务中的分工现象变得日益明显，作为中介机构的资产评估机构也逐渐产生和发展起来，资产评估行业应运而生。评估人员也不仅仅依靠自身所积累的经验来开展资产评估业务，而是把现代科学技术和方式引用到资产评估工作中，

采用科学的方法和手段来对被评估资产进行评估。

1792年,英国测量师学会的成立是科学评估阶段的开始,代表着以专业评估机构和专职评估人员的出现为主要标志的科学评估逐渐形成。英国测量师学会是现在的英国皇家特许测量师学会(Royal Institute of Chartered Surveyors, RICS)的前身,是目前世界上影响最大的评估行业专业组织之一,该组织于1881年由英国维多利亚女王授予“特许”状,并于1921年获得“皇家”荣誉。1896年,由美国的穆思·约翰和杨·威廉在美国威斯康星州密尔沃基市创建了世界上最早的专业评估机构——美国评估公司(American Appraisal Company),该公司目前仍然是国际上比较有影响力的资产评估专业机构。

科学评估阶段的资产评估主要具有以下特点:资产评估成为一种有组织的社会活动,资产评估业务是由从事资产评估的专业机构进行的;科学的评估手段和方法在资产评估工作中得到广泛运用,大大提高了资产评估的准确性和科学性;资产评估的范围得到拓展,资产评估的内容也越来越丰富,不仅包括个人财产、自然资源的评估,还涉及企业整体资产、无形资产等评估领域;资产评估活动向规范化、法制化方向发展。

1.1.3 资产评估的发展

人类社会进入20世纪以后,世界经济进入了高速发展阶段,特别是第二次世界大战后,西方一些资本主义国家的商品市场和资本市场得到了飞速发展。随着企业间竞争的进一步加剧,企业间资产的交易行为也越来越频繁,这为资产评估提供了广阔的发展空间。许多国家都成立了专门的评估机构,由专业评估人员开展评估工作,设立了专业资产评估协会或学会等组织,资产评估逐渐成为社会中一个独立完整的中介行业,在社会经济生活中发挥着不可替代的重要作用。随着资产评估的不断发展,资产评估作为一个独立的中介行业也开始逐渐被国际社会和各经济组织所认可,一些国际性评估组织也相继成立,为资产评估的国际化发展奠定了基础。

资产评估业务在英国发展较快,1834年又成立了土地测量师学会。目前,英国皇家特许测量师学会已拥有各类会员10万多人,其中有关土地专业的估价师级人员就有5.2万多人,他们是评估人员中的主要力量。

美国资产评估业也有约100多年的历史,是世界上发展较快的国家之一。最初的评估目的主要是财产保险、维护产权交易双方利益、资产抵押贷款、家庭财产分割等。随着资产评估行业的不断发展,评估者自发成立了若干个有较大影响力的综合及专业性的民间自律性评估组织,其中规模较大的有16个,这些组织均有自己的规章制度和评估标准。从规范资产评估业务与职业道德出发,美国几个主要协会自发成立了美国资产评估者协会(Appraisal Foundation, AF),并制定了统一行业标准——USPAP。目前,上述协会组织的会员有9万多人。

目前,资产评估发展较早的国家有英国、美国、澳大利亚、加拿大、新西兰、日本、韩国、德国、法国等,中国、俄罗斯及东欧国家起步虽然晚,但发展速度却非常快。纵观世界各国资产评估业的发展可以看到,资产评估可以分为两大体系:一是以不动产评估为主要内容的不动产评估体系,其主要代表是英国,资产评估业务主要是为房地产等不动产评估,有关评估的法规也以规范不动产评估为主要内容;二是以企业各项资产评估为主要内容的综合评估体系,其主要代表是美国,一些北美、南美及东欧国家的资产评估都倾向于综合评估。在综合评估体系国家中,资产评估业务不仅包括房地产等不动产评估,而且还涉及大量的企业价值评估、无形资产评估等领域,资产评估的范围较广,相关的法规制度也具有综合性。

1.2 资产评估的概念及其特点

1.2.1 资产评估的概念

资产评估的概念可以从资产评估的定义、基本要素和种类等几方面来认识。

1. 资产评估的定义

一般来说,资产评估是对资产某一时点的价值进行估计和判断。《中华人民共和国资产评估法》从资产评估执业的角度对资产评估进行了定义:“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。”

2. 资产评估的基本要素

资产评估具有八大基本要素,即评估主体、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。

一般认为,资产评估应当包括以下基本要素。

(1) 评估主体

资产评估工作是由专门从事资产评估的机构和人员进行的。资产评估机构和人员是资产评估的主体,是开展资产评估工作的主导者,且必须是符合国家有关规定、具有从事资产评估资格的机构和人员。资产评估人员只有取得相应的评估执业资格,才能开展资产评估业务。

(2) 评估客体

资产评估是对拟发生产权交易或变动的资产进行的评估。客户委托评估的资产是资产评估的客体,它是资产评估的具体对象,也称为评估对象。

(3) 评估依据

资产评估是评估人员依据有关的法律、法规和在对被评估资产有关信息全面了解的基础上做出的价值判断。资产评估是由专业人员对被评估资产在某一时点的价值量大小所做的判断,但这种判断不是随意的估算,必须具有科学的依据。

(4) 评估目的

资产评估具有明确的目的。资产评估的目的是指资产业务引发的经济行为,如企业进行股份制改造、上市、资产抵押贷款等。资产评估目的反映了资产评估结果的具体用途,它直接决定和制约着资产评估价值类型与方法的选择。

(5) 评估原则

资产评估应当遵循一定的原则。资产评估的原则是资产评估的行为规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则,评估人员只有在一定的评估原则指导下做出评估结果,才具有可信性。

(6) 评估程序

资产评估的基本程序包括:明确业务基本事项;订立业务委托合同;编制资产评估计划;进行评估现场调查;收集、整理评估资料;评定、估算、形成结论;编制、出具评估报告;整理、归集评估档案。

资产评估机构及其资产评估专业人员应当根据资产评估业务的具体情况及其重要性原则确定所履行各基本程序的繁简程度。资产评估机构及其资产评估专业人员不得随意减少资产评估基本程序。

（7）评估价值类型

即对评估价的质的规定，它对资产评估参数的选择具有约束性。

（8）评估方法

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法 3 种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述 3 种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

3. 资产评估的种类

由于资产种类的多样化和资产业务的多样性，资产评估也相应具有多种类型。通常，按照不同分类标准，可将资产评估分为下列几种形式。

① 按资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任不同，资产评估可分为一般评估、评估复核和评估咨询。

一般评估是指正常情况下的资产评估，通常以资产发生产权变动、产权交易及资产保险、纳税或其他经济行为为前提，包括市场价值评估和市场价值以外的价值评估。例如，企业上市资产评估、组建合资企业资产评估、企业股份制改造资产评估、企业资产抵押贷款资产评估等。

评估复核是指在对被评估的资产已经出具评估报告的基础上，由其他评估机构和评估人员对同一被评估资产独立地进行评定和估算并出具报告的行为和过程。

评估咨询是一个较为宽泛的术语。确切地讲，评估咨询主要不是对评估标的物价值的估计和判断，它更侧重于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。

② 按资产评估面临的条件及执业过程中对准则的遵守程度不同，资产评估可分为完全评估和限制评估。

完全评估一般是指完全按照评估准则的要求进行资产评估，还适用准则中的背离条款。完全评估中的被评估资产通常不受某些方面的限制，评估人员可以按照评估准则和有关规定收集评估资料并对被评估资产的价值做出判断。

限制评估一般是指根据背离条款，或在允许的前提下未完全按照评估准则或规定进行的资产评估，评估结果受到某些特殊因素的影响。

③ 按资产评估对象的构成和获利能力不同，资产评估可分为单项资产评估和整体资产评估。

单项资产评估是指评估对象为单项可确指资产的评估。通常，机器设备评估、土地使用权评估、房屋建筑物评估、商标权评估、专利权评估等均为单项资产评估。由于单项资产评估的对象为某一类资产，不考虑其他资产的影响，所以通常由某一方面的专业评估人员参加即可完成资产评估任务。

整体资产评估是指以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为评估对象的资产评估。例如，以企业全部资产作为评估对象的企业整体价值评估（或称企业价值评估）、以企业某一部分或某一车间为评估对象的整体资产评估、以企业全部无形资产为评估对象的无形资产整体评估等。企业价值评估是整体资产评估最常见的形式。整体资产评估不同于单项资产评估的关键之处就在于：在整体资产评估工作中要以贡献原则为中心，考虑不同资产的相互作用及它们对企业整体生产能力或总体获利能力的影响。

1.2.2 资产评估的特点

资产评估是资产交易等资产业务的中介环节，它是市场经济条件下资产交易和相关资产业务顺利进行的基础。这种以提供资产价值判断为主要内容的经济活动与其他经济活动相比，具有以下鲜明的特点。

（1）市场性

资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物，没有资产产权变动和资产交易的普遍进行，就不会有资产评估的存在。资产评估一般要估算的是资产的市场价值，因而资产评估专业人员必须凭借自己对资产性质、功能等的认识及市场经验，模拟市场对特定条件下的资产价值进行估计和判断，评估结果是否客观需要接受市场价格的检验。资产评估结论能否经得起市场检验是判断资产评估活动是否合理、规范，以及评估人员是否合格的根本标准。

（2）公正性

资产评估的公正性主要体现在资产评估是由交易双方以外的独立的第三者，站在客观公正的立场上对被评估资产所做的价值判断，评估结果具有公正性。资产评估的结果密切关系着资产业务有关各方的经济利益，如果背离客观公正的基本要求，就会使得资产业务的一方或几方蒙受不必要的损失，资产评估就失去了其存在的前提。

资产评估的公正性要求评估人员必须站在公正的立场，采取独立、公正、客观、中立的态度，不屈服于任何外来的压力 and 任何一方的片面要求，客观、公正地做出价值判断。对于资产评估机构而言，资产评估的公正性也是十分重要的，只有以客观公正的评估结果，为客户提供优质的服务，才能赢得客户的信任，逐步树立自己的品牌，评估机构才能不断得到发展，否则必将逐步丧失信誉，丧失市场，最终走向破产。

（3）专业性

资产评估人员在对被评估资产价值做出专业判断的过程中，需要依据大量的数据资料，经过复杂细致的技术性处理和必要的计算，不具备相应的专业知识就难以完成评估工作。例如在对厂房或有关建筑物进行评估时，需要对其进行测量，了解建筑构造、工程造价、使用磨损程度等情况，缺乏建筑专业基础知识则难以进行；对机器设备进行评估时，需要对被评估设备的有关技术性能、磨损程度、预计经济寿命等情况做出判断，这些都具有较强的专业技术性，不具备相关专业知识难以得出客观的评估结果。

资产评估的技术性要求评估人员应当由具备一定专业知识的专业技术人员构成，如建筑、土地、机电设备、经济、财务等。

（4）咨询性

资产评估结论是评估人员在评估时根据所收集到的数据资料，模拟市场对资产价值所做出的主观推论和判断。不论评估人员的评估依据有多么充分，评估结论仍然是评估人员的一种主观判断，而不是客观事实。因此，资产评估不是一种给资产定价的社会经济活动，它只是一种经济咨询或专家咨询活动。评估结果本身并没有强制执行的效力，评估人员只对评估结论的客观性负责，而不对资产交易价格的确定负责。评估结果只是为资产业务提供一个参考价值，最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力。

1.2.3 资产评估与会计和审计的关系

1. 资产评估与会计的关系

由于资产评估产生于对资产价值进行估算的客观需要，资产评估所需要的数据资料有相

当一部分是来源于企业的财务会计数据,而会计也涉及对资产价值进行计量的问题,因此有人认为,资产评估是现代会计发展到一定阶段后分离出来的一种社会经济活动,资产评估与会计计价有着密不可分的关系。从会计与资产评估自身的发展来看,二者确实存在许多相互联系,但它们之间也存在根本的区别,只有科学地认识它们之间的不同点,才能充分发挥资产评估和会计在社会经济中的不同作用。

1) 资产评估与会计的联系

(1) 资产评估的结论为会计计价提供依据

《中华人民共和国公司法》及相关法律法规规定,当投资方以非货币资产投资时,应当对非货币资产进行资产评估,以资产评估结果为依据,确定投资数额,并以此作为公司会计入账的重要依据。当企业进行联合、兼并、重组等产权变动经济行为时,也需要对拟发生产权变动的资产进行评估,评估结果可以作为产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。

2006年2月15日,我国颁布了新的企业会计准则,与国际会计准则趋同,第一次全面地引入了公允价值的概念。在投资性房地产、长期股权投资、交易性金融资产、债务重组、非货币性资产交换、非同一控制下的企业合并、资产减值等具体准则中允许采用公允价值计量。引入公允价值模式计量强化了会计与资产评估之间的联系,以财务报告为目的的资产评估已经或正在受到广泛关注。

(2) 资产评估结论的形成依赖于会计提供的有关数据资料

资产评估结论的形成需要大量的数据支持,评估中所依据的许多数据资料都来源于企业的会计资料和财务数据,特别是续用前提下的资产评估。例如,企业会计账簿中记录的取得资产的原始凭证是资产评估工作中确定资产产权和原始价值构成的重要证明资料;对固定资产修理和损耗情况的记录,是资产评估工作中判断其实际贬值、确定成新率指标的重要参考;资产评估工作中对资产的预期收益、预期风险的测算都离不开企业的财务会计数据。另外,由于资产评估结论的形成依赖于会计提供的有关数据资料,这些企业会计数据资料的准确程度在一定程度上也会对资产评估结果的质量产生影响。

不管是特定条件下会计计价利用资产评估的结果,还是资产评估需要参考会计数据资料,都说明资产评估与会计有着一定的联系,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。

2) 资产评估与会计的区别

尽管资产评估与会计计价之间存在某种密切的联系,但从本质上来说,二者属于不同的经济活动领域,有着明显的区别。

(1) 基本职能不同

会计是一种以记账、算账、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社会活动,是企业组织管理中的一个重要组成部分,其基本职能是对会计主体经济活动的反映和监督。而资产评估则是一种以提供资产价值判断为主要内容的咨询活动,是一种社会中介服务活动,评值和评价是其基本职能。

(2) 目的不同

会计与资产评估虽然都要对资产的价值进行确认和计量,但二者的计价目的却不同。会计计价的总体目标是全面反映企业的历史和现实资产状况,是就资产论资产;而资产评估的总体目标则是为资产交易提供估值服务,是就资产论权益,资产评估价值反映资产的效用。

（3）前提条件不同

会计计价是以企业会计主体不变和持续经营为假设前提，严格遵循历史成本原则。资产评估则是对于发生产权变动、会计主体变动或者企业生产经营活动中断、以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。

（4）确定资产价值的依据不同

会计账簿中为了能够清楚地反映资产的取得成本，主要是以历史成本为依据记录资产的价值，对于没有发生实际耗费的资产，通常情况下不予确认。而在资产评估中，判断一项资产是否有价值及价值的大小，则不能简单地以是否发生历史成本为标准，而必须以资产的效用和市场价值为依据。

2. 资产评估与审计的关系

1) 资产评估与审计的联系

资产评估与审计都是通过专业机构和人员为社会提供中介服务，二者在业务上有一定的联系。从我国的实际情况来看，资产评估与审计的联系主要表现在以下几个方面。

（1）二者使用的方法有相同之处

审计的主要工作之一是对反映企事业单位经济活动的财务资料及其相关资料的真实性、公允性、合理性等做出判断，属于“事实判断”的范畴，在资产评估的资产清查阶段，就其工作方法而言，有相当部分工作（包括核实与界定评估对象）采用了审计的方法。资产评估中很多方法是借鉴了审计的方法，特别是对流动资产与负债的价值评估。

（2）二者在业务上有联系

二者服务于同一市场，在提供专业服务时均需利用会计记录等相关资料做出专业判断，都具有独立、客观、公正的社会属性。业务上，资产评估中采用的大量企业财务信息来自审计机构提供的审计报告资料，经审计的企业财务报表及相关数据可以作为企业价值评估的基础数据。而审计也需要关注资产评估报告提供的企业资产的公允价值意见。

2) 资产评估与审计的区别

资产评估与审计虽同为专业服务性质的活动，它们的联系是客观存在的，但二者有着本质的区别，主要表现在以下几个方面。

（1）专业属性不同

审计履行鉴证职能，要求如实反映企业财务状况及经营成果，是对企业经营活动的合规、合法、合理性做出事实判断。资产评估则主要履行咨询职能，需要就企业资产的获利能力做出价值判断，本质具有咨询属性。但评估结果一经政府认定或运用，就有了鉴证属性。

（2）执行的专业原则不同

审计人员在执业过程中，要自始至终地贯彻公证、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。

（3）执业人员的专业基础不同

审计的主要工作是围绕着会计及相关法规进行的，开展审计工作所需的专业知识主要是会计学、税法及其他经济法规等知识基础。因此，审计人员主要由具有财务知识的人员构成；而开展资产评估工作所需的专业知识，除了经济学、法律、会计学等社会科学知识外，工程、技术等方面的自然科学知识也是其重要的组成部分，资产评估体现了专业知识的综合性。因此从总体上来看，资产评估人员不但要由具有财务知识的人员构成，而且还应当由具有建筑、设备、土地等方面知识的专业技术人员构成。

（4）执业标准不同

审计主要是对财务报告的审查，与会计遵循同一的业务处理标准，而资产评估虽然与会计有着密切的联系，但在资产价值计量标准上却有很大区别，会计强调资产的历史成本，而资产评估则强调资产的现时价值，注重资产的重置成本、市场价值和未来收益的价值。

1.3 资产评估的主体与客体

1.3.1 资产评估的主体

资产评估主体是指具体从事资产评估工作的评估人员及其由评估人员组成的评估机构。按照现行的资产评估管理体制，资产评估主体具体是指获得国务院或省、自治区、直辖市人民政府相关行政主管部门颁发的执业资格证书，具有承担国有资产和非国有资产评估资格的资产评估操作机构。

从目前及发展的趋势来看，我国的资产评估主体大致可以从以下两个方面进行分类。

① 从评估主体执业范围的角度划分，可分为专营资产评估机构、专项资产评估机构和兼营性资产评估机构3种类型。

专营资产评估机构大都是专门从事资产评估，而不从事其他中介业务的资产评估事务所或资产评估公司。一般情况下，专营资产评估机构的评估业务范围比较广泛，评估人员比较固定，评估人员的素质相对较高。

专项资产评估机构大都是专门从事某一类或某一种资产的评估机构。例如，土地估价事务所、房地产估价事务所等。专项资产评估机构由于评估范围较窄，评估对象的性质、功能比较统一，专业性比较强，因而专业化程度和专业技术水平比较高，具有比较明显的专业优势。

兼营性资产评估机构是指那些开展多种中介服务活动的会计师事务所、审计师事务所、财务咨询公司等。这些中介机构把资产评估作为机构咨询执业的一项业务内容，同时开展财务审计、查账验资等业务活动。

② 从资产评估主体企业组织形式的角度划分，可分为合伙制资产评估机构和有限责任制资产评估机构。

合伙制资产评估机构，由发起人共同出资设立，共同经营，对合伙债务承担无限连带责任。

有限责任制资产评估机构，由发起人共同出资设立，评估机构以其全部财产对其债务承担责任。

从目前来看，我国的资产评估机构基本上是合伙制资产评估机构和有限责任制资产评估机构，在组织形式和管理体制上基本完成了与市场经济相适应、与国际惯例相衔接。

1.3.2 资产评估的客体——资产

资产评估的客体，是指被评估的资产，即资产评估的对象。资产是一个多角度、多层面的概念，既有经济学中的资产概念，也有会计学、法学中的概念。《企业会计准则——基本准则》中对资产的定义是：“资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。”并且进一步规定：符合资产定义和资产确认条件的项目，

应当列入资产负债表；符合资产定义但不符合资产确认条件的项目，不应当列入资产负债表。资产在经济学中比会计学中具有更广泛的含义，泛指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源。资产评估中的资产其内涵更接近于经济学中的资产。

1. 资产的特征

（1）资产必须是特定主体拥有或控制的

依法取得或控制资产的权利是特定主体能够拥有或支配相关资产的前提条件。对资产的拥有或控制主要体现在对资产产权的界定和保护上，资产的产权是基于所有权派生的一系列权利，通常包括对资产的占有权、使用权、收益权和处分权等。这些权利一方面可以表现为某项资产的完整产权；另一方面，还具有可分解性，可以从中分离设定不同类型的权利。不同的权利类型及组合构成了资产的具体产权形态，权利状态不同，为权利人带来的经济利益通常会存在差异，所对应的资产价值也不同。资产的所有权价值一般会高于使用权的价值。这也是资产评估中要求资产评估人员关注被评估资产的权利状况，重视权利状况对资产评估的约束和影响的原因。

在有些情况下，特定主体虽然不拥有经济资源，即不享有经济资源的所有权，但是可以控制这些经济资源，同样表明该特定主体能够从其控制的资源中获取经济利益，该经济资源仍可界定为该特定主体的资产。

（2）资产是能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源

经济资源既可以是实体，也可以体现为无形的权利。其所具有的能够带来未来经济利益的潜在能力是特定主体愿意拥有或控制这种资源的主要原因。这种利益表现为两个方面：一是使用资产给特定主体带来的利益；二是通过资产所有权或控制权的变动给特定主体带来的利益。资产的价值取决于其能够带来的未来经济利益的能力，资产评估就是通过适当的方法量化这种能力，反映资产的价值。

2. 资产的分类

通常情况下，按照不同的标准，可将资产分为不同的种类。

（1）按会计报表项目，可将资产分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产

目前我国资产评估实务工作中，企业资产评估项目通常情况下是与企业会计报表相联系的，了解这些不同类型的资产，有利于合理组织和顺利完成企业整体资产评估项目，同时也便于被评估单位在评估对象发生产权变动后根据评估结果进行会计账务处理。

（2）按资产的存在形态，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。无形资产是指那些没有实物形态，但在很大程度上制约企业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，影响因素较复杂，评估难度也较大。

（3）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。在有些情况下，企业各单项资产之和并不一定等于企业的整体资产，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。

在资产评估工作中，区分单项资产和整体资产有利于合理安排评估人员，顺利完成资产评估任务。

(4) 按资产能否独立存在，可将资产分为可确指资产和不可确指资产

可确指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结果。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。

(5) 按资产与生产经营过程的关系，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，如企业的机器设备、厂房、交通工具等。按是否对盈利产生贡献经营性资产又可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过程以外的资产，如政府机关用房、办公设备等。

(6) 按资产的法律意义，可将资产分为不动产、动产和合法权利

不动产是指不能离开原有固定位置而存在的资产，如自然资源、房地产等。动产是指能脱离原有位置而存在的资产，如各种流动资产、长期资产。合法权利是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权，如专利权、商标权、特许经营权等。

1.4 资产评估的评估目的与价值类型

1.4.1 资产评估的评估目的

资产评估的目的是资产业务的基础，是资产评估业务对应的经济行为对资产评估结果的使用要求，或资产评估结论的具体用途。资产评估目的对评估结果的性质、价值类型等有重要影响；资产评估目的是界定评估对象的基础；资产评估目的对于资产评估的价值类型选择具有约束作用。常见的资产评估目的有以下几种。

1. 转让

转让是最常见的评估目的。转让行为所对应的评估目的是确定转让标的资产的价值，为转让定价提供参考。引发资产评估的转让行为主要包括资产的收购、转让、置换、抵债等。这类评估业务有些是国家法律法规规定的法定评估，还有一些是市场参与者自愿委托的非法定评估。

依据转让行为参与主体的特点，我国的资产或产权转让评估可分为：涉及国有资产的转让评估和不涉及国有资产的转让评估；涉及上市公司的转让评估和不涉及上市公司的转让评估。

国有产权转让、资产转让、资产置换、以非货币性资产偿还债务及收购非国有资产等都是国有资产管理法规规定的涉及国有资产的转让行为。涉及国有资产的转让行为中，由国有资产当事主体委托的资产评估需要满足国有资产评估的监管要求，在资产评估报告内容及披露方面除要满足《资产评估执业准则——资产评估报告》的要求外，还应当符合《企业国有

资产评估报告指南》或《金融企业国有资产评估报告指南》的规定。

涉及上市公司的转让评估，包括转让上市公司股权，上市公司法人资产的转让、置换、抵债及上市公司收购股权或其他资产等行为涉及的资产评估业务。涉及上市公司的转让行为及由上市公司委托的资产评估需要满足资本市场的监管规定和信息披露要求，执行相关资产评估业务的机构应当在国务院证券监督管理机构和国务院财政主管部门完成证券评估服务备案。

2. 抵（质）押

对抵（质）押的评估需求，主要包括以下3种情形。

（1）贷款发放前设定抵（质）押权的评估

单位或个人在向金融机构或者其他非金融机构融资时，金融机构或非金融机构需要获得借款人或担保人用于抵押或者质押资产的评估报告，目的是了解用于抵押或者质押资产的价值，以此作为确定发放贷款的参考依据。实务中最常见的这类评估包括：房地产抵押、知识产权质押、珠宝质押等评估。

（2）实现抵（质）押权的评估

当借款人到期不能偿还贷款时，贷款提供方作为抵（质）押人可以依法要求将抵（质）押品拍卖或折价清偿债务，以实现抵（质）押权。这个环节资产评估的目的是确定抵（质）押品的价值，为抵（质）押品折价或变现提供参考。

（3）贷款存续期对抵（质）押品价值动态管理所要求的评估

通常由金融机构要求评估机构在规定时间内及市场发生不利变化时对抵（质）押品进行价值评估，评估目的是监控抵（质）押品的价值变化，为贷款风险防范提供参考。

3. 公司设立、增资

根据《公司法》及国家企业登记注册管理部门颁布的相关法规规定，以下经济行为需要评估。

（1）非货币资产出资行为

以非货币资产出资设立公司是投资企业较为常见的形式，对出资资产进行评估是较常见的资产评估业务。非货币资产出资行为的评估目的是为确定可出资资产的价值提供参考。资产评估的评估结论用于揭示出资财产的市场价值，可以保障企业股东、债权人及社会公众的利益。

（2）企业增资扩股中确定股东出资金额和股权比例的评估

以货币或非货币资产对公司进行增资扩股时需要对被增资企业的股权价值进行评估，作为确定新老股东股权比例的依据。评估目的是为确定股东出资金额和股权比例提供参考。

按照国有资产评估管理规定，非上市公司国有股东的股权比例发生变动时，应当对该非上市公司的股东权益进行资产评估。

（3）发行股份购买资产

发行股份购买资产是指上市公司通过增发股份的方式购买资产。这种行为的实质是采用非货币资产对股份公司进行增资。评估目的是评估标的资产的价值，为上市公司确定资产购买价格和股票发行方案提供参考。

（4）债权转股权

根据《公司法》的规定，应当对拟转为股权的债权进行评估。被转股企业为国有非上市公司的，还应当按规定对其股权价值进行评估。此种经济行为的评估目的是为确定债权转股金额和股份数额提供价值参考。

4. 企业整体或部分改建为有限责任公司或股份公司

企业进行公司制改建，或者由有限责任公司变更为股份有限公司，需要对改建、变更所涉及的整体或部分资产进行评估。

(1) 公司制改建

公司制改建属于企业改制行为，是按照《公司法》要求将非公司制企业改建为有限责任公司或股份有限公司。

我国通常所说的企业改制主要是指国有企业的改制，要求通过资产评估合理确定国有资本的价值。改制企业以企业的实物、知识产权、土地使用权等非货币财产折算为国有资本出资或者股份的，资产评估的目的是为确定国有资本出资额或者股份数额提供参考依据。

(2) 有限责任公司变更为股份有限公司

企业采用有限责任公司经审计的净资产账面价值折股变更为股份有限公司时，需要对用于折股的净资产进行评估。这个评估的实质是评估有限责任公司用于折股资产的市场价值扣除负债价值后是否不低于其对应的审计后的净资产账面价值。评估目的是核实企业用于折股的审计后净资产的账面价值是否不低于其市场价值，防止虚折股权（股份）的情况发生。

在有限责任公司改建股份有限公司过程中，如果发生引进战略投资者等导致拟改建公司的国有股东股权比例发生变化的情况，还应根据国有资产监管要求，在上述股权比例变化的环节对拟改建公司的股东权益价值进行评估。评估目的是为确定股东出资金额和股权比例提供参考。

5. 财务报告

企业在编制财务报告时，可能需要对某些资产进行评估，这类资产评估属于服务于会计计量和财务报告编制的评估业务。服务于合并对价分摊、资产减值测试、投资性房地产和金融工具等资产的公允价值计量等评估业务，形成了我国资产评估行业为会计计量和财务报告编制服务的主要业务内容。

《企业会计准则第3号——投资性房地产》《企业会计准则第8号——资产减值》《企业会计准则第11号——股份支付》《企业会计准则第20号——企业合并》《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第1号——存货》《企业会计准则第9号——职工薪酬》《企业会计准则第10号——企业年金基金》《企业会计准则第21号——租赁》等都可能涉及会计计量和财务报告编制的评估。

在服务于会计计量和财务报告编制的资产评估中，评估目的是为会计核算和财务报表编制提供相关资产、资产组等评估对象的公允价值或可回收金额等特定价值的专业意见。

6. 税收

我国在核定税基、确定计税价格、关联交易转让定价等税收领域也对资产评估产生了需求。

(1) 确定非货币资产投资的计税价值

按照税法规定，以非货币性资产对外出资，应当确认非货币性资产转让所得的，税收征管部门要求“企业应将股权投资合同或协议、对外投资的非货币性资产（明细）公允价值评估确认报告、非货币性资产（明细）计税基础的情况说明、被投资企业设立或变更的工商部门证明材料等资料留存备查”。这实际是要求企业取得用于投资的非货币性资产的资产评估报告。评估目的是为核定非货币资产计税申报价值的公允性提供资产价值参考。

(2) 确定非货币资产持有或流转环节涉及税种的税基

非货币资产持有或流转可能会涉及流转税、所得税、财产税和土地增值税等税种。对纳

税申报不合理、未制定计税价格标准且价值不易按照通常方法确定的非货币性资产，税收征管部门要求提供资产评估报告。评估目的是根据涉税情形，确定相关非货币性资产的应税流转额或所得额、财产价值或增值额，为税收征管部门确定相关计税基准提供参考。

与税务领域相关的业务还有抵税财物处置环节的资产评估。例如抵税财物的拍卖，按照规定，除有市场价或可依照通常方法确定价格之外的拍卖对象应当委托评估，评估目的是确定相关财物的价值，为确定拍卖保留价提供参考。

7. 司法

资产评估可以为涉案标的提供价值评估服务，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服务内容如下。

(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。评估目的是揭示相关财产（权益）价值及侵权（损害）损失金额，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

2018年8月28日发布的《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）规定，人民法院确定财产处置参考价，可以采取当事人议价、定向询价、网络询价、委托评估等方式。法律、行政法规规定必须委托评估、双方当事人要求委托评估或者网络询价不能或不成的，人民法院应当委托评估机构进行评估。评估目的是确定涉案执行财产的价值，为人民法院在司法执行中确定财产处置参考价提供专业意见。

1.4.2 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。不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。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是不同的，在数量上往往也存在较大差异。资产评估价值类型是影响和决定资产评估价值的重要因素，对资产评估方法的选择具有一定的影响。价值类型实际上是评估价值的一个具体标准，明确价值类型可以清楚地表达评估结论，避免评估委托人和其他报告使用人误用评估结论。

1. 价值类型的种类

目前国际和国内评估界对价值类型有不同的分类，中国资产评估协会发布的《资产评估价值类型指导意见》将价值类型分为市场价值类型和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型包括投资价值类型、在用价值类型、清算价值类型、残余价值类型、其他价值类型等。

(1) 市场价值类型

《国际评估准则》将市场价值定义如下：自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后，所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值的估计数额，当事人双方应当各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

中国资产评估协会发布的《资产评估价值类型指导意见》中，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(2) 投资价值类型

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的

价值估计数额，亦称特定投资者价值。

(3) 在用价值类型

在用价值是指将评估对象作为企业、资产组组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业、资产组的贡献的价值估计数额。

(4) 清算价值类型

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

(5) 残余价值类型

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

(6) 其他价值类型

某些特定评估业务评估结论的价值类型可能受到法律、行政法规或者合同的约束，这些评估业务的评估结论应当按照法律、行政法规或者合同的规定选择评估结论的价值类型。

特定评估业务包括：以抵（质）押为目的的评估业务、以税收为目的的评估业务、以保险为目的的评估业务、以财务报告为目的的评估业务等。这些目的下的资产评估可能需要考虑其他价值类型，评估人员只要确信其符合价值类型指导意见的基本要求，并在评估报告中披露就可以使用。

2. 价值类型的选择

法律、行政法规或者合同对价值类型有规定的，应当按其规定选择价值类型；没有规定的，可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型。

执行资产评估业务，选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素。

(1) 市场价值类型的选择

当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，评估目的是为正常的交易提供价值参考依据时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

资产评估人员选择市场价值作为价值类型，应当知晓同一资产在不同市场的价值可能存在差异。当标的资产可以在多个市场上交易时，评估人员除需要在评估报告中恰当披露所选择的市場价值是哪个市场的市场价值外，还应该说明选择该交易市场的市场价值的理由。

【例 1-1】某企业准备以一项专利作为出资在中国设立一家有限责任公司，需要将该专利进行评估，应该选择何种价值类型？

该案例是将标的资产用作出资，属于以非货币资产对外投资行为。出资视同交易，通常不设定特定的投资者，也就是不需要考虑特定的买方或者卖方的特性，也不需要考虑任何特定的交易附带条件，应该选择市场价值。另外，该案例是在中国设立有限责任公司，因此这个“交易”应该视为在中国发生，因此该市场价值应该设定为在中国关税区的市场价值。

【例 1-2】某国内企业计划收购一家总部在加拿大的甲公司，应该如何选择价值类型？甲公司有一家注册在美国的全资子公司（乙公司），在评估甲公司价值时涉及评估乙公司的股权价值，应该如何选择乙公司价值所对应的市场？

该交易是国内的企业到加拿大收购当地公司的股权，属于资产收购行为。因为案例没有提及要考虑特定的买方与卖方的投资偏好或特定目标，应该选择市场价值。

该案例要评估乙公司的价值，但是标的资产（甲公司）是加拿大的公司。评估甲公司时

应该选择甲公司所在的加拿大市场，但是这并不一定代表评估乙公司的市场价值时也一定要选择加拿大市场。因为乙公司是在美国注册的公司，从理论上说，可以在美国市场转让其股权，也可以在加拿大市场转让其股权，并且这两种转让方式都存在可能性。因此，在评估乙公司的市场价值时，应该选择乙公司在美国市场和在加拿大市场中的最有利市场，也就是说，应该评估乙公司在美国市场和加拿大市场中最有利市场的市场价值。

【例 1-3】国内的 A 上市公司以发行股份购买资产的方式收购国内 B 公司在开曼群岛注册的子公司 X，现需要对 X 公司进行评估，应该如何选择价值类型？

国内上市的 A 公司采用发行股份购买资产的方式收购境外企业，实质是 X 公司的母公司（B 公司）以 X 公司的股权向 A 上市公司增资，可视为 B 公司以非货币资产对外投资。由于未说明需要考虑特定的市场参与者的投资偏好或特定目标，因此也应当选择市场价值。另外，B 公司将其持有的 X 公司股权“拿到”国内来转让给 A 上市公司，这种交易目前要按照我国的法律法规进行。因此，评估时应该选择国内产权交易市场的市场价值。

（2）投资价值类型的选择

当评估业务针对的是特定投资者或者某一类投资者，并在评估业务执行过程中充分考虑并使用了仅适用于特定投资者或者某一类投资者的特定评估资料 and 经济技术参数时，通常选择投资价值作为评估结论的价值类型。

特定市场参与者的目标和偏好可能表现为其自身已拥有的资产与标的资产之间形成协同效应，可以获得超额收益；也可能体现为因自身偏好而可以接受的一般市场参与者无法接受的交易价值。例如，甲企业拥有一个海滨酒店，乙企业拥有一个海滨浴场，两个企业位置相邻，现在甲企业要收购乙企业。显然海滨酒店与海滨浴场存在经营层面的协同，这种“酒店+浴场”的经营模式显然更容易吸引顾客，因此甲企业收购乙企业存在协同效应，并且这种协同属于经营协同。对于这种明显存在协同效应的评估，如果需要考虑协同效应对股权收购价值的影响，则应当选择投资价值。但在评估业务中是否要选择投资价值，评估人员需要与委托人协商明确具体委托诉求后才能确定。

（3）在用价值类型的选择

当评估对象是企业或者整体资产中的要素资产，并在评估业务执行过程中只考虑了该要素资产正在使用的方式和贡献程度，没有考虑该资产作为独立资产所具有的效用及在公开市场上交易等对评估结论的影响，通常选择在用价值作为评估结论的价值类型。

《企业会计准则第 8 号——资产减值》中，资产减值是指资产的可收回金额低于其账面价值，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。其中“资产预计未来现金流量的现值”就是标的资产在该企业未来的经营活动中可以获得的预期收益的现值。这里的预期收益的现值，是该标的资产按照企业目前经营方式或模式持续经营下的在用价值。

（4）清算价值类型的选择

当评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况时，通常选择清算价值作为评估结论的价值类型。

当选择清算价值时，评估对象一般都是处于强制清算过程中。所谓强制清算，是指该清算行为已经不在资产所有者控制之下进行，这种清算可能受法院或者法院指定的清算组控制，

或者由债权人控制等，处理资产所需的时间较为急迫。这种评估一般要选择清算价值。

（5）残余价值类型的选择

当评估对象无法使用或者不宜整体使用时，通常考虑评估对象的拆零变现，并选择残余价值作为评估结论的价值类型。

比较典型的案例是国家规定的发电机组“上大压小”政策，即小规模发电机组必须强制淘汰，因此对于将要淘汰的发电机组，从整体上看已经不具有再继续使用价值，但是如果改变其计量单元，将评估对象，即一个发电机组拆分成一些零部件，则可能存在可以继续使用的零部件，这时评估人员可以选择残余价值类型对其进行评估。

1.4.3 评估业务类型

按照资产评估业务类型，资产评估可以划分为估值类业务和非估值类业务。这样划分的目的在于促进我国资产评估行业逐步由价值发现、价值鉴证向价值管理、价值运营扩展。估值类业务包括单项资产、公司制改建整体资产、企业并购、产权变动、上市公司并购重组、司法鉴证、服务于会计核算、海外并购/投资、PE/VC、生态/环境和税基等评估业务，评估对象涉及企业价值、动产、不动产、无形资产、其他权益等评估领域。而非估值类业务中，评审评价类业务包括财政资金评价、企业绩效评价和企业内部控制评价等业务；管理咨询类业务涉及政府部门、企业日常经营、企业特定经济行为和其他领域等（见表1-1）。

表 1-1 资产评估业务类型

业务类型	业务名称	序号	经济行为
估值类业务	单项资产评估业务	1	资产转让
		2	资产拍卖
		3	资产偿债
		4	资产租赁
		5	资产抵押/质押
		6	资产重组
		7	资产捐赠
		8	资产补偿
		9	资产涉讼
		10	认定报关价格
		11	对外投资
		12	接受投资
		13	接受抵债资产
		14	债务重组及其他
	公司制改建整体资产评估业务	15	公司制改建
	企业并购评估业务	16	企业合并
		17	企业分立
		18	企业破产
		19	企业清算
		20	企业解散

续表

业务类型	业务名称	序号	经济行为
估值类业务	产权变动评估业务	21	增资扩股
		22	IPO 评估
		23	股权转让
		24	债转股
	上市公司并购重组评估业务	25	重大资产重组
		26	上市公司收购
		27	资产置换
		28	发行股份购买资产
		29	定向增发
		30	借壳上市
	司法鉴证评估业务	31	资产损害赔偿鉴定评估
		32	债务纠纷涉及的资产拍卖（变卖）价值鉴定评估
		33	民事案件涉诉标的价值的估算
		34	刑事案件定罪量刑中相关损失的估算
	服务于会计核算的评估业务	35	资产或资产组减值测试评估
		36	非货币性资产公允价值评估
		37	金融工具公允价值评估
		38	合并对价分摊评估
	海外并购/投资评估业务	39	海外并购
		40	海外投资
	PE/VC 评估业务	41	PE 评估
		42	VC 评估
	生态/环境评估业务	43	碳排放权评估
		44	生态补偿价值评估
		45	环境损失评估
		46	森林生态价值评估
	税基评估业务	47	计税价格评估
非估值类业务	评审评价类	48	财政资金绩效评价
		49	国有资本经营预算支出项目绩效评价
		50	中小企业发展专项资金评审
	企业绩效评价业务	51	企业绩效评价
		52	金融企业绩效评价
		53	现代服务业综合试点工作绩效评价
		54	上市公司业绩评价
	企业内部控制评价业务	55	企业内部控制评价

续表

业务类型	业务名称	序号	经济行为
非估值 类业务	为政府及其职能部门提供的 管理咨询业务	56	质量信用评估
		57	社会组织评估
		58	预算绩效管理咨询
		59	证券公司合规性评估
	为企业日常经营提供的 管理咨询业务	60	投资项目可行性研究评估、决策分析
		61	品牌评价及管理
		62	资产管理
		63	人力资源管理咨询
		64	激励约束机制设计及评价
		65	流程重构/重整
		66	风险管理
		67	价值管理
		68	战略管理
		69	尽职调查
	为企业特定经济行为提供的 管理咨询业务	70	并购重组的交易结构、路径、方案等咨询业务
		71	并购重组的税收问题咨询
		72	破产顾问服务、托管人与接管人服务
		73	破产诉讼与赔偿管理咨询
		74	企业争端分析与调查
	为其他领域提供的 管理咨询业务	75	为农村集体经济组织提供管理咨询
		76	工程造价咨询业务
		77	个人理财业务
		78	安全评估

1.5 资产评估假设与原则

1.5.1 资产评估假设

由于认识客体的无限变化和认识主体有限能力的矛盾，人们不得不依据已掌握的数据资料对某一事物的某些特征或全部事实做出合乎逻辑的推断。这种依据有限事实，通过一系列推理，对所研究的事物做出合乎逻辑的假定说明就称为假设。假设必须依据充分的事实，运用已有的科学知识，通过推理（包括演绎、归纳和类比）而形成。当然，无论多么严密的假设都带有推测，甚至是主观猜想的成分。但是，只要假设是合乎逻辑、合乎情理的，那么它对科学研究就是有重大意义的。资产评估与其他学科一样，其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，其中交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设是资产评估中的基本前提假设。

（1）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。交易假设是假定所有被估资产已经处在交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。众所周知，资产评估其实是在资产实施交易之前进行的一项专业服务活动，而资产评估的最终结果又属于资产的交换价值范畴。为了发挥资产评估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的作用，同时又能够使资产评估得以进行，利用交易假设将被评估资产置于“交易”中，模拟市场进行评估是十分必要的。

交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件，另一方面它明确限定了资产评估外部环境，即资产是被置于市场交易之中的，资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

（2）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，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。公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言，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。事实上，现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定较完善的公开市场存在，被评估资产将在这样一种公开市场中进行交易。当然，公开市场假设也是基于市场客观存在的现实，即以资产在市场上可以公开买卖这样一种客观事实为基础的。

由于公开市场假设假定市场是一个充分竞争的市场，资产在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该资产在当时条件下有效使用的社会认同。当然，在资产评估中，市场是有范围的，它可以是地区性市场，也可以是国内市场，还可以是国际市场。关于资产在公开市场上实现的交换价值所隐含的对资产效用有效发挥的社会认同也是有范围的，它可以是区域性的、全国性的或国际性的。

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。

（3）持续使用假设

持续使用假设也是对资产拟进入的市场的条件，以及在这样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，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产面临的市场条件或市场环境，同时着重说明了资产的存续状态。通常，持续使用假设又细分为3种具体情况：一是在用续用；二是转用续用；三是移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用则是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用则是指被评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

持续使用假设是在一定市场条件下对被评估资产使用状态的一种假定说明，在持续使用

假设前提下的资产评估及其结果的适用范围常常是有限制的。在许多场合下评估结果并没有充分考虑资产用途替换，它只对特定的买者和卖者是公平合理的。

持续使用假设也是资产评估中一个非常重要的假设。尤其在我国，经济体制处于转轨时期，市场发育尚未完善，资产评估活动大多与老企业的存量资产产权变动有关。因此，被评估对象经常处于或被限定在持续使用的假设前提之下。充分认识和掌握持续使用假设的内涵和实质，对于我国的资产评估有着重要意义。

（4）清算假设

清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。由于清算假设假定被评估资产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。因此，在清算假设前提下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。当然，清算假设本身的使用也是较为特殊的。

1.5.2 资产评估的原则

资产评估原则是调节资产评估委托者、评估业务承担者及资产业务有关权益各方在资产评估中的相互关系，规范评估行为和业务的准则。资产评估原则包括两个层次的内容：资产评估的工作原则和资产评估的经济技术原则。

1. 资产评估的工作原则

《中华人民共和国资产评估法》明确指出：“评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。”

（1）独立性原则

资产评估中的独立性原则包含两层含义：一是资产评估机构本身应该是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织（法人），在利益及利害关系上与资产业务的各当事人没有任何联系；二是评估机构人员在执业过程中，应当始终坚持独立的第三者地位，评估工作不受委托人及外界的影响，进行独立公正的评估。

（2）客观性原则

客观性原则是指评估结果应以充分的事实为依据，资产评估人员要从实际出发，认真进行调查研究。排除人为因素的干扰，具有客观公正的态度，采用科学的方法，评估的指标具有客观性，评估过程中的预测、推理和逻辑判断等建立在市场和现实的基础资料上，这样的评估才有意义。

（3）公正性原则

公正性原则要求资产评估机构及其评估人员在评估工作中要做到不偏不倚，不能为了偏袒一方的利益而损害他方的利益。资产评估结果是评估人员认真调查，通过合乎逻辑的分析推理得出的，具有客观公正性。

2. 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，它们为评估人员在执业过程中的专业判断提供技术依据和保证。

（1）预期收益原则

预期收益原则是以技术原则的形式概括出资产及其资产价值的最基本的决定因素。资产

之所以有价值是因为它能为其拥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的多少。预期收益原则是评估人员判断资产价值的最基本的依据。

（2）供求原则

供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括：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。尽管商品价格随着供求变化不成固定比例的变化，但变化的方向带有规律性。供求规律对商品价格形成的作用力同样适用于资产价值的评估，评估人员在判断资产价值时应充分考虑和依据供求原则。

（3）贡献原则

从一定意义上讲，贡献原则是预期收益原则的一种具体化原则，它也要求资产价值的高低要由该资产的贡献度来决定。贡献原则主要适用于确定构成某整体资产的各项要素资产的贡献，或者当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失。

（4）替代原则

作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值。如果具有相同使用价值和质量的物品，具有不同的交换价值或价格，买者会选择价格较低者。当然，作为卖者，如果可以将物品卖到更高的价格水平，他会在较高的价位上出售物品。在资产评估中存在评估数据、评估方法等的合理替代问题，正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

（5）估价日期原则

市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变。为了使资产评估得以操作，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。资产评估的估价日期原则要求资产评估必须有评估基准日，而且评估值就是评估基准日的资产价值。

1.6 资产评估依据与程序

1.6.1 资产评估依据

评估事项不同，所需的评估依据也不相同。资产评估依据虽然多种多样，但大致可以分为四大类：行为依据、法规依据、产权依据和取价依据。

（1）行为依据

行为依据是指评估委托人和评估人员据以从事资产评估活动的依据，如公司董事会关于进行资产评估的决议、评估委托人与评估机构签订的资产评估业务约定书、有关部门（如法院）对评估机构的资产评估委托书等。资产评估机构或评估人员只有在取得资产评估行为依据后，才能正式开展资产评估工作。

（2）法规依据

法规依据是指从事资产评估工作应遵循的有关法律、法规依据（如《公司法》《国有资产评估管理办法》等），以及财政部与中国资产评估协会颁发的评估准则、评估指南、评估指导意见等。

（3）产权依据

产权依据是指能证明被评估资产权属的依据，如《国有土地使用证》《房屋所有权证》等。在资产评估中，被评估的资产必须是资产占用方拥有或控制的资产，这就要求评估委托人必须提供、评估人员必须收集被评估资产的产权依据。

（4）取价依据

取价依据是指评估人员确定被评估资产价值的依据。这类依据包括两部分：一部分是由评估委托人提供的相关资料（如会计核算资料、工程结算资料等；另一部分是由评估人员收集的市场价格资料、统计资料、技术标准资料及其他参数资料等）。

以上是从事一般资产评估工作的依据。如果从事特殊类型的资产评估，还可能涉及评估项目中采用的特殊依据，这要视具体情况而定，评估人员应在评估报告中加以披露。

1.6.2 资产评估的基本程序

《中华人民共和国资产评估法》《资产评估基本准则》都有专门章节对资产评估程序加以规范。中国资产评估协会还在此基础上制定了《资产评估执业准则——资产评估程序》。《资产评估执业准则——资产评估程序》第5条规定，开展资产评估业务，需要履行八项基本评估程序：明确业务基本事项；订立业务委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成结论；编制出具评估报告；整理归集评估档案。

资产评估机构受理资产评估业务前，应当明确资产评估业务基本事项。其目的是对评估业务的背景、基本情况、委托要求、可能的工作条件等进行必要的了解，为确定是否承接相关业务提供依据。

1. 明确业务基本事项

1) 明确委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人

（1）明确委托人及产权持有人的基本情况

一般包括：委托人及产权持有人全称；委托人及产权持有人类型、所属行业、注册地址和注册资本；委托人和产权持有人所属行业、经营范围等。

（2）明确评估报告使用人

由于资产评估报告具有特定的使用群体。在可能的情况下，评估机构洽谈人员应当要求委托人明确资产评估报告的使用人或使用人范围及资产评估报告的使用方式。评估机构应当了解除委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人外，是否还存在其他的评估报告使用人等情况。

（3）了解委托人与相关当事人之间的关系

一般情况下，委托人与产权持有人之间存在某种关系，比如委托人为被评估企业或被评估资产的股东、投资方、融资银行、债权人、管理层等。评估机构洽谈人员应当了解委托人与产权持有人、委托人与其他评估报告使用人、产权持有人与评估报告使用人之间的关系。

2) 评估目的

了解与评估业务相关的经济行为，并明确评估目的和报告用途，是项目洽谈双方需要沟通确定的重要内容。评估机构洽谈人员应当详细了解委托人的具体评估目的及与评估目的相关的事项。

3) 评估对象和评估范围

评估机构洽谈人员应当与委托人沟通，了解委托人拟委托评估的评估对象和评估范围，

并结合评估目的理解评估对象和评估范围，同时考虑评估对象和评估范围与经济行为的匹配性，对评估对象和评估范围予以界定。通过了解和确认，为判断资产评估可能的工作量、复杂程度和评估机构及评估人员的胜任能力，进行评估服务报价和风险评价提供必要的参考。

4) 价值类型

评估机构洽谈人员应当根据对评估目的的理解，结合资产评估基本准则，选择恰当的价值类型，并就价值类型的选择、定义及对应的假设与委托人达成一致。目的是让委托人认识到资产评估专业人员拟出具的资产评估报告是在双方已明确的评估目的下，按照何种标准体现资产价值的，以利于委托人合理理解评估结论。

5) 评估基准日

委托人需要确定一个评估基准日。评估机构洽谈人员应当了解委托人选择的评估基准日，并从有效服务评估目的和满足其对资产评估报告使用要求的角度，对评估基准日的确定提供专业建议。评估基准日确定后，应当作为委托条件之一，反映在资产评估委托合同中。

6) 资产评估项目所涉及经济行为的审批情况

评估机构洽谈人员应当了解委托事项将要发生经济行为所涉及的审批文件名称、文号、内容、审批单位、审批时间等，以明确委托事项评估目的的可靠性。

7) 资产评估报告的使用范围

资产评估报告的使用范围包括评估报告使用人、目的及用途、使用时效、报告的摘抄引用或披露等事项。评估机构洽谈人员在前期洽商时，应与委托人就评估报告的使用范围加以沟通。

8) 评估报告提交期限和方式

资产评估报告提交时间受多方面因素的限制与约束，如预计的评估工作量、委托人和相关当事人的配合力度、评估所依据和引用的专业或单项资产评估报告的出具时间等。评估机构洽谈人员应了解委托人实现评估所服务的经济行为的时间计划，根据对上述限制与约束因素的预计和把握，与委托人约定提交报告的时间和方式，并在资产评估委托合同中加以明确。资产评估报告的提交时间不宜确定为具体日期，一般为开始现场工作、委托人提供必要资料后的一定期限内。

9) 评估服务费及支付方式

评估机构洽谈人员根据对委托事项了解的情况提出评估收费标准及报价，并与委托人就评估费用、支付时间和方式进行沟通。委托人需要了解评估机构报价确定的依据和口径，除专业服务费以外，差旅及食宿费用、现场办公费用等是否也在预计数额内及如何负担等，应在双方达成一致后体现在资产评估委托合同中。

10) 委托人、其他相关当事人、其他需要明确的重要事项

评估机构洽谈人员应当根据评估业务具体情况与委托人沟通，明确委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。具体包括：落实资产清查申报、提供资料、配合现场及市场调查、协调与相关中介机构的对接和交流等。当委托人不是评估对象的产权持有人时，需约定委托人协调产权持有人协助配合评估工作的责任。其目的是在资产评估委托合同签订之前将一切可能需委托人尽责的事项沟通明确，为在资产评估委托合同中形成约束性条款做好准备。

2. 订立业务委托合同

资产评估机构在决定承接评估业务之后，应当与委托人订立资产评估委托合同。《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中所称资产评估委托合同是指评估机构与委托人订立的，明确评估业务基本事项，约定评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容的

书面合同。

1) 资产评估委托合同的内容

《资产评估执业准则——资产评估委托合同》规定资产评估委托合同通常应包括下列内容：

- ① 资产评估机构和委托人的名称、住所、联系人及联系方式；
- ② 评估目的；
- ③ 评估对象和评估范围；
- ④ 评估基准日；
- ⑤ 资产评估报告使用范围；
- ⑥ 资产评估报告提交期限和方式；
- ⑦ 评估服务费总额或支付标准、支付时间及支付方式；
- ⑧ 资产评估机构和委托人的其他权利和义务；
- ⑨ 违约责任和争议解决；
- ⑩ 合同当事人签字或者盖章的时间；
- ⑪ 合同当事人签字或者盖章的地点。

订立资产评估委托合同时尚未明确的内容，资产评估委托合同当事人可以采取订立补充合同或者法律允许的其他形式做出后续约定。

2) 资产评估委托合同的订立

《资产评估执业准则——资产评估委托合同》规定，资产评估机构受理评估业务应当要求委托人依法订立评估委托合同。评估委托合同应当由资产评估机构的法定代表人（或者执行合伙事务合伙人）签字并加盖资产评估机构印章。资产评估机构和资产评估专业人员应关注未及时订立资产评估委托合同开展资产评估业务可能产生的风险。如果因委托人等原因导致无法及时订立资产评估委托合同，资产评估机构和资产评估专业人员应当采取措施保护自身的合法权益。

3) 资产评估委托合同的补充或变更

资产评估委托合同签订后，发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者合同履行中约定内容发生变化的，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化等，资产评估机构可以要求与委托人订立补充委托合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式，如传真、电子邮件等形式，对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

4) 资产评估委托合同提前终止及解除

由于人为或客观原因，可能出现提前终止、解除资产评估委托合同的情形。

为保证资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地开展资产评估业务，《中华人民共和国资产评估法》第18条和第19条分别赋予了资产评估机构在法定情形下可以拒绝履行或单方解除资产评估委托合同的权利，资产评估机构可以在洽商、订立资产评估委托合同时依法要求体现相关约定。

3. 编制资产评估计划

《资产评估执业准则——资产评估程序》第11条规定，资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。

资产评估计划是资产评估机构和资产评估专业人员为执行资产评估业务，拟订的资产评估工作思路和实施方案。它对于合理安排工作量、工作进度、人员调配、按时按质完成资产评估业务具有重要的意义。资产评估专业人员在了解资产评估业务基本事项的基础上，依据委托合同相关内容，即可安排编制评估计划，为正式实施评估工作做准备。计划编制应当根

据资产评估业务的具体情况合理地确定繁简程度。

1) 资产评估计划的主要内容

资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

资产评估业务实施的主要过程计划安排应当涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交资产评估报告等具体内容。应当结合资产评估报告提交期限、评估业务实施主要过程的具体步骤、业务实施的重点和难点等来安排评估业务实施的进度。

应当根据评估项目的资产规模、资产分布、资产专业结构、业务风险因素等情况及评估方法、评估业务实施过程的主要步骤、业务实施的时间安排、费用预算等，综合考虑评估业务实施对评估专业人员的的工作经验、技术水平、专业分工、人员数量等配置要求来组建项目团队。

资产评估计划的执行是一个复杂、动态的过程，如果编制的资产评估计划不能适应项目要求，资产评估机构应当对资产评估计划进行调整。资产评估机构通常会通过内部控制制度和流程对资产评估计划的编制、审核、批准及调整进行规范。

2) 编制资产评估计划需考虑的主要因素

资产评估专业人员在编制资产评估计划的过程中，应当同委托人及相关当事人就评估事项的相关问题进行充分沟通，以保证资产评估计划的可操作性。编制资产评估计划时，应当考虑以下因素：

- ① 资产评估目的及相关管理部门对资产评估开展过程中的管理规定；
- ② 评估业务风险、评估项目的规模和复杂程度；
- ③ 评估对象及法律、经济、技术、物理等因素；
- ④ 评估项目所涉及的资产的结构、类别、数量及分布状况；
- ⑤ 委托人及相关当事人的配合程度；
- ⑥ 相关资料收集状况；
- ⑦ 委托人、评估对象产权持有人（或被评估单位）过去委托资产评估的情况、诚信状况及其提供资料的可靠性、完整性和相关性；
- ⑧ 资产评估专业人员的专业能力、经验及人员配备情况；
- ⑨ 与其他中介机构的合作、配合情况。

4. 进行评估现场调查

《资产评估执业准则——资产评估程序》第12条规定，执行资产评估业务，应当对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料。

1) 进行评估现场调查的内容

(1) 了解评估对象现状

一是核实评估对象的存在性和完整性。所谓存在性，是指委托人委托评估的评估对象是否真实存在；所谓完整性，是指评估对象要符合相关经济行为对资产范围的要求，能够有效实现其预定功能。资产评估专业人员核实资产完整性时，既要关注资产物理意义上的完整性，也要关注资产功能上的完整性。

二是了解评估对象的现实状况。对于不同的资产，其价值的影响因素是不同的，因此资产评估专业人员要根据评估对象的类型和特点，判断资产价值的影响因素，进而确定资产状况现场调查的具体内容。

(2) 关注评估对象的法律权属

资产的法律权属，包括所有权、使用权及其他财产权利。资产之所以能为其产权持有人