第一章

总　论

学习目标：

1. 掌握资产评估的含义、要素和特点。
2. 熟悉资产评估的主体、客体以及评估范围。
3. 理解资产评估的价值类型和评估目的。
4. 理解资产评估的假设以及评估原则。
5. 了解资产评估的程序。
6. 理解社会主义核心价值观与资产评估的关系。
7. 理解资产评估专业人员职业道德。

第一节　资产评估的概念及特点

一、资产评估的产生和发展

（一）早期资产评估

资产评估起源于以物易物的简单商品交换时期，它伴随着人类社会商品交易行为而产生。在原始社会后期，随着生产力的不断发展，出现了社会剩余产品，产生了私有制。在私有制条件下，商品或财物的交易活动相当频繁，由于财物的价值具有不确定性的特点，交易双方往往对其交易价格难以达成一致的意见，需要找有经验的第三者对财物的价值进行估计判断，以便实现等价交换，这个第三者凭经验对商品或财物的价值进行估算的过程就是一种原始的资产评估活动。例如，中国古代就有专门为牲畜交易进行估价的职业。随着商品生产和交换的不断出现和发展，等价交换客观上要求合理估计商品的价值，之后出现了珠宝贵金属买卖、典当等经济行为，社会上便有了从事珠宝贵金属鉴定、典当物品估价的人员。这可算是早期的资产评估活动。

早期的资产评估具有直观性、偶然性、经验性和非专业性等特征。所谓直观性指评估过程中仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好，评估操作简单明了；偶然性指评估行为因资产交易活动的价格鉴证需要而进行，并不是日常经济生活中经常性的活动；经验性指依据评估人员长期积累的评估经验进行评估，评估经验靠师傅带徒弟和在长期实践中获得；非专业性指评估人员并不具备专业评估的手段和技能，也没受过严格的专业培训，往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估，评估人员一般是德高望重的人或当铺伙计，他们无须对评估结果承担法律责任。

即问即答

早期典当行伙计对当物估价有什么特征？

【解析】 早期典当行伙计对当物估值具有直观性、偶然性、经验性和非专业性等特征。所谓直观性指评估过程中仅仅依靠当铺伙计的直观感觉和主观偏好，通过眼看、手摸、耳听、牙咬等手段，操作简单明了；偶然性是指典当行为因有临时资金急需才会考虑，并不是日常经济生活中经常性的活动；经验性是指当铺伙计长期积累的估价经验，靠师傅带徒弟和在长期实践中获得；非专业性指当铺伙计没受过严格的专业培训，也不具备专业估价的手段和工具。

（二）现代资产评估

当人类的劳动成果交换从物物交换发展到以货币为媒介的商品交换时，便产生了商品经济。早期的商品经济是以交换劳动成果为主。随着社会分工的不断细化、生产资料私有制的形成和社会化大生产的发展，土地、资本、设备、技术等生产要素也需要通过市场机制来进行配置，这样就产生了对进入市场的生产要素进行定价的客观需求。例如，拥有资本而不拥有土地的投资者要想投资农业，就需向土地所有者购买或租借土地，这就产生了对土地出让价格或租赁价格进行估价的需求；再如，既不拥有土地，也不拥有资本，仅拥有技术的投资者要想投资农业，就需要同时租借土地与资金，这时不仅需对土地进行估价，还需对资金的时间价值进行估价。随着社会进步和经济发展，生产要素流动、组合的市场化程度日益提高。不同所有者的合资、合作和联营，企业兼并、合并和分立，企业租赁、出售及实行股份制，融资租赁、抵押贷款和发行债券，不动产的买卖、租赁，企业的破产、清算等涉及资产交易活动的经济行为日趋频繁，客观上需要一个独立、公正、专业的社会组织机构对标的资产进行评估，为资产交易双方提供价格参考依据。

资产评估作为现代意义上的行业，可以追溯到1868年英国皇家特许测量师协会的成立，从那时起资产评估行业的专业团体开始出现。同一时期，美国、澳大利亚、加拿大等国家的资产评估行业也迅速发展，先后成立了资产评估协会或学会等专业性组织，对资产评估业实行行业自律管理。20世纪40年代以后，有关国家的行业协会组织陆续制定了行业评估准则、评估专业人员的专业资格和职业道德准则等管理制度。随着资产评估在市场经济中的重要性日益突出，20世纪80年代以来，许多发展中国家也开始重视资产评估在经济建设中的重要作用，积极引进资产评估理论与方法，大力培养和发展本国的资产评估行业。经济全球化和金融一体化进一步加强了资产评估业的国际交流，1981年成立了国际评估标准委员会，标志着资产评估业已成为一个国际性的行业。目前，在资产评估行业，评估机构通过为资产交易双方提供评估业务，积累了大量的资产评估相关资料和经验，产生了一大批具有丰富评估经验的评估人员，资产评估业务范围不断扩大，不仅包括有形资产评估和无形资产评估，而且细分为机器设备评估、房地产评估、金融资产评估、自然资源评估、企业价值评估、珠宝首饰评估、艺术品评估、智力资本评估及数字资产评估等。

【拓展阅读】

我国资产评估行业起源于20世纪80年代末90年代初，经过30多年的探索，资产评估行业得到了社会认可，已经成为市场经济中不可或缺的专业中介服务行业。

从资产评估行业诞生之初为中国企业对外合资、合作服务，到国有企业改制上市、兼并破产等，资产评估行业积极参与国有企业改革和国有资本战略重组，为优化国有资源配置、维护国有资产权益提供专业保障；为促进国有资本、集体资本和非公有资本深度融合，保障市场各类产权公平交易提供客观公正的价值尺度；为助推混合所有制经济发展、深化供给侧结构性改革提供优质公平的评估服务。国有企业改革与发展的每一个阶段，资产评估都镶嵌其中，成为必不可少的基础环节和目标资产定价的主要依据，为保障国有资产安全、防止国有资产流失做出了重大贡献，坚定不移地为国有资产保驾护航。

近年来，我国上市公司并购重组市场日益活跃，交易规模快速扩张，各种交易方式中凡是涉及资产的，基本都进行了资产评估。上市公司重大资产重组项目90%以上均采用资产评估报告作为定价依据，首次公开发行(IPO)前股份公司设立时注册资本的核定，绝大部分也都是由资产评估提供验资依据。资产评估行业发展三十年来，参与资本市场业务的项目数量和规模越来越大，资产评估服务质量和水平大幅提升，功能和作用日益增强，为保障资本市场安全高效运行和整体稳定发挥了重要作用。

资料来源：权忠光.守望过去　引领资产评估行业新发展[J].中国资产评估，2018(12).

现代资产评估具有以下特征。

1. 评估机构公司化

资产评估机构以自主经营、自负盈亏的企业法人形式运营。它是在市场监管部门登记，在财政部门备案、接受委托执行资产评估业务并独立承担民事责任的合伙形式或公司形式的法人。发达国家的资产评估机构主要分为两大类，一类是专业化的资产评估公司，它们为客户提供几乎所有的资产评估业务，专业化程度较高；另一类是兼营资产评估业务的各类管理咨询公司，它们在从事企业财务管理、营销管理、战略管理、人力资源管理等咨询业务的同时，兼营资产评估业务。

2. 评估人员职业化

评估专业人员把资产评估作为自己的终身职业，他们均是各行各业的专家和技术人员，如机械工程师、船舶工程师、土建工程师、会计师等，评估人员都经过国家职业资格考试，具备深厚的资产评估专业理论知识，拥有丰富的资产评估经验。

3. 评估方法科学化

科学方法是人们在认识和改造世界中遵循或运用的、符合科学一般原则的各种途径和手段。现代资产评估要求资产评估机构和评估专业人员应具备相应的资产评估资质，评估专业人员具有专业理论知识和实践经验。评估方法的科学性不仅在于评估方法本身，更重要的是评估方法必须严格与评估的价值类型相匹配。评估专业人员应根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法的适用性，合理选择评估方法。在资产评估实务中，大量的现代科学技术和方法的运用，更多数据资料的支持，提高了资产评估结果的准确性和科学性，减少了主观

判断的影响。

4. 评估活动经常化

资产评估已成为社会经济生活中的经常性活动，评估范围不断扩大，评估内容十分丰富。评估业务不仅与企业联合、兼并、重组、股权转让、企业清盘等产权交易和产权变动行为有关，而且还涉及证券发行、融资租赁、抵押贷款、财产保险、财产纳税、古董艺术品收藏拍卖等经济行为。

5. 评估结果法律化

资产评估是一项价值鉴证的社会公正性活动，服务于社会经济，这就要求评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业，并对评估程序的合规性、评估方法的科学性、评估结果的有效性负责。资产评估机构和评估专业人员对体现评估工作的资产评估报告负有法律责任。

资料卡 1-1

中华人民共和国资产评估法

目标：了解资产评估法

二、资产评估的含义

（一）资产评估的概念

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。

在现实经济生活中，自然人、法人或其他组织需要确定评估对象价值的，可以自愿委托评估机构评估。涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的，即有法定评估要求的，应当依法委托评估机构评估。

即问即答

企业资产负债表不是有净资产吗？为什么还要进行企业价值评估？

【解析】 一般情况下，企业价值指的是企业整体资产价值，是由全部股东投入资本后，经生产经营活动创造的。在企业兼并、出售与联营、股份制经营、企业清算时需要对企业价值进行评估，确定企业在评估基准日的价值。评估价值是一个时点价值，是企业价值的动态反映。资产负债表是反映企业在某一特定日期（如月末、季末、年末）全部资产、负债和所有者权益情况的会计报表，它表明企业在某一特定日期所拥有或控制的经济资源、所承担的现有义务和所有者对净资产的要求权，是企业经营活动的静态体现。需要进行企业价值评估的主要原因体现在以下几个方面：①会计核算遵循的历史成本原则导致资产负债表中的资产价值只是账面价值，而不能反映资产的市场价值。例如，房屋和土地的账面净值与市场价值迥异。而企业产权转移价格的确定需要依据资产的市场价值。②会计处理方面的问题可能形成账外资产，导致企业资产被忽视和遗漏，直接影响了企业

价值。例如，企业可能存在尚在使用中的一些房屋或机器设备，由于使用年限较长，折旧已经计提完毕，净值为零，已从资产负债表中消失，但市场价值还在，有的市场价值可能还巨大。③目前的会计核算对企业自创的商誉未能在资产负债表中反映，但商誉能为企业带来价值，在确定企业的整体价值时应该包含商誉价值，这只能通过资产评估来解决。

（二）资产评估的要素

1. 评估主体

评估主体指评估工作由谁来承担，它是评估工作得以进行的重要保证。评估必须由专门的评估机构和评估专业人员进行。在市场经济条件下，评估机构必须具有相应的评估资质，评估专业人员具备一定的评估专业理论知识，取得相应的评估职业（执业）资格证书，才能从事相应的评估业务。

资产评估机构是在市场监管部门登记，在财政部门备案、接受委托执行资产评估业务并独立承担民事责任的合伙形式或公司形式的法人。资产评估专业人员是指具备相应的资产评估专业知识和实践经验，能够依法执行资产评估业务的从业人员。通常包括资产评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。资产评估师是指通过中国资产评估协会组织实施的资产评估师职业资格全国统一考试，取得“资产评估师职业资格证书”的资产评估专业人员。经中国资产评估协会登记的资产评估师可以成为执业会员或非执业会员。

2. 评估客体

评估对象是对资产评估内容上的界定，是指被评估的具体标的或者被评估的资产，即资产评估的具体对象。评估对象可以是不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失、其他经济权益或者负债等可以量化的标的。

评估范围是指评估对象的具体表现形态及其权利边界和数量边界。

3. 评估原则

评估原则是指人们在资产评估的反复实践和理论探索中，在对资产价格形成和客观规律认识的基础上总结出来的，在评估活动中应当遵循的法则或标准，即规范资产评估行为，调整资产评估业务相关当事人各方关系、处理评估业务的行为准则，包括工作原则和技术原则。

4. 评估目的

评估目的通常是指资产评估报告和评估结论的预期用途，即资产业务引起的经济行为对资产评估结果的要求，它直接或间接地决定和制约资产评估的条件、价值类型和方法的选择。同一资产，由于评估目的不同，采取的评估方法也不相同，最终得出的评估结果不同。只有明确了评估目的，分析了资产的价值类型，才能选择适当的评估方法，得出客观公正的评估结果。

5. 价值类型

价值类型是对评估价值的质的规定，对资产评估参数的选择具有约束性。价值类型是指反映评估对象特定价值内涵、属性和合理性指向的各种价值定义的统称，包括市场价

值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、在用价值、清算价值、残余价值等。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。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或者资产组的贡献的价值估计数额。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。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. 评估基准日

评估基准日是指为量化和表达资产价值数额所选定的具体时间点，即为确定特定条件下资产评估价值所选定的具体体现资产时间价值属性的时间基准点。资产的价值是一时点概念，在不同的时点，资产状况及其价值会发生变化。因此，资产评估要求以特定的时点为标准，对特定时点的资产状况进行评估，且以该时点的市场价格、利率水平、汇率水平为标准确定资产的价值。

7. 评估依据

评估依据是指资产评估工作中所依托的规范、标准及依赖的信息基础，包括法律依据、准则依据、权属依据及取价依据等。

8. 评估方法

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。这些评估方法是多年来评估理论和实践经验的总结，具有科学性和可操作性，按此方法得出的评估结论容易被资产业务各方当事人接受。

9. 评估程序

评估程序是指评估机构和评估专业人员执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤，即从评估工作的开始准备到最后结束的工作顺序。它是由资产评估管理机构制定的，保证资产评估质量的重要手段。不同类型的资产评估，具有不同的评估程序。具体的评估工作必须遵循相应的评估程序。

10. 评估假设

假设对任何学科都是重要的，相应的理论观念和方法都是建立在一定假设的基础之上。资产评估与其他学科一样，其理论和方法体系的形成也是建立在一定假设条件之上的。评估假设是指资产评估专业人员在现实普遍认知的基础上，依据客观事实及事物发展的规律与趋势，通过逻辑推理，对评估结论的成立所依托的前提条件或者未来可能的发展状况做出的合理的推断或假定。

11. 评估结论

评估结论是指资产评估机构及其资产评估专业人员通过履行必要的评估程序，给出的评估对象在评估基准日某种特定价值类型下价值的专业意见。

资产评估的要素是一个有机组成的整体，它们之间相互依托，相辅相成，缺一不可，而且资产评估因素也是保证资产评估结果合理性和科学性的重要条件。

资料卡 1-2

资产评估基本准则

目标：了解资产评估基本准则

三、资产评估的特点

（一）现实性

现实性是指资产评估以评估基准日为时间参照，按这一时点的资产实际状况对资产进行评定估算。所谓评估基准日是指确定资产评估价值的基准时间。由于资产处于运动和变化之中，资产的数量、结构、状态和价格，随着时间的推移会发生变化。因此，资产评估只能是评估某一时点的资产价值。为了使评估结果具有可解释性，并便于客户和公众对其合理使用，评估基准日一般以“日”为基准时点，选择与资产业务或评估作业时间较接近的日期。

资产评估的现实性表现在以下几个方面：

1. 以评估基准日为时间依据

评估基准日是确认资产评估价值的具体时间，按照这一时点的资产实际情况对资产进行评估。

2. 以现实存在的资产作为确认估价和报告的依据

评估时一般只要求说明资产于评估时点的状况，而不需要说明为什么形成这个状况，以及如何由过去的形态演变成当前的状况，或者如何由现在的状况演变成未来某一时点的状况。

3. 以现实状态为基础反映未来

评估时对未来的预测，必须以现实状态为基础，即通过现实在未来的逻辑延伸来估测资产的现时价值。

4. 以强调客观存在为依据

某一资产如果形式上存在而实际已消失，或者形式上不存在而事实上存在，都要以实际上客观存在的资产为依据进行校正。

（二）市场性

市场性是资产评估不同于会计活动的显著特征。资产评估服务于市场活动，在市场交易活动发生的条件下，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，并且这一估算结果必须接受市场的检验。

资产评估的市场性表现在以下几个方面：

（1）评估所需的数据来源于市场。在评估资产的市场价值时，一切评估要素均来源于市场。即使是非市场交易业务，其评估也要采用来源于市场的数据。例如，运用成本法评估某外购设备时，重置成本的确定应依据评估基准日现实市场的正常价格，而不能根据购置时享受了一定数额的价格折扣的原始发票确定其重置成本。

(2) 评估专业人员通过模拟市场条件对资产价值进行评定估算。

(3) 评估结果是否有效,必须接受市场的检验。评估结果直接服务于资产业务等经济行为,其有效性直接受市场检验。如果评估价值与成交价格相差悬殊,说明评估结果质量较低。

(三) 预测性

预测性是指根据资产在未来的潜能说明现实,这是由资产自身的性质决定的。因为资产是能够在未来为其拥有或控制的主体带来经济利益的资源。现实的资产评估必须反映资产未来的潜能,未来没有潜能和效益的资产,现实评估价值是不存在的。因此,通常用未来预期收益的折现值来反映某资产的现实价值;用预期使用年限和功能,评估某类资产的价值。

(四) 公正性

资产评估行为对于评估当事人具有独立性,它服务于资产业务的需要,而不是仅服务于资产业务当事人的任何一方。因此,评估是一种公正的经济行为。

资产评估的公正性表现在以下几个方面:

(1) 资产评估是按照资产评估基本准则和规程进行的,具有严格的行为规范和业务规范要求,这是公正性的技术基础。

(2) 评估机构和评估专业人员是与资产评估业务委托人和其他相关当事人没有利害关系的第三方,这是公正性的组织基础。

(五) 咨询性

咨询性是指资产评估是为资产业务提供专业性的估价意见,这个估价意见本身没有强制执行的效力。评估专业人员只对评估结论本身是否符合资产评估执业规范要求负责,而不对资产业务的定价决策负责。

资产评估的咨询性表现在以下几个方面:

(1) 从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。

(2) 评估机构和评估专业人员对资产价值的估计判断是建立在专业知识和经验的基础之上。

(3) 资产评估结果只为资产交易当事人提供作价参考,最终成交价格取决于资产交易双方的谈判结果。

(4) 评估机构和评估专业人员在评估实践中积累了大量的资产价格信息,也可为社会公众提供咨询服务。

四、资产评估的类型

资产评估可以从不同角度进行分类,现行的分类主要从以下三个角度进行:

(1) 从资产评估服务的对象、评估的内容和评估专业人员承担的责任等角度,目前国际上的资产评估主要分为评估、评估复核和评估咨询。评估类似于我国目前广泛进行的

为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。评估复核是指评估机构对其他评估机构出具的评估报告进行的评判分析和再评估。评估咨询指资产评估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。

（2）从评估面临条件、评估执业过程中遵循资产评估准则的程度及其对评估报告披露要求的角度，资产评估又可分为完全资产评估和限制性资产评估。完全资产评估指严格遵守资产评估准则的规定进行的资产评估。限制性资产评估指没有完全按照资产评估准则的规定进行的资产评估，需要做更为详尽的说明和披露。

（3）从资产评估对象的构成和获利能力的角度，资产评估分为单项资产评估和整体资产评估。单项资产评估指对单一的、可确指资产的评估。例如，评估公司接受委托评估一辆二手汽车。整体资产评估指对由若干单项可确指资产组成的具有整体获利能力的资产综合体的评估。例如，评估公司接受委托对某企业100%股权价值进行评估。

第二节　资产评估的主体与客体

一、资产评估的主体

资产评估工作政策性强、技术复杂、工作量大。因此，评估需要由合法的评估机构和具备评估资格的评估专业人员来承担。资产评估的主体指从事评估工作的评估机构和评估专业人员，是评估工作的主导者和实际操作者。

（一）资产评估机构

资产评估机构是在市场监管部门登记，在财政部门备案、接受委托执行资产评估业务并独立承担民事责任的合伙形式或公司形式的法人。按照国际惯例和规范的做法，资产评估机构必须具有资产评估资质，评估资质条件一般由评估行业协会和政府行业主管部门根据《资产评估法》等相关规定来制定。

1. 评估机构的设立

评估机构一般采用合伙制或者公司制的形式依法设立。合伙制的评估机构，应当有两名以上评估师，其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历，且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。公司制的评估机构，应当有八名以上评估师和两名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有三年以上从业经历，且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。评估机构的合伙人或者股东为两名的，两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历，且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。设立评估机构时，应当向工商行政管理部门申请办理登记。自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。评估行政管理部门应当及时将评估机构备案情况向社会公告。

2. 评估机构的权利

（1）依法接受委托。评估业务由评估机构接受资产业务当事人的委托，委托人和评估机构签订评估业务委托书，明确各自的权利和义务。

(2) 承担业务不受地区、行业的限制。只要拥有相应评估资质的评估机构和拥有评估师职业资格证书的评估专业人员,其承担评估业务不受地区、行业的限制。

(3) 有偿服务。评估机构提供评估业务是有偿的,评估机构可按照物价部门规定的评估收费标准和评估机构付出的工作量向委托方收取评估费用。

(4) 有权要求资产占有方如实提供评估所需的各种资料。评估机构有权要求资产业务各方如实提供被评估资产的有关数据资料。如果委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料,评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。

(5) 如果委托人要求出具虚假评估报告,或者有其他非法干预评估结果情形的,评估机构有权解除合同。

3. 评估机构的义务

(1) 依法独立、客观、公正地开展评估业务,建立健全质量控制制度。评估机构接受了评估业务后,应委派能胜任该项评估工作的评估专业人员,按照评估操作规范独立、客观、公正地进行评估,并对评估结果负责,保证评估结果的客观、真实、合理。

(2) 履行评估委托合同规定的义务。遵守法律、行政法规和资产评估准则,按评估业务委托书约定的期限尽心尽责、保质保量地如期完成评估工作。

(3) 评估机构执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时,应当采取弥补措施,包括利用专家工作及相关报告等。

(4) 对委托方、产权持有者所提供的数据资料和评估结果严格保密。评估机构在执业过程中接触到委托方、产权持有者的经营和财务数据资料,未经委托方、产权持有者同意不得向外披露,以保护委托方、产权持有者的商业秘密。

(5) 评估机构与资产业务当事人有利害关系的应当回避。评估机构在接受评估业务委托和委派评估专业人员时应实行回避制度,以保持形式上和实质上的独立。可能影响独立性的情形通常包括评估机构及其评估专业人员或者其亲属与委托人或者其他相关当事人之间存在经济利益关联、人员关联或者业务关联。这里的亲属是指配偶、父母、子女及其配偶。经济利益关联是指评估机构及其评估专业人员或者其亲属拥有委托人或者其他相关当事人的股权、债权、有价证券、债务,或者存在担保等可能影响独立性的经济利益关系。人员关联是指评估专业人员或者其亲属在委托人或者其他相关当事人担任董事、监事、高级管理人员或者其他可能对评估结论施加重大影响的特定职务。业务关联是指评估机构从事的不同业务之间可能存在利益输送或者利益冲突关系。

(6) 评估机构在执行评估业务过程中,应当与委托人进行必要沟通,提醒评估报告使用人正确理解评估结论。

(7) 评估机构应如实声明其具有的专业能力和执业经验,不对其专业能力和执业经验进行夸张、虚假和误导性宣传。自觉维护职业形象,不从事损害职业形象的活动。

(8) 评估机构应建立健全内部管理制度。对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督,并对其从业行为负责。同时,评估机构应当依法接受监督检查,如实提供评估档案及相关情况。

即问即答

A评估公司接受B公司的委托进行股权价值评估，A评估公司的评估师张华的同学王宏在B公司担任独立董事，张华需要回避吗？

【解析】 不需要。原因如下：评估机构与资产业务当事人有利害关系的应当回避。评估机构在接受评估业务委托和委派评估专业人员时应实行回避制度，以保持形式上和实质上的独立。可能影响独立性的情形通常包括评估机构及其评估专业人员或者其亲属与委托人或者其他相关当事人之间存在经济利益关联、人员关联或者业务关联。这里的亲属是指配偶、父母、子女及其配偶。经济利益关联是指评估机构及其评估专业人员或者其亲属拥有委托人或者其他相关当事人的股权、债权、有价证券、债务，或者存在担保等可能影响独立性的经济利益关系。人员关联是指评估专业人员或者其亲属在委托人或者其他相关当事人担任董事、监事、高级管理人员或者其他可能对评估结论施加重大影响的特定职务。业务关联是指评估机构从事的不同业务之间可能存在利益输送或者利益冲突关系。

4. 评估机构执业纪律规范

《资产评估法》第二十条明确规定，评估机构不得有下列行为。

（1）利用开展业务之便，谋取不正当利益。

（2）允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务。

（3）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务。

（4）受理与自身有利害关系的业务。

（5）分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估。

（6）出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告。

（7）聘用或者指定不符合《资产评估法》规定的人员从事评估业务。

（8）违反法律、行政法规的其他行为。

资料卡 1-3

资产评估执业准则——资产评估委托合同

目标：了解资产评估执业准则——资产评估委托合同

（二）资产评估专业人员

评估专业人员包括评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。评估师是指通过评估师职业资格考试的评估专业人员。

1. 评估师资格的取得

按照人力资源和社会保障部公布的《国家职业资格目录（2021年版）》，目前我国评估师分为资产评估师、房地产估价师、矿业权评估师三类。

资产评估师职业资格考试由财政部、人力资源和社会保障部与中国资产评估协会按

照《资产评估法》《评估专业人员职业资格制度暂行规定》组织实施，凡参加全国统考，取得评估专业人员职业资格证书的人员，表明其已具备从事资产评估专业岗位工作的职业能力和水平。资产评估师职业资格证书实行登记服务制度，考试合格人员领取职业资格证书后，应当办理评估专业人员职业资格证书登记手续。经登记可以依法从事资产评估业务，签署资产评估报告。

房地产估价师职业资格考试由住房和城乡建设部、自然资源部按照《中华人民共和国城市房地产管理法》组织实施，凡参加全国统考，取得房地产估价师职业资格证书的人员，经注册可以依法从事房地产估价业务和土地估价业务，签署房地产估价报告和土地估价报告。

矿业权评估师职业资格考试由自然资源部、中国矿业权评估师协会按照《资产评估法》《中华人民共和国矿产资源法》《矿产资源勘查区块登记管理办法》《矿产资源开采登记管理办法》《探矿权采矿权转让管理办法》组织实施。矿业权评估师职业资格分为助理矿业权评估师、矿业权评估师两个级别。经全国统一考试合格，取得助理矿业权评估师、矿业权评估师职业资格证书，表明其已具备从事矿业权评估专业技术岗位工作的职业能力和水平。矿业权评估师职业资格证书按从事的专业工作类别，实行登记服务制度。经登记可依法开展矿产地质勘查、储量报告编制、矿山设计、矿业权价值评估等相关工作，并按规定的职业能力要求从事相关业务、签署报告。

2. 评估专业人员的权利

（1）要求委托人提供相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，以及为执行评估程序所需的必要协助。

（2）依法向有关国家机关或者其他组织查阅评估业务所需的文件、证明和资料。

（3）拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预。

（4）依法签署评估报告。

（5）法律、行政法规规定的其他权利。

3. 评估专业人员的义务

（1）诚实守信，勤勉尽责，谨慎从业，依法独立、客观、公正从事评估业务。以客观事实为依据，实事求是地进行分析和判断，拒绝委托人或者其他相关当事人的非法干预。

（2）遵守评估准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务，不直接以预先设定的价值作为评估结论。

（3）完成规定的继续教育，保持和提高专业能力。取得资产评估师职业资格证书、矿业权评估师职业资格证书的人员，应当按照国家专业技术人员继续教育及资产评估行业管理的有关规定，参加继续教育，不断更新专业知识，提高职业素质和业务能力。房地产估价师应当按照国家专业技术人员继续教育的有关规定接受相应行业组织的继续教育，更新专业知识，提高业务水平。

（4）对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。

（5）遵守保密原则，对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密，不在保密期限内向委托人以外的第三方提供保密信息，除非得到委托人的同意或者属于法律、行政法规允许的范围。

（6）与委托人、其他相关当事人及评估对象有利害关系的，应当回避。

（7）接受行业协会的自律管理，履行行业协会章程规定的义务。

（8）法律、行政法规规定的其他义务。

4. 评估专业人员执业纪律规范

《资产评估法》第十四条明确规定，评估专业人员不得有下列行为：

（1）私自接受委托从事业务、收取费用。

（2）同时在两个以上评估机构从事业务。评估专业人员从事评估业务，应当加入评估机构，并且只能在一个评估机构从事业务。

（3）采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务。

（4）允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务。

（5）签署本人未承办业务的评估报告。

（6）向委托人或其他相关当事人索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益。

（7）签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告。

（8）违反法律、行政法规的其他行为。

（三）资产评估职业道德

职业道德是指评估机构及其评估专业人员开展评估业务应当具备的道德品质和体现的道德行为。为贯彻落实《资产评估法》，规范资产评估机构及其资产评估专业人员职业道德行为，提高职业素质，维护职业形象，保证资产评估执业质量，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，在财政部指导下，中国资产评估协会根据《资产评估基本准则》，制定了《资产评估职业道德准则》，并于 2017 年 10 月 1 日起施行。《资产评估职业道德准则》主要内容包括：总则、基本遵循、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、附则。该准则的实施对提高评估服务质量，满足监管需求，提升行业公信力等具有重要意义。职业道德准则要求评估机构及其评估专业人员在执行资产评估业务过程中应当遵循道德品质规范和道德行为规范。职业道德行为规范的精神实质体现在职业理想、职业态度、职业胜任能力、职业良知、职业责任、职业荣誉和职业纪律等方面，是社会道德在资产评估行业中的表现。

职业道德的基本要素包括以下几点：

（1）职业理想。职业理想是人们对职业的选择及职业成就的向往和追求。目前，世界各国对评估师的职业选择普遍采取职业资格准入制度，大部分国家采取了考试的做法，即通过评估师执业资格考试，并经注册登记就能成为执业评估师。这种资格准入考试难以有效地衡量资产评估人员的职业理想，缺乏职业理想的评估人员往往在通过考试获得执业资格后就放松对自身的要求，不再追求业务上进，不再积极提高执业水平。因此，如何有效地衡量和树立职业理想，是评估实践中急需解决的问题。

（2）职业态度。职业态度是职业劳动者对其职业的看法和在工作中采取的行动。评估专业人员的职业态度是否端正，直接影响到资产评估工作效率和服务质量，只有当评估专业人员正确认识到资产评估职业在社会经济活动中所提供的价值鉴定活动的重要性，

树立为客户提供专业服务的思想，按照评估行业的规范和工作要求，采取积极的、正确的工作行为，评估工作才能取得较好的效果，评估质量才有可能明显提高。

(3) 职业胜任能力。职业胜任能力是指评估专业人员应具备从事评估职业的专业技能和业务素质，并在专业技能和业务素质范围内承担评估工作业务。只有具备评估职业的相应专业技能和接受专业技能胜任范围内的评估业务，才能出色地履行评估的职业责任，更好地为客户和社会提供专业服务。资产评估是一项涉及面广、综合性强的经济鉴证类社会中介服务，它要求评估专业人员积极参加后续教育，不断更新和提高专业理论知识和业务能力。评估专业人员不能承揽、接受、进行和完成自身业务能力不能胜任的评估业务。

(4) 职业责任。评估专业人员是经济社会中的一个重要角色，享有并行使鉴定、估价的权利，履行相应角色的义务，也要为其行为承担责任。一方面，评估专业人员应按时保质完成与委托方约定的评估任务，做好保密工作，始终坚持职业规范和要求，不违背社会公众利益，正确处理好与同行之间、相关行业之间的各种利益和责任关系；另一方面，评估专业人员需承担评估工作中出现的道德责任和相应的民事、行政、刑事等法律责任。

(5) 职业良知。职业良知是指职业劳动者对职业责任的自觉意识。它建立在职业道德责任感的基础之上，左右着职业道德的各个方面，贯穿于职业行为过程的各个阶段，成为职业劳动者的重要精神支柱。当评估专业人员对自己应承担的职业责任有了一定认识和理解，逐步形成了一种强烈的道德责任感时，自身的职业良知也就确立了。职业良知对评估师的行为起着评判和监督作用。当评估专业人员的行为符合职业道德要求时，它就会在内心给予肯定，使评估专业人员感到愉悦和快乐；当评估专业人员的行为不符合职业道德要求时，它就会在内心给予谴责，使评估专业人员感到内疚和痛苦。评估专业人员的职业良知是一种高尚的道德情操，需要在相当长时间的良好职业习惯中形成。

(6) 职业荣誉。评估专业人员的职业荣誉指评估专业人员在执业过程中形成的职业形象、尊严和良好的声誉，以及为保持其职业形象、尊严和良好声誉应当遵守的有关职业道德行为。一方面，社会会对评估专业人员履行职责的行为做出评价；另一方面，评估专业人员对自己的职业活动所具有的社会价值的自我意识产生的知耻心、自尊心和自律心，使其为保持职业形象、尊严和良好声誉而自觉按照职业责任的要求去遵守有关职业道德行为。

(7) 职业纪律。职业纪律指评估专业人员在执业过程中应遵循的法纪和戒律，主要包括执业准则和国家相关法律法规。职业纪律带有明显的强制性。当评估专业人员违反有关职业纪律时，不仅要受到社会舆论的谴责，而且还会受到行业自律组织对其采取的必要惩戒，甚至可能受到国家法律的追究。

上述七个方面的基本要素并不是彼此孤立存在的，它们之间互相联系、互相作用，共同构成了反映评估专业人员职业道德本质的基本框架，也是评估专业人员职业道德规范的核心内容。

【拓展阅读】

不论在什么行业，不管身处什么样的社会关系，要想有所成就，通常都需要有钻研的精神、服务的意识、优秀的品质。资产评估承担着发现资产价值、把控资产风险，乃至维护市场经济顺利运行的重要责任。那么，如何成为一名优秀的评估专业人士呢？

第一，优秀的职业道德品质是对评估专业人士最重要的要求。资产评估师和医生、律师、会计师等职业一样，坚守职业道德是基本要求，是第一铁律。不管是机构还是个人，都不能为了获取利益而违背原则，否则付出的代价将可能是自己无法估量的。在评估服务过程中，应该遵纪守法，按照法律法规、估价规范提供服务；应坚持独立、客观、公正的原则，不得向委托方和相关当事人索取约定服务费之外的不正当利益；应保守知悉的商业秘密，未经委托方书面同意，不得对外提供；应勤勉尽责，恪尽职守，竭诚为客户提供服务。

第二，扎实的估价技术是优秀评估专业人士的基石。资产评估专业服务首先是以评估专业技术为基础的服务，若没有扎实的估价技术，就如无源之水、无本之木。越是重大复杂并且需要创新的项目对专业技术能力和估价经验就要求越高，就越需要坚实的估价技术基础。评估专业人员应该树立终身学习的理念，秉持专业精神，坚持估价继续教育的学习，不断锤炼估价技术本领；应加强估价相关专业技术理论知识的学习，扩展知识面；在估价服务过程中，面对技术难题或新问题，不能故步自封，应具有开放的心态，多与行业专家及优秀同行交流探讨，多钻研，进行技术创新，不断适应客户对估价产品需求的新变化；评估专业人员还要在工作中多总结，并且通过论文撰写、课题研究、培训讲课等方式进行技术输出，升华技术水平。

第三，优良的工作作风是优秀评估专业人士的具体体现。资产评估专业人员具有优良的工作作风，首先就要摆正工作态度，谦虚谨慎，用心服务，要树立良好恰当的客户服务意识，当然也要不忘初心，不能一味迎合客户。我们要明白，估价技术是服务于客户对象的，客户服务才是目的，估价技术只是服务客户的手段和工具。评估专业人员之于客户，不是高高在上的裁判官裁判估价对象的价值，而是通过估价技术发现估价对象的价值。其次，要有责任、有担当、有热情，凡事有交代，事事有回音，件件有着落。评估专业人员在接到客户的委托、咨询的时候，力争做到凡是属于本人职责范围内能解决的问题，立即耐心给客户答复、解释；凡是属于本人不能解决的问题，要积极帮助客户问清楚后回复，或帮助客户引荐负责解决问题的同事并督促其回复客户。再次，把简单、高效留给客户，把复杂留给自己。专业人员接到项目后，要快速判断和把握项目的情况，根据项目实际，尽量一次性告知估价所需收集的资料，以及需要的资料的搜集途径和方式等要求。此外，专业人员应具有持续、专注的工作作风，力所能及为客户提供超预期服务或增值服务。评估专业服务需要长期的经验积累，不管是估价技术还是客户服务水平，都需要专业人员在行业扎根下来，专注并热爱工作，经过长期持续地积累沉淀，方能厚积薄发。

第四，优秀评估专业人士还要有良好的个人形象。个人形象是一种无声的语言，会向对方传递很多信息。实际评估服务工作很多都是面对面进行的，评估人员展现在客户面前的形象很重要。工作期间应着正装或商务休闲装，保持着装合体、洁净、平整，不得穿奇装异服；见客户应携带符合商务场合的公文包，公文包不得是腰包，应干净整洁；不得佩戴夸张饰物等。行为举止应该端庄、大方、整洁、得体，不卑不亢。作为评估专业人员，在服务客户的过程中，还要尽量使用估价行业的“法言法语”，展现评估专业人士形象，若有客户不明白的专业术语，要耐心通俗地解释。总之，估价人员作为专业人士，除了遵守基本的商务礼仪外，还要结合估价工作的特点，养成评估专业人士独特的专业形象气质。

资料来源：张浩.如何成为一名优秀的评估专业人士[J].中国资产评估，2023(2).

资料卡 1-4

资产评估职业道德准则

目标：了解资产评估职业道德准则

二、资产评估的客体

（一）资产的概念及特征

资产评估客体是指被评估的对象，即资产。资产是一个具有多角度、多层面的概念，既有会计学中的资产概念，也有经济学中的资产概念，还有其他学科的资产概念。会计学中的资产是指过去的交易或事项形成并由企业拥有或控制的预期会给企业带来经济利益的经济资源。经济学中的资产是指特定经济主体拥有或控制的，具有内在经济价值的实物和无形的权利。资产评估中资产的内涵比较接近于经济学中的资产，即由特定权利主体拥有或控制的并能给特定权利主体带来未来预期收益的经济资源，包括具有内在经济价值及市场交换价值的所有实物和无形的权利。

作为资产评估对象的资产具有以下基本特征：

1. 必须是经济主体拥有或控制的

依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。对于一些以特殊方式形成的资产，经济主体虽然对其不拥有所有权，但依据合法程序能够实际控制的，如融资租入固定资产、土地使用权等，按照实质重于形式原则的要求，应当将其作为经济主体资产予以确认；对于有关定理、公式等，属于社会共有财富，无从判断其价值；对于太阳光、雨水等自然资源，只有被某个经济主体所控制，才能确认为资产。

2. 能够给权利主体带来经济利益

资产能为某一主体带来未来的经济利益，即资产单独或与企业的其他要素结合起来，能够在未来直接或间接地产生净现金流入量。这是资产的本质所在。按照这一特征，判断是否构成资产，一定要看它是否潜存着未来的经济利益。只有那些潜存着未来经济利益的项目才能被确认为资产。资产既可能是一种权利，也可能是一种获利能力。同一资产载体，权利形式不同，则其价值不同，如商标权是一项无形资产，其权利形式包括所有权和许可使用权，这两项权利形式的价值并不相同，所有权的价值往往要高于许可使用权的价值。因此，资产的价值取决于其未来的获利能力，获利能力强，其价值就高。

3. 由以往事项所导致的现时权利

资产是由过去的交易或事项所形成的，即资产必须是现实的资产，而不能是预期的资产。也就是说，资产是过去发生所产生的结果。至于未来的交易或事项及未发生的交易或事项可能产生的结果，则不属于现实的资产，不能作为资产确认。尽管现有一些现象，特别是衍生金融工具的出现，已对“过去发生”提出了挑战，但资产的现实性仍然在实务中得到了普遍接受。

即问即答

阳光、雨水等自然资源是资产吗？

【解析】 资产的一个重要特性是必须是经济主体拥有或控制的，大自然赋予人类的阳光、雨水没有被经济主体拥有或控制的状态下，不是资产。一旦阳光、雨水被某一经济主体拥有或控制了，就成了该经济主体的资产。

（二）资产的分类

作为资产评估客体的资产，可按不同的标准进行分类。

（1）按资产存在的形态可分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些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。无形资产是指那些没有物质形态而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产。无形资产在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量，直接影响企业经济效益，包括专利权、商标权、专有技术、土地使用权、商誉等。

（2）按资产的构成和是否具有综合获利能力可分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产。例如，一台机器、一宗土地、一幢建筑物或一项专利权等。整体资产是指由若干单项资产组成的具有整体获利能力的资产综合体。例如，一家企业、一所学校等。企业的整体资产不是企业各单项可辨认资产的简单汇集，其价值也不等于各单项可确指的资产价值的总额，因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体的生产能力或获利能力，所以其评估价值除了包括各单项可确指的资产价值以外，还包括不可辨认的无形资产，即商誉的价值。

（3）按资产的法律意义可分为不动产、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。例如，自然资源、土地、房屋及附着于土地、房屋上不可分离的部分等。动产是指能脱离原有位置而存在的资产。例如，应收账款、存货、机器设备等。合法权利是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权。例如，专利权、商标权、特许经营权等。

（4）按资产能否独立存在可分为可辨认资产和不可辨认资产。可辨认资产是指能够独立存在的资产。例如，有形资产、可以单独对外出租、出售、授予许可、交换的无形资产，包括专利权、非专利技术、商标权、著作权等。不可辨认资产即商誉，是指不能独立存在，且与企业整体或经营实体不可分割的无形资产。由于企业地理位置优越、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，能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，它不能脱离企业的有形资产单独存在，所以称为不可辨认资产。

（5）按资产与生产经营的关系可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。例如，机器设备、厂房等。非经营性资产是指处于生产经营以外的资产。例如，食堂、招待所等。

（三）资产法律权属

资产法律权属是指作为资产评估对象的资产的所有权和与所有权有关的其他财产权利。资产评估的目的是对资产评估对象价值进行估算，并发表专业意见。因此，资产的法律权属对理解评估结论有重大影响。在评估实务中，委托人和其他相关当事人应对资产的法律权属负责，依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产法律权属确认或者发表意见不属于评估专业人员的执业范围，评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

在执行资产评估业务时，应对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。对资产法律权属资料核查验证的方式，通常包括核对原件与复印件的一致性、通过公开的信息渠道进行查询、到相关产权登记部门现场查询等。评估对象是股权的，应按照重要性原则，对相关资产的法律权属资料进行核查验证。超出评估专业人员能力的核查验证事项，评估专业人员可以委托或要求委托人委托律师事务所等相关机构出具专业意见。无法核查验证的事项，可以根据其对评估结论的影响程度采取在资产评估报告中披露等措施，直至终止执行资产评估业务。

在执行资产评估业务时，对于法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的资产评估对象，评估专业人员应当对其法律权属予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。资产评估机构应当根据前述法律权属状况可能对资产评估结论和资产评估目的所对应经济行为造成的影响，考虑是否受理资产评估业务。评估专业人员发现委托人和其他相关当事人提供虚假的法律权属资料，或者委托人和其他相关当事人拒绝或者无法提供执行评估业务必要的权属证明，评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。

评估专业人员以设定产权为前提进行资产评估，应对资产法律权属和设定产权前提予以充分披露。评估专业人员应在工作底稿中，保存委托人和其他相关当事人提供的资产法律权属资料、核查验证情况及其他相关说明材料，在资产评估报告中描述资产的法律权属，如果资产法律权属存在瑕疵，予以披露。

即问即答

在执行资产评估业务时，评估专业人员应对评估对象的法律权属负责吗？

【解析】 不需要。在评估实务中，委托人和其他相关当事人应对资产的法律权属负责，依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产法律权属确认或者发表意见不属于评估专业人员的执业范围，评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

资料卡 1-5

资产评估对象法律权属指导意见

目标：了解资产评估对象法律权属指导意见

（四）资产价格与评估价值

资产价格与评估价值都是资产价值的表现形式，由资产的使用价值或未来预期收益所决定，资产的效用或未来现金流是确定评估价值与资产价格的基础因素。在评估实务中，资产价值是一个理论值或理想值，即资产的内在价值或客观价值，评估价值是评估专业人员根据特定的价值类型，在特定的时间点，对资产价值的估计。例如，采用市场法进行评估，通过对与被评估资产相类似或相近资产的交易价格进行分析和调整来实现，相类似或相近资产交易价格的可靠性与可比性就会影响评估价值的合理性和准确性。在实际的资产交易活动与资产处置实践中，由于交易或处置涉及当事人的知识、能力等存在缺陷，其中一方或双方会通过对拟交易资产委托评估，借助评估专业人员的知识、能力来认识交易资产的价值，这样资产评估价值在一定程度上影响资产价格。正是评估价值与交易价格的这种联系，使得人们将评估价值作为在资产交易活动中定价的主要参考依据。

评估价值反映的是在模拟市场环境中资产的交易价格，是一个主观的价值估算数，有预测作用，资产评估力求揭示资产的公允价值。影响评估价值的因素主要来自于评估过程中相关因素，如评估目的、价值类型、评估方法、评估专业人员的执业水平及执业环境等方面。资产价格是一个现实存在的历史数据或事实，是交易行为中特定买方和卖方对资产实际支付或收到的货币数额，反映的是交易双方在目前市场条件下对交易资产价值的评判，其价格形式不一定具有公允性。资产价格的影响因素主要来自于资产交易或处置行为涉及的双方当事人的经济实力、知识水平、信息获取能力、讨价还价能力、心理因素、市场条件、供求关系及价款支付方式等方面。

资产价格与评估价值都是资产价值的表现形式，都受资产内在价值的制约。在完全市场条件下，假定资产交易双方自愿和精明，并排除评估技术上存在的障碍和困难，两者结果应该趋于一致，均等同于资产的真实价值，即公允价值。正是这个事实的存在，才使得资产评估有存在的必要，并可能作为资产交易活动中资产定价的重要依据。然而，在现实中，由于完全理想的市场条件并不存在或存在的可能性较小，评估技术也存在一些障碍，交易双方不可能完全自愿或精明，使得评估价值与资产价格存在偏差。资产评估的目标就是判定评估对象的价值尽可能接近公允价值，而不是评估对象的实际成交价格。

从价值与价格的关系看，在现实经济生活中，价格围绕价值上下波动，价格与价值相同极为罕见。一般情况下，在需求小于供给时，资产价格小于资产价值；在需求大于供给时，资产价格大于资产价值。从评估价值与资产价格的角度分析，评估价值只是在一定假设条件下对资产价值的模拟计算，并将计算结果作为资产价格的参考依据。

第三节　资产评估价值类型与评估目的

一、资产评估价值类型

资产的价值不是一个静态的概念，任何资产的价值都依赖于随时间变化而变化的因素，如经济环境、资产的潜在用途、估价的基准、资产的地理位置、资产的相对稀缺性、替代

物的价值、所有权状况、资产的流动性、资产的物理状况等。因此，资产的价值并不是一个确定值，它反映了特定环境下与资产有关的利益各方的市场观念。由于评估目的、资产的用途和市场环境不同，因而出现了不同的价值判断标准，即资产的价值类型。按不同的价值类型评估，得到的资产评估结果不一定相同。

（一）价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，资产价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

1. 市场价值

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. 市场价值以外的价值

市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。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某一类投资者所具有的价值估计数额，也称特定投资者价值；在用价值是指将评估对象作为企业组成部分或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；清算价值是指在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；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。

在资产评估实务中，对一些特定的评估业务，如以抵(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，其评估结论的价值类型可能会受到相关法律、行政法规或合同的约束，这些评估业务的评估结论应当按照相关法律、法规或者合同的规定选择评估结论的价值类型；法律、法规或者合同没有规定的，可以根据实际情况选择市场价值或市场价值以外的价值类型，并予以定义。

即问即答

资产评估中的市场价值基础是什么？

【解析】 资产评估中的市场价值基础体现在以下三个方面：

(1) 产权变动类的资产评估特定目的是资产市场价值评估的基础条件之一。

(2) 资产的市场价值评估对资产自身功能及使用状态也有要求。在一般情况下，要求资产具有独立功能、可独立交易转让，且资产功能有通用性或用途多样性。资产的市场价值应该是所具有的诸种用途中效用最高用途的货币反映。

(3) 资产的市场价值通常产生于公开市场中。

（二）价值类型的选择和使用

评估专业人员在评估实务中选择和使用价值类型时，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象的利用方式、功能和状态等自身条件因素以及价值类型与评估假设的相关性。在满足各自定义及相应使用条件的前提下，市场价值和市场价值以外的价值类型的

评估结论都是合理的。

由于评估方法是估计和判断市场价值和市场价值以外的价值类型评估结论的技术手段，因此，某一种价值类型下的评估结论可以通过一种或者多种评估方法得出。

在执行资产评估业务时，如果对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，通常应当选择市场价值作为价值类型。值得注意的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。如果资产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和经济技术参数，通常应当选择投资价值作为评估结论的价值类型。如果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。如果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，通常应当选择清算价值作为评估结论的价值类型。如果评估对象无法使用或不宜整体使用，通常应当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。

在执行以抵(质)押为目的的资产评估业务时，应当根据相关法律、行政法规及金融监管机关的规定选择评估结论的价值类型；相关法律、行政法规及金融监管机关没有规定的，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作为抵(质)押物评估结论的价值类型。

在执行以税收为目的的资产评估业务时，应当根据税法等相关法律、行政法规的规定选择评估结论的价值类型；相关法律、行政法规没有规定的，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作为课税对象评估结论的价值类型。

在执行以保险为目的的资产评估业务时，应当根据《中华人民共和国保险法》等相关法律、行政法规和合同规定选择评估结论的价值类型；相关法律、行政法规或者合同没有规定的，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作为保险标的物评估结论的价值类型。

在执行以财务报告为目的的资产评估业务时，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的资产评估价值类型。

企业会计准则等相关规范涉及的主要计量属性及价值定义包括公允价值、现值、可变现净值、重置成本等。在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值等同于市场价值类型；会计准则涉及的现值、可变现净值、重置成本等可以理解为市场价值或者市场价值以外的价值类型。

(1) 公允价值。公允价值是指资产在评估基准日的公开市场上的交易价格。在公平交易中，熟悉情况的买卖双方地位平等，双方充分、合理地拥有全部的相关信息，且双方都是理智的经济人的情况下自愿进行资产交换或者债务清偿的价格。

(2) 现值。现值是指对未来现金流量以恰当的折现率进行折现后的价值，是考虑货币时间价值因素的一种计量属性。在现值计量下，资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额计量。负债按照预计期限内需要偿还的未来

净现金流出量的折现金额计量。

(3) 可变现净值。可变现净值是指在正常生产经营过程中以预计售价减去进一步加工成本和销售所必需的预计税金、费用后的净值。在可变现净值计量下,资产按照其正常对外销售所能收到现金或者现金等价物的金额扣减该资产至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税金后的金额计量。

(4) 重置成本。重置成本又称现行成本,是指按照当前市场条件,重新取得同样一项资产需支付的现金或现金等价物金额。在重置成本计量下,资产按照现在购买相同或相似资产所需支付的现金或现金等价物的金额计量。负债按照现在偿付该项债务所需支付的现金或现金等价物的金额计量。

资产评估专业人员协助企业进行资产减值测试,应关注评估对象在减值测试日的可回收价值、资产预计未来现金流量的现值及公允价值减去处置费用的净额之间的联系及区别。

可回收价值等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高者。在已确信资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已经超过所对应的账面价值,并通过减值测试的前提下,可以不必计算另一项数值。

计算资产预计未来现金流量的现值时,对资产预计未来现金流量的预测应基于特定实体现有管理模式下可能实现的收益。预测一般只考虑单项资产或资产组内主要资产项目在简单维护下的剩余经济年限,即不考虑单项资产或资产组内主要资产项目的改良或重置;资产组内资产项目于预测期末的变现净值应当纳入资产预计未来现金流量现值的计算。

计算公允价值减去处置费用的净额时,会计准则允许直接以公平交易中销售协议价格,或者与评估对象相同或相似资产在其活跃市场上反映的价格,作为计算公允价值的依据。当不存在相关活跃市场或缺乏相关市场信息时,资产评估专业人员可以根据企业以市场参与者的身份,对单项资产或资产组的运营做出合理性决策,并适当地考虑相关资产或资产组内资产有效配置、改良或重置前提下提交的预测资料,参照企业价值评估的基本思路及方法,分析及计算单项资产或资产组的公允价值。计算公允价值减去处置费用的净额时,应根据会计准则的具体要求合理估算相关处置费用。

净重置成本是指现在购买相同或相似资产所需支付现金或现金等价物的预计金额减去体现相关贬值因素的预计金额,贬值因素主要包括实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值。

资料卡 1-6

资产评估价值类型指导意见

目标:了解资产评估价值类型指导意见

资料卡 1-7

以财务报告为目的的评估指南

目标：了解以财务报告为目的的评估指南

二、资产评估目的

评估目的通常是指资产评估报告和评估结论的预期用途。评估目的说明为什么要进行资产评估，评估结果是为何种资产业务服务。评估目的是资产评估业务的基础，它不仅决定了评估价值类型的选择，而且在一定程度上制约着评估程序和评估方法的选择。

（一）资产评估一般目的

资产评估一般目的是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为一种专业人士对特定时点及特定条件约束下资产价值进行估计和判断的社会中介活动，一经产生就具有为委托人及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询意见的功能。不论是资产评估的委托人，还是与资产交易有关的当事人，所需要的无非是评估专业人员对资产在一定时点及一定约束条件下公允价值的判断。资产评估所要实现的一般目的是确定资产在评估时点的公允价值。

公允价值是资产最客观、最真实的价值。无论是购买者还是出售者都有足够的时间充分了解或展示资产的各种属性，而且买卖双方都是理性的投资者，根据资产预期的未来收益确定其价值。公允价值的市场环境条件类似于普通商品的完全竞争市场，同类资产或同等效能的可替代资产很多，不能形成卖方垄断；同时市场上也存在大量的现时或潜在的购买者，并且资产有充分长的公布时间，足以吸引和激发这些购买者的购买欲望，也不能形成买方垄断。因此，公允价值是买卖双方都愿意接受的公平价值。

公允价值是资产在评估基准日出售所能实现的价格，但它并不依赖于在评估基准日发生的一次真实交易。它是资产交易时买卖双方都认可的价格，买卖各方此前都有时间充分了解其他的市场机会和有关情况。由于市场是多变的，评估专业人员在评估时需考虑获取的数据是否反映和符合公允价值的标准。在价格急剧变化的市场不稳定时期，经济的剧烈变化将产生不稳定的市场数据。如果不恰当地强调历史信息或对未来市场作无根据的假定，对资产的评估存在高估或低估的风险。在一个衰落的市场，可能没有大量的“自愿出售者”，一些交易可能受到财务或其他因素的影响减少或消除了资产所有者出售的意愿。评估专业人员必须考虑上述市场条件下的一切相关因素，并着重考虑他们认为适当反映市场状况的单个交易，判断这些交易在多大程度上满足公允价值定义的要求以及对这些数据应有的重视程度。

公允价值是通过反映资产的性质和资产在公开市场交易最可能情况的评估方法和程序评定的。估算资产的公允价值时，评估专业人员需要确定资产的最佳或最可能使用状态。公允价值评估最普遍的方法包括成本法、市场法和收益法。所有的公允价值评估方法、技术和程序，如果适用并且正确适当的应用，在来自市场标准的基础下将得到公允市

场价值的共同表述。

值得注意的是，在异常情况下，公允价值可能是负值。这些情况包括某些租用资产、特定资产、清理费用超过其价值的废旧资产、受环境污染影响的资产及其他。

（二）资产评估特定目的

随着现代商品经济的发展，资产业务的种类日益增多，资产评估的目的也呈现出多样性。通常，把资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。目前，我国资产评估实践中的资产业务主要包括以下几个方面。

1. 资产转让

资产转让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。

2. 企业兼并、出售与联营

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受其他企业的产权，使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

企业出售指独立核算的企业或企业内部的一部分及其他整体资产产权出售的行为。

企业联营指国内企业、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。通过资产评估，确定兼并、联营以后公平合理的产权结构，为经营管理和收益分配提供依据。

3. 企业清算

企业清算前需对企业的全部资产负债进行评估，评估结果一方面可作为企业清偿债务的依据，另一方面便于确定股东所应得资产份额。

4. 股份制经营

在新建股份制企业时，投资者可以货币、实物及无形资产等出资，在以实物、无形资产出资时，需对其进行价值评估，目的在于确定每个投资者的出资比例，确保投资者各方的权益。在实行股份制经营的过程中，如法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票等行为，需通过资产评估确定企业的净资产。

5. 中外合资、合作

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，需对出资的实物、无形资产进行评估。

6. 资产抵押或担保

当借款人以资产作抵押，向银行或其他金融机构申请贷款，或者以资产作抵押，为他人的经济行为作担保时，需对用作抵押或担保的资产进行评估，以便确定抵押物或担保物能否满足被抵押或被担保的要求。

7. 债务重组

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，需对标的资产进行评估，明确其价值。

8. 企业租赁

产权持有者在一定期限内，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，需评估经营权的未来现金流量。

9. 保险公估

企业或其他经济行为主体参加财产保险（如火灾保险）、意外事故保险时，需要对其资产进行评估，评估结果既可作为缴纳保费的依据，也是事故发生时保险公司赔偿的法律依据。

10. 财产纳税

在房屋建筑物、土地使用权等不动产的产权转移过程中，涉及增值税、个人所得税、土地增值税、契税等税种的征收，税务机关为了防止税收的流失，需对房屋建筑物、土地使用权等进行税基评估，以公正的市场价值作为计税依据。

资产评估特定目的是界定评估对象的基础。任何一项资产业务，无论产权是否发生变动，它所涉及的资产范围必须接受资产业务本身的制约。资产评估委托方正是根据资产业务的需要确定资产评估的范围，评估专业人员不仅要对该范围内的资产权属予以说明，而且要对其价值做出判断。资产评估特定目的不仅是某项具体资产评估活动的起点，同时它又是资产评估活动所要达到的目标。资产评估特定目的贯穿于资产评估的全过程，影响着评估专业人员对评估对象的界定、资产价值类型的选择等，它是评估专业人员在进行具体资产评估时必须首先明确的基本事项。

三、价值类型与评估目的的关系

资产评估特定目的对于资产评估的价值类型选择具有约束作用。特定资产业务决定了资产的存续条件，资产价值受制于这些条件及其可能发生的变化。评估专业人员在进行具体资产评估时需根据具体的资产业务的特征选择与之相匹配的评估价值类型。按照资产业务的特征与评估结果的价值属性一致性原则进行评估，是保证资产评估趋于科学、合理的基本前提。

值得注意的是，在不同时期、地点及市场条件下，同一资产业务对资产评估结果的价值类型的要求也会有差别。这表明，引起资产评估的资产业务对评估结果的价值类型要求不是抽象的和绝对的，每一类资产业务在不同时间、地点和市场环境中的发生，对资产评估结果的价值类型要求不是一成不变的。也就是说资产业务本身的属性因时间、地点及市场环境的变化而确定。所以，把资产业务的属性绝对化，或是把资产业务与评估结果的价值类型关系固定化都是不可取的。

资产评估结果的价值类型与评估特定目的相匹配、相适应，指的是在具体评估操作过程中，评估结果价值类型要与已经确定了的时间、地点、市场条件下的资产业务相匹配、相适应。任何事先划定的资产业务类型与评估结果的价值类型相匹配的固定关系或模型都可能偏离或违背客观存在的具体业务对评估结果价值类型的内在要求。即资产的业务类型是影响甚至是决定评估结果价值类型的一个重要的因素，但不是唯一的因素。评估的时间、地点、评估时的市场条件、资产业务各当事人的状况及资产自身的状态等，都可能对资产评估结果的价值类型起影响作用。

关于价值类型的选择与资产评估目的的关系可从以下两个方面来认识和把握。

（一）评估目的对选择价值类型的要求

资产评估价值类型是资产评估结果的属性及其表现形式，价值类型的选择应受到评估目的等相关条件的制约，或者说价值类型是在评估目的等相关条件的基础上形成的。有什么样的评估条件基础就应该有与之相适应的评估结果属性及其表现形式。可以说，资产评估目的等相关条件构成了资产评估的价值基础。

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，包括对评估对象的利用方式和使用状态的宏观约束，以及对资产评估市场条件的宏观限定。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。

除资产评估特定目的外，构成资产评估价值基础的相关条件主要有两个方面：一是资产自身的功能、利用方式和使用状态；二是评估时的市场条件。资产自身的功能、使用方式和利用状态是资产自身的条件，是影响评估价值的内因。从某种意义上讲，资产自身的条件对其评估价值具有决定性的影响，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。

资产评估目的作为资产评估结果的具体用途，以及对资产评估运作条件起宏观约束作用的因素，与决定资产评估价值的内因和外因的评估对象自身条件，以及评估时的市场条件共同构成了资产评估的价值基础。这三大因素的不同排列组合，便构成了不同价值类型的形成基础。

（二）价值类型对实现评估目的的保障

资产评估价值类型的合理选择是实现评估目的，满足评估相关条件的重要途径和手段。资产评估目的分为一般目的和特定目的，一般目的是对各种条件下资产的公允价值做出判断；特定目的是一般目的的具体化，其实质是判断特定条件下或具体条件下资产的公允价值。

资产评估中的公允价值不是一个确定不变的值，而是一个相对值。当该资产处于正常使用及正常市场条件下时，有一个与此条件相对应的合理价值，当该资产处于非正常使用及非正常市场条件下时，也有一个与之相对应的合理价值。当然，这样的排列组合会很多，相应的合理价值也会很多。尽管对具体资产而言，不同条件下的合理价值各不相同，但是它们有一个共同的特点，即相对于它们各自面对的条件都是合理和公允的。资产评估中的公允价值与评估条件的相对性和相关性决定了资产评估中的公允价值的相对性质；资产评估中的公允价值的相对性质又决定了资产评估中的公允价值具有抽象性和高度概括性。在资产评估实践中，还需将其具体化。

正是由于资产评估特定目的及其特定条件下资产公允价值的多样性、复杂性和难以把握性，设计、选择并利用科学合理的资产评估价值类型为评估人员把握资产评估特定目

的及其特定条件下的公允价值就显得十分重要。而市场价值和市场价值以外的价值的分类，以及该价值类型分类所包含的具体价值表现形式，不仅仅是根据资产评估目的等相关条件的被动选择，它们对于实现评估目的，特别是把握资产评估中的公允价值具有极其重要的作用。这种作用突出表现在资产评估的市场价值上。由于市场价值与市场价值以外的价值之间的特殊关系，市场价值及其成立条件是这种价值类型分类的基准，确立了市场价值及其成立的条件，就等于明确了市场价值以外的价值及其成立条件。明确了市场价值在资产评估中的作用，也就容易把握市场价值以外的价值及其具体价值形式在资产评估中的作用。市场价值在资产评估中的作用主要体现在以下几个方面：

1. 市场价值是资产评估中公允价值的坐标

资产评估中的公允价值与市场价值是两个不同层次的概念。公允价值是一个一般层次的概念，它包括了正常市场条件和非正常市场条件两种情况下的合理评估结果；而市场价值只是正常市场条件下资产处在最佳使用状态下的合理评估结果（凡是不满足市场价值成立条件的其他合理评估结果都是另外一种价值类型——非市场价值）。相对于公允价值和市场价值而言，市场价值更为具体，条件更为明确，在实践中评估人员更容易把握。由于市场价值概念的明晰性和可把握性，资产评估中的市场价值能够成为资产评估公允价值的坐标和基本衡量尺度。而市场价值由于其自身优越的条件也确实能够起到这种作用：①市场价值是正常市场条件下的公允价值，正常市场条件容易理解、容易把握；②市场价值是资产正常使用（最佳使用）状态下的价值，正常使用（最佳使用）也容易理解和把握；③资产评估结果只有两大类价值类型，市场价值和市场价值以外的价值，明确了市场价值也就容易把握市场价值以外的价值，并根据评估对象自身的状况及使用方式和状态偏离资产正常使用（最佳使用）的程度，以及评估时市场条件偏离正常市场条件的程度去把握市场价值以外的价值量及其具体价值形式；④市场价值是资产评估中最为典型的公允价值，市场价值的准确定位是准确把握市场价值以外的价值的基础，也是准确把握公允价值的基础。

由于市场价值自身的特点，包括国际评估准则委员会在内的资产评估界广泛使用市场价值概念，并把资产评估中的市场价值作为衡量资产评估结果公允公正的基本尺度和标准。换一个角度来看，也正是定义了资产评估中的市场价值，才使得较为抽象的资产评估公允价值得以把握和衡量。公允价值才能够成为可操作的资产评估的基本目标。在评估实务中之所以反复强调理解和把握资产评估市场价值的重要性，不仅仅因为它是一种重要的价值类型，更重要的是，它是认识、把握和衡量资产评估结果公允性的基本尺度和坐标。从理论研究的角度，人们可以根据不同的标准将资产评估结果划分为若干种价值类型。但是，从评估专业人员理解和把握资产评估基本目标的角度看，将资产评估结果划分为市场价值和市场价值以外的价值是最有实际意义的。在资产评估基本准则中选择市场价值和市场价值以外的价值作为资产评估的基本价值类型正是对资产评估运作规律的一种抽象和概括。

2. 市场价值相对合理和公允

市场价值在其评估所依据的市场范围内，对任何交易当事人都是相对合理和公允的，而市场价值以外的价值的相对合理公平性则受某些条件严格限制。

即问即答

资产评估的价值类型是否直接受制于评估目的？

【解析】 是的。资产评估价值类型是资产评估结果的属性及其表现形式，价值类型的选择应受到评估目的等相关条件的制约，或者说价值类型是在评估目的等相关条件的基础上形成的。

第四节　资产评估假设与原则

一、资产评估假设

由于存在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叫假设。资产评估与其他学科一样，其理论体系和方法体系的确立是建立在一系列假设基础之上的。评估专业人员在现实普遍认知的基础上，依据客观事实及事物发展的规律与趋势，通过逻辑推理，对评估结论的成立所依托的前提条件或未来可能的发展状况做出的合理的推断或假定。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假设前提。

（一）交易假设

交易假设是假定待评估资产已经处在交易过程中，评估专业人员根据资产的交易条件模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

众所周知，资产评估是在资产交易业务发生之前，对准备交易的资产在某一时点的价值进行评定估算的经济行为，评估价值是资产交易的重要参考依据。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人和其他相关当事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“市场交易”当中，模拟市场进行评估显得十分必要。

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，即资产被置于市场交易之中。资产评估不能脱离市场条件而孤立的进行。

（二）公开市场假设

公开市场假设就是假定比较完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样的市场中进行交易。公开市场指具有充分发育与完善的市场条件，是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，彼此都有获得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的条件下进行的。公开市场是有范围的，可以根据实际评估业务确定其范围。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。

凡是能够在公开市场上交易，用途较为广泛或通用性较强的资产，都可以考虑使用公

开市场假设进行评估。其他假设(持续使用假设和清算假设)都是以公开市场假设为基本参照。

(三) 持续使用假设

持续使用假设是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用,包括按现行用途继续使用或改变用途继续使用,原地继续使用或移地继续使用。

现行用途继续使用,是指资产将按当前的使用用途持续使用。即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。例如,某发电设备在产权发生转移后,继续投入生产使用。

改变用途继续使用,是指被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后不再按当前用途使用,而是改变为其他用途继续使用。例如,某建筑物,原来是厂房,在产权发生转移后,改为商场继续使用。

原地继续使用,是指资产将保持在原所在地或原安装地继续使用。

移地继续使用,是指资产不在原所在地或原安装地继续使用,而是改变使用地点在其他地方继续使用。即被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后,改变资产现在的空间位置,转移到其他空间位置继续使用。例如,某成套流水线或整个企业搬迁后,按现行用途或改变用途继续使用。

对于可持续使用资产的评估与不能持续使用资产的评估,及不同情况下的持续使用资产的评估,往往分属于不同性质的资产业务,具体评估过程中考虑的因素不完全相同,评估结果自然也不同。例如,对一台可持续使用的处于在用状态的发电设备,一般采用成本法评估其处于在用状态的重置价值,包括该设备的购买价格或制造成本、运输费用及安装调试费等。但是,对于一台企业不适用的发电设备,由于是其他企业无法继续使用的专用设备,只能将其拆零出售,以市场法评估其零部件的残值,并且还需扣除拆零费用。这两种状态下的评估结果显然不同。

在采用持续使用假设时,需要考虑以下两个条件:一是资产尚有显著的剩余使用寿命,并能够满足所有者经营上的期望收益;二是资产能否通过改变用途实现最佳效用,改变用途在法律上是否允许、在经济上是否可行。

即问即答

在评估一幢厂房时,什么情况下可以采用持续使用假设?

【解析】 在采用持续使用假设时,需要考虑以下两个条件:一是资产尚有显著的剩余使用寿命,并能够满足所有者经营上的期望收益;二是资产能否通过改变用途实现最佳效用,改变用途在法律上是否允许、在经济上是否可行。

(四) 清算假设

清算假设是指资产所有者在某种压力下,如企业破产、资产抵押权实施等,将被迫以协商或拍卖方式,强制将资产整体或拆成部分出售。

清算假设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,它是

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的条件下，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。

清算假设下的资产交易与公开市场假设下的资产交易有两点显著区别：一是交易双方的地位不平等，卖方是非自愿地被迫出售；二是交易被限制在较短的时间内完成。因此，在清算假设下，资产的价格往往明显低于持续使用假设或公开市场假设下的价格。

二、资产评估的原则

（一）工作原则

资产评估机构及其评估专业人员开展评估业务，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，在执业过程中应当勤勉尽责，提供专业服务。当然，评估机构及其评估专业人员依法开展评估业务，受法律保护。

1. 独立性原则

独立性原则指评估主体和评估业务的当事人双方不能有任何的利益关系，即资产评估机构应始终坚持第三者立场，不为资产业务当事人的利益所影响。它包含两层含义：一是评估机构本身是一个独立的社会公正性机构，与资产业务各方当事人没有经济利益和利害关系；二是评估专业人员在执业过程中不受资产业务各方当事人及外界的意图及压力的影响，从形式上和实质上始终保持独立的第三者身份。在资产评估中，遵循独立性原则可以从组织上保证评估工作不受有关利益方的干扰和委托方意图的影响。

2. 客观性原则

客观性原则指在资产评估工作中，实事求是，尊重客观实际，评估结果应以充分的事实为依据。这就要求评估专业人员在评估过程中以独立、公正、客观的态度收集评估相关数据与资料，评估过程中的预测、推算等主观判断应建立在市场与现实的基础之上。坚持以现场勘察、实际取得的资料为基础，以确凿的事实和事物发展的内在规律为依据，以求实的态度为指针，绝不能按自己的好恶或个人情感进行评估。资产评估结果是评估专业人员认真调查研究，通过合乎逻辑的分析、推理得出的，具有客观公正性的评估结论。

3. 科学性原则

科学性原则指在资产评估过程中，必须根据特定目的，选择适用的标准和科学的方法，制订科学的评估方案，使资产评估结果准确合理。首先，遵循科学的评估标准。价值类型的选择应以特定评估目的为依据，尽管实现价值类型的评估方法有多种，但是不能以技术方法的多样性和可替代性来模糊评估价值类型的唯一性，以至于影响评估结果的科学性。其次，以科学的态度制定评估方案。即要求评估程序科学合理，不同的评估业务，其评估程序也繁简不一，如果能根据评估的自身规律和国家的有关规定，结合具体资产业务的实际情况，确定科学的评估程序，就能降低评估成本，提高评估效率。最后，采用科学的评估方法进行资产评估。评估方法的选择与运用既要受评估价值类型的约束，又要根

据可利用的条件、数据资料及被评估资产的现实状态，选择最能实现评估价值类型的方法。

4. 专业性原则

专业性原则指资产评估机构必须是提供资产评估服务的专业机构，它拥有一支由工程、技术、财务、法律、经济、管理等多学科的专家组成的专业队伍，专业队伍的成员具有良好的教育背景、专业知识、实践经验和职业道德，并通过国家有关职业（执业）资格的考试认定。专业性是确保资产评估方法正确、评估结果公正合理的技术基础，也是评估机构进行专业技术竞争的前提条件。

（二）技术原则

资产评估的技术原则是指在评估工作过程中应遵循的技术规范和执业准则，为评估专业人员在执业过程中的专业判断提供技术依据和保证。

1. 预期性原则

预期性原则指在资产评估中，资产的价值可以不按照其过去形成的成本或价格确定，而是充分考虑其在未来可能为其所有者或控制者带来的经济利益。预期性原则认为资产之所以有价值，主要取决于其未来的有用性或获利能力，未来效用越大，资产的价值越高；反之，一项资产尽管在取得时花费了较大的成本，但因目前并无多大效用，其价值也不会高。因此，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。预期性原则是评估专业人员判断资产价值的一个最基本的依据，是收益法中收益额确定的重要前提。

2. 贡献性原则

贡献性原则指资产价值的高低是由该资产的关键构成部分对资产的贡献所决定的，即某一资产或资产的某一构成部分的价值，取决于它对其他相关资产或资产整体价值的贡献。评估时应关注资产的关键构成部分对资产的贡献，或者某资产对整体资产的贡献，而不应孤立地根据资产自身的状况确定评估价值；也可以根据当缺少该构成部分或该资产时，对相关资产或资产整体价值下降的影响程度来确定其评估值。贡献性原则是预期性原则的一种具体化。

3. 替代性原则

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商品，应有大致相同的交换价值。如果具有不同的交换价值或价格，买者会选择价格较低者。例如，在区位、交易时间等特征上近似的两宗或数宗房地产，它们的价格相近，对具有同等效用而价格不同的物品进行选择时，理性的人必定选择价格最便宜的；对价格相同而效用不同的物品进行选择时，理性的人必定选择效用最大的。替代性原则要求尽可能利用与被评估资产特征相类似资产的交易资料，来进行比较，分析评估被评估资产的价值，以确保评估的结果是被评估资产在公开市场上成交的最可能价格。替代性原则是市场法评估的理论基础。

即问即答

一双新买的旅游鞋，不小心弄丢了一只，另外一只还值多少钱？

【解析】 按照贡献性原则，弄丢了一只，另外一只就没有使用价值，就不值钱了。

4. 供求性原则

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。尽管商品价格随供求变化并不成固定比例变化，但变化的方向都带有规律性。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，评估专业人员在判断资产价值时应充分考虑供求原则。供求性原则是对替代原则的补充。

5. 评估时点原则

随着市场和时间的变化，资产的价值会不断改变。为了反映资产价值量的大小，必须将市场条件固定在某一时点，以该时点为基准反映被评估资产的价值，这一时点就是评估基准日，它为资产评估提供了一个时间基准。该原则要求资产评估必须有评估基准日，而且被评估资产的评估价值就是其在评估基准日的资产价值。

第五节 资产评估的程序

一、资产评估程序的基本要求

资产评估程序是指评估机构和评估专业人员执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤。为了保证资产评估业务质量、控制资产评估风险、提高资产评估服务水平、维护资产评估各方当事人合法权益和社会公共利益，评估专业人员执行评估业务时，应当遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序。

资产评估基本程序包括：

(1) 明确业务基本事项；

(2) 订立业务委托合同；

(3) 编制资产评估计划；

(4) 进行评估现场调查；

(5) 收集整理评估资料；

(6) 评定估算形成结论；

(7) 编制出具评估报告；

(8) 整理归集评估档案。

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

在执行评估业务过程中，因受到法律法规、客观条件等的限制，不能完全履行资产评估基本程序，经采取措施弥补程序缺失，且未对评估结论产生重大影响时，资产评估机构及评估专业人员可以继续开展业务，对评估结论产生重大影响或无法判断其影响程度的，不得出具资产评估报告。评估专业人员应当认真履行评估程序，并记录评估程序履行情况，形成工作底稿。

二、资产评估具体程序

（一）明确业务基本事项

资产评估机构在接受评估业务委托之前，应当与委托人等相关当事人讨论资产评估目的、评估对象等，阅读相关基础资料，进行必要的初步调研，与委托人等相关当事人共同明确评估业务基本事项：

（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；

（2）评估目的；

（3）评估对象和评估范围；

（4）价值类型；

（5）评估基准日；

（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；

（7）资产评估报告使用范围；

（8）资产评估报告提交期限及方式；

（9）评估服务费及支付方式；

（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

资产评估机构应当根据评估业务具体情况，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定是否承接评估业务。

（二）签订业务委托合同

资产评估机构在决定承接评估业务后，应当与委托方依法订立资产评估委托合同，确认评估业务的委托与受托关系，明确评估目的、评估对象、评估范围及双方的权利、义务、违约责任和争议解决等相关重要事项。如果评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或评估范围发生重大变化，评估机构应当与委托方签订补充协议或重新签订资产评估业务约定书。

根据我国资产评估行业的现行规定，评估专业人员承办的资产评估业务应当由所在的资产评估机构统一受理，并由评估机构与委托人签订书面资产评估委托合同，评估专业人员不得以个人名义签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

为高效完成资产评估业务，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，对资产评估过程中的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等进行规划和安排。评估机构开展法定评估业务，应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办。

资产评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施全过程。由于资产评估项目千差万别，评估计划也不尽相同，评估师可以根据评估业务具体情况确定评估计划的繁简程度。在执行资产评估业务时，评估师应根

据资产评估业务实施过程中的情况变化对资产评估计划进行必要修正、调整、补充。编制的资产评估计划应报评估机构相关负责人审核、批准。

（四）进行评估现场调查

评估专业人员执行评估业务时，应当对评估对象进行现场调查，包括对房地产、机器设备和其他实物资产进行必要的现场勘察，对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行评估时，也应当根据评估对象的具体情况进行必要的现场调查。一方面，要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并要求委托方或产权持有者对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或其他方式进行确认；另一方面，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

在执行现场调查时无法或不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，可以根据重要性原则采用逐项或抽样的方式进行现场调查。评估专业人员应根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充或调整现场调查工作。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估业务需要的资料，并依据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。评估专业人员收集的评估资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者等相关当事方获取涉及评估对象和评估范围等资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。评估资料包括查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。在评估过程中，评估专业人员应当要求委托人或其他相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的必要资料，并要求委托人或其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，确认方式包括签字、盖章及法律允许的其他方式。

评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，资产评估机构应当委托或要求委托人委托其他专业机构或专家出具意见。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。如果上述事项对评估结论产生重大影响或无法判断其影响程度，资产评估机构不得出具资产评估报告。评估专业人员应根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

评估专业人员在收集了相关资料的基础上，进入评定估算环节。评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等基本方法的适用性，恰当选择评估方法。根据所选用的评估方法，选取相应的公式

和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。评估专业人员执行资产评估业务，应当合理使用评估假设，并在资产评估报告中披露评估假设。

在形成测算结果的基础上，评估专业人员要对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析，形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法的，应当对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定合理的评估结论。

（七）编制出具评估报告

评估专业人员在执行评定、估算程序，形成资产评估结论后，应当根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告。按照资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以与委托方或委托方许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

资产评估机构及评估专业人员完成了上述评估程序后，由其所在评估机构出具并提交正式资产评估报告。评估报告应由至少两名承办该项业务的评估专业人员签名并加盖评估机构印章。评估机构及评估专业人员对出具的资产评估报告承担法律责任。

（八）整理归集评估档案

资产评估机构向委托人提交资产评估报告后，应当按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、其他相关资料进行整理，与资产评估报告一起及时形成评估档案。评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务的，保存期限不少于三十年。

资产评估工作底稿不仅有利于评估机构应对今后可能出现的资产评估项目检查和法律诉讼，也有利于资产评估机构总结、完善和提高资产评估业务水平。资产评估机构和评估专业人员应当将资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的有保存价值的各种文字、图表、音像等资料及时归档，并按国家有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。

资料卡 1-8

资产评估执业准则——资产评估程序

目标：了解资产评估执业准则——资产评估程序

【拓展阅读】

1. 诚信是资产评估行业的立业之本、兴业之基

诚信是社会主义核心价值观的重要部分，是人类社会的基本道德规范。《论语·述而》写道："子以四教：文，行，忠，信。"《论语·颜渊》之子贡问政。子曰：足食，足兵，民信之矣。子贡曰：必不得已而去，于斯三者何先？曰：去兵。子贡曰：必不得已而去，于斯二者何先？曰：去食。自古皆有死，民无信不立。诚信对于国家都如此重要，更何况对

于一个行业，如果失去诚信，资产评估行业就失去了存在的意义，一切都无从谈起。每一位评估从业人员，都应时刻坚持诚信第一，注重职业道德，恪守独立、客观、公正的执业原则，严格遵守执业规范和执业纪律，根据相关法律、法规和评估准则，提供高水平的专业服务，出具高质量的专业报告，维护评估业务委托方、评估报告使用者、社会公众等各方的合法利益。

资料来源：刘公勤.评估发现价值，诚信铸就行业[J].中国资产评估，2014(2).

2. 资产评估助力“卡脖子”关键核心技术发展

解决“卡脖子”关键核心技术是推动创新高质量发展、保障国家民生安全、促进企业持续发展的必要条件。解决“卡脖子”问题，既要加强基础研究，也要加快形成科技成果转化机制，资产评估在其中发挥积极作用。

国家集成电路产业投资基金二期股份公司主要聚焦集成电路产业链布局，重点投向芯片制造及设备材料、芯片设计、封装测试等产业链环节，支持行业内骨干龙头企业做大做强。同时，在保持集成电路领域投资强度的基础上，适当考虑投资产业生态体系缺失环节和信息技术关键整机重点应用领域，加大市场推广力度，提升国产集成电路产品市场占有率。在国家集成电路产业投资基金二期股份公司投资广州慧智微电子股份有限公司过程中，资产评估发挥了专业优势，积极作为，在“卡脖子”芯片设计行业促进民营研发团队＋国家资本的整合协同，实现专业分工和国产芯片相关技术产业化、规模化过程中，为国资保值增值，攻关企业做大做强，实现高质量发展贡献了评估专业力量。

2021年9月，广州慧智微电子股份有限公司启动融资计划，以高于本次增资投前估值的1.5倍融资，国家集成电路产业投资基金二期股份公司根据资产评估结果顺利注资广州慧智微电子股份有限公司。此后，广州慧智微电子股份有限公司在研技术的产业化进程加快，进入良性商业运营模式，企业价值得到进一步提升。后续广州慧智微电子股份有限公司将启动股改及上市等工作。届时，国家集成电路产业投资基金二期股份公司可通过在二级市场出售持有公司股份的方式实现退出。

资产评估是为社会经济活动的参与方提供价值鉴证或咨询专业意见的第三方社会中介服务。在关键核心技术不同发展阶段，资产评估均可以提供针对性的评估服务，为解决融资难题、推进科技成果转化、维护各方合法权益等发挥价值发掘、价值鉴证、成果评价等专业作用。

(1) 早期研发阶段，通过资产评估可以助力解决关键核心技术企业融资难题。

关键核心技术研究普遍存在量产前研发投入大、实现量产及盈利的周期较长、研发人员的人力投入成本高等特点。许多正在研发关键核心技术的企业在发展过程中存在明显资金不足问题。在技术行业快速发展的环境下，公司要保持核心竞争力，未来在技术升级、产品研发、业务拓展及人力资本等方面都需要大量的资金投入，仅靠企业自身发展的留存盈余或原始股东的持续供血，会让企业的经营面临较大的不确定性和风险。在这种情况下，好的技术如果不能得到大量融资或者尽快产业化，达到有效市场覆盖，实现以市场商业化来供血推动持续研发迭代升级，则会让埋头苦干换来的技术胎死腹中，从而陷入死循环，最后被国外技术远远抛下。

资产评估作为独立的第三方专业服务机构，可以为社会资本及国有资本投资入股提

供专业的价值鉴证或价值咨询服务，为银行提供贷款额度及抵押价值等咨询意见，拓宽关键核心技术企业的融资渠道。在客观分析企业发展历史、经营现状、发展诉求、市场供需情况等基础上，对企业产品的市场前景进行充分挖掘，分析后续行业发展趋势和企业核心竞争力，并据此对企业的未来收益进行合理预测，实现与资本市场对接，帮助关键核心技术企业破解融资困境，打通融资“最后一公里”。

（2）在研发成功但尚未进入商业化投产阶段，通过资产评估可以助力推进科研成果转化。

企业关键核心技术研发创新行为与外界认知之间、科研院所与技术研发企业之间、资金持有主体与关键核心技术企业之间都会存在较为严重的信息不对称。一些企业出于对新产品新技术可靠性的担忧，对投资购买新产品新技术的意愿不强。此外，当前科研部门和高等教育机构通常把与企业的协同创新行为安排在应用分析和基础研究等研究前期过程。当创新进行到应用化时，在缺乏有效利益划分的前提下，后者不愿分配有关收益，前者不愿把技术全部转让给企业，从而造成创新成果往往会停留在专利等学术层面，无法及时实现预期的市场价值。

资产评估行业通过对企业创新的技术水平、风险特征、市场前景等进行尽职调查，可以有效降低信息不对称；通过在知识产权的成果转化、许可转让、合资入股等环节进行资产评估，有助于解决科技成果转化定价难的问题，为科技成果入股提供依据，使科技企业与社会各方形成一种资产纽带关系，实现良性发展。

（3）在核心技术产品成功进入市场阶段，通过资产评估可以助力推进投资关键核心技术良性循环。

关键核心技术产业是一个人才、资金、技术高度密集的产业。关键核心技术突破本质上是完成一项高风险、高投入、高复杂性、长周期的重大技术创新，对任何一个创新主体而言都具有极高的挑战性。

对于关键核心技术企业的国有资本股东，在核心技术产品成功进入市场阶段，以资产评估报告为基础对国有资本前期投资进行绩效评价，从社会效益、经济效益各个方面全面评价国有资本投资关键核心技术企业的成效，总结经验和教训，能够为后续类似投资提供有意义的借鉴和参考。另一方面，当关键核心技术实现突破性发展，形成产业化或规模化时，通过资产评估对股权价值的合理估算和定价，能够帮助实现政府性金融机构完美退出。

资料来源：韩艳，王淼，杨松堂.资产评估助力“卡脖子”关键核心技术发展 ——国家集成电路产业投资基金二期股份公司投资芯片企业评估项目调研报告[J].中国资产评估，2023(3).

【关键术语】

资产评估　评估目的　评估对象　评估范围　评估基准日　评估依据　评估程序　评估方法　评估结论　评估假设　评估原则　资产评估机构　评估专业人员　价值类型　公允价值　市场价值　投资价值　在用价值　清算价值　残余价值　资产评估准则　资产评估基本准则　资产评估执业准则　资产评估职业道德准则

【主要知识点】

- 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。
- 资产评估的要素包括：评估主体、评估客体、评估原则、评估目的、评估范围、价值类型、评估基准日、评估依据、评估方法、评估程序、评估假设、评估结论。
- 资产评估具有现实性、市场性、预测性、公正性和咨询性等特点。
- 资产评估机构是在市场监管部门登记，在财政部门备案、接受委托执行资产评估业务并独立承担民事责任的合伙形式或公司形式的法人。评估专业人员包括评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。评估师是指通过评估师资格考试的评估专业人员。
- 资产价格与评估价值都是资产价值的表现形式。资产价格是一个现实存在的历史数据或事实，是交易行为中特定买方和卖方对资产实际支付或收到的货币数额，反映的是交易双方在目前市场条件下对交易资产价值的评判，其价格形式不一定具有公允性。评估价值反映的是在模拟市场环境中资产的交易价格，是一个主观的价值估算数，资产评估力求揭示资产的公允价值。
- 资产价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。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。市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。
- 评估目的说明为什么要进行资产评估，评估结果是为何种资产业务服务。评估目的是资产评估业务的基础，它不仅决定了评估价值类型的选择，也在一定程度上制约着评估程序和评估方法的选择。
- 资产评估价值类型的合理选择是实现评估目的，满足评估相关条件的重要途径和手段。资产评估目的分为一般目的和特定目的，一般目的是对各种条件下资产的公允价值做出判断；特定目的是一般目的的具体化，其实质是判断特定条件下或具体条件下资产的公允价值。
- 资产评估机构及其评估专业人员开展评估业务，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，在执业过程中应当勤勉尽责，提供科学性、专业性的服务。因此，评估机构与评估专业人员应遵循独立性、客观性、科学性和专业性等工作原则，以及预期性、贡献性和替代性等技术原则。
- 资产评估是建立在一系列假设基础之上的，资产评估中的基本假设包括交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。
- 资产评估基本程序包括：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。

【复习思考题】

1. 早期资产评估和现代资产评估各有什么特征？
2. 什么是资产评估？它包含哪些要素？
3. 资产评估具有哪些特点？
4. 评估专业人员职业道德包括哪些基本要素？
5. 怎样理解资产评估的市场价值类型与市场价值以外的价值类型？
6. 如何理解公允价值的内涵？
7. 资产评估特定目的有哪些？
8. 如何理解资产评估假设前提？
9. 资产评估应遵循哪些工作原则和技术原则？
10. 资产评估程序包括哪些主要环节？

【自测题目】

自测题 1-1

自测题 1-2