

# 第一章

## 资产评估概述

### 【学习目标】

1. 了解资产评估的概念、特点及要素；
2. 理解资产评估的假设与原则；
3. 掌握资产评估的目的与价值类型；
4. 熟悉资产评估的程序。

### 案例导入

### 老字号品牌评估中的诚信坚守

#### 一、案例背景

“瑞福斋”是一家有着百年历史的传统糕点老字号，一直以精湛工艺、真材实料闻名。随着市场竞争加剧，企业计划引入战略投资实现扩张，需要对品牌进行资产评估，以确定合理的品牌价值，为融资谈判提供依据。此次评估工作由新兴资产评估公司负责，评估师团队成员包括经验丰富的张老师以及年轻评估师小李、小王。

#### 二、评估过程中的分歧

在评估初期，收集资料时，小李发现“瑞福斋”虽口碑好，但因经营管理较为传统，部分财务数据记录不完整，尤其在早期品牌推广费用上，缺乏精确账目。在进行市场调研时，小王通过与一些老顾客交流，听闻“瑞福斋”曾因一次原材料供应紧张，短暂使用过质量稍次的原料，不过很快就改正了。

在估值方法选择环节，小李认为应使用收益法，看重品牌未来盈利潜力，预估未来市场份额扩大带来的高额利润，给出一个偏高的品牌估值；小王则倾向市场法，参考近期一些类似传统食品品牌交易案例，认为“瑞福斋”品牌价值应在一个相对保守范围内，毕竟其存在经营管理短板与那次原料事件影响。两人各执一词，争论不休，都想说服对方采纳自己的观点。

#### 三、诚信教育的介入

张老师意识到团队内部的分歧已经影响到评估工作的正常开展，于是组织了一次内部会议。会上，张老师没有直接评判两人的方法对错，而是分享了自己早年参与的一个因评估不诚信导致严重后果的案例：一家企业为获取高额贷款，与评估机构串通虚增资产价值，最终贷款到期无法偿还，企业破产，评估机构信誉扫地，相关责任人面临法律制裁。

张老师语重心长地说：“资产评估是一份承载着信任与责任的工作，我们的评估报告关

乎企业命运、投资者利益。数据的选取、方法的运用,都必须基于真实、客观、公正的原则。不能为了迎合企业期待,或者追求表面上的‘亮眼’数据,就违背职业操守。像‘瑞福斋’这样的老字号,它的价值不仅体现在经济收益上,更在于传承的文化、坚守的品质。我们如实评估,是对它历史的尊重,也是对未来发展负责。”

听了张老师的话,小李和小王陷入沉思。他们认识到,自己的争论不应是为了坚持个人观点,而是要以诚信为基石,寻找最能反映“瑞福斋”真实品牌价值的评估方式。

#### 四、评估结果与启示

最终,评估团队综合考虑多种因素,谨慎选取数据,采用收益法与市场法相结合的方式,充分考量“瑞福斋”的品牌优势、市场潜力以及经营现状,给出了一个客观合理的品牌评估价值。这份评估报告得到了“瑞福斋”管理层和潜在投资者的认可,为企业后续融资与发展奠定了良好基础。这个案例在资产评估教学中,能让学生深刻理解诚信在资产评估行业的核心地位。在面对复杂评估对象、不同观点碰撞时,要坚守职业操守,秉持客观、公正原则,不被利益诱惑,以专业能力和诚信态度为社会提供有价值的评估服务,传承和弘扬行业正能量,维护市场经济秩序。

#### 案例思考:

评估人员在评估过程中应如何做到诚信坚守?

## 第一节 资产评估的概念、特点及要素

### 一、资产评估的概念

#### (一) 资产评估的定义

资产评估属于价值判断范畴,它实际上是一种通过模拟市场行为来分析、判断资产价值的行为,是评估人员根据有关数据资料,模拟市场对资产在一定时点上最有可能实现的市场价值(market value)的估计和判断活动。资产评估就是使用经济学的理论、方法对资产价值进行定量的估计和判断。

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。

具体讲,资产评估是专业机构和人员,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。

#### (二) 资产评估的对象

##### 1. 资产的概念

资产(asset)是生产商品或提供劳务的工具,是能够长期提供收益流的物品。

资产是特定权利主体拥有或控制的能以货币计量的,并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。

## 2. 资产的特征

资产的特征如图 1-1 所示。



图 1-1 资产的特征

(1) 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。在资产评估中应了解被评估资产的产权构成。资产评估中的资产不应仅以所有权作为界定依据,一些资产,如特许经营权、采矿权,企业只有控制权而无所有权,但由于其能为企业带来净现金流,也应作为企业的资产加以确认。

(2) 预期给企业带来经济效益。能给经济主体带来未来效益的经济资源,才能作为资产确认。

(3) 从未来潜在能力来讲,资产具有使用价值和交换价值。

(4) 资产价值能以货币计量。资产若不能以价值计量就不能作为资产确认,即要形成价格,有价格才能以货币计量。西方经济学认为价格形成的要素有效用、稀缺性及有效需求,只有同时具备这三大要素才能形成价格。

## 3. 资产确认原则

资产的确认需要遵循以下基本原则。

(1) 现实性。被评估的经济资源必须是现实的,在评估前已存在。经济资源的存在是已发生的经济活动的结果,并且其现实性只有在当前和今后能够被证实的情况下,才能进行评估。

(2) 控制性。企业有权控制和使用这项资源,这是确认资产的一个重要条件。

(3) 有效性。这项资源必须能为企业带来经济利益,即与该资源有关的经济利益很可能流入企业。

(4) 稀缺性。资源的稀缺程度也是确认资产时需要考虑的一个因素,尽管其具体应用和重要性可能因情境而异。

(5) 合法性。资源的获取必须是合法的,这是确认资产的另一个基本条件。

在权责发生制下,资产的确认还需考虑以下原则。

(1) 经济利益流入。资产的确认应该基于企业实际收到或将要收到的经济利益,而不是基于资产本身的形式或所有权。

(2) 可靠性和可度量性。资产确认应该具有可靠性和可度量性。可靠性要求信息真实可靠,能够反映实际情况;可度量性要求资产的价值能够被合理确定和计量。

这些原则共同构成了资产确认的完整框架,确保了资产在财务报表中的准确性和可靠性。

## 4. 资产分类

资产的存在形式是多种多样的,通常情况下,按照不同的标准,可将资产分为不同的种

类,见表 1-1。

表 1-1 资产的分类

分类标准	类别
资产存在形态	有形资产和无形资产
资产是否具有综合获利能力	单项资产和整体资产
资产能否独立存在	可确指的资产和不可确指的资产
资产与生产经营过程的关系	经营性资产和非经营性资产

(1) 有形资产(tangible assets)是指那些具有实体形态的资产,如机器设备、房屋建筑物、流动资产、长期投资、专项资产、自然资源资产等。无形资产(intangible assets)是指特定主体所拥有或控制的,不具有实体形态,对生产经营长期发挥作用且能带来经济利益的资源,如专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、特许权等可辨认的无形资产以及不可辨认的无形资产——商誉。

(2) 单项资产(single item property)是指单台、单件的资产。整体资产(overall property)是指由一组单项资产组成的具有整体生产能力或获利能力的资产综合体,如企业生产流水线。

(3) 可确指的资产(specified assets)是指能独立存在和转让的资产,除商誉以外的有形资产和无形资产都是可确指的资产。不可确指的资产(non-specified assets)是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产,如商誉。

(4) 经营性资产(operational assets)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。经营性资产又可按是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。非经营性资产(non-operating assets)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。

### 知识拓展

#### 评估的解释

视频 1-1 评估的解释



评估有狭义与广义之分。狭义的评估有时称“估价”,指对资产的价值分析、测算活动,含义精准、明确、具体;广义的评估不局限于对资产的价值分析、测算活动,还可以指查验某人、某物或者某项活动、工作等,以判断其表现、能力、质量、效果、影响等,比如:教育评估、规划实施情况、规划和建设项目实施后可能造成的环境影响、国防评估、绩效评估、风险评估、节能评估、人才评估等。本书论及的评估特指狭义的评估。

评估从字面意思来讲,“评”就是评定,对经济结果进行评价;“估”就是估计、估算,对未来的经济结果进行预测。

## 二、资产评估的特点

资产评估具有如下特点。

(1) 市场性。资产评估是适应市场经济要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作出经得起市场检验的评价估算和报告。

(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。

(3) 预测性。一项资产之所以有价值,在于其预期能产生现金流。资产的市场价值是对其未来产生净收益的现实反映。

(4) 咨询性。资产评估为资产业务所提供的评估价值,是一种专业化、市场化的咨询服务,评估结果本身并无强制执行的效力,评估主体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。评估价值只是为资产业务提供一个参考价值,最终的成交价格将取决于当事人讨价还价的能力。

### 知识拓展

#### 资产的价格与价值

《专业评估执业统一准则》给出的价格(price)的概念是“某项资产的询价、报价或支付的金额”。价格是为取得一项资产所花费的实际数额。价格是一个历史数据或事实(过往的、以前的),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。价格是价值的货币表现形式。

**价格——最后达成的结果,是一个历史数据或事实,价格有唯一性。**

《专业评估执业统一准则》对于价值(value)的概念表述是“资产购买方、出售方或使用方与该资产之间的货币数量关系”。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,是拥有某项资产带来的经济利益。在评估业务中,价值必须是经过定义的,如市场价值、投资价值等。资产评估的目标是判断评估对象的价值而不是评估对象的实际成交价格。

**价值——着眼未来,评估中的价值不是历史数据、不是事实,是估计。**

资产价值与资产评估价值是紧密联系的。资产的价值是资产对主体的效用(utility),是资产对主体的作用和影响,资产价值属于存在范畴,是客观存在,是资产评估的对象;而资产评估价值则是主体的观念活动或对资产价值的观念评估、观念把握,是观念范畴。

一般来说,资产价值决定资产评估价值,资产评估价值反映资产价值。

### 三、资产评估的要素

资产评估作为一种评价过程,要经历若干评估步骤和程序,同时也会涉及以下基本的评估要素。

(1) 评估主体。评估主体即资产评估机构及其评估专业人员。评估专业人员包括资产评估师和其他具有评估专业知识和经验的评估从业人员。

(2) 评估客体。评估客体即被评估的资产,是资产评估的具体对象。评估客体既可以是实体的实物资产,也可以是没有实体的无形资产;既可以是单项资产,也可以是诸如企业这样的整体资产。

单项资产评估(single item property appraisal)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。

整体资产评估(overall property appraisal)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,如以企业全部资产作为评估对象的企业价值评估、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。

(3) 评估依据。评估依据是指根据什么进行资产评估,即资产评估工作所遵循的法律法规、专业准则、经济行为文件、重大合同协议、收费标准及其他参考依据,主要包括以下几方面。

① 法规依据。法规依据是与资产评估相关的法律、法规、准则,如《中华人民共和国资产评估法》(以下简称《资产评估法》)、《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合伙企业法》、《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)等,这些法律、法规是开展资产评估工作必须遵守的行为准则。

② 行为依据。行为依据是反映资产评估经济行为的文件,如证券监管部门同意公司依法实施首次公开发行股票并上市的有关批文、资产管理部门同意公司与外方合作组建中外合资公司的有关批文等。这些文件、合同、协议明确了资产业务的性质与评估目的,决定了资产评估价值类型与相应评估方法的选择,是资产评估结果赖以形成的重要基础。

③ 产权依据。产权依据是与被评估资产相关的重大合同协议,如产品销售合同、技术转让协议、资产租赁合同等,这些合同、协议是评估人员对资产价值作出判断时所依据的重要资料。

④ 取价依据。取价依据是与被评估资产有关的取费标准和其他参与资料,如被评估资料所在地的房屋建筑物造价标准、各种费率取费标准、土地基准地价、行业协会发布的有关信息等,这些资料是对评估资产价值作出判断的重要依据。

(4) 评估目的。评估目的即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求或资产评估结果的具体用途。它直接或间接地决定和制约资产评估的条件以及价值类型的选择。评估目的回答的是为什么要进行资产评估。

(5) 评估原则(appraisal principles)。评估原则即资产评估的行为规范,是调节当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。

(6) 评估程序。评估程序是指资产评估师执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤,即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。

(7) 评估价值类型。评估价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式,或资产评估价值的规定性。这个要素对资产评估有关参数的选择具有很强的约束性,它包括市场价值与非市场价值。

(8) 评估方法。评估方法即资产评估所运用的特定技术,是分析判断资产评估价值的手段和途径,是评估要素中最重要的一個要素。目前国际上公认的评估方法有收益法、市场法、成本法。

(9) 评估假设。评估假设即前提假设,资产评估和其他学科一样,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上的。

(10) 评估基准日。评估基准日即评估时点,评估的资产价值所对应的日期。

以上十个资产评估要素有机结合,构成资产评估活动的有机整体。

### 知识拓展

资产评估:①是由专门从事资产评估的机构和人员进行的;②是对拟发生产权交易或变动的资产进行的评估;③是评估人员依据有关的法律、法规,在对被评估资产有关信息全面了解的基础上作出的价值判断;④具有明确的目的;⑤应当遵循一定的原则;⑥必须按照一定的程序进行;⑦应当明确所评估资产的价值类型;⑧应当运用科学的评估方法进行评估;⑨应当建立在一定的假设基础上;⑩应当载明评估基准日。

## 第二节 资产评估的假设与原则

### 一、资产评估假设

任何一门学科的建立都要以一定的假设为前提。资产评估是在资产业务发生之前通过模拟市场对准备交易的资产在某一时点的价格所进行的估算,进行评估时必须对被评估资产所处的时间和空间状况作出合乎逻辑的假定和说明,这便是资产评估假设。

#### (一) 资产评估基本假设

假设是资产评估结论成立的前提条件。在资产评估中,主要有四项基本假设,如图 1-2 所示。



图 1-2 资产评估基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设(exchange hypothesis)是指假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。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。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(open market hypothesis)是对资产拟进入的市场条件以及资产在该市场条件下受何种影响的一种假设说明或限定。它是假定被评估对象所处的市场是一个充分发达的、完善的、理想的市场,也就是买方、卖方同时存在,都有交易的意愿,同时信息对称。

公开市场假设旨在说明一种充分竞争条件,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最基本假设,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。

### 3. 持续使用假设

持续使用假设(going-concern assumption)是对处于使用状态的资产拟进入的市场条件,以及在这样的市场条件下资产状态的一种假定性描述或说明。

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,同时也着重说明了资产的存续状态。该假设要求,一般情况下不能按资产拆零出售所得收益之和来估计,而应将资产看成是一种获利能力。持续使用又细分为三种情形:在用续用、转用续用、移地续用。

(1) 在用续用。处于使用的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后,将按其现在的用途及方式继续使用下去。

(2) 转用续用。被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后,改变资产现在的用途,调换新的用途继续使用下去。

(3) 移地续用。被评估资产将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继续使用。

### 4. 清算假设

清算假设(liquidation assumption)是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定,即假定资产面临着强制清算或快速变现的事实,以此为特定条件的假设。

由于清算假设被评估资产处于被迫出售或快速变现条件之下,资产交易双方的地位不平等,交易时间短,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相同资产的评估值,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。

## (二) 资产评估假设与评估目的、评估对象、价值类型的关系

(1) 与评估目的关系。评估目的不同,市场环境条件、交易方式、企业存续状态、资产状态等不同,评估报告的作用以及评估结论的使用方式也不同。设定评估假设时应结合评估目的。

(2) 与评估对象的关系。单项资产评估假设适用于资产使用状态假设,企业价值评估假设适用于企业经营状态假设或者清算假设等。

(3) 与价值类型的关系。不同的价值类型及不同市场交易条件,假设条件也不同。如使用投资价值类型评估并购标的企业价值,应假定企业并购方式和并购后的整合措施能够如期实现,作为协同效应价值估算的前提;如使用清算价值类型评估企业债务价值,应假设企业终止经营后,资产被迫出售、快速变现等市场条件,作为资产变现价值估算的前提。

## 二、资产评估原则

资产评估原则即资产评估的行为规范,是调节当事人各方关系、处理评估业务的行为准

则(图 1-3)。

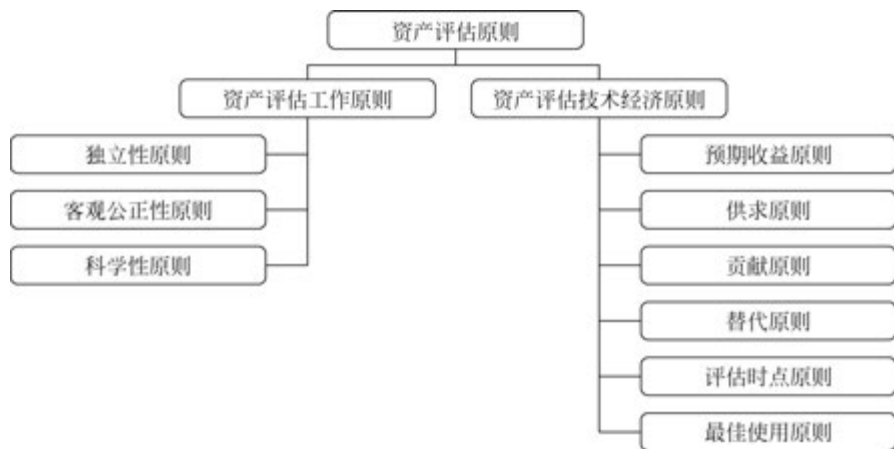


图 1-3 资产评估原则

### (一) 资产评估工作原则

资产评估工作的性质决定了资产评估机构及其评估师在执业过程中应坚持独立性、客观公正性和科学性等工作原则。资产评估工作原则是规范资产评估主体行为的准则,具体包括以下几方面。

(1) 独立性原则。首先,评估机构本身是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织(法人);其次,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,不受委托人及外界与内在因素的影响和干扰,进行独立公正的评估工作。

(2) 客观公正性原则。资产评估工作必须实事求是,尊重客观实际。工作中必须以实际材料为基础,以确凿的事实和事物发展的内在规律为依据,以求实的态度为指针,实事求是地得出评估结果,而不可以自己的好恶或其他个人的情感进行评估。

(3) 科学性原则。资产评估机构和评估人员必须遵守科学的评估标准,以科学的态度制订评估方案,并采用科学的评估方法进行资产评估。

### (二) 资产评估技术经济原则

资产评估技术经济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,主要包括以下几方面。

(1) 预期收益原则(principle of anticipation income)。资产在评定价值时必须考虑未来可能为控制者带来的经济效益。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拥有者或控制者带来的预期收益量的多少。

(2) 供求原则(principle of supply and demand)。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。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。供求双方的相互作用构成市场,影响资产价格。在进行资产评估时,应充分考虑资产本身的供求状况,准确评估资产的价格。

(3) 贡献原则(principle of contribution)。根据经济学边际收益原理,各生产要素价值

的大小可依据其对总收益的贡献来衡量。资产中某一部分或部件价值可以根据它对资产整体的贡献来衡量或根据假设缺少它时整体价值的下降值来决定。贡献原则要求在评估一项由多个资产构成的资产综合体价值时,必须综合考虑该项资产在资产综合体中的重要性。在评估专利权或商标等无形资产时,尤其要坚持贡献原则。

(4) 替代原则(principle of substitution)。任何理性的投资者对具有相同效用的物品,必定选择价格便宜的,而在价格相同时必定选择效用较大的。因此,在评估过程中,如果同时有几种效能相同或可以互相替代的资产,而它们的价格又各不相同,评估值应选取较低的价格,或评估值不应该高于替代物的价格。

(5) 评估时点原则(principle of valuation date)。评估时点原则也称估价日期原则。资产评估具有动态性特点,资产的价值会随着时间等因素的变化而变化,必须选取一个评估基准日。它为资产评估提供了一个时间基准。评估时点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。

(6) 最佳使用原则(principle of best use)。最佳使用原则指按照评估对象的最佳使用方式评估资产的价值。最佳使用是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下,能够使评估对象产生最高价值的利用方式。

### 知识拓展

#### 资产评估假设的内涵和实质对资产评估有何意义

资产评估假设的内涵和实质对资产评估的意义在于为评估提供基础条件,确保评估结果的准确性和合理性。

内涵方面:资产评估假设是依据现有知识和有限事实,通过逻辑推理,对资产评估所依托的事实或前提条件作出的合乎情理的推断或假定。这些推断或假定为资产评估得以进行创造了条件,并限定了资产评估的外部环境。例如,交易假设假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师可以根据待评估资产的交易条件对模拟市场进行估价,这为资产评估提供了基本的前提。

实质方面:资产评估假设的实质在于将被评估资产置于一个相对固定的市场环境当中,以及将被评估资产设定到某一种状态下。这样,评估人员就可以根据评估假设所限定的市场条件及评估对象的作用空间和作用方式,评定估算出符合资产评估特定目的的评估结果。如果评估对象所面临的市场条件不确定,或者评估对象的作用空间和作用方式不确定,那么资产评估将无法进行,或者即使进行了也无法真实反映评估对象的价值。

因此,理解资产评估假设的内涵和实质,有助于评估人员正确选择评估方法、合理确定评估参数,从而确保资产评估结果的准确性和合理性。同时,这些假设也是评估师进行专业判断的前提,对评估师的专业判断具有重要影响。

## 第三节 资产评估的目的与价值类型

### 一、资产评估的目的

资产评估的目的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

评估结果的具体用途。

资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包含特定目的,而资产评估的特定目的则是一般目的的具体化。

### (一) 资产评估的一般目的

资产评估的一般目的或称资产评估的基本目标,是由资产评估的性质及其基本功能决定的。如果暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊要求,资产评估所要实现的一般目的只能是在资产评估时点的公允价值(fair value)。

### (二) 资产评估的特定目的

资产评估的特定目的包括以下几个。

- (1) 评估当事人委托进行资产评估的特定行为。
- (2) 资产业务对评估结果的具体要求。
- (3) 资产评估有哪些特殊情况或适用于哪些场合。

资产评估的特定目的统领着资产评估全过程,制约着资产评估价值类型的选择,是界定评估对象的基础。

一般来讲,资产业务(引起资产评估的经济行为)的范围见表 1-2。

表 1-2 资产业务的范围

项 目	范 围
资产转让	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
企业兼并	一个企业以某种条件、某种形式(承担债务、购买、股份化、控股)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。在这个过程中要对有关资产的价值进行评估
企业出售	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行为
企业联营	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
股份经营	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
中外合资、合作	我国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
企业清算	包括破产清算、中止清算、结业清算等。以破产清算来说,破产前必须评估企业全部资产,评估结果作为企业清算债务或确定公开拍卖底价的依据
抵押担保	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。担保是指资产占有单位以本企业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,通常包括抵押、质押、保证等
企业租赁	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
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的有关事项
企业资产保险	企业为了补偿自然灾害或意外事故所造成的经济损失,往往办理资产保险。资产评估既是计算缴纳保费的依据,也是将来保险公司理赔的重要依据

以上是资产评估业务特定目的的主要情形,但不是全部。

### (三) 资产评估的特定目的在资产评估中的作用

(1) 资产评估的特定目的不仅是某项具体资产评估活动的起点,同时又是资产评估活动所要实现的目标。它是由引起资产评估的特定经济行为(资产业务)决定的,对评估结果的性质、价值类型等有重要的影响。

(2) 资产评估的特定目的是界定评估对象、确定资产范围的基础。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都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,而且要对其价值作出判断。

(3) 资产评估的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。

需要指出的是,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。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以及资产自身的状态等,都可能对资产评估结果的价值类型产生影响。

## 二、价值类型

不同的评估目的决定相应的价值种类。不同的价值类型从不同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着较大差异。

### (一) 资产评估价值的分类

资产评估价值可以有多种分类标准和方法。

第一种划分是以资产评估的估价标准形式表述的价值类型,这种划分基本上承袭了现代会计理论中关于资产计价标准的划分方法和标准,将资产评估与会计的资产计价紧密联系在一起。

第二种划分是从资产评估假设的角度来表述资产评估价值类型,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。

第三种划分是从资产业务的性质来划分资产评估价值类型,这种划分强调了资产业务的重要性,认为有什么样的资产业务就应有什么样的资产价值类型。

第四种划分是以资产评估所依据的市场条件,以及被评估资产的使用状态来划分资产评估结果的价值类型,这种划分方法是我们现在采纳的。

资产评估价值的分类如图 1-4 所示。

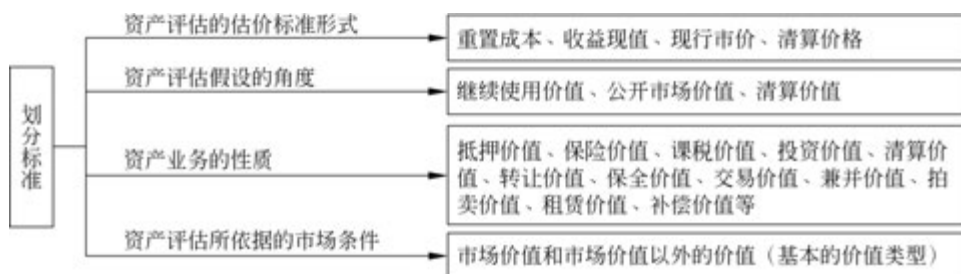


图 1-4 资产评估价值的分类

## （二）市场价值与市场价值以外的价值

在《国际评估准则》中，**市场价值**被定义为：“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估计数额”，“且当事人双方应当各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制”。

《国际评估准则》并没有直接定义市场价值以外的价值，而是指出凡不符合市场价值定义条件的资产评估价值类型都属于市场价值以外的价值。市场价值以外的价值也称非市场价值、其他价值。

《资产评估价值类型指导意见》第五条指出：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。

## （三）价值类型在资产评估中的作用

- （1）价值类型是影响和决定资产评估价值的重要因素。
- （2）价值类型制约资产评估方法的选择。
- （3）明确评估价值类型，可以更清楚地表达评估结果，可以避免委托方误用评估结果。

## （四）价值类型的选择

（1）市场价值类型的选择。当评估人员执行的评估业务对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，不考虑对特定市场参与者自身因素和偏好，评估目的是为正常的交易提供价值参考依据时，通常应选择市场价值作为评估结论的价值类型。

但在选择市场价值时，评估人员必须关注到不同的市场可能会有不同的市场价值。当标的资产可以在多个市场上交易时，评估人员除需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，还应说明选择该市场价值的理由。

**【例 1-1】** 国内某上市公司计划并购一家国内的非公众公司。该标的公司注册经营地在中国内地，按照我国法律、法规注册成立，并受我国法律、法规管辖，对该标的股权进行评估，需要选择何种价值类型？

**解：**由于该案例的评估目的是为某上市公司收购国内非公众公司提供价值参考依据，同时没有提及需要考虑特定的买方或卖方的特性，因此应该选择市场价值。同时，该项交易应该在中国内地发生，因此应该选择中国内地的市场价值。另外，标的公司是国内的一家非公众公司，其股权不能在证券交易市场上转让，也不能在“新三板”市场上转让，只能在中国

内地一般的产权交易市场上转让。因此,我们选择的市場价值应该是中国内地产权交易市场上的市場价值。

**【例 1-2】** 国内某国有企业计划到加拿大收购一家当地的公众公司。该标的公司是当地证券交易所上市的公司,现需要对该标的公司进行评估,选择何种价值类型?

**解:** 由于该交易是国内的企业到加拿大收购当地的公司,并且没有提及特定的买方与卖方的特性,因此应该选择市場价值。这个市場价值应该受加拿大法律、法规的管辖,因此应该选择加拿大的市場价值。同时,这个市場价值应该是加拿大证券交易市場的市場价值,不是一般产权交易市場的市場价值。

**【例 1-3】** 国内某企业计划收购一家总部在澳大利亚的 A 公司,A 公司有一家全资子公司 B 公司,注册在美国。现需要评估 A 公司的子公司 B 公司的股权价值,应该如何选择价值类型?

**解:** 本案例是要评估 A 公司的子公司 B 公司的价值,但是标的资产 A 公司是澳大利亚的公司,我们评估 A 公司的价值应该是 A 公司在澳大利亚的市場价值;因为 B 公司是在美国注册的公司,从理论上说,可以在美国市場上转让该公司股权,也可以在澳大利亚市場上转让其股权,并且这两种转让方式都有可能。因此在选择 B 公司的市場价值时应该选择 B 公司在美国市場和澳大利亚市場两个市場中的最有利市場,也就是说应该选择 B 公司在美国市場和澳大利亚市場中最有利市場的市場价值。

(2) 投资价值类型的选择。当评估人员执行资产评估业务时,该评估业务针对的是特定投资者或者某一类投资者,也就是评估中必须要考虑这个或这些特定的市場参与者自身“特性”对交易价值的影响,则需要选择投资价值类型。

在评估实务中,评估人员在选择投资价值时通常需要说明选择的理由及所考虑投资价值包含的与市場价值区別的要害,如发生协同效应的资产范围以及产生协同效应的种类,这是选择投资价值必须要详细披露的内容。

**【例 1-4】** 甲企业拥有一座海滨酒店,乙企业拥有一个海滨浴场,两者位置相邻,现在甲企业要收购乙企业,应该如何选择价值类型?

**解:** 海滨酒店与海滨浴场显然存在经营层面的协同,这种“酒店+浴场”的经营模式显然更加容易吸引顾客,因此,甲企业收购乙企业存在协同效应,并且这种协同应该属于经营协同。对于这种明显存在协同效应的评估可以选择投资价值,但是,是否选择投资价值需要评估人员与委托方协商后确定。

**【例 1-5】** 某移动通信运营商计划收购一家互联网电商企业,如何选择价值类型?

**解:** 移动通信运营商有大量的客户资源,可以将这些客户资源嫁接给电商企业,使得电商企业在短时间内快速集聚自己的客户资源,并且由于移动通信运营商与电商企业之间没有相互竞争,因此,移动通信运营商将自身客户嫁接给电商企业对自身经营一般没有影响。这是一个典型的客户资源协同效应。这种存在明显协同效应的案例可以选择投资价值,但是需要与委托方充分沟通。

(3) 在用价值类型的选择。当评估人员执行资产评估业务,评估对象是企业或者整体资产组中的要素资产,并且在评估业务执行过程中只需要考虑以这些资产未来经营收益的方式来确定资产的价值时,评估人员需要选择在用价值。

(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,评估人员通常应当选择清算价值作为评估结论的价值类型。

(5) 残余价值类型的选择。当评估对象无法或者不宜整体使用,也即整体已经不具有使用价值,但如果改变其计量单元,将计量单元缩小至零部件后,还可以具有使用价值时,评估人员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。

### (五) 关于价值类型选择与资产评估目的等相关条件的关系

决定和影响价值类型的因素有评估的特定目的、市场条件、资产功能及其状态。上述三项因素是一个有机整体,核心问题是特定目的。价值类型的选择与资产评估目的等相关条件的关系应该从两个方面来认识和把握:其一要从正确选择价值类型的角度,来关注资产评估目的等相关条件对所选择价值类型的影响;其二要从价值类型的选择对实现资产评估目的以及满足其他相关条件的角度,来关注价值类型的正确选择。

从第一个层面上看,资产评估的价值类型是资产评估结果的属性及其表现形式。价值类型的选择本来就应该受到评估目的等相关条件的制约。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。

资产评估的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。

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。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。

从第二个层面上看,资产评估价值类型的合理选择也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。

资产评估目的有一般目的和特定目的之分,资产评估的一般目的是要对各种条件下“交易”中的资产的公允价值作出判断,以及给出这些资产在各种条件下的公允价值。而特定目的是一般目的的具体化,资产评估特定目的的实质是判断特定条件下或具体条件下资产的公允价值。

公允价值的相对性质主要是指对于某一资产而言,它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。尽管对这个具体资产而言,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又都是合理和公允的。



## 知识拓展

### 如何领会资产评估目的与资产评估价值类型的关系

资产评估目的对资产评估价值类型具有约束和决定作用,而价值类型则是评估目的的具体体现。

资产评估目的不仅会对资产评估所要实现的目标具有限制作用,而且也会对具体评估项目的评估结论有某种约定。评估目的主要解决为何进行资产评估及评估目标是什么的问题,它决定了评估活动的出发点和归宿,是选择评估方法、确定评估价值类型的重要依据。

从本质上讲,评估目的对评估结论的价值定义及其类型的约束是由引起资产评估的具体经济事项所形成的评估条件对评估结果具体价值表现形式的直接或间接约束。资产评估的特定目的是由引起资产评估的特定资产业务所决定的,这些特定资产业务包括资产转让、企业兼并、企业出售等,它们对评估结果的性质、价值类型等有着重要的影响,特别是对资产评估价值类型的选择具有约束作用。因此,要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,价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

同时,价值类型也反映了评估目的对评估结果的具体要求。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,它们是对资产评估结果的一种质的规定。因此,在资产评估过程中,必须明确评估目的,并据此选择适当的价值类型,以确保评估结果的准确性和可靠性。

## 第四节 资产评估的程序

### 一、资产评估程序及其作用

#### (一) 资产评估程序及其主要环节

资产评估程序是指由资产评估准则规定的,要求资产评估机构及评估专业人员在执行评估业务过程中履行的系统性工作步骤及其逻辑关系决定的排列顺序。资产评估程序由具体的工作步骤组成,不同的资产评估业务由于评估对象、评估目的、资产评估资料收集情况等相关条件的差异,可能需要评估专业人员执行不同的资产评估具体程序或工作步骤,但由于资产评估业务的共性,各种资产类型、评估目的、资产评估业务的基本程序是相同或相通的。

资产评估程序从不同角度去理解,有狭义和广义之分。狭义的资产评估程序开始于资产评估机构和评估人员接受委托,终止于向委托人或相关当事人提交资产评估报告书。广义的资产评估程序开始于承接资产评估业务前的明确资产评估基本事项环节,终止于资产评估报告书提交后的资产评估文件立卷归档。

资产评估具体程序或工作步骤的划分取决于资产评估机构和评估专业人员对各项资产评估工作步骤共性的归纳,资产评估业务的性质、复杂程度也是影响资产评估具体程序的重要因素。根据该工作步骤的重要性,资产评估程序通常包括以下主要环节:明确评估业务基本事项;签订评估委托合同;编制评估计划;现场调查;收集整理评估资料;评定估算;

编制、审核和提交资产评估报告；立卷归档。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以及重要性原则确定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。

## （二）履行资产评估程序的重要性

资产评估程序应当以资产评估机构和评估专业人员为主体，反映资产评估机构和评估专业人员为执行资产评估业务、形成资产评估结论所必须履行的系统性工作步骤。履行资产评估程序的重要性表现在以下几方面。

### 1. 履行资产评估程序是规范资产评估机构和评估专业人员行为、提高资产评估业务质量的基本保证

资产评估机构和评估专业人员接受委托，不论执行何种资产类型、何种评估目的的资产评估业务，都应当履行必要的资产评估基本程序，按照工作步骤有计划地进行资产评估。这样做不仅有利于规范资产评估机构和评估专业人员的执业行为，而且能够有效地避免在执行具体资产评估业务中可能出现的程序上的疏漏，切实保证资产评估的业务质量。履行资产评估程序对于提高资产评估机构业务水平乃至资产评估行业整体业务水平都有重要意义。

### 2. 履行资产评估程序是评价资产评估机构和评估专业人员提供资产评估服务水平的重要依据

资产评估服务会引起许多相关当事方的关注，包括委托人、资产占有方、资产评估报告使用人、相关利益当事人、司法部门、证券监督及其他行政监督部门、资产评估行业主管协会以及社会公众、新闻媒体等。是否履行资产评估程序不仅是衡量资产评估机构和评估专业人员执行资产评估业务是否规范的重要标准，也是上述相关当事方提供的评价资产评估服务的依据，同时，还是委托人、司法和行政监管部门及资产评估行业协会监督资产评估机构和评估专业人员的主要依据。

### 3. 履行资产评估程序是资产评估机构和评估专业人员防范执业风险、保护自身合法权益、合理抗辩的重要手段

从实际情况来看，资产评估机构和评估专业人员与其他当事人之间就资产评估服务引起的纠纷和法律诉讼越来越多。资产评估机构和评估专业人员在履行必要资产评估程序方面是否存在疏漏，已经成为司法部门追究资产评估机构和评估专业人员责任的重要依据。因此，恰当履行资产评估程序是资产评估机构和评估专业人员防范执业风险的主要手段，也是在产生资产评估纠纷或诉讼后，合理保护自身权益、合理抗辩的重要手段之一。

## 二、资产评估程序的具体步骤

### （一）明确评估业务基本事项

明确评估业务基本事项是资产评估程序的第一个环节，包括在签订资产评估业务约定书以前的一系列基础性工作，如对资产评估项目进行风险评价、明确与承接的资产评估项目有关的重要事项等。由于资产评估专业服务的特殊性，资产评估程序甚至在委托人委托资

产评估机构、资产评估机构接受委托前就已开始。资产评估机构和评估专业人员在接受资产评估业务委托之前,应当采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、进行必要的初步调查等方式,与委托人等相关当事人共同明确以下资产评估业务重要事项。

### 1. 接受委托应满足的基本要求

资产评估机构及其评估专业人员在受理或接受资产评估业务或委托时应严格遵守资产评估职业道德和行为规范的要求,着重注意以下几个方面。

(1) 资产评估机构和评估专业人员不能利用主管部门或行政机关的权力,对行业、地区的评估业务进行垄断。

(2) 不应以个人的名义接受委托,应该以资产评估机构的名义接受委托。

(3) 资产评估机构和评估专业人员不得通过诋毁、贬低同行信誉等不正当手段获得评估业务。

(4) 资产评估机构和评估专业人员不得通过降低收费标准或以不切实际的承诺承揽业务。

(5) 资产评估机构和评估专业人员应保持形式和实质上的独立。

(6) 资产评估机构和评估专业人员不能同时为多个评估目的及要求而对同一资产进行评估。

(7) 资产评估机构和评估专业人员应充分了解评估对象、评估目的和评估范围。

(8) 资产评估机构和评估专业人员应充分分析评估业务风险,正确判断自身的执业能力,不得承揽无力完成的评估业务。

(9) 按照能力原则受理评估业务并与委托人签订资产评估业务委托书。

(10) 资产评估机构在接受委托前应赴现场进行必要的勘察,以便明确评估工作量、工作时间和收费标准等基本事宜。

### 2. 接受委托前需明确评估业务基本事项

(1) 评估委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人。资产评估机构和评估专业人员应当在接受委托前明确评估委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人。

(2) 评估目的及评估报告期望用途。资产评估机构和评估专业人员应当与委托方就资产评估目的达成明确、清晰的共识,尽可能细化资产评估目的,说明资产评估业务的具体目的和用途,并在可能的情况下要求委托方明确资产评估报告的期望用途。

(3) 评估对象和评估范围。资产评估机构和评估专业人员应当要求委托方明确评估对象和评估范围,并了解评估对象载体及其权益的基本状况,包括其法律、经济和物理状况,如资产类型、规模型号、结构、数量、购置(生产)年代、生产(工艺)流程、地理位置、使用状况、企业名称、住所、注册资本、所属行业、在行业中的地位 and 影响、经营范围、财务和经营状况等。资产评估机构和评估专业人员应当特别了解有关评估对象载体承载权利受限状况。

(4) 评估价值类型。资产评估机构和评估专业人员应当在明确资产评估目的的基础上,通过与委托方恰当沟通确定资产评估结论的价值类型,并确信所选择的价值类型适用于资产评估目的及评估报告的期望用途。

(5) 评估基准日。资产评估机构和评估专业人员应当在与委托方沟通的情况下,明确

评估基准日,并确信评估基准日的选择有利于评估结论有效地服务于评估目的,减少和避免不必要的评估基准日期后事项的产生。

(6) 评估报告使用范围。资产评估机构和评估专业人员在接受委托前还须与委托方进行沟通,了解本次资产评估是否有可能影响评估过程和结论的限制条件,以判断和确定评估报告的使用范围。

(7) 评估作业时间和评估报告提交期限及方式。资产评估机构和评估专业人员应对评估工作量有个合理的判断,并与委托方进行沟通,以明确本次评估工作的具体操作时间安排,包括评估报告提交期限及方式。

(8) 评估服务费和支付方式。资产评估机构在接受评估委托前应与委托方协商资产评估收费标准和收费方式,对资产评估对象价值量小而评估工作量大的项目,可要求委托方按评估项目的实际工作量支付评估费用。

(9) 委托人协助评估机构及其专业人员工作等其他需要明确的重要事项。

## (二) 签订评估委托合同

签订评估委托合同是资产评估机构明确了上述基本事项并对评估项目作出风险评价之后,资产评估机构与委托人共同签订的,以确认资产评估业务的委托与受托关系,明确委托目的、被评估资产及其范围和双方权利义务等相关重要事项的合同。

根据我国资产评估行业现行的有关规定,评估专业人员承办资产评估业务,应当由其所在资产评估机构统一受理并与委托人签订书面评估委托合同,评估专业人员不得以个人名义签订评估委托合同。评估委托合同应当由资产评估机构和委托方双方的法定代表人(合伙人)或其授权代表签订,评估委托合同应当内容全面、具体,含义清晰准确,符合国家法律、法规和资产评估行业管理规定。评估委托合同应包括以下基本内容。

- (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) 评估对象和范围。
- (4) 评估基准日。
- (5) 评估报告使用范围。
- (6) 评估报告提交期限和方式。
- (7) 评估服务费总额或者支付标准、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。

对于订立资产评估委托合同时未明确的内容,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作出后续约定。

## (三) 编制评估计划

评估计划是对评估具体作业过程中的每个工作步骤以及时间和人力安排进行规划和安排。评估计划是资产评估机构和评估专业人员为完成评估业务拟定的技术路线和实施方

案。编制合理、有效的评估计划,对合理安排工作量和工作进度、评估专业人员调配、按时完成评估业务具有重要意义。

由于评估项目千差万别,评估计划也不尽相同,其详略程度取决于评估业务的规模和复杂程度。资产评估机构和评估专业人员应当根据所承接的具体评估项目情况,编制合理的评估计划,并根据执行评估业务过程中的具体情况,及时修改、补充、调整评估计划。

评估计划应当涵盖评估工作的全过程,评估计划编制过程中应当同委托人等就相关问题进行洽谈,以便评估计划各环节和各步骤的实施,并报经资产评估机构负责人审核批准。编制评估计划应当重点考虑以下因素。

(1) 评估目的和资产评估对象载体状况对资产评估技术路线的影响及资产评估机构的对策措施安排。

(2) 评估业务风险、评估项目的规模和复杂程度对评估专业人员安排及其构成的要求,限定评估精度以及对评估风险的估计及控制措施。

(3) 评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况对资产清查范围和清查精度的要求。

(4) 评估项目对相关资料收集的要求及具体安排。

(5) 委托人或资产占有人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性,判断该项目的风险及对应措施安排。

(6) 评估途径的选择及基本要求。

(7) 评估中可能出现的疑难问题及对其他行业专家的聘用。

(8) 评估报告撰写的要求以及委托人制定的特种分类或披露要求。

#### (四) 现场调查

资产评估机构和评估专业人员执行资产评估业务,应当对评估对象载体进行必要的勘察,包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场调查。进行资产勘察工作不仅是基于资产评估人员勤勉尽责义务的要求,同时也是资产评估程序和操作的必经环节,有利于资产评估机构和评估专业人员全面、客观地了解评估对象载体,核实委托人和资产占有人提供资料的可靠性,并通过在资产勘察过程中发现的问题、线索,有针对性地开展资料收集、分析工作。评估专业人员应在资产勘察前与委托人进行必要的沟通,以便在不影响委托人正常工作的前提下进行资产勘察。评估专业人员应根据被评估资产的特点和委托人的时间安排选择恰当的方式进行资产勘察。

勘察核实资产是在委托人自查的基础上,以委托人提供评估登记表或评估申报明细表为准,对委托人评估资产进行核实和鉴定。

##### 1. 现场调查的目的

(1) 确定委托评估资产是否存在,以及其合法性和完整性。

(2) 确定委托评估资产与账簿、报表的一致性。

(3) 收集委托评估所需的有关数据资料。

##### 2. 现场调查的主要内容

(1) 了解企业财务会计制度。

- (2) 了解企业内部管理制度,重点是企业的资产管理制度。
- (3) 对企业申报的资产清单进行初审。
- (4) 对企业申报的各项资产进行核实。
- (5) 对企业申报的各项资产的产权进行验证,确认其合法性。
- (6) 对企业申报评估的资产中用于抵押、担保、租赁等特殊用途的资产进行专项核查。
- (7) 对勘察中发现申报有误的资产,根据勘察结果和有关制度规定进行勘察调整。
- (8) 收集评估相关资料。

### 3. 现场调查的基本要求

#### 1) 关于资产勘察的范围要求

资产勘察的范围是以委托方委托评估资产的范围为准,特别要注意,委托方委托评估资产中其自身占用以外的部分,如分公司资产、异地资产,以及租出资产等,不能将这部分资产遗漏,它们也应包括在勘察之列。

#### 2) 关于资产勘察的程度要求

关于资产勘察的程度,应根据不同种类的资产繁简有别,具体情况可参考以下要求。

对于建筑物要逐栋逐幢进行勘察核实,并了解其使用、维修情况和现状,做好勘察记录。建筑物的产权证明是核查中必不可少的项目。

对于机器设备,主要看评估对象的数量,对于项目较小、设备数量不多的情况,要对待估设备逐一核查。如果评估项目较大,设备种类繁多,数量较多,可先按 ABC 分类法找出评估重点:对 A 类设备要逐一核查并做技术鉴定,对 B 类设备也应尽量逐一核查,对 C 类设备可采取抽样核查。

对流动资产的核查程度与委托方的管理水平和自查的程度有关。对于企业管理水平较高、自查比较彻底的,其流动资产一般采用随机抽样法进行核查并做好抽查记录。按照现行规定,流动资产抽查的数量应达到国际规定的比例。如对存货进行抽查,抽查数量应达 40% 以上,价值比例达 60% 以上,其中残次、变质、积压及待报废的应逐项核查。

对于无形资产、长期投资、递延资产等,逐笔核查。

涉及评估净资产的,要对负债进行逐笔核查。

### 4. 勘察调整

对勘察过程中发现的账外资产及盘亏资产,以及重复申报和遗漏的资产等,应根据具体情况和管理要求,进行必要的调整,并详细说明勘察调整的原因、过程和结果。

对于那些受财务会计制度限制,不能直接进行账务调整的盘亏、损毁资产,虽可暂不做会计账务调整,但是,作为评估对象,其评估对象申报表必须作出切实的调整。评估对象必须是客观存在的,无论是现实存在的还是潜在的。资产的勘察调整必须据实进行。

### (五) 收集整理评估资料

从资产评估的过程来看,资产评估实际上就是对被评估资产的信息进行收集、分析判断并作出披露的过程。对资产评估加以严格的程序要求,其目的也是保证评估对信息收集、分析的充分性和准确性。因此,评估专业人员应当独立获取评估所依据的信息,并确信信息来源是可靠的和适当的。

在上述几个环节的基础上,资产评估机构和评估专业人员应当根据资产评估项目的具体情况收集资产评估相关材料。资料收集工作是资产评估业务质量的重要保证,不同的项目、不同的评估目的、不同的资产类型对评估资料有着不同的需求,由于评估对象及其所在行业的市场状况、信息化和公开化程度差别较大,相关资料的可获取程度也不同。因此,资产评估机构和评估人员的执行能力在一定程度上体现在其收集、占有与所执行项目相关的信息资料的能力上。资产评估机构和评估专业人员在日常工作中就应当注重收集信息资料及其来源,并根据所承接项目的情况确定收集资料的深度和广度,尽可能全面、翔实地占有资料,并采取必要措施确保资料来源的可靠性。根据资料评估项目的进展情况,资产评估机构和评估专业人员还应当及时补充收集所需要的资料。

资产评估机构和评估专业人员应当通过与委托人、资产占有人沟通,并指导其对评估对象载体进行清查等方式,对评估对象载体或资产占有单位资料进行了解,同时也应当主动收集与资产评估业务相关的评估对象资料及其他资产评估资料。收集、整理资料,一方面是为后面的资产评估准备素材和依据;另一方面也是资产评估机构建立评估工作底稿的需要。为满足上述两方面的要求,资产评估机构应收集、整理以下重要资料。

(1) 有关资料权利的法律文件或其他证明资料。主要的产权证明文件包括以下几项。

① 有关房地产的不动产权证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、项目批准文件、建筑工程施工许可证、出让及转让合同、购买合同、原始发票等。

② 有关在建工程的规划、批文。

③ 有关设备的购买合同、原始发票等。

④ 有关无形资产的专利证书、专利实施许可合同、专有技术许可协议、特许权使用协议、商标注册证、著作权登记证书等。

⑤ 有关长短期投资合同。

⑥ 有关银行借款的合同。

(2) 资产的性质、目前和历史状况信息。资产的性质、目前和历史状况信息主要包括以下几项。

① 有关房地产的图纸、预决算资料。

② 有关在建工程的种类、开工时间、预计完工时间、承建单位、筹资单位、筹资方式、成本构成、工程基本说明或计划等。

③ 有关设备的技术标准、生产能力、生产厂家、规格、型号、取得时间、启用时间、运行状况、大修理次数、大修理时间、大修理费用、设备与工艺要求的配套情况等。

④ 有关存货的数量、计价方式、存放地点、主要原材料近期进货价格统计表等。

⑤ 有关应收及预付款的账龄统计表、主要赊销客户的信誉及经营情况、坏账准备政策、应收款回收计划等。

⑥ 有关长期投资的明细表,包括被投资企业、投资金额、投资期限、起止时间、投资比例、年收益、收益分配方式、账面成本等。

⑦ 原始证据主要包括评估基准日的会计报表、盘点表、对账单、调节表、应收及应付询证函、盘盈及盘亏资产情况说明、报废资产情况说明及证明材料等。

(3) 有关资产的剩余经济寿命和法定寿命信息。在资产勘察过程中,评估专业人员应了解资产的设计寿命,并通过技术鉴定了解和判断资产的剩余物理寿命和经济寿命。

(4) 有关资产的使用范围和获利能力的信息。评估专业人员可以通过核实资产占有人的营业执照了解被评估资产的经营范围和使用范围,并通过技术鉴定掌握资产的可使用范围和空间。

(5) 资产以往的评估及交易情况信息。评估专业人员通过查询有关账簿及相关资料了解被评估对象以往的评估和交易情况。

(6) 资产转让的可行性信息。评估专业人员通过查询有关交易合同或意向书及相关的市场调查,了解被评估对象转让的可行性信息。

(7) 类似的资产的市场价格信息。评估专业人员应通过市场调查了解和掌握与评估对象载体类似的资产的市场价格信息。

(8) 委托方声明。委托方声明是明确委托方权利义务、划分法律责任、保障评估工作合规开展的核心依据,其实质是向资产评估机构出具的书面承诺文件。

(9) 可能影响资产价值的宏观经济前景信息。

(10) 可能影响资产价值的行业状况及前景信息。

(11) 可能影响资产价值的企业状况及前景信息。

(12) 其他相关信息。

除上述重要资料外,评估专业人员还应了解和掌握其他相关信息。例如,各类资产负债清查表、登记表,评估申报明细表;资产、负债清查情况及调整说明;委托方营业执照副本及其他材料等。

## (六) 评定估算

资产评估机构和评估专业人员在占有相关资产评估资产的基础上,进入评定估算环节,即在充分分析资产评估资料的基础上,恰当选择并运用资产评估途径与具体方法形成初步资产评估结论,在综合分析及反复审核后确定资产评估结论。该环节大致要经历以下几个阶段。

### 1. 分析资料

资产评估机构和评估专业人员应当根据本次评估的目的与其他具体要求,对所收集的资产评估资料进行分析和整理,选择相关信息并确定其可靠性和可比性,对不可比信息进行必要的调整,以保证评估所用信息的质量。

### 2. 选择评估途径和具体评估方法

成本途径、市场途径和收益途径是三种通用的资产评估基本技术思路及其具体评估方法的集合。从理论上讲,三种评估途径适用于任何资产评估项目。因此,在具体的资产评估执业过程中,评估专业人员应当考虑三种评估途径的适用性。如果不采用某种评估途径,或只采用一种评估途径评估资产,评估专业人员应当予以必要说明。对宜采用两种以上资产评估途径评估的项目,应当使用两种以上资产评估途径进行评估。

### 3. 运用评估途径和具体评估方法评定估算资产价值

评估专业人员在确定资产评估途径后,应当根据已明确的评估目的和评估价值类型,以及所收集的信息资料和具体的执业规范要求,恰当、合理地形成初步评估结论。采用成本途径,应当在合理确定被评估资产的重置成本和各相关贬值因素的基础上,得出初步评估结

论；采用市场途径，应当合理地选择参照物，并根据评估对象与参照物的差异进行必要调整，得出初步评估结论；采用收益途径，应当在合理预测未来收益、收益期和折现率等相关参数的基础上，得出初步评估结论。

#### 4. 审核评估结论并给出最终评估结果

在形成初步资产评估结论的基础上，评估专业人员和机构内部的审核人员应对本次评估所使用的资料，经济技术参数等的数量、质量和选取依据的合理性进行综合分析，以确定资产评估结论。采用两种以上资产评估途径及其方法时，评估专业人员和审核人员还应当综合分析各评估途径及其方法之间的相关性与恰当性、相关参数选取的合理性，以确定最终资产评估结论。

### （七）编制、审核和提交资产评估报告

资产评估机构和评估专业人员在执行必要的资产评估程序并形成资产评估结论后，应按有关资产评估报告的规范及委托方的要求编制并审核资产评估报告。资产评估报告除了要满足有关资产评估报告的格式规范和内容规范外，还应当根据评估项目的特点提供必要的相关信息，确信能使资产评估报告使用者正确理解资产评估结论。资产评估机构和评估专业人员可以根据资产评估业务性质，在遵守资产评估报告书规范和不引起误导的前提下，选择资产评估报告的类型和详略程度。评估机构在提交评估报告之前，应当由具有评估师资格的股东（合伙人）负责并组织审核人员对评估报告的合规性和合理性进行审核。

资产评估机构应当遵守评估委托合同中规定的提交资产评估报告的时间和方式，在规定的时间内以恰当的方式将资产评估报告提交给委托人。在提交正式资产评估报告之前，资产评估机构和评估专业人员可以与委托人进行必要的沟通，听取委托方对资产评估结论的反馈意见。在此过程中，资产评估机构和评估专业人员必须保证其自身的独立性和评估结论的独立性，不能为迎合委托人的不合理要求而影响评估结论的独立性和客观性。

### （八）立卷归档

资产评估机构和评估专业人员在向委托人提交资产评估报告书后，应当将在资产评估工作中形成的，与资产评估业务相关的各种报表数据、鉴定材料、产权资料、文字说明、图片、照片、声明承诺等不同形式的记录及时记载并予以立卷归档，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。将立卷归档环节列为资产评估基本程序之一，充分体现了资产评估服务的专业性和特殊性，不仅有利于应对今后可能出现的资产评估项目备查，而且有利于资产评估机构总结、完善和提高资产评估业务水平。

## 三、执行资产评估程序的要求

遵守资产评估程序是规范资产评估执业的基本保证，是提高资产评估质量、规避资产评估风险的重要手段。执业资产评估程序的基本要求主要包含下述三个方面的内容。

### （一）资产评估机构和评估专业人员应当在国家和资产评估行业规定的统一资产评估程序的基础上,建立健全本机构资产评估程序制度

由于资产评估机构和评估专业人员所承接的评估业务范围和具体评估对象各有不同,完全按照国家统一规定的资产评估程序执业可能会有困难,各资产评估机构应当结合机构及评估对象和范围的实际情况,在资产评估程序基本规定的基础上进行细化和必要调整,形成本机构资产评估作业程序制度,并在资产评估执业过程中切实履行、不断完善。

### （二）资产评估机构和评估专业人员可在不影响资产评估质量的前提下,对资产评估程序中的某些规定做适当调整或具体化

资产评估机构和评估专业人员执行资产评估业务应当根据具体资产评估项目的情况与资产评估程序制度的基本要求,确定并履行适当的资产评估程序,在没有正当理由和可靠依据的情况下,不得随意简化或删减资产评估程序。但是,资产评估机构和评估专业人员在充分掌握资产评估程序实质的基础上,可根据评估对象和范围的具体情况,将资产评估程序的具体组织实施情况记录于工作底稿中,并将主要资产评估程序执行情况在出具的资产评估报告中予以披露。

### （三）为保证切实履行资产评估程序,资产评估机构内部应建立相应的管理制度和监督制度

为了切实履行资产评估程序,资产评估机构内部应当建立相应的管理制度和监管制度,指导和监督评估专业人员在资产评估过程中实施基本环节,当因受到限制无法实施完整的资产评估程序时,资产评估机构和评估专业人员应当考虑这种状况是否会影响到资产评估结论的合理性,以及是否接受该评估项目。如果该评估属于必须完成的项目,评估专业人员必须在资产评估报告中明确披露这种状况及其对资产评估结论可能具有的影响。

## 知识拓展

### 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》是资产评估机构及其专业人员执行资产评估业务所应遵循的系统性工作规范。

该准则的制定旨在规范资产评估执业行为,保证执业质量,明确执业责任,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益。它详细规定了执行资产评估业务时应遵循的基本程序,包括但不限于明确业务基本事项、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、编制出具评估报告以及整理归集评估档案等步骤。此外,该准则还强调了资产评估机构及其专业人员应当遵守法律、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,并不得随意减少资产评估基本程序。

该准则的修订和实施是在财政部的指导下进行的,中国资产评估协会根据《资产评估基本准则》对《资产评估执业准则——资产评估程序》进行了修订,并自特定日期起施行,以确保资产评估行业的规范化和专业化发展。



视频 1-2 资产评估执业准则

## 第五节 中国资产评估准则

### 一、资产评估准则的概念

资产评估准则是指导评估师执行资产评估业务的技术规范和职业道德规范的总称。

2016年7月2日,全国人民代表大会常务委员会审议通过《资产评估法》,并于2016年12月1日起施行。《资产评估法》的颁布标志着我国资产评估行业进入了依法治理的新时代。《资产评估法》赋予了评估准则法律效力。

截至2025年底,财政部和中国资产评估协会发布的资产评估准则共34项,已经形成覆盖主要执业流程和执业领域,符合我国国情、与国际趋同、兼容性强的较为完整的资产评估准则体系。

### 二、中国资产评估准则体系的特点

- (1) 系统性与开放性相结合。
- (2) 原则性与规则性相结合。
- (3) 注重现实与适度超前相结合。
- (4) 执业规范与道德规范相结合。
- (5) 单项准则与综合准则相结合。
- (6) 评估程序与执业领域兼顾。

### 三、中国资产评估准则体系

中国资产评估准则体系包括资产评估基本准则、资产评估职业道德准则和资产评估执业准则。资产评估基本准则由财政部制定,中国资产评估协会根据资产评估基本准则制定资产评估执业准则和职业道德准则。其中,资产评估基本准则和资产评估职业道德准则是单独的准则实体,资产评估执业准则是一系列准则的统称,包含不同层次。

#### (一) 资产评估基本准则

资产评估基本准则是资产评估机构、评估专业人员执行各种类型、各种评估目的的资产评估业务的基本规范,是各类资产评估业务应当共同遵守的基本规则。

#### (二) 资产评估职业道德准则

资产评估职业道德准则是对资产评估机构及评估专业人员职业道德的基本要求、专业胜任能力、独立性、与委托人和相关当事人的关系、与其他资产评估机构及评估专业人员的关系等方面进行的规范。

### （三）资产评估执业准则

资产评估执业准则包括三个层次。

#### 1. 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。

（1）程序性准则：是资产评估机构、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，包括《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——资产评估报告》《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》。评估专业人员只有履行必要的资产评估程序，才能在程序上避免重大的遗漏或疏忽，保证资产评估的质量。

（2）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、评估专业人员执业行为进行规范。实体性准则主要包括《资产评估执业准则——企业价值》《资产评估执业准则——无形资产》《资产评估执业准则——不动产》《资产评估执业准则——机器设备》《资产评估执业准则——珠宝首饰》《资产评估执业准则——森林资源资产》。

#### 2. 资产评估指南

资产评估指南包括对特定评估目的、特定资产类别评估业务以及资产评估中某些重要事项的规范。资产评估指南包括《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》《知识产权资产评估指南》《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》。

#### 3. 资产评估指导意见

资产评估指导意见是针对资产评估业务中的某些具体问题的指导性文件。该层次较为灵活，针对评估业务中新出现的问题及时提出指导意见，某些尚不成熟的评估指南或具体评估准则也可以先作为指导意见发布，待实践一段时间或成熟后再上升为具体准则或指南。资产评估指导意见包括《资产评估价值类型指导意见》《专利资产评估指导意见》《资产评估对象法律权属指导意见》《著作权资产评估指导意见》《商标资产评估指导意见》《金融不良资产评估指导意见》《投资性房地产评估指导意见》《实物期权评估指导意见》。

### 知识拓展

#### 资产评估价值论

关于资产价值和资产价值决定的理论及其决定因素有众多的流派和说法，这些流派和说法可能会使人们感到没有头绪或产生误解。为了使资产评估价值决定因素的讨论有一个共同的基础，我们不仅需要对资产评估活动有一个较为清晰的认识，而且还需要对资产评估的研究对象、资产评估价值，以及资产评估目标有清晰和统一的认识。

## 本章小结

(1) 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。它包含了评估主体、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、评估方法、评估假设、评估基准日十个基本要素,这些要素有机结合,构成资产评估活动的有机整体。

(2) 在交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设下,评估专业人员遵循独立性、客观公正性、科学性等工作原则及预期收益原则、供求原则、贡献原则、替代原则、评估时点原则、最佳使用原则等经济技术原则,在充分收集资料的基础上,选择收益法、市场法、成本法等方法,对被评估资产进行评估和估算。与其基本假设相适应,资产评估具有市场性、公正性、预测性、咨询性的特点。资产评估有单项评估资产与整体资产评估。

(3) 资产评估的目的有一般目的和特定目的之分,资产评估的特定目的统领着资产评估全过程,制约着资产评估价值类型的选择,是界定评估对象的基础。

(4) 资产评估程序是资产评估工作的内在联系和主要环节与步骤,揭示了履行资产评估程序的现实意义,系统地阐述了我国资产评估的具体步骤,以及与资产评估程序有关的基本要求。遵照资产评估程序执业不仅是资产评估行业自律主管部门对评估专业人员的要求,也应该是评估专业人员自觉的行为,这对于提高资产评估质量、规避资产评估风险具有重要作用。

## 思考与练习

### ●复习思考题

1. 如何理解资产、资产价值和资产评估价值?
2. 什么是资产评估? 如何理解资产评估的本质和特点?
3. 资产评估应遵循哪些工作原则和经济技术原则?
4. 如何理解价值类型? 价值类型在资产评估中的作用如何?
5. 如何理解广义评估程序与狭义评估程序的关系?

### ●实训题

1. 案例: 某企业拟以一台设备抵押贷款,设备购置成本为 50 万元,已使用 3 年,成新率 60%。当前同类设备市场价为 40 万元。

要求:

- (1) 选择适用的价值类型(市场价值/清算价值);
- (2) 计算评估值并说明依据。

2. 某企业拟出售一台专用设备,委托评估机构进行价值评估。请根据资产评估程序,设计完整的操作流程,并说明:

- (1) 需收集哪些资料?

(2) 可能选择的评估方法及理由。

●材料分析题

1. 材料：A 公司因股权转让需评估一项专利技术。评估师采用收益法，预测未来 5 年收益分别为 10 万元、12 万元、14 万元、16 万元、18 万元，折现率 10%。

问题：

- (1) 收益法适用的前提条件；
- (2) 计算专利评估值(列出公式)。

2. 甲公司因债务问题进入破产清算程序，需对其厂房设备进行评估。评估师在报告中假设资产需在 30 天内快速变现，并采用成本法估算价值，但最终成交价远低于评估值。

问题：

- (1) 评估中采用了哪种假设？该假设对价值有何影响？
- (2) 成本法在此案例中是否合理？为什么？
- (3) 成交价低于评估值可能反映哪些现实因素？

即测即练

