

【学习目标】

掌握资产评估的含义、要素、特点、目的、价值类型、原则、假设，以及资产评估与会计、审计的关系等。

第一节 资产评估及其种类和特点

一、资产评估的含义

资产评估是对资产的价值进行评定估算的经济行为。这种经济行为是一种法定的经济行为，不是随意的经济行为，因此资产评估是在特定要素约束下的经济行为。目前我国的资产评估准则规定法定的资产评估行为包括下列要素。

(1) 评估主体。评估主体是指从事资产评估的人员和机构。人员是指注册资产评估师(也可称为资产评估师)，即通过了全国注册资产评估师资格考试，同时具有实践经验并注册的人员；机构主要有资产评估公司、资产评估事务所等。

(2) 评估客体。评估客体是指被评估的资产，是资产评估的具体对象。在评估实践中，它可能表现为某项单项资产，如一台机器设备；可能表现为某项整体资产，如一个企业；可能表现为某些具有实物形态的资产，如一批材料；也可能表现为某些不具有实物形态的资产，如一项专利权。

(3) 评估依据。评估依据是指资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议，以及收费标准和其他参考依据等。

由于资产评估是一种法定的经济行为，因而其必须遵守国家的法律、法规和文件的约束，只有明确这些法律、法规和文件，才能正确地进行资产评估。

(4) 评估目的。评估目的是指资产评估要达到的目标。从普遍意义上看，资产评估的目的是为未来交易的资产提供作价依据，但由于资产行为的不同，即交易类型的不同，决定了资产评估的具体目的必然有所不同。

(5) 评估原则。评估原则是指资产评估纲领性的规定。它是资产评估具体准则的原始依据，是处理评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。资产评估为交易双方未来交易的资产提供作价依据，这一目的决定了资产评估必须具备独立、客观、公正的工作原则。

(6) 评估程序。评估程序是指资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。由于程

序的选择往往会影响到评估结果的公正性，因此资产评估必须依据法定的程序进行评估。如果不规定资产评估的程序，资产评估师可以先根据评估一方的要求确定评估结果，再选择一定的方法拼凑这种结果，造成评估结果的失实，给另一方当事人带来损失，同时影响评估行为的社会形象，最终葬送资产评估的权威性，从而导致十分有害的后果。因此，我国资产评估法律规范、规定了资产评估的程序，以利于规范资产评估行为。

(7) 评估的价值类型。资产评估的价值量是评估价值的量的规定性，而评估的价值类型则是评估价值的质的规定性。作为一名专业的资产评估师，在实施实质性的评定估算行为之前，必须明确评估为之服务的交易所需要的价值类型，以便选择更有效的方法评定这种类型的价值，更好地为资产交易服务。

(8) 评估方法。评估方法是指资产评估所运用的特定技术。为了得到资产的价值量，我们需要通过不同的渠道并运用不同的方法进行计算，这种评估的思路和技术方法在资产评估中称为评估方法。

(9) 资产评估假设。资产评估假设是指资产评估得以进行的前提条件。由于资产评估的结果用于不同的资产业务，因而对不同资产业务内涵界定的不同，必然决定了资产评估的计算方法不同，因而其计算结果也不同。因此，在进行每项实质性的评估之前，资产评估师必须先对结果成立的前提条件进行假设，以便更好地进行评定估算。

(10) 资产评估基准日。资产评估基准日是指资产评估价值所对应的时点。由于货币在不同的时点具有不同的价值，因而资产评估必须明确评估价值所对应的时点，这个时点被称为资产评估基准日。明确资产评估基准日不仅使评估行为具有更好的操作性，而且降低了资产交易双方不当使用评估结果的可能性。

二、资产评估的种类和特点

1. 资产评估的种类

从不同的角度出发，资产评估有不同的分类。

(1) 按资产评估对象和获利能力划分，资产评估可分为单项资产评估和整体资产评估。

单项资产一般具有独立的获利能力，因而对具有独立获利能力资产的评估，称为单项资产评估，如房地产的评估。

整体资产是指具有获利能力的资产综合体。如果评估对象是整体资产，则这种评估称为整体资产评估，如企业价值的评估。

(2) 按引起资产评估的经济行为划分，资产评估可分为资产转让评估、股权重组评估、企业兼并评估、企业出售评估和企业改制评估等。

(3) 按资产评估服务的对象及资产评估师承担的责任划分，资产评估可分为评估、评估复核和评估咨询等。

评估一般是指某一标的物为某种特定行为首次接受委托的评估，评估的结果是资产评估报告。在评估过程中一般要完全遵守国家规定的资产评估准则，资产评估师应对评估结果的真实性、可靠性和合理性负责。

评估复核是指对其他评估机构出具的评估报告的再分析和再判断的过程，属于对同一评估对象在同一次资产评估业务中价值的再分析，资产评估师应当对复核意见的真实性和

合理性负责。

评估咨询是指一般意义上的价格咨询行为，一般并不以出具评估报告为最终服务，因此具有收费低廉、法律后果较小的特点。

(4)按资产评估面临的条件及执业过程中对准则的遵守程度划分，资产评估可分为完全性资产评估和限制性资产评估。

完全性资产评估是指严格遵守资产评估准则所进行的评估。限制性资产评估是指为满足某些特定委托方的要求所进行的评估。由于委托方的要求不同，资产评估师往往不能完全遵守资产评估准则进行评估，但同时，这些评估结果往往也只能为某些特定的委托方服务，从而很可能在资产评估报告使用后危害潜在的另一方的利益。

随着我国市场经济的发展，只涉及某一方当事人的经济行为会越来越减少。而国有资产被界定为全民资产后，必然会使限制性资产评估行为大大减少。

2. 资产评估的特点

(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。资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动，在市场交易活动发生的条件下，资产评估通过模拟市场条件对资产价值做出评定估算和报告，同时，这一估算和报告结果必须接受市场检验。

(2) 公正性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人不偏不倚。资产评估机构是市场中介机构，其本身具有公正性。从组织上讲，资产评估机构派出资产评估师进行评估时，评估机构和注册资产评估师应具有独立性，即始终站在第三者的立场，与被评估单位没有直接的经济利害关系；从技术上讲，资产评估是按照公允、法定的准则和程序，运用科学的方法进行的，从而使评估结果具有公正性。

(3) 专业性

专业性是指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。一方面，这些资产评估机构形成专业化分工，使得评估活动专业化；另一方面，资产评估师对资产价值的估计判断是建立在专业技术知识和经验的基础之上的。

(4) 咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产提供专业化估价意见的，该意见本身并无强制执行的效果，评估只对结论本身是否合乎职业规范要求负责，而不对资产定价决策负责。事实上，资产评估为资产交易提供的估价往往被当事人作为要价和出价的参考，最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

第二节 资产评估的目的与价值类型

一、资产评估的目的

资产评估的目的是指进行资产评估所要达到的目标。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正是一般目的的具体化。

1. 资产评估的一般目的

资产评估的一般目的是指评估资产的交换价值，并为未来的交易提供作价依据。这个评估的交换价值应当是资产的公允价值。

公允是指“公平、适当”，也就是说，资产评估的一般目的是评估资产公平、适当的价值，为未来的交易提供作价依据。只有评估的价值公允，才能得到相关使用者的认可，才有可能成为价格，并为资产交易服务。国际上普遍认为，公允价值是一种相对于当事人各方的地位、资产状况及资产面临的合理的评估价值，是资产评估师根据被评估资产自身的条件及其所面临的的市场条件，对被评估资产客观交换价值的合理估计值。公允价值的一个显著特点是，它与相关当事人的地位、资产的状况及资产所面临的的市场条件相吻合，且没有损害各当事人的合法权益，亦没有损害他人的利益。

从这个角度来看，公允价值分为相对公允价值和绝对公允价值。所谓的相对公允价值，是指经特定买卖双方认可的交换价值。所谓的绝对公允价值，是指完全公平的价值，在资产评估中，这种完全公平的价值是指被多数人认可的价值，一般应当具有公平市场的前提条件。

2. 资产评估的特定目的

资产评估作为资产估价活动，总是为满足特定资产业务的需要而进行的。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。我国资产评估实践表明，资产业务主要包括以下方面。

(1) 资产转让

资产转让是指资产占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。

由于资产拥有单位的资产可能来自投资者，也可能通过借入资金购入，如果资产占有单位有偿转让其拥有的资产而不经评估，则很可能出现在转让过程中的转让价格不公允，从而危害投资者和债权人的利益。因此，我国法律规定，当发生资产拥有单位有偿转让其占有的资产的经济行为时，必须进行资产评估。

(2) 企业兼并

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

一个优势企业无论以何种形式有偿接收另一个企业，都涉及双方企业原投资者、债权人在新的经济实体中所有权和债权的重新分配，而双方原有的会计对所有权和债权的计量并不能够在同一时点上进行比较，因而经济法规定在发生企业兼并事件时必须评估双方资产的价值。

(3) 企业出售

企业出售是指独立核算的企业和企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权的出售行为。

由于企业出售同样涉及企业的原投资者和债权人的权益，因而必须评估其相应的价值后再进行出售。

(4) 企业联营

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

同样，为了使企业联营资产的价值能够被正确地计量并对比，必须评估联营出资的价值。

(5) 股份经营

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

由于股份经营涉及每股资产的价格，而通常股价的确定依据是企业的净资产，因而在企业采取股份经营时需要评估企业的净资产。

(6) 中外合资、合作

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

中外合资通常以资产论权益，而只有通过资产评估正确地计量双方的资产，才能明确双方的权益。

中外合作虽不完全以资产论权益，但中外双方在签订合作协议时往往也主要以双方出资的资产作为签约的考虑，因而也应当评估双方的资产。

(7) 企业清算

企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

无论是何种清算，都需要向债权人和投资者清算资产。由于被清算资产的账面价值位于不同的时点，加之资产的形态不同，在清算时其价值量与其账面记录的价值往往有很大的差异。在企业清算时进行资产评估，既可以更好地进行清算，也有利于保护各方的利益，维护国家经济领域的正常秩序。

(8) 抵押

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

通常，银行不是资产计量方面的专家，为了更好地进行经营活动，银行往往要求资产占有单位对其作为物质保证的资产进行评估，并以其评估结果作为发放贷款的依据。

(9) 担保

这里的担保是指狭义上的担保行为，即资产占有单位以本企业的资产为其他单位或个人的经济行为提供经济担保，并承担连带责任的行为。

由于担保获取的贷款取决于担保资产的价值，因而需要对相应的资产进行价值评估。

(10) 企业租赁

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

通常，企业的租赁价格取决于企业的获利能力或企业的规模，因此企业的价值高低是确定租赁价格的前提。所以，企业租赁时通常需要进行评估。

(11) 债务重组

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

由于债务重组往往是由于企业发生了资不抵债的事件，而造成企业偿债能力的下降，因此债务重组时应当进行评估，并重点关注企业的偿债能力。

二、资产评估的价值类型

政治经济学中的价值是指蕴含在商品中的无差别的人类劳动。事实上，这是指商品的内在价值。资产评估的价值是指交换价值，即可供交易的商品或服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。

一般地，商品的交换价值与内在价值是不一致的。有些商品花费了极少量的人类劳动，却具有很高的交换价值；也有些商品花费了大量的人类劳动，却只具有很低的交换价值。正确地认识价值的含义，才能正确地评估资产的价值。在本书中所谈的价值，是指资产评估师评估出的交换价值。评估的交换价值与交换价值之间也可能存在差异。如果资产评估师没有正确地理解交换价值的内涵，则其评估的价值就可能与交换价值有较大的出入。

资产评估中的价格是指特定交易行为中，特定的买方或卖方对商品或服务的交换价值的认可。它是一个历史事实。

价格与价值的关系是，价格不一定按照评估价值成交。事实上，在交易时，双方的力量对比、买卖双方谈判的能力都会影响成交的价格。

例如，商店的一件大衣，其价格标签标示的价格是 2 800 元。事实上，价格标签上所标示的 2 800 元在其未成交之前是商店对该项商品交换价值的认定，只有消费者购买了，此价值才变为价格。

资产评估的价值类型是指资产评估价值的质的规定性，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

资产评估的价值类型是资产评估价值形式上的具体化。资产在价值形态上的计量可以有多种类型的含义，它们分别从不同角度反映资产的价值特征。这些不同含义的价值类型不仅在质上是不同的，在量上也存在较大差异，而作为特定资产业务所要求的具体价值类型却是唯一的，否则，它就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。因此，必须根据资产业务的行为，即评估目的，弄清楚所要求的价值尺度的内涵，才能确定资产业务所适用的价值类型。

关于资产评估的价值类型，从不同的角度出发，有着不同的表述。

1. 以资产评估时所依据的市场条件划分

以资产评估时所依据的市场条件划分，资产评估的价值类型包括市场价值和非市场价值。

(1) 市场价值。资产评估中的市场价值是指资产在评估基准日公开市场上的最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

一般地，公开市场应当满足以下 4 个方面的条件。

① 市场上有足够多的买者和卖者。只有买者和卖者的数量足够多，才能形成自由竞争。

② 市场上买卖双方应当地位对等。如果买者的地位高于卖者，则会形成对买者有利、

对卖者不利的价格；相反地，如果卖者地位高，则会形成对买者不利的价格。

③买卖双方对资产有足够的认识，并且买者有足够的时间和精力了解市场。在市场交易中，通常买者对资产的认识是不足的，因此往往交易价格对买者不利。

④交易时双方需理智、冷静。如果交易双方有一方不够冷静、理智，则理智和冷静的一方会利用自己的优势，形成事实上对自己有利的价格。

(2)非市场价值。非市场价值不是一种具体的资产评估价值存在形式，它是一系列不符合资产市场价值定义条件的价值形式的总称或组合，如在用价值、投资价值、继续经营价值和保险价值等。

一般而言，属于市场价值性质的资产评估结果主要适用于产权变动类资产业务；属于市场价值以外的价值性质的评估结果，既适用于产权变动类资产业务，也适用于非产权变动类资产业务。在评估时点，资产的市场价值以外的价值只对特定的资产业务当事人来说是公平合理的。资产评估结果的公平合理性所涵盖的范围基本上就限定了评估结果的适用范围和使用范围。

这种划分方法不仅注重资产评估结果的适用范围与评估所依据的市场条件及资产使用状态的匹配，而且树立了一个资产公允价值的坐标。

2. 以资产评估的估价标准划分

以资产评估的估价标准划分，资产评估的价值类型具体包括重置成本、收益现值、现行市价(或变现价值)和清算价格。这种划分标准承袭了会计理论中关于资产计价标准的划分方法和标准，将资产评估和会计的资产计价紧密地联系在一起。

(1)重置成本。重置成本是指在评估基准日，按功能重置资产并使资产处于在用状态所花费的全部成本。重置的途径又分为自制资产和外购资产。在通常情况下，外购资产的重置成本和历史成本的成本项目是相同的，但其价值量可能不同。因为资产评估强调的是社会公允的概念，而会计成本强调的是个别性，这种个别性的成本很可能并不公允。这说明，在进行资产评估时，不能简单地将会计核算的历史成本作为资产评估中的重置成本。

(2)收益现值。收益现值是指被评估资产未来收益的折现值。如果专家能够对某被评估对象的未来收益做出估测，对获取该收益的风险和资产的获利年限也可以估测，则可以采用将利求本的思维，将未来收益折算到评估基准日，并作为被评估资产的价值。

(3)现行市价。现行市价一般是指资产的变现价值。它与重置成本的不同是重置成本强调的是全新的重置价格，而变现价值是在考虑了业已存在的贬值之后资产实际在某种类型市场上的售价。

(4)清算价格。清算价格是指资产在非公开市场上限制出售的价值。这个非公开市场通常对于卖者不利，或受变现时间的限制，或受变现条件的限制，从而导致最终交易价格低于正常市场价格。所以说，清算价格通常会大大低于现行市场价格。

3. 从资产评估假设的角度划分

从资产评估假设的角度来划分资产评估的价值类型，具体包括继续使用价值、公开市场价值和清算价格。

(1) 继续使用价值。继续使用价值是指评估时假设未来资产按现在的用途继续使用或改变用途继续使用或转移地点使用所产生的价值。

(2) 公开市场价值。公开市场价值是指假设资产将来在公开市场上交易所评估的价值。

(3) 清算价格。清算价格是指假设资产处于清算状态时所评估的价值。

4. 以资产业务的性质划分

以资产业务的性质来划分,资产评估的价值类型具体包括抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价值、拍卖价值、租赁价值和补偿价值等。这种划分方法强调资产业务的重要性,认为应根据资产业务选择资产评估的价值类型。

第三节 资产评估的假设与原则

一、资产评估的假设

资产评估的假设是指在评估实施前,先对被评估资产依据有限事实而做出合理推断,并以此为前提对资产实施评定和估算。资产评估与其他学科一样,其理论和方法体系的形成是建立在一定假设条件基础之上的。了解资产评估假设,有助于正确地选择评估方法,提高评估工作质量。资产评估适用的假设包括交易假设、公开市场假设、继续使用假设和清算(清偿)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评估资产已经处在交易过程中,资产评估师根据被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。为了充分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”当中,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的外部环境,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

事实上,理想的公开市场在现实中可能并不存在,资产评估往往对一些近似于公开市场的条件进行假设,这就产生了公开市场假设。公开市场强调的是市场上的交易双方(又称买卖双方)得到最大限度的满足,资产本身的价值得到最大限度的实现。从此角度来看,我们可以将符合以下两个条件的市场假设为公开市场:第一是市场的自由竞争;第二是强调资产的通用性。

例如,我国的房地产市场符合公开市场假设,评估时可以按照公开市场假设进行评估。其原因:一是由于目前我国的房地产市场的供给者——房地产开发商的数量众多,足以为

购买者提供可选空间，形成了自由竞争；二是由于房地产是通用性资产，它可以具有商业、工业和居住 3 种用途，因此可以满足更多人的需要，从而实现其最佳效用。

3. 继续使用假设

从资产评估角度看，继续使用假设是指资产将按现行用途继续使用，或转换用途继续使用。对这类资产的评估，就要从继续使用的假设出发，不能按资产拆零出售所得的收入之和进行估价。按照通行的说法，继续使用假设又细分为 3 种具体情况：①在用续用；②转用续用；③移地续用。由于继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，在继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的。

继续使用假设也是资产评估中一个非常重要的假设，特别是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。所以，不同情况下的继续使用假设对评估参数及对评估结果的影响是不同的。

4. 清算(清偿)假设

清算(清偿)假设是指资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件下的假设说明。在这种情况下的资产评估适用于强制出售中市场均衡被打破的实际情况，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继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。

二、资产评估的原则

资产评估的原则是指调节资产评估委托者、评估业务承担者及特定经济行为有关的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纲领性的规定。资产评估准则是在评估原则的基础上结合国家的经济形势制定的具体规定，是原则的具体反映，因而掌握资产评估的原则有助于资产评估师对资产评估准则的理解与掌握；另外，在资产评估执业过程中，如果资产评估师遇到资产评估准则中没有规定的具体事项，资产评估师可以根据资产评估的原则做出相应的处理。

资产评估的原则包括两个层次的内容，即资产评估的工作原则和经济原则。

1. 资产评估的工作原则

(1) 独立性原则

资产评估中的独立性原则包含两层含义：①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机构组织(法人)，在利益及利害关系上与资产业务各当事人没有任何关系；②资产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立场，评估工作不受委托人及外界的意图和压力的影响，进行独立、公正的评估。

(2) 客观公正性原则

客观公正性原则要求资产评估工作实事求是，尊重客观实际。资产评估机构及其评估人员在评估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。资产评估结果是资产评估师经过认真地调查研究，通过合乎逻辑地分析、推理得出的，具有客观公正性的评估结论。

(3) 科学性原则

科学性原则是指资产评估师在评估过程中，必须根据特定的评估目的，选择恰当的评估方法，制订科学的评估方案。科学性原则体现在两个方面。①注意评估目的对评估方法的约束性。例如，对专利权的评估，如果评估目的是成本补偿，则适宜使用成本法；如果评估目的是专利权转让和投资作价，则适宜使用收益法。②制订科学、合理的评估方案。资产评估的具体业务不同，其评估程序的繁简程度也不同，因此应根据国家的有关规定和评估本身的规律性，结合资产评估的实际情况，制订科学、合理的评估方案。这样，既有利于提高评估效率，也有利于保证评估工作的顺利进行。

2. 资产评估的经济原则

(1) 贡献原则

贡献原则适用于评估整体资产中某要素资产的价值。贡献原则是指资产的某一构成部分(要素资产)的价值，取决于它对其他相关的资产或资产整体的价值贡献，或者根据当缺少它时对整体价值下降的影响程度来衡量和确定。贡献原则要求在评估一项由多个资产构成的整体资产的价值时必须综合考虑该项资产在整体资产构成中的重要性，而不是孤立地确定该项资产的价值。

(2) 替代原则

替代原则是指当同时存在几种效能相同的资产时，最低价格的资产需求最大。因为有经验的买方对某一资产不会支付高于能在市场上找到相同效用替代物的费用。评估时，某一资产的可选择性和有无替代性是需要考虑的一个重要因素。在资产评估中存在着评估数据、评估方法等的合理替代问题，正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

(3) 预期收益原则

预期收益原则是指在资产评估过程中，资产的价值并不按照过去的生产成本和销售价格决定，而是基于对未来收益的期望值来决定。资产评估价值的高低，取决于现实资产的未来效用或获利能力。一项资产在取得时的成本如果很高，但对购买者来说，其效用不高，其评估值就不会很大。预期收益原则要求在资产评估时，必须合理预测其未来的获利能力，以及拥有获利能力的有效期限。

(4) 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。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，但变化方向都带有规律性。资产评估师在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

(5) 评估时点原则

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个时点，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。

第四节 资产评估的程序

一、资产评估程序的含义

资产评估程序是指注册资产评估师执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤。由于资产评估是一种专业性、风险性很强的中介服务，为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等，有必要规定资产评估的程序。

二、资产评估程序的重要性

(1) 资产评估程序是规范资产评估行为，提高资产评估业务质量和维护资产评估公信力的重要保证。

(2) 资产评估程序是相关当事方评价资产评估服务的重要依据。

(3) 资产评估程序是资产评估机构和资产评估师防范执业风险，保护自身权益，合理抗辩的重要手段之一。

三、资产评估的具体程序

1. 明确资产评估的基本事项

由于资产评估专业服务的特殊性，资产评估程序甚至在资产评估机构接受业务委托前就已经开始。在承接资产评估业务之前，要求通过与委托人讨论、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的基本事项。

(1) 委托方和相关当事方的基本状况。这有利于双方对评估目的的了解和对未来评估报告使用方向的明确；对资产评估师而言，也可以降低资产评估风险。

(2) 资产评估目的。由于资产评估有不同的特定目的，因此在评估前必须首先明确评估目的。

(3) 评估对象的基本状况。资产评估师应当了解评估对象及其权益的基本状况，包括其法律、经济和物理状况。在了解时，应当关注被评估资产是否存在权利受限情况。

(4) 价值类型及定义。只有明确价值类型才能正确地选择评估方法。

(5) 资产评估基准日。资产评估基准日的选择应当有利于资产评估结论有效地服务于资产评估目的，减少和避免不必要的资产评估基准日期后事项。资产评估师应当根据专业知识和经验，建议委托方根据评估目的、资产和市场的变化情况等因素合理选择评估基准日。

(6) 资产评估的限制条件和重要假设。这有利于降低评估风险。

(7) 其他与评估有关的事项。

2. 签订资产评估业务委托书

资产评估业务委托书是资产评估机构与委托人共同签订的，确认资产评估业务的委托与受托关系，明确委托目的、被评估资产范围及双方权利和义务等相关重要事项的合同。

根据我国资产评估行业的现行规定，资产评估业务委托书必须由“评估机构”而不是由注册资产评估师个人与委托人签订，注册资产评估师个人是不可以独立以个人名义签订资产评估业务委托书的。

资产评估业务委托书应当内容全面、具体，含义清晰，遵守国家法律、法规和资产评估行业的管理规定。具体应当包括以下基本内容：①资产评估机构和委托方的名称、住所；②资产评估目的；③资产评估对象和评估范围；④资产评估基准日；⑤出具资产评估报告的时间要求；⑥资产评估报告的使用范围；⑦资产评估收费；⑧双方的权利、义务及违约责任；⑨签约时间；⑩双方认为应当约定的其他重要事项。

3. 编制资产评估计划

资产评估师应当编制资产评估计划，对资产评估过程中的每个工作步骤及时间和人力进行规划和安排。

资产评估计划是资产评估师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，对合理安排工作量、工作进度、专业人员调配，以及按时完成资产评估业务具有重要意义。

资产评估计划一般应于项目执行前编制，但随着资产评估师对被评估事项认识的深入，计划可能需要做出进一步的修订。资产评估师应当根据实际情况对计划进行及时修订，并将修订前和修订后的计划同时存档。

4. 现场调查

资产评估师对不动产和其他实物资产应当进行必要的现场调查，对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行评估时，也应当根据被评估资产的具体情况进行必要的核实。这是资产评估必要的程序，在从事资产评估时资产评估师绝不可以以任何借口进行省略。

为了更好地进行现场调查，资产评估师应当根据被评估资产的不同，确定现场调查的具体方式。为了保证现场调查目的的有效实现，资产评估师应当与委托方或资产占有方进行适当的沟通，但在沟通时应当注意分寸，避免资产占有方为了左右评估结果而进行不法操纵。

5. 搜集资产评估资料

在上述几个环节的基础上，资产评估师应当根据资产评估项目的具体情况搜集资产评估的相关资料。由于资产评估的专业性和被评估资产的广泛性，不同的评估目的、不同的项目和不同的资产类型对评估资料有着不同的需求。另外，由于被评估资产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，资产评估师应当在能力范围内尽可能找到全面、翔实的资料，并采取必要的措施确保资料来源的真实性和可靠性。

6. 评定估算

资产评估师在充分占有资料的基础上，进行评定估算。评定估算的内容主要包括：分析资产评估资料，恰当地选择资产评估方法；运用资产评估方法形成初步资产评估结论；综合分析、确定资产评估结论；资产评估机构内部复核等具体工作步骤。

评定估算的方法有成本法、市场法和收益法，这3种方法原则上可以运用于任何资产的评定估算，但在实务中，资产评估师必须结合所掌握的资料和评估的特定目的充分考虑各方法的适用性，以求得到最恰当的评估结论。

7. 编制和提交资产评估报告

资产评估师应当按照资产评估报告准则的要求编制资产评估报告。资产评估报告的主要内容包括：①委托方、产权持有方和委托方以外的其他评估报告使用者；②评估目的；③评估对象和评估范围；④价值类型及其定义；⑤评估基准日；⑥评估依据；⑦评估方法；⑧评估程序实施过程 and 情况；⑨评估假设；⑩评估结论；⑪特别事项说明；⑫评估报告使用限制说明；⑬评估报告日；⑭评估机构和注册资产评估师签章。

8. 资产评估工作底稿归档

资产评估师提交资产评估报告后，应当及时将资产评估工作底稿归档。资产评估工作底稿包括资产评估师在评估过程中获取的、编制的与资产评估事项有关的各项证据和资料，包括文字资料、图表资料和音像资料等。资产评估事务所应当按照国家的有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。

第五节 资产评估与会计和审计的关系

一、资产评估与会计的区别和联系

1. 资产评估与会计的区别

资产评估与会计计价相互利用的情况只在特定的条件下才能发生或成立，在大多数情况下，两者是有明显区别的。其区别表现在以下几个方面。

(1) 基本职能不同

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

(2) 基本依据不同

会计记账与算账中的资产确认和计价主要是以历史成本为依据的；资产评估中的资产确认和估价主要是以效用和市场价值为依据的。

(3) 基本方法不同

会计中的资产计价方法主要采用核算方法；资产评估中的资产价值评估除了可以采用核算方法，还可以广泛应用预期收益现值法、市场售价类比法等多种技术方法。

(4) 服务对象不同

会计工作是为企业管理服务；资产评估是为资产交易服务的。

(5) 执业人员不同

会计工作的执业人员是企业专职的会计人员或其聘用的其他会计人员，无论是专职会

计人员还是兼职会计人员，都需要具备会计人员上岗证。而资产评估业务的执业人员是专业的注册资产评估师，其需要通过全国注册资产评估师考试并进行注册。

2. 资产评估与会计的联系

资产评估与会计的联系表现在两个方面。①会计计价需要利用资产评估的结果。会计计价有时需要以资产评估价值为依据，这在企业会计准则中有相应的规定。例如，投资方以非货币性资产投资时应当进行资产评估，并以资产评估结果为依据，确定投资金额。在财务处理上，资产评估结果是会计入账的重要依据。而在企业联营、兼并、重组等产权变动过程中，资产评估结果可能是产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。②资产评估中利用和参考会计数据的情况也经常发生，特别是在企业价值评估中，需要广泛地利用企业的财务报表、有关财务指标及财务预测数据等。这些企业会计数据资料在一定程度上会影响资产评估结果。

无论是在特定条件下会计计价需要利用资产评估的结果，还是企业价值评估需要参考会计的数据资料，都说明企业资产评估与会计计价有一定的联系，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。

2006年2月15日，我国颁布了新的《企业会计准则》，第一次全面地引入了公允价值，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、资产减值等领域允许采用公允价值计量模式。《企业会计准则》的这一变化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被提到议事日程。随着我国经济的进一步发展、企业会计准则国际间的进一步趋同，在会计计价中更多地实施公允价值计量必是大势所趋。

二、资产评估与审计的区别和联系

资产评估与审计虽然都是专业服务性工作，但双方既相互区别，又相互联系。它们之间的关系主要表现在以下几个方面。

1. 资产评估与审计的区别

(1) 基本目的不同

财务报表审计的目的是对企业财务报告的合法性和公允性表达审计意见，其实质是对企业历史财务信息的鉴证。资产评估是评估资产的交换价值，从而为未来的交易提供作价依据。因此，我们常说，审计是“就资产论资产”，资产评估则是“就资产论权益”。

(2) 基本特征不同

审计的基本特征是独立性和权威性，而资产评估的基本特征是市场性、公正性、专业性和咨询性。因此，资产评估更强调市场，是为适应资产交易、产权变动的需要而产生的，旨在为委托人与有关当事人对被评估的资产做出价值判断；而审计则强调两权分离（资产所有权与经营权的分离），一般是资产所有者对经营者财务状况、经营成果和现金流量的监督。

(3) 基本原则不同

审计关注的重点是企业的财务处理是否符合《企业会计准则》的相关规定（合法性）和

其提供的有关财务报告是否真实、公允。关于合法性的审计通常较为简单，但关于公允性的审计则较难操作。由于财务报告是由管理当局生成，而由投资者、债权人及广大的社会公众使用的，因此审计准则规定审计人员必须审计财务报告的公允性。公允性是指财务报告是否公平、合理，这就要求审计人员不能只站在企业和管理当局的角度，更应当站在维护社会公共利益的角度进行审计。因此，审计的原则是独立、客观、公正和权威。

资产评估依据的原则：①工作原则，即独立性、客观公平性和科学性原则；②经济原则，即贡献原则、替代原则、预期收益原则、供求原则和评估时点原则。其关注的重点是企业资产的现时状况。

(4) 执业人员不同

审计是由专业审计人员来完成的，其中政府审计的主体是国家审计机关及人员，内部审计的主体是内部审计机构及人员，而注册会计师审计的主体是会计师事务所和注册会计师。资产评估是由注册资产评估师来完成的，其业务范围是资产评估和与资产评估业务相关的咨询服务。

(5) 执业的依据不同

审计执业的依据是审计法及审计准则，其中政府审计、内部审计和注册会计师审计的依据也各不相同；而资产评估的依据是资产评估的准则和相关的法规制度。

2. 资产评估与审计的联系

从我国的实际情况来看，资产评估与审计也有一定的联系：在业务方面，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，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；在服务对象方面，两者服务的对象都是社会经济活动中的经济主体；从特征来看，两者都具有独立、客观、公正的特征。

思 考 题

1. 什么是资产评估？试解释资产评估的各个要素。
2. 资产评估中的价值是指什么？评估价值是公允价值吗？
3. 资产评估的假设与原则是什么？为什么对资产价值进行评定估算时需要进行假设？在不同的假设前提下，同一项资产的价值是否相同？为什么？
4. 资产评估与会计和审计的区别是什么？联系是什么？
5. 简述我国资产评估行业的发展状况。
6. 资产评估中的价格与价值有什么区别和联系？
7. 在承担资产评估业务之前，资产评估师应当评估项目风险。为了评估项目的风险，资产评估师应当做哪些方面的了解？
8. 什么是资产评估业务委托书？它应当包括什么内容？
9. 什么是资产评估计划？资产评估是否应当根据对被评估事项了解的深入及时修订计划？为什么？
10. 说明评估价值与内在价值的区别与联系。