

PART ONE

第 1 篇

资产评估原理

本篇共计 3 章，主要介绍和阐述资产评估的基本概念、基本假设、基本原则，资产评估的具体程序，以及资产评估的基本技术方法。目的在于使读者了解资产评估的基本原理，为以后的资产评估实务学习打下扎实的专业基础。

第1章

资产评估总论

【学习导读】

资产评估的本质是对被评估资产在某一时点的价值进行评定和估算。通过本章的学习,了解资产评估的含义、特点及构成要素;理解资产评估与会计计价的关系、资产评估的假设与资产评估的原则;掌握资产评估的目的及价值类型、资产评估的依据。

1.1 资产评估概述

1.1.1 资产评估的定义

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迅速发展。资产评估作为一种促进生产要素优化配置的经济行为,在现代市场经济中正在起着不可或缺的作用。所谓资产评估,就是通过对资产某一时点价值的评定与估算确定其价值(价格)的一种经济活动。具体地说,资产评估是指由专业机构和人员,按照国家法律、法规和资产评估准则,根据特定目的,遵循评估假设和原则,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学方法,对资产在某一时点价值进行评定和估算的过程。

根据《资产评估准则——基本准则》的定义,资产评估是指注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

从资产评估的定义中可以看出,资产评估主要由资产评估的主体、客体、目的、依据、假设、原则、价值类型、方法、程序及评估基准日十大基本要素构成。其中:资产评估的主体是指进行资产评估的操作者,即评估人;资产评估的客体又称资产评估的对象,是指被评估的资产;资产评估的目的是指资产业务引发的经济行为,也就是为什么进行资产评估;资产评估的依据是指对资产进行评定与估算的根据;资产评估假设是指对资产评估过程中某些未被确切认识的事物,根据客观的正常情况或发展趋势所作的合乎情理的推断;资产评估的原则是指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规则;资产评估的价值类型是指资产评估价值质的规定性,表明价值的内涵和外延;资产评估方法是指资产评估所运用的特定技术,是分析和判断资产评估价值的手段和途径,一般有成本法、收益法和市场法等几种;资产评估的程序,是指在特定的资产评估业务中,评估机构按照相应的要求,进行评估工作所必须遵循的工作步骤;资产评估基准日又称估价日期,是指确定资

产状况和资产价值的基准时间。

1.1.2 资产评估的分类

资产评估是对资产重新估价的过程,是一种动态性、市场化活动。但是,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。一般来说,按照不同分类标准,可将资产评估分为下列几种类型。

1. 按资产评估工作的内容不同划分

按资产评估工作的内容不同,资产评估可具体分为一般评估、评估复核和评估咨询。

(1) 一般评估

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、产权交易以及资产保险、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。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。

(2) 评估复核

评估复核是指在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评估报告的行为和过程。

(3) 评估咨询

评估咨询是一个较为宽泛的术语。确切地说,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和可行性研究等。

2. 按资产评估与评估准则的关系不同划分

按资产评估与评估准则的关系不同,资产评估可具体分为完全评估和限制评估。

(1) 完全评估

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,不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根据评估资料对被评估资产的价值作出判断。

(2) 限制评估

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则进行的资产评估,评估结果受到某些特殊因素的影响。

3. 按评估对象和适用原则分类不同划分

按评估对象和适用原则分类不同,资产评估可划分为单项资产评估和整体资产评估。

(1) 单项资产评估

单项资产评估是指评估对象为单项可确指的资产的评估。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,所以通常由具有某一方面专业水准的评

估人员参加即可完成资产评估工作。

(2) 整体资产评估

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。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中最常见的形式。整体资产评估不同于单项资产评估,其关键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以及它们对企业整体生产能力或总体获利能力的影响。

1.1.3 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,具有以下几个方面的特点。

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、功能等的认识以及市场经验,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。因此,资产评估结论要经得起市场的检验。资产评估结论是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. 预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能来说明现实。一项资产是否有价值,关键取决于其未来是否有用,即能否给资产的所有者带来未来收益。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,在资产评估操作中,通常用未来预期收益来折算反映某项资产的现实价值,用预期使用年限和功能评估某类资产的净值等。

3. 现实性

现实性是指进行资产评估时以评估基准期为时间参照,按这一时点的资产实际状况对资产进行评价。由于企业资产总是处在运动和变化之中,资产的数量、结构、状态和价格也就不可能长期保持不变。因此,企业资产评估只能是评估某一时点的资产,而不能完全反映评估基准期以外时期的资产状况。为了科学实施资产评估,使评估结果具有可解释性和可验证性,便于客户和公众对其合理利用,必须确定评估基准期。资产评估的现实性表现在以下三个方面:一是资产评估直接以现实存在作为资产确认、估价和报告的依据。二是以现实状态为基础反映未来。三是现实性强调客观存在,也就是说,形式上存在而实际上已消失者,形式上不存在而事实上存在者都要以实际上的客观存在为依据进行校正。

4. 公正性

资产评估的结果密切关系着资产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。这就要求评估人员采取客观、公正、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,客观公正地进行资产评估。公正性对于评估机构而言也是十分重要的。评估机构只有以客观公正的评估结果,为客户提供优质服务,才能赢得客户的信任,逐步树立自己的品牌;否则必将丧失信誉、丧失市场,最终走向破产。

5. 专业性

资产评估人员在对被评估资产价值作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,若缺乏建筑专业基础知识则难以进行。资产评估的专业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、财务等相关专业人员。

6. 咨询性

资产评估结论是评估人员在评估时根据所能搜集到的数据资料,模拟市场对资产价值所作出的主观推论和判断。不论评估人员的评估依据多么充分,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业咨询活动。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。评估人员只是为资产交易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。

7. 责任性

责任性是指资产评估机构和评估人员对资产评估结果必须承担相应的法律责任。通常,在市场经济发达的国家,一起进行评估的评估人员要承担连带责任,这就要求评估人员必须具有良好的职业道德素质,必须充分考虑一切应评估的重要因素。同时,资产评估人员必须在评估报告上签名并加盖所在评估机构的公章,评估结果方为有效,而评估结果一旦生效,评估人员和评估机构就必须承担相应的法律责任。

1.2 资产评估的主体与客体

1.2.1 资产评估的主体

资产评估的主体,是指进行资产评估的操作者,即评估人。评估人包括法人(资产评估机构)和自然人(评估人员)。资产评估工作的政策性强,技术复杂,工作量较大,所以,必须

由合法的资产评估机构和具有资产评估资格的人员来承担,并负有法律责任。

1. 资产评估机构

在我国,能够承接和从事资产评估工作的机构,必须是合法的资产评估机构。合法的资产评估机构是指持有国务院或省、自治区、直辖市人民政府国有资产行政管理部门颁发的国有资产评估资格证书,正式登记注册并领有工商营业执照的资产评估事务所(公司)、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等(以下统称资产评估机构)。目前,我国的资产评估机构从组织形式上可分为专业性资产评估机构、兼营性资产评估机构和综合性资产评估机构三种。

(1) 专业性资产评估机构

专业性资产评估机构如房地产评估事务所。这类机构专门从事某一方面的资产评估业务,具有精通这一方面的专门人才,但这些人也需要通过资产评估的专业培训,取得“国有资产评估资格证书”后,才能承担本专业资产评估业务。

(2) 兼营性资产评估机构

兼营性资产评估机构如会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等。它们原已有较强的专业技术力量,只要增加(或临时聘请)一些必需的、有关方面的专业技术人员,这些人员经过一定资产评估知识培训和考试考核,在取得“国有资产评估资格证书”后,就可以承担资产评估业务。

(3) 综合性资产评估机构

综合性资产评估机构如资产评估公司、资产评估事务所。其特点是实行独立核算的企业化经营,执行独立性、职业性和专业性原则,承担各行业、各部门的资产评估业务,这种类型的机构必须拥有各类与评估业务相关的专业人员,具有雄厚的资产评估力量。

2. 资产评估人员

从事资产评估工作的人员,必须是具有资产评估资格的人员。具有资产评估资格的人员,是指经过严格的考试或考核,具有资产评估能力并取得资产评估资格的人员。在我国,资产评估人员必须通过全国统一考试,在取得注册评估师的资格后才能担任资产评估的工作。由于资产评估结果直接关系到资产交接各方的权益,且评估技术难度大,涉及多方面的专业知识,如会计学、市场学、数学、工程技术等。因此,资产评估人员必须具备三个方面的条件:第一,具有踏实、勤奋、认真的工作作风以及良好的职业道德和个人品质;第二,具有广博的知识和较丰富的实践经验;第三,经过严格的考试或考核,取得注册评估师的资格。

1.2.2 资产评估的客体

资产评估的客体,又称资产评估的对象,是指被评估的资产。会计学所称的资产是指组织(企业、事业或其他组织)过去的交易或者事项形成的、由组织拥有或者控制的、预期会给组织带来经济利益的资源。作为资产评估对象的资产比会计学上所称的资产具有更广泛的含义,它不仅包括具有独立实体形态的有形资产,也包括不具有独立实体形态的无形资产;既包括各种单项资产,也包括一组具有获利能力的资产综合体,即整体资产。通常情况下,

作为资产评估对象的资产依据不同的标准,可将资产分为不同的种类。

1. 有形资产和无形资产

按资产的存在形态不同,资产可划分为有形资产和无形资产两类。其中: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;无形资产是指那些没有实物形态,但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。由于有形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评估。无形资产通常具有较强的综合性,影响因素较为复杂,评估难度也较大。

2. 单项资产和整体资产

按资产综合获利能力的不同,资产可划分为单项资产和整体资产两类。其中: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。通常情况下,企业各单项资产价值之和并不一定等于企业的整体资产价值,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。因为整体资产评估所评估的是其获利能力,其价值除了包括各项资产的价值外还包括不可确指的资产商誉,商誉是在整个资产预期收益率高于社会平均收益率情况下产生的。资产评估工作中,区分单项资产和整体资产便于合理安排评估人员,顺利完成资产评估任务。

3. 可确指资产和不可确指资产

按资产能否独立存在,资产可划分为可确指资产和不可确指资产两类。其中: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资源。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。

4. 经营性资产和非经营性资产

按资产与生产经营过程的关系不同,资产可划分为经营性资产和非经营性资产两类。其中:经营性资产是指处于生产经营过程中的资产,如企业中的机器设备、厂房、交通工具等;非经营性资产是指处于生产经营活动以外的资产,如政府机关用房、办公设备等。此外,在企业的资产中也有经营性资产和非经营性资产之分,正确界定企业的经营性资产和非经营性资产,是开展资产评估工作的重要内容。一般来说,非经营性资产具有配置领域的非生产性、使用目的的服务性和补偿与扩充的资金来源的非直接性等基本特征。根据非经营性资产的特征,企业中的附属医院、职工宿舍、幼儿园、浴室、学校、招待所、食堂、图书馆、文化活动中心等所拥有的资产都属于非经营性资产,应当根据各自情况加以界定。

5. 有效资产和无效资产

按资产在企业中发挥的功效或是否对盈利产生贡献,资产可划分为有效资产和无效资产两类。其中:有效资产是指企业中正在运营或虽未正在运营但具有潜在运营经营能力,并能对企业盈利能力作出贡献、发挥作用的资产;无效资产是指企业中不能参与生产经营,不能对企业盈利能力作出贡献的非经营性资产、闲置资产,以及虽然是经营性的资产,但在被评估企业已失去经营能力和获利能力的资产的总称。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,其主要意义在于有效资产是企业价值评估的基础,无效资产虽然也可能有交换价值,但无效资产的交换价值与有效资产价值的决定因素、形成路径是有差别的;正确界定与区分有效资产和无效资产,将企业的有效资产作为运用各种评估途径与方法评估企业价值的基本范围或具体操作范围,对无效资产单独进行评估或进行其他技术处理。

1.3 资产评估的依据与基准日

1.3.1 资产评估的依据

资产评估的依据是指对资产评定与估算的根据。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。评估事项不同,所需要的评估依据也不相同,资产评估依据虽然多种多样,但大致可以划分为行为依据、法规依据、产权依据和取价依据四类。

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业务约定书等。资产评估机构和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1991年国务院颁布的《国有资产评估管理办法》、1999年财政部颁布的《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》、2001年财政部颁布的《资产评估准则——无形资产》(2008年修订)、2004年财政部颁布的《资产评估准则——基本准则》及《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》,2007年财政部发布的《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》和《资产评估准则——工作底稿》4项程序性具体准则,《资产评估准则——机器设备》和《资产评估准则——不动产》两项实体性具体准则,以及《以财务报告为目的的评估指南(试行)》和《资产评估价值类型指导意见》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,被评估资产必须是资产占有方拥有或控制的资产,这就要求评估委托人必须提供此依据,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。这类依据可分为两部分: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考资料等,如当地政府土地管理部门制定的容积率修正系数表等;另一部分是由被评估单位提供的相关资料,如财务会计资料、工程结算资料等。

以上只是一般资产评估过程所需要的依据,评估人员还须根据评估项目的具体情况及特殊需要,决定需要和收集其他一些依据,评估人员还应在资产评估报告中对评估依据予以详细的披露。

1.3.2 资产评估基准日

资产评估是对资产某一时点的价格进行估算。这一时点通常以“日”来表示,被称作评估基准日,又称估价日期。它是确定资产状况和资产价值的基准时间,也是评估结论开始成立的一个特定时日。资产的价格随时间的变化而变化,不同的评估基准日将产生不同的评估结果。资产评估是为特定的经济行为服务的,选择的评估基准日应有利于评估结果有效地服务于评估目的,避免由于评估基准日选择不当给当事人造成不必要的损失。因此,选择何时作为评估基准日,取决于特定的评估目的。

一般说来,评估时采用的总是评估基准日的市场情况和价格标准,但资产的状态可能并非总是评估基准日的状态,这同样要由评估目的来决定。所以,在实际操作中应当结合评估目的,合理确定评估基准日和相应的资产状态,便正确反映与评估目的相对应的评估价值。选择评估目的的不同,通常会有以下几种情况。

(1) 当评估目的为资产转让、投资、改制、清算和经济评价等经济情形时,评估基准日一般选择现在,即评估目的实现之日,或在此之前不超过一年。评估时所依据的资产状况和市场情况均为评估基准日(现在)的状态,这种情况在目前的评估中比较普遍。

(2) 当评估目的是解决法律纠纷或者对其他评估机构的评估结果进行仲裁而重新进行评估时,评估基准日一般为过去某一时点,被评估资产状况和市场情况亦均为评估基准日(过去)的状态。例如,在联营纠纷中,往往需要确定联营双方联营时投入资产的价值,以便计算投资比例,这时评估基准日通常为联营合同的签订日。

(3) 当评估目的为需要确定过去状态资产现在的价值时,一般将评估基准日选定为现在某一时点。这时资产的状态为过去,市场情况则为现在。这种情况下的评估目的有火灾损失额的评估等。

(4) 当评估目的为确定被评估资产在未来状态下现在的价值时,如期货的评估,评估基准日为现在,市场情况亦为现在,而资产状态却是未来的。目前由于房地产预售比较普遍,这种情况下的评估项目将会越来越多。

(5) 当评估目的为需要确定某项资产(可能为现货,也可能为在建项目,甚至仅有规划设计)未来某一时点的市场价值时,评估基准日、资产状况和市场情况均为未来,这种情况的