

第1章

资产评估总论



教学目的

资产评估学是随着社会主义市场经济的发展而兴起的一门学科,其实质在于对特定资产的现实价值做出科学的估价。本章重点介绍资产评估学的基本原理,包括资产评估的概念、特点、基本要素、价格类型、评估目的以及评估的假设和原则,其难点是如何在具体操作中灵活运用基本理论知识,为以后各章的学习打下基础。



教学要点及要求

知识要点	能力要求	相关知识
资产评估及其特点	理解资产评估的概念、特点等基本知识	(1) 资产评估的概念 (2) 资产评估中的“资产” (3) 资产评估中的“评估” (4) 资产评估的特点
资产评估的基本要素	(1) 理解资产评估的八大基本要素 (2) 在具体案例操作中,灵活运用资产评估的基本要素	(1) 资产评估主体 (2) 资产评估客体 (3) 资产评估依据 (4) 资产评估目的 (5) 资产评估原则 (6) 资产评估程序 (7) 资产评估价值原则 (8) 资产评估方法
资产评估的价值类型和评估目的	(1) 理解资产评估价值类型的作用 (2) 从不同的角度理解资产评估价值的类型 (3) 理解和掌握资产评估的目的 (4) 在具体案例操作中,灵活运用评估价值类型和目的	(1) 资产评估价值类型的作用 (2) 资产评估价值的类型分类 (3) 资产评估的一般目的 (4) 资产评估的特定目的
资产评估的假设与原则	(1) 理解资产评估的假设 (2) 了解和掌握资产评估的原则	(1) 资产评估的四个假设 (2) 资产评估的工作原则 (3) 资产评估的经济原则



案例导入

泰山体育产业集团最初只是一个生产体操垫子的家庭作坊。在政府的倾力帮扶下,他们不断加大科技创新力度,先后与山东大学、华东理工大学合作,建起两个国家级研发中心,成功研制开发出全国领先的纳米材料人工草丝和 30 多种新型体育器材。2008 年泰山体育产业集团正式签约北京奥组委,为奥运会提供体操、柔道、跆拳道、摔跤、拳击和田径 6 大类 200 多种体育产品,成为奥运史上一次性提供器材最多的企业。

昔日的小作坊,如今已经发展壮大成为年产值 20 多亿元、利税 4 亿多元、出口创汇 3000 多万美元的大型现代化民营企业,其“泰山”品牌经国家权威评估机构评估,价值高达 118 亿元。国家体育总局局长、中国奥委会主席刘鹏说:“这是中国唯一,也是亚洲唯一。”

探究

上文提到的是一项无形资产评估案例。究竟什么是资产评估?它有什么特点?又有哪些相关的基本知识呢?通过学习本章内容,这些问题将得到解答。

1.1 资产评估及其特点

随着市场经济的发展,市场主体间的产权交易项目越来越多。在这些经济活动中,都有一个交易对象的公正性价格的确定问题,交易的双方都需要一个可资信赖的专业机构来确定某项资产或某一资产组合的价格,作为交易价格的参考性、咨询性依据。资产评估正是适应市场经济发展的这一需求而产生的。简而言之,资产评估就是为有关的经济活动提供价值估值的一种活动,是一项动态化、市场化的社会经济活动。它是市场经济条件下客观存在的一个经济范畴,是由经过审批的专业机构来执行的一种活动。在我国,随着社会主义市场经济的发展,资产评估作为社会性和公正性的活动,在产权转让、企业重组、资产流动方面,发挥了重要作用,成为社会经济活动中新兴的、不可或缺的行业。

1.1.1 资产评估的概念

资产评估是市场经济条件下客观存在的经济范畴,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,遵循评估原则,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学的方法,对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

具体地讲,资产评估业务涉及的产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押、资产纳税等经济行为,都需要以资产的价值为依据。这里所说的资产价值,不是资产的账目历史价值,而是资产在某一时点的现行市场价值。为了估计和判断资产的现行市价,需要对资产价值进行评估。

资产评估中的“资产”,是指经济主体拥有或控制的、能以货币计量的、能够给经济主体带来经济效益的经济资源,包括固定资产、流动资产、金融资产、无形资产和其他资产等。

资产评估中的“评估”，是指对特定的被评估资产在某一时点的价值进行评定和估算。评定和估算要根据充分的客观依据和标准，结合资产的特点、新旧程度、获利能力、市场情况、技术发展等，采取专门的科学方法计算，以求得资产的现时价格。

1.1.2 资产评估的特点

资产评估业务与其他资产计价业务相比较，具有现实性、市场性、预测性、公正性和咨询性等特点。

1. 现实性

资产评估的现实性主要表现在以下几个方面。

① 资产评估以评估基准日资产是否现实存在为依据，对现实存在的资产进行相应的价值评估活动。这就是说，资产评估只是说明被评估资产的现实状态，而不必说明为什么形成这种现实状态，即只说明资产的时点价值，不必说明资产的时期变化。

② 资产评估以资产现实状态为基础反映出来。资产评估虽然不必描述资产的时期变化，不必揭示资产如何由以前状态演变为现实状态，但资产的这种时期变化可以用来进一步揭示资产的未来变化趋势。在很多情况下，资产价值的确认需要研究资产的未来变化。因此，现实性的一个重要表现就是以资产的现实状态为基础，进一步反映资产未来可能的变化。

③ 现实性强调的是客观存在。对任何资产的作价评估都必须以现实客观存在为基础。形式上存在而实际上不存在的资产，如某些盘亏资产，就不能列入评估范围。相反，形式上不存在而实际上存在的资产，如某些盘盈资产，应列入评估的范围。

2. 市场性

市场性是对被评估资产价值确认的市场基础。资产评估活动本身就是随着市场经济的不断发展而产生和发展的。评估本身就是一种来源于市场并服务于市场的鉴证性活动，因此，资产评估表现出很明显的市场性。

资产评估的市场性主要表现在以下几个方面。

① 资产评估活动来源于市场。市场经济发展到现阶段，资产主体所有者改变，使资产的产权交易成为非常普遍的经济现象。这种市场化的产权交易，为资产评估活动提供了极为广阔的发展空间。没有市场经济的发展，就不会有资产评估活动。

② 资产评估活动的主要信息来源于市场。资产评估确认的资产价值是一种市场化的价值。它为产权交易各方提供了资产交易的参考价值。这种价值必须是掌握大量的信息以及模拟相应的市场交易条件才可能得到。市场性本身就说明了资产评估对被估资产的作价是通过模拟市场交易条件得到的，其中影响作价的大量信息也是从市场中得到的，也就是说，市场性反映了交易条件的市场性和交易信息的市场性。

③ 资产评估作价结果必须接受市场的检验。市场性的一个重要表现就是评估结果必须接受市场的检验。既然评估作价的条件是市场化的，评估作价的主要信息也是市场化的，那么，以此为基础得到的评估结论，也应该最大限度地符合市场的要求，能够被产权交易双方所接受。如果作价评估结果不为交易双方最终接受，与资产实际交易的最终成

交价出现大幅度反差,说明评估结果未能真正经受住市场的检验,表明评估过程与评估结论存在相应的问题和缺陷。

3. 预测性

预测性是指资产现实价值的确认依赖于对资产未来继续利用价值的预测。资产之所以有价值,是因为该项资产在评估基准点之后还有继续利用的价值。这种继续利用的价值越大,资产现实的评估价值越高。评估基准点以后没有继续利用价值的资产,也就不存在现实的评估价值。但是,资产未来继续利用价值是高是低,其实仅是一种预测,我们只能通过资产的现实状态进一步预测资产的未来状态,因此,资产评估活动具有很强的预测性。

4. 公正性

评估活动是评估主体基于独立性基础上的服务于产权交易双方利益的活动,所产生的评估结论对产权交易双方当事人来讲均是公正的。评估活动是由评估主体进行的。评估主体是独立于产权交易双方之外的第三者,与产权交易双方没有直接的利益关系。以独立性为基础,评估作价过程只服务于资产评估业务本身的需要,而不以产权交易双方当事人中任何一方的需要为转移,因此产生的评估结论对双方当事人来说都是公正的。

资产评估的公正性主要表现在以下三个方面。

① 评估作价的全过程按照公允及法定的准则和规范化程序进行,有评估原则、评估依据和评估程序作保证,具有行业公允的业务规范。这是评估公正性的技术保证。

② 评估作价的模拟交易过程和相关信息来源是市场化的,由此得出的评估结论是市场化的结论,必须接受市场的检验。如果评估结论不公正,则不可能被交易双方按照当时的市场条件所接受。这是评估公正性的过程保证。

③ 评估主体,即评估机构和评估人员,通常与产权交易当事人双方没有直接的利益关系,是独立于产权交易双方之外的第三者。这种独立第三者的地位有助于评估主体在评估过程中不偏袒当事人的任何一方。这是评估公正性的组织保证。

5. 咨询性

咨询性是指评估主体对评估对象价值所作的评估结论是一种专业化的估价意见。对产权交易当事人来说,这种专业化的估价意见只是一种咨询性意见,其本身并不具备法定强制执行的权力。也就是说,产权交易当事人双方并不是必须按照资产评估机构给出的评估结论作价交易。这种评估结论只是专业性的资产评估机构对拟交易的资产所做出的科学、公正的咨询建议。评估主体只对评估结论本身是否科学、公正,是否符合行业公允的职业道德规范要求负责,而不对资产业务最终成交的决策行为负责。由于产权交易当事人双方出于各自不同利益的考虑,对拟交易的资产价格往往很难做出科学的判断。评估机构是专业化的机构,其成员多为各方面的专业人士,掌握评估领域的专门知识和大量为评估作价所必须了解的市场信息,能够对拟成交的资产价值做出较为科学的判断,再加上评估主体的独立第三者地位,其做出的评估是比较公正的。

正因为如此,一般认为评估机构为产权交易当事人双方提供的评估结论是专业性的

公正的结论。这一结论为资产交易当事人双方提供了交易时参考的咨询性价格意见。然而,最终资产按何种价格成交,往往取决于产权交易当事人双方在竞争中的地位以及双方讨价还价的能力。在有些情况下,交易当事人双方有可能存在某种关联关系。这些因素都是在模拟市场交易过程中无法考虑的。评估机构给出的评估结论不受这些因素的影响。因此,评估结论作为咨询性意见,一般是为交易当事人双方提供谈判时的交易底价。评估结论与最终成交价格出现一定的反差是很正常的。

1.2 资产评估的基本要素

1.2.1 资产评估主体

所谓资产评估主体,就是由谁来进行资产评估,它是资产评估工作得以进行的重要保证。具体而言,资产评估主体是从事资产评估的机构和人员。

1. 从事资产评估的机构

从事资产评估的机构是指拥有省以上国有资产管理部门颁发的资产评估资格证书的有限责任或合伙制的资产评估公司、会计师事务所、审计事务所及财务公司。

2. 从事资产评估的人员

从事资产评估的人员是注册资产评估师。注册资产评估师是指经过国家统一考试或认定,取得职业资格,并依法注册的资产评估专业人员。注册资产评估师应当经过专门的教育和培训,具备相应的专业知识和经验,能够胜任所执行的评估业务。注册资产评估师执行评估业务时,可以聘请有关专家和业务助理人员协助工作,但需要对他们的工作结果负责。

注册申请人应当具备如下条件,才可以取得注册证成为注册资产评估师。

- ① 注册资产评估师全国统一考试全科成绩合格或者经依法认定。
- ② 年龄在 65 周岁以下。
- ③ 专职在资产评估机构从事资产评估业务。
- ④ 初次申请注册之日前 5 年内在资产评估机构专职从事资产评估工作累计 24 个月以上,重新申请注册不受此限。

⑤ 已接受中评协或地方协会组织的注册资产评估师岗前培训,并考核合格。

注册申请人若有如下几种情形,不予注册。

- ① 不具有完全民事行为能力的。
- ② 因受刑事处罚,刑罚执行期满未逾 5 年的。
- ③ 被认定为终身禁入资产评估行业的。
- ④ 因在财务、会计、审计、资产评估、企业管理或者其他经济管理工作中受行政处罚,自被行政处罚之日起不满 2 年的。
- ⑤ 被吊销注册资产评估师证书的,自吊销注册资产评估师证书之日起不满 3 年的(不含受刑事处罚情形)。

⑥ 在申报注册过程中有弄虚作假行为未被批准注册或被撤销注册的,自不予批准注册或撤销注册之日起不满 3 年的。

⑦ 不履行《中国资产评估协会章程》规定的义务的。

⑧ 其他不予注册的情形。

3. 从事资产评估的机构和人员的关系

注册资产评估师应当在资产评估机构执业,不得以个人名义执业,也不得同时在两家或两家以上评估机构执业。注册资产评估师是进行实际评估的操作者,资产评估机构对注册资产评估师进行管理并对委托方负责。一份资产评估报告需由两名以上注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章及评估机构负责人签字盖章后,才能生效。

1.2.2 资产评估客体

资产评估客体就是被评估的资产。资产是经济主体拥有或控制的、能以货币计量的、能够给经济主体带来经济效益的经济资源。国家、企业、事业或其他单位所拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利统称为资产,都可以作为资产评估的客体。

1. 资产的特征

① 资产必须归经济主体所有。一般来说,一项财产要作为经济主体的资产予以确认,要求经济主体对其拥有所有权,也就是经济主体对该项财产具有产权。对于由一些特殊方式形成的资产,经济主体虽然对其不拥有所有权,但能够实际控制的,如融资租入固定资产,按照实质重于形式原则的要求,也应当将其作为经济主体资产予以确认。

② 资产能够运用货币计量其价值,否则就不能将其作为资产确认。资产评估最终确定的是资产的价值,而价值必须用货币计量和表示。事实上,有些可以为特定主体带来经济收益的事物并不见得都是资产,不见得都能用货币形态表示。

③ 资产必须是能够给经济主体带来经济利益的资源,即可望给经济主体现金流入的资源。也就是说,资产必须具有交换价值和使用价值。没有交换价值和使用价值的物品,不能给经济主体带来未来效益的,不作为资产确认。

2. 资产的分类

① 按资产存在的形态,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实物形态,但直接影响企业生产及经济效益的资产,主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

② 按资产是否具有综合获利能力,分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产,如一台车床。整体资产是指由一组单项资产组成的、具有独立获利能力的资产综合体,如一条生产线。

③ 按资产能否独立存在,分为可确指的资产和不可确指的资产。可确指的资产是指能独立存在的资产,包括有形资产和除商誉外的无形资产。不可确指的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。商誉是指由于企业历史悠久、地理位置优越、生产经营出色等原因而形成的良好的商业信誉。

④ 按资产与生产经营过程的关系,分为经营性资产和非经营性资产。经营性资产是指处于生产经营过程中的资产,如企业中的机器设备、生产用厂房、交通工具等。另外,经营性资产按是否对盈利产生贡献,分为有效资产和无效资产。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产。

⑤ 按现行企业会计制度及资产的流动性,分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

1.2.3 资产评估的依据

资产评估的依据是指资产评估工作所遵循的法律、法规等。资产评估工作应按照国家法律法规和资产评估准则及相关的规定进行。

资产评估依据分为四大类。

1. 法规依据

① 1991年1月16日国务院发布的《国有资产评估管理办法》。

② 1992年7月18日原国家国有资产管理局发布的〔1992〕36号《国有资产评估管理办法实施细则》。

③ 1996年5月7日原国家国有资产管理局发布的〔1996〕23号《资产评估操作规范意见(试行)》。

④ 1999年3月2日财政部发布的〔1999〕91号《资产评估报告基本内容与格式暂行规定的通知》。

⑤ 2001年12月31日财政部财企〔2002〕8号“财政部关于贯彻执行《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的通知》的通知”。

⑥ 2001年12月31日财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》。

⑦ 2007年11月28日财政部颁布的《资产评估准则》。

2. 行为依据

行为依据是指资产评估机构进行资产评估业务的根据。资产评估业务是依据委托方与受托方签订的约定书进行的。

3. 产权依据

产权依据是指销售专用发票、账单及所有权凭证等。

4. 取价依据

取价依据是指各项预算定额、费用定额、估算指标等。

1.2.4 资产评估的目的

资产评估的目的是指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。它直接决定和制约资产评估价值类型与方法的选择。资产评估的目的有资产评估一般目的和特定目的之分(具体内容见1.3节)。

1.2.5 资产评估的原则

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准则,具体包括资产评估的工作原则和资产评估的经济原则两大类(具体内容见 1.4 节)。

1.2.6 资产评估的程序

资产评估的程序是指评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。通常包括以下几个方面的内容。

1. 明确评估业务的基本事项

- ① 委托方、产权持有者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。
- ⑤ 评估基准日。
- ⑥ 评估报告使用限制。
- ⑦ 评估报告提交时间及方式。
- ⑧ 评估服务费总额、支付时间和方式。
- ⑨ 委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

2. 签订业务约定书

业务约定书是指评估机构与委托方签订的明确评估业务基本事项,约定评估机构和委托方权利、义务、违约责任及争议解决等内容的书面合同。业务约定书应当包括以下内容。

- ① 评估机构和委托方的名称、住所。
- ② 评估目的。
- ③ 评估对象和评估范围。
- ④ 评估基准日。
- ⑤ 评估报告使用者。
- ⑥ 评估报告提交期限和方式。
- ⑦ 评估服务费总额、支付时间和方式。
- ⑧ 评估机构和委托方的其他权利和义务。
- ⑨ 违约责任和争议解决。
- ⑩ 签约时间。

注册资产评估师应当根据评估业务的具体情况,对自身的专业胜任能力、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。评估机构在决定承接评估业务后,应当与委托方签订业务约定书。评估目的、评估对象、评估基准日发生变化,或者评估范围发生重大变化时,评估机构应当与委托方签订补充协议,或者重新签订业务约定书。

3. 编制评估计划

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。评估计划通常包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。注册资产评估师可以根据评估业务的具体情况来确定评估计划的繁简程度。

4. 现场调查

注册资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估业务的具体情况来对评估对象进行适当的现场调查。注册资产评估师在执行现场调查时无法或者不宜对评估范围内的所有资产、负债等有关内容逐项调查的,可以视其重要程度采用抽样等方式进行调查。

5. 收集评估资料

注册资产评估师应当通过询问、函证、核对、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。注册资产评估师应当要求委托方或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。注册资产评估师应当根据评估业务的具体情况来收集评估资料,并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收集评估资料。

注册资产评估师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、产权持有人等相关当事方获取的资料,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。

6. 评定估算

注册资产评估师应当根据评估业务的具体情况,对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。注册资产评估师应当根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性,恰当选择评估方法。

注册资产评估师应当根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步的评估结论。注册资产评估师应当对形成的初步评估结论进行综合分析,形成最终的评估结论。注册资产评估师对同一评估对象需要同时采用多种评估方法的,应当对采用各种方法评估形成的初步评估结论进行分析比较,确定最终的评估结论。

7. 编制和提交评估报告

注册资产评估师应当在执行评定估算程序后,根据法律、法规和资产评估准则的要求来编制评估报告。注册资产评估师应当根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度,对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。注册资产评估师提交正式评估报告前,可以在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要的沟通。注册资产评估师完成上述评估程序后,由其所在的评估机构出具评估报告,并按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

8. 工作底稿归档

注册资产评估师在提交评估报告后,应当按照法律、法规和资产评估准则的要求对工

作底稿进行整理,与评估报告一起及时形成评估档案。

注册资产评估师不得随意删减基本评估程序。

1.2.7 资产评估价值原则

资产评估价值原则即对资产评估价值的质的规定,它对资产评估方法的选择具有约束性(具体内容见 1.3 节)。

1.2.8 资产评估的方法

资产评估的方法是指评估资产特定价格的技术规程和方式。资产评估是一项对资产的现时价格进行评定估算的工作,技术性较强,因此必须采用科学的方法进行合理、准确的评估。目前《国有资产评估管理办法》规定的评估基本方法有收益现值法、重置成本法、现行市价法和清算价格法。

以上八种要素构成了资产评估活动的有机整体。它们之间相互依托,是保证资产评估工作正常进行和评估价值科学性的重要因素。

1.3 资产评估的价值类型和评估目的

1.3.1 资产评估的价值类型

1. 资产评估价值类型的作用

资产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,对评估价值的质的规定。它对资产评估参数的选择具有约束性,在资产评估业务中具有重要的作用,表现在以下几个方面。

① 价值类型是影响和决定资产评估价值的重要因素。资产评估价值不是资产本身的特定价值和内在价值,而是某项资产在特定条件下的价值表现,其价值含义不同,结果也不一样。

② 价值类型制约资产评估方法的选择。价值类型实际上是评估价值的一个具体标准。为了获得某种标准的评估价值,需要通过评估方法获得。国际上通行的评估方法主要有三种:市场法、成本法和收益法。在现实工作中,我国采用的更多的是成本法,市场法和收益法的应用相对较少。事实上,评估方法本身只是估算评估价值的一种思路,价值类型确定后直接制约着方法应用中各种指标、参数的判断和选择。

③ 明确评估价值类型,可以更清楚地表达评估结果,避免报告使用者误用评估结果。任何评估结果都是有条件的、不同的,评估目的、市场条件决定其价值含义是不同的,评估价值也不相同。评估师在评估报告中明确其提出的评估价值的类型,也可以使委托方更清楚地使用评估价值,也可以规避评估师的责任。

2. 资产评估价值的类别

不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。不同属性的价值类