

普通高等院校“十二五”规划教材

资产评估

理论与实务

张小芳 岳红梅◎主编

LIJUN YU SHIWI
ZICHAN PINGGU

清华大学出版社



普通高等院校“十二五”规划教材

F20
193

资产评估 理论与实务

主 编◎张小芳 岳红梅
副主编◎邢姝媛 王 蓓 武 立
参 编◎张丽庆 蔚焱辉 曾宜生



清华大学出版社
北 京



内 容 简 介

本书对资产评估的理论、方法、程序和准则进行了详尽的阐述,就目前市场主要的评估对象——机器设备、不动产及其他资产的评估实务进行了举例说明。

本书紧扣资产评估相关法律、法规、制度准则变化的脉搏,图文并茂,理论、方法介绍同实例紧密结合,尽可能使理论及方法简单、易懂,便于理解和掌握,并能同实际有机结合,以适应我国应用型人才培养的需要。

本书适合应用型本科资产评估、财务、会计等商科专业及高职资产评估专业的学生使用。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

资产评估理论与实务/张小芳,岳红梅主编. --北京:清华大学出版社,2015(2015.8重印)
(普通高等院校“十二五”规划教材)

ISBN 978-7-302-39028-2

I. ①资… II. ①张…②岳… III. ①资产评估—高等学校—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 017162 号

责任编辑:刘志彬

封面设计:汉风唐韵

责任校对:宋玉莲

责任印制:王静怡

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:三河市海新印务有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:15 字 数:333 千字

版 次:2015 年 1 月第 1 版 印 次:2015 年 8 月第 3 次印刷

印 数:6001~8000

定 价:33.00 元

产品编号:062886-01

前言

应用型本科教育是我国经济建设现代化和高等教育大众化推动下产生的一种新类型本科教育。作为一种独立的教育类型,它具有自己的人才培养目标、培养规格、培养过程、培养方式和评价标准。随着办学规模的快速扩大和分类指导、分层教学的开展,应用型本科的人才培养定位日益清晰,但作为实现培养目标重要工具的教材建设却远远滞后。本书正是针对目前应用型本科理论够用、突出实践、内容简明易懂的特点而编写的。

经济越发展,资产评估就越必要。因为经济发展速度越快,资产的重组、整合、交易就越频繁,资产价值的合理确定就成为必须。我国资产评估行业经过 20 年的迅速发展,已经深入市场经济的各个领域,且服务范围越来越广,在促进经济发展中发挥了重要作用,目前已经成为与会计、律师并列的三大中介服务行业之一,是我国市场经济体系的重要组成部分。

近年来,资产评估在我国发展速度较快,资产评估的相关法律、制度、准则也得到不断的完善。如 2012 年 7 月 1 日实施《资产评估准则——企业价值》,2013 年 7 月 1 日实施《资产评估准则——森林资源资产》、《资产评估准则——利用专家工作》和《资产评估职业道德准则——独立性》;2014 年 8 月,国务院印发《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》,其中包括资产评估专业的专业技术人员准入类职业资格。鉴于此,我们希望通过本书的编写,能够反映资产评估领域最新的内容,并使学生将所学内容应用于实际工作当中。本书主要具有以下特色:

1. 适应我国目前的经济形式和教育发展形式,根据新的资产评估准则编写而成。
2. 理论描述言简意赅、简单易懂、实务性强,能满足学生学习理论和实务的需要。
3. 每章配有练习题,有助于学生快速掌握本章要点。

我们在本书编写过程中参考了注册资产评估师考试用书和国内专家优秀成果。此外,本书的顺利出版得到了清华大学出版社的大力支持和帮助,在此一并表示衷心感谢。

由于时间和水平有限,本书的缺点和不足在所难免,真诚欢迎广大读者给予批评指正。

目 录

第一章 资产评估概论

1

学习目标	(1)
能力目标	(1)
章节导言	(1)
案例导入	(1)
第一节 资产评估的产生和发展	(3)
第二节 资产评估的概念、特点及功能	(8)
第三节 资产评估的经济学分析	(16)
第四节 资产评估的主体和依据	(17)
第五节 资产评估的目的和价值类型	(20)
第六节 资产评估的假设和原则	(23)
导入案例分析	(27)
本章小结	(27)
拓展案例	(27)
知识测试与能力训练	(28)

第二章 资产评估准则

30

学习目标	(30)
能力目标	(30)
章节导言	(30)
案例导入	(30)
第一节 资产评估准则概述	(31)
第二节 国际评估准则	(32)
第三节 欧洲评估准则	(34)

第四节 美国专业评估执业统一准则	(36)
第五节 中国资产评估准则	(38)
导入案例分析	(41)
本章小结	(41)
拓展案例	(41)
知识测试与能力训练	(42)

第三章 资产评估程序

45

学习目标	(45)
能力目标	(45)
章节导言	(45)
案例导入	(45)
第一节 资产评估程序概述	(46)
第二节 资产评估的具体程序	(48)
第三节 资产评估中信息收集与分析方法	(54)
导入案例分析	(64)
本章小结	(64)
拓展案例	(64)
知识测试与能力训练	(65)

第四章 资产评估基本方法

67

学习目标	(67)
能力目标	(67)
章节导言	(67)
案例导入	(67)
第一节 成本法	(68)
第二节 市场法	(77)
第三节 收益法	(83)
第四节 评估方法的选择	(89)
导入案例分析	(90)
本章小结	(91)
拓展案例	(91)
知识测试与能力训练	(97)

第五章 机器设备评估

101

学习目标	(101)
能力目标	(101)
章节导言	(101)

案例导入	(101)
第一节 机器设备评估概述	(103)
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	(109)
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	(130)
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	(133)
导入案例分析	(134)
本章小结	(135)
拓展案例	(135)
知识测试与能力训练	(136)

第六章 不动产评估

139

学习目标	(139)
能力目标	(139)
章节导言	(139)
案例导入	(139)
第一节 不动产评估概述	(143)
第二节 不动产价格的影响因素	(153)
第三节 收益法在不动产评估中的应用	(157)
第四节 市场法在不动产评估中的应用	(163)
第五节 成本法在不动产评估中的应用	(167)
导入案例分析	(172)
本章小结	(172)
拓展案例	(173)
知识测试与能力训练	(174)

第七章 其他资产评估

176

学习目标	(176)
能力目标	(176)
章节导言	(176)
案例导入	(176)
第一节 资源性资产评估	(177)
第二节 无形资产评估	(184)
第三节 流动资产评估	(193)
第四节 企业价值评估	(197)
第五节 长期投资性资产评估	(201)
导入案例分析	(203)
本章小结	(204)
拓展案例	(204)

知识测试与能力训练	(206)
-----------------	-------

第八章 资产评估报告

208

学习目标	(208)
能力目标	(208)
章节导言	(208)
案例导入	(208)
第一节 资产评估报告概述	(214)
第二节 资产评估报告的基本内容	(218)
第三节 资产评估报告的制作	(223)
第四节 资产评估报告的应用	(226)
导入案例分析	(227)
本章小结	(228)
拓展案例	(228)
知识测试与能力训练	(229)

参考文献

232

C 第一章

Chapter 1 资产评估概论

学习目标

1. 了解资产评估的产生与发展
2. 了解资产评估的含义及特点
3. 了解资产评估的主体和依据
4. 了解资产评估的目的及价值类型

能力目标

1. 能正确确定资产评估的主体及范围
2. 能正确执行资产评估的原则

章节导言

资产评估产生已有悠久的历史,欧美国家发展相当成熟,我国随着市场经济的发展,近 20 多年发展迅速。什么是资产评估?为什么要进行资产评估?资产评估的主体和客体是什么?资产评估有什么特征?资产评估和其他学科有什么联系?初次接触资产评估学,对其应进行充分了解。

案例导入

2014 年 8 月,国务院印发《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》,即国务院第 27 号文件,取消了涉及国际商务、质量、税务、资产评估、土地登记、矿业权评估、品牌管理等多个专业领域的专业技术人员准入类职业资格。

一石激起千层浪,顿时在资产评估行业内外引起热切关注。

事实上,取消注册资产评估师的准入类职业资格,并不意味着取消对注册资产评估师这一专业资格的认可,而只是将这一职业资格的管理,由行政命令式的行业准入型改为专业管理式的水平评价型。

正如中国资产评估协会秘书长刘萍在日前所表示的,国务院第 27 号文件决定取消注册资产评估师职业资格认定和许可事项,对资产评估师的职业资格管理方式由行政“准入制”改为行业“评价制”,是职业管理方式的改革。这是依法治国、简政放权和行业市场化的必然要求,是大势所趋。

资产评估行业 20 多年的发展历程告诉我们,市场化是资产评估行业发展的根,是资产评估业务诞生进而蓬勃出强大生命力的内生动力,也是资产评估行业发展深化升级、强化市场服务能力、提升专业服务水平的助推器。

市场化的氛围越浓,越能提升资产评估行业这一高端服务业的专业含金量。市场规则如大浪淘沙,只有真正具有浓厚专业积淀的机构才能脱颖而出。这种专业力量的比拼,必能促进资产评估机构的良性竞争,推动资产评估行业的科学发展。

改革将为行业赢得更长远的利益。此项改革赋予了行业协会更多的管理职能,赋予了评估师更大的责任,也赋予了评估机构引进储备更灵活的空间,对进一步完善行业自律管理和行业进一步发展都有重要意义。

此项改革标志着资产评估行业已经进入了以市场为导向、以专业为领域、以服务为己任的可持续发展的阶段。评估行业要在已有 20 年发展的基础上,审时度势,借改革的东风,顺势而为、再塑行业、提振专业,实现行业转型升级和可持续发展。

回顾今年上半年,就会发现资产评估行业的利好不断:资产评估法已经结束二审程序,正在积极推进中;国务院连续发布的《关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》、《国务院关于加强发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》和《国务院办公厅关于金融服务“三农”发展的若干意见》的文件中,都将发展资产评估行业放在重要位置。8 月发改委发文要求在利用外资和境外投资方面着力推动 5 项工作,其中就包括大力培育和支持国内资产评估、法律服务、会计服务、投资顾问、设计咨询、风险评估等相关中介机构,支持行各业商(协)会积极发挥服务和促进作用……可以预见,随着我国深入推进国家治理、深化市场化转型,资产评估行业的业务会越发多样化,市场空间会越发广阔,专业价值会进一步体现,行业良性循环会进一步建立。

新时代,带来新机遇。新机遇,意味着新征程。

(资料来源:高鹤.简政放权将为评估行业赢取更长远利益.中国会计报,2014 年 8 月 29 日)

案例思考:

- (1)取消注册资产评估师考试制度的背景和原因是什么?
- (2)资产评估行业的未来发展前景如何?

第一节 资产评估的产生和发展

一、资产评估的产生

资产评估是商品经济发展到一定阶段的产物。随着剩余产品的出现和交换的需要,市场经济的发展,资产的交易不断发展和扩大,为保证交易的科学性和合理性,资产评估应运而生。一般认为,资产评估大体经历了三个阶段,即原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段(图 1-1)。

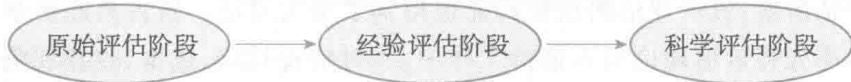


图 1-1 资产评估发展的三个阶段

(一) 原始评估阶段

在原始社会后期,生产的进一步发展导致剩余产品的出现,促使了私有制的产生和发展,出现了商品生产和商品交易,也产生了资产评估的客观需要。在资产交易中,从物物交换到一般等价物以及后来货币的出现,这都需要一个交易双方都认可的中间人对资产交易的公平性进行评判,这个中间人一般是德高望重的族长或者部落首领,实质上是早期的评估人,其对资产交易的评判就是资产评估。

原始评估阶段资产评估的特点:

- (1) 直观性。评估仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好快速进行。
- (2) 偶然性。剩余产品是有限的,资产的交易不频繁,资产评估不经常。
- (3) 非专业性。评估人员并不具备专业评估手段和技能。
- (4) 无偿性。资产交易双方无须支付评估人员报酬,评估人员也无须对评估结果负责。

(二) 经验评估阶段

经验评估阶段是以 16 世纪欧洲的安特卫普(现比利时)成立世界第一个商品和证券交易所为标志,这个机构的成立使得资产评估行为越来越频繁,资产评估业务也逐步向专业化和经常化方向发展,从而也就产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估人员由于积累了较丰富的评估经验,因而专业水平更高,接受的委托评估业务也较频繁,他们实行有偿服务,逐步向职业化方向发展。这时的评估已不再是偶然的、个别的行为,而成为一种经常性、专业性的评估活动。

经验评估阶段资产评估的特点:

- (1) 专业性。评估人员具有一定的评估经验和专业知识水平。

(2) 经常性。评估业务比较频繁。

(3) 有偿性。评估人员进行的是有偿服务,并对评估结果承担一定责任。

(三) 科学评估阶段

随着社会经济的不断发展、现代科学技术的不断进步和管理水平的不断提高,以资产交易为主的资产业务急剧扩大,资产业务中的分工越来越明确,作为中介结构的资产评估应运而生。在现代资产评估行业中,评估机构通过为资产交易双方提供评估服务,积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验,还把现代科学技术和方式引用到资产评估中去,采用现代科学的方法和手段进行资产评估。以专业评估机构和专职评估人员的出现为主要标志的科学评估逐渐形成。一般认为,1792年英国测量师学会的成立是科学评估阶段的开始。1896年,由美国的穆思·约翰和杨·威廉在美国威斯康星州米尔基市创建了世界上最早的专业评估机构——美国评估公司。

在科学评估阶段,资产评估的理论研究也得到了很大发展。新古典经济学派的阿尔弗雷德·马歇尔率先将价值理论引入估价工作中,并对销售对比、成本、收益现值法这三种主要的评估技术进行研究。其后,美国颇有影响的经济学家欧文·弗雪对马歇尔提出的三种评估技术作了进一步的探讨,并着重研究了收益的价值理论,发展并完善了收益法。这些理论准备促使资产评估方法走向科学化,提高了资产评估的准确性和科学性。

在专业的评估机构和评估人员出现的同时,资产评估工作也开始规范化。各国资产评估管理机构或行业自律协会开始制定统一的评估准则,对评估师的职业道德规范和评估工作程序作出明确、具体的规定。由于准则明确具体,使评估有章可循,所以一般的项目即使由几家不同公司评估,各自得出的评估值一般也不会有太大的差异。对于评估师的资格认定也有严格的规定,评估师须通过严格的资格考试才能执行业务。此外,资产评估的结果通常都要经过法律部门的公证,评估机构和评估人员对体现评估结果的资产评估报告要负法律责任甚至负连带法律责任。

科学评估阶段的特点:

(1) 科学性。应用现代的科学技术和手段,提高了评估结果的准确性。

(2) 广泛性。表现在评估主体专业化程度更高、更完善,评估客体范围得到拓展,内容更为丰富。

(3) 规范性。有相应的法律、法规、制度、规范和准则的出台,确保了资产评估活动向规范化、法制化方向发展。

思考: 资产评估的产生是偶然的还是必然的?

二、资产评估的发展

进入20世纪以后,世界经济高速发展,特别是第二次世界大战以后,西方一些资本主义

国家的商品市场和资本市场得到了飞速的发展。企业间的竞争进一步加剧,资产的交易和重组越来越频繁,对资产评估的依赖程度也越来越高,由专业评估人员开展评估工作的专业资产评估结构如雨后春笋般在许多国家成立,也诞生了不少专业的资产评估组织,资产评估逐渐成为一个独立、完整的中介行业,在社会经济生活中发挥着不可替代的作用。

(一) 发达国家资产评估的发展(图 1-2)

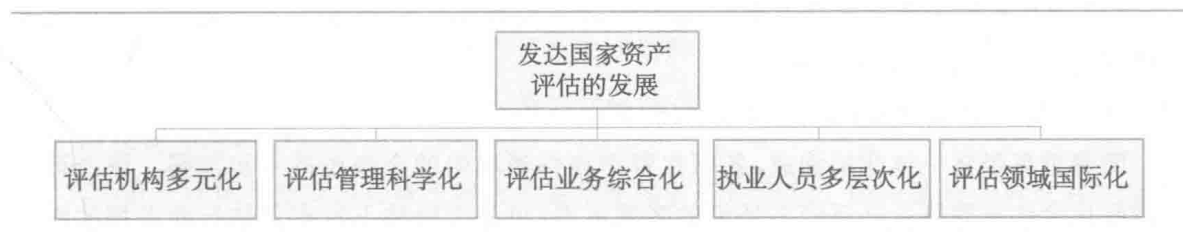


图 1-2 发达国家资产评估的发展

► 1. 资产评估机构向多元化方向发展

资产评估通常由从事有关资产评估业务的机构进行,这些评估机构是以提供资产评估专业服务为主要内容的独立企业法人单位。由于资产评估具有业务领域广泛、涉及的知识面广等特点,资产评估机构一般有两种类型:一种是专业化的资产评估公司,其专业化程度较高,业务范围是为客户提供几乎所有的资产评估业务,如美国资产评估联合公司;另一种是兼营资产评估业务的各类管理咨询公司、会计师事务所等,它们利用自身的人才优势,在从事其他业务如企业财务管理、市场营销管理、战略管理、生产作业管理、人力资源管理等方面的咨询服务的同时,也开展资产评估业务。资产评估机构向多元化方向发展是由资产评估业务的特点决定的。

► 2. 资产评估管理向科学化方向发展

资产评估的管理工作逐渐走向科学化,主要表现在评估管理机构健全、评估规则统一和监测评估结果三个方面。从评估管理机构来看,发达国家一般都设有全国性的资产评估协会,负责资产评估的行业管理,此外,各地区还设有分支机构,属于全国资产评估协会的派出机构,这些机构对资产评估工作的顺利进行发挥着重要作用;从评估规则的制定来看,一般都是由全国性资产评估协会制定的资产评估规则,其主要内容涉及评估公司的组织、评估师的资格及其晋升、评估师的职业道德规范以及资产评估应该遵循的一般原则等方面;此外,为了防止评估人员在评估中违反职业道德规范、有意损害一方利益的情况发生,一般都由行业管理部门对评估结果进行监测。

► 3. 资产评估业务向综合化方向发展

传统的资产评估业务主要以不动产评估为主,特别是在英国及英联邦体系国家尤其明显,至今仍然保持着这种业务优势。然而,随着经济全球化的发展和资本市场的不断成熟,资本运营的大规模运用已从单个资产交易发展到社会大规模的资产运作,各类资产都活跃起来,大规模资产的流动为资产评估提供了广阔的发展空间,同时,资产评估浓厚的不动产色彩也因此受到了很大的打击,由不动产发展而来的资产评估业逐渐扩展到其他资产领域,

如企业价值评估、无形资产评估等。

► 4. 资产评估执业人员向多层次化方向发展

发达国家资产评估执业人员可以分为三类：

- (1) 评估机构的高级管理人员，负责机构的经营管理工作；
- (2) 评估机构的中级管理人员，负责推销服务，承揽业务；
- (3) 评估机构的专业评估人员，一般具有较高的教育水平，多数具有工程师以上的技术职称，他们负责具体的评估工作。

► 5. 资产评估领域向国际化方向发展

随着世界经济一体化的加速，各国在资产评估领域内的合作也进一步加强。资产评估的国际化合作发展既是外部经济环境的客观需要，也是新形势下资产评估行业发展的内在要求。各国评估界都在努力克服本国和地区在评估理论、实务和准则上的差别，为跨国投资者提供质量可靠、标准统一的评估服务。在各国资产评估行业普遍得到发展的基础上，许多国家的评估专业组织和管理部门加强了国际交流及区域性、国际性合作，成立了许多区域性和国际性专业组织，如国际评估准则委员会（IVSC）、欧洲评估师联合会（TEGOVA）、东南亚联盟评估师委员会（AVA）等，分别制定了国际评估准则、欧洲评估准则和东盟内部的评估准则，旨在在会员范围内统一评估执业要求，制定共同遵守的评估准则，更好地为世界经济服务。

（二）我国资产评估的发展

在我国，由于商品经济发展迟缓，资产交易不发达，资产评估业务发展比较缓慢。新中国成立后不久，为了确实掌握国家接管以及恢复、建设的国有资产状况，实现由供给制、半供给制向经济核算制的转变，于1951—1952年对工业、交通、邮电、贸易、银行和农林等行业的国有资产实行了全面的清理、登记和估价，核实1952年国有资产总值为238.60亿元，获得了第一份比较完整、真实的国有资产资料。随后，又分别在1962年、1971—1972年、1979—1980年组织了三次大规模的全国性清产核资，主要是为了解决历次运动的遗留问题，为完善经济核算制服务。这几次清产核资，注意力只是集中到加强企业经济核算上，始终没能把它自觉地同优化国有资产管理联系起来，而且虽然在每次清产核资中都对部分国有资产进行了评估，但多半都出于核定资金的需要，并没有自觉地同资产的合理流动联系起来。总之，我国以往的资产评估工作还很不完善、很不规范，也缺乏科学的估价方法。严格地说，它只是清产核资（清查资产、核实资金）。

真正科学意义上的资产评估行为和资产评估行业在我国产生于20世纪80年代末期。1988年，国家体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研讨班，聘请美国评估联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗伯特·劳博达讲授资产评估的理论与实务。我国改革开放对资产评估行业的迫切需要，以及资产评估理论和方法的引进，启发了参加研讨班的国家国有资产管理局的领导。为了有效地保障国有资产在产权变动中保值增值，在国家国有资产管理局内被批准成立了一个专司资产评估管理的司、局级机构——国家国有资产管理局资产评估中心宣告成立，并正式履行管理职责。随后

各省、自治区、直辖市和计划单列市相继成立了资产评估管理机构。为了更好地对资产评估业务实施管理,保护产权变动各有关方面的经济利益,1991年11月16日,国务院总理李鹏签署国务院第91号令,发布了《国有资产评估管理办法》。该办法对资产评估的范围、组织管理、评估程序、评估方法以及法律责任等做了全面系统的规定。自此,资产评估工作开始走上了规范化、法制化的轨道,保证了全国资产评估业务的健康有序发展。

自此之后短短几年,我国资产评估事业获得了迅速发展。

(1) 各级国有资产管理部門认真抓了产权变动的国有资产评估立项和确认工作。资产评估范围涉及资产出售、中外合资合作、股份制改组、企业兼并、资产租赁、企业清算、抵押担保等10多种经济行为。

(2) 资产评估业务由国有资产评估扩展到非国有资产评估。由于国有企业产权的变动和重组,形成了许多混合经济成分。这些混合经济成分由于占有国有资产,在产权变动时,也必须进行资产评估。不仅如此,即使没有占有国有资产的企业单位,其评估意识也不断增强。为了维护自身利益,在产权变动时,这些企业也自觉要求进行资产评估。目前全国的资产评估已经覆盖各个行业、不同经济成分的各类企业单位。

(3) 全国已形成了一支能满足社会需要的评估队伍。为了进一步提高和保障资产评估执业人员的操作水平和执业能力,从1996年开始,国家实行注册资产评估师制度,从事资产评估的执业人员,必须经过国家组织的统一考试,取得执业资格才能执业。到目前为止,我国已经具有一支素质水平和执业经验都不错的评估师队伍,在全国已涌现出一批独具特色的评估机构。

(4) 初步形成了全国性的资产评估管理体系,并制定了一系列规范资产评估工作的法规和制度。目前,全国省级以上国有资产评估管理工作的机构、地市级国有资产管理部門大多设有专职管理机构或专职人员,负责本地区资产评估立项、确认工作和对资产评估机构的管理监督。在评估的法制管理方面,国务院发布了第91号令后,原国家国有资产管理局先后制定了10多项配套制度,涉及资产评估机构管理、资产评估立项确认管理、资产评估操作规程等各方面。这些制度对于统一评估标准和程序,保证评估质量,规范操作行为起到了积极作用。

(5) 资产评估行业自律管理逐步走上轨道。1993年12月10日,中国资产评估协会宣告成立。作为自律性的行业管理组织,它发挥着政府和评估机构、评估人员之间的桥梁纽带作用,既协助政府贯彻执行有关资产评估的法规政策,又把培训评估人员、研究评估理论方法、制定评估技术标准和执业准则、进行国内外业务交流合作等为己任。1995年3月,中国资产评估协会加入了国际评估标准委员会。中国资产评估协会的成立,标志着我国资产评估行业建设进入了一个新的历史发展阶段。可以肯定,随着中国经济的进一步发展,市场对政府的替代作用会进一步加快,资产交易的规模和范围也会随之扩大,资产评估将迎来一个辉煌发展的时期。但也应看到,资产评估行业的竞争也将进一步加剧,特别是中国已加入WTO,今后外资评估公司和综合性资产服务公司将大举进入,中国资产评估公司和其他资产服务公司将面临更大的挑战和压力。面对这样的机遇和挑战,中国资产评估行业必须进一步提高其服务质量,并严格遵守道德规范和行为操守,这样才能在

激烈的竞争中发展。

思考：发达国家资产评估发展和中国资产评估发展有什么不同？为什么？

第二节 资产评估的概念、特点及功能

一、资产评估的概念

(一) 资产

资产是指产权关系明晰,能给所有者或控制者带来某种利好的资源。这一概念是从资产评估的客体的范围来考察的。

► 1. 资产的基本特点

(1) 产权关系明晰。资产的产权必须有明晰的法律界定,所有者具有所有权,控制者指具有实际的占有、使用、收益和部分处分权,典型的就融资租入的机器设备的使用权和土地使用权。

(2) 能够给所有者或控制者带来某种利好。有的资产能给所有者和控制者带来经济利益;有的是所有者和控制者对其有某种特定爱好,如因喜好而收藏的藏品,也可以评估,但不一定就得带来经济利益。

► 2. 资产的分类

资产的种类众多,按类评估,更具有操作性和科学性,需要按不同的标准进行分类。

(1) 按被评估资产的存在形态可分为有形资产和无形资产(图 1-3)。有形资产是指具有实物形态,能看得见、摸得着的资产,如机器设备、房地产等。无形资产是指没有实物形态,看不见,也摸不着,但确实客观存在,直接影响企业经济效益的资产,主要包括知识产权、非专利技术、土地使用权、商标权等。

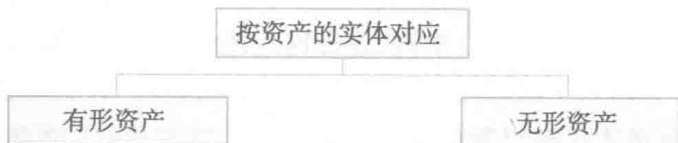


图 1-3 按资产的存在形态分类

(2) 按被评估资产是否具有综合获利能力可分为单项资产和整体资产(图 1-4)。单项资产是指单台、单件的资产,如一台设备、一种材料等。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,如一个独立的部门或者车间、一个工厂等。

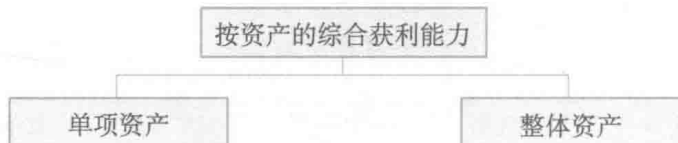


图 1-4 按资产是否具有综合获利能力分类

(3) 按被评估资产能否独立存在分为可确指资产和不可确指资产(图 1-5)。可确指资产是指能独立存在的资产。不可确指资产是指不能脱离企业有形资产而独立存在的资产,如商誉。

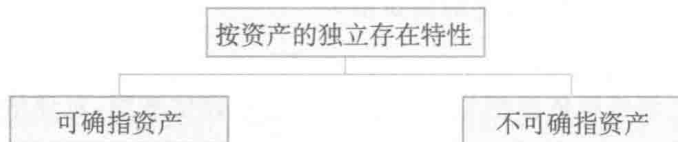


图 1-5 按资产能否独立存在分类

(4) 按被评估资产与生产经营过程的关系可分为经营性资产和非经营性资产(图 1-6)。经营性资产是指处于生产经营过程中的资产,如企业中的厂房、机器设备等。经营性资产又可按其是否对盈利产生影响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,如政府机关用房、办公设施设备 etc。

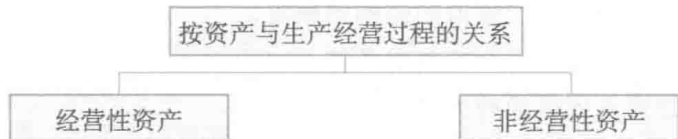


图 1-6 按资产与生产经营过程的关系分类

(5) 按资产的法律意义不同可分为动产、不动产和合法权利(图 1-7)。动产是指其存在不要求位置的固定,如流动资产。不动产是指不能脱离固定的位置而存在的资产,如房地产、矿产资源等。合法权利是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权,如特许经营权等无形资产。

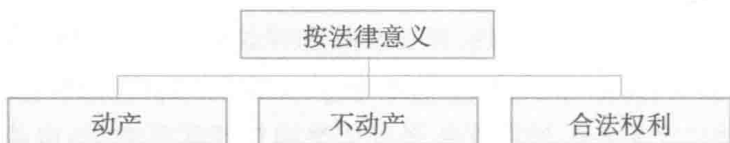


图 1-7 按法律意义不同分类

(6) 按会计报表中的科目分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产(图 1-8)。