



工业和信息化普通高等教育规划教材
高等学校创新型“十二五”系列规划教材

职业导向 任务驱动



Assets Valuation

资产评估

张宇 王海东 杨明◎主编



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

工业和信息化普通高等教育规划教材
高等学校创新型“十二五”系列规划教材

资 产 评 估

主 编 张 宇 王海东 杨 明

電子工業出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京 • BEIJING

内 容 简 介

本书以财政部 2004 年以来相继颁布实施的《中国资产评估准则》以及其他相关制度规范为依据, 以我国现阶段企业为对象, 在反思我国原有评估理论和实践的基础上, 简要系统地介绍和阐述了资产评估的基本原理、基本概念、基本原则和基本方法。全书共 10 章, 包括资产评估总论、资产评估的程序与基本方法、机器设备评估、房地产评估、金融资产评估、无形资产评估、流动资产和其他资产评估、企业价值评估、资产评估报告和资产评估准则与行业管理等。

本书适合作为本科、专科院校相关专业的教学用书, 也可供从业人员自学参考使用。

未经许可, 不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有, 侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估 / 张宇, 王海东, 杨明主编. —北京: 电子工业出版社, 2014.5

高等学校创新型“十二五”系列规划教材

ISBN 978-7-121-22076-0

I. ①资… II. ①张… ②王… ③杨… 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 (2013) 第 291530 号

策划编辑: 张云怡

责任编辑: 郝黎明

印 刷: 三河市鑫金马印装有限公司

装 订: 三河市鑫金马印装有限公司

出版发行: 电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本: 787×1 092 1/16 印张: 18.75 字数: 480 千字

版 次: 2014 年 5 月第 1 版

印 次: 2014 年 5 月第 1 次印刷

印 数: 3 000 册 定价: 38.90 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题, 请向购买书店调换。若书店售缺, 请与本社发行部联系, 联系及邮购电话: (010) 88254888。

质量投诉请发邮件至 zltz@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线: (010) 88258888。

前言

PREFACE

人类进入新世纪以来,企业环境变化更加显著,知识化、信息化、经济全球化的趋势日益加剧,企业经营面临更多、更复杂的风险,这必然导致企业管理面临更多、更大的挑战。企业间的资本流动和产权重组、企业的投资和融资、财产的纳税和保险、企业资产的后续计量等都将以多样的形式和方式进行,资产评估实践将面临许多新的课题。

本教材以财政部最新颁布实施的《中国资产评估准则》以及其他相关制度规范为依据,以我国现阶段企业为对象,在反思我国原有评估理论和实践的基础上,力求理论联系实际,全面系统地介绍和阐述资产评估的基本原理、基本概念、基本原则、基本方法,结合当前资产评估实践中的主要评估对象的特点,较为详细地介绍了评估原理和方法在这些资产评估中的应用。具体包括资产评估总论资产评估的程序与基本方法、机器设备评估、房地产评估、金融资产评估、无形资产评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估报告和资产评估管理制度等内容。在教材体例设计上,每章以“导入案例”开始,以“案例分析”及“阅读材料”结束。为提高学习效率和巩固所学的知识,各章还设计了“学习要点和目標”、“本章小结”及“自测题”项目。力求回避繁琐的公式推导和冗长的理论阐述,力求以简洁的语言、直观的图表、典型的案例,对资产评估的先进方法、主要内容、实用技术进行系统介绍,为读者呈现资产评估的完整知识体系。

本书由张宇、王海东和杨明担任主编,佟伯承和李明哲担任副主编,宫风杰参与编写,哈尔滨商业大学周航教授主审。张宇负责规划、修改及统稿,具体分工如下:张宇(哈尔滨理工大学)编写第一章、第三章和第四章,王海东(佳木斯大学)编写第五章、第六章、第九章和第十章,杨明(东北农业大学)编写第二章、第七章、第八章,佟伯承(黑龙江财经学院)、李明哲(黑龙江财经学院)和宫风杰(东营职业学院)参与编写部分章节、习题和附录。在教材编写过程中,借鉴和参考了国内外相关教材和资料,得到了参编院校领导的大力支持,并且电子工业出版社编辑和领导给予了鼎力相助,在此一并表示诚挚的谢意!

由于时间和编者水平有限,书中难免有不足之处,恳请各界同仁和读者批评指正。

编者

目 录

CONTENTS

第一章 资产评估总论	1
第一节 资产概述	2
第二节 资产评估的概念及其特点	4
第三节 资产评估的目的与假设	6
第四节 资产评估的原则	9
第五节 资产评估的价值类型及其基础	10
自测题	14
第二章 资产评估的程序与基本方法	16
第一节 资产评估的程序	17
第二节 市场法	19
第三节 收益法	23
第四节 成本法	27
第五节 资产评估方法的比较和选择	35
自测题	37
第三章 机器设备评估	41
第一节 机器设备评估概述	42
第二节 机器设备的核查与鉴定	45
第三节 机器设备评估的成本法	48
第四节 机器设备评估的市场法	59
自测题	62
第四章 房地产评估	69
第一节 房地产评估概述	70
第二节 房地产价格及其影响因素	77
第三节 房地产的市场法评估	80
第四节 房地产的收益法评估	91
第五节 房地产的成本法评估	98
第六节 房地产评估的其他方法	104
第七节 在建工程评估	108
自测题	109
第五章 金融资产评估	123
第一节 金融资产评估概述	124

第二节 债券评估	125
第三节 股票评估	130
第四节 金融不良资产的评估	141
自测题	146
第六章 无形资产评估	150
第一节 无形资产评估概述	151
第二节 无形资产的评估方法	156
第三节 专利权的评估	170
第四节 专有技术的评估	176
第五节 商标权的评估	177
第六节 商誉的评估	181
自测题	183
第七章 流动资产评估	190
第一节 流动资产评估概述	191
第二节 实物类流动资产的评估	197
第三节 非实物类流动资产和其他流动资产的评估	208
自测题	212
第八章 企业价值评估	220
第一节 企业价值评估概述	221
第二节 企业价值的收益法评估	225
第三节 企业价值的市场评估法	230
第四节 企业价值的加和法评估	232
自测题	234
第九章 资产评估报告	236
第一节 资产评估报告的基本制度	237
第二节 资产评估报告的基本内容与编制	239
第三节 资产评估报告的作用及应用	261
第四节 资产评估报告书实例	264
自测题	271
第十章 资产评估准则与行业管理	272
第一节 我国资产评估行业发展状况	273
第二节 我国资产评估法律规范制度体系	275
第三节 资产评估准则	277
第四节 资产评估管理模式及其选择	278
自测题	279
附录	280
复利系数公式和复利系数表	281
资产评估职业道德准则——基本准则	289
资产评估准则——基本准则	291

第一章

资产评估总论

学习要点及目标

通过本章的学习，要求了解资产的概念和分类；掌握资产评估的概念及其特点、资产评估的目的与假设、资产评估的原则、资产的价值类型及其基础；理解资产评估与会计和审计的关系。

引导案例

抵债看资产评估

上市公司作为债权人，目前追回来的应收账款往往不是现金，而是一些资产，例如土地使用权、房产、生产设备、股权甚至商标等。那么，这部分资产的价值是否能够冲抵同等数额的债务，能否够得上货真价实的“以资抵债”？对此做出判断，投资者主要依靠抵债资产评估报告。因此资产评估成为上市公司免遭资不抵债风险的最后一道屏障。

目前上市公司的大股东在以资抵债的资产评估过程中，评估价值的公允性值得关注。一是评估大幅度升值。最典型的例子就是美尔雅，大股东用以抵债的磁湖山庄，其账面价值为 9627 万元，而评估值高达 16569 万元，评估价值幅度高达 172%（更令人担忧的是，该公司抵债资产实质并不盈利）。二是无账面价值，只有评估价值。西宁特钢大股东西钢集团以 767197.8 平方米的土地使用权偿还对西宁特钢的应付账款 16966 万元，在西宁特钢的公告中只对这项重大的以资抵债作了简单的介绍：该项土地使用权的评估价为 18155.12 万元，而对该项土地使用权的账面价值只字未提，投资者又从哪了解抵债资产的质量呢？三是在对以机器设备等固定资产作为抵债资产的评估中，本应考虑到减值、折旧等因素而使评估价值略低于账面价，但有的却是评估价值接近甚至超过了应抵欠款的数额。例如，ST 冰熊的大股东分别以用于冷柜生产的机器设备和雪苑宾馆房产冲抵对上市公司的两笔欠款，而这两项资产的评估数字很是令人玩味。其中，用于冷柜生产的机器设备账面价值为 1260 万元，而评估价为 1400 万元，正好与相冲抵的 1409 万元的债务数额基本接近；雪苑

宾馆房产账面价值为 1126 万元，其评估价为 1300 万元，略高于相冲抵的债务额 1286 万元。天底下就是有这么巧合的“数字游戏”？四是关于商标的价值评估让人觉得水分太大。购买商标权被大股东当成还债的一剂良方，某上市公司的大股东拖欠上市公司 1 亿多元现金，欲让上市公司购买其所拥有的某商标权，经评估，该商标评估价为 1.4 亿多元，而该大股东所享有商标价值的数额正好等于应付上市公司的欠债额。这种分毫未差的等值冲抵真正体现了评估机构的“高水平”！还有一例，某上市公司为大股东垫付款 5707 万元，大股东无力支付，便与上市公司达成商标转让协议，转让价格在大股东所欠上市公司的款项中冲减。整个商标价值评估过程美化了大股东的清债工作，该商标评估价为 1.7 亿多元，上市公司和大股东按双方在使用该商标中各自创造的销售收入来测算双方对该商标价值形成中分别作出的贡献。经测算，大股东对该商标价值的贡献率为 33.3%。根据这一数据，双方一致确认本次商标转让的价格为 5700 万元。这种数字比例的调配真让资产评估师们煞费苦心！

这种种看似“数字游戏”的资产评估不得不让我们对资产评估的可信度产生质疑。我们不排除资产评估师在资产评估的过程中会受到多种因素的干扰和来自多方面的压力，而丧失或者一定程度上丧失独立性。我们通过大量案例的分析后发现，一些资产评估报告书所采用的评估方法、评估程序等，明显地存在着偏离公允性的嫌疑。

资产评估结果是资产作价的重要依据，是关乎证券市场交易公平、公正的重要防线。以上上市公司的大股东以资抵债为例，如果资产评估结构在此过程中频繁地充当大股东的吹鼓手，这不但将断送资产评估行业本身的发展前景，更重要的是，它将给证券市场的健康发展增加隐患。

——王君择. 抵债看资产评估[N]. 证券时报, 2004-04-18



第一节 资产概述

一、资产的含义

资产 (Assets) 是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。它是企业从事生产经营活动的物质基础，具有以下几方面特征：

(1) 资产是一项由过去的交易或者事项形成的资源。

资产必须是现实的资产，不能是预期的资产。这里所指的企业过去的交易或者事项包括购买、生产、建造行为或其他交易或者事项。预期在未来发生的交易或者事项不形成资产。例如，企业通过购买、自行建造等方式形成某项设备，会形成企业的资产；但企业预计在未来某一时点将要购买的设备，引起相关的交易或者事项尚未发生，就不能作为企业的资产。

(2) 资产必须由企业拥有或控制。

由企业拥有或者控制，是指企业享有某项资产的所有权，或者虽然不享有某项资产的所有权，但该资源能被企业所控制。例如，融资租入的固定资产，按照实质重于形式的要求，也应将其作为企业资产予以确认。

(3) 资产预期会给企业带来经济利益。

预期会给企业带来经济利益，是指直接或间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。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、不能给企业带来未来经济利益的资源不能确认为企业的资产。例如，待处理财产损失或已失效、已毁损的存货，他

们已经不能给企业带来未来经济利益，就不应该再作为资产出现在资产负债表中。

二、资产的类型

为了更好地进行资产评估，必须对资产进行分类。资产按不同的标准可以划分为不同的种类：

(1) 按被评估资产的存在形态分类，可以分为有形资产和无形资产。

有形资产是指具有实体形态的资产，包括流动资产、对外投资、固定资产、其他资产和资源资产等。由于这类资产具有不同的功能和特征，在评估时可分别进行。无形资产是指不具有实体形态的资产，包括专利权、商标、非专有技术、计算机软件和商誉等。无形资产虽不具有实物形态，但只要具有获利能力，就会为未来的所有者带来经济利益，因而也属于资产评估的对象。

将资产分类为有形资产和无形资产，是因为有形资产与无形资产获利的方式不同。这种分类有利于资产评估师更好地评价资产的获利因素，从而更好地评估资产的价值。

(2) 按资产是否具有综合获利能力分类，可以分为单项资产和整体资产。

单项资产是指单台、单件的资产，如单台汽车、单台机床等。整体资产是指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体，如某一企业、某一车间等。在资产评估中，以单项资产为对象的评估，通常称为单项资产评估；以企业整体资产为对象的评估，通常称为企业价值评估或整体资产评估。企业整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集，其价值也不等于各单项可确指的资产价值的总额，因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体资产的生产能力或获利能力，所以，其评估价值除了包括可确指的资产价值以外，还包括不可确指的资产，即商誉的价值。

将资产分类为单项资产和整体资产，有助于按照资产的组成确定其获利因素，从而更有效地评估资产的价值。

(3) 按资产能否独立存在分类，可以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，即除商誉之外的所有有形资产和无形资产；不可确指的资产是指不能脱离有形资产而单独存在的资产，如商誉。

由于有形资产和除商誉外的无形资产都可以独立存在，因而将商誉作为不可确指的资产进行单独评估，有助于更好地明确各种不同资产的价值。

(4) 按资产在生产经营过程中的作用分类，可以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、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。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产，如行政管理部门所用的房屋、办公设备等。

每种资产都应当按照其发挥作用的形式来评估相应的价值。由于经营性资产处于生产经营过程中，因而其发挥作用的形式主要是对经营活动产生贡献，其对生产经营的贡献程度越大，其价值也应当越高；而非经营性资产可能并不具备经营性资产的功能，但能够为非经营性活动产生贡献，因而评估时应当充分考虑该项资产所处的岗位或其在企业中的作用，从而正确评估其应有的价值。将经营性资产作为非经营性资产评估或将非经营性资产作为经营性资产评估都是错误的。

当然，资产价值的评估应当充分考虑对资产的最佳使用，尤其是对于房地产的评估，应考虑其最大、最佳效用后再考虑其相应的贡献，从而评估其相应的价值。

(5) 按现行制度和资产的流动性分类,可以分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

这种分类主要是为了满足出具资产评估结果的需要。由于很多情况下资产评估的服务对象是企业,在资产评估机构评估出企业的资产价值之后,被评估企业往往又需要根据评估结果建账、调账,因而资产评估师在资产评估过程中无论怎样对资产进行分类并评估,在出具评估结果时,都应当按照会计核算的需要出具评估结果,以满足被评估企业的需要。



第二节 资产评估的概念及其特点

一、资产评估的概念

资产评估即资产价值形态的评估。是指专门的机构或专门的评估人员,遵循法定或公允的标准和程序,运用科学的方法,以货币作为计算权益的统一尺度,对在一定时点上的资产进行评定估算的行为。

资产评估是一种市场化和动态化的价值鉴证行为,作为一种评价过程,要经历若干步骤和程序,同时也会涉及以下基本的评估要素:

- (1) 评估主体,即从事资产评估的机构和人员,他们是资产评估工作的主导者;
- (2) 评估客体,即被评估的对象;
- (3) 评估依据,也就是资产评估工作所遵循的法律法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据;
- (4) 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着资产评估的条件,以及价值类型的选择;
- (5) 评估原则,即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;
- (6) 评估程序,即资产评估工作具体进行的环节、步骤;
- (7) 评估价值类型,即评估时所认定的资产的价值属性,是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;
- (8) 评估途径与方法,即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;
- (9) 资产评估假设,包括资产评估进行假设、前提假设、条件假设、评估对象状态假设等;
- (10) 资产评估基准日,即资产评估的时间基准。

二、资产评估的特点

理解和把握资产评估的特点,有利于进一步认识资产评估的实质,对于搞好资产评估工作,提高资产评估质量具有重要意义。一般来说,资产评估具有以下特点:

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

专业人员必须凭借着自己对资产性质、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，资产评估结论能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. 系统性

对被评估资产的价值做出科学的估算和判断是一项系统的工程，必须用系统论的观点加以分析和开展工作。首先，必须将被评估资产置于整个企业或整个行业中，必要时还要将其置于整个国家的范围进行分析和评价，因为，同样的资产在不同的企业、不同的行业、不同的国家可能发挥不同的作用，因而也就具有不同的价值；其次，必须对被评估资产相互之间的匹配问题进行系统考虑，主要是不同的有形资产、无形资产以及相互之间的匹配，因为，同样的有形资产与不同的其他有形资产匹配或与不同的无形资产匹配，可能发挥不同的作用，因而价值也可能会不同；此外，评估人员在评估工作过程中，必须系统地收集、整理和分析被评估资产的相关资料，将影响资产价值的各种相关因素进行系统综合的考虑，在此基础上对评估结论做出系统的判断。

3. 专业技术性

资产评估人员在对被评估资产价值做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，因此不具备相应的专业知识就难以完成评估工作。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，缺乏建筑专业基础知识则难以进行；对机器设备进行评估时，需要对被评估设备的有关技术性能、磨损程度、预计经济寿命等情况做出判断，这些都具有较强的专业技术性，不具备有关专业知识则难以得出客观的评估结果。

资产评估的技术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。

4. 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的第三者，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。资产评估的结果密切关系着资产业务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，资产评估就失去了其存在的前提。

资产评估的公正性要求评估人员必须站在公正的立场，采取独立、公正、客观、中立的态度，不屈服于任何外来的压力和任何一方的片面要求，客观、公正地做出价值判断。对于资产评估机构而言，资产评估的公正性也是十分重要的，只有以客观、公正的评估结果，为客户提供优质的服务，才能赢得客户的信任，逐步树立自己的品牌，评估机构才能不断地得到发展，否则，必将逐步丧失信誉、丧失市场，最终走向破产。

5. 咨询性

资产评估结论是评估人员在评估时点根据所能搜集到的数据资料，模拟市场对资产价值所做出的主观推论和判断。不论评估人员的评估依据有多么充分，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家咨询活动。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。评估结果只是为资产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。

三、资产评估与会计计价的区别

资产评估有广义和狭义之分，广义的资产评估包括所有涉及资产价值的行为。但是，在理论的界定和实践的运用中，我们所称的资产评估是狭义的，反映的是在产权变动、资产流动等资产特定行为下的估价过程。因此，资产评估与会计计价具有明显的区别，表现在以下几个方面。

（一）发生的前提条件不同

会计学中的资产计价严格遵循历史成本原则，同时是以企业会计主体不变和持续经营为假设前提的。而资产评估则是用于发生产权变动、会计主体变动或者作为会计主体的企业生产经营活动中断、以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。明确这一区别，一方面说明资产评估并不是、也不能够否定会计计价的历史成本原则，因为其发生的前提条件不同；另一方面说明，在企业持续经营的条件下，随意对企业资产进行评估，以资产评估价值替代资产历史成本计价的做法是缺乏理论依据的。如果随意进行评估，不仅会破坏会计计价的严肃性，违背历史成本原则，还会对企业的成本和收益计算产生不利影响。当然，资产计价有时也需要根据物价变动情况进行评估。

（二）目的不同

简单来说，会计学中的资产计价是就资产论资产，使货币量能够客观地反映资产的实际价值量。资产评估则是就资产论权益，资产评估价值反映资产的效用，并以此作为取得收入和确定它在新的组织、实体中的权益的依据。同时，会计学中资产计价的目的是为投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息，资产评估价值则是为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。

资产评估的目的是为交易者提供价值的参考依据；会计的目的是为经营、管理者或债权人提供经济信息的依据。

（三）执行操作者不同

资产计价是由本企业的财会人员来完成的，只要涉及与资产有关的经济业务均需要计价。资产评估则是由独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构完成的。二者的操作者不同。而且，资产评估工作除需要有资产评估学、财务会计知识以外，还需要具有工程技术、经济法律等多方面的知识才能完成，其工作难度和复杂程度远远超过会计计价。

当然，资产评估与会计计价也是有联系的，会计计价有时需要以资产评估价值为依据。例如，在投资活动过程中，甲企业投资给乙企业一项资产，资产评估对该项资产进行评定，收到该项资产时，它的价值是由评估价值入账。这说明评估价值有时也可作为会计计价的基础和依据。当然评估的时候也需要以会计资料为基础进行，二者相辅相成。但资产评估与会计计价毕竟是两个不同的经济范畴，无论在理论上还是实际工作中都必须明确区分。



第三节 资产评估的目的与假设

一、资产评估的目的

资产评估的目的是指进行资产评估的原因，也就是指评估委托人为什么要进行资产评估。资产评估的目的不同，评估的程序、方法、原则、遵循的价格标准等都会不同。

资产评估的目的具体划分为一般目的和特定目的。资产评估一般目的泛指所有资产评估活动共同的目的或目标,即抽象掉所有个别资产评估的特殊性,抽象掉所有个别委托方的特殊要求,只保留进行资产评估最基本的目的和要求。资产评估特定目的,是每一项资产评估所要实现的目的或目标,是每一个委托方对某一项资产评估的具体要求。从这个意义上讲,资产评估一般目的包含了资产评估的特定目的,而资产评估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是指取得资产在评估基准日的公允价值。资产评估的一般目的是委托进行资产评估的任何当事人的共同目的。人们进行资产评估的目的虽然不尽相同,但总的来说,就是要取得被评估资产公允价值。

公允价值是会计、资产评估等专业和行业广泛使用的专业术语。从资产评估角度来看,公允价值是一种相对合理的评估价值,它是一种相对于当事人各方的地位、资产的状况及资产面临的市场条件的合理的评估价值。公允价值是评估人员遵守相关的法律法规、资产评估准则等进行评估的、评估各方当事人都可以接受的价值。这个价值既符合评估当事人的利益,也不会损害其他人的利益。

(二) 资产评估的特定目的

资产评估作为资产评估活动,总是为满足特定资产业务的需要而进行的,在这里,资产业务是指引起资产评估的经济行为。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,引起资产评估的资产业务主要有资产转让,企业兼并,企业出售,企业联营,股份经营,中外合资、合作,企业清算,担保,企业租赁,债务重组等。

(1) 资产转让。资产转让是指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。

(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。

(3) 企业出售。企业出售是指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。

(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、无形资产以及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

(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。

(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经营企业的行为。

(7) 企业清算。企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

(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。

(9) 担保。这里的担保是指狭义上的担保行为,即指资产占有单位,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。

(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。

(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。

(三) 资产评估特定目的在资产评估中的地位和作用

资产评估特定目的是由引起资产评估的特定经济行为(资产业务)所决定的,它对评估结果的性质、价值类型,以及具体价值形式等具有重要的影响。

资产评估特定目的是界定评估对象的基础,对于资产评估的价值类型选择具有约束作用。

二、资产评估的假设

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待评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估价。

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,不能够脱离市场条件而孤立地进行资产评估。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件,以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场假设就是假定那种较为完善的公开市场存在,被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。

公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、而非强制的条件下,或者不受限制的条件下进行的。公开市场是有范围的,可以根据实际评估业务决定其范围。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。凡是能够在公开市场上交易,用途较为广泛或者通用性较强的资产,都可以考虑使用公开市场假设进行评估。其他假设(持续经营假设和清算假设)都是以公开市场假设为基本参照。

3. 持续使用假设

持续使用假设也是对资产拟进入的市场的条件,以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产;其次根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

按照通行的说法,持续使用假设又细分为三种具体情况:一是在用续用;二是转用续用;三是移地续用。

4. 清算假设

清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。具体而言,是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。由于清算假设假定被评估资产处于被迫出售或快速变现条件之下,被评估资产的评估值通常要低于公开市场假设前提下或持续使用假设前提下同样资产的评估值。



第四节 资产评估的原则

资产评估的原则是规范资产评估行为和业务的准则。确定资产评估的原则是为了保证不同的资产评估人员遵循规定的评估程序、采用适宜的评估方法、对同一被评估资产的评估结果具有一致性。资产评估的原则包括工作原则和技术原则。

一、资产评估的工作原则

1. 独立性原则

资产评估的独立性原则要求评估机构和评估人员在评估资产时做到客观公允，并保持应有的独立性。具体来说，就是根据国家法律、政策和第一手资料，对被评估的资产做出完全独立的评定。

2. 客观公正性原则

资产评估的客观公正性原则是指在评估过程中，要以掌握的资料为依据，尊重客观事实，不带有主观随意性，不受外界干扰，也不迁就任何单位或个人的片面要求。资产评估的结果，直接关系到不同经济主体的经济利益。因此，评估人员在资产评估工作中，必须坚持公平性原则，客观真实地表达自己的观点和态度。

3. 科学性原则

科学性原则是指在资产评估过程中，应依据评估的目的和不同的评估对象，采用科学的定性和定量分析方法，制订符合客观实际的资产评估方案，从而使评估的方法和结果具有一致性，使其准确合理。为此，评估人员要进行深入的调查研究，掌握大量的第一手资料，一丝不苟地进行工作，凡是能做到定量分析的，都要在取得大量数据的基础上进行定量分析，不能进行定量分析的，也要在客观实际的基础上，本着科学求实的精神，进行定性评价并得出结论。

二、资产评估的经济技术原则

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。它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、评估方法等合理替代问题，正确运用替代原则是进行公正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进行资产评估时，必须合理预测其未来的获利能力以及其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变化，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一时刻，这一时刻就是评估基准日，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。

应当说明的是，被评估资产的价值，客观存在的是一个量，而人们对它的评估又是一个量。资产评估就是要通过对资产的全面认识和判断，来反映其客观价值。但是，一般来说，要使评估值与资产客观价值完全一致，是很难的，资产评估者的目标或任务应是努力缩小这个差距。



第五节 资产评估的价值类型及其基础

一、资产评估的价值类型定义

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。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。资产评估的价值类型的形成，不仅与引起资产评估特定经济行为的原因，即资产评估特定目的有关，而且与被评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素也有着密切的关系。根据资产评估特定目的、被评估资产的功能状态，以及评估时的各种条件合理地选择和确定资产评估的价值类型是资产评估中的关键工作之一。

二、资产评估的价值类型

（一）价值类型分类

资产评估中的价值类型，是指资产评估结果的价值属性及其表现形式的归类。不同的价值类型从不同的角度反映资产的评估价值及其特征。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存在着差别，在数量上往往也存在着差异。

资产评估的价值类型的形成，不仅与引起资产评估的特定经济行为，即资产评估特定目的有关，而且与被评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素有着密切的联系。

(1) 以资产评估的估价标准形式表述的价值类型, 具体包括: 重置成本、收益现值、现行市价(或变现价值)和清算价格四种。

(2) 从资产评估假设的角度来表述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值三种。

(3) 从资产业务的性质, 即资产评估的特定目的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、补偿价值等。

(4) 以资产评估时所依据的市场条件, 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, 具体包括市场价值和市场价值以外的价值。

(二) 不同价值类型划分标准的特点与选择

第一种划分标准基本上是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地联系在一起。

第二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。

第三种划分方法强调资产业务的重要性, 认为有什么样的资产业务就应有什么样的资产价值类型。

第四种划分方法不仅注重了资产评估结果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, 而且通过资产的市场价值概念的提出, 树立了一个资产公允价值的坐标。

资产的市场价值是资产公允价值的基本表现形式, 市场价值以外的价值则是资产公允价值的特殊表现形式。

从纯学术的角度讲, 不同的价值类型划分并无优劣之分, 只是划分标准和角度的差异。但是, 从资产评估的角度, 以及对资产评估实践具有理论指导意义和作用的角度, 确实存在着是否适当, 以及最佳选择问题。对资产价值进行合理分类主要有两个层面的目的:

(1) 为评估人员科学合理地进行资产评估提供指引。

(2) 使资产评估报告使用者能正确理解和恰当使用资产评估结果。

从这个意义上讲, 将资产评估价值划分为市场价值和市场价值以外的价值更有利于实现划分资产评估价值类型的目的。

(三) 关于资产评估中的市场价值与市场价值以外的价值

1. 市场价值

广义的市场价值, 泛指经过市场(条件下)形成的价值的统称, 或者是指利用市场价格衡量各种货物或服务的价值的总称。

狭义的市场价值, 可能并无严格的定义, 它只是相对于广义的市场价值而言的, 是针对特定条件或在特定领域使用的有限制条件的价值概念。

本节讨论的市场价值, 即资产评估中的市场价值属于狭义市场价值范畴, 是一个专业术语, 而不是广义的市场价值或泛指的市场价值。

从目前可收集的资料来看, 关于资产评估中的市场价值的概念的完整定义可以从《国际评估准则》中找到。在《国际评估准则》中, 市场价值定义如下: “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的估计数额, 当事人双方应当各自精明、谨慎行事, 不受任何强迫压制。”