

经济管理系列教材

JINGJI GUANLI XILIE JIAOCAI

资产评估学

■ ZICHAN PINGGU XUE

孟凡生◎编著

Loan Application

or "Co Borrower", as applicable.
on the "Borrower" (including the
is for loan qualification, but his or
property state, or the Borrower is

哈尔滨工程大学出版社

哈尔滨工程大学“十五”研究生教材建设专项资金资助出版

资产评估学

孟凡生 编著

哈尔滨工程大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/孟凡生编著. —哈尔滨:哈尔滨工程大学出版社, 2005

ISBN 7-81073-682-5

I. 资… II. 孟… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 037418 号

内 容 简 介

资产评估是一项动态化、市场化的社会经济活动,它是市场经济条件下客观存在的经济范畴,随着社会主义市场经济体制的确立,资产评估作为社会性和公正性活动,在产权转让、企业重组、资产流动等方面发挥了重要作用。

本书在介绍资产评估一般方法的基础上,主要说明了设备评估、房地产评估、无形资产评估、流动资产评估、金融资产评估和资源资产的评估,还对企业价值评估的方法进行了阐述。

哈尔滨工程大学出版社出版发行
哈尔滨市南通大街145号 哈尔滨工程大学11号楼
发行部电话(0451)82519328 邮编:150001
新华书店经销
哈尔滨工业大学印刷厂印刷

*

开本 850mm × 1 168mm 1/32 印张 7 字数 177 千字

2005 年 5 月第 1 版 2005 年 5 月第 1 次印刷

印数:1—1 000 册

定价:12.00 元

前 言

资产的价值是投资人、企业管理者以及有关债权人最需要了解和关心的问题。这是因为对资产价值的准确判断是他们成功地进行投融资、资产经营管理、资产咨询服务的基础。而资产评估则是为资产价值确定提供科学依据的有效手段。

我国的资产评估业是随着社会主义市场经济的发展而发展起来的,尽管只有十几年的历史,但却肩负了维护社会主义市场经济秩序,保障市场主体权益和推进产权市场形成的历史重任。在社会主义市场经济中发挥着越来越重要的作用。

在市场经济中,资产评估业务日益增多。企业出售、兼并、联营、股份经营以及企业清算等经济行为需要资产评估,而且企业租赁、资产抵押、财产担保、企业纳税以及法律纠纷等业务也呼唤着资产评估。我国民营经济的发展,使资产转让、企业收购及兼并等经济行为越来越频繁,这些为资产评估提供了广阔的发展空间。

资产评估业的发展,对资产评估人员提出了更高的要求。培养一支既有实际操作水平,又掌握坚实理论的评估人员队伍,对提高我国资产评估的质量,推动资产评估行业的健康发展意义重大。为此,编写了《资产评估学》一书。

本书在编写中,参阅了众多专家学者的著作,在此表示衷心的感谢!

由于作者水平所限,加之时间仓促,书中难免有疏漏和不当之处,敬请读者不吝赐教。

作者

2005年5月

目 录

第一章 导论	1
第一节 资产评估的基本要素与特点	1
第二节 资产评估的假设	8
第三节 资产评估的原则	9
第四节 资产评估的价值类型与评估标准	11
第二章 资产评估的基本方法	14
第一节 市场比较法	14
第二节 成本法	16
第三节 收益法	25
第四节 基本方法的比较与选择	29
第三章 机器设备的评估	32
第一节 机器设备评估的特征与程序	32
第二节 机器设备评估的市场比较法	35
第三节 机器设备评估的成本法	39
第四章 房地产评估	50
第一节 房地产的特征与价值类型	50
第二节 影响房地产价格的因素	54
第三节 房地产估价的原则与程序	59
第四节 房地产评估的市场比较法	61
第五节 房地产评估的收益法	68
第六节 房地产评估的成本法	72
第七节 房地产评估的其他方法	81
第八节 在建工程评估	87
第五章 无形资产评估	91
第一节 无形资产评估概述	91

第二节	无形资产评估的收益法	98
第三节	无形资产评估中的成本法	103
第四节	专利权和专利技术的评估	106
第五节	商标权的评估	113
第六节	其他无形资产的评估	116
第六章	金融资产评估	120
第一节	金融资产投资的特点及其评估特征	120
第二节	股票投资的评估	122
第三节	债券投资的评估	126
第七章	流动资产评估	130
第一节	流动资产评估的特点和程序	130
第二节	实物类流动资产的评估	132
第三节	货币类和债权类流动资产的评估	140
第八章	资源资产的评估	144
第一节	自然资源的分类与资源资产的特征	144
第二节	资源资产评估的目的与评估原则	146
第三节	矿产资源类资产的评估	148
第四节	森林资源资产的评估	152
第九章	企业价值评估	158
第一节	企业的价值及其评估特点	158
第二节	企业价值评估的收益法	160
第三节	企业价值评估的加和法	167
第四节	负债的评估	169
第十章	资产评估报告	172
第一节	资产评估报告的基本内容	172
第二节	资产评估报告制度	189
第三节	资产评估报告的分析利用	193
附表	复利系数表	196
参考文献		218

第一章 导 论

资产价值的多少以及如何评估是投资人、企业管理当局、金融单位以及政府等有关主体极为关注的问题。这是因为对资产价值的准确判断,是成功地进行产权交易、融资和经营管理的基础。而资产评估则是为资产价值的确定提供科学依据的有效手段。

第一节 资产评估的基本要素与特点

一、资产的含义

资产是经济主体拥有或者控制的,能够以货币计量,并给经济主体带来经济利益的经济资源。包括房屋、土地、机器设备、材料、债权、证券、土地使用权、商标权、专利权等。资产可以有形的,也可以是无形的;可以是可辨认的,如各种有形的资产,也可以是不可辨认的,如商誉等。

经济主体拥有经济资源,是指经济资源归经济主体所有。如企业的投资人投入企业的房屋、设备、货币等。经济主体控制的经济资源,是指不归经济主体所有,但经济主体可以对其进行支配的经济资源。如赊购的材料、借入的资金等。

经济主体的资产能够以货币进行计量,如债权性资产、房屋、设备等都可以货币进行计量,如果不能以货币计量,资产评估就失去了前提。在货币计量方面,资产与经济资源存在着一定差别。因为市场经济条件下,某些经济资源是不能以货币进行计量的,如人力资源等。

资产能够给经济主体带来经济利益。不能给经济主体带来经济利益的资源,也就失去了评估的意义。

二、资产评估的基本要素

资产评估是对资产在某一时点的价值进行估计的过程。

资产评估包括评估主体、评估客体、评估目的、评估程序、评估方法及评估的价值类型六个要素。

(一)评估主体

评估主体是指资产评估的机构和评估人员。

在我国资产评估机构必须是经过工商行政管理部门登记,由有关行政主管部门批准成立的从事资产评估业务的机构。由于我国行政管理体制的原因,现在已经形成了财政部、建设部和国土资源部为业务主管部门的三大专业评估机构体系:一是资产评估事务所和具有评估资格的会计师事务所,从事综合的资产评估和上市公司的资产评估业务;二是房地产评估事务所,专门从事土地与建筑物合成体的评估;三是土地评估事务所,专门从事土地地价的评估业务。

资产评估的专业人员是指经过考试合格,由有关主管部门审定注册,并专门从事资产估价工作的人员。由于评估工作是一项复杂而且专业性很强的工作,因此,专业评估人员不仅要掌握有关评估业务的专业知识,还应掌握会计、法律、工程技术等方面的知识和技能。此外,评估人员在从事评估活动过程中,还要具备良好的职业道德,客观公正地对资产进行评估。

(二)资产评估的客体

资产评估的客体是指资产评估的对象。凡是能够纳入资产业务的资产,都可能成为评估的客体。通常我们可以对资产评估对象进行以下分类。

1.按照资产评估目的和被评估资产分类,可以分为单项资产和整体资产。单项资产是指某一单件资产,如一台机器、一宗土地

等;整体资产是指具有获利能力的资产综合体,如一条生产线、一处房地产等。

2.按照资产存在的形态分类,可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指具有实物形态的资产,如材料、设备、房屋、建筑物等;无形资产是指没有实物形态的资产,如商标权、专利权、商誉等。

3.按照资产是否能够独立存在分类,可以分为确指资产和不确指资产。确指资产是指能够独立存在的有形资产;不确指资产是指不能独立存在,没有实物形态的商誉。

4.按照资产的法律意义分类,可以分为动产、不动产和合法权益。动产是指能够脱离原有固定位置而存在的资产,如低值易耗品、材料、半成品、产成品等,不动产是指不能离开原有位置而存在的资产,如矿山、房屋、土地等。合法权益是指受国家法律保护,并能够取得预期收益的特权。

(三)资产评估的目的

资产评估的目的是指为什么而评估。在资产评估实务中,主要基于以下评估目的。

1.以资产保全为目的的资产评估。资产保全可以分为企业和社会两大系统。从企业系统来看,尽管各项资产的耗费要通过会计计量,并通过商品和提供劳务获得补偿,但是会计计量一般要遵循历史成本计价原则,而且会计计量的质量是以物价稳定为前提的,此外,企业在经营过程中可能还会出现不良资产。因此,有必要进行资产评估。从社会系统来看,社会保险系统为了维护双方的利益,在保险合同签订以前,需要对有关财产进行评估,据以承保和支付保险费用或在保险事故发生后据此赔偿。

2.以融资为目的的资产评估。银行为了保证发放的贷款能够得到偿还,往往会要求借款方以一定数量的资产进行抵押,为了掌握抵押物的价值,往往需要对抵押物进行价值评估。

3.以产权变动为目的的资产评估。在市场经济条件下,企业

之间的合资、合作、联营、合并、兼并,以及企业分立、发行股票和出售等活动,都涉及产权变动事宜,为保证上述活动能够得以公正进行,需要进行资产评估。

4.以清算为目的的资产评估。在企业清算和破产清算活动中,有关权益人一般都会要求以现金的形式得到相应的补偿。这种要求迫使企业对货币以外的其他资产进行变现处理,因此,有必要由评估机构和评估人员对相应的资产进行评估,作为变现资产处理作价的依据。

(四)资产评估的程序

资产评估程序是指资产评估的先后顺序。一般情况下,资产评估工作按照以下程序进行。

1.确定评估业务的基本事项。包括确定资产评估的内容与范围,评估目的,评估基准日和完成资产评估报告的时间。

2.签订业务约定书。业务书是明确委托方与评估机构权利与义务以及评估基本事项的书面合同。

3.编制评估计划。评估计划是对评估工作的总体安排。编制评估计划应考虑评估业务的性质和工作量的大小,人员的分工和作业时间。

4.现场调查。深入评估现场调查资产的产权状况和实体状况,并与相关资产的账面记录进行核对。

5.收集评估资料。根据评估对象的特点和选择的评估方法,收集相关的资料。例如采用市场法的情况下,要收集参照物的市场价格等相关信息;采用收益法时,应收集被评估资产未来收益、资本化率等信息资料。

6.评定估算。运用合适的评估方法对评估对象进行评定估算,并根据评估情况填制评估明细表和分类汇总表。

7.编制和提交资产评估报告。

8.整理工作底稿并作好归档工作。

(五)资产评估的方法与评估价值类型

尽管资产评估工作有许多方法,但最基本的方法有三种,即成本法、市场法和收益法。可以说,其他方法都是这三种方法的延伸。

成本法是按照资产的现时重置价格扣除其他各项损耗价值来确定被评估资产价值的一种方法。这种方法的评估价值类型是重置价格,它适用于一切可以重置的资产价格评估,如对机器设备、房地产等进行估价。

市场法是通过比较被评估资产与最近售出类似资产的差别,并对类似资产的市场价格进行调整,从而确定被评估资产价值的一种评估方法。这种评估方法的价值类型是市场价格,运用市场法最重要的是能够找到合适的参照物。

收益法是通过估算被评估资产未来收益,并将其折算成现值,借以确定被评估资产价值的一种评估方法。这种方法的评估价值类型是本金化价格,运用收益法进行资产评估时,应以资产投入使用后能够连续获利为基础。

三、资产评估的特点

资产评估具有以下特点。

(一)时点性

时点性是指对资产评估对象在某一时刻的价值估算。这一时刻是所评估价值的适用日期,也是提供价值评估基础的市场供求条件及资产状况的日期。我们称这一时刻为评估基准日。

由于各种资产都是处在不断的运动和变化中的,资产的数量、结构、状况和价值也就不可能长期保持不变。因此,资产评估只能是评估某一时刻的资产,它不能完全反映评估基准日的资产状况。为了科学实施资产评估,使评估结果具有可解释性,便于有关方面合理利用,必须确定评估基准日。时点性表现为资产评估直接以现实存在为资产确认、估价和报告的依据,没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束,只需要说明当前资产状况,而

不需要说明为什么形成这个状况。

(二)市场性

资产评估是来源于市场、服务于市场的活动,其市场性特点表现在市场活动中的资产交易活动发生条件下,资产评估通过模拟市场条件对资产做出评定估算和报告,并且这一估算和报告结果要接受市场价格的检验。如果二者的差异在允许的范围内,则说明评估的结果是比较客观的。最为公平的市场价格是市场价值。即资产在公开竞争的市场上出售,买卖双方行为精明,且对市场行为及交易物完全了解,没有受到不正当的刺激因素的影响。

(三)预测性

一般来说,一项资产之所以有价值,是因为预期未来能够产生净收益。现实的评估价值必须反映资产的未来潜能,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,通常用未来预期收益折算来反映整体资产的现实价值,用预期使用年限和功能来评估某类资产的重置净值。

(四)公正性

资产评估服务于资产业务的需要,对于资产业务的任何一方当事人来说,都应当具有独立性。公正性的表现有两点:一是资产评估是按照公允、法定的准则和规程进行的,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础;二是评估人员通常是与资产业务没有利害关系的第三者,这是评估公正性的组织基础。

(五)咨询性

资产评估为资产业务所提供的评估价值是一种专业化、市场化的服务。资产评估的结论本身并无强制执行的效力,评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责,而不对资产业务定价决策负责。事实上,资产评估为资产交易提供的估价常常由当事人作为要价和出价的参考,最终的成交价取决于讨价还价的本领。

四、资产评估与会计计价的区别

资产评估有广义与狭义之分。广义的资产评估包括所有涉及资产价值的行为。但理论与实践中所指的资产评估多指狭义的资产评估,这种评估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,这与会计的日常计价存在着明显的不同。

首先,会计对资产的计价一般要严格遵循历史成本计价原则,同时是以会计主体不变、持续经营为前提的。而资产评估则用于产权发生变动、会计主体变动或作为会计主体的企业生产经营活动发生中断,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。这一方面说明资产评估并不是,同时也不能否定会计的历史成本计价;另一方面说明,在持续经营的条件下,随意对企业资产进行评估,以资产评估价值代替历史成本计价是缺乏理论根据的。如果随意评估,不仅会破坏会计计价的严肃性,还会对成本和收益的计量带来不利的影响。

其次,会计对资产的计价是就资产论资产,其计价目的是为投资人、债权人和管理当局提供有效的会计信息。而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组织、实体中的权益依据。

再次,会计计价是一项经常的、大量的工作,主要由会计主体的会计人员来完成。而资产评估则是由独立于会计主体之外的,具有资产评估资格的社会中介组织来完成的,其工作难度和复杂程度远远超过了会计计价。

第二节 资产评估的假设

一、继续使用假设

从评估角度看,继续使用假设是指资产按照现行用途继续使用,或转换用途继续使用。在资产评估活动中,继续假设有三种情况:一是资产在原地按照现行用途继续使用,如购买某仓库之后,继续做仓库使用;二是资产转换用途以后,继续在原地使用,如购买一个仓买店以后,改造成美容院经营用房使用;三是资产的地理位置发生迁移以后继续使用,如将一台大型机器从甲地迁往乙地安装后,继续生产产品。

二、公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件。在公开市场的条件下,交易双方才能够掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行交易;才能彼此地位平等,对资产的功能、用途及其交易价格做出理智的判断。

公开市场假设是基于市场客观存在的现实,即在市场上可以公开买卖。不同的资产,其性能、用途不同,市场程度也不同。用途广泛的资产,一般比用途狭窄的资产市场活跃。而不论资产的买方还是卖方,都希望得到资产的最大最佳的效用。这里所说的最佳效用是指资产在可能的范围内,被用于最有利又最可行和法律允许的用途。资产的最大效用是由资产所在的地区、具体特定的条件以及市场供求规律所决定的。

三、清算假设

清算假设是指资产所有者在某种压力下被强制进行整体或拆

零,经过协商或以拍卖的方式在市场上公开出售。清算可以分为强制性清算和有序清算,前者是在公开市场上限时出售,后者则允许在合理的时间内寻找购买者。由于卖方一般是非自愿地被迫出售资产,买方处于相对有利的地位,所以这时资产的评估价值将大大低于继续使用或公开市场条件下的评估值。

第三节 资产评估的原则

一、资产评估的工作原则

(一)独立性原则

独立性原则是指评估主体在资产评估过程中处于中立地位,不受任何权势、金钱、亲情等外界因素的影响,以确保评估结果的公正性。

(二)客观性原则

客观性原则是指评估结果应有充分的事实为依据,评估人员能够对各项估价要素和基础资料认真进行调查研究,评估过程中能够排除人为因素的干扰,具有客观、公正的态度和采用科学的方法。

(三)科学性原则

科学性原则是指在资产评估过程中,必须根据评估的特定目的,选择适用的价值类型和方法,制定科学的评估实施方案,使资产评估结果科学合理。资产评估方法的科学性,不仅在于方法本身,更重要的是必须严格与价值类型相匹配。而价值类型的选择是以评估目的为依据的,它对评估方法具有约束性,因此,不能以方法取代价值类型,以技术方法的多样性和可替代性模糊评估价值的惟一性,从而影响评估结果的合理性。

(四)专业性

专业性要求资产评估机构必须是提供资产评估服务的专业技术机构。这个评估机构应该是一支由受过专业及职业教育、有着丰富的评估经验,能够掌握工程技术、财务会计、法律和经济管理等多学科知识的专家组成的评估队伍。

二、资产评估的经济原则

(一)贡献原则

贡献原则是指某一资产或资产的某一部分的价值,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资产价值下降的影响程度来衡量确定。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。

(二)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。这是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,理性人必定会选择价格便宜、效用相同的物品。

(三)预期原则

预期原则是指在资产评估过程中,资产的价值可以不按照过去的生产成本或销售价格决定,而是基于对未来收益的期望值决定的。预期收益越大,资产的价值越高。因此,预期原则要求进行资产评估时,必须合理预测其未来的获利能力及拥有获利能力的有效期限。

资产评估的各项原则是相互联系的,在评估过程中应综合加以运用,以保证资产评估工作效率的提高和评估结果的合理性。

第四节 资产评估的价值类型与评估标准

一、资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是指资产评估价值的质的规定性,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涵义,分别从不同角度反映资产的价值特征。这些不同涵义的价值不仅在质上是不同的,在量上也存在着差异,而作为资产业务所要求的具体价值类型却是惟一的,否则,就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。我国在总结资产评估实践的基础上,借鉴国际惯例,总结出了四种价值类型,即重置成本、现行市价、收益现值和清算价格。

(一)重置成本

重置成本是指在现有条件下,按功能重置资产并使资产处于在用状态所耗费的成本。重置成本的构成与历史成本一样,只不过是按照现有技术条件和价格水平计算的。重置成本的适用前提是资产处于在用状态,一方面反映资产已经使用,另一方面反映资产将继续使用。

(二)现行市价

现行市价是指资产在市场上的售卖价格。现行市价源于公平市场。决定现行市价的因素如下。

1.基础价格。基础价格是资产的成本价格,一般情况下,资产的成本高低直接决定其价格高低。

2.供求关系。资产的价格与需求量成正比例关系,与供应量成反比例关系。当某项资产有多个买主时,资产价格就会上升,反之则会下降。

3.质量因素。优质优价是市场经济的法则,资产本身的功能、