

J-20-43

Y71

经济与金融管理教材



资产评估教程

于鸿君 著



北京大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估教程/于鸿君著. —北京:北京大学出版社, 2000. 9
ISBN 7-301-04626-X

I. 资… II. 于… III. 资产评估-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 64608 号

书 名: 资产评估教程

著作责任者: 于鸿君

责任编辑: 梁鸿飞

标准书号: ISBN 7-301-04626-X/F · 358

出 版 者: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区中关村北京大学校内 100871

网 址: <http://cbs.pku.edu.cn/cbs.htm>

电 话: 出版部 62752015 发行部 62754140 编辑部 62753021

电 子 信 箱: zpup@pup.pku.edu.cn

排 版 者: 兴盛达激光照排中心 82614608

印 刷 者: 中国科学院印刷厂

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

787 毫米×1092 毫米 16 开本 30.5 印张 500 千字

2000 年 9 月第 1 版 2000 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 48.00 元

第一章 绪 论

第一节 资产评估的产生和发展

一、资产评估的定义

市场经济的核心问题是交易,既包括商品的交易,也包括生产商品的资产的交易,而且后者往往更加重要。在市场经济条件下,资产持有人的经济活动十分复杂,持有人可以将自己的资产全部转让,也可以部分转让;交易的资产可以是机器设备等有形资产,也可以是商标、技术等无形资产。不管交易的资产属于什么类型,交易双方都必须准确掌握资产的合理价格。因为进行交易的资产由于已经使用一段时期或其他原因,其合理价格需要重新评估。因此,在市场经济条件下,资产持有人在凭借自己所持有的资产进行许多业务活动时,例如资产的转让与继承、企业的合并与分立、无形资产的转让等,通常都要进行资产评估。资产持有人既可以是自然人,也可以是法人。

这里,我们给出资产评估的一般定义:

资产评估是指,为了特定目的,资产评估人员运用科学方法,依据法定标准和程序对被评估资产的现时价格进行评定和估算的过程。

这一定义包含以下要点:

1. 资产评估工作必须由相应的评估人员操作。在市场经济条件下,资产评估人员必须具有一定的资产评估专业知识,取得相应的资产评估资格证书后方可从事资产评估业务,没有取得资产评估资格证书的人员不得进行资产评估。
2. 资产评估的目的必须十分明确,即必须清楚为什么进行资产评估。只有明确了资产评估的目的,才能采用相应科学的评估方法来进行评估。例如,企业破产时的资产评估所采用的方法就不同于正常情况下的资产评估方法。
3. 资产评估必须执行统一的标准,这些标准主要是价格标准和时间标准。价格标准要求资产评估自始至终采用统一时点的市场价格,价格水平、汇率水平都要以特定时点的水平为标准,不能随时变化。时间标准要求资产评估应该以特

定的时点为标准,资产评估只是对特定时点时的资产情况进行评估,时点以后的资产状况变化不包括在评估范围以内。换句话说,评估时点以前的资产状况变化应被考虑在内,而评估时点以后的资产状况变化则不应被考虑在内。

4. 资产评估必须按照法定程序进行,不能随意进行。法定程序是由资产评估管理机构制定的有关资产评估进行的程序,资产评估必须遵从这样的程序进行。一般而言,不同类型的资产评估具有不同的评估程序,例如,有形资产的评估程序不同于无形资产的评估程序。

5. 资产评估必须采用科学的评估方法。目前采用的主要方法是清算价格法、现行市价法、重置成本法和收益现值法,这些方法是在理论和实践经验总结的基础上形成的,具有一定的科学性。同时,这些方法分别适应于不同的评估目的。例如,企业破产或清算时一般采用清算价格法,企业整体价值评估时一般采用收益现值法。

6. 资产评估的结果是被评估资产的现时价格(或叫即时价格)。这也就是说,虽然评估结果既不是被评估资产的过去价格,也不是将来价格,但在评估时必须充分考虑资产的过去状况和未来的获利能力,因为这些都是决定资产价格的重要因素。

7. 资产评估是对被评估资产的评定和估算的统一,评定意味着客观精确,估算意味着主观粗略。因此,任何资产评估的结果与资产的客观价值总是存在一定的误差,而不可能完全准确。而且对于被评估资产而言,客观价值总是未知的,否则,资产评估就会变得毫无意义。从这个角度来看,资产评估就是探求被评估资产实际价值的过程,是主观评价和客观计算的统一。

二、资产评估的产生与发展

资产评估与人类社会资产交易行为同时产生。没有资产评估,人类社会就不可能顺利进行资产交易;没有资产交易,资产评估也同样没有必要。因此可以说,资产评估是人类社会资产交易的需要和前提,而资产交易又是资产评估的目的和进一步发展的基础。随着人类社会中交易的产生和发展,由商品交易必然过渡到生产商品的资产的交易,资产评估也随之产生并得到发展。人类从原始社会后期资产交易产生以来,资产交易的范围、规模、方式及其对人类社会的影响都得到发展和扩大。随着市场经济体制的产生、发展和完善,资产交易也不断得到发展,交易的科学性和合理性也大大得到提高。总体来看,资产评估大体经历了三个发展阶段,这就是原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

（一）原始评估阶段

在原始社会后期,生产的进一步发展导致了剩余财产的出现,这是私有制产生的物质基础。随着私有制的出现,资产或产品的交易出现了,这就要求交易双方在等价原则的基础上进行剩余财产的交易,因此必须对剩余财产的价值进行估计,以便进行等价交换,这样一来资产评估便随之产生了。

原始评估阶段的资产评估具有直观性、偶然性、简单性、无偿性和非专业性的特点。所谓直观性是指评估过程没有借助其他测评手段,仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行,这样的评估简洁明了,操作起来简单方便。偶然性是指资产评估是在偶然进行资产交易的情况下进行的,这由交易的偶然性即非经常性所决定。非专业性是指评估人员并不具备专业评估手段和技能,而是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估,甚至由那些并不懂多少评估知识但却在一定范围内德高望重的人员来进行评估。简单性是指资产评估的方法相对简单,过程完成迅速。无偿性是指资产交易双方无须支付评估人员的报酬。

需要指出的是,虽然原始评估产生于原始社会的后期,但这并不意味着它在今天已经退出历史舞台。事实上,目前在经济发展水平相对落后、资产交易相对少见的广大农村地区,对偶然发生的资产交易特别是自制的生产资料进行评估时,依然采用原始评估方法。

（二）经验评估阶段

随着经济的进一步发展和资产交易频率的提高,资产评估业务也逐步向专业化和经常化发展,从而也就产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估人员以过去的经验数据为依据,结合自己在长期的资产评估中积累起来的丰富经验和知识对资产进行评估。由于他们具有更加丰富的经验,因此资产交易双方都愿意委托他们进行评估。从时间上看,前资本主义阶段的资产评估基本上属于经验评估。

经验评估的基本特点是:(1)评估人员具有一定的评估经验和专业水平,评估业务也比较频繁。(2)评估人员对资产评估业务进行有偿服务。(3)评估结果的准确性主要取决于评估人员积累的评估经验和思想素质。(4)评估人员或评估机构对评估结果负有法律上的责任,特别是对因欺诈行为和其他违法行为而产生的后果负有法律责任。

（三）科学评估阶段

资产评估发展的最后阶段是科学评估阶段。科学评估是指把现代科学技术和方式引用到资产评估中来,采用科学的方法和手段来对被评估资产进行评估的过程。

资产评估的科学化与现代市场经济体制的建立和完善有着密切的联系。随着经济发展和社会进步,以资产交易为主的资产业务急剧扩大,资产业务中的分工现象变得日益明显,作为中介组织的资产评估机构也逐渐产生和发展,资产评估行业因此应运而生。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业务,积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验,形成了符合现代企业特点的管理模式,产生了一大批具有丰富评估经验的评估人员。具备了这些方面的条件,公司化的资产评估机构就产生了。这些资产评估机构依靠强大的评估实力和现代化的管理方式为资产业务双方提供优质的评估服务,通过这些业务使自身得到发展。通常,资产评估公司集中了许多具有相当专业化水平的评估人员,这些人员既可以是评估公司的员工,也可以是评估公司的兼职人员。在科学评估阶段,资产评估业务的范围是极其广泛的,包括有形资产评估和无形资产评估,甚至可以细分为机械设备评估、自然资源评估、房地产评估等等。目前市场经济发达的国家的资产评估一般都属于科学评估阶段,中国的资产评估也正在向科学评估阶段过渡,当然,中国目前一些发达地区的资产评估已经属于科学评估了。

科学评估阶段的资产评估主要具有以下特点:(1) 评估机构公司化,即评估机构是自负盈亏的独立企业法人。(2) 评估手段和方法科学化,即把大量现代科学技术和方法应用到资产评估中来,提高了资产评估的准确性和科学性。(3) 资产评估的范围大大拓展了,即资产评估的内容极其丰富,不仅包括无形资产和有形资产的评估,而且细化到专项资产、金融资产等方面的评估。^①(4) 评估人员专业化,即资产评估人员以资产评估作为自己的终身职业去从事,他们对资产评估的业务知识和理论知识都有相当程度的掌握和了解。(5) 评估结果法律化,即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。

三、发达国家资产评估的现状

资产评估是市场经济条件下资产交易和其他业务发展的产物。市场经济发达的国家,资产交易和其他资产业务的规模都很大,而在计划经济条件下,虽然也有一些资产评估业务,但从总体上看,规模很小,同时并没有作为一个行业发展起来。可以这么说,市场经济越是发达,资产评估业务的规模越大,评估的成熟程度和发达程度也越高。说到底,资产评估的功能在于为参与资产交易和其他资

^① 参阅本章第二节“资产评估的客体”的有关内容。

产业业务的双方提供交易上的方便,节省资产业务中的交易成本。

市场经济相对发达国家的资产业务同样十分发达,其资产评估行业也因此而发达起来,他们代表着国际范围内资产评估行业的先进程度。

当前,世界发达国家资产评估的基本现状是:

(一) 资产评估主体的公司化

所谓公司化,就是指评估机构以自主经营、自负盈亏的企业法人的形式进行经营管理,这些评估机构通常是产权明晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代企业,完全符合一般服务性企业的特点。客户就是参与资产业务的交易双方,其产品就是为客户提供的优质评估结果。^①发达国家的资产评估公司可以分为两大类,一类是专业化的资产评估公司,另一类是兼营资产评估业务的各类管理咨询公司。前者为客户提供几乎所有的资产评估业务,专业化程度较高。例如美国资产评估联合公司已有 100 多年的历史,评估人员多达 2000 余人,业务的范围也十分广泛。后者在从事其他有关业务的同时,也从事资产评估业务。例如美国企业管理咨询公司除了从事企业财务管理、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业务以外,还兼营资产评估业务,其他如会计师事务所、审计事务所等也兼营资产评估业务,表现出多元化经营的特点。

(二) 资产评估管理的科学化

发达国家资产评估的管理工作比较科学有效,这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。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和自律工作,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的作用。同时,全国性资产评估协会还制定了严格统一的资产评估规则,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。监测评估结果的主要目的是防止评估人员在评估中违反职业道德规范,恶意损害一方利益的情况发生。在美国,评估人员必须在共同完成的评估报告上签字,作为追诉的法律依据,如果评估结果因恶意而出现法律纠纷,则评估人员必须为此承担法律责任。有些国家还采用评估人员之间互相负连带责任的制度来规范评估人员的行为。

(三) 资产评估行业从业人员的多层次化

在发达国家,资产评估行业具有知识密集型的特点,从业人员的知识和技能相对其他行业比较突出。从总体上看,从业人员可以分为行业管理人员和企业经

^① 评估结果以评估报告的形式提交给客户。

营人员。前者是指在资产评估协会工作的人员,后者是指在资产评估公司中工作的人员。企业经营人员又可以分为三类,一是评估公司的董事、经理和其他管理人员,这是公司的管理阶层,主要负责公司的经营管理工作;二是评估公司的销售人员,其主要任务是通过各种方式把公司的优质服务推销出去,为公司承揽业务;三是专业评估人员,主要由专业技术人员组成,大多数是各行各业的工程师和具有相当职称的专家,其中以会计师居多。他们的主要任务是完成公司资产评估业务的技术性工作,这也是资产评估公司的主要技术力量。

(四) 资产评估业务的多元化

发达国家的资产评估业务表现出多元化的趋势,大到宇宙飞船、国家级工程项目的评估,小到企业螺丝钉、边角废料的评估,都是他们的评估范围。只要客户有委托要求,评估公司就会尽量给以满足,并通过优质的服务来拓展自己的业务,同时十分注重创建自己公司的品牌。虽然评估公司之间有时为一项业务会展开激烈的竞争,但每一个评估公司都有自己的特色,有的擅长无形资产评估,有的擅长有形资产评估;有的精于企业整体价值的评估,有的精于专项在建工程的评估,等等。从整个资产评估行业来看,评估业务几乎无所不包。

四、中国资产评估业发展展望

资产评估业在中国还是一个新兴的行业,这是由于中国长期实行计划经济体制所致。在计划经济条件下,企业的资产归根到底都是国有资产,产权主体都是国家,因此资产的转移都通过国家计划调拨的方式进行。在这样的条件下,资产交易主要表现为少量的民间交易和少量的对外经济交易,因此,规模很小的资产业务制约了资产评估业的发展。

改革开放以后,中国商品经济和市场经济得到迅速发展,特别是随着社会主义市场经济体制的逐步确立,资产交易规模和发展速度迅速扩大,大宗的资产交易频繁发生,资产交易在生产资料领域成为非常普遍的现象。在这样的背景下,中国的资产评估业务得到迅速发展,一大批专业的资产评估公司和综合性的资产评估中介公司应运而生,为中国市场经济体制的确立做出了贡献。主要表现在国有企业股份制改革、建立中外合资公司、企业兼并、企业破产、无形资产转让、抵押信贷等诸多领域。

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,这必将大大加快资产评估业的发展。

未来中国资产评估业务的范围将主要是:企业兼并和资产重组中的资产评估,银行抵押信贷业务中的资产评估,保险业务中的资产评估,无形资产的价值

评估,企业破产或清算中的资产评估,政府占有资产的评估,以及其他方面的资产评估。这些业务的发展速度将非常快,这为中国资产评估公司和资产评估行业的发展提供了有利条件。

当然,资产评估行业的竞争也将进一步加剧,特别是中国加入 WTO 后随着外资评估公司和综合性资产服务公司的大举进入,中国的资产评估公司和其他资产服务公司将面临更大的挑战 and 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,特别是在运用先进科学的方法和手段,为客户提供客观公正的评估服务方面做出实质性的努力。同时,在道德规范、行为操守等方面也必须有实质性的提高,逐步树立起中国自己的资产服务公司的品牌,迎接世界经济一体化对中国经济领域的挑战。相信在这样的机遇和挑战下,中国会产生一批世界性的著名资产评估公司。

第二节 资产评估的基本要素

完成一项资产评估工作需要具备基本的要素,这就是资产评估的主体、资产评估的客体、资产评估的目的、资产评估的程序、资产评估的标准、资产评估的方法六个要素。这六个要素在资产评估工作中缺一不可。

一、资产评估的主体

资产评估的主体就是进行资产评估的评估公司(法人)或具备评估资格的个人(自然人)。简言之,资产评估的主体就是指由谁来进行资产评估。评估主体既可以是公司,也可以是自然人。由于资产评估是一项法律性、专业性、准确性和技术性要求较高的工作,因此,对资产评估主体的要求相对也就较高。

(一) 评估主体与评估人

评估主体和评估人是既有联系又有区别的两个概念。我们可以用一个例子来说明这两个概念的区别和联系。假定有一项资产业务,一个企业要把一部分资产出让给另一个企业,双方同意委托 XX 评估公司对出让的资产进行评估。那么,XX 评估公司就是这项资产评估的评估主体。在实际操作中,XX 评估公司就会指定专人对被评估资产进行评估,被指定的一个或几个人就是评估人。如果双方同意委托某评估师而不是评估公司进行评估,评估的结果双方同意并具有法律效力,则评估主体和评估人就都是某评估师,这时评估主体和评估人合而为一。

可见,评估人是进行实际评估操作的评估者,评估主体是对评估工作进行管理和负责的评估机构或个人。当评估人和评估主体分离时,评估人对评估主体负责,评估主体对评估人进行管理并对委托方负责。当评估人和评估主体合一时,评估人对委托方负责并自行管理评估工作。

合格的评估人必须具备下列条件:(1)具有良好的职业道德和个人品质,没有弄虚作假的不良记录;(2)广博的知识积累和丰富的实践经验;(3)通过严格的考试或考核,取得资产评估管理机构承认的资格;(4)认真负责,有良好的敬业精神。上述条件是资产评估结果客观、公正、准确、科学的重要保证,也是资产评估公司赢得客户信赖的基本因素。

(二) 资产评估主体的多样性特点

需要指出的是,在下列特殊情况下,资产评估主体体现出多样性特点:

1. 由资产交易的一方进行评估,另一方对评估结果认可。此时,评估一方就是资产评估的主体。这样的情况在实际生活中虽不多见,但确实存在。

2. 由资产交易双方共同组成评估小组进行评估,双方共同认可评估结果。此时,资产评估是在临时组成的评估主体——评估小组的操作下进行的。这种现象在实际生活中比较多见。

3. 由资产交易双方和被评估单位的主管部门、综合经济管理部门组成评估小组进行评估,双方认可评估结果。此时,资产评估的评估主体依然是临时组成的评估小组。近年来中国一些地区的国有企业在进行股份制改造时,就采用这种方法来进行资产评估,评估小组的成员组成包括被评估企业、主管部门、银行、财政部门、国有资产管理部門和会计师事务所、审计事务所等单位的派出人员。

4. 聘请中立的第三者如资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等来进行评估,双方认可评估结果。此时,中立的第三者就是评估主体。在现代市场经济条件下,这样的情况最为常见。

以上前三种情况通常属于经验评估,第四种情况属于科学评估。关于中国国有资产评估的主体资格问题,中华人民共和国国有资产管理局制定的《国有资产评估管理办法》第九条规定:“资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司必须获得省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书,才能从事国有资产评估业务,且对其他所有制企业的资产评估,也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。”

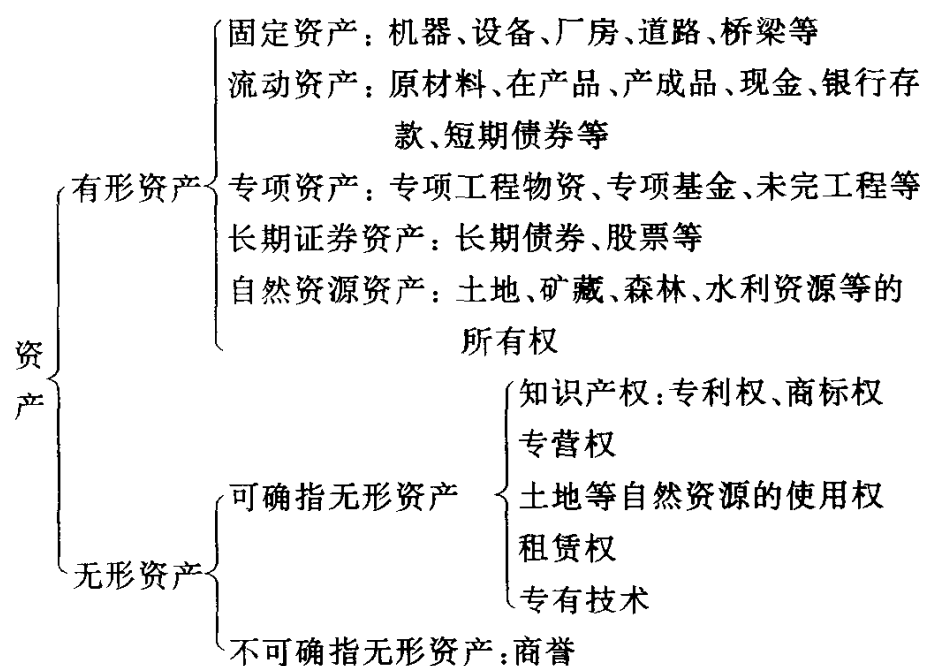
二、资产评估的客体

(一) 资产评估客体的含义

资产评估的客体就是被评估的资产。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。

(二) 资产评估客体的分类

下面我们给出资产评估客体即资产的常见划分方法。



可以看出,资产评估的客体多种多样,而且在运营中的作用各不相同,产生的效益也有很大差异,这些都决定了资产评估是一项极其复杂的工作。

三、资产评估的目的

资产评估的目的是指资产评估服务于什么样的资产业务,简言之,就是为什么进行资产评估。资产评估的目的不同,评估的方法、原则以及应该遵循的价格标准甚至评估的程序都可能有所差别。

在现代市场经济条件下,资产评估的目的即资产业务主要有以下方面:

(一) 企业的破产与清算

企业因多种原因不能按时清偿到期债务时,应该做破产处理。破产前,必须对企业的全部资产进行评估,评估结果一方面可以作为企业清偿债务的依据,另一方面可以判断企业是否有起死回生的可能。如果企业被迫宣布破产,则应该对

企业的资产进行公开拍卖处理,以便偿还企业所欠债务。

企业清算的原因也是多方面的。主要是:(1)企业的存续期已满,投资者不愿意继续经营;(2)股东大会通过决议解散企业;(3)企业的使命已经完成,如项目性公司所从事的项目已经结束,等等。企业清算前同样应该对企业的资产进行评估,以便确定各股东按照投资比例应该分得多少资产。

(二) 建立新的股份制企业

在多个投资者共同出资建立新的股份制企业时,新组建企业的出资者的出资形式可能是多样化的,既可以以货币资产形式出资,也可以以实物资产形式出资,还可以以无形资产形式出资。货币资产又包括本币资产和外币资产,实物资产又包括动产和不动产。通常,除了本币资产不需要进行评估以外,其他形式的资产都需要进行评估,目的在于科学地确定每个投资者的出资比例,保证股份制企业的产权从一开始就十分明晰并公正合理。例如,中国在利用外资的过程中建立了许多中外合资企业,中外双方的实物出资都必须进行评估,以保证双方的合法权益。

(三) 企业兼并与联合

一个企业通过资产交易的方式兼并另外一个企业或与另外一个企业联合经营,也需要进行资产评估。通过资产评估,确定兼并或联合以后公平合理的产权结构,为以后的经营管理和收益分配提供依据,以保证兼并方、被兼并方或联营双方的合法权益。

(四) 担保或抵押

当企业或事业单位以资产做抵押,向银行或其他机构贷款,或以资产为抵押,为其他企业或机构的经济行为做担保时,对用做抵押或担保的资产必须进行评估,以便确定用做抵押或担保的资产能否满足被抵押或被担保的经济行为。例如,某企业以一幢建筑物做抵押,向银行申请 1000 万元的贷款,则对这幢建筑物必须进行评估,以便确定其价值是否值 1000 万元。同样,该企业也可以这幢建筑物为其他关系企业向银行贷款提供担保,此时同样必须对之进行资产评估,以便确定企业有无资格对关系企业进行担保。这时,资产评估成为企业或事业单位和银行合法权益的保证。

(五) 参加保险

在市场经济条件下,企业或其他经济主体通常都要参加财产保险,如火灾保险或其他意外事故保险。此时,要对其资产进行评估,评估结果既可以作为交纳保险费的依据,也是事故一旦发生时保险公司赔偿的法律依据。这在保险市场道德风险普遍存在的情况下,可以有效防止由机会主义导致的侵权行为发生。

(六) 企业发行有价证券

通常情况下,企业公开发行股票、债券等有价证券时,也必须进行资产评估,目的在于科学合理制定有价证券的发行价格,并为投资者提供可信的决策信息,同时可以提高有价证券的知名度和可信度,减少发行中的困难。在市场经济发达的国家,为企业发行有价证券进行的资产评估的业务量很大,而且由于有价证券发行中存在大量的不对称信息,因此,对从事与证券业务相关的资产评估工作,有着严格的管理,这一领域的资产评估机构通常需要资产评估管理机构单独认定,取得资格后方可从事该领域的资产评估业务。中国企业在境内外上市时,规定必须由有相应资格的资产评估机构进行资产评估。

此外,中国目前的国有企业进行股份制改革,也必须进行资产评估和产权界定,以便保障各投资主体特别是国家的经济利益。其他改革如承包制、租赁制等也可以通过资产评估来规范各经济主体的行为和利益关系。

上述各类资产业务构成了企业资产评估的主要目的。需要指出的是,在市场经济条件下,社会经济生活中资产业务的范围是十分广泛的。就企业资产业务而言,还包括企业经营业绩的评价,企业主要领导者变更时对企业资产状况的评估以及企业资产交易中的纳税需要等。就其他资产业务而言,个人遗产继承、个人财产交易、个人担保抵押以及分家析产等也都需要进行资产评估。只不过这些资产业务有的需由专门的资产评估机构来进行评估,有的则只需通过交易双方或双方认可的评估人员进行评估即可。可以说,在市场经济条件下,需要进行资产评估的资产业务十分普遍,没有资产评估机构的评估工作,市场经济就不可能顺利运行,资产交易也不可能有效进行。可见,资产评估工作在市场经济条件下占有十分重要的地位,发挥着独特的作用。但是,资产评估仅仅是资产业务的一个中介环节,它并不能反映资产交易的目的,更不能代表资产业务本身,因此,资产评估机构也仅仅是一个资产业务的服务机构,换句话说,资产评估服务于资产业务,评估只是手段,交易才是目的。

同时需要指出,资产评估的目的决定了资产评估的方法、程序和遵守的评估标准。也就是说,不同的评估目的需要采用不同的评估方法,遵循不同的评估程序并遵守不同的评估标准。例如,企业兼并中的交易双方非常重视企业资产的获利能力,因此就通常采用收益现值法的评估方法,并遵循相应的评估程序和评估标准。而企业破产清算时则应该采用清算价格法以及遵循相应的评估程序和评估标准。举例来说,一个企业兼并另外一个企业,必须把被兼并企业看作一种拥有一定获利能力的有机整体,而不能看成是简单的资产的堆积。比方说,一般情况下一头牛的牛肉的价值不能代替一头牛的价值,但当一个屠宰场购买一头牛

时,则主要考虑这头牛的牛肉的价值,这和资产评估是一个道理。可见,资产评估的目的对资产评估的整个工作非常重要。

四、资产评估的方法

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,资产评估的主要方法是重置成本法、收益现值法、现行市价法和清算价格法。这些方法分别适用于不同的资产类型或不同的评估目的。通常,重置评估法主要适用于固定资产、房地产的评估和资产补偿评估;收益现值法主要适用于无形资产的评估和资产使用权、所有权转让等方面的评估;现行市价法主要适用于流动资产的评估和资产的转让、处置等方面的评估;清算价格法主要适用于企业各类资产的破产清算方面的评估。当然,这样的划分并不绝对,许多情况下,资产评估的方法都可以根据具体情况在比较灵活的情况下进行,还可以把两种甚至多种评估方法结合起来对一项资产进行评估。特别是,在对一个企业进行资产评估时,多种评估方法可能会根据企业资产的实际情况同时被采用。关于上述资产评估方法的具体内容,在本书第三章中有专门介绍。

五、资产评估的程序

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,评估工作所必须遵循的评估顺序。资产评估的程序对保证资产评估的科学合理和公正性具有重要意义,因为资产评估的过程有时会影响甚至决定资产评估的结果,这也是减少或避免评估工作随意性的重要要求。

需要指出,不同的被评估资产和不同的评估目的决定着资产评估所采用的评估方法,而评估方法又决定着资产评估的程序。例如,重置评估法的评估程序一般为:

1. 立项;
2. 确定被评估资产;
3. 确定被评估资产的重置成本;
4. 确定总使用年限,已使用年限和尚可使用年限;
5. 确定有形损耗和无形损耗;
6. 确定被评估资产的重置价值;
7. 撰写资产评估报告。

资产评估管理机构要求,评估过程必须严格按照上述评估程序进行,既不可

遗漏,也不可倒置,否则,就可能出现错误的评估结果。

六、资产评估的标准

资产评估的标准是指资产评估机构在资产评估中所遵循的统一的标准。这些标准主要是时间标准和价格标准。

(一) 资产评估的时间标准

时间标准是指资产评估必须是对特定时点上被评估资产价值的评定估算,特定时点就是资产评估的基准时间。例如,某企业将资产评估的基准时间定为1999年7月1日,这就是时间标准,它意味着最终评估结果反映该企业1999年7月1日的被评估资产的价值,评估时所选择的参照物的市场价格也必须是这一时点的市场价格。同时还意味着被评估的每一项资产也都必须是该基准时间的价值,其后购入或出售的资产不属于评估之列。

(二) 资产评估的价格标准

价格标准要求资产评估必须遵守统一的价格基准,具体包括:(1) 统一的资产价格构成因素,例如被评估资产的生产成本、流通费用等;(2) 统一的定价标准,例如被评估资产在生产过程中耗费的物化劳动和活劳动的定额;(3) 统一的价格层次,即相同的被评估资产必须执行统一的市场价格或国家优惠价格而不能分别采用不同的价格层次;(4) 统一的资产类型,即被评估资产的类别、型号、规格要有统一的技术性能指标,等等。

制定统一的资产评估标准的目的在于防止由于资产的时间价值过大而导致的相同资产的价格有较大的出入,防止由于政出多门和各有依据所导致的评估纠纷,而且可以为解决资产评估可能产生的纠纷提供依据,确保资产评估的公平性和科学性。

以上我们介绍了资产评估的六个基本要素,即资产评估的主体、资产评估的客体、资产评估的目的、资产评估的方法、资产评估的程序和资产评估的标准。在资产评估工作中,这六个基本要素互相联系、缺一不可。不同的资产评估主体侧重于不同的评估客体:有的评估机构擅长于固定资产评估,而有的则擅长于无形资产评估。而不同的评估客体和不同的评估目的又决定了不同的评估方法、评估程序和应遵循的评估标准。

第三节 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,也是资产业务的基础。在经济条件下,没有资产评估,就没有资产交易和其他资产业务。因此,和其他业务相比,资产评估业务具有鲜明的特点:

一、资产评估的政策性

所谓资产评估的政策性是指资产评估的方法、程序,评估时遵循的标准以及评估主体的选定都应该符合资产评估管理机构制定的有关规定和政策。资产评估是评定估算资产的现时价格的过程,评估结果直接反映了资产的市场价格,与资产业务各方的经济利益息息相关。公正、合理的评估结果无疑会方便资产交易,促进资产业务的发展。因此,资产评估必须严格把握政策界限,在资产评估管理机构和国家政策的指导下,科学合理地评定估算资产的市场价格。在中国目前,由于资产业务中大量涉及国有资产的流动和交易问题,所以,如果忽略了资产评估中的政策性,就可能会导致国有资产流失或国有资产侵害其他资产权益的现象,这些都会严重妨碍资产交易和其他资产业务的进行。如果资产评估工作充分重视资产评估的政策性,严格掌握政策尺度,目前的国有资产流失和其他侵权行为就会大大减少,资产业务中的腐败问题也能得到一定程度的制止。当然,即使在西方发达国家,资产评估工作也必须遵守资产评估机构或国家有关部门制定的相关政策。

二、资产评估的技术性

虽然资产评估是对被评估资产现时价格的评定估算,但这并不意味着资产评估是一种随意性的估计,而是一项技术性很强的工作。因此,评估人员必须进行大量细致复杂的技术性处理和必要的计算,必须具有认真负责、一丝不苟和精益求精的工作作风。

资产评估的技术性主要表现在:(1)有形资产特别是固定资产的评估涉及大量工程技术问题,评估人员必须对机器、设备、厂房和其他建筑物有相当的专业知识,否则,就很难得出客观的评估结果。(2)无形资产的评估涉及大量的经济学知识和企业管理知识,而且需要把无形资产可能创造的价值和有形资产可能创造的价值剥离开来,或者测算出无形资产的重置成本,这些同样需要评估人

员掌握较丰富的经济学知识和相关的企业管理知识;(3) 在一定情况下,资产评估还需要对被评估资产进行技术测量和计算,确定资产的实际寿命和尚可使用年限,这种技术测量和计算同样具有较强的专业技术性;(4) 对资产评估管理机构而言,也必须具备相当的专业技术水平,因为对资产评估中可能出现的纠纷的处理同样需要应用相应的技术手段。

三、资产评估的公正性

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。这就要求评估人员采取公正、客观、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。

公正性对于资产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,为客户提供优质的服务,才能赢得客户的信任,逐步树立自己的品牌,自身才能不断得到发展。否则,必将逐步丧失信誉,丧失市场,最终走向破产。

四、资产评估的系统性

资产评估是一项系统工程,对评估中涉及到的因素要以系统论的观点加以分析评价。系统性的基本要求是:(1) 系统地搜集、整理和分析被评估资产的相关资料,不允许任何遗漏现象发生;(2) 必须把被评估资产置于整个企业或整个行业,必要时还要置于整个国家的范围进行分析评价,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,因此具有不同的价格;(3) 资产评估必须在特定的评估目的的指导下,按照既定的评估程序,遵循特定的评估标准,系统地进行;(4) 还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,因此价值也可能不同;(5) 还必须把被评估资产与当时的宏观经济形势及其以后的走势结合起来系统地加以考虑。系统论的观点在资产评估中具有重要的指导意义。

五、资产评估结果的可靠性

资产评估的结果必须可靠,要经得起推敲和质疑,具有相应的可辩护性。由于资产评估的结果对资产业务的有关方面将会产生长远的经济利益影响,有时还可能产生一些复杂后果甚至纠纷,因此,评估结果必须经得起推敲,经得起时