



21世纪应用技能型精品规划教材 · 财经系列

资产评估基础

FOUNDATION OF VALUATION

理论 · 实务 · 案例 · 实训

窦洪波 李贺 / 编著

- ▶ 项目引导 任务驱动
- ▶ 理念新颖 贴近实际
- ▶ 经典案例 模拟实训
- ▶ 强调应用 富有特色



21世纪应用技能型精品规划教材 · 财经系列

资产评估基础

FOUNDATION OF VALUATION

理论 · 实务 · 案例 · 实训

窦洪波 李贺 / 编著

图书在版编目(CIP)数据

资产评估基础:理论·实务·案例·实训/窦洪波,李贺编著. —上海:上海财经大学出版社,2016. 1

(21世纪应用技能型精品规划教材·财经系列)

ISBN 978-7-5642-2345-8/F·2345

I. ①资… II. ①窦… ②李… III. ①资产评估-教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 001921 号

责任编辑 汝 涛

封面设计 杨雪婷

ZICHAN PINGGU JICHU

资产评估基础

——理论·实务·案例·实训

窦洪波 李 贺 编著

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海译文印刷厂印刷

上海景条印刷有限公司装订

2016 年 1 月第 1 版 2016 年 1 月第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16 17.75 印张 454 千字
印数:0 001—4 000 定价:38.00 元

前 言

随着我国市场经济体制改革的不断深入,资产评估在产权交易、资产管理等方面发挥的重要作用日渐突出。资产评估是对资产价值形态的评估,是市场经济发展的产物,同时,它也是规范市场运行、配置资源与进行价值管理的重要手段和力量,具有独立和客观的价值发现与价值创造的功能。资产评估不仅是评估专业人员所必备的专业知识,而且是每位从事资产管理、资产交易的人士所必须掌握的基本知识。作为一项社会中介服务工作,资产评估在我国的经济活动中发挥了巨大的作用。

鉴于《资产评估基础》是一门实践性很强的应用技能型课程,编者在编写过程中注重理论与实践相结合:既注重对资产评估基本理论与方法的阐述,又注重对资产评估的收益法、市场法和成本法三大基本方法及其在机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资性资产评估、流动资产评估、企业价值评估等方面的应用进行概括和总结,以培养和提高学生正确分析与解决资产评估实际问题的能力。

在教育部相关文件精神的指引下,编者总结多年教学实践经验,编写了这本具有较强的系统性、完整性、实操性和创新性的应用技能型教材。本教材共有 10 个项目,包括资产评估总论,资产评估基本理论,资产评估基本方法,机器设备评估,房地产评估,无形资产评估,长期投资性资产评估,流动资产评估,企业价值评估,资产评估报告、资产评估规范及准则。每一个项目都有“知识目标”、“能力目标”、“素质目标”、“情境引入”,项目结尾处编排了“应知考核”(包括单项选择题、多项选择题、判断题、思考与讨论、主要概念)、“应会考核”(包括案例题、专业技能题、综合题)和“实训操作”,以使学生在每一个项目时做到有的放矢,增强学习效果。应知应会习题练习对学生所学的资产评估知识的巩固和加深大有裨益,同时案例题、专业技能题和综合题能使学生对资产评估的理解,并学会在实际工作中运用资产评估的基本理论和实操技巧。

本教材具有以下特点:

第一,立意新颖。资产评估不仅是会计、资产评估专业的主干课程,而且是每一名财经方向的学生应当学习和了解的课程。通过学习,可以树立现代资产评估的基本理念,全面认识资产评估的内容体系和知识结构、资产评估师的职能和职责,掌握资产评估的基本方法与技巧,从而在整体上具有系统思考、分析和解决资产评估问题的能力。

第二,突出实用性和可操作性。应用型技能系列规划教材的定位,决定了本教材的内容重点是实用性和可操作性。因此,本教材每个项目在介绍基本概念、基本理论的基础上,更多的篇幅用在解释“怎么做”;在形式上,给出了大量的例题;在语言上,力图通过简洁、通俗易懂的表达,将难懂的概念和方法可读化,并通过典型案例将系统的理论与资产评估的实践方法结合起来论述,体现应用技能型教材的特点。

第三,案例的典型性和针对性。在每一个项目中都设有案例;每个项目的末尾都有案例分析,涉及的问题是对每个项目内容的总结,供学生练习。案例选择不仅具有典型性,而且具有

针对性。

第四,理论实训一体化。本教材在注重资产评估重要理论的同时,也强调资产评估基本方法的应用;主要引导学生“学中做”和“做中学”,一边学理论,一边将理论知识学以致用,实现资产评估理论和实训一体化,使课后的实训操作得以体现。

第五,课程资源配套上网。为了配合课堂教学,我们将免费提供教师课件(PPT)、课程教学大纲、配套实验课大纲、配套习题及答案等,并实现网上运行,充分发挥网络资源的作用,从而为用户提供全方位的、细致周到的教学资源增值服务。使用者可登录上海财经大学出版社网站(<http://www.sufep.com/>)的“教学资源”栏目下载。

本教材适用于应用技能型教育层次的会计、资产评估、国际会计、审计、财务管理等专业方向的本科和高职高专学生使用,同时也可作为资产评估专业人员的辅助教材。本教材编写分工如下:窦洪波负责项目一至项目五,李贺负责项目六至项目十。本教材在编写过程中,参阅了相关领域专家和学者们的教材与著作,同时得到了上海财经大学出版社的大力支持,在此一并表示衷心的感谢!由于编写时间仓促,加之编者水平有限,本教材难免存在一些不足之处,恳请专家、学者批评指正,以便改进与完善。

编者

2015年10月

《资产评估基础》授课计划

一、教学对象:会计、资产评估、财务管理、国际会计、审计等专业。

二、计划学时:总课时 54 学时,2 学分。其中理论讲授 34 学时、实践教学 20 学时(其中,习题、案例分析 10 学时,课堂讨论 2 学时,实验 8 学时)。各项目学时安排如下:

项目	内 容	计划学时	理论讲授	习题、案例	课堂讨论	实验	实验(实训)项目
一	资产评估总论	4	2	1		1	初识资产评估
二	资产评估基本理论	6	4	1		1	资产评估假设、原则
三	资产评估基本方法	6	4	1		1	合理运用资产评估方法
四	机器设备评估	6	4	1		1	机器设备评估
五	房地产评估	6	4	1		1	房地产评估
六	无形资产评估	6	4	1		1	无形资产评估
七	长期投资性资产评估	6	4	1		1	长期投资性资产评估
八	流动资产评估	6	4	1		1	流动资产评估
九	企业价值评估	4	2	1	1	*	企业价值评估
十	资产评估报告、资产评估规范及准则	4	2	1	1	*	资产评估报告的编制
合计		54	34	10	2	8	

* 根据实际条件,用评估软件模拟资产评估,并进行企业价值评估,编制企业资产评估报告。

目 录

前言/1

项目一 资产评估总论/1

- 任务一 资产评估的产生与发展/1
- 任务二 资产评估的概念及其特点/6
- 任务三 资产评估的基本要素/11
- 任务四 资产评估与相关经济活动/13
- 任务五 中国资产评估师职业法律规范/17
 - 应知考核/19
 - 应会考核/21
 - 实训操作/23

项目二 资产评估基本理论/24

- 任务一 资产评估的目的/25
- 任务二 资产评估的价值类型/27
- 任务三 资产评估假设与资产评估原则/30
- 任务四 资产评估的依据与程序/35
 - 应知考核/38
 - 应会考核/40
 - 实训操作/42

项目三 资产评估基本方法/43

- 任务一 成本法/43
- 任务二 收益法/50
- 任务三 市场法/54
- 任务四 资产评估方法之间的关系和选择/55
 - 应知考核/56
 - 应会考核/59
 - 实训操作/60

项目四 机器设备评估/62

- 任务一 机器设备评估概述/63
- 任务二 成本法在机器设备评估中的应用/67

任务三 市场法和收益法在机器设备评估中的应用/85

应知考核/90

应会考核/93

实训操作/95

项目五 房地产评估/97

任务一 房地产评估概述/97

任务二 市场法在房地产估价中的应用/102

任务三 成本法在房地产估价中的应用/120

任务四 收益法在房地产估价中的应用/132

应知考核/149

应会考核/151

实训操作/154

项目六 无形资产评估/155

任务一 无形资产评估概述/155

任务二 收益法在无形资产评估中的应用/160

任务三 成本法在无形资产评估中的应用/166

任务四 市场法在无形资产评估中的应用/168

任务五 专利权和非专利技术的评估/169

任务六 商标权评估/177

任务七 商誉评估/183

应知考核/185

应会考核/187

实训操作/189

项目七 长期投资性资产评估/190

任务一 长期投资性资产评估概述/190

任务二 债券投资评估/192

任务三 股票投资评估/194

任务四 其他长期投资性资产和递延资产的评估/198

应知考核/199

应会考核/201

实训操作/202

项目八 流动资产评估/203

任务一 流动资产评估概述/203

任务二 实物类流动资产的评估/205

任务三 其他流动资产的评估/209

应知考核/213

应会考核/215

实训操作/216

项目九 企业价值评估/217

任务一 企业价值评估概述/217

任务二 收益法在企业价值评估中的应用/222

任务三 市场法在企业价值评估中的应用/228

任务四 成本法在企业价值评估中的应用/231

应知考核/232

应会考核/235

实训操作/237

项目十 资产评估报告、资产评估规范及准则/238

任务一 资产评估报告概述/238

任务二 资产评估报告的编制/246

任务三 资产评估报告的复核、分析及应用/247

任务四 资产评估规范及准则/250

应知考核/258

应会考核/260

实训操作/263

附录/264

参考文献/272



资产评估总论

★ 知识目标

理解:资产评估的产生及其发展历程。

熟知:资产评估与相关经济活动(清产核资、会计计价、审计)的联系与区别。

掌握:资产评估的概念、内容与特点,以及资产评估的基本要素。

★ 能力目标

学生在掌握资产评估的八大基本要素的基础上,能够在具体的案例操作中,灵活地运用资产评估的基本要素,对资产评估的对象进行科学、合理的估价。

★ 素质目标

通过本项目的学习,加强学生对资产评估的基本认识,明确资产评估的基本概念和相关内容,为以后项目的学习和将来的资产评估工作打下基础,从总体上对资产评估的内容体系有一个正确的认识和把握。

★ 情境引入

泰山体育产业集团最初只是一个生产体操垫子的家庭式作坊。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,建立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,为北京奥运会提供体操、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,如今已经发展成年产值 20 多亿元、利税 4 亿多元、出口创汇 3 000 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评论说:“这是中国唯一,也是亚洲唯一。”

上述只是一项无形资产的评估案例。那么,什么是资产评估? 资产评估有什么特点? 又与哪些相关的基本知识有联系呢? 通过本项目的学习,你将得到解答。

任务一 资产评估的产生与发展

一、资产评估的产生与发展阶段

(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必然产物。随着人类社会商品交易的产生和发展,生产商品的资产交易也随之产生并得到发展,这就产生了资产评估的需要。特别是随着市

场经济制度的产生,资产交易不断得到发展和扩大,为保证交易的科学性和合理性,对资产评估的需要和要求也随之大大提高。

(二) 资产评估的发展阶段

1. 原始评估阶段

在原始社会后期,生产的进一步发展促使剩余财产出现,这是私有制产生的物质基础。随着私有制的实现,出现了商品生产和商品交易,而生产商品的资产交易也随之产生并得到发展,于是产生了资产评估的客观需要。在房屋、土地及珠宝等贵重财产的交易过程中,由于这些财产的价值具有不确定性的特点,交易双方往往对价格难以达成一致的意见,这时双方会找一个略有经验并共同信得过的第三者进行评判,从而达成一个公平价格,使得买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格,实际上扮演了类似现在评估人员的角色。

原始评估阶段的资产评估具有以下几个鲜明的特点:

(1)直观性。评估仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行,没有借助于其他测评设备。

(2)非专业性。评估人员并不具备专业的评估手段和技能,也未受过专门训练,往往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程度上德高望重的人员来进行评估。

(3)无偿性。资产交易双方不需要支付评估人员的报酬,评估人员也不需要为评估结果负法律责任。

2. 经验评估阶段

随着经济的进一步发展以及商品、资产交易频率的提高,资产评估业务也逐步向专业化和规范化方向发展,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,实行有偿服务,并逐步向职业化方向发展。

与原始评估阶段相比,经验评估阶段的评估结果更为可靠,但还未能实现评估工作的规范化和评估方法的科学化。从时间上看,前资本主义阶段的资产评估基本上处于经验评估阶段。

经验评估阶段的资产评估具有以下特点:

(1)评估的准确性主要取决于评估人员积累的经验。

(2)评估人员对评估业务进行有偿服务。

(3)评估方法较为单一,一般根据类似商品的成交价确定被评估资产的价格。

3. 科学评估阶段

蒸汽机的轰鸣声宣告了产业革命的到来。产业革命促使资本主义经济飞跃发展,生产要素市场日渐发达。这样,社会对资产评估的需要就越来越迫切,要求也越来越高,从而推动资产评估逐渐发展成为一种职业。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。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。

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了研究。其后,美国颇有影响力的经济学家伊尔文·费雪对马歇尔提出的这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。

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,即将大量现代科学技术和方法应用到资产评估中,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扩展了,即资产评估的内容更加丰富,不仅包括有形资产评估和无形资产评估,而且细化到专项资产、金融资产等方面的评估。

(4)资产评估人员专业化,即资产评估人员以资产评估作为自己的专职职业来从事,他们对资产评估的业务知识和理论有相当程度的掌握与了解。

(5)评估结果法律化,即资产评估结果通常要经过法律部门的公证,评估机构和评估人员对体现资产评估结果的资产评估报告要负法律责任甚至是连带责任。

总之,科学评估阶段的资产评估已成为市场经济体系中一个不可或缺的社会中介行业,对于维持市场经济秩序作用重要。我们所讨论的资产评估就是科学评估阶段的资产评估。

二、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。市场经济越发达,资产评估业务的规模越大,评估的成熟程度和发达程度就越高。发达国家的资产业务十分发达,其评估行业也因此发展起来,它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具有以下特点。

(一)资产评估主体的公司化

所谓公司化,是指评估机构以自主经营、自负盈亏的企业法人形式进行经营管理。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,并完全符合一般服务性企业的特点。其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优质的评估结果(以评估报告的形式提交给客户)。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。前者能为客户提供几乎所有的资产评估业务,专业化程度较高;后者在从事其他有关业务的同时,也从事资产评估业务,除了财务管理、战略管理、人力资源管理外,也兼营资产评估业务,另外,会计师事务所、审计事务所等也兼营评估业务。

(二)资产评估管理的科学化

资产评估管理的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。发达国家一般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。全国性的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、评估师的资格认证及晋升、评估师的职业道德规范以及资产评估中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,恶意损害一方利益的情况发生。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

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。从这个角度来说,从业人员可以分为行业管理人员和企业经营人员。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工作的人员。

在资产评估公司工作的人员又可分为三类:第一类是评估公司的董事、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;第二类是评估公司的销售人员,其主要职责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;第三类是专业评估人员,主要由专业技术人员组成,大多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,所以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

在发达国家,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,小到螺丝钉、边角料,都是他们的评估对象。资产评估公司都十分注重创建自己的公司品牌,所以只要客户有合理的委托和要求就尽量满足。评估公司之间有时也为一项业务展开激烈的竞争,但每一家评估公司都有自己的特色,有的精于无形资产评估、有的擅长有形资产评估、有的擅长在建工程评估等。

三、中国资产评估的概述

由于曾长期实行计划经济体制,资产评估在我国还是一个新兴的行业。在计划经济条件下,企业的资产都是国有资产,产权属于国家,资产的转移都通过国家计划调拨的方式进行。在这种条件下,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,资产业务规模小,制约了资产评估行业的发展。我国的资产评估行业是在改革开放以后逐渐发展起来的,是一个较为年轻的行业。

20世纪80年代末,随着我国社会主义市场经济的逐步形成,企业逐渐成为相对独立的经济实体。在这种情况下,企业的生产要素不再仅仅通过国家计划进行调拨,而是通过市场在企业间进行交换、流动。企业通过联营、兼并、股份制改组、资产转让、交易等多种方式来提高企业资产的运营效益。为了保障交易双方权益不受损害,防止国有资产流失,资产评估行业应运而生。

我国的资产评估行业自20世纪80年代末期兴起以来,已取得了许多可喜成绩。

(一) 建立和健全了评估规章

1989年,国有资产管理局下发了《关于国有资产产权变动时必须进行资产评估的若干暂行规定》,这是我国第一部涉及评估问题的政府文件。1990年7月,国有资产管理局成立资产评估中心,其职能是对全国国有资产的评估工作进行管理和监督。资产评估中心自成立以来,一方面,按照国务院和国有资产管理局的要求积极开展有关资产评估的各项管理工作,进行评估理论和方法的研究;另一方面,积极制定资产评估法规和各项规章制度。1990年底后,省级国家资产管理部陆续成立评估中心,管理地方的资产评估工作。至此,资产评估在全国全面开展起来。

1991年11月,国务院以第91号令颁布了《国有资产评估管理办法》。该《办法》对我国开展资产评估工作的程序、目的、法定评估范围、评估应遵循的原则、评估工作管理主体、评估操

作机构的资格认定、评估的基本方法和评估行为等方面法律责任作了系统的规定,确定了我国资产评估工作的基本依据、基本方针和基本政策。国有资产管理局围绕着贯彻落实第 91 号令也制定了一系列配套的规章制度,地方省(市)人民政府也制定了一些地方评估管理的法律条例,为促进全国资产评估活动的有序开展和逐步形成全国统一的资产评估服务体系提供了法律保证。

(二)成立了行业组织

1993 年 12 月,中国资产评估协会成立。评估协会的成立标志着我国资产评估行业由政府直接管理,开始向在政府监督指导下行业自律性管理过渡。资产评估组织作为社会公正性的中介服务组织,必须坚持独立、客观、公正的原则,其不仅要承担维护国有资产所有者权益的责任,还要承担维护其他产权主体权益的责任。中国资产评估协会的主要职责是:负责协会会员管理,制定评估准则和标准,代拟行业管理法规,开展评估理论及政策的研究,创立刊物,开展教育培训、国际交流、信息服务,调解仲裁纠纷,维护会员合法权益。评估协会是一个行业自律性的组织。

1995 年 3 月,中国资产评估协会代表中国资产评估行业加入国际评估标准委员会,使中国资产评估行业开始走向世界。在 1999 年北京国际评估准则委员会年会上,中国成为国际评估准则委员会常务理事国。目前,全国各省、自治区、直辖市和计划单列市基本都成立了资产评估协会,形成了较完整的组织体系。

(三)建立了注册资产评估师制度

随着我国社会主义市场经济的发展,评估项目越来越多,规模越来越大,涉及范围越来越广,技术复杂程度也越来越高。如果没有一支知识全面、技能精湛的专业评估师队伍,资产评估工作就很难开展。为此,1995 年 5 月 10 日,人事部、国有资产管理局联合颁布了《注册资产评估师执行资格制度暂行规定》和《注册资产评估师执行资格考试实施办法》,并规定注册资产评估师由国家人事部和国有资产管理局共同管理。凡通过全国统一考试并合格者,就能取得“执行资格证书”,证明该人员已具备执业的能力和水平,经过注册取得“注册证”后可进行执业。

注册资产评估师具备签署评估报告的权力。评估报告必须由两个或两个以上的注册资产评估师签字方有效。评估机构的申办和建立也必须有一定数量的资产评估师。报考注册资产评估师有一定的要求,如参加注册资产评估师考试者必须具备相关专业(经济管理、财务会计和工程技术等)的相应学历与专业年限。考试合格者必须满足遵纪守法、具备民事行为能力及单位考核同意等条件才能进行注册。

评估师注册后 3 年有效,3 年期满后要到国有资产管理部门重新注册,在两个注册期之间,注册评估师必须接受国资局统一组织的在职培训。注册评估师制度的实行为保证资产评估人员在社会经济中提供高质量的服务、强化资产评估人员的专业责任发挥了重要作用,同时也为规范评估机构管理打下了必要的基础。

(四)规范了评估机构管理

为了规范评估机构管理,国家在每一个发展时期会根据当时的实际情况,及时地制定机构管理办法。例如,1993 年国资办 58 号文颁布了《资产评估机构暂行办法》,同年还颁布了证券业评估机构的管理办法。在 1997 年 11 月召开的全国评估管理工作大会上,提出了评估机构脱钩改制的要求,讨论了脱钩改制的办法,要求评估机构都要与挂靠单位或原上级部门脱钩,改制成规范的、由评估师出资的有限责任公司或合伙人事务所,并对评估师人数等条件提出了

要求。对评估机构的脱钩改制工作于1998年开始实施,在1999年底全部完成。

(五)资产评估执业标准体系正在逐渐形成

2001年9月1日,《资产评估准则——无形资产》颁布并实施,它是我国资产评估第一个具体执业准则。它的颁布与实施标志着我国资产评估向规范化和法制化迈进了重要的一步。2004年2月25日,《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》颁布并实施,这些标志着我国资产评估执业标准体系进入有条不紊的发展阶段。

现代意义上的资产评估活动在我国虽然历史较短,但它已经是社会主义市场经济中不可或缺的组成部分。随着市场经济的深化,个人、家庭、民营企业、集体企业、“三资”企业等在资产规模扩大的同时,也为资产通过市场重组创造了条件。财产保险、担保、财产纳税等资产业务正呈现出迅速发展的态势。所有这些将对资产评估行业产生深远的影响。资产评估行业已经成为我国发展社会主义市场经济、实现改革开放不可缺少的基础性中介服务行业,并扮演着推动经济发展和社会进步的角色。

任务二 资产评估的概念及其特点

一、资产的概念及其特点、资产的种类

(一)资产的概念及其特点

资产是评估客体中最重要的组成部分,且是一个内涵丰富,具有多角度、多层面的概念。资产可以是单项资产,也可以是若干项资产的组合体;有的是某一资产的所有权,有的则是资产的使用权等。

1. 会计学中资产的概念及其特点

美国财务会计准则委员会(FASB)在《财务会计概念公告》第6号中对资产的定义是:“资产是可能的未来经济利益,它是特定个体从已经发生的交易或事项中所取得的或加以控制的。”

我国在1992年颁布的《企业会计基本准则》中首次对资产进行了定义,在1996年财政部颁布的《企业财务会计报告条例》中对资产的概念做了进一步修订。目前,企业会计制度中使用的资产概念为:“资产是指过去的交易、事项形成并由企业拥有或控制的资源,该资源预期会给企业带来经济利益。”从会计学的角度来看,尽管国际上不同国家和组织对资产概念的表述略有不同,但对资产的基本解释是趋于一致的。也就是说,对于一项资源,只有其具备以下基本特点时,才能被认为是会计上的资产:

(1)资产是由于过去的交易或事项所形成的。资产必须是现实的资产,而不能是预期的资产,是企业在过去的一个时期里,通过交易或事项所形成的结果。对于未来交易或事项以及未发生的交易或事项可能产生的结果,则不属于现在的资产,不得作为企业的资产。

(2)资产是企业所拥有或者控制的。通常情况下,企业应当对其资产拥有所有权,企业可以按照自己的意愿使用或处置该项资产,其他企业或个人未经同意,不能擅自使用。但在某些情况下,对于一些通过特殊方式形成的资产,如融资租入固定资产,企业虽然对其不拥有所有权,但实际上能够对其实施控制,按照实质重于形式的原则,也应当视为企业的资产。

(3)资产预期会给企业带来经济利益,这也是资产的最重要的特征。所谓预期会给企业带来经济利益,是指直接或间接地增加流入企业的现金或现金等价物的潜力,这种潜力可以单独

或与其他资产结合起来产生净现金流入。预期不能带来经济利益的,就不能作为企业的资产。同样,对于企业已经取得的某项资产,如果其内涵的未来经济利益已经不复存在,就应该将其剔除。

2. 经济学中资产的概念及其特点

资产在经济学中比在会计学中具有更广泛的概念。经济学中的资产泛指一切财产,即一定时点的财富总量,由一定数量的物质资料和权利构成。

从经济学的角度来看,资产应当具有以下特点:

(1)效用性。经济资源能够给当事人带来某种程度的满足,这是资产的自然属性。效用是一个相对的或存在比较意义的概念,而不是一个绝对的概念。具有效用的经济资源,无论是有形的还是无形的,也无论是单项的还是整体的,都具备作为资产的必备条件。效用是经济资源成为资产在自然属性上的必要条件。

(2)稀缺性。稀缺性是资产的社会属性。稀缺性意味着获得经济资源要付出代价,它与该项经济资源的最初形成和控制是否要付出代价没有本质的联系。稀缺性是经济资源成为资产在社会属性上的充分条件。

3. 法学中资产的概念及其特点

资产在法学中主要是强调财产主体的财产权利,即对财产享有的所有权、使用权、收益权和处置权等一组权益。这组权益的核心是所有权和收益权,即依所有权而产生的收益或利益剩余索取权。

从资产评估活动自身的特点来看,作为资产评估对象的资产与会计学及法学中资产的概念是有区别的。

会计学中的资产被认为是各种被占用或运用的资金存在形态,强调的是资金的实际投入和运用,没有资金的投入和运用就没有资产,对于那些在实际经济生活中确实存在的,但没有占用或耗费资金或者资金耗费无法估量的资产则被排除在核算内容之外,如自创商誉、人力资源等。而资产评估强调的是资产的现实存在性,只要是现实存在的、能给企业带来未来经济利益的资源均应纳入评估对象范围,资产评估中的资产范围比会计学中的资产范围要宽泛。此外,会计学对资产的计价强调历史成本原则,通常反映资产的取得成本,对一些资产的现实价值则不能完全有效地反映出来,而资产评估强调的是资产在模拟市场条件下的现实价值。因此,会计学中资产的范围并不能完全包含资产评估的对象。

法学中的资产强调资产的产权,即资产所有权以及与所有权相关的财产权,资产所有权是资产产权的主体,其他形式的产权是由所有权派生出来的。资产评估中的资产不应仅以所有权作为界定资产的依据,对于企业中那些只有控制权而无所有权的资产,如开采权、经营特许权等,由于能够直接影响企业的产出和收益水平,也应作为企业的资产。因此,对于一切财产物资、债权和其他各种权利,只要归企业控制并能为企业带来持续的影响就是企业的资产,而不论企业是否对其拥有所有权。可见,资产评估中的资产边界应以经济资源的控制权为依据,而不应以所有权划定资产边界。

资产评估中的资产是指既有自然属性上的效用性又有社会属性上的稀缺性的经济资源,应当服从于经济学对资产的概念。

(二) 资产的种类

通常情况下,按照不同的标准可将资产分为不同的种类。

1. 按存在形态不同,可将资产分为有形资产和无形资产

有形资产是指那些具有实体形态的资产,如机器设备、建筑物、库存商品、材料等。由于这类资产具有不同的功能和特性,通常具有较强的专业性,在评估时应根据资产的不同特点分别进行评估。

无形资产是指那些没有实物形态,但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量,直接影响企业经济效益的资产,主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、特许权、商誉等。无形资产通常具有较强的综合性,影响因素较为复杂,评估难度也较大。

2. 按是否具有综合获利能力,可将资产分为单项资产和整体资产

单项资产是指单台、单件的资产,如一台设备、一栋房屋等。

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,如一个具有正常经营活动能力的企业的所有资产、一个独立的部门或车间等。在一般情况下,企业各单项资产价值之和并不一定等于企业的整体资产价值,也就是说,在企业整体资产中,有一部分资产无法以单项资产的形式存在。因为整体资产评估所评估的是其获利能力,其价值除了包括各项资产的价值外,还包括不可确指的资产商誉。商誉是在整个资产预期收益率高于社会平均收益率情况下产生的,在资产评估工作中,区分单项资产和整体资产便于合理安排评估人员,顺利完成资产评估任务。

3. 按能否独立存在,可将资产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,前面所列示的有形资产和无形资产(除商誉以外)都是可确指的资产。

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。商誉是指企业基于地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因,所获得的投资收益率高于一般投资收益率而形成的超额收益资本化资源。商誉是一种特殊的无形资产,它不能以独立的形式存在,通常表现为企业整体资产与各单项资产之和的差额。

4. 按与生产经营过程的关系不同,可将资产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,区分有效资产和无效资产是开展资产评估工作的一项重要内容。

非经营性资产是指处于生产经营活动以外的资产,如政府机关用房、办公设备等。

二、资产评估的概念、内容、特点及种类

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、库存商品等有形资产,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使用过一段时间或其他原因,其合理价格需要重新评估。因此,在市场经济条件下,资产持有者在凭借自己所持有的资产进行各种业务活动时,如资产的转让和继承、企业的分立与合并等,通常要进行资产评估。

(一) 资产评估的概念

目前,我国资产评估界将资产评估定义为:资产评估是专业机构和人员,按照国家法律法规和资产评估准则,根据特殊目的,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。资产评估本质上是对被