

高等学校经济与工商管理系列教材

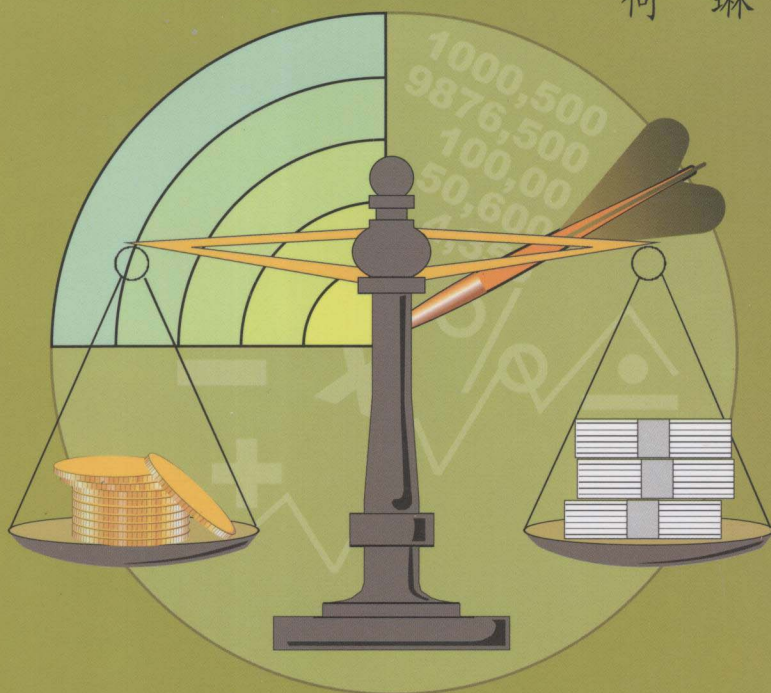
资产评估学

ZICHAN PINGGU XUE JIAOCHENG

(修订本)

教程

肖何 翔琳 主编



清华大学出版社

<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>

北京交通大学出版社

<http://press.bjtu.edu.cn>

高等学校经济与工商管理系列教材

资产评估学教程

(修订本)

肖翔 何琳 主编

清华大学出版社
北京交通大学出版社

· 北京 ·

内 容 简 介

资产评估学是高等院校财经专业的核心课程。本书在借鉴和吸取同类著作的基础上,进一步强调了理论与实践的结合;在归纳和总结国内外资产评估的最新理论研究成果及行业的最新发展动态的基础上,反映了国内外的资产评估实践经验,并增加了大量的案例分析;同时,在编写方面,本书借鉴国际成功的教材编写思路,每章附有学习目标、内容提要及习题,使得读者能把握各章要点并且及时巩固所学知识。

全书共分为9章,包括资产评估概述、资产评估的基本方法、机器设备评估、不动产评估、长期投资及递延资产评估、流动资产评估、无形资产评估、企业价值评估和资产评估报告等内容。

本书适用于财经管理专业的研究生、本科生,也可以作为各级政府管理部门、企事业单位、社会中介机构等从事资产评估理论研究、管理工作、实务工作人员的学习参考书。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

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。

本书防伪标签采用特殊防伪技术,用户可通过在图案表面涂抹清水,图案消失,水干后图案复现;或将表面膜揭下,放在白纸上用彩笔涂抹,图案在白纸上再现的方法识别真伪。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学教程 / 肖翔, 何琳主编. —修订本. —北京: 清华大学出版社; 北京交通大学出版社, 2006. 7

(高等学校经济与工商管理系列教材)

ISBN 7-81082-337-X

I. 资… II. ①肖… ②何… III. 资产评估-高等学校-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 070535 号

责任编辑: 孙秀翠

出版发行: 清华大学出版社 邮编: 100084 电话: 010-62776969

北京交通大学出版社 邮编: 100044 电话: 010-51686414

印刷者: 北京瑞达方舟印务有限公司

经 销: 全国新华书店

开 本: 185×230 印张: 18.75 字数: 415 千字

版 次: 2004 年 8 月第 1 版 2006 年 8 月第 1 次修订 2006 年 8 月第 2 次印刷

书 号: ISBN 7-81082-337-X/F·53

印 数: 4 001 ~ 9 000 册 定价: 26.00 元

本书如有质量问题, 请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评, 我们表示欢迎和感谢。

投诉电话: 010-51686043, 51686008; 传真: 010-62225406; E-mail: press@center.bjtu.edu.cn。

前言

资产评估作为一种现代市场经济中的基础性专业服务活动,在国外已经有 200 多年的历史了,并且作为一个独立行业在经济发展中发挥着重要作用。我国虽然起步较晚,于 20 世纪 80 年代后期才开始,但发展迅猛,在国有企业改革、对外开放、维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益中发挥了无可替代的重要历史作用,随着市场经济进一步完善,企业重组交易行为的频繁发生,该行业的重要性将日益突出。资产评估学是财经专业本科生的核心课,国内外许多大学都已经开展了多种有关评估的专业课。本书正是为了适应社会需要而编写的。

《资产评估学教程》(修订本)在借鉴和吸取同类著作的基础上,进一步强调了理论与实践的结合,在归纳和总结国内外资产评估的最新理论研究成果及行业的最新发展动态基础上,努力反映国内外的资产评估实践经验,大量增加了案例分析,加强了资产评估实务操作的训练;同时,在编写方面,本书借鉴国际成功的教材编写思路,每章前面有学习目标及内容提要,每章后面附有足够的多元化习题,使得学生能把握各章要点、自我检验并且及时巩固所学知识。

参加本书编写的作者来自多个高校及研究所、投资公司等,他们多年从事资产评估教学及科研或实践活动,既有坚实的理论基础,又有丰富的实践经验。本书共分为 9 章:第 1、3、4 章由北京交通大学的何琳撰写;第 2、6、7、8 章由北京交通大学的肖翔撰写;第 5 章由郑州航空工业管理学院阮滢及河南司法警官职业学院李英撰写;第 9 章由郑州大学森达商贸经济学院的冯丽艳和北京双龙鑫汇投资管理公司的周卫林撰写;北京交通大学的李甜、孙瑞雪、简婷、侯俊美等参加了本书的部分编写和校对工作;最后由肖翔及何琳总纂定稿。

本书适用于财经专业的研究生、本科生,也可以作为各级政府管理部门、企事业单位、社会中介机构等从事资产评估理论研究、管理工作、实际工作人员的学习参考书。

本书借鉴参考了许多著作、教材和报刊、资料等的研究成果,在此,特向所有作者表示感谢和敬意;北京交通大学出版社的编辑孙秀翠等给予了大量的帮助和支持,在此深表谢意;同时一并致谢本书编写过程中给予我们帮助的所有老师、亲人和朋友们。由于水平、时间有限,书中疏漏与不足之处,敬请各位专家和读者批评指正。

编 者
2006 年 7 月

目 录

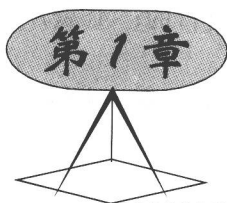
第1章 资产评估概述	(1)
1.1 资产评估的涵义	(1)
1.2 资产评估的目的与价值类型	(5)
1.3 资产评估假设	(7)
1.4 资产评估的原则	(9)
本章练习题	(11)
第2章 资产评估的基本方法	(13)
2.1 资产评估的基本程序	(13)
2.2 市场法	(15)
2.3 成本法	(19)
2.4 收益法	(28)
2.5 清算价格法和历史成本法	(31)
2.6 评估方法的关系与方法选择	(33)
本章练习题	(35)
第3章 机器设备评估	(37)
3.1 机器设备评估概述	(37)
3.2 成本法	(40)
3.3 机器设备评估的其他方法	(50)
本章练习题	(56)
第4章 不动产评估	(58)
4.1 不动产评估概述	(58)
4.2 市场法	(64)
4.3 收益法	(73)
4.4 成本法	(78)
4.5 假设开发法	(86)



本章练习题	(91)
第5章 长期投资及递延资产评估	(93)
5.1 长期投资评估概述	(93)
5.2 债券的评估	(97)
5.3 股票投资的评估	(102)
5.4 股权投资评估	(110)
5.5 递延资产的评估	(111)
本章练习题	(113)
第6章 流动资产评估	(115)
6.1 流动资产评估概述	(115)
6.2 货币类资产及债权类流动资产的评估	(118)
6.3 实物类流动资产的评估	(122)
本章练习题	(127)
第7章 无形资产评估	(128)
7.1 无形资产评估概述	(128)
7.2 无形资产的收益法评估	(137)
7.3 无形资产的成本法和市场法评估	(145)
7.4 专利权和非专利技术评估	(149)
7.5 商标权的评估	(159)
7.6 商誉的评估	(167)
7.7 其他无形资产的评估	(171)
本章练习题	(177)
第8章 企业价值评估	(179)
8.1 企业价值评估及其特点	(179)
8.2 企业价值评估的范围和评估程序	(185)
8.3 企业价值评估的基本方法	(188)
8.4 企业价值的收益法评估	(192)
8.5 企业价值评估新方法的探讨	(204)
8.6 价值评估在企业并购中的具体应用	(213)
本章练习题	(227)



第9章 资产评估报告	(229)
9.1 资产评估报告的类别及作用	(229)
9.2 资产评估报告的基本内容	(234)
9.3 资产评估报告的编制、审核与编制技术	(240)
本章练习题	(243)
附录 A 复利系数公式和复利系数表	(244)
参考文献	(289)



资产评估概述



学习目标

学完本章，同学应该能够：

1. 解释什么是资产评估；
2. 列举至少 5 个资产评估的目的；
3. 阐述资产评估与会计计价的区别；
4. 阐述市场价值的涵义；
5. 列举至少 5 个评估假设；
6. 列举至少 3 个资产评估的原则。



内容提要

现代资产评估业大约产生于 18 世纪末，经过 200 多年的发展，已经具有比较成熟的理论体系。本章对资产评估的定义及特点、理论基础、评估目的、价值类型、评估假设、评估原则等做了较为系统的介绍，是继续学习资产评估学其他各章的基础。

1.1 资产评估的涵义

1. 资产评估的概念

交易是市场中最基本的经济行为。在人类发达的经济社会中，人们的交易已不仅仅局限于生活必需品，而是扩展到诸多领域，例如生产资料（如机器设备）、不动产、古董珠宝，甚至是一个企业；不仅涉及有形资产，还涉及无形资产（如技术、商标）。随着交易的日益频繁，交易对象和交易过程的日益多样化和复杂化，以及交易所涉及金额的日益增加，资产评估已成为当今市场经济中不可或缺的中介行业，为提高交易质量、降低交易成本发挥着必不可少的作用。

职业化的资产评估，是指为了特定的目的，专业的资产评估人员运用专门的方法，依据规定的标准和程序对被评估资产的价值进行估算的行为。



这一概念包含以下要点：① 资产评估业务必须由专门的评估人员操作；② 资产评估有十分明确的评估目的；③ 资产评估有规范的工作程序，不是随意进行的；④ 资产评估有专门的方法。

从以上对资产评估的描述中，我们可以归纳出资产评估行为的六要素：主体、客体、目的、标准、程序和方法。

2. 资产评估与会计计价的关系

资产评估与会计计价是两种计量企业资产价值的计价体系，二者既有一定的联系，也存在明显的差异。

1) 二者的区别

① 前提条件不同。会计计价是以企业会计主体不变以及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。这一区别表明，一方面资产评估并不是、也不可能否定会计计价，因为其发生的前提条件不同；另一方面，企业在持续经营的条件下，不能随意以资产评估价值替代资产的会计计价。

② 计价目的不同。会计计价的目的在于反映企业的经营业绩及企业规模的变化，为投资人、债权人、企业管理层等利益相关者提供决策依据。这就要求会计计价必须具有连续性、可比性、可靠性和可观察性。由于按成本计价客观性强，便于查核，容易确定，因此会计计价按照历史成本原则，将取得资产时实际发生的成本作为资产的入账价值。而资产评估价值的目的在于为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。由于技术进步、市场供求状况变化等原因，资产的账面价值往往不能反映其市场价值，无法满足交易双方的需求。而资产评估正是从考虑资产功能、效用及市场需求的角度出发，对资产价值进行估算，为资产交易双方定价提供价值参考。

③ 价值类型不同。由于计价目的不同，因此会计师注重历史成本，而评估师注重市场价值。例如对于建筑物的计价，会计准则要求会计师记录建筑物成本，然后每年通过折旧将建筑物的原始成本调整为期末净值。其理论依据是建筑物日渐老化，逐渐丧失其使用价值，并且今后需要替换。而评估师更关心市场价值，建筑物可能由于难以替代、土地稀缺、地理位置优越等原因，市场价值会远远大于其折旧后的账面净值。因此，在衡量企业各类资产的价值时，评估师和会计师有不同的看法。除此之外，由于会计师按照历史成本原则计价，因此在遵循同一会计准则和采用同一会计政策的情况下，某项资产的价值几乎是唯一的；而评估的价值类型则根据评估目的的不同而发生变化，评估价值类型不同，资产价值也随之改变。例如，企业在持续经营条件下的价值和清算条件下的价值将有很大的差异。

④ 计价方法不同。会计计价是按照会计制度和会计准则的要求，以历史成本为原则，对企业资产的价值进行“核算”。会计核算客观性强，较少有经验判断和估计的成分；资产评估则是根据特定的评估对象、评估目的和市场环境，通过资料收集，选择适当的评估途径和方法来“估算”资产的价值。资产评估虽然有比较成熟的方法体系，但评估参数的选择



在一定程度上需要依靠评估师的分析和判断。因此对于同一委托事项,不同的评估师可能得出相近但不完全相同的评估结果。

⑤ 计价对象的范围不同。资产评估中的资产是泛指能为其拥有者或控制者带来未来经济利益的经济资源;而会计计价中的资产仅限于反映在企业财务报表中的经济资源。例如,在企业整体价值评估中,评估对象不仅包括会计报表中所记录的全部资产,而且包括在企业中发挥作用,但却无法在报表中反映的其他资源,例如人力资源、自创技术、商誉等。

2) 二者的联系

在市场经济条件下,由于通货膨胀等原因,企业财务报表中的历史成本往往会与资产的现时市场价值产生背离。为了使会计报表的使用者正确地理解和使用报表数据,在会计计价理论和计价模式方面摆脱历史成本计价的困境,会计计价又衍生出重置成本、变现价值、收益现值和清算价值等新的计价标准。当会计师选用重置成本、收益现值或变现价值标准作为会计计价的基础时,资产评估的结论就可能和会计计价相一致,甚至成为会计计价的依据。

此外,资产评估,特别是持续经营(续用)条件下的资产评估,评估中所依据的许多数据资料都来源于企业的会计资料和财务数据。例如资产的重置成本、各种贬值、资产预期收益、预期风险等的测算,都离不开企业的财务会计数据。

3. 资产评估的主体

资产评估的主体是指从事评估业务的个人和机构。在我国,从事评估业务的“个人”主要是指注册资产评估师。注册资产评估师是指“经过国家统一考试或认定,取得执业资格,并依法注册的资产评估专业人员”^①。注册评估师应具备相应的专业知识、经验和职业道德,按照评估准则的要求执业。从事评估业务的“机构”是指按照财政部颁布的《资产评估机构管理暂行办法》中的相关规定和要求设立的资产评估操作机构。在我国,资产评估机构实行资格管理。获得财政部或省、自治区等财政厅(局)授予资格并颁发资产评估资格证书的资产评估机构才具备执业资格。

评估机构按照执业范围可以分为专营资产评估机构、专项资产评估机构和兼营资产评估机构。专营资产评估机构是指以资产评估为主要业务的资产评估事务所或资产评估公司。这类评估机构的评估业务范围较广,但一般不从事其他中介业务。专项资产评估机构是指专门从事某一类或某一种资产评估的机构,其评估对象范围较窄,专业性比较强。例如土地估价事务所,品牌评估事务所等。兼营资产评估机构是指兼营资产评估业务的会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等。

除此之外,一些非评估机构的中介公司也会涉及资产评估。例如投资银行在为企业并购等业务进行财务咨询的过程中,也涉及企业价值评估等业务。

评估机构按企业组织形式划分,可分为合伙制和有限责任制。我国资产评估机构在成立之初大多隶属于某一行业,由行业主管部门负责管理。1999年财政部下发了《关于资产评

^① 中国资产评估协会:《资产评估准则——基本准则》,2004



估机构脱钩改制的通知》以及《资产评估机构管理暂行办法》，要求评估机构与原所在系统脱钩，建立由注册评估师出资的评估机构。改制可建立由注册评估师出资设立的合伙制或有限责任制评估机构，实际中绝大部分评估机构都选择了有限责任制。

4. 资产评估的对象

国际上通常将评估对象分为3类：不动产权益（real property）、动产权益（personal property）和企业组织（businesses）。在国际评估准则中，还将金融权益（financial interests）列为第四类评估对象。

1) 不动产权益

不动产是指土地、附属于土地的资源（例如地上植被、地下矿藏等）及土地上的人工改良物，包括建筑和其他地上设施。建筑物中的永久性设施，例如管道设备、供暖系统、线路和内置于建筑物中的固定设备（如电梯等），也属于不动产的一部分。

不动产权益是指与不动产所有权相联系的各项权益，包括使用权、占有权、销售权、出租权、遗赠权、赠与权等。

可以看出，不动产与不动产权益是两个不同的概念。前者从资产物理特征的角度描述不动产，而后者则从法律的角度去描述。

2) 动产权益

动产权益是指除不动产之外的财产项目，即动产权益。动产的特征在于可位移性。国际评估准则中将动产分为以下几种。

① 可识别、可携带的有形财产，例如：家具、收藏品、器具等。拥有企业中的物料存货，也属于个人动产权益。

② 可移动、可拆卸的营业装潢、装饰或设备。例如承租人投资营业隔断等。如果扩展一些，非永久性厂房车间、机器设备等都属于这一类动产。

③ 无形资产，例如债权、专利等。

3) 企业组织

企业是一个为顾客提供产品或服务、以赢利为目的实体组织。企业组织中有许多单项资产，例如原材料、机器设备、厂房建筑等。但作为评估对象的企业组织，是指将企业作为一项整体资产来对待，在评估方法上也与单项资产评估有所区别。在评估企业整体价值时，通常假设企业是持续经营的，即在可预见的将来，企业没有缩减规模或清算的计划。

4) 金融权益

金融权益是指从企业或不动产所有权、期权合约或以不动产为担保的金融工具中可获得的权利和利益。

我国已出台的评估准则中对评估对象的分类没有作明确的说明。由于我国的资产评估业务起源于国有企业改制和国有企业单项资产的交易，因此在之后相当长的一段时间内，资产评估的对象主要是企业整体以及组成企业的各单项资产。1998年以后，随着我国土地使用制度和住房体制的改革，房地产市场迅速发育，以房地产交易、课税、征用补偿等为目的的



房地产价值评估也成为评估业务的重要组成部分。基于这样的背景,我国目前资产评估理论体系中通常按企业账面资产构成——再加上房地产——来对评估对象进行分类,即:机器设备、无形资产、长期投资、递延资产、流动资产、房地产及整体企业。本教材也按照这样的分类介绍资产评估的相关理论和实务。

1.2 资产评估的目的与价值类型

1. 资产评估的目的

在资产评估业务中,没有一种普遍适用的方法可以用于各种评估情形,而评估目的则是评估方法选择的关键因素。同时,由于评估目的不同,评估业务中还涉及不同的评估假设。明确评估目的,有利于评估师对评估报告中的评估结论进行分析和解释。当然,不论目的和假设如何,价值的评估最终还是要以案例事实和评估环境为依据。

资产评估的动因很多,在一个发达的市场经济中,评估业务主要可以分为以下几类。

1) 与交易有关的评估

评估经常与交易相联系。在这些交易中,所涉及的评估对象既包括机器设备、房地产、专利技术和商标权等单项资产,也包括企业整体资产。通过评估,为交易双方提供价格参考。例如:① 不动产、机器设备、股票、股权等的转让;② 企业并购、拆分;③ 企业股票发行上市(IPO);④ 清算。

2) 与融资有关的评估

一般而言,企业向金融机构或社会公众借款时,如果没有足够的信用,就需要以其部分或全部资产作为抵押品,因此涉及对抵押品的价值评估。例如:① 抵押贷款;② 贷款担保;③ 发行抵押债券;④ 融资租赁。

3) 与保险有关的评估

在市场经济条件下,财产保险也是一项重要的资产业务。财产持有人为了避免意外事故对财产造成的损害,一般都要向保险公司投保。此时保险公司需要:① 投保前,评估被保险的资产,确定投保额;② 损失发生后,评估被毁损资产的价值,确定赔偿额。

4) 与法律诉讼有关的评估

当事人涉及资产诉讼案件时,往往需要委托评估机构对案件所涉及资产的价值进行评估。评估的结果可以作为法院判决的依据。例如:① 因婚姻、公司、合伙关系解散导致的财产纠纷;② 因毁约导致的财产纠纷;③ 仲裁,包括因买卖交易、企业重组、离婚而引起的仲裁和一般仲裁。

5) 与资产纳税有关的评估

资产纳税是指资产占有者依据国家税法的规定,按资产价值量向国家交纳税金的资产业务。例如:① 赠予、遗产税;② 资产税(如房产税、土地使用税等)。此时涉及对应纳税资产的价值评估。



此外,资产评估还能够为政府管理(例如征地补偿)及企业内部管理等提供专业意见的评估咨询服务。

2. 资产评估中的价格、成本与价值

价格、成本和价值是资产评估中经常使用的术语,是三个既有联系又有明显区别的概念。价格是商品或服务成交时所涉及的实际金额;成本反映生产产品或提供服务所需要支付的费用;而价值则反映了买卖双方认为某商品或服务最有可能成交的价格。

1) 价格

价格是一个与商品和劳务的交易相关联的概念。对于一件商品或劳务而言,在买方询价、卖方报价和双方交易的过程中,其价格可能不一样,然而一旦交易完成,价格就成为历史事实。商品市场价格的形成是市场供给和市场需求相互作用的结果,是市场供求达到均衡的那一点。

2) 成本

成本是一个与生产有关的概念,是指生产商品或提供劳务所需要花费的金额。一旦商品生产完成,成本也就成为历史事实。

3) 价值

价值是指在某一时点、某一市场条件下,一项资产进行交易时,买卖双方认为最有可能实现的交易价格。这个“最有可能实现的交易价格”的高低,除了与买卖双方的讨价还价能力有关之外,还与资产对于买方的经济效用和功能、交易的市场条件等因素有关。资产的所有者、潜在投资人、保险公司、清算人及特殊交易动机人,对同一资产的价值会有不同的估计。可见,资产的价值是一个估计的金额,而不是历史事实。同时,资产的价值并不是唯一的,而是随着评估目的、市场状况等因素的不同而不同。如果评估师在评估报告中对资产价值的估计只给出一个数值,而不对这个数值形成的背景进行说明,那么这个评估值是毫无意义的。因此,为了清楚地描述价值,需要对价值进行更加详细的分类和定义。

3. 资产评估的价值类型

区分资产的价值类型,就是对资产的价值进行分类和定义。资产的价值类型不同,其价值可能表现为不同的金额。我国评估理论界和实务界目前尚未对资产评估的价值定义和分类形成一致性的意见。随着中国评估行业的国际交流和国际性业务的不断增多,国际评估界关于资产价值类型的理论在我国的影响日益扩大。从各国的评估准则看,国际评估界通常将资产价值类型分为市场价值和非市场价值。

1) 市场价值

市场价值的定义在不同国家的评估准则中的表述不尽相同,但基本含义十分接近。《国际评估准则2005》中对市场价值是这样定义的:“市场价值是自愿买方和自愿卖方,在评估基准日进行正常营销之后达成的公平交易中,某项资产应当进行交易的价值估计数额。当事人双方应各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制”。理解市场价值,应把握以下几个要点。



① 市场价值反映在正常市场条件下，市场理性交易者通过正常交易过程，最有可能形成的交易价格。

② 市场价值是与资产的最高最佳使用相对应的价值。最高最佳使用（highest and best use）是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

③ 市场价值是市场化的价值，不是个性化的价值。

④ 市场价值的评估可以采用市场法、收益法及成本法，但各种方法中所采用的参数必须来自于市场。

2) 非市场价值

国际评估准则把市场价值以外的价值归为非市场价值。因此，非市场价值实际上是不满足市场价值定义条件的一类价值的统称。常见的非市场价值类型包括：投资价值、在用价值、合并价值、持续经营价值、清算价值、保险价值、纳税价值。

① 投资价值：是指资产对特定投资者的价值。

② 在用价值：在用价值反映资产对现行使用者的价值。

③ 合并价值：企业并购时对于并购方的价值，是投资价值的一种。

④ 持续经营价值：是指企业在持续经营状态下出售的价值。由于持续经营价值以企业经营者的经营绩效为基础，不反映市场的平均水平，因此将其归为非市场价值。

⑤ 清算价值：是指资产从正在运营的组织中分离出来单独出售所能获得的价值。

⑥ 保险价值：与保险合同相联系的价值。保险价值关注资产的重置成本。

⑦ 纳税价值：与资产纳税相联系的价值，是计量税基的基础。大多数情况下资产纳税时需要评估资产的公允市场价值，但也有特殊的情况。因此把纳税价值归为非市场价值。

在一项评估业务中，评估师需要根据具体的评估目的和市场条件，选择适当的价值类型。根据不同的评估价值类型，选择适当的评估方法和评估参数，从而得出有价值的评估结论。在评估报告中清楚地说明资产价值类型，有利于评估业务委托方正确使用评估报告，也有利于评估师规避评估责任和风险。

1.3 资产评估假设

前面我们提到，对同一项资产，在不同的评估目的下，其价值可能不同。这是因为不同的评估目的暗含了不同的评估假设。评估目的不同，意味着资产的用途、交易环境、交易双方对资产功能的评价等都各不相同。因此，评估师必须对将要开展的评估业务作出各种假设，明确得出最终评估结论的前提条件，这样才能使评估结论更有意义。

评估中的假设比较多，但使用最多的、最基本的假设包括：交易假设、最佳使用假设、持续使用假设、公开市场假设和清算假设。这些假设的关系如图 1-1 所示。

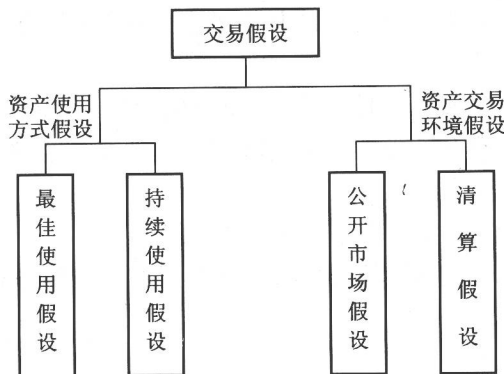


图 1-1 资产评估假设

1. 交易假设

交易假设是资产评估中最基本的假设。它的含义是，无论评估的目的是否为基于交易评估，我们都假设资产处于交易的过程中。此时的评估结论意味着：假设资产处于交易状态下，其价值将会是多少。这里拟进行的交易，可以是公开市场条件下的交易，也可以是特定条件下的交易。因此，基于交易假设的评估结论，既可以是市场价值，也可以是非市场价值。事实上，对资产投资价值、抵押价值、纳税价值等非市场价值的评估，都是基于交易假设。可见，交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件，另一方面它明确了资产评估的外部环境。

2. 最佳使用假设

最佳使用假设是在交易假设之下，对资产使用方式作出的进一步假设。我们知道，对于多用途的资产而言，不同的用途将导致不同的价值。最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证、能使估价对象产生最高价值的使用。最佳使用假设是指，无论资产当前的用途是什么，评估时假设资产处于最佳利用状态。最佳使用假设是评估资产市场价值的前提条件之一。

3. 持续使用假设

持续使用假设也是在交易假设下对资产使用方式的一种假设。持续使用分为在用续用、转用续用和移用续用。在用续用是指保持当前用途继续使用；转用续用是指改变用途继续使用；移用续用是指改变空间地理位置后继续使用。如果无特别说明，持续使用一般指在用续用。与最佳使用假设不同，由于持续使用假设将资产的使用限制在某一方面（一般是维持资产当前的使用状况），而这可能不是资产的最佳使用方式，因此持续使用假设下的评估值往往不是市场价值。

4. 公开市场假设

公开市场假设是交易假设之下对资产交易环境作出的假设。公开市场假设是指，假定资产在公开市场上交易，交易双方地位平等，且都有获得足够市场信息的机会和时间，以便对



资产的功能、用途及交易价格等作出理智的判断。公开市场假设也是评估资产市场价值的前提条件之一。

5. 清算假设

清算假设也是一种对资产交易环境作出的假设。这一假设主要针对企业由于各种原因进行清算的情形。它假定资产的所有者在特定条件下被迫将其资产整体或拆零在公开市场上出售,而且这种出售往往有一定的时间限制。在这种情况下,交易双方地位不对等,交易时间短,资产的评估值将大大低于继续使用或公开市场条件下的评估值。清算假设是评估资产清算价值的前提。

在资产评估中,由于评估目的和资产交易时的市场条件不同,形成了以上几种假设。在不同的假设条件下,评估的结论和价值类型各不相同。因此,评估人员在执业过程中要充分考虑评估目的和资产的市场条件,在评估报告中明确评估假设,以便得出恰当的评估结论。

1.4 资产评估的原则

1. 替代原则

替代原则(principle of substitution)是评估中一个极为重要的概念。它是指一项资产的价值往往是由获得一个同样满意的替代物所需的成本来决定的。例如在评估一处5A级写字楼的价值时,评估师不仅要仔细勘察这处目标不动产,还要考虑市场上同类地段、相同用途、同等级别(即其他5A级写字楼)的成交价格。替代原则是用市场法进行评估的理论基础,同时也体现在其他评估方法中。例如收益法中客观收益的估计,成本法中客观重置成本的估计,都体现了替代原则。

2. 未来收益原则

未来收益原则(principle of future benefits)是整体资产交易(例如企业并购)中特别重要的原则。它是指一项资产的价值要反映出该资产的所有权或控制权所带来的预期经济收益。按照这一原则,企业的价值取决于该企业全部未来经济收益的净现值。不过,运用未来收益原则并不意味着企业的价值与过去的经营业绩没有关系。事实上,对企业未来业绩的预测往往建立在对过去业绩仔细分析的基础上。未来收益原则是用收益法进行评估的基础,该方法将在第2章论述。

3. 重置原则

重置原则(principle of replacement),是指一个谨慎的购买者为一项资产所支付的价格不会高于为重新购建效用相同的资产所必需的成本。例如,一台旧机器的功能与新机器相同,理性的购买者就不会以高于新机器的价格去购买这台旧机器。重置原则往往适用于单项资产评估,而对于评估诸如企业这样的整体资产,应用重置原则则会困难得多。原因在于:第一,估计重建一家企业所需要支付的成本,是一个十分复杂的问题;第二,



企业中许多无形资源是无法重置的。重置原则是评估中成本法的理论基础,该方法将在第2章中论述。

本章提示

中国资产评估行业发展大事记

- 1991年11月 国务院以91号令的形式发布了《国有资产评估管理办法》,它是我国第一部对全国的资产评估行业进行政府管理的最高法规。
- 1993年12月 中国资产评估协会成立,对评估机构进行资格管理。
- 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准则委员会,成为国际评估准则委员会正式成员,并于1999年成为其常务理事。
- 1995年5月 原国家国有资产管理局、人事部联合发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》、《注册资产评估师执业资格考试实施办法》,标志着在中国建立了注册资产评估师制度。这意味着我国资产评估管理由过去的重视机构管理、项目管理向注重资产评估人员管理转变。
- 1996年5月 中国资产评估协会发布《资产评估操作规范意见(试行)》。这是我国首部资产评估行业的技术规程。我国资产评估业从此走上科学化、规范化操作的新阶段。
- 1998年6月 开始实行评估报告双评估师签字制度。
- 1999年3月 财政部下发了《关于资产评估机构脱钩改制的通知》,评估机构开始与原所在系统脱钩,建立由注册评估师出资的评估机构。
- 2000年9月 资产评估协会被并入中国注册会计师协会。
- 2001年7月 资产评估的第一个准则:《资产评估准则——无形资产》正式颁布。
- 2001年12月 财政部发布《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》,取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批以及对评估结果确认的制度,实行核准制和备案制。
- 2002年1月 中国注册会计师协会实行注册会计师、资产评估行业谈话提醒制度,被谈话提醒累计达3次以上(含3次)、并证实有违规执业且被提出口头警告的,其执业资格年度检查不予通过。
- 2004年2月 财政部颁布了《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》。
- 2004年5月 中国资产评估协会从中国注册会计师协会中分离出来,单独设立。
- 2004年12月 中国资产评估协会发布《企业价值评估指导意见(试行)》。
- 2005年3月 中国资产评估协会发布《金融不良资产评估指导意见(试行)》,规范金融不良资产评估业务。