

全国注册资产评估师考试辅导教材之一

资产评估学

全国注册资产评估师
考试辅导教材编写组 编

经济科学出版社

全国注册资产评估师考试辅导教材

资产评估学

全国注册资产评估师考试辅导教材编写组 编

经济科学出版社

一九九七年·北京

责任编辑:漆熠 赵广宁 王瑛

责任校对:段健瑛

封面设计:卜建晨

版式设计:代小卫

技术编辑:董永亨

资产评估学

全国注册资产评估师考试辅导教材编写组 编

*

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

中国铁道出版社印刷厂印刷

*

850×1168 毫米 32 开 10.25 印张 266000 字

1997 年 3 月第一版 1998 年 10 月第八次印刷

印数:78001—83000 册

ISBN 7-5058-1123-1/G·185 定价:14.70 元

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/全国注册资产评估师考试辅导教材编写组
编. -北京:经济科学出版社,1997. 3
全国注册资产评估师考试辅导教材
ISBN 7-5058-1123-1

I. 资… II. 全… III. 资产评估-经济理论-教材 IV. F
20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 01833 号

前 言

在邓小平同志建设有中国特色的社会主义理论指导下,我国社会主义市场经济蓬勃发展,产权交易、产权变动等经济行为大量增加,资产评估行业随之获得了快速发展。近年来,评估的资产量成倍增长,资产评估从业人员队伍迅速扩大。为了加强对资产评估人员的执业管理,以适应资产评估行业发展的需要,1995年5月,国家人事部和国家国有资产管理局联合发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》以及考试实施办法,根据这些规定,人事部和国家国有资产管理局审定发布了注册资产评估师考试大纲。按照上述规定和大纲的要求,经过1996年考试实践的检验,根据各方面反映的意见,我们编写了《资产评估学》,重新修订了《财务会计学》、《工程技术基础》和《经济法》供大家在考前培训和自学中参考。

这套教材适应于已具备一定评估专业知识基础、有一定评估经验的人员学习使用,不偏重基础知识详细讲解,而是在设定使用者已有一定基础的条件下,对评估专业的知识作总串辅导。同时,由于我国在大学教育中资产评估专业尚未正式建立,考虑到资产评估人员都是由经济管理、财务会计、工程技术等相关专业组成,对专业知识的考试深度、难度有一定的限制,仍要求对必要知识作一定的理解和掌握,因此教材的编写比起各组成专业的教材相对简明扼要,注重实用性。随着我国评估行业人员水平的提高,考试要求及辅导教材的深度将逐步增加。

由于时间紧迫,这套教材编写难免有错漏之处,敬请各界批评指正。

编 者

1997年1月

目 录

第一章 总论	(1)
第一节 资产评估及其特点	(1)
第二节 资产评估的对象	(5)
第三节 资产评估的目的和估价标准	(7)
第四节 资产评估的假设	(10)
第五节 资产评估的原则	(12)
第二章 资产评估的基本方法	(16)
第一节 现行市价法	(16)
第二节 重置成本法	(19)
第三节 收益现值法	(31)
第四节 资产评估方法的比较和选择	(37)
第三章 机器设备评估	(40)
第一节 机器设备评估的特点和程序	(40)
第二节 机器设备评估的重置成本法	(45)
第三节 机器设备评估的现行市价法	(65)
第四章 土地使用权评估	(71)
第一节 土地使用权及其评估特点	(71)
第二节 地产估价的程序	(79)
第三节 土地使用权评估中的市场比较法	(81)
第四节 收益现值法	(87)
第五节 假设开发法	(91)
第六节 路线价估价法	(95)
第七节 重置成本法	(98)

第五章 建筑物及在建工程评估.....	(103)
第一节 建筑物及其评估特点	(103)
第二节 建筑物评估中的成本法	(107)
第三节 建筑物评估的残余法	(117)
第四节 建筑物评估的市场比较法.....	(119)
第五节 在建工程评估	(121)
第六章 无形资产评估.....	(127)
第一节 无形资产及其评估特点	(127)
第二节 无形资产评估中的收益现值法	(133)
第三节 无形资产评估中的重置成本法	(143)
第四节 专利权和非专利技术评估.....	(149)
第五节 商标权评估	(163)
第六节 商誉的评估	(168)
第七章 流动资产评估.....	(174)
第一节 流动资产的特点和评估程序	(174)
第二节 实物类流动资产的评估	(178)
第三节 债权类及货币类流动资产评估	(190)
第八章 长期投资及递延资产评估.....	(198)
第一节 长期投资评估及其特点	(198)
第二节 债券的评估	(200)
第三节 股权投资的评估	(204)
第四节 递延资产评估	(213)
第九章 整体企业资产评估.....	(216)
第一节 整体企业资产评估及其特点	(216)
第二节 整体企业资产评估的范围界定	(219)
第三节 整体企业资产评估的基本思路和方法	(221)
第四节 整体企业评估中的收益现值法	(223)
第五节 整体企业评估中的加和法和市盈率乘数法.....	(246)
第六节 关于负债的审核	(248)

第十章 资产评估报告.....	(251)
第一节 资产评估报告的基本内容.....	(251)
第二节 资产评估报告制度	(267)
第三节 资产评估报告的分析利用	(269)
附录.....	(273)
编后语.....	(318)

第一章 总 论

第一节 资产评估及其特点

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。在我国,随着社会主义市场经济体制的确立和发展,资产评估作为社会性和公正性活动,在产权转让、企业重组、资产流动方面,发挥了重要作用,成为社会经济生活中新兴的、不可缺少的行业。

一、资产评估的概念

简单地说,资产评估就是通过对资产某一时点价值的估算,从而确定其价值(价格)的经济活动。具体地说,资产评估是指由专门机构和人员,依据国家规定和有关资料,根据特定的目的,遵循适用的原则和标准,按照法定的程序,运用科学的方法,对资产进行评定和估价的过程。

通过对概念的解释,可以看出,资产评估主要由六大要素组成,即资产评估的主体、客体、特定目的、程序、标准和方法。评估的主体是指资产评估由谁来承担,它是资产评估工作得以进行的重要保证;评估的客体是指资产评估的对象,它是对资产评估内容上的界定;评估的特定目的是指资产业务发生的经济行为,直接决定资产评估标准和方法的选择;资产评估标准是对评估价值的质的规定,对资产评估方法的选择具有约束性;资产评估方法是确定资产评估值的手段和途径。同时,整个资产评估工作是按一定程序系统进行的。资产评估的要素是一个有机组成的整体,它们之间相互

依托,相辅相成,缺一不可。而且,它们也是保证资产评估价值的准确性、合理性和科学性的重要条件。

二、资产评估的特点

充分理解和把握资产评估的特点,有利于进一步弄清资产评估的实质,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:

(一) 现实性

现实性是指以评估基准期为时间参照,按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。

资产评估基准期是指确定的资产评估价格的基准时间。由于各种资产都是处在不断运动和变化中的,资产的数量、结构、状态和价格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点的资产,它不能完全反映评估基准期以及时期的资产状况。为了科学实施资产评估,使评估结果具有可解释性,便于客户和公众对其合理利用,必须确定评估基准期。评估基准期一般以“日”为基准时点,选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的现实性表现在以下三个方面:

(1)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的状况,而不需要说明为什么形成这个状况,以及如何由过去的那种状况变成当前状况。

(2)以现实状况为基础反映未来。

(3)现实性强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者,形式上不存在而事实上存在者,都要以实际上的客观存在为依据来校正。

(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必须接受市场检验。

(三) 预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能说明现实。现实的评估价格必须反映资产的未来潜能,未来没有潜能和效益的资产,现实评估价格是不存在的。因此,通常用未来预期收益折算来反映整体资产的现实价格,用预期使用年限和功能,用以评估某类资产的重置净价,等等,就是预测性特点的现实表现。

(四) 公正性与咨询性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性,它服务于资产业务的需要,而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人的任何一方的需要。公正性的表现有两点:一是资产评估是按公允、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;二是评估人通常是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织基础。

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化估价意见,这个意见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往往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。咨询性除具有上述有限法律责任这一含义以外,还有另一含义,即资产评估是职业化专家活动,其表现是一定数量结构的专家组成专业评估机构,形成专业化的社会分工,评估活动专业化、市场化了。这种专门化、市场化的评估业,拥有大量的资产市场信息,能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

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格的行为。但是,理论的界定和实践的运用表明,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:

(一) 二者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的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的影响。当然,资产计价有时也需要根据物价变动情况进行估价(例如我国1992年开始试点,1995年结束的清产核资中的价值重估),但这种估价要严格按照会计政策的统一规定,并且只是帐面价值的调整而已,并不是我们所称的资产评估。

(二) 二者的目的不同

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。

(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计价,是一项经常地、大量的工作。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。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,这在会计制度中有相应规定。但资产评估与会计计价毕竟是两个不同的经济范畴,无论从理论上还是实际工作中都必须明确区分。

第二节 资产评估的对象

资产评估的对象,是指被评估的资产,即资产评估的客体。会计学所称的资产是企业拥有和控制的、能以货币计量的经济资源,包括各种财产、债权和其他权利。作为资产评估对象的资产比会计上所称的资产,具有更广泛的含义,它不仅包括具有独立实体形态的有形资产,也包括不具有独立实体形态的无形资产;既包括各种单项资产,也包括一组具有独立获利能力的资产综合体,即整体资产。为了科学地进行资产评估,可以对资产评估对象按不同的标准进行合理的分类。

(一) 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

有形资产是指那些具有实体形态的资产,包括固定资产、流动资产、对外投资、其他资产和自然资源等。会计学中的固定资产,一般是以使用年限在一年以上,单位价值在规定限额以上为标准的劳动手段。在资产评估中,固定资产具体是指机器设备、房屋建筑物等,在评估时应分别进行,因为它们具有不同的功能和特性。

无形资产是指那些没有物质实体而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产,包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

(二) 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。

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。

作为资产评估对象的资产,大多具有可确指的存在形态,可以单件、单台地进行评估。例如,我们可以确切地评估出厂房,机器设备的单项价格,可以评估确定某项技术专利等无形资产的开发或购置成本。以单项资产为对象的评估,称为单项资产评估。将单项资产评估价值汇总起来,可以求得作为资产综合体的企业的总资产的价值。但是,如果不是变卖单项资产,而是把企业作为商品进行买卖时,一般不能够简单地按单项资产的评估值总和来交易,因而,就存在着有别于单项资产评估的整体资产评估。典型的整体资产一般是一个企业,也可以是某一个车间,或者是一组无形资产的综合体。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各单项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。

(三) 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,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独立于有形资产而单独存在的资产,如商誉。商誉是由于企业地理位置优越、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,能获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益,它不能脱离企业的有形资产单独存在,所以称为不可确指的资产。

(四) 按资产的法律意义分类,可分为不动产、动产和合法权利

不动产是指不能离开原有的固定位置而存在的资产,如自然资源、土地、房屋以及附着于土地、房屋上不可分离的部分等;动产是指能脱离原有位置而存在的资产,如各种流动资产、各项长期资产、除不动产以外的各项固定资产;合法权利是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权,如各项无形资产。

第三节 资产评估的目的和估价标准

一、资产评估的目的

资产评估的目的指的是被评估资产即将发生的经济行为以及衍生的价值依据。同样的资产,因为评估目的不同,其评估值也不相同。因此,明确资产评估目的,对于科学地组织资产评估工作,提高资产评估质量,具有重要意义。根据我国现行制度规定,对占有国有资产的单位发生下列资产行为时需要评估:

1. 资产转让。资产转让是指国有资产占有单位有偿转让超过百万元或占全部固定资产原值 20% 以上的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。

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。股份经营是指国有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股票公开发行上市。

6. 中外合资、合作。中外合资、合作是指国有资产占有单位与

外商在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

7. 企业清算。包括破产清算、终止清算和结业清算。

8. 抵押。抵押是指国有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。担保是指国有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。企业租赁是指国有资产占有单位或上级单位在一定期限内,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。

对于上述经济行为,前7种属于必须评估的范围,后3种则根据具体情况,当事人可自行决定是否可以评估。

二、资产评估的估价标准

资产评估的估价标准是关于资产估价所适用的价格标准的准则,它要求估价类别与资产业务相匹配。

资产评估的估价标准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价格,分别从不同角度反映资产的价值特征。这些价格不仅在质上是不同的,在量上也存在较大差异,而作为资产业务所要求的具体估价标准却是唯一的,否则,就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。因此,必须根据资产业务的行为,即评估目的,弄清楚所要求的价值尺度的内涵,从而确定资产业务所适用的价格类别。

我国在总结资产评估实践经验基础上,借鉴国际惯例,总结出四种类型的估价标准,即重置成本标准、现行市价标准、收益现值标准和清算价格标准。

(一) 重置成本标准

重置成本是指在现时条件下,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,也是反映资产购建、运输、安装、调试等建设过程中全部费用的价格,只不

过它是按现有技术条件和价格水平计算的。重置成本标准适用的前提是资产处于在用状态,一方面反映资产已经投入使用;另一方面反映资产能够继续使用,对所有者具有使用价值。决定重置成本的两个基本因素是重置完全成本及其损耗(或称贬值)。

(二) 现行市价标准

现行市价是资产在公平市场上的售卖价格。现行市价标准源于公平市场,具有如下规定性:有充分的市场竞争、买卖双方没有垄断和强制、双方都有足够的时间和能力了解实情,具有独立的判断和理智的选择。决定现行市价的基本因素有:

1. 基础价格,即资产的生产成本价格。一般情况下,一项资产的生产成本高低决定其价格的高低。

2. 供求关系,资产价格与需求量成正比例关系,与供应量成反比例关系。当一项资产有多个买主竞买时,资产价格就会上升,反之则会下降。

3. 质量因素,是指资产本身功能、精度等技术参数。优质优价是市场经济的法则,在资产评估中质量因素对资产价格的影响必须予以充分考虑。

(三) 收益现值标准

收益现值是指根据资产未来预期获利能力的大小,按照“将本求利”的逆向思维——“以利索本”,以适当的折现率或资本化率将未来收益折成的现值。可见,收益现值是指为获得资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。收益现值标准适用的前提条件是资产投入使用,同时,投资者投资的直接目的是为了获得预期收益。

(四) 清算价格标准

清算价格是指在非正常市场上限制拍卖的价格。清算价格标准适用的前提条件,与现行市价标准的区别在于市场条件。现行市价是公平市场价格,而清算价格则是一种拍售价格,它由于受到期限限制和买主限制,其价格一般低于现行市价。

对于资产评估估价标准的选择,必须与资产经济行为的发生