

商 高等学校
科教育
应用系列教材

蔡璐 杨良 主编

资产评估

清华大学出版社



资产评估

蔡璐 杨良 主编

孙雪静 张欣蕾 陈雪 副主编

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书分上中下三篇：上篇为基础篇，分别介绍资产评估总述、资产评估的基本方法、基本信息的收集与分析处理；中篇为各类资产的评估，分别介绍房地产评估、流动资产评估、机器设备评估、金融资产评估、无形资产评估、企业整体资产评估；下篇为实务篇，分别介绍资产评估准则和会计处理、资产评估报告。每一章的开篇均以资产评估案例情境导入，章末设置有思考题或计算题，以便教师教和学生学。

本书适用于应用型本科资产评估课程教学，也可供资产评估工作者以及相关研究人员使用或参考。

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。

版权所有，侵权必究。侵权举报电话：010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/蔡璐,杨良主编.--北京:清华大学出版社,2014

高等学校商科教育应用系列教材

ISBN 978-7-302-34908-2

I. ①资… II. ①蔡… ②杨… III. ①资产评估—高等学校—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 317787 号

责任编辑：左卫霞

封面设计：常雪影

责任校对：刘 静

责任印制：刘海龙

出版发行：清华大学出版社

网 址：<http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址：北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编：100084

社总机：010-62770175 邮 购：010-62786544

投稿与读者服务：010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈：010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

课 件 下 载：<http://www.tup.com.cn>, 010-62795764

印 刷 者：北京富博印刷有限公司

装 订 者：北京市密云县京文制本装订厂

经 销：全国新华书店

开 本：185mm×260mm 印 张：17

字 数：405 千字

版 次：2014 年 1 月第 1 版

印 次：2014 年 1 月第 1 次印刷

印 数：1~3000

定 价：35.00 元

产品编号：050541-01

编委会名单

主 任 杨 良

副主任 何 璋

编 委 (排名不分先后)

杨 良 何 璋

蔡 璐 孙雪静

张欣蕾 陈 雪

吴俊玲 张 琪

前 言

资产评估作为一种新兴的行业,自它诞生之日起,就肩负着维护社会主义市场经济秩序,保障各类产权主体合法权益的历史重任,在我国社会主义市场经济中发挥越来越重要的作用。资产评估在世界范围内进入一个前所未有的高速发展时期,为了便于资产评估管理机构、经济理论界、科学研究单位和高等财经院校的教师、研究生深入研究资产评估问题,更为了高等院校及时培养资产评估专业人才,我们编写了这本教材。

本书全面系统地阐述了资产评估的基本理论、基本方法,坚持理论联系实际,既有基本理论的详细论述,又有实践操作方法的介绍。本书在全面阐述资产评估内容的基础上,重点突出房地产评估、流动资产评估、机器设备评估、金融资产评估、无形资产评估、企业价值评估和资产评估报告。本书每章均以资产评估案例情境导入,有利于进一步理解和掌握资产评估的内容和方法,学以致用,提高实际操作能力。根据教学实践,为了能更好地领会、理解每一章的重点内容,在每一章后设置了思考题或计算题,以便教师和学生选用。

本书由蔡璐、杨良主编,孙雪静、张欣蕾、陈雪副主编,何璋教授主审。各章编写分工如下:蔡璐执笔第一章、第二章、第四章、第六章,杨良执笔第五章、第八章,张欣蕾执笔第三章,陈雪执笔第七章,吴俊玲执笔第九章,孙雪静执笔第十章,张琪执笔第十一章。全书由蔡璐负责拟定编写大纲、组织编写,以及对全书的修改、补充和总纂。

我们尽量争取教材能够有一定水平并符合应用型人才培养的需要。但由于各种条件所限,书中疏漏和不当之处在所难免,欢迎全国的专家、学者和广大读者对本教材提出意见和建议。

编 者

2013年10月

目 录

上篇 基础篇

第一章 资产评估总述	3
第一节 资产评估发展情况	4
第二节 资产评估的基本概念	9
第三节 资产评估的假设和原则	13
第四节 资产评估的目的和价值类型	15
第五节 资产评估的理论基础	18
第六节 资产评估程序	23
思考题	26
第二章 资产评估的基本方法	27
第一节 市场法	27
第二节 收益法	32
第三节 成本法	38
第四节 基本评估方法的比较和选择	47
思考题	50
计算题	50
第三章 基本信息的收集与分析处理	51
第一节 资产评估中信息的收集	51
第二节 资产评估中信息的分析处理	55
第三节 定量分析方法	58
思考题	66

中篇 各类资产的评估

第四章 房地产评估	69
第一节 房地产评估概述	70
第二节 基本评估方法在房地产评估中的应用	86

第三节 其他评估方法在房地产评估中的应用.....	102
思考题.....	109
计算题.....	110
第五章 流动资产评估.....	112
第一节 流动资产评估概述.....	112
第二节 实物类流动资产评估.....	115
第三节 其他流动资产评估.....	125
思考题.....	129
计算题.....	129
第六章 机器设备评估.....	130
第一节 机器设备评估基本概述.....	130
第二节 基本评估方法在机器设备评估中的应用.....	134
思考题.....	145
计算题.....	145
第七章 金融资产评估.....	146
第一节 金融资产评估概述.....	146
第二节 债券的评估.....	151
第三节 股票的评估.....	161
思考题.....	166
计算题.....	166
第八章 无形资产评估.....	167
第一节 无形资产评估概述.....	168
第二节 基本评估方法在无形资产评估中的应用.....	175
第三节 专利权和专有技术评估.....	182
第四节 其他无形资产评估.....	188
思考题.....	194
计算题.....	194
第九章 企业整体资产评估.....	196
第一节 企业整体资产评估概述.....	196
第二节 基本评估方法在企业整体资产评估中的应用.....	199
思考题.....	208

下篇 实 务 篇

第十章 资产评估准则和会计处理.....	211
第一节 资产评估准则.....	211
第二节 资产评估会计处理.....	228
思考题.....	237
第十一章 资产评估报告.....	238
第一节 资产评估报告概述.....	238
第二节 资产评估报告的编写步骤与基本内容.....	242
第三节 资产评估报告的使用与存档.....	248
思考题.....	250
附录 资金时间价值系数表.....	251
参考文献.....	260

上篇

基 础 篇

资产评估总述



学习目标

1. 了解资产评估发展情况。
2. 掌握资产评估的基本概念。
3. 掌握资产评估的假设和原则。
4. 掌握资产评估的目的和价值类型。
5. 了解资产评估的理论基础。
6. 理解资产评估的基本程序。



情境导入

随着改革的不断深入,国有企业产权不明晰、权责不明确越来越成为改革前进道路上的一块巨大“绊脚石”。自 20 世纪 80 年代搞国有企业改制试点以来,全国每天流失的国有资产数额达上亿元,且呈现逐年大幅度增长势头。据不完全统计,80 年代末,全国平均每天流失的国有资产约为 1.3 亿元,到了 90 年代提高到 2.5 亿元左右,进入 21 世纪之后,流失速度更快,有时一天就达十多亿元,触目惊心。

国有资产流失的途径不外乎以下几种。

(1) 将国有资产“缩水”。在企业资产估价时,只将企业创建之初的资本作为国有资本,而将后来的资本积累全部界定为集体资本;对企业的固定资产、材料、库存商品等低价评估,无形资产不计价;在改制时将公有资产按比例配股奉送给股东,在企业分红时使用同股不同酬的方法,使国有股份少分利润,或不分利润;在改制企业合并、分立、破产、终止等情况发生时,不按照国家规定清算,将企业的债务、亏损等全部由国家承担。

(2) 管理方面的缺陷和漏洞导致国有资产流失,如企业的领导和高层管理人员,利用企业管理方面的缺陷,将企业的资金假借对外投资的名义转出,或随意外借,或无偿为民营企业提供担保,谋取私利,导致企业出现大量呆账、坏账。

(3) 不法分子疯狂窃取,如利用虚假出资、抽逃资金等方法成立“皮包”公司,与国有企业合资或合作,窃取国有企业应得利益。

请思考:资产评估究竟是做什么的?为什么正常的资产评估可以防止国有资产流失?资产什么情况下可以做评估?

第一节 资产评估发展情况

一、资产评估总体产生与发展概况

从历史上看,伴随商品交换的出现,评估就自然成为一项有助于搞好市场交易的中介,受到人们的重视。后来,随着商品经济的发展,交易规模的扩大和频率的加快,公司之间、公司与企业集团之间,发生资产买卖的可能性逐渐增大。这种资产交易的发展,使得资产评估变得更加必要和经常化。资产评估的发展大致经历了三个阶段:原始评估阶段、经验评估阶段、现代科学评估阶段。

(一) 原始评估阶段

原始评估是资产评估的最早形式。这种评估是偶然的、直观的对财产的评价。它产生于原始社会向奴隶社会过渡阶段。社会生产力发展到一定阶段,随着私有制的出现,出现了商品生产和商品交换,把房屋、土地、牲畜、珠宝等财产也作为商品进行买卖。在交易这些财产的过程中,买卖双方都期望有第三方出面说句公道话,以公平价格成交,这时充当这个角色的一般都是双方熟悉并能信得过的人。被人请出来充当这个角色的人,实际上扮演了类似现在评估员的角色。

原始评估具有以下特点:①直观性,没有借助于其他测评设备,仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行;②偶然性,由于原始评估阶段还处于社会生产力发展的较低阶段,价值较高的商品生产和交换相对不够频繁,买卖双方达不成协议的情况有限,因此只是偶然发生的;③非专业性,原始评估往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估,评估人员并不具备专业评估手段和技能,或没有受过专门训练,甚至是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;④无偿性,资产交易双方无须支付报酬给评估人员,评估人员也无须对评估结果负法律责任。

(二) 经验评估阶段

随着生产力的不断提高,经济的进一步发展及商品、资产交易频率的增加,资产评估业务也逐步发展得更加专业化,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比较丰富的评估经验,专业水平更高,因而资产交易双方都愿意委托他们进行评估,他们接受的委托评估业务也就较为频繁。资产的评估实行有偿服务,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。

经验评估阶段具有以下特点:①经验性,频繁发生的资产评估业务,使得评估人员得以积累丰富的执业经验;②有偿性,资产评估人员对资产评估业务进行有偿服务;③责任性,评估机构或人员对评估结果,特别是对欺诈行为和其他违法行为而产生的后果负有法律上的责任。

(三) 现代科学评估阶段

产业革命促使资本主义经济飞速发展,生产要素市场日臻发达。科学技术引入评估工作中,特别是近代工业的发展带来的数学知识、统计学知识的发展,逐步进入科学评估的阶段,并逐步成为一个提供中介服务的行业。在现代资产评估行业中,评估机构通过为资产交

易双方提供评估服务,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。这类评估机构依靠其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,并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,资产评估的理论研究也得到了很大发展。新古典经济学派的阿尔弗莱德·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、收益法这三种主要的评估技术进行研究。其后,美国颇有影响力的经济学家伊尔文·弗雪对马歇尔提出的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。

总之,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,为维持市场经济秩序发挥着重大的作用。资产评估具备以下特点:①公司化的评估机构。评估机构通常是产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代服务型企业,以自主经营、自负盈亏的企业法人形式进行经营管理。其客户是参与资产业务的交易双方,其产品是以评估报告形式提交给客户的优质评估报告。②专业化的评估人员。评估机构中的从业人员必须了解、掌握资产评估的专业理论与业务知识,评估报告只能由具备注册资产评估师或价值评估师等资格者签发。③多元化的评估业务。评估内容十分丰富,不仅包括有形资产和无形资产的评估,而且细化到专项资产、金融资产的评估,从整个资产评估行业看,评估业务几乎无所不包。④科学化的评估方法。现代科学技术和方法在资产评估中广泛运用,极大地提高了资产评估结果的准确性和科学性。⑤法律化的评估结果。评估人员必须在评估报告上签章,评估机构和评估人员对签章的资产评估报告须负相应的法律责任。

二、我国资产评估的发展情况

(一) 我国资产评估发展的初期

资产评估主要源于资产交易的需要。在我国,由于商品经济发展迟缓,资产交易不发达,资产评估业务发展比较缓慢。新中国成立后不久,为了确实掌握国家接管以及恢复、建设的国有资产状况,实现由供给制、半供给制向经济核算制的转变,于1951—1952年对工业、交通、邮电、贸易、银行和农林等行业的国有资产实行了全面的清理、登记和估价,核实1952年国有资产总值为238.60亿元,获得了第一份比较完整、真实的国有资产资料。随后,又分别在1962年、1971—1972年、1979—1980年组织了三次大规模的全国性清产核资,主要是为了解决历次运动的遗留问题,为完善经济核算制服务。这几次清产核资,注意力只是集中在加强企业经济核算上,始终没能把它自觉地同优化国有资产管理联系起来,而且虽然每次在清产核资中都对部分国有资产进行了评估,但多半出于核定资金的需要,并没有自觉地同资产的合理流动联系起来。总之,我国以往的资产评估工作还很不完善、很不规范,也缺乏科学的估价方法。严格地说,它只是清产核资(清查资产、核实资金)。

真正科学意义上的资产评估行为和资产评估行业在我国产生于20世纪80年代末期。1988年,国家体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研讨班,聘请美国评估联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗博特·劳博达讲授资产评估的理论与实务。我国改革开放对资产评估行业的迫切需要,以及资产评估理论和

方法的引进,启发了参加研讨班的国家国有资产管理局的领导。1989年,原国家国有资产管理局颁发了《关于国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干规定》。同年大连市政府率先做出尝试,规定国有企业在与外资企业合资合作经营时,必须对中方资产价值进行评估。第一个资产评估项目——大连炼钢厂中外合资项目的进行,标志着资产评估行业在我国诞生。

(二) 资产评估在 20 世纪 90 年代的发展

1990年,我国国有资产管理局批准组建了资产评估中心,负责全国的国有资产评估工作。随后各省、自治区、直辖市和计划单列市相继成立了资产评估管理机构。为了更好地对资产评估业务实施管理,保护产权变动各有关方面的经济利益,1991年11月16日,国务院发布了《国有资产评估管理办法》。该办法对资产评估的范围、组织管理、评估程序、评估方法以及法律责任等做了全面系统的规定。标志着我国国有资产评估制度基本形成,有力地推动了我国资产评估事业的进一步发展。

1993年12月,中国资产评估协会正式成立,开始了资产评估在政府监督指导下的行业自律性管理体制,评估对象扩展到除国有资产以外的其他各类所有制性质的资产。1995年3月,中国资产评估协会代表我国评估行业加入了国际评估准则委员会,标志着我国评估业管理组织已经与国际评估组织接轨。1995年5月,发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》和《注册资产评估师执业资格考试实施办法》,建立了我国的注册资产评估师制度,组织了全国统一考试,在公平竞争的机制下,确认了我国第一批注册资产评估师。

1996年5月,我国颁布了《资产评估操作规范意见(试行)》,标志着资产评估行业从此走向科学化、规范化操作的新阶段。该法规的出台,不仅有利于提高评估业务水平,规范评估业务,同时也为以后制定行业的统一标准奠定了基础。2011年2月21日,《财政部关于公布废止和失效的财政规章和规范性文件目录(第十一批)的决定》发布,其中包括1996年中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会2011年2月21日下发《关于废止〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》)。1998年6月1日开始实行注册资产评估师签字制度,旨在强化注册资产评估师的责任,增强其风险意识。这一制度使评估师的责权利有机结合起来,进一步规范了评估师的行为。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任理事国。

(三) 21 世纪发展情况

2001年9月1日,《资产评估准则——无形资产》颁布并实施,这是我国资产评估第一个执业具体准则;2004年2月25日财政部正式颁布并实施《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》,标志着我国资产评估准则体系初步建立。

2005年8月25日,国务院国有资产监督管理委员会公布《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)。2005年8月29日,国务院国有资产监督管理委员会公布《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》(国资发产权[2005]239号)。2006年12月25日财政部国家林业局颁布《森林资源资产评估管理暂行规定》(财企[2006]529号)。2007年11月28日,为规范注册资产评估师执行资产评估业务,维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益,根据《资产评估准则——基本准则》,中国资产评估协会制定了《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准

则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》7项资产评估准则。2008年11月28日中国资产评估协会制定了《资产评估准则——无形资产》和《专利资产评估指导意见》。为完善我国资产评估准则体系,规范注册资产评估师在相关新兴业务领域的执业行为,中国资产评估协会于2009年12月18日发布了《投资性房地产评估指导意见(试行)》和《资产评估准则——珠宝首饰》。为规范著作权评估和金融企业国有资产评估业务,对著作权、金融企业国有资产评估等进一步规范,建立和完善评估机构执业质量控制体系,中国资产评估协会发布三项准则并将于2011年7月1日起实施。这三项准则分别为《金融企业国有资产评估报告指南》、《评估机构业务质量控制指南》、《著作权资产评估指导意见》。2011年,中国资产评估协会修订了五项已有准则并发布两项新准则。具体包括:将《企业价值评估指导意见(试行)》修订上升为《资产评估准则——企业价值》;将《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》、《企业国有资产评估报告指南》和《金融企业国有资产评估报告指南》中有关签章条款进行修订后重新发布;制定了《商标资产评估指导意见》和《实物期权评估指导意见(试行)》。此次修订和新建工作完成后,我国评估准则体系包含的准则项目已达23项,包括2项基本准则、9项具体准则、4项评估指南、8项指导意见,准则体系更加完善。

三、国外资产评估发展情况

(一) 美国评估行业的发展情况

19世纪后期,针对火灾产生的保险诉讼,以及保险对象的赔偿数额,美国出现了专业评估公司。1896年,穆恩·约翰及其合伙人在美国威斯康星州密尔基市创建了评估公司。1917年,美国开始征收所得税,评估机构就资产的折旧、有效使用寿命等因素的确定向美国政府提供咨询,评估业务得到迅速发展,在很多州都开展了业务。

第二次世界大战后,随着美国政治、经济影响力的扩大,美国评估业影响迅速扩大。意大利政府等为确定战争期间遗留资产的价值,重建家园,请评估机构赴意大利进行评估。由此,美国评估机构开始了海外业务的拓展。在传统的不动产评估领域之外,美国评估业自20世纪60年代起致力于评估业务的综合化,资产评估浓厚的不动产色彩得到了很大改变。科学技术进步、世界经济迅速发展、外汇汇率变动和通货膨胀等因素的综合影响,导致了各国企业资产账面价值与其实际价值背离,而资产评估在反映资产现时市场价值方面的作用日益被接受。随着经济的发展,进行资产评估反映资产现时价值已成为各方面的迫切需要,由不动产发展而来的资产评估业逐渐扩展到其他资产领域,被评估资产的类型日趋多样化、综合化。各国关于评估理论的研究也逐步扩大、深入到各个相关领域,不仅不动产评估理论继续发展,关于机器设备、动产、无形资产和企业整体资产评估的理论,也得到了重视并日益发展成熟。资产评估专业组织对评估行业的管理也向综合化方向发展。

美国评估师协会成立于20世纪30年代,是具有悠久不动产评估历史的专业协会,早在60年代就认识到综合化发展对评估行业和评估理论的重要性,适时地进行改革,增设了机器设备评估分会、动产评估分会、企业评估分会等众多与不动产评估分会平行的专业分会,开展相应理论研究。80年代评估业遭受重创后,行业自律改革、政府介入,重新恢复声誉。90年代以来,企业并购更趋活跃,企业价值评估愈发重要。21世纪后,资产评估正逐步变得更加规范化和实用化。

（二）欧洲资产评估发展情况

欧洲评估业受英国等传统评估业发达国家的影响,长期以来主要以不动产评估领域为核心,早期则以“固定资产评估”为主。欧洲许多国家很早就受到公允会计理论的影响,既允许采用传统的历史成本减折旧的会计处理方式,也允许在一定情况下以评估后的市场价值作为固定资产的列示价值反映在资产负债表中。1978年,欧共体正式发布了第四号法令——《公司法》,其中第三十五条规定了与固定资产评估相关的规则,从立法上对这种会计改革的方向给予肯定。为在公司年度会计报表中反映固定资产的公允(市场)价值,许多公司聘请评估师对公司固定资产进行评估,其目的是最终将固定资产的公允(市场)价值纳入年度会计报表。在此基础上,欧洲各国开展了大量的以撰写财务报告为目的的固定资产评估业务。

为指导欧盟境内跨国商务活动专业评估的发展,1977年4月,比利时、法国、德国、爱尔兰和英国发起成立了欧洲固定资产评估师联合会,后改名为欧洲评估师协会联合会。欧洲评估师协会联合会现有27个会员国家,40个成员协会,成员协会涵盖整个欧洲,甚至包括前苏联的一些协会。

现在,欧盟没有在评估领域对所有成员国进行统一执业要求、统一评估技术等方面的强制性规定,将来也很难实现。但是,欧盟委员会支持欧洲评估师协会联合会通过制定和发布欧洲评估准则,致力于协调各个国家的会员协会,在行业内形成了一套行之有效的办法。

欧洲评估师协会联合会的会员国评估立法现状不尽相同,主要有以下三种情况:①在不动产方面有严格的法律规范,如西班牙、德国、丹麦;②在不动产评估方面没有任何规范性的要求,如希腊、葡萄牙、瑞典、芬兰;③虽然没有法律规范,但是存在行业规定,如英国、法国、比利时。欧洲评估师协会联合会的工作之一,就是尽量减少由于各国规定不同而导致的冲突,推进跨国评估工作的规范和发展。

随着评估业的综合发展,欧洲评估业近10年来也在向不动产评估和以撰写财务报告为目的的评估业务以外的领域拓展,欧洲评估准则EVS2003涉及的评估领域,包括房地产评估、机器设备评估、企业价值评估和无形资产评估等。其向非不动产评估领域延伸速度之快,引起了各国评估界的广泛关注,在一定意义上也验证了国际评估业综合性发展的趋势。2005年1月1日,欧洲要求欧盟上市公司根据国际财务报告准则(IFRS)提供合并资产负债表,国际财务报告准则要求某些资产和负债以评估后的公允价值列示。另外,税收目的评估主要在改制(关于企业改制的税法规定)、转移定价、国际税收关系法案、折旧与损耗、少数股东权益(负债部分)等方面进行。在现金买断式合并评估、并购法案、实物出资、遗产税等法律方面也有了一些关于评估的规定。

当前,随着交易规模不断扩大、首次发行股票(IPO)公司逐渐增多、私有化投资的数量和规模不断扩大等,欧洲的评估市场正在增长。但是,欧洲评估行业的竞争并不十分激烈,因为只有少数独立的评估公司拥有足够的人力资源和专业技术,能够承接大型的评估项目。

四、国外资产评估对我国资产评估行业的启示

(1) 国内评估公司评估企业的整体价值时通常使用成本法,收益法和市场法应用甚少。收益法是比较先进和科学的评估方法,虽然在我国目前应用此方法还存在着一些问题,如需要大量的市场数据,参数不好收集,计算、整理等工作技术还有待提高等困难,但在实践中,

当条件成熟时,应逐步推广使用这种方法。

(2) 评估师应该包括内部评估师和外部评估师。企业内部评估师对企业、对评估行业而言都是不可缺少的一支队伍,他们对企业资产日常的价值确认、保值增值,发挥着不可或缺的作用;而外部评估师相对来说更加专业,与社会接触比较频繁,处理过很多企业的资产评估问题。企业内部评估师应加强相关资格和水平、管理办法的研究;外部评估师更要随时了解相关情况,做好资产评估工作。对资产评估师的培训中,应涉及大量的公司治理、财务预测、财务管理和财务分析等内容。将这些专业知识与资产评估融会贯通,才能更好地开展企业价值评估工作,切实提升资产评估师的评估水平。

(3) 在会计和审计准则要求公允价值计价的前提下,评估在审计工作中发挥着重要的作用。评估师和审计师在执业时协作配合是做好审计和评估工作必不可少的前提。如何加强、扩展这种合作关系需要进一步研究。

总体来看,资产评估是市场经济的产物,在国外已有 100 多年的历史。资产评估的业务范围非常广泛,大到宇宙飞船,小到边角废料,几乎无所不包。在我国,资产评估只有 20 余年的发展历程,但是其发展速度比较快,竞争也比较激烈。我国加入 WTO 后,外资评估机构进入中国也有十几年了,竞争会进一步加剧,我国资产评估界应从各方面进一步提高。相信我国会产生一批世界性的著名资产评估公司。

第二节 资产评估的基本概念

一、资产及资产评估

(一) 资产

1. 资产的定义

经济学中的资产是指未来的经济利益;会计学中的资产是指企业的交易或事项形成并由企业拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的资源(我国 2006 年颁布的《企业会计准则——基本准则》)。

目前资产评估学中资产的定义,与会计学中的资产不是一个概念,主要与经济学中的定义内涵接近。资产是指特定权利主体拥有或控制的,能够给特定权利带来未来经济利益的经济资源。

2. 资产的特点

资产评估中的资产是经济主体拥有或控制的、能以货币计量的、能够给经济主体带来经济效益的经济资源资产。资产具有以下特征:

(1) 资产必须是经济主体拥有或者控制的。权属问题也是资产的本质内容,权属模糊不清,就无法界定资产范围,也就无从估算其价值。一般来说,一项财产要作为经济主体的资产予以确认,经济主体对该项财产应具有产权。对于一些特殊方式形成的资产,经济主体虽然对其不拥有所有权,但能够实际控制的,如融资租入机器设备,根据实质重于形式原则,应当将其作为经济主体资产予以确认。

(2) 资产必须能以货币计量。也就是说,资产能够运用货币计量其价值,如无法用货币对资产的价值进行计量,不能将其作为资产予以确认。

(3) 资产必须能够给经济主体带来经济利益。也就是说,资产必须具有交换价值和使