

第一章 资产评估基础

第一节 资产评估简介

一、什么是资产评估

资产评估是指由独立的评估主体，依照国家的法规和政策，根据委托方的特定目的，按照法定的评估程序，选取恰当的标准，运用科学的方法，对资产的现时价格进行评定和估算。

进行资产评估必需有评估的主体，并且只在委托方有特定的目的要求时，才对资产进行评估。要使对资产的评定估算有序进行，规定出了评估程序，为了保证提供资产准确的价格尺度，需要指明评估基准时点，选择恰当的计价标准和评估方法。评定估算资产的现实价格会涉及到上述方方面面的因素，这些因素称为资产评估的要素。本节仅对资产评估的要素作简要介绍，以便对资产评估的全貌有一个初步的认识。

二、资产评估要素

资产评估有六大要素，包括主体、客体、程序、目的、标准和方法。

（一 资产评估的主体

资产评估机构是资产评估的主体，这是指直接进行资产评估业务的单位或组织。由于资产评估是一项社会公正事业，资产评估机构相应地也是一个社会公正性机构。通常评估机构由各方面的专业人员组成，其评估质量的高低，在很大程度上取决于评估机构人员的素质。

（二 资产评估的客体

资产评估的客体又称为资产评估的对象。它是指需要评估作价的资产。在资产评估中，客体、对象、待（被）估资产的称谓是相通的。

（三 资产评估的程序

资产评估的程序是资产评估机构的工作步骤，通常分为：接受委托、签定评估协议；清查资产；评定估算；提交资产评估报告书。

（四 资产评估的目的

资产评估机构是一个社会公正机构，它只有在接受委托方的委托后才会对资产的价格进行评定估算。而在市场经济条件下，委托方的要求是特殊的、各不相同的，资产评估机构必须提出与要求相应的评估结果才能满足委托方的特殊要求从而达到评估的目的。这就表明，资产评估是以为委托方的资产提供价格尺度为特定目的。

评估的特定目的各式各样，常见的可有如下类别：以单项资产买卖为目的；以资产产权转移为目的；以房地产业务为目的；以融资业务为目的；以税负为目的；以清算业务为目的；以保险业务为目的；以咨询服务为目的等。

（五）资产评估的标准

资产评估的标准是指估算资产价格的计价标准。由于资产评估目的多样性，要计算资产的不同属性的价格，必须有不同类别的计价标准才能满足要求。目前，我国资产评估中的计价标准有四种：重置成本标准、收益现值标准、现行市价标准、清算价格标准。

（六）资产评估的方法

资产评估的方法是评估资产价格的一种技术手段，它必须与资产评估的标准相匹配。目前，我国资产评估规范采用的方法有四种：重置成本法、收益现值法、现行市价法、清算价格法。

第二节 资产评估的特定目的

资产评估的特定目的取决于委托方的特殊要求，它既是资产评估机构所以要进行资产评估的原因，又是资产评估结果必须达到的目的。由于资产评估的起始和结果都由资产评估的特定目的所决定，因此弄清楚不同分类的特定目的，对于评估对象的认定、评估标准的选择以及评估方法的匹配都是十分重要的。

一、单项资产的买卖

在市场经济条件下，宏观产业结构的调整以及企业产品结构的调整会使得企业一方面出现闲置的多余资产，另一方面又会对某些机器设备或资产出现新的或更大量的需求。一些企业的闲置资产可能正是另一些企业的所求，于是这些闲

置的单项资产的买卖就是盘活资产存量的一种有效手段，为满足买卖双方的要求，提出公平合理的市场价格就需要对这些单项资产进行评估。

二、企业产权的变动

企业产权变动主要是指所有权的变动，这在公有制的实现形式多样化的今天，不同所有者权益的重新组合是大量而频繁的现象。产权的重组会涉及到不同所有者的资产权益，在我国条件下，涉及面最广的是国有资产的权益，如何在企业产权变动的过程中，防止国有资产的权益被侵蚀，就必须在产权变动之前进行资产评估。

（一）企业股份制改造

企业股份制改造是国营企业产权改造的一种形式。为了保护投资者的权益，并为今后的风险承担及股权收益分配提供依据，必须进行资产评估，以确定国家股、法人股、个人股的权益界限。

（二）建立中外合作企业

中外合资、合作是指国有资产的占有单位与外商在我国境内举办合资或合作经营企业。根据有关法律规定，合资合作方可以用货币出资，也可以用实物（如厂房、机器设备等）、工业产权（专利权、商标权）、非专利技术、土地使用权作价出资，只要是非货币出资，都必须对作资的资产进行评估，并以此评估结果作为确定投资的比例、投资各方的权益，应承担的风险以及利润分配比例的依据。

（三）企业合并、兼并

企业合并和兼并是资产积聚的两种形式，它既可以盘活

存量资产，又是缓解企业资金不足的重要手段，这是现代化的大生产条件下扩大经营规模的有效途径。

资产合并是两个以上的企业合并成一个新企业，原来的企业法人资格被取消，由新企业的新法人所替代。这时被合并企业的投资者的权益就以新的形式出现在新的企业中，那么被合并企业的投资者的权益在新的企业中如何确定，就必须在企业合并之前进行资产评估。

企业兼并也是两个以上的企业组成一个新的企业，不过由于兼并企业处于优势地位，因此经常是兼并企业的法人资格被保留，而取消被兼并企业的法人资格。这时对被兼并企业无论是采取承担债务、购买还是股份化或控股的兼并形式，都需要对被兼并企业的资产进行评估。

（四）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、车间的出售。这时应对拟出售企业的资产、负债及权益作出评估，确定企业各种产权（法人权益、所有者权益、投资者权益）的价格，以便企业出售。

（五）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它经营使用者的行为，企业在拟租赁经营时，要对待租赁的资产进行评估，确定其资产的现时价值，以便根据行业的资金利润率及该企业经营效益的好坏合理地确定租金。

（六）企业联营

企业联营是指国内企业、单位之间的联合经营。这时应

对各投入者的资产进行评估，以作为联营后的权益和利润分配的依据。

（七）产权变动的其它情况

如国家行政事业单位占有的非经营性资产转为经营性资产时，必须对其进行资产评估，以便明确产权界限，保证国有资产存量盘活而又不流失。

三、房地产业务

土地是一种资源性资产，除依法律规定属于集体的土地外，土地的所有权属于国家。由于土地会给其使用者带来收益，土地使用权的有偿出让和转让日益普遍，加上住宅商品化和房地产市场的兴起，房地产业务日趋繁荣。需要进行资产评估的房地产业务主要有：

（一）土地成片出租

将成片土地的使用权在一定时期内出让或转让给承租人，承租人交纳获取土地使用权的租金。资产评估是根据国家有关法规评定租金的数额。

（二）土地开发经营

由获取土地使用权的开发经营者对土地按照特定的目的进行开发改良，其目的可以是修建基础设施、服务设施、必要的建筑物等，之后再出租或有偿转让给使用者使用，这就需要对开发经营者的开发改良支出及使用的预期收益进行资产评估，以便确定租金或使用费。

（三）房地产经营

房地产经营者以房屋和周边环境的开发为主，经营商品

住房、工商用房等，经营项目可以是销售、出租和售后服务，以此取得报酬。因此对销售价格、出租租金、服务报酬都需要进行评估。

（四）房地产转让

房地产转让有两种类型： 房地产经营者的主营业务；企业、事业单位和个人自用房地产的转让。后一种类型的房地产转让业务会呈上升趋势，因为在改革逐步深入的情况下，为了获取最佳效益，使房地产达到最优使用状态的要求会使房地产转让业务越来越普遍。同时，个人拥有住房的比例随着住房改革而日益升高，个人因为各种原因而转让房地产的情况也就会越来越多。这些房地产转让业务也需要资产评估确定转让底价。

（五）国家征用土地和房地产

国家经济的发展使得因公用事业和经济建设的需要而征用土地和房地产的情况经常出现。例如修建铁路、公路、水利工程，成片开发工业区或高新技术区等，会造成耕地、工厂、矿山、住房被占的情况，这就需要国家给与一定的补偿。其补偿费用的确定需要资产评估。由于其补偿的金额多少一方面影响着修建费的高低，同时也关系到社会稳定的问题。这时的资产评估是一项政策性极强的经济活动。

四、 融 资 业 务

融资即融通资金，它是融出资金的单位与融入资金的单位之间货币资金的转移。这种业务通常有以下情况：

（一）抵押

抵押是指债务人以本单位的全部或部分资产作为物质保

证进行抵押而获得贷款的一种经济行为。为了确保发放贷款的安全，应对抵押资产进行评估，以确定抵押的资产是否能抵得上所借款项的数额。

（二）经济担保

经济担保是指资产占有单位以本单位的资产为其它单位的经济行为担保并承担连带责任的一种经济行为。当这种担保是为了融资业务时，需对担保单位的资产进行评估，以确定该单位有无担保资格和担保的金额是否恰当。

（三）典当

典当是以收取抵押资产作抵押而发放现款的一种经济行为。这时需要对抵押的资产进行资产评估，以确定贷款的合理数目。

（四）租赁资产

资产的出租人以收取租金为目的在一定期间内将某项资产交与承租人使用的经济行为。这时需对拟出租的资产进行评估，以确定合理的租金数目。

（五）发行债券

企业发行债券是集资的一种有效途径。集资的风险和收益是债务人和债权人都十分关心的问题，它取决于债券发行企业的生产、经营状况和发展前景，这就需要由对债券发行单位的资产和获利能力进行评估，以确定是否能发行债券或能发行债券时可发行多大数额的债券。

五、税 负

涉及到资产评估的税负主要是财产税和资源税。

（一）财产税负

财产税负是以占有财产或转移财产的价值额为征税对象的一个税种。例如房地产税、车船税、遗产税、赠与税等。这种税负的多少需要对财产进行纳税评估。目前，我国由评估机构根据有关法规确定。

随着经济发展和国力的增强，个人财产不断地积累、增加，财产的占有或转移形式会越来越多样。为税务当局和纳税人提供评估服务会成为资产评估机构的一项资产业务。

（二）资源税

资源税是为了促进合理开发利用资源，调节资源级差收入而对资源产品征税的一个税种。目前这种税根据国家有关规定征收。征税的税目有原油、天然气、煤炭、其它非金属矿原矿、黑色金属原矿、有色金属矿原矿、盐（包括固体盐、流体盐）等。

由于经济的可持续发展对资源的开发使用会不断提出更高的要求，因此需要根据实际情况发挥资源税的调节功能，为此资产评估可根据资源状况为国家税收机关提供资源税的合理数额。

六、清算业务

企业进行结业清算和破产清算时，需对企业的资产进行评估。结业清算的目的是为了清理和分配资产，而破产清算的目的是确定资产的限时变现价格，为拍卖变现提供依据。

七、财产保险

财产保险是一种资产保全的资产业务。对投保的资产进

行评估，其评估结果一是作为计算保险费的依据，二是事故一旦发生时，作为保险公司赔偿的依据。

八、咨 询 服 务

（一）企业经营评价

通过对企业资产的全面评估，确定企业资产保值、增值的指标和盈利能力的高低，分析企业的实际经营效果。

（二）诉讼

涉及财产的侵权诉讼时，需要对资产进行评估，以此作为法院判决的依据。

上述资产评估的八类特定目的，基本上概括了资产评估所涉及的资产业务。

第三节 资产评估的客体

一、资产评估的客体

资产评估客体由资产评估的理论和实践所决定，它体现了资产评估学科的特点和要求。

（一）资产评估客体的定义

资产评估的客体是指对占有（或控制）主体有用的经济资源，包括一切有形财产和无形权利。这一定义表明作为资产评估对象的资产有下述三个特点，即资产范围的广泛性、资产的有效性和资产权属的多样性。

（二）资产评估客体的特点

1. 范围的广泛性

资产评估对象的广泛性实际上由资产评估的特定目的所决定。由于特定目的的多样性，使得评估对象几乎涉及到了资产的各种形式。从资产的有形与否来衡量，评估对象可以是有形资产，如机床、仪器、设备；也可以是无形资产，如专利技术、商标、版权；还可以是某种权利，如债权、投资权益、所有者权益。从资产是否包含人类劳动来衡量，评估对象可以是人工产品；也可以是自然生成的资源性资产，如矿山、土地、森林、水资源等。从资产是否是组合体来衡量，评估对象可以是单项资产；也可以是整体资产，如整个企业、分厂、车间、一条生产线等。从资产的新旧程度来衡量，评估对象既可以是全新资产，如新生产的产品、新建的房屋建筑；也可以是使用过的陈旧资产，如旧汽车、旧仪器、旧房产或旧生产线。

2. 资产的有用性

资产评估客体都是有用资产，它的有用性是对资产所有者而言的，它之所以对所有者有用是因为它是经济资源，它或者是所有者未来生产、经营、劳务所必需，或者是它可以在未来为所有者带来经济收益。例如生产线可以生产产品，土地、房屋可以出租、经营，汽车可以运送货物……等。总之，评估对象的有用性使得它可以用来进行交易，所以才需要评估主体揭示价格的高低。如果评估对象没有用处，它就无需评估，也不能成为评估的对象。可见，评估对象的有用性是进行评估的前提条件。

3. 权属的多样性

社会主义初级阶段的公有制经济是以公有制为主体，多种经济成分在一个相当长的时期内并存和发展为特征，这就决定了我们国家的资产评估对象的所有者（或控制者）也具有多种多样的特点。作为评估对象的资产可以由国家、集体、企业、私人、外商控制，也可以由两种或多种所有制联合控制。这种资产权属的多样化和复杂性，使得几乎任何特定目的所规定的资产评估都涉及到资产权属的转变、重组、流动。由于资产的有用性，这些在同种或各种经济成分中间发生的资产权属的变化，都意味着一定数量的资产转移，而估算资产转移价值量的多少正是评估主体的工作。

二、资产评估对象的分类

对广泛的评估对象如果不进行科学的分类，将会直接影响评估工作的顺利进行。通常，对评估对象的分类，是按其特性进行的，这对于掌握资产的属性，与评估目的相对应将会非常有利。

（一）单项资产

指单台、单件或单一类别的资产。例如一台机器，一件产品，一种原材料等。单项资产分为下述五类。

1. 流动资产

指可以在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产，包括各种存款、短期投资、应收及预付款项、存货等。

2. 长期投资

指以获取投资权益或收入为目的，且不准备在一年内变

现的投资，包括股票投资、债券投资和其它投资。其它投资包括以货币资金、实物、无形资产向其它单位以合同或协议规定的控股或非控股的长期投资。

3. 固定资产

指使用年限在一年以上，单位价值在规定标准以上并在使用过程中保持原来物质形态的资产。

(1) 机器设备类。包括机器、设备、工具、用具等。

(2) 建筑物类。指与土地相结合的建筑成果，包括房屋和建筑物。

(3) 在建工程类。指正在建设中的固定资产建设工程（建筑工程、安装工程）和固定资产改良工程。

4. 无形资产

指不具有实物形态的资产，它是有形资产的对称，可分为可确指和不可确指两类。

(1) 可确指无形资产。这类无形资产虽无实物形态，但可独立存在，包括知识产权、行为权利和对物产权三种类型。知识产权是指人们对脑力劳动发明创造的知识型产品的权利，包括著作权（版权）、专利权、商标权、专有技术和技能、计算机软件、设计图纸等。行为权利指国家特许或当事人约定的可获利的行为权利，包括专营权、专卖权、许可证、购销合同、顾客名单、销售网络等。对物产权又称他物权，指权利人设在他人拥有所有权的有形资产上的权利，包括土地使用权、矿产资源勘探权和开采权、租赁权、优惠融资条件等。

(2) 不可确指无形资产。这类资产既无实物形态，又不可独立存在，是一种由多种因素积累形成的资产。商誉就是

这种资产。

5. 递延资产和其它资产

指不能全部计入当年损益，应在以后年度内分期摊销的各项费用，如开办费、租入固定资产的改良支出等。其它资产指有专门用途的资产（如防汛物资）或有争议的财产。

单项资产的分类基本上是按照会计制度规定的资产分类标准处理，并根据资产评估的特点，对会计分类的不足之处进行适当地调整和补充。这样的分类方法的优点在于：第一，利用了会计制度对单项资产的分类已体现出单项资产的特点。会计制度对资产的分类是根据资产运动的特点，由资产的形态差异，按流动性的强弱分为流动资产、长期投资、固定资产、递延资产、无形资产和其它资产；第二，资产的会计帐目和财务报告将会为单项资产的资产清查工作提供较全面的资料依据，便于资产清查工作顺利进行；第三，对不满足资产评估需要的部分加以扩展，以弥补会计分类的不足。例如会计帐目上对一些长期形成而又没有支出费用的无形资产不作价入帐，这就使得像商誉、某些非专利技术和特许权等不反映在会计的资产项目中，但在资产评估的资产分类中是必须包含的项目。

这里要指出一点，可确指无形资产的一些对物产权如资源开采权和使用权都是设定在自然资源（土地、矿山、森林、水、……等）上的一些权利，它们作为评估对象时，总是要和自然资源相联系，所以在评估中，又往往把资源性资产从无形资产中独立出来作为单独的对象进行研究。

（二）整体资产

整体资产是由多个（或多种）单项资产组成的，有生产

经营能力的有机组合体。单项资产的用途大多是单一的，而当各单项资产组成有机整体后，不仅能发挥各单项资产的作用，还因为各单项资产的协调配合，形成一种更高层次的完整生产、经营能力。这种整体能力的发挥能为其控制主体带来收益，因此整体资产也就成了资产评估的对象。

整体资产通常可分为两种类型，即企业整体资产和其它资产组合体。它们是会计分类标准中没有的类型。

1. 企业整体资产

企业整体资产作为评估对象，在企业产权变动中经常碰到。那么企业整体资产作为评估对象与单项资产作为评估对象有何不同，它有何特点，这是需要弄清楚的问题。

(1) 企业整体的获利能力是评估对象。企业作为一个整体，其资产由各单项资产组成。单项资产不仅包括有形资产，也包括无形资产。一般情况下，有形的单项资产和可确指的单项无形资产往往可作为评估对象独立的估算出它们的价格。而对于不可确指的无形资产如商誉，它的价值依附于企业整体而不便于单独计算出它的价格。因此，可独立计算价格的各单项资产的价格之和，由于不包括商誉的价格而不是企业整体的实际价格。可见，企业整体作为评估对象时，其着眼点不应是单项资产。

企业整体与单项资产的区别在于它是一个具有完整的生产、经营能力的统一体，它的价值也就体现在这种完整的生产、经营能力的发挥能为控制主体带来经济收益上，因此企业整体的价格就视经济收益的高低而定。通常经济收益的高低表明了企业整体获利能力的大小。而企业具有的获利能力不仅受组成企业的单项资产的数量、质量的影响，同时它还

在很大程度上依赖于单项资产的结构状态、企业的人员素质、企业的管理水平以及企业对市场的适应能力等诸多因素。如果上述各方面的因素都较为良好，企业的获利能力会较强，这时企业的收益率会高于社会平均水平形成超额收益，超额收益的本金化就是企业商誉这种无形资产的价格。如果企业在上述各方面的因素较差时，其获利能力会较低，其收益率会低于社会平均水平而出现“负商誉”。企业的这种整体能力的差别普遍存在，因此即使生产经营的类型和规模相同（或相当）的两个企业也会因整体获利能力的差别而使其经济效益存在差距。可见，企业整体的获利能力是企业价值的体现。作为整体资产的企业评估，其评估对象实际上是企业的获利能力。

(2) 企业产权变动时的评估对象。由单项资产构成的企业整体资产，从权属的性质来看，分属三种类型，即法人权益（控制权益）、投资权益、所有者权益。法人权益的主体是企业法人，法人控制企业的全部资产。由于企业的总资产等于负债与所有者权益之和，所以不管资产的来源是负债还是所有者出资，法人都有权利用来进行以提高经济效益为目的的一切经济活动。可见，法人权益是法人享有的企业整体资产的完整权益。投资权益的主体是投资者。投资者享受的权益是由全部投资形成的权益。投资包括所有者投资和负债投资，在数量上等于法人资产扣除流动负债的余额。流动负债不能算独立的投资是因为它是在企业生产经营活动中发生，又在生产经营活动中不断清偿的一种债务，不形成稳定的生产经营能力。投资权益只是企业整体资产权益的一个部分。所有者权益的主体是企业的所有者。它具有的权益是企

业净资产的权益，净资产在数量上等于法人资产扣除全部负债的余额。所有者权益也只是企业整体资产权益的一个部分。

三种权益主体不仅在其控制的资产数量上存在差别，同时在对资产的控制程度上也有着质的不同，这种不同是由权益主体在生产、经营过程中承担的责任和承受的风险的大小不同所决定。例如企业的债权人有权向企业要求给付负债利息和到期归还本金的权利，无权参与企业的经营管理和盈利分配，也不承担经营风险。而企业的所有者可按其投资的多少对企业进行相应的控制和享有盈利的分配权，同时以出资的多少承担责任和分担风险。

企业三种权益的性质和对企业整体资产的控制数量决定了它们对盈利分配的差异，而盈利分配的多少反映了不同权益的价值，其价值的高低就成为权益交易价格确定的依据。在企业产权变动的情况中，上述三种权益的变动都可能成为评估的特定目的，因此在评估时一定要弄清是哪一种权益将要发生变动，这种权益的变动又对应着企业中哪些资产将成为评估对象，以便根据企业整体的盈利能力及盈利的分配关系估算不同权益的交易价格。

如果以整体企业作资联合，与外商合资或被兼并，这时应以企业整体作为评估对象，估算法人权益的价格。投资权益主体控制的资产反映了企业稳定的生产经营能力，也是资产权益的一种交易方式。这时应以企业整体和企业的流动负债作为评估对象，二者的价格差即为投资权益的价格。如果在企业产权交易中，企业的买主承担全部债务购买整个企业，这时其评估对象是企业整体和企业的全部负债，二者价