

高等教育财经类核心课程系列教材
高等院校应用技能型精品规划教材
高等院校教育教学改革融合创新型教材
富媒体·智能化

资产评估基础

——理论·实务·案例·实训

(第三版)

李 贺 ◎编著

课证融合	双证融通
项目引导	任务驱动
经典案例	模拟实训
强调应用	富有特色



上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估基础:理论·实务·案例·实训/李贺编著. —3版.
—上海:上海财经大学出版社,2024.1
高等教育财经类核心课程系列教材
高等院校应用技能型精品规划教材
高等院校教育教学改革融合创新型教材
ISBN 978-7-5642-4288-6/F·4288
I. ①资… II. ①李… III. ①资产评估-高等院校-教材
IV. ①F20
中国国家版本馆 CIP 数据核字(2023)第 217559 号

☐ 责任编辑 汝 涛
☐ 书籍设计 贺加贝

资产评估基础

——理论·实务·案例·实训
(第三版)

李 贺 ◎编著

上海财经大学出版社出版发行
(上海市中山北一路 369 号 邮编 200083)
网 址: <http://www.sufep.com>
电子邮箱: webmaster@sufep.com
全国新华书店经销
上海华教印务有限公司印刷装订
2024 年 1 月第 3 版 2024 年 1 月第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16 21.5 印张 592 千字
印数:11 001—14 000 定价:65.00 元

第三版前言

《资产评估基础》(第三版)注重课程思政元素挖掘,以教育部《关于印发〈高等学校课程思政建设指导纲要〉的通知》(教高〔2020〕3号)为指导依据,课程思政建设内容围绕坚定学生理想和信念来展开。在介绍资产评估基础理论、实务和方法的同时,本教材重点将从从业人员职业道德、社会主义核心价值观的内容融入课程教学全过程,实现“知识传授”和“价值观引领”的有机统一,以培养高质量发展的合格资产评估人才。变革融合是资产评估行业运用新技术、融入新时代、实现新突破的必由之路。科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略是中共二十大报告中提出的需要长期坚持的国家重大战略,是事关现代化建设高质量发展的关键问题。本书编者结合应用技能型院校的教学特色,体现二十大精神,以基于工作过程的“项目引领、任务驱动、实操技能”的特色为导向,按照“必需、够用”的原则进行本次修订。

党的二十大报告指出,“教育是国之大计、党之大计。培养什么人、怎样培养人、为谁培养人是教育的根本问题。育人的根本在于立德。全面贯彻党的教育方针,落实立德树人根本任务,培养德智体美劳全面发展的社会主义建设者和接班人”。落实立德树人根本任务,必须将价值塑造、知识传授和能力培养三者融为一体、不可割裂。为此,本次修订立足我国现实,展望未来和前沿,并兼顾最新发展动态,比较全面、系统地阐释基本理论与基本方法;注重吸收当前学术前沿的一些新知识和新方法,使理论和实践有机地结合起来,旨在培养学生发现问题、分析问题、解决问题的能力。

《资产评估基础》(第三版)把知识要素、技能要素、素质要素和思政元素落实到具体内容中,实现了课堂教学与企业岗位的零距离对接,并兼顾“就业导向”和“生涯导向”,紧紧围绕中国“经济发展新常态”下高等院校和应用技能型人才培养的目标,依照“原理先行、实务跟进、案例同步、实践到位”的原则,全面展开资产评估课程的内涵,坚持创新创业和改革的精神,体现新课程体系、新教学内容和新教学方法,以提高学生整体素质为基础,力求做到:从项目引导出发,提出问题,引入概念,设计情境,从“是什么”“为什么”“怎么做”“做什么”“谁来做”的视角,进行详尽解读。

在教育部相关文件和《资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》等法律法规和执业准则的指引下,编者总结多年教学实践经验,修订了这本具有较强系统性、完整性、实操性和创新性的应用技能型教材。本教材共有12个项目、53个任务。每一个项目的开篇都有“知识目标”“技能目标”“素质目标”“思政目标”“项目引例”和“课程思政”,项目结尾编排了“应知考核”(包括单项选择



题、多项选择题、判断题、简述题)、“应会考核”(包括观念应用、技能应用、案例分析)和“项目实训”(包括实训项目、实训内容、实训目的、实训反思、实训报告),以使学生的学习每一个项目时做到有的放矢,增强学习效果。本教材可以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。

作为普通高等教育应用技能型财经类核心课程系列教材,本教材具有以下特色:

1. 内容全面,体系规范。资产评估不仅是会计、资产评估专业的主干课程,而且是每一名财会专业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。

2. 结构新颖,栏目丰富。为便于读者学习,本教材力求在结构上有所突破,激发读者的学习兴趣和学习热情。每一个项目都有清晰的“知识目标”“技能目标”“素质目标”“思政目标”“项目引例”“课程思政”“学中做”“做中学”“视频”,课后又编排了“应知考核”“应会考核”和“项目实训”,以呼应本教材的实践性、应用性的特色。

3. 与时俱进,紧跟政策。随着《资产评估法》的实施,我国资产评估行业管理体制发生了一些改变。在保持原书基本结构不变的基础上,教材增加了《资产评估法》实施后资产评估职业环境变化的新内容,如体育无形资产评估(中评协〔2022〕1号)、数据资产评估(中评协〔2023〕17号)、资产评估准则术语2020(中评协〔2020〕31号)、职业道德准则(中评协〔2017〕30号)、中国资产评估协会会员管理办法(中评协〔2023〕13号)、知识产权(中评协〔2023〕14号)、知识产权侵权损害评估(中评协〔2023〕21号)、计算机软件著作权资产评估(中评协〔2023〕23号)等,同时国际评估准则、美国评估准则、欧盟评估准则等也为我国资产评估行业提供了借鉴,由于以上的变化,编者对原有项目的相关知识进行更新。

4. 学练结合,学以致用。鉴于本课程实践应用性较强的特点,为了便于学生及时复习所学的知识内容,提高学习效率,每一个项目的开篇和结尾都做了精心设计,引导学生“学中做”和“做中学”,把学和做有机结合,以做促学,做学合一,做到学思用贯通、知信行统一,提高自己的职业道德素养。

5. 校企合作,接近实际。为培养应用技能型人才及实施“1+X”证书制度,实现知行合一,本教材以校企为依托,把实践教学作为深化教学改革的关键环节,推动校企共同修订培养模式、共同开发课程、共建实训项目,发展创新创业教育,开展校企合作育人。本教材对接最新职业标准、行业标准和岗位规范,融合职业岗位所需知识、技能和素养的人才培养方案及课程标准,体现校企一体化。

6. 课证融合,双证融通。本教材能满足学生对资产评估师考试基础知识学习的基本需要。为适应国务院人力资源社会保障行政部门组织制定职业标准,实行“1+X”证书制度,夯实学生可持续发展基础,鼓励院校学生在获得学历证书的同时,积极取得多类职业技能等级证书,拓展就业创

业本领,缓解结构性就业矛盾。为提高新时代资产评估行业高素质应用型、复合型人才的研究能力和实务水平,本教材将全国资产评估大赛的内容融入教材。本教材的内容与资产评估师执业资格考试大纲相衔接,做到了岗课赛证、考证对接、课证融通。

6. 理实一体,素能共育。在强化应用技能型教育特色的同时,特别注重学生人文素养的培养。我们力求在内容上有所突破,在注重培养的同时,把社会主义核心价值观教育融入教材内容,以课程思政工作全过程,营造全员育人环境,全面提升人文素质,以培养和提高学生在特定业务情境中提出问题、发现问题、分析问题和解决问题的能力,从而强化学生的职业道德素质。

7. 课程资源,多元立体。为了使课堂教学达到多元立体化,编者开发了教学资源(含有教师课件、相关政策、习题答案、教学大纲、学习指南、习题指导、模拟试卷、教师教案、课程标准、项目小结等);为学生学成技能培养配备了以“主要的纸质教材为主体,线上学习平台为载体”,多种教学资源混合(课件、学习任务、习题题库、教学视频、教学案例等)的立体化数字教学资源体系。

本教材由李贺编著。校企合作单位的资产评估师张世国和肖静同志给予了业务指导。哈尔滨商业大学胡举超负责全书文字底稿的编辑与审阅。赵昂、李虹、武岩、王玉春、李洪福5人负责全书教学资源包的制作。本教材适合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学生使用,同时也可作为资产评估专业人员的参考资料。另本套图书包括与资产评估师考试相互配套的资产评估相关知识,即财务会计、财务管理和经济法,参见封底。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,以便我们不断地更新、改进与完善。



内容更新与
修订

编者
2023年12月

目 录

项目一 资产评估总论	003
任务一 资产评估的产生与发展	004
任务二 资产评估的基本概念、功能和作用	011
任务三 资产评估的基本要素	016
任务四 资产评估的相关关系	019
任务五 资产评估相关当事人	022
任务六 资产评估法律与准则	025
应知考核	035
应会考核	036
项目实训	037
项目二 资产评估基本理论	039
任务一 资产评估的目的	040
任务二 资产评估的价值类型	042
任务三 资产评估假设与原则	045
任务四 资产评估的依据与程序	048
应知考核	052
应会考核	053
项目实训	054
项目三 资产评估基本方法	056
任务一 市场法	057
任务二 收益法	061
任务三 成本法	065



任务四 资产评估方法的选择·····	073
应知考核·····	074
应会考核·····	076
项目实训·····	077
 项目四 资产评估行业管理 ·····	 078
任务一 资产评估行业监督管理·····	079
任务二 资产评估机构管理·····	085
任务三 资产评估从业人员管理·····	089
任务四 资产评估执业质量管理·····	093
应知考核·····	098
应会考核·····	099
项目实训·····	100
 项目五 机器设备评估 ·····	 103
任务一 机器设备评估概述·····	104
任务二 机器设备评估的成本法应用·····	108
任务三 机器设备评估的市场法和收益法应用·····	125
应知考核·····	130
应会考核·····	131
项目实训·····	132
 项目六 房地产评估 ·····	 134
任务一 房地产评估概述·····	135
任务二 房地产评估的市场法应用·····	139
任务三 房地产评估的成本法应用·····	154
任务四 房地产评估的收益法应用·····	164
应知考核·····	175
应会考核·····	176
项目实训·····	177



项目七 无形资产评估	179
任务一 无形资产评估概述	180
任务二 知识产权和侵权损害评估	193
任务三 专利权和非专利技术评估	197
任务四 商标权评估	204
任务五 著作权评估	208
任务六 商誉评估	213
任务七 体育无形资产评估	215
任务八 数据资产评估	219
任务九 计算机软件著作权资产评估	222
应知考核	226
应会考核	227
项目实训	228
项目八 长期投资性资产评估	229
任务一 长期投资性资产评估概述	230
任务二 长期债券性投资评估	231
任务三 长期股权性投资评估	233
任务四 长期投资基金评估	237
应知考核	238
应会考核	239
项目实训	240
项目九 流动资产评估	241
任务一 流动资产评估概述	242
任务二 实物类流动资产评估	244
任务三 其他流动资产的评估	248
应知考核	252
应会考核	253
项目实训	254
项目十 特殊资产评估	255
任务一 森林资源资产评估	256
任务二 珠宝首饰资产评估	262
任务三 金融不良资产评估	268



任务四 二手车资产评估·····	272
应知考核·····	278
应会考核·····	279
项目实训·····	280
 项目十一 企业价值评估 ·····	281
任务一 企业价值评估概述·····	282
任务二 企业价值评估方法·····	288
任务三 企业价值评估披露要求·····	298
应知考核·····	299
应会考核·····	300
项目实训·····	301
 项目十二 资产评估报告与档案 ·····	303
任务一 资产评估报告概述·····	304
任务二 资产评估报告的内容·····	306
任务三 资产评估报告的编制·····	310
任务四 资产评估报告的使用·····	312
任务五 资产评估档案·····	314
应知考核·····	319
应会考核·····	321
项目实训·····	323
 附录 ·····	325
 参考文献 ·····	333

第一篇

资产评估理论

资产评估总论

● 知识目标

理解:资产评估的产生及发展阶段;资产评估的功能和作用。

熟知:资产评估与清产核资、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;资产评估的基本要素;资产评估相关当事人。

● 技能目标

在掌握资产评估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

通过对本项目的学习,加强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,把学和做有机结合,做到学思用贯通、知信行统一,提高自己的职业道德素养。

● 思政目标

能够正确地理解“不忘初心”的核心要义和精神实质;树立正确的世界观、人生观和价值观,做到学思用贯通、知信行统一;通过资产评估总论知识,树立公正、严谨的评估意识,严格遵守法律法规、评估准则;坚定理论自信、制度自信和文化自信。

● 项目引例

泰山体育产业集团的资产评估

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,它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,成功研制并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、拳击和田径六大类 200 多种体育产品,成为奥运史上一次性提供体育器材最多的企业。

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。时任国家体育

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。”

引例导学：上述是一个关于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？又与哪些基本知识有联系呢？通过对本项目的学习，你将得到解答。

● 课程思政

通过本项目中六个任务的学习，能够理论联系实际，培养学生公正、法治、爱国的社会主义核心价值观；加强学生爱岗敬业、诚实守信、办事公道、服务群众的社会主义职业道德与规范修养。明确资产评估应该以广大人民的利益为出发点，把握新时代的中心任务；在资产评估工作中提升敬业精神，增强职业归属感；应当将诚实守信放在首位，诚实履行职业责任，提供诚信可靠的专业服务。

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的出现，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，实际上扮演了类似于现在评估人员的角色。

原始评估阶段的资产评估主要具有以下特点：

（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报酬，评估人员也不需要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主要具有以下特点:

- (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,并对销售对比法、成本法、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埃尔文·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具有重要的作用。

4. 大数据资产估价阶段^①

近年来,数字经济发展速度之快、辐射范围之广、影响程度之深前所未有,数据成为数字经济时代的基础性战略资源和革命性关键要素。在数字经济大背景下,数据资产正式成为第五大生产要素,数据资产化则成为推动经济发展的重要方式。云计算、区块链、物联网等新技术不断涌现以及其应用场景不断丰富,加速了大数据的产生。大数据是指容量大、范围广且难以使用传统工具和技术来处理的数据集。数据资产是指某组织或个人拥有或控制的,能够实现保值或增值的网络空间数据集,即权益主体以满足自身及其他相关主体的数据效用需求,进而在自身运用的过程中获得使用价值,或者在出让交易的过程中取得市场化的价值变现。

^① 朱晓琴,王宣童.数字经济背景下数据资产评估研究述评与展望[J].财会月刊,2023,44(6):78—84.



数据资产价值评估发展路径分为以下三个阶段:第一阶段为数据资产兴起阶段(2015—2018年),以关键词“数据市场”“竞争优势”“价值”“影响因素”等为主。随着科技的不断发展,数据成为企业的竞争优势,对数据估值是大势所趋。该阶段国内主要关注影响数据资产价值的因素等,国外开始展开对数据资产定价方法的研究。第二阶段为探索阶段(2019—2020年),此阶段国内研究以“数据安全”“信息生态”“资产价值”等为主,主要侧重于数据资产管理的研究,国外研究以 personal data(个人数据)、neural network(神经网络)、dynamic pricing(动态定价)等关键词为主。该阶段国外学者开始探索如何对数据资产进行定价,即探索数据资产定价方法、数据价值管理等。第三阶段为蓬勃发展阶段(2021—2022年),国内以“数据治理”“数据交易”“数据定价”等关键词为主。该阶段国内逐渐有学者对数据资产的评价指标体系、评估方法、定价模型等展开系统研究,并取得一些研究成果,国外以 machine learning(机器学习算法)、demand(需求)、prediction(预测)等关键词为主,开始探索计算机领域与数据资产价值评估方法的结合,并关注其预期价值。总体来看,国外学者对数据资产价值评估方法的研究在每一个阶段都早于国内学者。

大数据资产估价的特点如下:

(1)大数据资产估价对象的组合性。所谓组合性,由于权利主体、形成时间的不同及使用功能的相对独立性,大数据资产估价对象通常由多个部分组合而成,不同部分可以分割或者组合后使用和交易。大数据资产估价对象的组合性要求大数据估价时须考虑各个部分及整体大数据价值之间的关系,即需要一种机制对大数据资产价值进行合理的分割。

(2)大数据资产估价要考虑买方的使用特性。大数据的价值稀疏性特点决定大数据的使用依赖于使用者对大数据的分析处理能力。不同购买者由于其具备大数据分析技术能力的差异和不同的使用目的,导致了大数据资产价值的差异。因此,大数据资产估价应充分考虑购买者的使用能力和使用价值。

(3)大数据资产估价不同于大数据资产定价。由于大数据资产估价理论不成熟,又因为大数据产业尚处于初始阶段,目前通常采用的是大数据定价方法。随着大数据产业的发展,大数据估价的社会需求会快速增长。大数据定价是基于卖方视角,针对大数据资产市场价值的研究。大数据估价则是基于大数据的资产属性,充分考虑买方大数据分析技术和使用价值,基于资产评估理论分析得出的一种公允价格。

(4)大数据资产估价对估价人员的专业要求高。大数据资产估价要求估价人员不仅要掌握资产评估理论与方法,而且要求估价人员掌握与待评估大数据相关的专业技术背景,熟悉大数据资产价值实现的可能及发展前景。与传统资产估价实务相比,大数据估价实务对估价人员的专业要求要高得多。

大数据资产估价阶段的资产评估主要具有以下特点:

(1)注重对数据资产价值的时效性。由于数据资产在应用和流通中可能会发生价值增值,使得数据资产的评估值有效期限较有形资产短,其评估值仅能代表评估时点的价值。具体而言,可以通过不断升级迭代数据分析的方法,如利用分类分析、回归分析、相关性分析、聚类分析等分析工具,提升找到数据规律和数据背后隐藏价值的效率,及时发现未知的或者主观经验判断失误的信息,及时调整数据资产的评估值。

(2)注重对数据资产的应用场景。数据资产的价值和其应用场景紧密相关,在不同应用场景中影响价值的因素不同,数据资产的价值也就不同,且对于不同的应用场景,数据资产所贡献的经济社会价值也不同。建立不同领域或行业的数据应用场景库,使得待估数据资产可以与特定的应用场景相结合,从而构建数据资产定价的商业模式。

(3)将数字化技术融入传统资产评估方法中。收益法、市场法、成本法仍是主流的评估方法,对

数据资产进行评估时,在运用传统方法的基础上结合数字化技术,使之更适合数据资产的价值评估。总体来说,两个阶段:以调整性应用为主、以成熟的数字技术为辅,来满足当前数据资产市场的估价需求阶段;逐步过渡到全面应用数字化估值定价技术阶段。这两个阶段是相互关联的,是在不断量变的过程中积累直至发生质的改变。

二、发达国家资产评估

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,如财务管理、战略管理、人力资源管理等,也从事资产评估业务,另外,会计师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,他们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,大到航天飞机、国家级工程项目,小到螺丝钉、边角料,都是评估对象。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

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。为了保障交易双方的权益不受损害,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门陆续成立评估中心,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》,该办法已经根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(2020 年国务院令 第 732 号)进行了相关修订,对包括总则、组织管理、评估程序、评估方法、法律责任等方面作了系统的规定。国有资产管理局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几乎都成立了资产评估协会,形成了较完整的组织体系,截至 2023 年 8 月,地方协会共计 35 家。

(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。1995 年 5 月 10 日,国家人事部、国有资产管理局联合颁布了《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》,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。注册资产评估师是指经资产评估师职业资格考试合格,取得《资产评估师职业资格证书》并经中国资产评估协会登记的资产评估专业管理人员,主要从事资产评估工作。根据国务院 2014 年 8 月 12 日发布的《国务院关于取消和调整一批行政审批项

目等事项的决定》(国发〔2014〕27号)取消了注册资产评估师职业资格许可和认定。2015年4月27日,人力资源和社会保障部、财政部《关于印发〈资产评估师职业资格制度暂行规定〉和〈资产评估师职业资格考试实施办法〉的通知》(人社部发〔2015〕43号),已对资产评估师职业资格制度作出了新的规定。2017年4月21日,财政部制定印发的《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)第二章第九条第二款指出:资产评估师是指通过中国资产评估协会组织实施的资产评估师资格全国统一考试的资产评估专业人员。

资产评估师职业资格增设珠宝评估专业,其资格名称为资产评估师(珠宝)。资产评估师(含珠宝评估专业)职业资格(以下统称资产评估师职业资格)实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度。

中国资产评估协会负责资产评估师职业资格考试的组织和实施工作。组织成立资产评估师职业资格考试专家委员会,研究拟定资产评估师职业资格考试科目、考试大纲、考试试题和考试合格标准。

资产评估师(含珠宝评估专业)职业资格考试成绩实行4年为一个周期的滚动管理办法。在连续4年内,参加全部(4个)科目的考试并合格,可取得相应资产评估师职业资格证书。

免试部分科目人员的考试成绩,以应试科目数量确定其合格成绩管理滚动有效期限。参加3个科目考试其合格成绩以3年为一个滚动管理周期;参加2个科目考试其合格成绩以2年为一个滚动管理周期。免试部分科目的人员,必须在连续3年或者2年内取得应试科目的合格成绩,方可取得相应资产评估师职业资格证书。

资产评估师职业资格考试合格,由中国资产评估协会颁发人力资源和社会保障部、财政部监制,中国资产评估协会用印的《中华人民共和国资产评估师职业资格证书》。该证书在全国范围有效。

资产评估师职业资格证书实行登记服务制度。登记服务的具体工作由中国资产评估协会负责。中国资产评估协会定期向社会公布资产评估师职业资格证书的登记情况,建立持证人员的诚信档案,并为用人单位提供取得资产评估师职业资格证书人员的信息查询服务。

【提示】2021年12月起,根据《人力资源和社会保障部办公厅关于推行专业技术人员职业资格电子证书的通知》,注册资产评估师在专业技术人员职业资格中推行电子证书。

(四)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,标志着我国资产评估执业标准体系进入稳健的发展阶段。

2014年8月12日,国务院发布《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》(国发〔2014〕27号),取消了注册资产评估师等11项职业资格许可和认定事项。2014年8月13日,人力资源和社会保障部印发《关于做好国务院取消部分准入类职业资格相关后续工作的通知》(人社部函〔2014〕44号),将资产评估师职业资格调整为水平评价类职业资格。

2016年7月2日,十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过了《资产评估法》,自2016年12月1日起施行。《资产评估法》对资产评估机构和资产评估专业人员开展资产评估业务,资产评估行业实施行政监管和行业自律管理,资产评估相关各方的权利、义务、责任等一系列重大问题作出了明确规定,全面确立了资产评估行业的法律地位,对促进资产评估行业发展具有重大历史和现实意义。2016年12月9日,财政部《关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》明确提出,根据《资产评估法》的要求,财政部将加快出台资产评估行业财政监督管理办法和资产评估基



本准则等相关管理制度,确保《资产评估法》落到实处。该通知要求各级财政部门和中国资产评估协会抓紧修订与《资产评估法》不一致的规定,并按照《资产评估法》的要求,建立新的管理规范和工作流程;要求中国资产评估协会按照《资产评估法》的要求,制定并不断完善资产评估执业具体准则和职业道德具体准则,指导和监督会员执业行为。当前,财政部和中国资产评估协会发布了以基本准则为基础、由执业准则和职业道德准则组成的准则体系,资产评估准则共 30 余项,覆盖主要执业流程和执业领域。

2018 年 5 月 15 日,《中国资产评估协会会员执业行为自律惩戒办法》经中评协第五届常务理事会议第八次会议审议通过。修订后的惩戒办法与《资产评估法》、资产评估准则、评估实际紧密衔接,全面涵盖会员执业行为、科学划分惩戒种类,是资产评估行业贯彻落实《资产评估法》的重要举措,为加快推进资产评估行业依法依规执业提供了重要保障。

2018 年 10 月 29 日,中评协在财政部的指导下,根据《资产评估基本准则》,对《资产评估执业准则——资产评估报告》《资产评估执业准则——资产评估程序》《资产评估执业准则——资产评估档案》《资产评估执业准则——企业价值》进行了修订并重新发布,及时有效地满足了监管和执业需求。

2019 年 5 月 15 日,为贯彻落实党中央、国务院规范行业协会商会管理的要求,中评协修订《中国资产评估协会会费管理办法》,调整了原有会费定率与定额相结合的收取方式,对会费采取四档定额收取,增加了会费减免规定,调整了会费开支范围。

2019 年 8 月 28 日,中评协印发《关于在全国范围内开展资产评估报告统一编码管理工作的通知》,要求自 2019 年 10 月 1 日起,所有资产评估机构出具的资产评估报告,均应严格按照要求进行统一编码。

2019 年 12 月 4 日,中评协印发《资产评估执业准则——资产评估方法》,规定了资产评估方法选择和运用的一般要求,归纳了可以选择一种资产评估方法的情形,实现了《资产评估法》与资产评估准则在资产评估方法选择和运用方面相关规定的对接。

2020 年 12 月 7 日,中国资产评估协会印发《企业并购投资价值评估指导意见》,明确了投资价值、协同效应、投资价值评估的内涵,规定了投资价值评估程序、评估结论区间值形式和评估报告内容,有助于规范资产评估机构执行投资价值评估业务,推动资产评估服务于企业并购决策和监管。

2021 年 2 月 3 日,财政部办公厅印发《加强资产评估行业联合监管若干措施》,财政部监督评价局、中国资产评估协会建立行政监管和行业自律监管相结合的联合监管机制,明确“六个统一”“三个并重”“一查双罚”等基本原则,实现行政监管与行业自律监管融合促进。

2021 年 3 月 4 日,中国资产评估协会发布《关于试运行会员信用档案管理信息系统的通知》,上线会员信用档案管理模块,落实《资产评估法》有关要求,推动《中国资产评估协会会员信用档案管理办法》有效实施。

2021 年 12 月 23 日,中国资产评估协会印发《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》,落实财政部办公厅印发的《加强资产评估行业联合监管若干措施》要求,健全资产评估业务报备制度,提升业务监管能力和行业治理效能。

2022 年 1 月 4 日,资产评估行业管理统一信息平台正式上线资产评估业务报备管理系统。作为资产评估行业管理统一信息平台的重要组成部分,改进后的业务报备管理系统和机构备案管理模块,操作更加便利,监管更加有效,共享更加及时。

2022 年 1 月 12 日,中国资产评估协会印发《体育无形资产评估指导意见》,对体育无形资产的识别、不同类别价值影响因素、评估资料收集、方法选用和参数确定等进行规范,有助于推动资产评估机构更好地服务体育产业高质量发展。截至 2022 年底,资产评估准则体系中的准则项目已达 32 项。

任务二

资产评估的基本概念、功能和作用

一、资产

(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利益就是企业的资产,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。

【提示】 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,应当服从于经济学中资产的概念。

(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

(1) 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。

(2) 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,且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

(1) 单项资产是指单台、单件的资产,如一台设备、一栋房屋等。

(2) 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的资产等。

【注意】 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。

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

(1)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。

(2)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

(1)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。

(2)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

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,资产持有人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

产品交换过程中的价值判断是经济学研究中不可回避的问题。而资产评估属于价值判断的范畴。本书所谓的资产评估,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。

动漫视频



资产评估

资产进行市场交易时,市场参与者大多会依据自己所掌握的知识 and 信息,对交易对象进行价值判断,从而确定交易价格,在此过程中可能会自觉或不自觉地运用资产评估的理论、方法从事相关价值判断。

社会分工和商品经济的发展催生了对专业资产评估服务的需求。资产评估作为一种执业行为,其专业水准和职业公信力会对委托人等当事人的权利保障和市场秩序的维护产生较大影响。因此,立法部门及相关政府管理部门、行业管理机构通过立法、制定准则等方式,对资产评估的主体、行为和责任等加以规范。

2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过了《资产评估法》^①,自2016年12月1日起施行。《资产评估法》所规范的资产评估是指资产评估的执业行为。

《资产评估法》从资产评估执业角度,对资产评估的概念界定为:“评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。”《资产评估法》对资产评估的程序作出了明确规定,要求评估机构及相关评估专业人员对所出具的评估报告依法承担责任。

^① 《中华人民共和国资产评估法(修订征求意见稿)》财办资〔2022〕19号)由财政部于2022年11月公布。

（二）资产评估的内容

一般认为,资产评估应当包括以下基本内容:①资产评估工作是由专门从事资产评估的机构和人员进行的;②资产评估是对拟发生产权交易或变动的资产进行的评估;③资产评估是评估人员依据有关的法律法规和在对被评估资产有关信息全面了解的基础上作出的价值判断;④资产评估具有明确的目的;⑤资产评估应当遵循一定的原则;⑥资产评估必须按照一定的程序进行;⑦资产评估价值类型;⑧资产评估方法。

（三）资产评估的特点

资产评估是资产交易等资产业务的中介环节,是市场经济条件下资产交易和相关资产业务顺利进行的基础。这种以提供资产价值判断为主要内容的经济活动与其他经济活动相比,具有以下鲜明的特点:

1. 市场性

资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物,没有资产产权变动和资产交易的普遍进行,就不会有资产评估的存在。资产评估一般要估算的是资产的市场价值,因此,资产评估专业人员必须凭借自己对资产性质、功能等的认识以及市场经验,模拟市场对特定条件下的资产价值进行估计和判断,评估结果是否客观,并需要接受市场价格的检验。资产评估结论是否经得起市场检验,是判断资产评估活动是否合理、规范以及评估人员是否合格的重要标准。

2. 公正性

资产评估的结果密切关系着资产有关各方的经济利益,如果背离客观、公正的基本要求,就会使资产业务的一方或几方蒙受不必要的损失。这就要求评估人员采取客观、公正、中立的态度,不屈服于任何外来的压力 and 任何一方的片面要求,客观、公正地进行资产评估。公正性对评估机构而言是十分重要的。评估机构只有以客观、公正的评估结果为客户提供优质服务,才能赢得客户的信任,逐步树立自己的品牌;否则必将丧失信誉、失去市场,最终走向破产。

要保证资产评估的公正性,一方面,要强调资产评估机构和评估人员保持超然独立的地位,与资产交易各当事人没有任何利益和利害关系,这是公正性的组织基础;另一方面,资产评估必须按公允、法定的准则和规程执业,遵守公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础。

3. 技术性

资产评估人员在对被评估资产价值作出专业判断的过程中,需要依据大量的数据资料,经过复杂细致的技术性处理和必要的计算,如果不具备相应的专业知识就难以完成评估工作。资产评估的技术性要求评估人员队伍应当由具备一定专业知识的专业技术人员构成,如建筑、土地、机电设备、经济、财务等相关专业人员。

4. 咨询性

资产评估结论是评估人员在评估时根据所能搜集到的数据资料,模拟市场对资产价值所作出的主观推论和判断。不论评估人员的评估依据有多么充分,评估结论仍然是评估人员的一种主观判断,而不是客观事实。因此,资产评估不是一种给资产定价的社会经济活动,它只是一种经济咨询或专业咨询活动。评估结果本身并没有强制执行的效力,评估人员只对评估结论的客观性负责,而不对资产交易价格的确定负责。评估人员只是为资产交易业务提供一个参考价值,最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力。

5. 综合性

综合性是指资产评估工作需要综合应用多方面的知识,所以评估人员必须具有多方面的综合素质,同时,需要了解被评估资产的综合性能和属性。具体来说,评估人员必须全面了解被评估资产的自然属性、社会属性以及市场价格和内在价值,了解被评估资产的相关外界环境,由此能基本

预测其未来的性能、效用和收益。评估工作的综合性是非常突出的,评估小组的人员构成要尽可能综合化,既有熟知工程技术的专家,又有经济学、管理学等方面的专家,还要有相应的预测人员对经济走势和其他方面进行科学的预测。

6. 责任性

责任性是指资产评估机构和评估人员对资产评估结果必须承担相应的法律责任。通常,在市场经济发达的国家,参与评估的评估人员要承担连带责任,这就要求评估人员必须具有良好的职业道德素质,必须充分考虑一切应评估的重要因素。同时,资产评估人员必须在评估报告上签字并加盖所在评估机构的公章,评估结果方为有效。评估结果一旦生效,评估人员和评估机构就必须承担相应的法律责任。

(四) 资产评估的种类

按照不同分类标准可将资产评估分为下列几种形式:

1. 按工作的内容不同,资产评估可分为一般评估、评估复核和评估咨询

一般评估是指正常情况下的资产评估,通常以资产发生产权变动、产权交易以及保险、纳税或其他经济行为为前提。一般评估包括市场价值评估和市场价值以外的价值评估,如企业上市资产评估、组建合资企业资产评估、企业股份制改造资产评估、企业资产抵押贷款资产评估等。

评估复核是指在对被评估资产已经出具评估报告的基础上,由其他评估机构和评估人员对同一被评估资产独立地进行评定与估算并出具评估报告的行为及过程。

评估咨询是一个较为宽泛的术语。确切地讲,评估咨询一般不是对评估标的物价值的估计和判断,它更侧重于对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究,以及与此相关的市场分析和可行性研究等。

2. 按资产评估与评估准则的关系不同,资产评估可分为完全评估和限制评估

完全评估一般是指完全按照评估准则的要求进行资产评估,不适用准则中的背离条款。完全评估中的被评估资产通常不受某些方面的限制,评估人员可以按照评估准则和有关规定,根据评估资料对被评估资产的价值作出判断。

限制评估一般是指根据背离条款,或在法律法规允许的前提下未完全按照评估准则或规则进行的资产评估,评估结果受到某些特殊因素的影响。

3. 按评估对象和适用原则分类不同,资产评估可分为单项资产评估和整体资产评估

单项资产评估是指评估对象为单项可确指的资产的评估。通常,机器设备评估、土地使用权评估、房屋建筑物评估、商标权评估、专利权评估等均为单项资产评估。由于单项资产评估的对象为某一类资产,不考虑其他资产的影响,所以通常由在某一方面具有专业水准的评估人员参加即可完成资产评估工作。

整体资产评估是指以由若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力为评估对象的资产评估,如以企业全部资产为评估对象的企业整体价值评估(或称企业价值评估)、以企业某一部分或某一车间为评估对象的整体资产评估、以企业全部无形资产为评估对象的无形资产整体评估等。企业价值评估是整体资产评估中最常见的形式。整体资产评估不同于单项资产评估,其关键之处就在于,在整体资产评估工作中要以贡献原则为中心,考虑不同资产的相互作用以及它们对企业整体生产能力或总体获利能力的影响。

三、资产评估的功能

评价和评值是资产评估最基本的内在功效和能力。资产评估源于人们希望了解和掌握在一定条件下资产的价值的需求。随着人们对在各种条件下了解资产价值的需求的不断增加,资产评估

也在不断发展,其评价和评值的功能得到不断完善。

(一)评价功能

评价功能是指资产评估可以对企业资产的经营效果进行评价,反映不同时间、地域、经济背景条件下的资产价值与运营绩效的差异性,以此检查、考核评价对象的经营状况和管理绩效。例如,开展企业承包、租赁的资产评估,可以客观地评价承包方、租赁方的经营业绩和资产增值情况,进一步加强、改善企业资产管理工作,提高企业经济效益。

(二)评值功能

评值功能是指资产评估主要对资产价值的内在功效和能力进行评定估算,为资产业务提供基础数据与决策依据。由于价值规律与市场供求等因素的作用和影响,资产的价格具有变动性,资产的账面价值难以反映其真实价值,资产现时价值才是资产交易双方真正的利益所在。因此,只有通过评估而确定的资产现时价值才能满足资产业务交易的需要。

四、资产评估的作用

在不同的历史时期和不同的社会经济条件下,资产评估可能会发挥不同的作用。结合当前的社会经济条件,资产评估主要发挥着以下基本作用:

(一)咨询作用

资产评估的咨询作用是指资产评估结论为资产业务提供专业化估价意见,该意见本身并无强制执行的效力。它只是给相关当事人提供有关资产交换价值方面的专业判断或专家意见,资产评估不能也不应该取代资产交换当事人的交易决策。

(二)管理作用

资产评估的管理作用是指国家或政府在利用资产评估过程中所发挥的特殊作用。在社会主义市场经济初级阶段的某一时期,作为国有资产所有者代表的国家,不仅把资产评估视为提供专业服务的行业,而且将其作为保护国有资产、促使国有资产保值增值的工具和手段。在资产评估开展初期,国家通过制定申请、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序,使得资产评估具有管理的作用。但是,资产评估的管理作用并不是与生俱来的,它只是国有资产评估在特定历史时期的特定作用。它会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而加强或弱化。

(三)鉴证作用

资产评估的鉴证作用是指资产评估结果的合法性、真实性和公平性可以为资产业务的顺利进行提供一定的可信度保障,减免法律纠纷,为资产业务当事人提供重要的决策依据。鉴证由鉴别和举证两个部分组成。鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果做出的独立判断;而举证则是为该判断提供理论与事实支撑,使之做到言之有理、持之有据。

【提示】评估结论不应当被视作对评估对象可实现价格的保证。资产评估师执行资产评估业务,应当关注评估对象的法律权属,并在评估报告中对评估对象法律权属及其证明资料来源予以必要说明。评估师不得对评估对象的法律权属提供保证。

【注意】资产评估从事的是价值鉴证,而不是权属鉴证。

任务三

资产评估的基本要素

从资产评估的产生和发展中可以看出,科学的资产评估是指由专门机构和专业人员,依据国家有关规定和数据资料,按照特定的目的,遵循一定的计价标准、原则和程序,运用科学的方法,对资产价值进行评定估算的过程。根据资产评估的概念,资产评估包含以下基本要素:

一、资产评估的主体

资产评估的主体是指进行资产评估活动的组织者和操作者,即评估人。评估人包括法人(评估机构)和自然人(评估专业人员)。其中,评估机构是由一定数量的评估专业人员所组成的从事资产评估业务的专业机构;评估专业人员是在评估机构从事资产评估业务的具有专业知识和评估经验的评估从业人员。

【注意】评估机构和评估专业人员是一个有机的整体,评估机构必须是由具有一定数量评估专业人员组成的机构,评估专业人员不能脱离评估机构而独立从事评估活动,不能把二者割裂开来,单纯地将评估主体理解为评估机构或评估专业人员。

【提示】评估专业人员包括评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。评估师是指通过评估师资格考试的评估专业人员。国家根据经济社会发展需要确定评估师专业类别。

资产评估工作的政策性强、技术复杂、工作量较大,所以必须由合法的资产评估机构和具有资产评估资格的人员来承担,并负有法律责任。

合法的资产评估机构是指持有国务院或省、自治区、直辖市人民政府国有资产行政管理部门颁发的国有资产评估资格证书的,正式登记注册并领有工商营业执照的资产评估机构。具有资产评估资格的人员是指经过严格的考试或考核,具有资产评估能力并取得资产评估资格的人员。在我国,资产评估人员必须通过全国统一考试取得注册评估师资格,才能承担资产评估的工作。

目前,我国资产评估工作已收到了相当明显的成效,各种类型的资产评估机构正在逐步建立和完善。这些资产评估机构从组织形式上可分为如下三种:

(1)专业性资产评估机构。此类机构如房地产评估事务所等。这类机构专门从事某一方面的资产评估业务,具有精通这一方面的专门人才,但这些人才也需要通过资产评估的专业培训,取得“国有资产评估资格证书”后才能承担本资产评估业务。

(2)兼营性资产评估机构。此类机构如会计师事务所、财务咨询公司等。它们原先已有较强的专业技术力量,只要增加或临时聘请一些必需的、有关方面的专业技术人员,经过一定的资产评估知识培训和考试考核,在取得“国有资产评估资格证书”后就可以承担资产评估业务。

(3)综合性资产评估机构。此类机构如资产评估公司、资产评估事务所。其特点是实行独立核算的企业化经营,遵循独立性、职业性和专业性原则,承担各行业与各部门的资产评估业务,这种类型的机构拥有各类与评估业务相关的专业人员,具有雄厚的资产评估技术力量。

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,是指被评估的资产。会计学所称的资产是指企业过去的交易或事项形成的、由企业拥有和控制的、预期会给企业带来经济利益的资源,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学上所称的资产具有更广泛的概念: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,也包括一组具有获利能力的综合资产,即整体资产。资产评估的客体如图 1-1 所示。

从图 1-1 可以看出,资产评估的客体多种多样,而且在运营中的作用各不相同,产生的效益也有很大差别,这些都决定了资产评估是一项极其复杂的工作。

三、资产评估的依据

资产评估是由专业人员对被评估资产在某一时点的价值量大小所作的判断,但这种判断不是

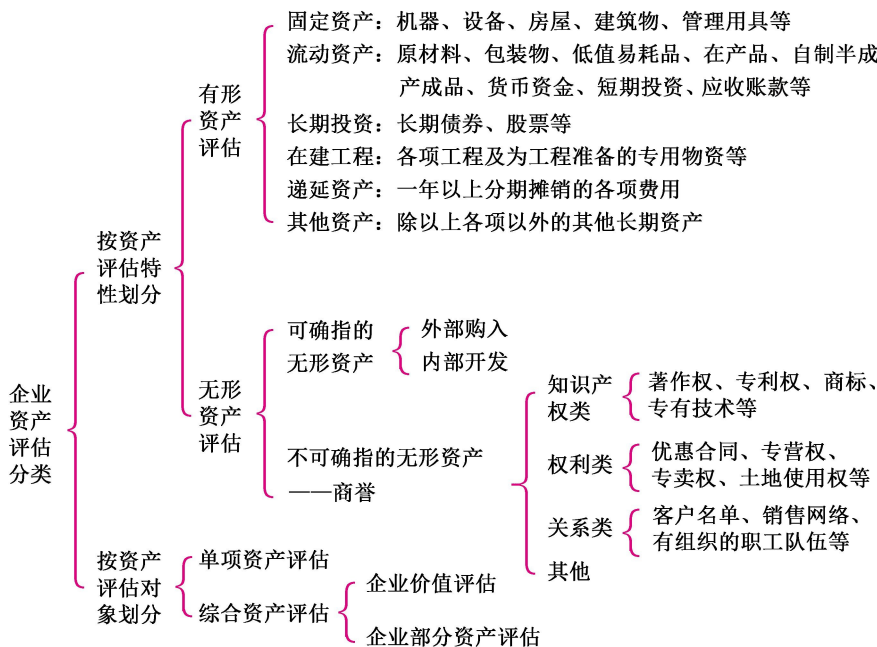


图 1-1 资产评估的客体

随意的估算，必须具有科学的依据。

一般情况下，资产评估的依据包括四方面内容：①与资产评估相关的法律、法规；②反映资产评估经济行为的文件；③与被评估资产相关的重大合同协议；④与被评估资产有关的取费标准和其他参考资料。

四、资产评估的目的

资产评估的目的是指资产业务引发的经济行为，如企业进行股份制改造、上市、资产抵押贷款等。资产评估的目的反映了资产评估结果的具体用途，它直接决定和制约资产评估的价值类型与评估方法的选择。

五、资产评估的原则

资产评估的原则是资产评估的行为规范，是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。评估人员只有在一定的评估原则指导下作出的评估结果才具有可信性。

六、资产评估的程序

资产评估的程序是指资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。为了保证资产评估结果的科学性，任何一项资产评估业务，无论是规模较大的企业整体资产，还是单独的一台设备，在进行资产评估工作时，都必须按照国家有关规定进行财产清查、市场调研、评定估算、验证结果等工作程序，否则将影响资产评估的质量。

七、资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是指资产评估价值质的规定性，即价值内涵，是对资产评估结果价值属性

的抽象和归纳。《国际评估准则》中将价值类型分为两大类：一类是市场价值，另一类是市场价值以外的价值。中国资产评估协会于2017年10月1日起施行的《资产评估价值类型指导意见》明确了资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

八、资产评估的方法

资产评估的方法主要有三种，即成本法、市场法和收益法。这三种方法分别从不同的角度对资产价格进行评定估算。成本法是基于资产重新购置或建造的价格或成本，通常适用于机器设备、房地产等固定资产的评估以及资产补偿的评估。市场法是基于同类资产或类似资产在市场上的成交价来估算评估对象的价格，适用于流动资产、房地产等交易活跃的资产估价。收益法是基于资产的未来获利能力对资产进行估价，适用于能单独测算其未来收益的资产估价。

任务四

资产评估的相关关系

一、资产评估与清产核资

清产核资是清查企业财产、核实企业资金的过程，是国家为了“摸清家底”，了解现有资产的实际存量 and 价值状况，解决企业的账面价值与实际价值严重不符等问题而进行的一项管理活动。新中国成立以来，先后进行过5次全国性的清产核资工作。清产核资与资产评估在许多方面具有相同的内容，因此，往往容易混淆。为了更好地理解资产评估，必须正确区别资产评估与清产核资。

（一）资产评估与清产核资的联系

1. 资产评估与清产核资都属于资产管理的范畴，是资产业务的一种形式

在市场经济条件下，作为资产业务范畴的资产管理具有多种多样的形式，但其目的无非是提高资产的运营效率，使有限的经济资源发挥最大的经济效力。作为资产管理的内容，资产评估和清产核资分别是两种不同的手段。

2. 资产评估和清产核资都是以资产作为对象的资产管理方式

资产评估是对拟发生交易或产权变动的资产的价值进行的估算，作为资产评估对象的资产既可以是会计资料中已经确认的有形资产或无形资产，也可以是尚未在会计账簿中予以确认但能够给企业带来预期经济效益的资源。清产核资只是对企业已入账的部分有形资产进行清查核实、重估调账，主要以实物资产为主，对于尚未入账或已入账的无形资产、流动资产等则一般不作为清产核资的对象。尽管两者在资产的范围上有一定的区别，但它们的行为指向的都是资产。

3. 资产评估和清产核资都要对资产进行清查和核实等工作

资产评估前期工作的一项重要内容就是与被评估单位一起对被评估资产的现有数量和质量状况进行清查和核实，在现场工作阶段，评估人员还要逐项勘察、检测，以确定被评估资产的价值状况。开展清产核资工作的主要目的是摸清资产主体所占有资产的历史价值及其变化情况，不对资产进行清查和核实就难以达到其目的。

（二）资产评估与清产核资的区别

1. 目的不同

资产评估的目的在于通过评定估算资产的现时价值，适应资产产权的变动与交易，促进资产产权的合理流动，维护资产业务有关各方的合法权益。而清产核资的主要目的则是摸清企业的家底，

为企业管理和核算提供基础与依据,促进企业管理的科学化。

2. 方法不同

资产评估是由专门的评估机构和专业评估人员按照严格的评估程序、运用规范的评估方法进行的,评估结果通常以评估报告的形式提交给委托方,具体包括市场法、成本法和收益法三种基本评估方法,任何评估机构或评估人员都不得违反程序。而清产核资则一般没有法定的、严格的评估方法和评估程序,在进行中可以根据实际情况灵活掌握。

3. 价值尺度不同

清产核资只考虑资产本身的价值,按照资产的历史成本原则计价。而资产评估不仅必须考虑资产使用的收益以及资产占有单位各类资产的匹配情况,还必须考虑货币的时间价值等,主要反映企业资产的获利能力和现时价值。

4. 范围不同

清产核资通常仅对企业的有形资产即实物资产、各种款项、债权和债务进行清理核实。而资产评估还必须对无形资产如商誉、商标、专利以及土地使用权等进行评定估算,其范围比较宽泛。

5. 主体和功能不同

清产核资一般在上级有关部门的指导下,由企业内部财务人员进行,因此不具有客观性和公正性。而资产评估必须由企业之外专门的资产评估机构和人员进行,资产评估提供的服务属于社会中介服务,具有独立性,因此资产评估既具有评值功能,也具有评价功能和公证功能。

6. 结果的效力不同

清产核资的结果只能在企业自身经济核算时以及向上级反映企业经营状况时使用,其结果不具有法律效力。而资产评估的结果则可以作为企业股东或其他利益主体维护自己合法权益的法律依据,评估机构和评估人员对资产业务的有关方面承担相应的法律责任。因此,资产评估结果的效力比较强。

二、资产评估与会计计价

由于资产评估产生于对资产价值进行估算的客观需要,资产评估所需要的数据资料有相当一部分是来源于企业的财务会计数据,而会计也涉及对资产价值进行计量的问题,因此,有人认为,资产评估是现代会计发展到一定阶段后分离出来的一种社会经济活动,资产评估与会计计价有一种密不可分的关系。从会计与资产评估自身的发展来看,两者确实存在着许多联系,但它们之间也存在着根本的区别,只有科学地认识它们之间的不同点,才能充分发挥资产评估和会计在社会经济中的不同作用。

(一) 资产评估与会计计价的联系

1. 资产评估的结论为会计计价提供依据

我国《公司法》及相关法律法规规定,当投资方以非货币资产投资时,应当对非货币资产进行资产评估,以资产评估结果为依据,确定投资数额,并以此作为公司会计入账的重要依据。当企业进行联合、兼并、重组等产权变动经济行为时,也需要对拟发生产权变动的资产进行评估,评估结果可以作为产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。此外,为了消除通货膨胀等因素的影响,使财务报表使用者正确理解和使用财务报表数据,《国际会计准则》及许多国家的会计制度中,也提倡或允许同时使用历史成本和现行公允价值对有关资产进行记账与披露,而公允价值一般可通过资产评估得到。

【提示】在特定条件下,资产会计计价和财务报告需要利用资产评估结论。鉴于此,《国际评估准则》对资产评估与会计之间的联系给予了充分的考虑,对“以会计报表为目的的资产评估”方面的内容作出了规定。

2. 资产评估结论的形成依赖于会计提供的有关数据资料

资产评估结论的形成需要大量的数据支持,评估中所依据的许多数据资料来源于企业的会计资料和财务数据,特别是续用前提下的资产评估。如企业会计账簿中记录的取得资产的原始凭证,是资产评估工作中确定资产产权和原始价值构成的重要证明资料;对固定资产修理和损耗情况的记录,是资产评估工作中判断其实际贬值、确定成新率指标的重要参考;资产评估工作中对资产的预期收益、预期风险的测算都离不开企业的财务会计数据。另外,由于资产评估结论的形成依赖于会计提供的有关数据资料,这些企业会计数据资料的准确性在一定程度上也会对资产评估结果的质量产生影响。

无论是特定条件下会计计价利用资产评估的结果,还是资产评估需要参考会计数据资料,都说明资产评估与会计有着一定的联系,而且这种联系会随着投资者对企业披露资产现值要求的不断提高而更加紧密。

(二) 资产评估与会计计价的区别

尽管资产评估与会计计价之间存在着一定的联系,但从本质上来说,两者属于不同的经济活动领域,有着明显的区别。

1. 性质和基本职能不同

会计是一项以记账、算账和报账为基本手段,连续系统地反映和监督企业生产经营、财务收支及其成果的社会活动,是企业组织管理中的一个重要组成部分,其基本职能是对会计主体经济活动的反映和监督。而资产评估则是一种以提供资产价值判断为主要内容的咨询活动,是一种社会中介服务活动,其基本职能是估值和评价。

2. 确定资产价值的依据不同

会计账簿中为了能够清楚地反映资产的取得成本,主要是以历史成本为依据记录资产的价值,对于没有发生实际耗费的资产,通常情况下不予确认。但在资产评估中,判断一项资产是否有价值以及价值的大小,则不能简单地以是否发生历史成本为标准,必须以资产的效用和市场价值为依据。对于那些虽有历史成本发生,但在评估基准日及其以后不能再给企业创造收益的资产,或没有市场需求的资产,从资产评估的角度来看,则没有价值;而对于那些虽没有发生实际支出,但能给企业带来预期收益的项目,仍然可以对其价值进行评估。

3. 计价方法不同

现代会计理论为了解决通货膨胀因素的影响,使会计资料更好地反映资产的现时价值,对于资产计价方法在历史成本计价的基础上,又提出了重置成本、变现价值、收入现值和清算价值等多种新的会计计量标准。但到目前为止,世界各国普遍采用的资产计价方法仍然以历史成本为主。而资产评估中的资产价值评估除了可以利用核算方法外,还广泛应用收益法、市场法等多种技术方法。

4. 计价目的不同

会计与资产评估虽然都要对资产的价值进行确认和计量,但两者的计价目的不同。会计计价的总体目标是全面反映企业的历史和现实资产状况,为企业管理服务。而资产评估的总体目标则是为资产交易提供估值服务。

三、资产评估与审计

(一) 资产评估与审计的联系

资产评估与审计都是通过专业机构和人员为社会提供中介服务,两者在业务上有一定的联系。从我国的实际情况来看,资产评估与审计的联系主要表现在以下几个方面:

1. 使用的方法有相同之处

审计的主要工作之一是对反映企事业单位经济活动的财务资料及其相关资料的真实性、公允性与合理性等方面作出判断,属于“事实判断”的范畴,因此审计中主要运用的方法是分析和证实法,如对期初余额的分析性复核、对应收账款的函审、对存货的监盘等。资产评估虽然是对被评估资产的价值作出判断,具有“价值判断”的性质,但在资产评估工作中也会广泛运用分析和证实法。如在资产评估中的资产清查阶段,需要对委托方申报的评估对象进行核实和界定,就要用到证实的方法;对应收账款价值的判断,通常也会向债务人发询证函;对存货的数量和价值判断,必须依赖于评估人员对存货的检测和盘点;等等。可以说,资产评估中很多方法是借鉴了审计的方法,特别是对流动资产的评估。

2. 资产评估与审计相互配合开展工作

在实际工作中,资产评估与审计通常情况下是相互配合的。企业经过审计后,剔除了财务资料中的虚假成分,使其公允性得到证实,在此基础上开展资产评估工作,可以大大减少资产评估的工作量,如评估前期的财产清查、企业整体资产评估中的流动资产评估等,审计结果为评估提供了基础数据。企业经过资产评估后,对资产的现存数量及其产权进行了核实,对资产的现实价值进行了估算,这些资料也都为审计财务报表提供了重要参考。

(二) 资产评估与审计的区别

资产评估与审计虽同为专业服务性质的活动,但两者有着本质的区别,主要表现在以下方面:

1. 产生的社会条件和活动的本质不同

审计是在现代企业两权分离背景下产生的,旨在对企业财务报表所反映的企业财务状况和经营成果的真实性和公允性作出事实判断,具有明显的公证性特征。资产评估是在市场经济充分发展的条件下,为适应资产交易、产权变动的需要而产生的,旨在为委托人与有关当事人的被评估资产作出价值判断,具有明显的咨询性特征。

2. 执业过程中遵循的原则不同

审计人员在执业过程中,要自始至终地贯彻公证、防护和建设三大专业原则。而资产评估人员在执业过程中,必须遵循供求、替代、贡献和预期等基本经济原则。

3. 专业基础不同

审计的主要工作是围绕着会计及相关法规进行的,开展审计工作所需的专业知识主要以会计、税法及其他经济法规等知识为基础,因此,审计人员主要由具有财务方面知识的人员构成。而开展资产评估工作所需的专业知识,除了经济学、法律、会计等社会科学知识外,工程技术等方面的自然科学知识也是其重要的组成部分,资产评估体现了专业知识的综合性。

4. 与会计原则的关系不同

尽管现代审计的业务范围不断扩大,但对会计报告的审计仍然是审计的基本业务,审计会计报表及其相关业务的标准与会计是一致的,如对资产价值的计量都以历史成本原则为主,凡是违背了这一会计原则的,审计都将给予查处。而资产评估虽然与会计有着密切的联系,但在资产价值计量标准上却有很大区别,会计强调资产的历史成本,而资产评估则强调资产的现时价值,注重资产的重置成本、市场价值和未来收益的价值。

任务五

资产评估相关当事人

一、评估委托人

资产评估是一项委托或受托的民事事项,资产评估需要签订委托合同,委托合同的委托方就是

评估委托人,受托方则是评估机构,两者是民事合同的当事双方。

(一)评估委托人的概念

《资产评估法》规定,资产评估委托人应当与评估机构订立委托合同。也就是资产评估作为一项民事经济活动,是建立在委托契约基础上的。与资产评估机构就资产评估专业服务事项签订委托合同的民事主体,就是资产评估的评估委托人。

委托人可以是一个,也可以是多个;可以是法人,也可以是自然人。一旦委托合同签订,该评估委托合同就受《民法典》规范,评估委托人和资产评估机构享有委托合同中规定的权利,同时也都要严格履行委托合同约定的义务。

《资产评估法》规定,评估分为法定评估和非法定评估。为法定评估的,委托人的确定需要符合国家有关法律、法规的规定;为非法定评估的,委托人可以在自愿协商的原则下确定。

(二)评估委托人的权利与义务

1. 评估委托人的权利

评估委托人可以根据委托合同的约定,享有合同中规定的相关权利。《资产评估法》对评估委托人的权利有以下规定:

(1)评估委托人有权自主选择符合《资产评估法》规定的评估机构,任何组织或者个人不得非法限制或者干预。

(2)评估委托人有权要求与相关当事人及评估对象有利害关系的评估专业人员回避。为了保证资产评估的公正性,当发现参与评估工作的评估机构中有与相关当事人或资产评估对象存在利害关系的评估专业人员,或者评估机构安排的评估专业人员与相关当事人或资产评估对象存在利害关系的,评估委托人有权要求有利害关系的机构或人员回避。

(3)当评估委托人对资产评估报告结论、评估金额、评估程序等方面有不同意见时,可以要求评估机构解释。评估委托人认为评估机构或者评估专业人员违法开展业务的,可以向有关评估行政管理部门或者行业协会投诉、举报,有关评估行政管理部门或者行业协会应当及时调查处理,并答复评估委托人。

2. 评估委托人的义务

评估委托人在享有必要权利的同时,还必须承担评估委托合同约定的义务。《资产评估法》对委托人的义务有以下规定:

(1)评估委托人不得对评估行为和评估结果进行非法干预。评估委托人不得串通、唆使评估机构或者评估专业人员出具虚假评估报告。为了保证资产评估的客观公正性,任何人都不允许对资产评估机构或者评估专业人员的评估工作进行非法干预,更不能串通、唆使评估机构或评估专业人员出具虚假评估报告。

(2)评估委托人应当按照合同约定向评估机构支付费用,不得索要、收受或者变相索要、收受回扣。

(3)评估委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。提供真实、完整、合法的权属证明、财务会计信息和其他资料是资产评估业务正常开展的基础。所谓真实,是指提供的相关资料的内容必须反映评估对象的实际情况,不得弄虚作假;所谓完整,是指提供的相关资料种类应当齐全,内容应当完整,不得有遗漏;所谓合法,是指提供的相关资料的内容和形式应当符合法定要求。评估委托人对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责是其最基本的义务。

(4)评估委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,不得滥用评估报告及评估结论。《资产评估准则》要求资产评估报告明确该评估报告的评估目的。评估委托人使用

评估报告应当符合评估目的的要求,不得将评估报告的结论用作其他目的,或者提供给其他无关人员使用。除非法律法规有明确规定,评估委托人未经评估机构许可,不得将资产评估报告全部或部分内容披露于任何公开的媒体。

二、评估机构

(一) 评估机构的概念

评估机构是资产评估委托合同^①的受托人,是出具资产评估报告的主体,也是对资产评估报告承担法律责任的法人(或非法人组织)主体。

根据《资产评估法》的规定,资产评估机构是对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务机构。

评估机构是依法成立的享有独立民事责任的法人组织。评估专业人员从事评估业务,应当加入评估机构,并且只能在一个评估机构从事业务,不能私自接受委托从事资产评估业务。资产评估机构一般都会加入评估行业协会,接受行业协会的自律管理。

中国资产评估协会是资产评估行业的全国性自律组织,依法接受财政部和民政部的指导、监督。评估机构加入资产评估协会可以及时掌握行业的政策及动态,通过参加行业的继续教育培训提高执业水平、规范执业行为,提高专业服务的社会公信力,通过与会员单位的交流提高管理水平,在出现执业纠纷的情况下,行业协会可以最大限度地保护机构的合法权利。

目前,我国资产评估机构的组织形式主要为有限责任公司制和合伙制两种模式,由于历史原因,绝大部分机构在法律形式上选择的是有限责任公司制模式。但从内部管理的实质来看,部分评估机构在法律形式上采用有限责任公司制,而在实际分配和管理模式上采用的是合伙制模式。

(二) 评估机构的权利与义务

1. 评估机构的权利

评估机构依法享有评估委托合同中约定的权利。我国《资产评估法》对资产评估机构应享有的权利有以下规定:

(1) 评估委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的,评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。

(2) 评估委托人要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形的,评估机构有权解除合同。

评估机构享有的上述权利可以使评估机构在签订评估委托合同后,如果发现委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料,或者评估委托人要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形,可以拒绝出具评估报告或单方面解除评估委托合同,而无须为此承担责任。

上述规定是杜绝由于委托人或产权持有人(或被评估单位)不提供相关评估资料,或者提供虚假信息资料导致评估机构出具虚假或不实评估报告的重要举措,同时也是对评估机构诚信的一种保护。

2. 评估机构的义务

评估机构依法承担评估委托合同中约定的义务。《资产评估法》对资产评估机构的义务有如下规定:

^① 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(2017)规定:资产评估委托合同,是指资产评估机构与委托人订立的,明确资产评估业务基本事项,约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容的书面合同。

(1) 评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则,依法独立、客观、公正开展业务,建立健全质量控制制度,保证评估报告的客观、真实、合理。

(2) 评估机构应当建立健全内部管理制度,对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督,并对其从业行为负责。

(3) 评估机构应当依法接受监督检查,如实提供评估档案以及相关情况。评估档案的保存期限不少于 15 年;属于法定评估业务的,保存期限不少于 30 年。

三、产权持有人

所谓产权持有人,是指评估对象的产权持有人。当评估对象为股权或所有者权益时,产权持有人是指股权或所有者权益的拥有者。与相关股权或所有者权益对应的被投资单位则称为被评估单位。

【注意】委托人与产权持有人可能是同一主体,也可能不是同一主体,资产评估的委托人并不一定是评估对象的产权持有人。

例如,按照国有资产评估管理法规的规定,国有企业法人转让财产权需要由产权持有人委托评估机构,这时的委托人与产权持有人为同一主体;国有企业收购非国有资产,如果被收购方不同时作为委托人,评估委托人与评估对象的产权持有人则不是同一主体。

四、报告使用人

(一) 报告使用人的概念

报告使用人是指法律、法规明确规定的,或者评估委托合同中约定的,除评估委托人之外有权使用资产评估报告或评估结论的其他资产评估当事人。

对法律、法规中没有明确规定,也未在评估委托合同中约定且未经过评估机构书面同意,得到或利用资产评估报告或者结论的其他单位和个人,并不作为评估报告使用人。

(二) 报告使用人的权利与义务

评估报告使用人有权按照法律规定、资产评估委托合同约定以及资产评估报告载明的使用范围和方式使用评估报告或评估结论。

评估报告使用人未按照法律、法规或资产评估报告载明的使用范围和方式使用评估报告的,评估机构和评估专业人员将不承担责任。

评估机构和评估专业人员不承担非评估报告使用人使用评估报告的任何后果和责任。

【做中学 1—1】 A 公司委托评估机构 B 对 X 公司股权进行评估,评估报告载明的评估委托人是 A 公司,报告使用人为 A 公司及其关联公司 C 公司,评估目的是为 A 公司和 C 公司增资 X 公司提供 X 公司股权的价值。在上述经济行为实施过程中,出现一家 D 公司,其也需要对 X 公司增资,但是在评估委托合同上没有约定 D 公司为评估报告使用人,国家法律、法规也没有明确规定 D 公司是评估报告的法定使用人,D 公司可能因实施的经济行为与 A、C 公司一致,借用评估机构 B 出具的评估报告。

但是,评估机构 B 仅对 A、C 公司按照约定要求使用评估报告产生的后果承担责任,不会对 D 公司使用评估报告的后 果承担责任,D 公司将对自己使用评估报告的行为及后果承担责任。

任务六

资产评估法律与准则

为规范资产评估行为,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,促进资产评估行业的健康发展,维护社会主义市场经济秩序,2016 年 7 月 2 日,全国人大常委会审议通过《资产评估法》,并

于2016年12月1日起施行。这是我国社会主义市场经济法律体系建设的一项重要成果,也是资产评估行业发展的一个重要里程碑,标志着我国资产评估行业进入了依法治理的新时代。

《资产评估法》的施行,有利于进一步完善国家基本经济制度,可为各类产权交易提供公允的价值尺度,既维护国有资产权益、防止国有资产流失,也维护多方非国有投资者权益;有利于完善市场经济机制体制的运行,实现市场机制对生产要素的有效配置;有利于评估行政管理部门统一监管尺度,划清行政监管部门权力边界,规范资产评估行业健康有序发展。

一、《资产评估法》

(一)立法的宗旨和重点

《资产评估法》旨在规范资产评估行为,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,促进资产评估行业健康发展,维护社会主义市场经济秩序。

1. 明确资产评估当事人的权利与义务,规范资产评估行业基本制度

明确评估师、评估机构、委托人的权利与义务以及他们之间的法律关系,将制定评估基本准则、资格考试制度、执业登记制度、行业监管制度、行业自律制度等作为立法重点,对评估业务的专业性、操作性问题仅作原则性规定。

2. 坚持资产评估行业的市场属性,使其既符合国情,又要与国际通行准则接轨

明确资产评估行业是一个以市场价值理念为基础的综合现代高端服务业的定位,坚持市场配置资源的原则。资产评估立法既要充分考虑我国社会主义市场经济发展的要求和资产评估行业发展的现状,也要借鉴成熟市场经济国家的经验,反映《国际评估准则》的基本精神,还要适应行业发展趋势,具有一定的前瞻性。

3. 建立部门协调配合机制,逐步完善行政管理体制

针对目前政出多门、执业标准不统一的问题,按照“统分结合”的原则,在实行统一市场准入、统一基本准则和统一法律责任的基础上,实行不同评估类别之间既有区别也有融合、各有关行政管理部门在协调配合机制框架下的部门分工负责制,明确行业自律职责和监管责任,为今后进一步理顺资产评估行业管理体制、促进行业健康发展奠定基础。

4. 加强行政监管,增强行业自律

资产评估不仅涉及资产所有者或交易当事人的权益,在很多情况下还涉及国家利益和社会公众利益,必须加强对评估行业的行政监管,增强行业自律能力。行政监督重点应放在加强注册资产评估师和评估机构的资格、资质认证以及依法执业的管理上。

(二)《资产评估法》的主要内容

1. 关于资产评估的内涵

《资产评估法》所称资产评估,是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。《资产评估法》中评估主体为评估机构和评估专业人员;评估业务属于委托性质,自然人、法人或者其他组织需要确定评估对象价值的,可以自愿委托评估机构评估(《资产评估法》第三条);评估对象为不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或其他经济权益,涵盖了现有的包括资产评估、房地产估价、土地估价、矿业权评估、旧机动车鉴定估价和保险公估在内的六类评估领域,资产评估简称“评估”。

2. 关于法定评估

一般来说,某资产是否需要评估,取决于资产所有者和资产交易双方的意愿。对于特定资产评估,如国有资产、涉及公共利益的资产等相关法律规定必须委托评估的,称为法定评估。考虑到相

动漫视频



资产评估法

关法律法规,如《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国有资产评估管理办法》等已有这方面的规定,《资产评估法》没有采用逐项列举的方式,而是规定“涉及国有资产或者公共利益等事项,法律、行政法规规定需要评估的,应当依法委托评估机构评估”(第三条)。对于法定评估,《资产评估法》还特别规定“应当依法选择评估机构”(第二十二条)。

3. 关于评估专业人员

为了规范评估师的专业胜任能力,保证评估执业质量,《资产评估法》指出,“评估师是指通过评估师资格考试的评估专业人员。国家根据经济社会发展需要确定评估师专业类别”(第八条)。《资产评估法》还明确指出评估师在执业过程中应享有的权利和应履行的义务。

4. 关于评估机构

评估机构是指具备相应资质条件、依法设立并从事评估业务的专业机构。《资产评估法》提出,“评估机构应当依法采用合伙或者公司形式,聘用评估专业人员开展评估业务”(第十五条)。这样规定主要是考虑到资产评估师的工作类似职业律师和会计师,其机构的组织形式符合资产评估行业的职业特点。为了严格评估机构的准入,《资产评估法》还规定,“设立评估机构,应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。评估行政管理部门应当及时将评估机构备案情况向社会公告”(第十六条),“评估机构应当依法独立、客观、公正地开展业务,建立健全质量控制制度,保证评估报告的客观、真实、合理”(第十七条)。

5. 关于行业自律

为了规范资产评估行业自律,《资产评估法》对行业自律组织的职责范围分别作了规定。评估行业协会是评估机构和评估专业人员的自律性组织,依照法律、行政法规和章程实行自律管理。同时规定资产评估行业自律组织应履行的职责(第三十六条),且应当建立沟通协作和信息共享机制,根据需要制定共同的行为规范,促进评估行业健康有序发展(第三十七条)。

6. 关于行政监管

资产评估不仅涉及资产所有者或交易当事人的权益,而且在很多情况下还涉及国家利益和社会公众利益,必须加强对评估行业的行政监管,把其重点放在加强评估机构的合法运营上。《资产评估法》指出,“设区的市级以上人民政府有关评估行政管理部门依据各自职责,负责监督管理评估行业,对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚,将处罚情况及时通报有关评估行业协会,并依法向社会公开”(第四十条),“评估行政管理部门对有关评估行业协会实施监督检查,对检查发现的问题和针对协会的投诉、举报,应当及时调查处理”(第四十一条)。

7. 关于法律责任

资产评估当事人承担的法律责任包括民事责任、行政责任和刑事责任三类,责任主体包括评估师、评估机构,还有委托人、行业管理部门及自律组织等。《资产评估法》对各种主体、各类责任均作了相应规定,具体包括以下几条:

《资产评估法》第四十四条 评估专业人员违反本法规定,有下列情形之一的,由有关评估行政管理部门予以警告,可以责令停止从业六个月以上一年以下;有违法所得的,没收违法所得;情节严重的,责令停止从业一年以上五年以下;构成犯罪的,依法追究刑事责任:①私自接受委托从事业务、收取费用的;②同时在两个以上评估机构从事业务的;③采用欺骗、利诱、胁迫,或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务的;④允许他人以本人名义从事业务,或者冒用他人名义从事业务的;⑤签署本人未承办业务的评估报告或者有重大遗漏的评估报告的;⑥索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的佣金、财物,或者谋取其他不正当利益的。

《资产评估法》第四十五条 评估专业人员违反本法规定,签署虚假评估报告的,由有关评估行



政管理部门责令停止从业两年以上五年以下;有违法所得的,没收违法所得;情节严重的,责令停止从业五年以上十年以下;构成犯罪的,依法追究刑事责任,终身不得从事评估业务。

《资产评估法》第四十六条 违反本法规定,未经工商登记以评估机构名义从事评估业务的,由工商行政管理部门责令停止违法活动;有违法所得的,没收违法所得,并处违法所得一倍以上五倍以下罚款。

《资产评估法》第四十七条 评估机构违反本法规定,有下列情形之一的,由有关评估行政管理部门予以警告,可以责令停业一个月以上六个月以下;有违法所得的,没收违法所得,并处违法所得一倍以上五倍以下罚款;情节严重的,由工商行政管理部门吊销营业执照;构成犯罪的,依法追究刑事责任:①利用开展业务之便,谋取不正当利益的;②允许其他机构以本机构名义开展业务,或者冒用其他机构名义开展业务的;③以恶性压价、支付回扣、虚假宣传,或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的;④受理与自身有利害关系的业务的;⑤分别接受利益冲突双方的委托,对同一评估对象进行评估的;⑥出具有重大遗漏的评估报告的;⑦未按本法规定的期限保存评估档案的;⑧聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务的;⑨对本机构的评估专业人员疏于管理,造成不良后果的。

评估机构未按本法规定备案或者不符合本法第十五条规定的条件的,由有关评估行政管理部门责令改正;拒不改正的,责令停业,可以并处一万元以上五万元以下罚款。

《资产评估法》第四十八条 评估机构违反本法规定,出具虚假评估报告的,由有关评估行政管理部门责令停业六个月以上一年以下;有违法所得的,没收违法所得,并处违法所得一倍以上五倍以下罚款;情节严重的,由工商行政管理部门吊销营业执照;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

《资产评估法》第四十九条 评估机构、评估专业人员在一年内累计三次因违反本法规定受到责令停业、责令停止从业以外处罚的,有关评估行政管理部门可以责令其停业或者停止从业一年以上五年以下。

《资产评估法》第五十条 评估专业人员违反本法规定,给委托人或者其他相关当事人造成损失的,由其所在的评估机构依法承担赔偿责任。评估机构履行赔偿责任后,可以向有故意或者重大过失行为的评估专业人员追偿。

《资产评估法》第五十一条 违反本法规定,应当委托评估机构进行法定评估而未委托的,由有关部门责令改正;拒不改正的,处十万元以上五十万元以下罚款;情节严重的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

《资产评估法》第五十二条 违反本法规定,委托人在法定评估中有下列情形之一的,由有关评估行政管理部门会同有关部门责令改正;拒不改正的,处十万元以上五十万元以下罚款;有违法所得的,没收违法所得;情节严重的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任:①未依法选择评估机构的;②索要、收受或者变相索要、收受回扣的;③串通、唆使评估机构或者评估师出具虚假评估报告的;④不如实向评估机构提供权属证明、财务会计信息和其他资料的;⑤未按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的。

前款规定以外的委托人违反本法规定,给他人造成损失的,依法承担赔偿责任。

《资产评估法》第五十三条 评估行业协会违反本法规定的,由有关评估行政管理部门给予警告,责令改正;拒不改正的,可以通报登记管理机关,由其依法给予处罚。

《资产评估法》第五十四条 有关行政管理部门、评估行业协会工作人员违反本法规定,滥用职权、玩忽职守或者徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

二、《资产评估准则》

(一) 国际资产评估准则

1. 国际评估准则理事会

国际评估准则理事会(International Valuation Standards Council, IVSC)前身为国际评估准则委员会(International Valuation Standards Committee, IVSC),是联合国一个非政府组织成员,是20世纪80年代以来在世界各国资产评估专业团体的推动下逐步发展起来的重要国际性评估专业组织,于1985年5月被联合国经济与社会理事会认可。其与各成员国和地区,以及诸如世界银行、经济合作与发展组织(OECD)、国际会计师联盟(International Federation of Accountants)、国际会计准则委员会(International Accounting Standards Board)等组织及其他评估业界人士合作,致力于协调和促进世界评估准则的形成和发展。国际评估准则理事会国际总部设在英国伦敦,执行总部通常设在IVSC主席所在地。

国际评估准则理事会致力于制定和推广《国际评估准则》,是目前最具影响力的国际性评估专业团体。IVSC是一个全球性的资产评估行业自律性机构,其宗旨是研究制定国际资产评估标准,为国际资产市场和商业经营服务,为发展中国家及新兴工业化国家实施这些标准服务;其研究各国、各地区资产评估标准的差异,致力于促进国际标准与地区和国家标准的协调。IVSC与国际会计准则委员会、国际会计师联盟、国际审计事务委员会和国际证券组织有着紧密的业务联系,并不断向会计界提供有关资产评估的建议和咨询,在决定和颁布新的国际评估标准过程中,与有关行业组织进行协调。1995年3月15—16日,在南非开普敦召开的第14届年会上,中国资产评估协会成为IVSC的会员。

2. 国际评估准则理事会产生的背景

国际评估准则理事会的诞生有其独特的历史背景,既反映了各国和国际资产评估行业发展的内在需求,也是经济全球化发展等外部推动因素共同作用的必然结果。首先,20世纪80年代以前,资产评估业在世界范围内得到很大发展,英国、美国、澳大利亚、新西兰、加拿大等许多国家陆续成立了资产评估协会、学会等专业性组织,并分别制定了本国资产评估准则和职业道德守则,为成立国际性评估专业团体奠定了行业发展基础。其次,尽管各国资产评估行业有了长足发展,但在国际上资产评估行业尚未形成一个世界性的中心,各国资产评估准则、理论、实务以及专业术语上的差异,都给资产评估业的国际合作和进一步发展带来了很大困难,不能满足日益全球化的资产市场和国际经济界的要求。国家评估业迫切需要制定一部统一的、在国际评估界得到广泛认可的国际评估准则,这也成为促使国际评估准则委员会成立的内在动力。最后,20世纪70年代,随着国际经济和市场全球化的迅速发展,各国经济界越来越重视资产评估在资本市场和促进资产跨国流动中的重要作用,特别是资产评估所具有的在有关企业财务文件中反映资产的现时市场价值、弥补传统会计中历史成本原则缺陷的功能得到了越来越多的关注。国际经济界迫切需要一部“国际认可”的国际评估准则,以促使资产评估业更好地为经济发展服务,这也就成为国际评估准则委员会成立的外部动力。在这些因素的共同推动下,1981年,英国、美国等20多个国家和地区在澳大利亚墨尔本发起成立国际资产评估准则委员会(IAVSC);1995年,其更名为国际评估准则委员会,开展制定《国际评估准则》的工作。

2008年10月,历时一年的国际评估准则委员会改组工作落下帷幕。改组后的国际评估准则委员会更名为国际评估准则理事会,英文首字母缩写仍为IVSC。IVSC的会员不再局限于评估专业组织,其还吸纳了包括评估机构、非营利性实体和学术界等更为广泛的代表。新组织主要包括3个委员会,即管委会、国际评估准则委员会和国际评估专业委员会。国际评估准则委员会的主要职

责是在与评估师、客户方及监管方协商的基础上,制定评估准则。

3. 国际评估准则理事会的宗旨

一是发展真正的国际评估和报告准则,以满足财务报告、国际资本市场和国际经济领域的需要。

二是发展真正的国际评估和报告准则,以满足发展中国家和新兴工业国家的需要,并且推广和完善这些准则。

三是确定国家或地区间准则的差异所在,并致力于国家或地区要求与《国际评估准则》间的协调和统一。

4. 《国际评估准则》结构体系

《国际评估准则》于 2017 年发布,在结构和内容上发生了变化:一是在原准则的基础上增加“术语”部分,删除了“国际评估准则定义”和“评估应用”;二是基本准则部分增加了《国际评估准则 104——价值类型》和《国际评估准则 105——评估途径和方法》两个准则;三是资产准则部分的《国际评估准则 233——在建投资性不动产》更名为《国际评估准则 410——开发性不动产》;四是对基本准则和资产准则的内容进行了修改。

(1) 前言

这一部分在回顾、总结国际资产评估行业发展历史的基础上,重点对国际评估准则理事会的宗旨和工作、《国际评估准则》的起源、《国际评估准则》的结构等进行了介绍。

(2) 术语

该部分明确了《国际评估准则》中特定术语的定义。

(3) 《国际评估准则框架》

该部分对《国际评估准则》的适用范围、评估师、客观性和独立性、专业胜任能力、背离等方面进行了说明。

(4) 基本准则

基本准则适用于所有的资产类型和评估目的,其具体包括 5 个准则:

①《国际评估准则 101——工作范围》。该准则主要包括一般要求和工作范围的变动。

在一般要求中,准则要求评估师以书面形式准备和确认工作范围。工作范围具体包括评估师身份、委托人身份(如有)、报告使用者身份(如有)、评估对象、评估币种、评估目的、价值类型、评估基准日、评估报告使用的限制、评估依赖信息的来源及性质、一般假设和特殊假设、报告形式、报告使用及分发或发布的限制、《国际评估准则》的遵守。

在工作范围的变动中,准则要求在出具评估报告之后,工作范围不可以变动。

②《国际评估准则 102——调查和合规》。该部分主要规定了评估实施过程中应注意的相关问题,包括基本原则、调查、评估记录以及遵守其他准则,其中调查是核心内容。评估实施过程,首先应当遵守《国际评估准则》,如果评估师在评估实施过程中受到其他要求的限制,在满足《国际评估准则》的要求后,可以遵守其他要求。在调查中,准则要求评估调查工作必须满足评估主要目的和确定价值类型的要求,确保所收集信息的准确性。本部分也介绍了调查的方法和内容,如果评估师在调查过程中受到限制,则应在工作范围中披露。评估记录要求评估师在评估过程中必须进行记录。

③《国际评估准则 103——报告》。该准则主要对资产评估报告应该包含的内容进行了规定。评估报告必须能让报告使用者理解评估结论。该准则包括一般要求、评估报告和评估复核报告。一般要求包括影响报告详细程度的因素、格式、对评估报告编制和复核人员的要求等。通常,评估报告包括工作范围、适用途径、采用方法、使用的关键输入、评估假设、评估结论、报告日期。评估复

核报告至少包括复核工作范围、被复核的评估报告、输入和假设、复核结论、报告日期。

④《国际评估准则 104——价值类型》。该准则主要规定《国际评估准则》定义的价值类型和其他准则定义的价值类型,包括引言和价值类型两部分,其中价值类型是该准则的核心内容。引言部分介绍了价值类型的定义和确定依据,价值类型部分介绍了《国际评估准则》定义的价值类型和其他准则定义的价值类型,并解释了其定义、内涵以及适用范围。《国际评估准则》定义的价值类型包括市场价值、市场租金、公允价值、投资价值、协同价值、清算价值。常见的使用前提包括最佳使用、当前用途、现存用途、有序清算、强制出售。

⑤《国际评估准则 105——评估途径和方法》。该准则主要规定评估途径和方法。在《国际评估准则》中,基本的评估途径包括市场途径、收益途径、成本途径。无论是评估资产的市场价值还是市场价值以外的价值,评估师都需要根据项目具体情况恰当地选择评估方法。在选择评估方法时,评估师应当考虑三种基本评估途径在具体项目中的适用性,采用多种评估方法时,应当分析、调整运用多种评估方法得出的评估结论,确定最终评估结果。

市场途径是通过将目标资产与相同或相似且价格信息可获取的资产进行比较提供一种价值的途径。市场途径包括可比交易法和上市公司比较法。采用市场途径的同时,还应考虑到流动性折扣、控股权溢价、股票销售折价。

收益途径是通过把未来现金流转换为资本现值提供一种价值的途径。该方法考虑一项资产在使用寿命期限内,将产生的收入通过资本化过程估计价值。收益途径方法只介绍了现金流折现法,内容包括现金流的类型和预测、预测期、终值计算、折现率。

成本途径是基于经济学原理,无论是购买还是建造,买方都将支付不高于等效资产获取价格,除非存在超长时间、不便因素、风险或其他因素。成本途径包括更新重置成本法、复原重置成本法与加和法。通常,被评估资产由于年代或损耗,与替代资产相比不具吸引力。在这种情况下,可能需要根据价值类型对替代资产的成本做出调整,即需要考虑贬值。贬值通常包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

(5) 资产准则

资产准则对具体资产的评估提供指导。该部分是对基本准则要求的细化或者扩充,并说明了基本准则中的规定如何应用到特定资产以及在评估时应特殊考虑的事项。资产准则包括 6 个准则:《国际评估准则 200——企业及企业权益》《国际评估准则 210——无形资产》《国际评估准则 300——机器设备》《国际评估准则 400——不动产权益》《国际评估准则 410——开发性不动产》《国际评估准则 510——金融工具》。

(二) 我国资产评估准则

2004 年 2 月,财政部正式发布了中国资产评估协会制定的《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》,初步确立了我国资产评估准则体系。至 2016 年,我国《资产评估准则》在《资产评估法》的指引下重新修订。《资产评估准则》作为一个有机整体,系统地对评估机构和评估专业人员进行指导和规范。

1. 中国资产评估准则体系建立的指导思想

资产评估准则体系直接影响着各评估具体准则和指南的内容,各国评估界在制定评估准则时都十分重视准则体系的结构设计。鉴于我国资产评估行业发展的综合性,我国《资产评估准则》将涉及各种类型资产、各种评估目的和经济行为,因此更需要设计合理、灵活的准则体系,使其不仅对资产评估中的共性问题进行规范,同时也对各类别、各目的以及各类经济行为的资产评估业务有层次地分别予以指导和规范。因此,在设计我国资产评估准则体系时,主要应遵循以下指导思想:

第一,我国资产评估准则应当是综合性的评估准则体系,包括不动产、动产、机器设备、企业价

值、无形资产等各类别资产的评估准则。

第二,我国资产评估准则体系应当高度重视程序性准则与专业性准则。鉴于资产评估行业的特点,我国资产评估准则体系不仅应包括从程序方面规范评估行为的准则,如评估报告、工作底稿、评估程序等,也应包括针对各主要类别资产特点而进行规范的专业性准则,如企业价值评估准则、机器设备评估准则、不动产评估准则等。

第三,在我国资产评估准则体系中,应当将职业道德准则放在与业务性准则同等重要的位置上。基于职业道德在资产评估行业中的重要作用,我国资产评估准则在重视制定规范评估行为的业务性准则的同时,更应当高度重视职业道德准则的作用。

第四,我国资产评估准则体系应当层次清晰、逻辑严密,并具有一定的灵活性。我国资产评估准则体系应当体现各层次准则文件的不同效力和不同规范领域,同时由于资产评估理论与实践在国际上发展的不均衡性,我国资产评估行业的发展尚处于不断完善的过程中,准则制定应考虑评估理论和实践的未来发展趋势。

2. 中国资产评估准则体系的产生与发展

我国资产评估行业是随着经济体制改革、对外开放和社会主义市场经济的发展,在引进国外评估理论和方法的基础上发展起来的。

(1) 初创阶段

20 世纪 80 年代,资产评估行业主要服务于国有企业转制过程中国有资产的产权交易。资产评估行业管理部门以行政规章制度和规范性文件对资产评估行为进行行政管理。随着资产评估行业的逐步发展,中国资产评估协会的自律管理职能也日益凸显,执业标准建设出现了从以政府部门为主导到以行业协会为主体的过渡趋势。中国资产评估协会在准则制定方面做了大量的探索和准备。

(2) 奠基阶段

2001 年,国务院取消财政部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度,实行财政部门的核准制或财政部门、集团公司及有关部门的备案制。评估机构和执业人员的责任主体地位进一步凸显。与此相适应,财政部加强《资产评估准则》的制定工作。中国资产评估协会承担了主要的研究起草工作,执业标准的制定主体已由政府部门逐步转变为行业协会。至 2007 年,中国资产评估协会共发布包括 2 项基本准则在内的 15 项评估准则。

(3) 发展完善阶段

2007 年以后,我国评估执业标准建设继续紧跟市场和执业需求,逐步发展完善。2014 年 7 月,国务院取消资产评估师行政许可,将资产评估师由准入类调整为水平评价类职业资格。2016 年 12 月 1 日,《资产评估法》正式实施,其规定了评估准则的制定和实施方式,并对《资产评估准则》的规范主体、表述、评估程序、评估方法以及评估报告等方面做了调整。为了适应行业管理方式改革,满足监督管理需要,配合《资产评估法》的实施,加强与《国际评估准则》的协调,开拓新业务领域,近年来,财政部和中国资产评估协会不断完善《资产评估准则》的体系及内容。目前,财政部和中国资产评估协会发布了以基本准则为基础、由执业准则和职业道德准则组成的准则体系,《资产评估准则》共 30 余项,覆盖主要执业流程和执业领域。

3. 中国资产评估准则体系的作用

《资产评估法》强调了资产评估的专业特性和评估准则的重要性,赋予了评估准则法律效力。《资产评估准则》不但是评估专业人员的职业道德规范和执业行为规范,也是执业监管、纠纷调处、司法仲裁的重要依据。《资产评估准则》已成为传播和推广评估行业专业理念、职业精髓和核心价值的重要平台,极大地提升了我国资产评估行业的专业形象和社会公信力,并在经济活动中发挥越来越重要的作用。

(1)有助于提升行业公信力

《资产评估准则》制定过程中,各方充分参与,评估准则成为各方协调和平衡需求以及相关各方依赖的标准。评估准则发布后,得到各方普遍认同。监管部门、委托方等普遍把是否遵循准则作为判断评估报告质量的依据。同时,评估师受到职业道德准则约束,增强了勤勉尽责、公正服务的意识和能力,其可以依据准则抵制虚假或不合理的评估需求。这些措施增强了评估行业的公信力。此外,《资产评估准则》的出台,扩大了评估行业的影响,使公众对评估行为有了客观评判的依据。

(2)有助于规范执业行为

资产评估作为一项专业性工作,要求评估专业人员具有规范的执业行为和较强的专业能力。这是资产评估行业得以持续、健康发展的重要基础。《资产评估准则》作为资产评估行业的基本职业规范,为评估机构和评估专业人员提供了统一、全面的执业标准,是资产评估行业规范执业行为,塑造独立、客观、公正专业形象的重要前提和保障。

(3)有助于加强行业监管

资产评估关系到国有资产保值增值,委托方及相关方、社会公众的权益和市场经济秩序的稳定。因此,资产评估专业服务水准及评估结论的合理性,历来受到社会各界的关注。对资产评估专业服务的监管,既包括政府监管,也包括行业自律监管。监管需要严格的规范体系,才能做到“监管有据、处罚有据”。作为衡量执业责任的重要标尺,资产评估准则体系的建设尤为重要。评估准则体系的完善为加强行业监管提供了有力支持。

(4)有助于为纠纷调处、司法仲裁提供依据

《资产评估法》强调了资产评估的专业特性和评估准则的重要性,赋予了评估准则法律效力。《资产评估准则》具有综合性的特点,涉及各种类型资产、各种评估目的和经济行为,不仅对资产评估中的共性问题进行规范,而且对各类别、各目的的资产评估业务有层次地分别予以指导和规范。《资产评估法》要求评估机构和评估专业人员遵守评估准则,规定了违反评估准则的法律责任。因此,在涉及纠纷调处、司法仲裁时,可以以《资产评估准则》为依据判断其行为是否违法。

(5)有助于行业更好地服务市场经济

我国资产评估行业随着市场经济发展而出现和发展,多年来为国有资产管理体制改革、各类所有制企业的各种经济行为提供了权威性的专家意见,为资本市场提供了客观、公正的资本价值信息。在资产评估行业发展过程中,陆续制定发布的评估准则对行业和社会经济发展发挥了积极的作用。《资产评估准则》使资产评估的价值发现功能、定价功能更加科学有效。《资产评估准则》的有效实施,使行业成为市场经济运行中一支规范、稳定的专业力量,融入市场经济发展的大潮,赢得更加广阔的发展空间,进而为市场经济的发展作出贡献。

(6)有助于行业国际交流

资产评估服务的需求最初来自改革开放后对外经济合作中对资产的合理定价。资产评估的理念、方法,以及资产定价的公允性需要得到合作双方的认可。对资产评估行为进行指导和规范的《资产评估准则》也就成为各方认可的“国际语言”。在我国资产评估准则建设的过程中,为加快与国际评估界的协调,对国际上资产评估的概念、评估方法、价值类型等进行了借鉴,这一方面加速了我国评估准则的建设进程,同时也促进了我国评估准则与国际主要评估准则的协调,促进了我国评估行业的国际交流。

4. 中国资产评估准则框架体系

根据《资产评估法》规定及准则建立的指导思想,我国资产评估准则体系包括《资产评估基本准则》《资产评估执业准则》和《资产评估职业道德准则》。《资产评估基本准则》由财政部制定,中国资产评估协会根据《资产评估基本准则》制定《资产评估执业准则》和《资产评估职业道德准则》。其



中,《资产评估基本准则》和《资产评估职业道德准则》是单独的准则实体,《资产评估执业准则》是一系列准则的统称,包含不同层次。

(1)《资产评估基本准则》

《资产评估基本准则》是财政部依据《资产评估法》制定的,是资产评估机构、资产评估专业人员执行各种资产类型、各种评估目的资产评估业务的基本规范,是各类资产评估业务中所应当共同遵守的基本规则。《资产评估基本准则》是一般性原则,是搭建资产评估准则体系的龙头,也是中国资产评估协会制定《资产评估执业准则》和《资产评估职业道德准则》的依据。由于我国资产评估行业特殊的发展背景和综合性定位,《资产评估基本准则》在整个评估准则体系中占有极为重要的地位。

(2)《资产评估执业准则》

《资产评估执业准则》包括三个层次:

第一层次为资产评估具体准则。资产评估具体准则分为程序性准则和实体性准则两个部分。

程序性准则是关于资产评估机构、资产评估专业人员通过履行一定的专业程序完成评估业务、保证评估质量的规范,包括资产评估程序、资产评估委托合同、资产评估档案、资产评估报告等。程序性准则的制定需要与目前我国资产评估行业的理论研究和实践发展相结合。资产评估专业人员只有履行必要的资产评估程序,才能在程序上避免重大的遗漏或疏忽,保证资产评估的质量。

实体性准则针对不同资产类别的特点,分别对不同类别资产评估业务中的资产评估机构、资产评估专业人员执业行为进行规范。根据我国资产评估行业的惯例和国际上通用的做法,实体性准则主要包括企业价值评估准则、无形资产评估准则、不动产评估准则、机器设备评估准则、珠宝首饰艺术品评估准则等。

第二层次为资产评估指南。资产评估指南包括对特定评估目的、特定资产类别(细化)评估业务以及对资产评估中某些重要事项的规范。评估专业人员在执行不同目的的评估业务时,所应当关注的事项也各有不同。资产评估指南是对我国资产评估行业中涉及主要评估目的的业务进行规范,同时也涉及一些具体的资产类别评估业务,并对资产评估工作中的一些重要特定事项进行规范。

第三层次为资产评估指导意见。资产评估指导意见是针对资产评估业务中的某些具体问题的指导性文件。该层次较为灵活,针对评估业务中新出现的问题及时提出指导意见,某些尚不成熟的评估指南或具体评估准则也可以先作为指导意见发布,待实践一段时间或成熟后再上升为具体准则或指南。

(3)《资产评估职业道德准则》

《资产评估职业道德准则》对资产评估机构及其资产评估专业人员职业道德的基本要求、专业胜任能力、独立性、与委托人和相关当事人的关系、与其他资产评估机构及资产评估专业人员的关系等方面进行了规范。

5. 我国资产评估准则体系的主要内容

财政部根据《资产评估法》制定并发布了《资产评估基本准则》(以下简称“基本准则”)(财资〔2017〕43号),基本准则共6章35条,分别为总则、基本遵循、资产评估程序、资产评估报告、资产评估档案和附则。基本准则根据《资产评估法》的要求,重点在以下方面作出了规定:

(1)对基本准则的规范主体进行重新界定

基本准则的规范主体包括资产评估机构和资产评估专业人员。资产评估机构是指在财政部门备案的评估机构。资产评估专业人员包括资产评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的资产评估从业人员。其中,资产评估师是指通过中国资产评估协会组织实施的全国资产评估师职业资格考试的评估专业人员。

(2)对基本准则的规范主体提出了基本要求

基本准则要求资产评估机构、资产评估专业人员开展资产评估业务时应当遵守法律、行政法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则;遵守职业道德规范,维护职业形象;对所出具的资产评估报告依法承担责任;能够胜任所执行的资产评估业务,并且能够独立执业,拒绝委托人或相关当事人的非法干预。

(3)对资产评估程序进行了原则性规范

资产评估程序是资产评估机构和资产评估专业人员在执行资产评估业务、形成资产评估结论的过程中所履行的系统性工作步骤。基本准则对资产评估程序作出了规定,要求资产评估机构、资产评估专业人员开展资产评估业务时,应当根据资产评估业务具体情况履行必要的资产评估程序。基本的评估程序有8项:明确业务基本事项、签订业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告、整理归集评估档案。评估程序的规定有利于规范资产评估机构和资产评估专业人员的执业行为,切实保证评估业务质量。同时,恰当履行资产评估程序也是资产评估机构和资产评估专业人员防范执业风险、合理保护自身权益的重要手段。

(4)对资产评估报告进行了规范

基本准则要求资产评估机构、资产评估专业人员完成规定的资产评估程序后,由资产评估机构出具并提交资产评估报告。资产评估报告的主要内容通常包括标题及文号、目录、声明、摘要、正文、附件。基本准则要求应当在资产评估报告中提供必要信息,使资产评估报告使用人能够合理理解评估结论。在资产评估报告中,评估目的应当唯一,应当载明评估对象和评估范围,选择适当的价值类型,载明的评估基准日应当与资产评估委托合同约定的评估基准日保持一致,合理使用并披露评估假设,以文字和数字形式清晰说明评估结论,并明确评估结论的使用有效期。

(5)对资产评估档案的管理进行了规范

基本准则要求资产评估专业人员执行资产评估业务时,应当编制能够反映评估程序实施情况、支持评估结论的工作底稿,并与其他相关资料一起形成评估档案。工作底稿分为管理类工作底稿和操作类工作底稿,其应当真实完整、重点突出、记录清晰。评估档案由所在资产评估机构按照国家有关法律、行政法规和基本准则规定妥善保管,保存期限不少于15年,属于法定评估业务的,不少于30年。资产评估档案的管理应当执行保密制度。

应知考核

一、单项选择题

1. 评估人员只对评估结论的客观性负责,而不对资产交易价格的确定负责,体现了资产评估的()特性。
A. 市场性 B. 咨询性 C. 公正性 D. 现实性
2. 下列各项中,不属于资产评估基本构成要素的是()。
A. 评估程序 B. 评估假设 C. 评估目的 D. 评估价值类型
3. 资产评估主体是指()。
A. 被评估资产占有人 B. 被评估资产
C. 资产评估委托人 D. 从事资产评估的机构和人员
4. 下列各项中,不属于资产评估原始评估阶段特点的是()。
A. 直观性 B. 有偿性 C. 无偿性 D. 非专业性
5. 审计是在现代企业两权分离背景下产生的,旨在对企业财务报表所反映的企业财务状况和

经营成果的真实性与公允性作出事实判断,具有明显的()特征。

- A. 独立性 B. 预测性 C. 咨询性 D. 公正性

二、多项选择题

1. 资产评估大体经历了()阶段。

- A. 原始评估 B. 探索评估 C. 经验评估 D. 科学评估

2. 经验评估阶段的资产评估特点包括()。

A. 评估的准确性主要取决于评估人员积累的经验

B. 评估人员对评估业务进行有偿服务

C. 评估方法较为单一

D. 一般根据类似商品的成交价确定被评估资产的价格

3. 资产评估中的资产具有的基本特征包括()。

A. 必须是有形的

B. 是过去的交易和事项形成的

C. 预期给企业带来经济利益

D. 企业所拥有或控制

4. 资产评估的特点主要有()。

A. 市场性

B. 强制性

C. 公正性

D. 咨询性

5. 资产评估机构从组织形式上可分为()。

A. 专业性资产评估机构

B. 兼营性资产评估机构

C. 综合性资产评估机构

D. 律师事务所

三、判断题

1. 资产评估一般要估算的是资产的市场价值。

()

2. 资产评估的客体等同于资产评估对象,即评估人。

()

3. 《资产评估准则》作为一个有机整体,系统地对评估机构和评估专业人员进行指导和规范。

()

4. 企业价值评估是单项资产评估中最常见的形式。

()

5. 凡是对由多个单项资产组成的资产综合体的评估都是整体资产评估。

()

四、简答题

1. 简述资产评估的基本构成要素。

2. 简述资产评估的内容。

3. 简述资产评估是如何进行分类的。

4. 简述资产评估与审计的联系和区别。

5. 简述资产评估与会计计价的联系和区别。

融会考核

■ 观念应用

【背景资料】

甲公司为上市公司,拥有大量的珠宝首饰,将要进行资产重组。2021年3月,甲公司欲委托A资产评估公司评估其拥有的铝土矿的价值。A资产评估公司为了开拓其在新领域的资产评估业

务,在评估机构不具有相关经验的专业人员的情况下,受理了该资产评估业务。由于聘请专家及专业机构花费较多,A资产评估公司不打算聘请有关专家协助工作。A评估公司决定由其法定代表人王某与甲公司订立资产评估委托合同。但是,在订立合同的当天,甲公司的法定代表人因公司出现紧急情况不能出席签约。为了显示彼此之间充分的信任,A资产评估公司决定先开展资产评估业务,待甲公司的法定代表人有空时再订立资产评估委托合同,甲公司对此无异议。3个月后,甲公司与A资产评估公司正式订立了资产评估委托合同。1个月后,评估项目负责人王某发现双方未约定评估报告的提交期限和方式,于是他联系了甲公司的法定代表人,双方在口头上补充了评估报告的提交期限和方式。

资料来源:唐振达.资产评估理论与实务[M].4版.大连:东北财经大学出版社,2021.

【考核要求】

请结合资料,分析回答以下问题:

- (1)A资产评估公司应当如何决定是否受理评估业务?A资产评估公司的做法是否恰当?为什么?
- (2)在订立资产评估委托合同前,资产评估机构的恰当做法是什么?
- (3)资产评估委托合同应当采用何种形式?为什么?
- (4)该资产评估委托合同是否成立?资产评估机构和评估专业人员的正确做法是什么?
- (5)评估项目负责人王某与甲公司口头补充资产评估委托合同的行为是否恰当?为什么?

■ 技能应用

针对某一资产评估对象,利用资产评估的基本要素对其进行分析。

【技能要求】

资产评估的基本要素有哪些?

■ 案例分析

随着我国经济的日益发展,资产评估业务逐渐规范,行业格局发生改变,从20世纪80年代末期开始,审计与资产评估行业就保持着既相互独立又相互联系的关系。尤其是近年来,在政府审计工作中,对国有企业脱钩改制、破产清算或是财政资金投资及其他所有制资产进行审计监督时,审计部门需要采用资产评估报告中的公允价值确定资产价值,而资产评估机构在进行评估作价时,往往采用与审计方法相同或相似的程序,如监盘、函证、抽样和测试等。

资产的复杂性和多样性决定了评估从业人员必须实行内部分工,而政府审计人员通常不以资产类型分工,因此在一些与资产评估相关联的审计工作中,因受专业分工限制,审计人员很难对资产公允价值的合理性作出估计和判断,而如果直接采用资产评估报告中的公允价值,这就在无形中增加了审计工作的风险。也就是说,如果资产评估报告出了问题,审计工作也很容易出现问题,最后可能会导致政府决策失误或是国有资产流失等严重后果。

【分析要求】

资产评估与审计如何相互配合开展工作?两者有何区别?

项目实训

【实训项目】

初识资产评估。

【实训内容】

资产评估的特点,资产评估与清产核资、会计计价、审计的联系和区别。



【实训目的】

掌握资产评估的基础知识,为后续项目的学习奠定基础。

【实训反思】

(1)作为一个有素质的资产评估师,应如何遵守职业道德?谈谈你的感想。

(2)将实训报告填写完整。

《初识资产评估》实训报告		
项目实训班级:	项目小组:	项目组成员:
实训时间: 年 月 日	实训地点:	实训成绩:
实训目的:		
实训步骤:		
实训结果:		
实训感言:		
不足与今后改进:		
项目组长评定签字:		项目指导教师评定签字:

资产评估基本理论

● 知识目标

理解:资产评估的目的及价值类型。

熟知:资产评估的假设;资产评估的原则。

掌握:资产评估的依据;资产评估的程序。

● 技能目标

在掌握资产评估的一般目的和特定目的的基础上,能够充分合理地运用资产评估的基本假设和依据,对个案按照资产评估的程序进行分析,学以致用。

● 素质目标

通过对本项目的学习,加强对资产评估价值类型的理解,能够运用市场价值与市场价值以外的价值,并在市场价值与市场价值以外的价值中作出选择;在资产评估原则的基础上,能够辨析价值类型的选择与评估目的的关系;把学和做有机结合,做到学思用贯通、知信行统一,提高自己的职业道德素养。

● 思政目标

能够正确地理解“不忘初心”的核心要义和精神实质;树立正确的世界观、人生观和价值观,做到学思用贯通、知信行统一;通过资产评估基本理论知识,结合职业道德,明确资产评估程序,正确认识资产评估,提高业务能力,增强对创新理论思想和情感认同。

● 项目引例

通过评估报告分析资产评估假设和原则

致委托方函

×××有限公司:

受贵方委托,本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对贵方拥有合法产权的位于×××的×××房产价格进行了评估,目的是为确定估价对象在2023年8月15日的公开市场价值,并以此作为贵方委托评估标的向银行进行抵押贷款,为确定抵押额提供客观的价值依据。

根据贵方所提供的资料,本公司估价人员依据国家、省、市的相关法律、法规,在对现场实地勘

察并收集、整理、分析相关信息的基础上,遵循估价原则,按照必要的估价程序,采用合理的估价方法对估价对象进行评估,在满足本次估价假设和限制条件的前提下,经测算确定贵方委托评估房产在评估基准日的抵押价值为人民币贰仟贰佰陆拾伍万叁仟肆佰元整(2 265.34 万元)。

×××房地产评估咨询有限公司

××年××月××日

引例导学:上述是资产评估报告中的一部分内容,在对企业进行资产评估时,应遵循哪些资产评估假设和原则?资产评估时,是按照哪些依据和程序进行的?通过对本项目的学习,你将得到解答。

● 课程思政

毛泽东同志曾经说过:“人是要有点精神的。”这种精神是一种情怀、一种超越,是一种不甘平庸、不甘屈服、不甘落后、不甘得过且过的血性和品格。通过本项目中四个任务的学习,我们要培养自己认真、细致、严谨的工作态度和责任精神,形成良好的工作习惯;明确资产评估中的基本业务要领,努力提高专业技能。不断强化自身专业能力,增强学习的主动性、创造性,开辟资产评估职业发展新领域、新赛道,不断塑造发展新动能、新优势。

任务一

资产评估的目的

资产评估的目的有一般目的和特定目的之分。资产评估的一般目的包含特定目的,而资产评估的特定目的则是一般目的的具体化。

一、资产评估的一般目的

资产评估的一般目的(或资产评估的基本目标)是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为一种专业人士对特定时点及特定条件约束下资产价值的估计和判断的社会中介活动,它一经产生就具有为委托人以及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询建议的功能。不论是资产评估的委托人还是与咨询交易相关的当事人,他们所需要的无非是评估人员对资产在一定时间及一定条件约束下的公允价值的判断。

【提示】如果暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需求,资产评估所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。

从资产评估的角度来看,公允价值是一种相对合理的评估价值,它是一种相对于当事人各方的地位、资产的状况及资产面临的合理的评估价值,是评估人员根据被评估资产自身的条件及其所面临的客观市场条件,对被评估资产客观交换价值的合理估计值。公允价值的一个显著特点是,它与相关当事人的地位、资产的状况及资产所面临的客观市场条件相吻合,且没有损害各方当事人的权益,也没有损害他人的利益。

二、资产评估的特定目的

资产评估作为资产估价活动,总是围绕特定资产业务的需要而进行。资产业务是指引起资产评估的经济行为。资产评估实践表明,资产业务主要有资产转让、企业兼并、企业出售、企业联营、股份经营、中外合资或合作、企业清算、抵押、担保、企业租赁和债务重组。

(1)资产转让。资产转让是指资产拥有单位有偿转让其所拥有的资产,通常是指转让非整体性资产的经济行为。

(2)企业兼并。企业兼并是指一个独立核算的企业以承担债务、购买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的经济行为。

(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的经济行为。

(4)企业联营。企业联营是指国内企业或单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他形式的资产作为投入,组成各种形式的联合经营实体的经济行为。

(5)股份经营。股份经营是指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、向社会公开或私募发行股票。

(6)中外合资或合作。中外合资或合作是指我国的企业或其他经济组织与外国企业或其他经济组织或个人,在我国境内开办合资或合作经营企业的行为。

(7)企业清算。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营行为。

(9)担保。担保是指资产占有单位以本企业的资产为其他单位的经济行为作担保,并承担连带责任的行为。

(10)企业租赁。企业租赁是指资产占有单位在一定的期限内,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。

(11)债务重组。债务重组是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决,同意债务人修改债务条件的事项。

动漫视频



债务重组

上述各类资产业务构成了资产评估的特定目的。就企业资产业务而言,资产评估还包括对企业经营业绩的评价、企业主要领导者变更时对企业资产的评估以及对企业资产交易中的纳税情况进行评估等。就其他资产业务而言,个人遗产继承、个人财产交易和个人担保抵押等也都需要进行资产评估。资产评估仅是资产业务的一个中介环节,它不可能反映资产交易的目的,更不能代表资产业务本身。因此,资产评估机构仅仅是一个资产业务的服务机构,资产评估服务于资产业务,评估只是手段,交易才是目的。

三、资产评估的特定目的的地位和作用

(一)资产评估的特定目的在资产评估中的地位

资产评估的特定目的是界定评估对象的基础。任何一项资产业务,无论产权是否发生变动,它所涉及的资产范围必然受资产业务本身的制约。资产评估委托方正是根据资产业务的需要确定资产评估的范围。评估人员不仅要对该范围内的资产产权予以说明,而且要对其价值作出判断。

资产评估的目的决定了资产评估的方法、程序和应遵守的评估标准。不同的评估目的需要采用不同的评估方法、遵循不同的评估程序并遵守不同的评估标准。例如,企业兼并中的交易双方非常重视企业资产的获利能力,因此,通常采用收益现值法。一个企业兼并另一个企业,必须把被兼并企业看作拥有一定获利能力的有机整体,而不能看作简单的资产堆积。可见,资产评估的特定目的对资产评估的整个工作非常重要。

(二)资产评估的特定目的在资产评估中的作用

资产评估的特定目的是由引起资产评估的特定经济行为(资产业务)所决定的,它对评估结果的性质、价值类型等有重要的影响作用。资产评估的特定目的不仅是某项具体资产评估活动的起点,也是资产评估活动所要达到的目标。资产评估的特定目的贯穿着资产评估的全过程,影响着评估人员对评估对象的界定、资产价值类型的选择等。它是评估人员进行资产评估时,必须首先明

确的基本事项。

资产评估的特定目的对资产评估的价值类型选择具有约束作用。特定资产业务决定资产的存续条件,资产价值受制于这些条件及其可能发生的变化。资产评估人员进行资产评估时,要根据具体资产业务的特征选择与之相匹配的评估价值类型。以资产业务的特征与评估结果的价值属性一致性原则进行评估,是保证资产评估趋于科学化、合理化的基本前提。

任务二

资产评估的价值类型

一、资产评估的价值类型的概念

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的,在数额上往往也存在着较大差异。评估人员必须根据资产业务的特征,即评估目的和资产属性及其存续环境来确定资产业务所应用的类型,以保证资产评估结果的价值内涵和计价基础与资产业务的要求相适应;否则,资产评估就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。

资产评估的价值类型也是对资产评估价值的质的规定。根据资产评估所依据的市场条件、被评估资产的使用状态以及评估结论的适用范围,资产评估价值类型分为市场价值与市场价值以外的价值两大类。

二、市场价值

在《国际评估准则》中,市场价值概念如下:“自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后,所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值的估计数额,当事人双方应当各自精明、谨慎行事,不受任何强迫和压制。”

根据我国《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会〔2017〕47号),市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

一般而言,在特定评估时点的公开市场上,市场价值相对于潜在的买者和卖者来说都是相对公平合理的。因此,根据公开市场的范围不同,市场价值具有区域性,同时市场价值又是区域市场整体认同的公平合理的结果。

以市场价值为基础的资产评估价值类型一般被概括为三种,即重置成本、现行市价、收益现值。①重置成本,是指在现行市场条件下,按功能重置全新资产并使资产处于在用状态所耗费的全部货币总额。重置成本的构成应包括资产购建、运输、安装和调试等建设过程中的全部费用。按重置条件不同,它还可分为复原重置成本和更新重置成本。②现行市价,是指资产在资产评估基准日在公开市场上的交易价格。所谓公开市场,是指有充分的市场竞争,买卖双方都有足够的时间了解实情,而且交易双方都是理性、谨慎、自愿的。③收益现值,是指将资产未来预期收益按适当的折现率折算到评估基准日的现值。收益现值的思路是根据未来获利的大小,按“以利索本”的思维方式来换算应投入的资本。

【提示】收益现值的基础是收益,而其本质是收益的本金化。

在不同时期、地点和市场条件下,同一资产业务对资产评估结果的价值类型的要求也会有差别。这表明,引起资产评估的资产业务对评估结果的价值类型的要求不是抽象的和绝对的。每一类资产业务在不同的时间、地点和市场环境中发生,因此,对资产评估结果的价值类型的要求不是

一成不变的。也就是说,资产业务本身的属性因时间、地点及市场环境的变化而变化。所以,将资产业务的属性绝对化,或是将资产业务与评估结果的价值类型关系固定化,都是不可取的。资产评估结果的价值类型与评估的特定目的相匹配、相适应,指的是在具体评估操作过程中,评估结果的价值类型要与已经确定的时间、地点、市场环境下的资产业务相匹配、相适应。任何事先划定的资产业务类型与评估结果的价值类型相匹配的关系或模型,都可能会偏离或违背客观存在的具体业务对评估结果的价值类型的内在要求。换句话说,资产的业务类型是影响甚至决定评估结果的价值类型的一个重要因素,但它绝不是决定资产评估结果的价值类型的唯一因素。评估的时间、地点,评估时的市场条件、资产业务各当事人的状况以及资产自身的状态等,都可能对资产评估结果的价值类型起影响作用。

三、市场价值以外的价值

市场价值以外的价值又称非市场价值,《国际评估准则》中没有直接定义市场价值以外的价值,而是指出凡不符合市场价值概念条件的资产价值类型都属于市场价值以外的价值。可见,市场价值以外的价值是若干具体的价值类型的总称。

根据《资产评估价值类型指导意见》的规定,市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值和残余价值。

(1)投资价值。投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额,也称特定投资者价值。要注意区分投资价值与投资性资产价值,后者是指特定主体以投资获利为目的而持有的资产在公开市场上按其最佳用途实现的市场价值,两者是完全不同的两个概念。

(2)在用价值。在用价值是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产,按照其正在使用的方式和程度,对其所属企业贡献价值的估计数,而不考虑该资产的最佳用途或变现的情形。在用价值强调的是对整体资产的贡献能力。

(3)清算价值。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

(4)残余价值。残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等的拆零变现价值的估计数。

此外,在某些特定评估业务中,评估结论的价值类型可能会受到相关法律、法规或者合同的约束。这些评估业务的结论应当按照相关法律、法规或者合同等的规定,选择评估结论的价值类型;相关法律、法规或者合同没有规定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值,并予以定义。特定评估业务主要包括以抵(质)押为目的的评估业务、以税收为目的的评估业务、以保险为目的的评估业务、以财务报告为目的的评估业务等。

【提示】与市场价值相比,市场价值以外的价值评估的是非公开市场上的价值,它是局部的市场认同,只对特定的资产业务当事人来说是公平合理的。在满足各自概念及相应使用条件的前提下,对市场价值和市场价值以外的价值的评估结论都是公平合理的。

四、市场价值与市场价值以外的价值的选择

(一)市场价值与市场价值以外的价值的划分标准

不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的,而且在数量上往往也存在较大差异。因此,合理选择和确定资产评估的价值类型是每一位资产评估人员必须做好的工作。

评估人员主要通过以下三个方面来判断是选择市场价值还是市场价值以外的价值:①资产评

估时的市场条件。这要看是公开市场条件还是非公开市场条件。②资产评估时的资产使用状态。这要看是正常使用(最佳使用)还是非正常使用。③资产评估时所用的信息和参数来源。这要看是公开市场信息还是非公开市场信息。

【提示】如果同时满足以上三个条件,则评估价值类型为市场价值,其余情况均为市场价值以外的价值。

(二)评估价值类型选择

注册资产评估师执行资产评估业务、选择和使用价值类型时,应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,并应关注价值类型与评估假设的相关性。可选择的评估价值类型有如下几种:

(1)选择市场价值。当资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求,并同时符合上述三个条件时,注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。在确定市场价值时,评估人员要清楚同一资产在不同市场上的价值可能存在的差异。

(2)选择投资价值。当评估业务针对的是特定投资者或者某一类投资者,且在评估业务执行过程中充分考虑并使用了仅适用于特定投资者或者某一类投资者的特定评估资料 and 经济技术参数时,注册资产评估师通常应当选择投资价值作为评估结论的价值类型。

(3)选择在用价值。当评估对象是企业或者整体资产中的要素资产,并在评估业务执行过程中只考虑了该要素资产正在使用的方式和贡献程度,没有考虑该资产作为独立资产所具有的效用及在公开市场上交易等对评估结论的影响时,注册资产评估师通常应当选择在用价值作为评估结论的价值类型。

(4)选择清算价值。当评估对象面临被迫出售、快速变现,或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况时,注册资产评估师通常应当选择清算价值作为评估结论的价值类型。

(5)选择残余价值。当评估对象无法或者不宜整体使用时,注册资产评估师通常应当考虑评估对象的拆零变现,并选择残余价值作为评估结论的价值类型。

五、价值类型的选择与评估目的的关系

关于资产评估价值类型的选择与资产评估目的的关系应从两个方面来认识和把握:

(一)评估目的影响评估价值类型的选择

评估目的包括一般目的和特定目的,而资产评估的特定目的是影响资产评估价值的基础条件,它对价值类型的选择具有约束作用。

特定的资产业务决定了资产的存续条件,资产价值受制于这些条件及其可能发生的变化。资产评估人员进行资产评估时,一定要根据具体的资产业务特征选择与之相匹配的评估价值类型。按照资产业务的特征与评估结果的价值属性一致性原则进行评估,是保证资产评估趋于科学化、合理化的基本前提。

评估的特定目的不是决定评估价值类型的唯一因素,评估的时间、地点,评估时的市场条件、资产业务各当事人的状况,以及资产的自身状态等,都可能对资产评估结果的价值类型产生影响。

(二)价值类型的合理选择是实现评估目的的重要途径

资产评估的一般目的是要对各种条件下“交易”中的资产的公允价值作出判断,以及给出这些资产在各种条件下的公允价值。而特定目的是一般目的的具体化,其实质是判断具体条件下资产的公允价值。

可见,对某一资产而言,公允价值不是一个确定不变的值,而是一个相对值。当资产处于正常使用及正常市场条件下时,有一个与此条件相对应的合理价值;当其处于非正常使用及非正常市场

条件下时,也有一个与之相对应的合理价值。尽管对于同一资产在不同条件下的合理价值是不同的,但它们都有一个共同的特点,即该价值相对于它们各自的条件都是合理的和公允的。

正是由于资产公允价值的多样性、复杂性和难以把握性,设计、选择并利用科学合理的资产评估价值类型,对于评估人员把握资产评估特定目的及资产在特定条件下的公允价值就显得十分重要。

市场价值和公允价值以外的价值的分类,以及该分类所包含的具体的价值表现形式,对于实现评估目的,特别是把握资产评估中的公允价值也具有极其重要的作用,这种作用突出表现在市场价值上。市场价值在资产评估中的作用主要体现为以下两点:

(1)市场价值是公允价值的坐标。资产评估中的公允价值与市场价值是两个不同层次的概念。资产评估中的公允价值是一个一般层次的概念,它包括正常市场条件和非正常市场条件两种情况下的合理评估结果;而资产评估中的市场价值只是正常市场条件下资产处在最佳使用状态下的合理评估结果。相对于公允价值而言,市场价值更为具体、条件更为明确,在实践中评估人员更容易把握。它是资产评估中最为典型的公允价值。

(2)市场价值在其评估所依据的市场范围内,对任何交易当事人都是相对合理的和公允的。而市场价值以外的价值的相对合理公平性是受到某些条件严格限制的。

任务三

资产评估假设与原则

一、资产评估假设

任何一门学科的建立都要以一定的假设为前提,资产评估也不例外,其理论和方法也是建立在一定的假设条件之上的。需要强调的是,假设是以有限的事实和观察为基础的,因而并不能完全确定,还有待于实践检验和科学论证。资产评估是在资产交易发生之前,通过模拟市场对准备交易的资产在某一时点的价格所进行的估算。事实上,人们是无法完全把握市场的,同一资产在不同用途和不同经营环境下的价格会有所不同,评估人员模拟市场进行资产评估往往借助于若干种假设,以对资产的未来用途的经营环境作出合理的判断。在资产评估中,最基本的假设有四个:交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。

(一)交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设,它假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。众所周知,资产评估是在资产实施交易之前进行的一项专业服务活动,而资产评估的最终结果又属于资产的交换价值范围。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价的作用,同时又能够使资产评估得以进行,因此利用交易假设将被评估资产置于“交易”中来模拟市场进行评估是十分必要的。

【提示】交易假设一方面为资产评估得以进行创造了条件;另一方面它明确限定了资产评估的外部环境,即资产是被置于市场交易中的,资产评估不能脱离市场而单独地进行。

(二)公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件,以及资产在这样的市场条件下会受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场假设的关键之处在于认识和把握公开市场的实质与内涵。就资产评估而言,公开市场是指充分发达与完善的市场,是一个自愿买卖的竞争性市场。在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿、理性而不是强制或受限制条件下进行的。事实上,现实中的市场条件未必完全达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定充分发达与完善的市场存在,被评估资产将要在这

样一种公开市场中进行交易。当然,公开市场假设也是基于市场客观存在的现实,即是以资产在市场上可以公开买卖这样一种客观事实为基础的。

(三)持续使用假设

持续使用假设是假定被评估资产将按现行用途继续使用或转换用途继续使用,从而可考察它在未来时间能为其持有人带来的经济利益。这一假设要求,一般情况下,不是用将资产拆零出售所得收益之和来评估资产价格,而应该将资产看成一种获利能力。继续使用的方式如下:

(1)在用续用,即处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后,按照其现行的用途及方式继续使用下去。

(2)转用续用,即被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后,改变资产现在的用途,按照新的用途继续使用下去。

(3)移地续用,即被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后,改变资产现在的空间位置,转移到其他空间位置上继续使用。

持续使用假设是对资产使用状态的假定说明。它有两层含义:①被评估资产是处于营运状态的,或已完全具备实际运行的条件;②被评估资产必须继续使用,继续使用就意味着它具有剩余寿命,具有收益能力,能满足所有者的期望。显然,这是资产评估最起码的前提条件,如果某一项资产不能继续使用,不再具备使用价值,则不属于资产评估的范围。

(四)清算假设

清算假设是对资产拟进入市场条件的一种假定说明,具体而言,是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在被清算可能,然后根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。由于清算假设假定被评估资产处于被迫出售或快速变现状态下,被评估资产的评估值通常要低于在公开市场假设前提下或持续使用假设前提下同样资产的评估值。因此,在清算假设前提下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。当然,清算假设本身的使用也是较为特殊的。

二、资产评估原则

资产评估原则是指评估机构和评估人员在资产评估中必须遵循的准则,也是资产评估工作的指导方针。根据其在资产评估工作中的地位和作用,将资产评估原则分为资产评估的工作原则和资产评估的经济技术原则。

(一)资产评估的工作原则

资产评估的工作原则是规范资产评估主体行为的准则,也是调节资产评估主体与委托人及资产业务有关权益当事人在资产评估中的相互关系的准则。

(1)独立性原则。独立性原则要求资产评估机构和评估人员必须公正无私地进行评估,评估过程自始至终不受外来或内在因素的影响和干扰。评估机构应是独立的社会公正性机构,不能为资产评估业务的任何一方所拥有,评估工作应始终坚持独立、公正的第三者立场。评估人员的利益与评估结论相独立,评估收费只与实际工作量相关,不应与资产估价额挂钩,不能与评估结果运用的实际效果挂钩。评估人员的利益应与资产业务相独立,评估机构和评估人员与资产业务没有任何利益上的联系;如果有,应该回避。

(2)客观性原则。客观性原则是指评估结果应有充分的事实依据,从实际出发,按照客观规律办事。一方面,评估机构在评估操作过程中,要以市场为参照、以现实为基础,预测、推算和逻辑运算等主观判断过程要建立在市场和现实的基础资料上,以求得对资产价值的客观评估;另一方面,被评估单位对被评估的资产或债权等必须提供真实客观的情况,不能夸大也不能隐瞒,从而使评估

人员能取得评估所需要的确实可靠的资料和数据。

(3)科学性原则。科学性原则是指评估人员在评估过程中,必须根据特定的评估目的选择恰当的估价标准和科学的评估方法,制订科学的评估方案,使资产评估结果准确可靠。科学性原则具体体现在:在选用评估方法时,不仅要注意方法本身的科学性,而且更重要的是必须严格注意评估方法与评估目的的匹配性,评估目的对评估方法具有约束性;同时,也需要制订科学合理的评估方案。资产评估的具体业务不同,其评估程度也有繁简的差别。因此,应根据评估本身的规律性,结合资产评估的实际情况,确定科学合理的评估方案。这样,既有利于节约评估的人力和物力,降低评估成本,也有利于提高评估效率,保证评估工作顺利进行。

(4)专业性原则。专业性原则是指资产评估必须由经法律认可的专业评估机构和评估人员来操作。为保证资产评估结论的准确可靠,专业性原则要求资产评估机构必须拥有一支由财会、工程、法律、经济、管理等多种学科的专家组成的专业评估队伍,他们应该具备足够的从事资产评估业务所需要的专业知识及工作经验。为了保证对专业性原则的贯彻执行,国家规定,只有经国家法定机构注册登记,并持有资产评估许可证的资产评估公司、会计师事务所、财务咨询公司等机构才具有承办资产评估业务的资格;只有通过国家法定机构统一安排的考试,并持有注册资产评估师证书的专业技术人员才有资格承担资产评估任务。

(二)资产评估的经济技术原则

资产评估的经济技术原则是指在资产评估执业过程中的一些规范和业务准则,实质上是资产评估理论的具体化,它们为评估师在执业过程中的专业判断提供指南。

(1)预期收益原则。资产之所以有价值是因为它能为其拥有者或控制者带来未来经济利益,资产价值的高低主要取决于它能为其所有者或控制者带来的预期收益量的多少。资产价值的评定不是按照过去和现在的生产成本或收益能力来确定的,也不是按照市场销售价格来确定的,而是取决于资产的未来效用和获利能力。预期收益原则要求在进行资产评估时,必须合理科学地预测资产未来的收益能力、风险因素和收益期限。

(2)供求原则。资产评估是对资产的现实价格进行评定估算的过程,供求原则是将被评估资产置于资产市场中来考察其现时价格。按照供求原则,资产的价格随供求状况的变化而变化,这是市场经济的基本法则。对某项资产的需求增加或减少对它的供给,其市场价格会趋于上升;反之,则会下降。供求双方的交互作用构成市场的一大要素,影响资产价格。在进行资产评估时,应充分考虑资产本身的供求状况,正确评估资产的价格。

(3)贡献原则。贡献原则也称重要性原则,它是指某一资产或资产的某一构成部分的价值,取决于它对其他相关资产或资产整体的贡献,或者根据当缺少它时对相关资产或资产整体价值下降的影响程度来确定其评估价值。贡献原则要求在评估一项资产的价值时,必须综合考虑该项资产在资产综合体中的重要性,而不是单独地确定该项资产的购买价或造价。尤其是在对专利权或商标等无形资产进行评估时,如果不坚持贡献原则,有些问题就难以解决。

(4)替代原则。在评估作价时,若同时存在几种效能相同或可以互相替代的资产,而它们的价格又各不相同,则应选择最低的一种,即价格最低的同质商品对其他商品具有替代性。相同效能的商品,对购买者来说,会购买价格最低的一种。对于一项资产,如果市场上存在两种效能相同、可相互替代但价格不同的资产,就以两者价格较低者作为该项资产的评估价格。

(5)估价日期原则。资产的价值是随着时间或环境的变化而相应变化的。资产本身不仅由于实用性损耗和自然力的作用使其价值改变,而且由于社会、经济、技术进步等原因的影响,资产也会发生升值或贬值。如机器设备,一方面其价值会随着使用年限的延长而降低;另一方面又受到通货膨胀的影响而变化,也有可能因性能更好的新设备问世或政府发布严格的环境保护(或能源)法规

而贬值。资产价值的形成正是这些因素综合作用的结果。评估人员应全面考虑市场中可能影响资产价值的现有的和预期的种种变化,在资产评估中,必须假定市场条件固定在某一时点,这一时点就是评估基准日,它为资产评估提供了一个时间基准,评估价值只有按评估基准日计算方能有效。

(6)最佳利用原则。如果资产目前还未达到最佳利用状态,在进行评估时,可以其最佳利用状态为基础估价。最佳利用原则对房地产的评估尤其具有指导意义。房地产的用途具有多样性,不同的利用方式为房地产所有者带来的收益不同,所以房地产价格评估是以确保该房地产充分发挥效用为前提的。但事实上,在很多情况下,现有的房地产使用并不一定是最合理、最充分地发挥其效用,这时,就不应以现有使用情况作为估价基础。

(7)平衡原则。平衡原则是指当一切有差别的、相对应的和相互作用的因素处于平衡状态时,可以形成并维持资产的最大价值。这个原则适用于资产的各个组成部分的联系。就大多数房地产而言,只有当土地和建筑物的组合为最优(而不是优地劣建或劣地优建)时,经济平衡点才会达到。这时再追加任何资金,都不可能产生边际效益或效用。平衡原则还适用于资产与环境的关系。根据平衡原则,各种类型土地的用途和位置在一个地区内经过适当的经济配置,能创造并维持最大的价值。

(8)竞争原则。在市场经济条件下,资本总是向利润率最高的行业和地区投入,从而会引起激烈的竞争,导致利润出现平均化的趋向。竞争的效应和利润平均化的趋向,是评估人员在采用收益现值法评估时正确预测资产未来收益需重点考虑的因素。评估人员要正确判断投资者所处的竞争地位,分析被评估资产是处在能够获得超额利润的阶段,还是处在利润已经平均化的阶段。能够产生超额利润的资产,其评估值应适当提高;若竞争过度,则预期收益必定会降低,资产的评估价值应适当降低。

(9)一致性原则。一致性原则是指当资产性能与市场需求相吻合时,其价值就可以达到并维持在最高水平上。以房地产为例,当某栋建筑物的风格和用途符合各种要求(包括经济承受能力、建筑类型、提供的舒适程度和共同爱好)以及地区规划要求的统一标准时,其市场售价达到最高。而那种单纯追求豪华的房产价格可能会下降,与其建筑、装修成本不相适应。

一致性原则还包括若被评估资产与其他资产配套或一致,则其评估价值较高。例如,在商业中心区,往往有许多商店集中在一起,这种高度的集中,通常会吸引大量的顾客光顾,大大增加各商店的收益。这种高度集中的资产使用上的一致性,使得各商店的评估价值上升。

(10)外部性原则。外部性原则是指资产外部的因素对资产评估价值的高低影响很大,评估人员应慎重考察。例如,当某项资产因技术进步而过时或不适用,或继续使用已不经济时,尽管资产实体本身没有什么损耗,但其评估价值会因这些外部因素的影响而降低。外部因素对房地产价值的影响更加明显。社会、经济、法律和政府政策等方面的因素都会引致房地产的价格上升或下降。资产评估人员在评估过程中,要充分考虑这些外部影响因素,以使资产的评估价值更符合市场的实际情况。

【注意】资产评估的各技术原则是相互联系的,在评估过程中应综合运用这些原则,以保证资产评估工作效率的提高和评估结果的合理。

任务四

资产评估的依据与程序

一、资产评估的依据

资产评估是为评估当事人提供中介服务的一项工作,为保证评估结果的公正、客观,必须有充

分必要的依据。评估事项不同,所需要的评估依据也不相同,资产评估依据虽然多种多样,但大致可以划分为以下四类:

(一)行为依据

行为依据是指评估委托人和评估人员据以从事资产评估活动的依据,如公司董事会关于进行资产评估的决议、评估委托人与评估机构签订的业务约定书等。资产评估机构和评估人员只有在取得资产评估行为依据后,才能正式开展资产评估工作。

(二)法规依据

法规依据是指从事资产评估工作应遵循的有关法律法规依据,如《国有资产评估管理办法》(2020年修订)、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估执业准则——无形资产》(2017年施行)、《资产评估准则——基本准则》(2017年施行)等。

(三)产权依据

产权依据是指能证明被评估资产权属的依据,如国有土地使用证、房屋所有权证等。在资产评估中,被评估资产必须是资产占有方拥有或控制的资产,这就要求评估委托人必须提供此依据,评估人员必须收集被评估资产的产权依据。

(四)取价依据

取价依据是指评估人员确定被评估资产价值的依据。这类依据可分为两部分:一部分是由评估人员收集的市场价格资料、统计资料、技术标准资料及其他参考资料等,如当地政府土地管理部门制定的容积率修正系数表等;另一部分是由被评估单位提供的相关资料,如财务会计资料、工程结算资料等。

【注意】以上只是一般资产评估过程中所需要的依据,评估人员还应根据评估项目的具体情况及特殊需要,决定是否还需要收集其他一些依据;同时,评估人员也应在资产评估报告中对评估依据予以详细的披露。

二、资产评估的程序

资产评估的程序是指资产评估机构和评估人员执行资产评估业务、形成资产评估结论所履行的系统性工作步骤。资产评估的程序由具体的工作步骤组成,不同的资产评估业务由于评估对象、评估目的、资产评估资料收集情况等相关条件的差异,评估人员可能需要执行不同的资产评估具体程序或工作步骤。但由于资产评估业务的共性,资产评估基本程序是相同或相通的。

根据各工作步骤的顺序,资产评估的程序通常主要包括以下方面:

(一)明确资产评估业务基本事项

明确业务基本事项是资产评估程序的第一个环节,包括在签订资产评估业务委托合同之前的一系列基础性工作,它对资产评估项目风险评价、项目承接与否以及资产评估项目的顺利实施具有重要意义。由于资产评估专业服务的特殊性,资产评估程序甚至在资产评估机构接受委托前就已开始。资产评估机构和评估人员在接受资产评估业务委托之前,应当采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、进行必要的初步调查等方式,与委托人等相关当事人共同明确以下资产评估业务基本事项:

1. 委托方和相关当事方的基本状况

资产评估机构和评估人员应当了解委托方的基本状况、资产占有方等相关当事方的基本状况。在不同的资产评估项目中,相关当事方有所不同,主要包括资产占有方、资产评估报告使用方、其他利益关联方等。委托方与相关当事方的关系也应当作为重要基础资料予以充分了解,这对于了解评估目的、相关经济行为以及防范恶意委托等十分重要。在可能的情况下,评估机构和评估人员还



应要求委托人明确资产评估报告的使用人或使用人范围以及资产评估报告的使用方式。明确评估报告使用人范围,一方面有利于评估机构和评估人员更好地根据使用人的需求提供良好服务,另一方面也有利于降低评估风险。

2. 资产评估目的

资产评估机构和评估人员应当与委托方就资产评估目的达成明确、清晰的共识,并尽可能细化资产评估目的,说明资产评估业务的具体目的和用途,避免出现仅仅罗列出通用资产评估目的的现象。

3. 评估对象及其权益基本状况

资产评估机构和评估人员应当了解评估对象及其权益基本状况,包括其法律、经济和物理状况,如资产类型、规格型号、结构、数量、购置(生产)年代、生产(工艺)流程、地理位置、使用状况、企业名称、住所、注册资本、所属行业、在行业中的地位 and 影响、经营范围、财务和经营状况等。同时,资产评估机构和评估人员应当特别关注有关评估对象的权利受限状况。

4. 价值类型及概念

资产评估机构和评估人员应当在明确资产评估目的的基础上,恰当确定价值类型,确信所选择的的价值类型适用于资产评估目的,并就所选择价值类型的概念进行沟通,避免出现歧义。

5. 资产评估基准日

资产评估机构和评估人员应当通过与委托方的沟通,了解并明确资产评估基准日。资产评估基准日是评估业务极为重要的基础,也是评估基本原则中的估价日期原则在评估实务中的具体体现。评估基准日的选择是为了减少和避免不必要的资产评估基准日以后的事项影响,使资产评估结论更有效地服务资产评估的目的。评估机构和评估人员应当根据专业知识和经验,建议委托方根据评估目的、资产和市场的变化情况等因素合理选择评估基准日。

6. 资产评估限制条件和重要假设

资产评估机构和评估人员应当在承接评估业务前,充分了解所有对资产评估业务可能构成影响的限制条件和重要假设,以便进行风险评价,更好地为客户服务。

7. 其他需要明确的重要事项

资产评估机构和评估人员在明确上述资产评估基本事项的基础上,应当分析下列因素,确定是否承接资产评估项目:①评估项目风险。评估机构和评估人员应当根据初步掌握的有关评估业务的基础情况,具体分析资产评估项目的执业风险,以判断该项目的风险是否超出合理的范围。②专业胜任能力。评估机构和评估人员应当根据所了解到的评估业务的基础情况和复杂性,分析本机构和评估人员是否具有与该项目相适应的专业胜任能力及相关经验。③独立性分析。评估机构和评估人员应当根据职业道德要求和国家相关法规的规定,结合评估业务的具体情况分析资产评估机构和评估人员的独立性,确认与委托人或相关当事方是否存在现实的或潜在的利害关系。

(二)签订资产评估业务委托合同

资产评估业务委托合同是指评估机构与委托方签订的,明确评估业务基本事项,约定评估机构和委托方权利、义务、违约责任和争议解决等内容的书面合同。根据我国资产评估行业的规定,注册资产评估师承办资产评估业务,应当由其所在的资产评估机构统一受理,并由评估机构与委托人签订书面资产评估业务委托合同,注册资产评估师不得以个人名义签订资产评估业务委托合同。资产评估业务委托合同应当由资产评估机构和委托人双方的法定代表人或其授权代表签订。资产评估业务委托合同应当内容全面、具体,概念清晰、准确,符合国家法律法规和资产评估行业的管理规定,具体包括以下基本内容:资产评估机构和委托方名称;资产评估目的;资产评估对象;资产评估基准日;出具资产评估报告的时间要求;资产评估报告使用范围;资产评估收费;各方的权利、义务及违约责任;签约时间;双方认为应当约定的其他重要事项。

（三）编制资产评估计划

为高效完成资产评估业务,资产评估机构和评估人员应当编制资产评估计划,对资产评估过程中的每个工作步骤以及时间和人力安排进行规划。资产评估计划是资产评估机构和评估人员为执行资产评估业务拟订的资产评估工作思路与实施方案,对合理安排工作量、工作进度、专业人员调配、按时完成资产评估业务具有重要意义。由于资产评估项目千差万别,资产评估计划也不尽相同,其详略程度取决于资产评估业务的规模和复杂程度。资产评估机构和评估人员应当根据所承接的资产评估项目的具体情况,编制合理的资产评估计划,并根据执行资产评估任务过程中的具体情况,及时修改、补充资产评估计划。

（四）资产勘查与现场调查

资产评估机构和评估人员执行资产评估业务,应当对评估对象进行必要的勘查,包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查,对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行评估时,也应当根据评估对象的具体情况进行必要的现场调查。进行资产勘查和现场调查工作,不仅是基于对资产评估人员勤勉尽责的要求,而且是资产评估操作的必经环节,这样有利于资产评估机构和评估人员全面、客观地了解评估对象,核实委托方和资产占有方提供资料的可靠性,并通过资产勘查过程中发现的问题、线索,有针对性地开展资料收集、分析工作。由于各类资产差别很大以及评估目的不同,不同项目中对评估对象进行资产勘查或现场调查的具体方式和程度也不尽相同。评估师应当根据评估项目的具体情况,确定合理的资产勘查或现场调查方式,并与委托方或资产占有方进行沟通,确保资产勘查或现场调查工作的顺利进行。

（五）收集资产评估资料

在上述几个环节的基础上,资产评估机构和评估人员应当根据资产评估项目的具体情况收集相关资料。资料收集工作是资产评估业务质量的重要保证,也是进行分析、判断进而形成评估结论的基础。由于资产评估的专业性和评估对象的广泛性,不同的项目、不同的评估目的、不同的资产类型对评估资料有着不同的要求。另外,由于评估对象及其所在行业的市场状况、信息化和公开化程度差别较大,相关资料的可获得程度也不同,因此资产评估机构和评估人员的执业能力从一定程度上就体现在其收集、占有与所执行项目相关的信息资料的能力上。资产评估机构和评估人员在日常工作中就应当注重收集信息资料、掌握其来源,并根据所承接项目的情况确定收集资料的深度和广度,尽可能全面、翔实地占有资料,并采取必要措施确保资料来源的可靠性。根据资产评估项目的进展情况,资产评估机构和评估人员应当及时补充并收集所需资料。

（六）评定估算

资产评估机构和评估人员在占有相关资产评估资料的基础上,进入评定估算环节,主要包括分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步资产评估结论、综合分析确定资产评估结论、资产评估机构内部复核等具体工作步骤。

成本法、市场法和收益法是三种国际通用的资产评估基本方法,理论上,在任何资产评估项目中,资产评估人员都应当首先考虑这三种方法的适用性。如果不采用某一种资产评估基本方法,资产评估人员应当予以必要说明。资产评估人员在选择恰当的资产评估方法后,应当根据评估基本原则和规范要求进行评估,形成初步评估结论。

资产评估人员在形成初步资产评估结论的基础上,需要对信息资料以及参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析,以形成资产评估结论。当采取两种以上资产评估方法时,资产评估人员应当在初步合理性的基础上形成资产评估结论。

另外,资产评估机构应当建立内部复核制度,对资产评估结论进行必要的复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告书

资产评估机构和评估人员在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后,应当按有关资产评估报告的规范编制资产评估报告书。资产评估报告书的主要内容包括委托方和资产评估机构情况、资产评估目的、资产评估结论的价值类型、资产评估基准日、评估方法及其说明、资产评估假设和限制条件等。资产评估机构和评估人员可以根据资产评估业务的性质,并按照委托方或其他评估报告使用者的要求,在遵守资产评估报告书规范和不引起误导的前提下,选择恰当的资产评估报告书提交给委托人。在提交正式的资产评估报告书之前,可以与委托人等进行必要的沟通,听取委托人、资产占有方等对资产评估结论的反馈意见,并引导委托人、资产占有方、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论。

（八）资产评估工作档案归档

资产评估机构和评估人员在向委托人提交资产评估报告书后,应当将资产评估工作档案归档。将这一环节列为资产评估基本程序之一,充分体现了资产评估服务的专业性和特殊性,不仅有利于评估机构应对以后可能出现的资产评估项目检查和法律诉讼,也有利于资产评估机构总结、完善和提高资产评估的业务水平。资产评估机构和评估人员应当将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、声像等资料及时予以归档,并按国家有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。

应知考核

一、单项选择题

1. 以下原则中,属于资产评估的工作原则的是()。
A. 贡献原则 B. 替代原则 C. 预期收益原则 D. 客观性原则
2. 下列原则中,属于资产评估的经济技术原则的是()。
A. 贡献原则 B. 客观性原则 C. 专业性原则 D. 科学性原则
3. 资产评估最基本的前提假设是()。
A. 交易假设 B. 公开市场假设 C. 持续使用假设 D. 清算假设
4. 在企业兼并时,目标企业(被兼并企业)价值评估的最适用假设是()。
A. 清算假设 B. 公开市场假设 C. 持续使用假设 D. 持续经营假设
5. 银行在因债务不能清偿而需要对其受押的抵押房地产进行处置时,该抵押房地产价值评估适用()。
A. 清算假设 B. 公开市场假设 C. 持续使用假设 D. 持续经营假设

二、多项选择题

1. 下列各项中,属于资产评估的经济技术原则的有()。
A. 预期收益原则 B. 可行性原则 C. 供求原则 D. 贡献原则
2. 适用于资产评估的假设有()。
A. 重置成本假设 B. 公开市场假设 C. 交易假设 D. 清算假设
3. 下列可以作为资产评估的特定目的的资产业务有()。
A. 个人拥有的股票 B. 企业拥有的不动产
C. 政府公布的经济信息 D. 中外合资和合作
4. 资产评估业务委托合同包括的主要内容有()。

- A. 资产评估目的、资产评估对象
- B. 资产评估限制条件和重要假设
- C. 资产评估基准日
- D. 资产评估报告使用范围
- 5. 特定评估业务主要包括()。
- A. 以抵(质)押为目的的评估业务
- B. 以税收为目的的评估业务
- C. 以保险为目的的评估业务
- D. 以财务报告为目的的评估业务

三、判断题

- 1. 对市场价值和市场价格以外的价值的评估结论都是公平合理的。 ()
- 2. 资产评估计划一经确定就不得改动。 ()
- 3. 资产评估的一般目的是界定评估对象的基础。 ()
- 4. 评估人员确定被评估资产价值的依据是产权依据。 ()
- 5. 资产评估中的市场价格以外的价值也是公允价值。 ()

四、简述题

- 1. 如何理解资产评估的一般目的和特定目的?
- 2. 简述市场价值与市场价格以外的价值的划分标准。
- 3. 为什么说对价值类型的合理选择是实现评估目的的重要途径?
- 4. 资产评估的依据有哪些?
- 5. 资产评估的程序有哪些环节?

应会考核

■ 观念应用

【背景资料】

S 资产评估事务所(简称“S 事务所”)于 2019 年在某省设立,主营评估业务;2020 年在北京成立总所,原地方所注册为分所。2021 年采取“借牌子”“过门子”等方法,获取了证券资格。该评估机构的评估资格证在 2022 年后没有进行年检。成立之初,为了争揽业务,该机构推出了所谓“成本套餐”,即收费少一点、人员少派点、底稿少编点。在人手紧张、业务繁忙时期,依然“来者不拒”,同时承揽多家大型项目的评估业务,并集中了一批无从业资格的机构和人员进行“兵团作战”,外聘“专家”水平参差不齐。在评估过程中,该机构对不同项目的假设都大同小异,评估前提假设、评估环境假设、使用范围假设、利用效果假设都近似,甚至在行业竞争分析方面都有相似的描述。W 公司刚注册商标,委托 S 事务所评估其未来的市场范围以及可能带来的收益,S 事务所只对 W 公司提供的许多“未来”项目进行评估。S 事务所在三天时间内便为 W 公司“炮制”出一份作价 4.93 亿元的虚高评估报告。评估过程中,既未到相关部门核实土地权属、征地费用、土地等级等一系列资产评估需要的重要依据,也未取得被评估土地所在地政府有关当地土地基准地价的文件,仅凭 W 公司提供的 W 公司一宗土地的“国有土地使用证”复印件和另一宗土地的“国有土地使用证正在办理之中的证明”复印件等,就“凭经验”采取基准地价法对 W 公司 1 268 亩土地(其中包括部分国家文物保护单位范围内的土地)进行所谓的“估算”并出具报告,W 公司据此向金融机构骗贷 0.7 亿元。由于报告时间紧,来不及进行实物现场全面核查,该机构直接在“特别事项说明”中表述“实物资产未进行核实,以账面值作为评估结果”。

【考核要求】

请结合项目一和项目二的相关内容对此进行分析,案例中违反资产评估规定的行为表现在哪些方面?

■ 技能应用

上网调研或实地考察一个你所熟悉的企业,查看企业的基本情况,结合本项目中资产评估的目的及价值类型、资产评估的依据和程序对企业进行资产评估分析,写一篇小论文或进行课堂小组讨论。

【技能要求】

撰写小论文,要求依据、程序合理。

■ 案例分析

ABC 钢铁有限责任公司是一家大型国有钢铁产销型企业,是由 ABC(集团)公司、GD 银行、WY 投资公司和 CX 资产管理公司于 2016 年正式投资组建成立的有限责任公司。该公司注册资本 950 000 万元,其中 ABC(集团)公司占 45%、GD 银行占 35%、WY 投资公司和 CX 资产管理公司各占 10%。该公司 2021 年在册职工人数为 80 000 人。该公司主要有四大系列产品:①以重轨、工字钢、310 乙字钢等为代表的大型材;②以管线钢、汽车大梁板、热轧酸洗板、冷轧镀锌板、IF 钢等为代表的板材;③以五氧化二钒、三氧化二钒、高钒铁、钒钛合金、钛白粉为代表的钒钛制品;④以无缝钢管、高频焊管为代表的管材及优质棒线材。2021 年,实际生产生铁 4 280 000 吨、转炉钢 4 000 000 吨、轨梁材 1 060 000 吨、热轧板 16 500 000 吨、冷轧板 730 000 吨、五氧化二钒 4 000 吨、三氧化二钒 3 000 吨、钛白粉 13 000 吨。截至 2022 年 12 月 31 日,该公司旗下设有 22 家二级单位、7 家分公司、7 家全资子公司和 16 家控股子公司。

由于 GD 银行拟转让其所持有的 ABC 钢铁有限责任公司 35% 的股权,因此需要对其所涉及的企业整体价值进行评估。

【分析要求】

该案例中,在初步分析企业价值时需要解决哪些关键问题?

项目实训

【实训项目】

资产评估的假设与原则。

【实训内容】

调查苹果、三星等公司的基本信息,假设你是一个资产评估师,在对这些公司进行资产评估时,应遵守哪些假设和原则?

【实训目的】

加强对资产评估的理解,为掌握资产评估的基本方法奠定基础。

【实训反思】

(1) 资产评估中,如何合理地运用资产评估的假设和原则? 写一篇你的认识或感想小结。

(2) 将实训报告填写完整。



《资产评估的假设与原则》实训报告		
项目实训班级：	项目小组：	项目组成员：
实训时间： 年 月 日	实训地点：	实训成绩：
实训目的：		
实训步骤：		
实训结果：		
实训感言：		
不足与今后改进：		
项目组长评定签字：		项目指导教师评定签字：

资产评估基本方法

● 知识目标

理解:市场法、收益法和成本法的基本概念、适用范围和优缺点。

熟知:市场法、收益法和成本法的前提条件和基本步骤。

掌握:市场法、收益法和成本法的基本原理、主要参数和方法的应用。

● 技能目标

在掌握资产评估的市场法、收益法和成本法的基础上,能够在具体的案例操作中合理、灵活地运用这三种基本方法,对资产评估的对象进行价值判断。

● 素质目标

通过对本项目的学习,掌握资产评估的基本方法——市场法、收益法和成本法,掌握对各种资产评估方法的比较和选择。把学和做有机结合,做到学思用贯通、知信行统一,提高自己的职业道德素养和职业认知。

● 思政目标

能够正确地理解“不忘初心”的核心要义和精神实质;树立正确的世界观、人生观和价值观,做到学思用贯通、知信行统一;通过资产评估基本方法知识,履行诚实守信的首要义务,体现“诚信”的要求。正确选择评估方法,勤勉谨慎,体现“敬业”的要求。

● 项目引例

资产评估方法的选择

假设被评估资产年生产能力为 60 吨,参照资产年生产能力为 80 吨,评估时点参照资产的市场价格为 100 万元,该类资产的功能指数为 0.7,则被评估资产的价值为多少?

资产评估价值 $=100 \times (60/80)^{0.7} = 81.8$ (万元)

引例导学:在资产评估中,评估的方法种类繁多,选择合理的方法至关重要。本项目重点阐述资产评估中的市场法、收益法和成本法。

● 课程思政

通过本项目中四个任务的学习,明确资产评估方法是评定估算资产价值的途径和手段。它主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法。通过对本项目的学习,有助于学生合理地选择资产评估的基本方法,提高专业技能;守正创新,与时俱进,不断更新知识结构,规范在资产评估业务中的行为,遵守《资产评估执业准则》,培养“顾全大局、熟悉法规、依法办事、依法治国”的价值观;激发爱国热情,树立工匠精神的爱国情怀和使命担当。

任务一 市场法

一、市场法概述

(一) 市场法的概念

市场法也称比较法、市场比较法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法,例如,企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法,单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。在实际操作中,它通过比较被评估资产与最近售出的类似资产的异同,并将类似资产的市场价格进行调整,从而确定被评估资产的价值。市场法是资产评估中最简单有效、最为直接和最具说服力的评估方法之一。

市场法适用于评估住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等数量较多、经常发生交易的房地产的价值。特殊厂房、机场、码头、学校、纪念馆、古建筑、教堂、寺庙等数量很少或较少发生交易的房地产,难以采用市场法估价。

【学中做 3-1】 (单项选择题)适用市场法评估的是()。

- A. 标准厂房 B. 学校 C. 码头 D. 纪念馆

(二) 市场法应用的前提条件

资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件:①评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;②有关交易的必要信息可以获得。

资产评估专业人员应当根据评估对象特点,基于以下原则选择可比参照物:①选择在交易市场方面与评估对象相同或者可比的参照物;②选择适当数量的与评估对象相同或者可比的参照物;③选择与评估对象在价值影响因素方面相同或者相似的参照物;④选择交易时间与评估基准日接近的参照物;⑤选择交易类型与评估目的相适合的参照物;⑥选择正常或者可以修正为正常交易价格的参照物。

【提示】 市场法的比较基准通常因评估对象的资产类型、所处行业等差异有所区别,可以表现为价值比率、交易单价等形式。

二、影响市场法的主要因素

影响市场法的主要因素包括资产功能、市场供求、交易条件、资产的实体特征和质量、成新率等。

(一) 资产功能

资产功能是资产使用价值的主体,是影响资产价值的重要因素之一。在资产评估中强调资产的使用价值或功能,并不是从纯粹抽象意义上讲,而是从资产的功能并结合社会需求,从资产实际发

挥效用的角度来考虑。就是说,在社会需要的前提下,资产的功能越强,其价值越高,反之则反是。

（二）市场供求

资产的市场均衡价格是在供求变动中形成的,因而评估主要是考虑参照物成交时与评估时的市场条件及供求关系的变化情况。一般而言,供不应求时,价格会上升;供过于求时,价格会下降。评估专业人员应对市场条件差异而引致的资产价值变化给予足够的关注。

（三）交易条件

交易条件主要包括交易批量、交易动机、交易时间等。交易批量不同,交易动机及不同时间交易的资产的交易价格都会有差别。

（四）资产的实体特征和质量

资产的实体特征主要是指资产的外观、结构、役龄和规格型号。资产的质量主要是指资产本身的功能、性能精度、建造或制造工艺水平,也包括由此产生的商品品牌和市场影响力。对资产实体特征及质量的鉴定有时比较复杂,需由有关专业机构或专家进行。

（五）成新率

由于被评估资产通常并不是全新资产,故其新旧程度、可被再用程度也成了该资产价值的重要标准之一。

【注意】除了上述因素之外,同类资产的现行市价、所处的时间和地域以及通货膨胀等因素也对被评估资产的价值有重要影响。

三、市场法评估的基本步骤

（一）选择参照物

对参照物的选择主要考虑两方面关键因素:①参照物的可比性。可比性包括功能、市场条件及成交时间等。因为运用市场法评估资产价值,被评估资产的评估值高低在很大程度上取决于参照物成交价格水平,而参照物成交价又不仅是参照物功能自身的市场体现,而且受买卖双方交易地位、交易动机、交易时限等因素的影响。②参照物的数量问题。不论参照物与评估对象如何相似,通常参照物应选择三个以上,以避免某个参照物在个别交易中因特殊因素和偶然因素对成交价及评估值造成影响。

（二）在评估对象与参照物之间选择比较因素

虽然影响资产价值的基本因素大致相同,如资产性质、市场条件等,但具体到每一种资产时,影响资产价值的因素又各有侧重。如影响房地产价值的主要是地理位置因素,而影响机器设备的主要是设备的技术水平。因而,针对不同种类资产价值形成的特点,选择影响较大的关键因素作为对比指标,在参照物与评估对象之间进行比较。

（三）指标对比与量化差异

根据前面所选定的对比指标,在参照物及评估对象之间进行比较,并对两者的差异进行量化。运用市场法的一个重要环节就是将参照物与评估对象对比指标之间的上述差异数量化和货币化。例如,资产功能指标,尽管参照物与评估对象功能相同或相似,但在生产能力、产品质量,以及资产运营过程中的能耗、料耗和工耗等方面都可能有一定程度的差异。

（四）分析确定已经量化的对比指标之间的差异

市场法以参照物的成交价格作为评定估算评估对象价值的基础。在这个基础上,对已经量化的参照物与评估对象对比指标差异进行调增或调减,就可以得到以每个参照物为基础的评估对象的初步评估结果。初步评估结果与所选择的参照物个数密切相关。

（五）综合分析确定评估结果

由于运用市场法通常应选择三个以上参照物，相应地运用市场法评估的初步结果也在三个以上。根据资产评估的一般要求，正式的评估结果只能是一个。这就需要评估专业人员对若干评估初步结果进行综合分析，以确定最终的评估值。当然，如果参照物与评估对象可比性都很好，评估过程中没有明显的遗漏或疏忽，一般可考虑采用算术平均法或加权平均法确定最终结果。

四、市场法评估的方法

市场法评估的方法包括直接比较法、类比调整法和成本市价法等。

（一）直接比较法

直接比较法是指利用参照物的交易价格，将评估对象的特征与参照物的同一特征直接进行比较，在参照物的交易价格的基础上进行修正从而得到评估对象价值的方法。其基本计算公式为：

$$\text{评估对象价值} = \frac{\text{参照物成交价格}}{\text{参照物特征}} \times \text{评价对象特征}$$

$$\text{或} \quad \text{评估对象价值} = \text{参照物成交价格} \times \frac{\text{评价对象特征}}{\text{参照物特征}}$$

直接比较法简单、直观、简洁，但是难以找到完全相同的参照物。直接比较法主要包括现行市价法、市价折扣法、功能价值类比法、价格指数调整法和成新率价格调整法等。

1. 现行市价法

当评估对象本身具有现行市场价格或与评估对象基本相同的参照物具有现行市场价格的时候，可以直接利用评估对象或参照物在评估基准日的现行市场价格作为评估对象的评估价值。在运用现行市价法时要注意，评估对象或参照物在评估基准日的现行市场价格应与评估对象的价值内涵相同。比如：黄金、白银等贵金属具有公开市场价格，可以用评估基准日的收盘价作为评估价值。

2. 市价折扣法

市价折扣法是以参照物成交价格为基础，根据评估专业人员的经验或有关部门的规定，同时考虑到评估对象在销售条件、销售时限或销售数量等方面的因素，设定一个价格折扣率来估算评估对象价值的方法。用公式表达如下：

$$\text{资产评估价值} = \text{参照物成交价格} \times (1 - \text{价格折扣率})$$

【做中学 3—1】 在评估基准日与其完全相同资产的正常变现价为 200 万元，经评估师综合分析，认为折扣率应为 20%。

$$\text{资产评估价值} = 200 \times (1 - 20\%) = 160 (\text{万元})$$

3. 功能价值类比法

资产评估的功能价值类比法是以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象之间的功能差异进行调整来估算评估对象价值的方法。根据资产的功能与其价值之间的关系可分为线性关系和指数关系两种情况：

（1）生产能力比例法。资产价值与其功能呈线性关系的情况，通常被称作生产能力比例法。其资产评估价值计算公式为：

$$\text{资产评估价值} = \text{参照物成交价格} \times \frac{\text{评估对象生产能力}}{\text{参照物生产能力}}$$

【做中学 3—2】 被评估资产生产能力为 90 吨，评估参照资产的年生产能力为 120 吨，评估基准日参照资产的市场价格为 10 万元，由此确定被评估资产的价值接近为：

$$\text{资产评估价值} = 10 \times 90 \div 120 = 7.5 (\text{万元})$$

(2)规模经济效益指数法。资产价值与其功能呈指数关系的情况,通常被称作规模经济效益指数法。其资产评估价值计算公式为:

$$\text{资产评估价值} = \text{参照物成交价格} \times \frac{\text{评估对象生产能力}^x}{\text{参照物生产能力}}$$

【做中学 3-3】 被评估资产生产能力为 160 吨,参照资产的年生产能力为 200 吨,评估基准日参照资产的市场价格为 40 万元,该类资产功能价值指数为 0.8。计算该被评估资产价值如下:

$$\text{资产评估价值} = 40 \times (160 \div 200)^{0.8} = 33.46 (\text{万元})$$

4. 价格指数调整法

价格指数调整法是以参照物成交价格为基础,基于参照物的成交时间和被评估资产的评估基准日的时间间隔引起的价格变化对资产价值的影响,利用价格变动指数或价格指数调整参照物成交价格,从而确定被评估资产的价值的方法。按照价格指数法,评估资产的价值计算公式如下:

$$\text{被评估资产价值} = \text{参照物交易价格} \times (1 + \text{价格变动指数})$$

$$\text{或} \quad \text{被评估资产价值} = \text{参照物交易价格} \times \text{价格指数}$$

【提示】 此方法一般只运用于评估标的与评估参照物之间仅有时间因素存在差异的情况,且时间差异不能过长。但是,此方法稍微做调整可作为市场售价类比法中估测时间差异系数或者时间差异值的方法。

【做中学 3-4】 2023 年 6 月,汇信资产评估师事务所采用市场法评估一台机器设备。已知,该类资产在 2023 年 1 月份的正常成交价格 100 万元,2023 年上半年该类资产价格上涨了 10%。在不考虑其他因素的情况下,被评估资产的价值是多少?

$$\text{资产评估价值} = 100 \times (1 + 10\%) = 110 (\text{万元})$$

5. 成新率价格调整法

成新率价格调整法是以评估参照物的成交价格为基础,考虑评估参照物与评估标的新旧程度上的差异,通过成新率调整估算出评估标的的价值。其计算公式为:

$$\text{资产评估价值} = \text{评估参照物成交价格} \times \frac{\text{评估标的成新率}}{\text{评估参照物成新率}}$$

$$\text{资产的成新率} = \frac{\text{资产的尚可使用年限}}{\text{资产的已使用年限} + \text{资产的尚可使用年限}}$$

【提示】 此方法一般只运用于评估标的与评估参照物之间仅有成新程度差异的情况。当然此方法略加改造也可以作为确定评估标的与评估参照物成新程度差异调整率和差异调整值的方法。

【做中学 3-5】 2023 年 6 月,汇信资产评估师事务所采用市场法评估一台机器设备。已知,参照物在评估基准日的市场价格是 100 万元,成新率是九成,评估对象的成新率是八成。在不考虑其他因素的情况下,被评估资产的价值是多少?

$$\text{资产价值} = 100 \times \frac{80\%}{90\%} = 88.89 (\text{万元})$$

由于直接比较法对评估参照物与评估标的的可比性要求较高,在具体评估过程中寻找参照物可能会受到局限,因而,运用直接比较法直接评估出某项资产的价值相对会受到一定制约。在资产评估实践中,更多的情况是利用直接比较法估算评估标的与评估参照物在某一价值影响因素上的差异或差异系数(修正系数),然后在评估参照物价格的基础上调整评估标的与评估参照物之间所有的差异,评估出评估标的的价值。

(二) 类比调整法

类比调整法是市场法中最基本的评估方法。它是指一项被评估资产,在公开市场上找不到与之完全相同的参照物资产,但在市场上能找到相类似的资产,以此作为参照物,依其成交价做必要

的调整后,确定被评估资产的价格。该法通过对比分析调整参照物与评估对象之间的差异,在参照物成交价格的基础上调整估算评估对象的价值。类比调整法具有适用性强、应用广泛的特点。但该方法对信息资料的数量和质量要求较高,同时要求评估专业人员有较丰富的评估经验、市场阅历和评估技巧。

1. 应用类比调整法评估资产价值时参照物的主要差异调整因素

(1)时间因素。时间因素是指参照物成交时间与评估基准日时间差异对价格的影响。一般而言,选择参照物时要求参照物为近期成交或标示出的价格。

(2)地区因素。地区因素是指资产所在地区或地段条件对资产(尤其是房地产)价格的影响因素。

(3)功能因素。功能因素是指资产实体功能过剩或不足对价格的影响。

2. 类比调整主要采用市场售价类比法

市场售价类比法是以参照物的成交价格为基础,考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和销售时间等方面的差异,通过对比分析和量化差异,调整估算出评估对象的价值。其基本数学表达式为:

资产评估价值=参照物售价+功能差异值+时间差异值+...+交易情况差异值

或 资产评估价值=参照物售价×功能差异修正系数×...×时间差异修正系数

(三)成本市价法

成本市价法是以评估对象的现行合理成本为基础,利用参照物的成本市价比率来估算评估对象的价值的方法。其计算公式为:

资产评估价值=评估对象现行合理成本×(参照物成交价格÷参照物现行合理成本)

上述评估方法作为市场法中的具体方法,使用时必须满足两个最基本的前提条件:①利用参照物进行评估,且参照物与评估对象必须相同或相似,即具有可比性;②参照物的交易时间与评估基准日间隔不能过长。

【注意】上述评估方法也可作为成本法中的具体方法,但使用前提可能会与市场法有所区别。

五、市场法的优缺点

市场法是资产评估中最简单、最有效的方法。其优点是:能够客观反映资产目前的市场情况,其评估的参数、指标可直接从市场获得,评估值更能反映市场现实价格;评估结果易于被各方理解和接受。其缺点是:需要以公开及活跃的市场作为基础,当市场不够成熟活跃时,会因缺少可对比数据而使市场法难以应用;不适用于专用机器设备、大部分无形资产,以及受地区、环境等严格限制的一些资产的评估。

任务二 收益法

一、收益法概述

(一)收益法的概念

收益法,也称权益法或收益现值法,是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如,企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等;无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

采用收益法对资产进行评估所确定的资产价值,是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用程度密切相关,资产的效用越大,获利能力越

动漫视频



收益现值法

强,它的价值也就越大。从收益法概念本身也可以分析确定收益法应用的前提条件。从理论上讲,收益法是资产评估中较为科学合理的评估方法之一。

收益法适用于经营性且有稳定收益的建(构)筑物价值评估,如商场、写字楼、旅馆、公寓等,对于政府机关、学校、公园等非经营性建(构)筑物价值评估大多不适用。

【学中做 3—2】 (单项选择题)下列对象适合应用收益法评估其价值的是()。

- A. 政府办公楼 B. 学校 C. 公园 D. 写字楼

(二)收益法应用的前提条件

资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑其应用的前提条件:①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;②预期收益所对应的风险能够度量;③收益期限能够确定或者合理预期。

【注意】运用收益法对资产进行评估时,是以资产投入使用后能够连续获利为基础的。资产作为特殊商品,在买卖中,人们购买的目的往往并不在于资产本身,而在于资产的获利能力。如果在资产上进行投资不是为了获利,进行投资后没有预期收益或预期收益很少且不稳定,则不能采用收益法。

二、收益法评估的基本步骤

收益法评估的基本步骤包括:①收集并验证与评估对象未来预期收益有关的数据资料,包括经营前景、财务状况、市场形势,以及经营风险等;②分析、测算被评估对象未来预期收益;③确定折现率或资本化率;④分析、测算被评估资产产生预期收益持续的时间;⑤用折现率或资本化率将评估对象未来预期收益折算成现值;⑥分析确定评估结果。

三、收益法评估的主要参数

收益法的运用不仅在于掌握其在各种情况下的计算过程,而且在于科学、合理地确定所涉及的各项参数。收益法中的主要参数有收益额、折现率、收益期限。

(一)收益额

在运用收益法中,收益额的确定是关键。收益额是指被评估资产在使用过程中产生的超出其自身价值的溢余额。对于收益额的确定,应把握以下两点:

(1)收益额即纯收益,指的是资产使用带来的未来收益期望值,是通过预测分析获得的。无论是所有者还是购买者,首先都应判断该项资产是否有收益。评估时对其收益的判断,不仅要看其现在的收益能力,而且要预测其未来的收益能力。

(2)收益额必须是由被评估资产直接形成的,不是由该项资产形成的收益应分离出来,切莫“张冠李戴”。关于收益额的构成,以企业为例,目前有多种观点:税后利润(即净利润)、现金流量、利润总额。

【提示】至于选择哪一种作为收益额,评估人员应根据被评估资产的类型、特点以及评估目的决定;重要的是科学反映资产收益,并与折现率(或资本化率)保持口径一致。

(二)折现率(或资本化率)

折现率是一种期望投资报酬率,是指在投资风险一定的情况下,投资者对投资所期望的最低报酬。折现率由无风险报酬率和风险报酬率组成。其基本计算公式是:

$$\text{资产折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

上式中,无风险报酬率是指资产在一般条件下的获利水平,风险报酬率是指在风险条件下取得的报酬与资产的比率,一般可以参照同期国库券利率。风险报酬率是指超过无风险报酬率之上的

部分投资报酬率。如果存在持续明显的通货膨胀,则还需要考虑通货膨胀对资产收益的影响。通货膨胀率则是指资产受宏观货币环境影响而出现的价格上涨程度。因此,上面的式子可以完善为:

$$\text{资产折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率} + \text{通货膨胀率}$$

【注意】在资产评估中,因资产的行业分布、种类、市场条件等不同,其折现率也不相同。

确定折现率常用的方法有市场比较法、资本资产定价模型法和加权平均资本成本法。

(1)市场比较法。市场比较法可以通过对市场上相似资产投资收益的调查和比较得到有关数据,如在资产交易市场上调查,得到三个与待评估机器设备同类的资产交易事例,经分析它们的投资收益回报率分别为11%、12%、13.6%,则取其平均数12.2%作为被评估资产的折现率。

(2)资本资产定价模型法。资本资产定价模型法是通过一项资本投资的回报率与投资于整个资本市场的回报率的比较,来衡量该投资的风险补偿。当然应该明确的是,该模型确定的折现率是资产的权益成本,而非资本成本。资本资产定价模型法中折现率的确定公式为:

$$\text{资产期望报酬率} = \text{无风险报酬率} + (\text{资产平均回报率} - \text{无风险报酬率}) \times \beta$$

上式中,资产期望报酬率即我们所要求的折现率; β 是一种风险指数,用来衡量个别股票或股票基金相对于整个股市的价格波动情况。

(3)加权平均资本成本法。加权平均资本成本法既考虑权益资本成本,也考虑债务资本成本,同时要考虑债务利息可以抵减所得税的问题。加权平均资本成本公式如下:

$$\text{加权平均资本成本} = \text{权益成本} \times \text{权益比例} + \text{债务成本} \times (1 - \text{所得税税率}) \times \text{债务百分比}$$

上式中,加权平均资本成本即我们所要求的折现率。

【做中学 3-6】某公司的目标资本结构中负债是60%、权益是40%,债务成本是8%、权益成本是12%、所得税税率是25%,则加权平均资本成本为:

$$12\% \times 40\% + 8\% \times (1 - 25\%) \times 60\% = 8.4\%$$

【提示】资本化率与折现率在本质上是没有什么区别的,只是适用场合不同。折现率是将未来有限期的预期收益折算成现值的比率,用于有限期的预期收益还原;资本化率则是将未来永续性的预期收益折算成现值的比率。

(三)收益期限

收益期限是指资产获利能力持续的期间,通常以年为时间单位。收益期限由评估人员根据未来获利情况、损耗情况等确定,也可以根据法律、法规、合同规定等加以确定。

【提示】运用收益法时,应当关注以下影响评估测算结果可靠性的因素:①无法获得支持专业判断的必要信息;②评估对象没有历史收益记录或者尚未开始产生收益,对收益的预测仅基于预期;③未来的经营模式或者盈利模式发生重大变化。

四、收益法评估的方法

收益法实际上就是对被评估资产未来预期收益进行折现(或资本化)的过程。一般来说,有以下几种情况:

(一)资产未来收益有限期的情形

在资产未来预期收益具有特定时期的情形下,通过预测有限期内各期的收益额,并以适当的折现率进行折现,各年预期收益折现之和即为评估值。其基本公式为:

$$\text{评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中, R_i 表示未来第*i*个收益期的预期收益额,收益期有限时 R_i 中还包括期末资产剩余净额; n 表示收益期; r 表示折现率。预期收益很少而且很不稳定时,则不能采用收益法。

【做中学 3-7】 星海公司尚能继续经营 3 年,营业终止后资产全部用于抵债,现拟转让。经预测得出 3 年内各年预期收益和相关数据如表 3-1 所示。

表 3-1 星海公司未来 3 年的预期收益

年 度	收益额(万元)	折现率(%)	折现系数	收益折现值(万元)
第 1 年	300	6	0.943 4	283
第 2 年	400	6	0.890 0	356
第 3 年	200	6	0.839 6	167.9

如此可以确定其评估值为:

$$\text{评估值} = 283 + 356 + 167.9 = 806.9 (\text{万元})$$

(二)资产未来收益无限期的情形

1. 未来收益年金化的情形

这种情形下,首先预测其年收益额,然后对年收益额进行资本化处理,即可确定其评估值。其基本公式为:

$$\text{资产评估值(收益现值)} = \text{年收益额} / \text{资本化率}$$

上述公式实际是预期收益折现值求和的特殊形式。推导过程如下:

假设未来预期收益分别为 R_1, R_2, \dots, R_n , 折现率为 r , 折现值之和为 PV , 则有:

$$PV = R_1 / (1+r) + R_2 / (1+r)^2 + \dots + R_n / (1+r)^n$$

当 $R_1 = R_2 = \dots = A$ 时,

$$\begin{aligned} PV &= A [1 / (1+r) + 1 / (1+r)^2 + \dots + 1 / (1+r)^n] \\ &= A [(1+r)^n - 1] / [r \cdot (1+r)^n] \\ &= A [1 - 1 / (1+r)^n] / r \end{aligned}$$

当 $n \rightarrow \infty$ 时, $1 / (1+r)^n \rightarrow 0$, 则 $PV = A / r$ 。

有的资产评估,其预期年收益尽管不完全相等,但生产经营活动相对稳定,各期收益额相差不大,这种情况下也可以采用上述方法进行评估。其步骤如下:

第一步,预测该项资产未来若干年(一般为 5 年左右)的收益额,并折现求和。

第二步,通过折现值之和求取年等值收益额。根据上述计算公式可知:

$$\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} = A \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$$

因此,

$$A = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$$

其中, $\frac{1}{(1+r)^i}$ 为年金现值系数,也可表示为 $(P/A, r, n)$, 可查表求得。

第三步,将求得的年等值收益额进行资本化计算,确定该项资产评估值。

2. 未来年收益不等额的情形

首先,预测若干年内(一般为 5 年)的各年预期收益额;其次,假设从若干年的最后一年开始,以后各年预测收益额均相同;最后,将企业未来预期收益进行折现和资本化处理。其基本公式为:

$$\begin{aligned} \text{资产评估值(预期收益现值)} &= \sum \text{前若干年各年收益额} \times \text{各年折现系数} \\ &\quad + \text{以后各年的年金化收益} / \text{资本化率} \\ &\quad \times \text{前若干年最后一年的折现系数} \end{aligned}$$

【提示】 确定后期年金化收益的方法,一般以前期最后一年的收益作为后期永续年金收益,但也可以预测后期第一年的收益作为永续年金收益。

【做中学 3-8】 2023 年,星海公司预计未来 5 年收益额分别是 12 万元、15 万元、11 万元、11 万元和 14 万元。假定从第 6 年开始,以后各年收益均为 14 万元,确定的折现率和资本化率均为 10%。确定该企业在持续经营下的评估值。

解:评估过程可按下列步骤进行:

首先,确定未来 5 年收益额的现值:

$$\begin{aligned}\text{现值总额} &= 12/(1+10\%) + 15/(1+10\%)^2 + 11/(1+10\%)^3 + 11/(1+10\%)^4 \\ &\quad + 14/(1+10\%)^5 \\ &= 49.2777(\text{万元})\end{aligned}$$

计算中的现值系数可从复利现值表中查得。

其次,将从第 6 年起的收益进行资本化处理:

$$14/10\% = 140(\text{万元})$$

最后,确定该企业评估值:

$$\text{企业评估值} = 49.2777 + 140 \times 0.6209 = 136.2(\text{万元})$$

五、收益法的优缺点

收益法对具有连续性、高效益的资产,特别是整体资产的评估有独特的优越性。其优点是:能较真实和准确地反映企业资本化的价值;与投资决策相结合,应用此法评估的资产价值易为买卖双方所接受。其缺点是:预期收益额预测难度较大,受较强的主观判断和未来不可预见因素的影响,因此在评估中适用范围较小,一般适用于企业整体资产和可预测未来收益的单项资产评估,折现率和资本化率比较难以确定。没有独立收益能力,没有连续性收益,或收益达不到一定水平的资产,不能采用收益法。

任务三 成本法

一、成本法概述

(一)成本法的概念

成本法,也称重置成本法或重置价值法,是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如,复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法(也称资产基础法)等。

根据成本法的概念,成本法的基本计算公式可以表述为:

$$\begin{aligned}\text{被评估资产评估值} &= \text{重置成本} - \text{有形损耗} - \text{无形损耗} \\ &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

其中,成新率是反映资产新旧程度的比率。

成本法适用于继续使用原设备的前提下不具备独立盈利能力的单台设备或其他设备的评估。对继续使用原设备的前提下无法用收益法评估的机器设备,也可采用成本法进行评估。

【学中做 3-3】 (单项选择题)在下列资产中,最适宜采用成本法评估的是()。

A. 房地产 B. 土地使用权 C. 企业整体资产 D. 旧的专用设备

（二）成本法应用的前提条件

资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：①评估对象能正常使用或者在用；②评估对象能够通过重置途径获得；③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

【注意】当出现下列情况，一般不适用成本法：①因法律、行政法规或者产业政策的限制使重置评估对象的前提不存在；②不可以用重置途径获取的评估对象。

二、重置成本法的适用范围

重置成本法比较充分地反映了资产在购买与建造过程中的必要花费，也体现了资产的有形损耗和无形贬值，因此，对于以资产重置、补偿为目的的资产评估业务都是适用的，是资产评估中最基本的方法之一。以下情形普遍运用重置成本法评估资产的价值：①通货膨胀造成被评估资产的现行市价比历史成本大幅度提高；②社会技术进步因素导致被评估资产，尤其是生产设备等固定资产出现较大的无形损耗；③因对现有资产进行技术更新或改造，使被评估资产的使用效益大幅度提高；④因被评估资产的使用年限的估计偏大或偏小，而使被评估资产计提的折旧同资产的自然损耗不相吻合；⑤被评估企业财务管理混乱，造成被评估资产的账面历史成本失实。

三、成本法评估的基本步骤

资产评估专业人员运用成本法对被评估资产进行评估时，应当遵循以下程序：①确定待评估资产的范围，并估算重置成本或重建成本；②确定待评估资产已使用年限、尚可使用年限和总使用年限；③确定有形和无形损耗；④计算得出初步评估结果。

四、成本法评估的方法

通过成本法评估资产的价值不可避免要涉及被评估资产的重置成本、实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值四大参数，可以通过将其中的某些参数合并估测的方式进行。

（一）重置成本的估算

资产重置成本以功能重置为基本参照，但由于对现行条件的参照要素不同，可分为复原重置成本和更新重置成本。①重置成本是指在现行市场条件下，重新购建一项全新资产所耗费的全部货币支出。②复原重置成本是指运用与原来相同的材料、建筑或制造标准、设计、格式及技术等，以现时价格复原购建这项全新资产所产生的支出。③更新重置成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或购建具有同等功能的全新资产所需的成本。

【提示】复原重置成本适用于评估对象的效用只能通过按原条件重新复制评估对象的方式提供。更新重置成本通常适用于使用当前条件所重置的资产可以提供与评估对象相似或者相同的功能，并且更新重置成本低于其复原重置成本。

选择重置成本时，在可同时获得复原重置成本和更新重置成本的情况下，应选择更新重置成本；在无更新重置成本时，可采用复原重置成本。一般来说，复原重置成本大于更新重置成本，但由此导致的功能性损耗也大。之所以要选择更新重置成本，一方面，随着科学技术的进步、劳动生产率的提高，新工艺、新设计被社会普遍接受；另一方面，新型设计、工艺制造的资产，无论是在使用性能还是成本耗用方面，都会优于旧的资产。

一般来说，重置成本的评估方法包括重置核算法、价格指数法、功能价值类比法、统计分析法。

1. 重置核算法

重置核算法是指按资产成本的构成,把按现行市价计算的全部购建支出计入成本,并将总成本分为直接成本和间接成本来估算重置成本的一种方法。重置成本的构成要素一般包括建造或者购置评估对象的直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\text{重置成本} = \text{直接成本} + \text{间接成本}$$

直接成本是指直接可以构成资产成本的支出部分,如房屋建筑物的基础、墙体、屋面、内装修等项目,以及机器设备类资产的设备购价、安装调试费、运杂费、人工费等项目。直接成本应按现时价格逐项加总。间接成本是指为建造、购买资产而发生的管理费、总体设计制图费等支出。实际工作中,间接成本可以通过下列方法计算。

(1)按人工成本比例法。即按每一元人工成本应分摊间接成本的比率来计算间接成本的方法。其计算公式为:

$$\text{间接成本} = \text{人工成本总额} \times \text{成本分配率}$$

其中:

$$\text{成本分配率} = \text{间接成本额} \div \text{人工成本额} \times 100\%$$

(2)单位价格法。其计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{间接成本} &= \text{工作量(按工日或工时)} \times (\text{单位价格} \div \text{工日或工时}) \\ &= \text{工作量(按工日或工时)} \times \text{单位工作量的间接成本} \end{aligned}$$

(3)直接成本百分率法。其计算公式为:

$$\text{间接成本} = \text{直接成本} \times \text{间接成本占直接成本百分率}$$

【注意】重置成本应当是社会一般生产力水平的客观必要成本,而不是个别成本。

资产的重置成本应包括开发者的合理收益:①重置成本是按在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额,应该包括资产开发和制造商的合理收益;②资产评估旨在了解被评估资产在模拟条件下的交易价格,一般情况下,价格都应该含有开发者或建造者的合理收益部分。资产重置成本中的收益部分的确定,应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

【提示】重置核算法既可以计算复原重置成本,也可以计算资产的更新重置成本。

【做中学 3-9】 星海公司 2023 年重置购建生产设备一台,现行市场价格每台 50 000 元,运杂费 1 000 元,直接安装成本 800 元(其中,原材料 300 元,人工成本 500 元)。根据统计分析求得安装成本中的间接成本为单位人工成本 0.8 元,试求该机器设备重置成本是多少?

解:

直接成本	51 800 元
其中:买价	50 000 元
运杂费	1 000 元
安装成本	800 元
其中:原材料	300 元
人工	500 元
间接成本(安装成本为 500×0.8)	400 元
重置成本合计	52 200 元

【注意】重置核算法能比较真实地计算出被评估资产的重置成本价值,但工作量大,而且忽视了资产的实用性。

2. 价格指数法

价格指数法是利用与资产有关的价格变动指数,将被评估资产的历史成本(账面价值)调整为重置成本的一种方法。这里的账面价值应当能够代表资产购建时的市场价值,或者其代表的价值

类型与评估的价值类型一致。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{资产的账面价值} \times \text{价格指数}$$

或

$$\text{重置成本} = \text{资产的账面价值} \times (1 + \text{价格变动指数})$$

式中，价格指数可以是定基价格指数或环比价格指数。定基价格指数是评估基准日的价格指数与资产购建时点的价格指数之比，即：

$$\text{定基价格指数} = (\text{评估基准日价格指数} \div \text{资产购建时的价格指数}) \times 100\%$$

价格变动指数可考虑按下式求得：

$$x = (1 + a_1)(1 + a_2)(1 + a_3) \cdots (1 + a_n) \times 100\%$$

式中， x 为环比价格指数； a_n 为第 n 年环比价格变动指数， $n=1, 2, 3, \dots, n$ 。

【做中学 3-10】 某待评估资产购建于 2023 年 3 月，账面原值为 1 000 000 元，现评估其 2024 年 3 月 2 日的价值。购建时该资产的定基价格指数为 120%，评估基准日该类资产的定基价格指数为 150%，则：

$$\text{重置成本} = 1\,000\,000 \times (150\% \div 120\%) \times 100\% = 1\,250\,000 (\text{元})$$

【提示】 价格指数法建立在不同时期的某一种或某类甚至全部资产的物价变动水平上，价格指数法估算的重置成本，仅考虑了价格变动因素，因而确定的是复原重置成本；而重置核算法建立在现行价格水平与购建成本费用核算的基础上，既考虑了价格因素，也考虑了生产技术进步和劳动生产率的变化因素，因而可以估算复原重置成本和更新重置成本。

3. 功能价值类比法

功能价值类比法是指利用某些资产的功能（生产能力）的变化与其价格或重置成本的变化呈某种指数关系或线性关系，通过参照物的价格或重置成本，以及功能价值关系估测评估对象价格或重置成本的技术方法。当资产的功能变化与其价格或重置成本的变化呈线性关系时，我们称之为生产能力比例法；而非线性关系条件下的功能价值法，我们称之为规模经济效益指数法或规模经济指数法。

(1) 生产能力比例法（或功能计价法），这种方法是寻找一个与被评估资产相同或相似的资产为参照物，计算其每一单位生产能力价格或参照物与被评估资产生产能力的比率，据以估算被评估资产的重置成本。其计算公式为：

$$\text{被评估资产重置成本} = (\text{被评估资产年产量} / \text{参照物年产量}) \times \text{参照物资产重置成本}$$

【做中学 3-11】 星海公司 2024 年 3 月重置一台全新机器设备的价格为 80 000 元，年产量为 8 000 台。现知被评估资产年产量为 6 000 台，由此可以确定其重置成本：

$$\text{被评估资产重置成本} = (6\,000 / 8\,000) \times 80\,000 = 60\,000 (\text{元})$$

【注意】 运用这种方法的前提条件是资产成本与其生产能力呈线性关系，生产能力越强，成本越高，并且呈正比例关系。应用这种方法估算重置成本时，首先应分析资产成本与生产能力之间是否存在这种线性关系，如果不存在这种关系，这种方法就不适用。

(2) 规模经济效益指数法。通过对不同资产的生产能力与其成本之间关系的分析，可以发现，许多资产的成本与其生产能力之间不存在线性关系。当资产 A 的生产能力比资产 B 的生产能力大 1 倍时，其成本却不一定大 1 倍，也就是说，资产生产能力与成本之间只是同方向变化，而不是等比例变化，这是规模经济效益作用的结果。通过对两项资产的重置成本和生产能力作比较，其关系可用下列公式表示：

$$\text{被评估资产的重置成本} / \text{参照物资产的重置成本} = (\text{被评估资产的产量} / \text{参照物资产的产量})^x$$

推导可得：

$$\text{被评估资产的重置成本} = \text{参照物资产的重置成本} \times (\text{被评估资产的产量} / \text{参照物资产的产量})^x$$

公式中, x 是一个行业经验数据, 称为规模经济效益指数。这个经验数据一般在 $0.4 \sim 1$, 不同行业的规模经济效益指数可能有所不同, 同一行业在不同时期的规模经济效益指数也可能会有所不同。

【提示】 我国到目前为止尚未有统一的行业规模经济效益指数的经验数据, 评估过程中要谨慎使用这种方法。

4. 统计分析法

在使用成本法对企业整体资产及某一相同类型资产进行评估时, 为了简化评估业务、节省评估时间, 还可以采用统计分析法确定某类资产的重置成本。统计分析法是应用统计学原理估算重置成本的一种方法, 这种方法的步骤如下:

(1) 在核实资产数量的基础上, 把全部资产按照适当标准划分为若干类型, 如房屋建筑物按结构划分为钢结构、钢筋混凝土结构等, 机器设备按有关规定划分为专用设备、通用设备、运输设备、仪器仪表等。

(2) 在各类资产中抽样选择适量具有代表性的资产, 应用功能价值法、物价指数法、重置核算法或规模经济效益指数法等方法估算其重置成本。

(3) 依据分类抽样估算资产的重置成本与账面历史成本, 计算出分类资产的调整系数。其计算公式为:

$$K = R' / R$$

式中, K 表示资产重置成本与历史成本的调整系数; R' 表示某类抽样资产的重置成本; R 表示某类抽样资产的历史成本。

根据调整系数 K 估算被评估资产的重置成本, 其计算公式为:

$$\text{被评估资产重置成本} = \sum \text{某类资产账面历史成本} \times K$$

其中, 某类资产账面历史成本可从会计记录中取得。

【做中学 3-12】 评估星海公司某类通用设备, 经抽样选择具有代表性的通用设备 5 台, 估算其重置成本之和为 600 万元, 而这 5 台具有代表性的通用设备的历史成本之和为 400 万元, 该类通用设备账面历史成本之和为 8 000 万元。则:

$$K = 600 / 400 = 1.5$$

$$\text{该类通用设备重置成本} = 8\,000 \times 1.5 = 12\,000 (\text{万元})$$

【注意】 上述 4 种方法均可用于确定在成本法中的重置成本。至于具体选用哪种方法, 应根据具体的评估对象和可以找到的资料确定。这些方法中, 对某项资产可能同时都能用, 有的则不行, 评估时必须注意分析方法运用的前提条件, 否则将得出错误的结论。

(二) 实体性贬值的估算

实体性贬值, 也称有形损耗, 是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。资产实体性贬值的决定因素有使用时间、使用率、资产本身的质量和维修保养程度等。已使用时间越长, 资产的有形损耗越大, 剩余的价值就越低。使用率 (即开工率) 越高, 资产在过去年限中的使用越充分, 其有形损耗也就越大。实体性贬值的估算, 一般可以采用观察法、使用年限法、修复费用法这三种技术方法。

1. 观察法

观察法, 也称成新率法, 是指由具有专业知识和丰富经验的工程技术人员对被评估资产实体各主要部位进行技术鉴定, 并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修改造情况和物理寿命等因素, 将评估对象与其全新状态相比较, 考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响, 判断被评估资产的成新率, 从而估算出实体性贬值。其计算公式为:

资产的实体性贬值=重置成本×实体性贬值率

或

资产的实体性贬值=重置成本×(1-实体性成新率)

其中,成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态下的重置价值的比率。

观察法是一种综合判断方法,即将多种复杂因素对资产实体性贬值的混合影响简单量化,因而这种方法适用面广。在实际应用中,对于简单的单项资产,可以采用总体观察法,直接确定其成新率;对于复杂的资产,则可以将其分解为若干部分,分别对各个部分进行观察,通过专家打分的方式确定不同部分的成新率,再根据各部分的重要性及价值比重进行加权平均,最后求出总体的成新率。

【做中学 3-13】 有一大型设备,该设备由三个部分组成。经分析确定,三部分占总成本的比重分别为 20%、30%、50%。在评估中,评估专业人员与有关专家一道对该设备进行观察,分别对各部分进行了技术鉴定和磨损估计,确定三部分的实体损耗率分别为 20%、30%和 25%,试求该设备的实体性贬值率和实体性成新率。

实体性贬值率=20%×20%+30%×30%+50%×25%=25.5%

实体性成新率=1-25.5%=74.5%

2. 使用年限法

使用年限法是利用被评估资产的实际使用年限与其总使用年限的比值来判断其实体贬值率(程度),进而估测资产的实体性贬值。对于某些特定固定资产,如大型稀有机器设备、飞机、船舶等也可采用工作量、工作时间、里程等方法估算;对于一般资产,则可视其状态估算有形损耗,如原材料、在产品和产成品等。其计算公式为:

资产的实体性贬值=(重置成本-预计残值)/总使用年限×实际已使用年限

公式中,预计残值是指被评估资产在清理报废时净收回的金额。在资产评估中,通常只考虑数额较大的残值,如果残值数额较小,则可以忽略不计。总使用年限是资产的物理寿命,即资产从使用到报废为止经历的时间,公式可以表达为实际已使用年限与尚可使用年限之和。其计算公式为:

总使用年限=实际已使用年限+尚可使用年限

实际已使用年限=名义已使用年限×资产利用率

由于资产在使用中负荷程度不同,必须将资产的名义已使用年限调整为实际已使用年限。名义已使用年限是指资产从购进使用到评估时的年限。名义已使用年限可以通过查询会计记录、资产登记簿、登记卡片确定。实际已使用年限是指资产在使用中实际损耗的年限。实际已使用年限与名义已使用年限的差值可以通过资产利用率来调整。其计算公式为:

资产利用率= $\frac{\text{截至评估日资产累计实际利用时间}}{\text{截至评估日资产累计法定利用时间}} \times 100\%$

当资产利用率>1时,表示资产超负荷运转,资产实际已使用年限比名义已使用年限要长;当资产利用率=1时,表示资产满负荷运转,资产实际已使用年限等于名义已使用年限;当资产利用率<1时,表示开工率不足,资产实际已使用年限小于名义已使用年限。

【做中学 3-14】 星海公司的某资产于 2013 年 7 月购进,2023 年 7 月评估时名义已使用年限是 10 年。根据该资产技术指标,正常使用情况下,每天应工作 8 小时,该资产实际每天使用 7.5 小时(一年按 360 天计算)。由此可以计算资产利用率:

资产利用率= $\frac{10 \times 360 \times 7.5}{10 \times 360 \times 8} \times 100\% = 93.75\%$

由此,可确定其实际已使用年限为 9.4 年(10×93.75%)。

【提示】 实际评估过程中,由于有些企业基础管理工作较差,再加上资产运转中的复杂性,用于计算资产利用率的指标往往很难确定。评估人员应综合分析资产的运转状态,诸如资产开工情况、大修间隔期、原材料供应情况、电力供应情况、季节性生产等因素来确定。尚可使用年限是根据资产的有形损耗因素来预计资产的继续使用年限。

3. 修复费用法

修复费用法是利用恢复资产功能所支出的费用金额来直接估算资产实体性贬值的一种方法。所谓的修复费用,包括资产主要零部件的更换或者修复、改造、停工损失等费用支出。如果资产可以通过修复恢复到全新状态,可以认为资产的实体损耗等于其修复费用。

(三) 功能性贬值的估算

功能性贬值是指由于技术进步引起资产功能相对落后造成的资产价值损失,即无形损耗。估算功能性贬值时,主要根据资产的效用,生产加工能力,工耗、物耗、能耗水平等功能方面的差异造成的成本增加和效益降低,相应确定功能性贬值额。同时,还要重视技术进步因素,替代设备、替代技术、替代产品的影响,以及行业技术装备水平现状和资产更新换代速度。

通常,功能性贬值的估算可以按下列步骤进行:

(1) 将被评估资产的年运营成本与功能相同但性能更好的新资产的年运营成本进行比较。

(2) 计算两者的差值,确定净超额运营成本。由于企业支付的运营成本是在税前扣除的,因此企业支付的超额运营成本会导致税前利润下降、所得税额降低,并使得企业负担的运营成本远远低于其实际支付额。净超额运营成本是超额运营成本扣除所得税以后的余额。

(3) 估计被评估资产的剩余寿命。

(4) 以适当的折现率将被评估资产剩余寿命内每年的超额运营成本折现,这些折现值之和就是被评估资产的功能性损耗(贬值)。其计算公式为:

$$\text{被评估资产的功能性贬值额} = \sum (\text{被评估资产年净超额运营成本} \times \text{折现系数})$$

【做中学 3—15】 对于星海公司机器设备 A,技术先进的设备比原有的陈旧设备生产效率高,能节约工资费用。有关资料及计算结果如表 3—2 所示。

表 3—2 星海公司机器设备 A 有关资料及计算结果

项 目	技术先进设备	技术陈旧设备
月产量(台)	10 000	10 000
单件工资(元)	0.90	1.40
月工资成本(元)	9 000	14 000
月差异额(元)		14 000—9 000=5 000
年工资成本超支额(元)		5 000×12=60 000
减:所得税(元)(税率 25%)		15 000
扣除所得税后年净超额工资(元)		45 000
资产剩余使用年限(年)		5
假定折现率为 10%,5 年年金折现系数		3.790 8
功能性贬值额(元)		170 586

【注意】 新、老技术设备的对比,除对比生产效率影响工资成本超额支出外,还可根据原材料消耗、能源消耗以及产品质量等指标进行对比,计算其功能性贬值。

此外,功能性贬值的估算还可以通过超额投资成本的估算进行,即超额投资成本可视同功能性贬值。其计算公式为:

功能性贬值=复原重置成本-更新重置成本

【提示】功能性贬值主要是指由于技术相对落后造成的贬值。在资产评估实践中,并不排除由于资产功能过剩带来的资产功能性贬值。

(四)经济性贬值的估算

经济性贬值是指由于外部条件变化引起资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。计算经济性贬值时,主要是根据由于产品销售困难而开工不足或停止生产而形成资产的闲置,以及价值得不到实现等因素来确定贬值额。评估人员应根据资产的具体情况加以分析确定,当资产使用基本正常时,不计算经济性贬值。经济性贬值额的计算可以采用直接法和间接法。

1. 直接法

直接法可以按下列步骤进行:①计算出被评估资产由于生产能力下降而减少的年收益;②扣除所得税的影响,计算减少的年收益;③将每年减少的年净收益在剩余寿命期内进行折现,折现值之和则为经济性贬值额。经济性贬值额的计算公式可以表示为:

$$\text{经济性贬值额} = \text{资产年收益损失额} \times (1 - \text{所得税税率}) \times (P/A, r, n)$$

式中, $(P/A, r, n)$ 为年金现值系数。

【做中学 3-16】 由于市场需求等情况的变化,某企业一条生产线预计在其未来 3 年寿命期中每年减产 20 000 件,每件产品的利润为 800 元,假设折现率为 10%,所得税税率为 25%,试求该生产线的经济性贬值额。

$$\begin{aligned} \text{经济性贬值额} &= (20\,000 \times 0.08) \times (1 - 25\%) \times (P/A, 10\%, 3) \\ &= 1\,200 \times 2.486\,9 = 2\,984.28 (\text{万元}) \end{aligned}$$

2. 间接法

间接法可按下列步骤进行:①计算经济性贬值率;②经济性贬值率与被评估资产重置成本的乘积即为经济性贬值。

$$\text{经济性贬值率} = 1 - \frac{\text{资产预计可被利用的生产能力}^x}{\text{资产原设计生产能力}} \times 100\%$$

$$\text{经济性贬值} = \text{经济性贬值率} \times \text{被评估资产的重置成本}$$

其中,指数 x 为功能价值指数,实践中多采用经验数据,数值一般介于 0.6~0.7。

【注意】经济性贬值额的计算应以评估对象的重置成本或重置成本减去实体性贬值和功能性贬值后的结果为基数,按确定的经济性贬值率估测。

【做中学 3-17】 某企业待估生产线设计生产能力为年产 800 套产品,因市场需求结构变化,在未来可使用年限内,每年产量要减少 140 套左右。根据上述条件,该生产线的经济性贬值大约在以下水平上:

$$\text{经济性贬值率} = [1 - (660 \div 800)^{0.6}] \times 100\% = 11\%$$

五、成本法的优缺点

成本法是在资产评估中最为基础的评估方法,具有一定的科学性和可行性。其优点是:比较充分地考虑了资产的损耗,评估结果更趋于公平合理;使用成本法有利于对单项资产和特定用途资产的评估,在不易计算资产未来收益或难以取得市场参照物时,可广泛地应用,有利于企业资产保值,具有一定的科学性和可行性,可使被评估资产的评估价值接近实际价值,较真实地反映资产的现时价值。其缺点是:这种方法应用起来工作量较大,经济性贬值也不易全面准确计算。用成本法对整体资产进行评估时需要将企业分解为单项资产逐项评估,然后汇总,比较费时。各类贬值因素较抽象,难以准确量化。商誉等无形资产无法单独用成本法进行评估,需要结合其他方法综合评估。

任务四 资产评估方法的选择

一、资产业务与资产评估价格匹配原则

不同资产业务在评估中适用不同的价格标准,特定资产业务的目的不同,在评估其现行价格时具体条件也有所不同,因而评估时依据的价格标准和评估的基本方法也不同。资产评估中的价格标准主要有重置成本、现行市价、收益现值和清算价格。这些价格标准分别适用于不同的评估方法、不同的评估目的和不同的评估条件。另外,不同的评估目的和不同的评估条件也必须选择相应的价格标准和评估方法,这是资产评估科学、合理的重要保证。

二、资产评估各种评估方法的选择

资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时,应当充分考虑影响评估方法选择的因素。具体而言,应考虑以下几个因素:

(一)与评估价值相适应

资产评估价值类型决定了应该评估的价格类型,资产评估方法作为获得特定价值尺度的技术规程,必须与评估价值类型相适应。资产评估价值类型与资产评估方法是两个不同层次的概念。资产评估价值类型说明“评什么”,是资产评估价值质的规定,具有排他性,对评估方法具有约束性。资产评估方法说明“如何评”,是资产评估价值量的确定,具有多样性和替代性,并服务于评估价值类型。准确地确定资产评估价值类型与科学地匹配资产评估方法,是资产评估价值具有科学性和有效性的重要保证。

(二)与评估对象相适应

评估对象是单项资产还是整体资产,是有形资产还是无形资产,往往要求有不同的评估方法与之相适应。同时,资产评估对象的状态不同,所要求的评估方法也往往不同。例如,一台市场交易很活跃的旧机器设备可以采取市场法进行评估,而旧专用设备通常只能采用成本法进行评估。

(三)受数据资料的制约

各种方法的运用都要根据一系列数据、资料进行分析、处理和转换,没有相应的数据和资料,方法就会失灵。资产评估的过程实际上也就是搜集资料的过程。比如,在资产评估方法运用过程中,国外评估机构大多采用市场法,但在我国,由于受市场发育不完全、不完善的限制,市场法的应用无论是从广度还是从使用效率来看,都落后于发达国家的水平。因此,评估者应根据可获得的资料以及经努力能搜集到的资料满足程度来选择适当的方法。就资产评估来说,方法的科学性依赖于方法运用中指标的确定。

(四)评估途径统筹考虑

在同一评估价值类型约束之下,由于方法的替代性,可能有几种方法都可以使用。在选择方法时,一是要充分考虑资产评估工作的效率,选择简便易行的方法;二是要根据资产评估人员的特长进行选择。一般来说,方法的选择应在评估开始之前予以确定,当然,也可以分别采用几种方法进行评估,分析比较结果的科学性。

【提示】有时,一项资产同时采用两种或两种以上的方法评估,会得出一种或两种以上不同的结论。这种情况是很常见的。这时,我们不能把几种方法得出的评估结果进行简单平均或加权平均作为结论,应该根据评估价值类型以及不同评估结果对市场的适用性来判断选择一种评估结果作为评估结论。

在考虑具体因素的情况下,针对评估对象可以选择下列方法使用:

①对于无形资产,可以根据不同无形资产的具体类型、特点、评估目的及外部市场环境等具体情况,可以选用市场法或收益法、成本法等评估方法。

②对于资源性资产,如涉及地质、矿藏、森林、旅游等资源性资产价值的评估,评估的不是资源本身,而是这些资源某一方面的权利,因此可以根据不同资源性资产的不同权利特性,采用市场法、收益法和成本法进行评估。

③对于企业的整体性资产,这不是企业各单项可确指资产的简单汇集,其价值也不等于各单项可确指资产价值的总额,因为企业整体资产评估所考虑的是其作为一个整体资产的生产能力或获利能力,其价值除了包括各单项可确指资产的价值外,还包括不可确指的资产,即商誉的价值,应采用收益法进行评估。

④对于自制专用设备,通常缺少一个充分发育、活跃的市场条件,因而不适宜采用市场法。同时,机器设备通常很少采用收益法。作为自制专用设备,通常具备较为齐备的历史成本资料,适宜采用成本法。

当存在下列情形时,资产评估专业人员可以采用一种评估方法:①基于相关法律、行政法规和财政部门规章的规定可以采用一种评估方法;②由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法;③因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。

【提示】资产评估报告应当对评估方法的选择及其理由进行披露。因适用性受限而选择一种评估方法的,应当在资产评估报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作条件受限而选择一种评估方法的,应当对所受的操作条件限制进行分析、说明和披露。

三、各种资产评估方法的程序比较

市场法是从相关资产的市场数据出发,通过对一些影响因素的分析和修正,评定、估算出被评估资产按照现行市价标准计价的评估值。

收益法是从被评估资产的历史数据出发,通过对被评估资产收益的预测和折现,结合被评估资产的成新率的确定,评定、估算出按照收益现值标准计价的评估值。

成本法是从被评估资产的历史数据出发,通过财务清点和资产成新率的确定,评定、估算出被评估资产按照成本价格标准计价的评估值。

应知考核

一、单项选择题

- 下列各类资产中,适合采用市场法评估的是()。
 - 专用设备
 - 受地域、环境等严格限制的资产
 - 大部分无形资产
 - 通用设备
- 当资产利用率大于1时,表示资产()。
 - 实际已使用年限比名义已使用年限长
 - 实际已使用年限比名义已使用年限短
 - 实际已使用年限等于名义已使用年限
 - 实际使用年限比总使用年限长
- 折现率本质上是()。
 - 风险报酬率
 - 无风险报酬率

- C. 特定条件下的收益率 D. 超额收益率
4. 下列资产中,最适宜采用成本法评估的是()。
- A. 无形资产 B. 资源性资产 C. 企业整体资产 D. 自制专用设备
5. 按照一般要求,运用市场法通常应选择()个或以上参照物。
- A. 2 B. 3 C. 5 D. 10

二、多项选择题

1. 成本法应用的前提条件有()。
- A. 需要一个充分发育、活跃的资本市场
- B. 评估对象能正常使用或者在用
- C. 评估对象能够通过重置途径获得
- D. 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算
2. 实体性贬值的估算,一般采用的方法有()。
- A. 使用年限法 B. 修复费用法 C. 观察法 D. 统计分析法
3. 造成资产经济性贬值的主要原因有()。
- A. 该项资产技术落后 B. 该项资产生产的产品需求减少
- C. 社会劳动生产率提高 D. 政府公布淘汰该类资产的时间表
4. 资产评估方法的选择取决于()。
- A. 评估的价值类型 B. 评估对象的状态
- C. 可供利用的信息资料 D. 市场条件
5. 应用收益法进行资产评估的前提条件有()。
- A. 有一个充分发育、活跃的资产市场
- B. 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量
- C. 预期收益所对应的风险能够度量
- D. 收益期限能够确定或者合理预期

三、判断题

1. 折现率与资本化率从本质上讲是没有区别的。 ()
2. 在收益法运用过程中,折现率的口径应与收益额的口径保持一致。 ()
3. 运用市场法评估时,为了减少评估人员的工作量,一般只要求选择一个参照物。 ()
4. 更新重置成本是指被评估资产的功能变化(更新)后的重置成本。 ()
5. 收益法涉及的参数主要有三个:收益额、折现率和收益期限。 ()

四、简述题

1. 简述影响市场法的主要因素。
2. 简述市场法评估的基本步骤及其优缺点。
3. 简述收益法评估的基本步骤及其优缺点。
4. 简述成本法评估的基本步骤及其优缺点。
5. 简述资产评估各种评估方法的选择应考虑的因素。

应会考核

■ 观念应用

【背景资料】

某企业有一套自制非标设备。该设备购建于2013年12月,评估基准日为2023年12月30日。根据设计图纸,该设备的主材为钢材,耗量共15吨,钢材利用率90%,评估基准日钢材的不含税市价为3 850元/吨,主要外购件不含税费用为55 000元;加工过程中发生人工费5 000元,冷加工费30 000元,热加工费按钢材耗量净重每千克2元,其他费用为主材费的15%。成本利润率为15%,设计费率为14%,产量1台,增值税率为13%,城市维护建设税率为7%,教育费附加费率为3%。另外,经工程技术人员现场鉴定,该设备还可使用10年。与该企业最近生产的同类设备相比,被评估设备每年多耗电500度,每度电0.5元,假定该企业所得税率为25%,企业所在行业平均投资收益率为10%。

【考核要求】

- (1)计算该设备的重置成本;
- (2)计算该设备的成新率和功能性贬值额;
- (3)计算该设备的评估值。

■ 技能应用

1. 已知资产的价值与功能之间存在线性关系,参照物与评估对象仅在功能方面存在差异,参照物的年生产能力为2 200件产品,成交价格为2 500元,评估对象的年生产能力为1 500件。试问评估对象的价值为多少?

2. 与评估对象完全相同的参照资产6个月前的成交价格为10万元。半年间,该类资产的价格上升了5%。试求资产评估价值。

3. 重置购建设备一台,现行市场价格每台300 000元,运杂费3 000元,直接安装成本900元,其中原材料300元、人工成本600元。根据以往的统计分析,安装成本中的间接成本与直接成本的比率一般为50%。试求在继续利用条件下该机器设备的重置成本。

4. 星海公司某重置全新的一台机器设备价格为5万元,年产量为5 000件。现知被评估资产年产量为4 000件。试求机器设备的重置成本。

5. 某被评估生产线的设计生产能力为年产20 000台。因市场需求结构变化,在未来可使用年限内,每年产量估计要减少6 000台,功能价值指数取0.6。根据上述条件,试求生产线的经济性贬值率。

6. 评估某拟快速变现资产,在评估时点与其完全相同的资产的正常变现价为10万元。经评估师综合分析,认为快速变现的折扣率应为40%,试求快速变现资产评估价值。

【技能要求】

请对上述内容进行计算。

■ 案例分析

被评估成套设备购建于2013年12月,账面价值为100万元,2018年12月对设备进行技术改造,追加投资20万元,2023年12月对设备进行评估。经评估机构人员分析得出如下数据:

- (1)2013—2018年,每年该类设备价格上涨率为10%,而2018—2023年设备价格维持不变;
- (2)该设备的月人工成本比其替代设备超支2 000元;
- (3)被评估设备所在企业的正常投资报酬率为10%,规模经济效益指数为0.7,所得税率为25%;

(4)该设备在评估前使用期间的实际利用率仅为正常利用率的 80%，经技术检测该设备尚可使用 5 年，在未来 5 年中设备利用率能达到设计要求。

【分析要求】

- (1)计算被评估设备的重置成本及各项损耗；
- (2)计算该设备的评估值(以万元为单位，计算结果保留两位小数)。

项目实训

【实训项目】

资产评估基本方法。

【实训内容】

资产评估的基本程序及评估方法的应用。

【实训目的】

掌握不同评估方法之间的关系和资产评估方法的选择。

【实训反思】

- (1)市场法、收益法、成本法的优缺点。
- (2)市场法、收益法、成本法的常用计算公式。
- (3)运用市场法的基本程序，市场法包括哪些基本方法？
- (4)如何区分更新重置成本和复原重置成本？
- (5)在成本法应用中，如何确定重置成本？
- (6)收益法包括哪些基本参数？如何运用收益法进行价值评估？
- (7)在资产评估中，如何选择具体的评估方法？
- (8)将实训报告填写完整。

《资产评估基本方法》实训报告

项目实训班级：	项目小组：	项目组成员：
实训时间： 年 月 日	实训地点：	实训成绩：
实训目的：		
实训步骤：		
实训结果：		
实训感言：		
不足与今后改进：		
项目组长评定签字：		项目指导教师评定签字：