

第一章 资产评估概述

学习目标

(一) 知识目标

- 准确把握资产评估的概念及与之相关的概念和术语;
- 熟悉资产的分类及其特征,准确界定评估对象;
- 熟悉资产评估的特点;
- 掌握资产评估价值类型及其划分标准;
- 掌握资产评估原则。

(二) 技能目标

- 依据资产评估的特点和原则对资产评估案例进行分析;
- 能对资产评估的目的与价值类型作出一般的判断和初步的确定。



如何理解资产评估的概念

北京市某机床厂拟将某设备与国外企业合资,该设备是2004年从德国某公司进口的,其账面原值280万元,净值118万元。2010年6月10日,该机床厂委托中清资产评估有限责任公司对该设备的价值进行评估,中清资产评估有限责任公司受理了此业务。

思考题

为什么要对资产进行评估?资产评估工作由谁来完成?

现代资产评估业大约产生于 18 世纪末,经过 200 多年的发展,已经具有比较成熟的理论体系,并成为市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。本章对资产评估的概念及特点、评估目的、价值类型、评估假设、评估原则等理论基础作了较为系统的介绍,是继续学习其他各章的基础,对理解和掌握资产评估的精髓非常重要。

第一节 资产评估的概念及特点

一、资产、评估与资产评估

(一) 资产概述

1. 资产的概念

资产评估中的资产,即特定权利主体拥有或控制的并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。其外延包括了具有内在经济价值及市场交换价值的所有实物和无形的权利。

资产评估对象或资产评估中的资产并不完全局限于企业中的资产,所以它与会计学中的资产定义略有差异。



资料卡

资产评估中的资产与会计学中的资产的区别

会计学中的资产是指过去的交易或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。会计学中的资产主要指的还是企业中的资产,这是资产评估对象中的重要组成部分,但资产评估中的资产并不完全局限于企业中的资产。

资产评估中的资产与会计学强调的资产的区别表现为:

(1) 会计强调资金投入和运用以后形成的资产,将一些在现实中确实存在但却未耗费或占用资金的资产排除在外,如划拨土地、企业商誉等,而资产评估中的资产却不能把这些重要的方面漏掉。

(2) 会计通过对企业单项资产的记账累加得出企业整体资产的价值,而资产评估中整体资产的概念与会计概念不同,它是对企业整体获利能力的价值计量。

(3) 会计对资产的计价采用历史成本原则,这种方法计量的资产价值往往不能准确反映资产的现时价值,而资产评估计量的是资产的现时价值。

(4) 个人家庭财产往往不纳入会计计价范围,而资产评估中资产的范围可包括这一部分财产。

2. 资产的基本特征

(1) 资产必须是经济主体拥有或者控制的。依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。作为资产评估对象,资产的含义除其本身存在形态之外,还应包括财产所有权和与财产所有权有关的财产权系,即产权。所以,在资产评估中应了解被估资产的产权

构成。例如,对于以协议等特殊方式形成的资产,经济主体虽然对其不拥有完全的所有权,但依据合法程序能够实际控制的,如融资租入固定资产、土地使用权等,按照实质重于形式原则的要求,也应当将其作为经济主体资产予以确认。

(2) 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源,即可望给经济主体带来现金流入的资源。也就是说,资产具有能够带来未来利益的潜在能力。如果被恰当使用,资产的获利潜力就能够实现,进而使资产具有使用价值和交换价值。具有使用价值和交换价值,并能给经济主体带来未来利益的经济资源,才能作为资产予以确认。

(3) 资产必须能以货币计量。也就是说,资产价值能够用货币进行计量,否则就不能作为资产予以确认。

3. 资产的分类

(1) 按资产存在的形态,可将其分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实物形态的资产,包括机器设备、建筑物、流动资产等。由于这类资产具有不同的功能和特性,在评估时应分别进行。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,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、商誉等。

(2) 按资产与生产经营的关系,可将其分为经营性资产和非经营性资产。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赢利产生贡献分为有效资产和无效资产。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。

(3) 按资产能否独立存在,可将其分为可确指的资产和不可确指的资产。可确指的资产是指能独立存在的资产,前面所列示的有形资产和无形资产,除商誉以外都是可确指的资产。不可确指的资产是指不能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正常投资收益率所形成的超额收益。

(4) 按资产是否具有综合获利能力,可将其分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产;整体资产是指由一组单项资产组成的具有整体获利能力的资产综合体。企业的整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集,其价值也不等于各单项可确指的资产价值的总额。因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体的生产能力或获利能力,所以,其评估价值除了包括各单项可确指的资产价值以外,还包括不可确指的资产,即商誉的价值,用公式比喻就是 $1+1\neq 2$ 。

4. 资产的价格和价值

价格在这里是指在特定的交易行为中,特定的买方或卖方对商品或服务的交换价值的认可,以及提供或支付的货币数额。价格是一个历史数据或事实,是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

价值在这里属交换价值范畴,它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实,它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计。

资产评估的目标,是判断评估对象的价值而不是评估对象的实际成交价格。

（二）评估的概念

简单地说,评估就是对价值的估算。之所以将评估定义为估算,是因为它既不是对价值的说明,也不是对价值的确定。一项评估只是某人根据其拥有的经验、数据、专业知识、技巧等对价值所作的一种个人判断。人们在购买住房、汽车甚至生活用品时,常常会将一件商品的价格与类似商品的价格进行比较,然后对其价格的合理性作出判断。从某种意义上说,这就是一种评估行为。然而,这仅仅是消费者凭借经验和直觉对商品的价值所作的一种简单的、非正式的评估,并不是我们所说的资产评估。

（三）资产评估的概念

资产评估作为一种中介服务性质的社会经济活动,是由专业机构和人员,按照国家法律、法规和资产评估准则,根据特定目的,遵循评估原则,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学方法,对资产某一时点价值进行分析、估算,并发表专业意见的行为和过程。

二、资产评估的基本要素

资产评估作为一种评价过程,要经历若干评估步骤和程序,同时涉及以下基本的评估要素:

(1) 资产评估主体,即“由谁来进行评估”,是指具有一定资格的从事资产评估的专门机构和人员。在市场经济条件下,由于资产评估涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产纳税等经济行为,且政策性强、技术复杂、工作量大,所以必须由专门、合法的评估机构和具有资产评估资格的人员来进行,并负相应的法律责任。专门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事务所(公司)。

(2) 资产评估客体或资产评估对象,即“评估什么”,它是对评估内容的界定,是资产评估的具体对象。章首案例中的资产评估客体是该进口设备。

(3) 资产评估依据,即“价值判断的依据”,是指资产评估工作所遵循的法律、法规、资产评估准则、经济行为文件、重大合同以及取费标准和其他参考依据。

(4) 资产评估目的,即“为什么要进行资产评估”,是指资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求,或资产评估结果的具体用途,它直接决定和制约资产评估价值类型和方法的选择。章首案例中资产评估目的是组建合资企业。

(5) 资产评估原则,即“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。

(6) 资产评估程序,即“资产评估工作必须遵循的工作顺序”,是资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。资产评估工作必须按一定程序进行,才能保证评估工作的质量。

(7) 资产评估价值类型,即“评估什么”,是对评估价值的质的规定,它对资产评估参数的选择具有约束性。

(8) 资产评估方法,即“怎么评估”,是资产评估所运用的特定技术,也是分析和判断资产评估价值的手段和途径。

(9) 评估假设,其中“假设”对任何学科都是重要的,相应的理论观念和方法都是建立在一定假设的基础之上的。资产评估与其他学科一样,其理论和方法体系的形成也是建立在

一定假设条件之上的。

(10) 评估基准日,即确定资产价值的基准时间。章首案例中 2010 年 6 月 10 日即为该进口设备的评估基准日。它意味着最终评估结果反映的是 2010 年 6 月 10 日该进口设备的价值。

资产评估的要素是一个有机组成的整体,它们之间相互依托、相辅相成、缺一不可,而且它们也是保证资产评估价值的合理性和科学性的重要条件。

三、资产评估的分类

由于资产种类和资产业务的多样化,以及资产评估委托方及相关当事人对资产评估内容及其报告需要的多样性,资产评估也相应具有多种类型。

1. 评估、评估复核和评估咨询

从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方面来看,目前国际上的资产评估主要分为评估、评估复核和评估咨询。

(1) 评估。评估是正常情况下的资产评估,类似于我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估。它一般服务于产权变动主体,对评估对象的价值进行评估,评估人员及其机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。

(2) 评估复核。评估复核是指评估机构(评估师)对其他评估机构(评估师)出具的评估报告进行的评判分析和再评估。它服务于特定的当事人,对某个评估报告的真实性和合理性作出判断和评价,并对自己所提出的意见负责。

(3) 评估咨询。评估咨询是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见,也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的研究,以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询对评估主体的信誉、专业水准和职业道德提出了较高的要求,评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

2. 完全资产评估和限制性资产评估

从资产评估面临的条件、资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度及其对评估报告披露要求的角度,资产评估可分为完全资产评估和限制性资产评估。

(1) 完全资产评估。完全资产评估一般是指严格遵守资产评估准则,在执业过程中按照资产评估准则的各个条款的要求和规定所进行的资产评估。

(2) 限制性资产评估。限制性资产评估一般是指评估机构及其人员由于评估条件的限制不能完全按照资产评估准则的要求进行执业,或在允许的前提下未完全按照评估准则的规定进行的资产评估。

完全资产评估和限制性资产评估对评估结果的披露的程度和要求是不同的,限制性资产评估需要作更为详尽的说明和披露。

3. 单项资产评估和整体资产评估

从资产评估对象的构成和获利能力的角度,资产评估可具体划分为单项资产评估和整体资产评估。

(1) 单项资产评估。对以单项可确指的资产为对象的评估称其为单项资产评估,如机

器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、可确指无形资产评估等。

(2) 整体资产评估。对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的评估称为整体资产评估,最为典型的整体资产评估就是企业整体价值评估。

单项资产评估和整体资产评估在复杂程度和需要考虑的相关因素等方面是有较大差别的,整体资产评估更为复杂,需考虑的因素更为全面。

四、资产评估的特点

理解和把握资产评估的特点,有利于进一步认识资产评估的实质,对于做好资产评估工作、提高资产评估质量具有重要意义。一般来说,资产评估具有以下特点:

1. 市场性

资产评估是对资产某一时点价值进行评定和估算的行为,是在市场经济条件下的一项独立、专门的中介服务活动。其基本目标就是根据资产业务的不同性质,通过模拟市场条件对资产价值作出经得起市场检验的评定估算和报告。

2. 公正性

公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要,而不受资产业务任何一方当事人的影响。公正性表现在两个方面:一是公正性的技术基础,即资产评估按公允、法定的准则和规程进行,具有公允的行为规范和业务规范;二是公正性的组织基础,即评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者。

3. 专业性

资产评估是由专业的评估机构和人员从事的专业活动。一方面,从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成,这些资产评估机构形成专业化分工,使得评估活动专业化;另一方面,评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术知识和经验的基础之上。

4. 咨询性

咨询性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,评估师只对结论本身合乎职业规范要求负责,而不对资产业务定价决策负责。资产评估为资产交易提供的估价往往只是作为当事人要价和出价的参考,而最终的成交价则取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

第二节 资产评估的价值类型和评估目的

一、资产评估的价值类型

(一) 资产评估价值类型的含义

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,它是对资产评估的一个质的规定。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。

(二) 资产评估价值类型的分类

1. 对资产价值进行合理分类的目的

- (1) 为评估人员科学合理地进行资产评估提供指引。
- (2) 使资产评估报告的使用者能够正确理解和恰当使用资产评估结果。

2. 主要分类标准及结果

(1) 以资产评估的估价标准形式表述的价值类型,具体包括重置成本、收益现值、现行市价(或变现价值)和清算价格。

(2) 从资产评估假设的角度表述资产评估的价值类型,具体包括公开市场价值、继续使用价值和清算价值。

(3) 以资产评估时所依据的市场条件、被评估资产的使用状态以及评估结论的适用范围划分资产评估价值类型,具体包括市场价值和市场价值以外的价值。资产的市场价值是资产公允价值的基本表现形式,市场价值以外的价值则是资产公允价值的特殊表现形式。这是根据《国际评估准则》总结的价值类型。这种观点已成为目前评估理论界的主流观点。这种划分方法不仅注重了资产评估结果使用范围与评估所依据的市场条件及资产使用状态的匹配,而且通过资产的市场价值概念的提出,树立了一个资产公允价值的坐标。

(4) 从资产业务的性质即资产评估特定目的来划分资产评估的价值类型,具体包括抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价值、拍卖价值、租赁价值、补偿价值等。

(三) 资产评估中的市场价值与市场价值以外的价值

1. 市场价值与市场价值以外的价值的划分标准

- (1) 资产评估时的市场条件: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: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:公开市场信息还是非公开市场信息。

2. 市场价值

(1) 市场价值的定义。《国际评估准则》中对市场价值定义为:“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《国际评估准则1》关于对市场价值的其他补充说明,我们把资产评估中市场价值定义整理为:资产评估中的市场价值是指资产在评估基准日,公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

(2) 市场价值的内涵。对市场价值进行深入分析,可以进一步了解市场价值的内涵:

- ① 市场价值对于整体市场上潜在的买者和卖者来说是相对公平合理的。
- ② 市场价值是一种经过严格定义的价值,只有同时满足该定义中的全部条件才能构成市场价值,否则便为非市场价值。
- ③ 市场价值是一种理想状态下的价值,也是一种现实生活中往往实现不了的价值。

④ 市场价值是交易假设条件下与资产最佳用途相对应的价值。从市场价值定义中对自愿买方和自愿卖方的强调可以看出,市场价值是以资产交易为前提的,但并不要求交易必须实现。国外评估理论认为,持续经营状态下资产的现行用途与最佳用途可能不一致(不排除有一致的可能性),因此持续经营价值不是市场价值,而是非市场价值中的一个概念。

⑤ 市场价值是市场化的价值,而不是个性化的价值。某资产的效用对不同企业或个人而言可能会有很大不同,因此不同的市场参与者对同一资产价值的认知也有很大区别。市场价值是资产对市场的价值,而不是资产对特定市场主体的价值;它反映的是市场对资产效用的认知,即反映了作为一个整体的市场对被评估资产价值的认同。

3. 市场价值以外的价值

凡不符合市场价值定义条件的资产价值类型都属于市场价值以外的价值,又叫非市场价值、其他价值。市场价值以外的价值是局部的市场认同,只对于特定的资产业务当事人来说是公平合理的。评估实务中使用频率高的是市场价值以外的价值类型,主要包括以下几种:

(1) 在用价值。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,不考虑该资产的最佳用途或变现的情形。

(2) 投资价值。资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某类投资者具有的价值。应注意投资价值与投资性资产价值的区别。投资性资产价值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。

(3) 清算价值。清算价值是指资产处于清算、迫售或快速变现等非正常市场条件下所具有的价值。

(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估计数额。

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。

二、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。资产评估一般目的包含着特定目的,而资产评估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,一经产生就具有了为委托人以及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询意见的功能。不论是资产评估的委托人,还是与资产交易有关的当事人,他们所需要的无非是评估师对资产在一定时间及一定条件约束下资产公允价值的判断。如果暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊要求,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。



资料卡

市场价值与公允价值

市场价值是资产公允价值的坐标。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,它包括了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,市场价值范围更为具体,条件更为明确,在实践中评估人员更易把握。它是资产评估中最为典型的公允价值。

可以从以下四个方面来理解市场价值对公允价值的意义:

- (1) 市场价值是正常市场条件下的公允价值。
- (2) 市场价值是正常使用(最佳使用)状态下的公允价值。
- (3) 明确了市场价值,有利于把握市场价值以外的价值。
- (4) 明确了市场价值,有利于把握公允价值。

公允价值是会计、资产评估等专业和行业广泛使用的专业术语。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市场条件的合理的评估价值,是评估人员根据被评估资产自身的条件及其所面临的合理市场条件,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合理市场条件相吻合,且并没有损害各当事人的合法权益,亦没有损害他人的利益。



小案例

特定条件下的公允价值

某人在外地出差钱包被盗,由于急需用钱只能将随身携带的已使用了两年的笔记本电脑变卖,在正常的市场条件下可以卖8000元,但是在这种特殊情况下只能卖2000元。同样的东西因为环境不同、所面临的具体情况不同,价格相差四倍。但这两个价格都是公允价格,因为这两个价格都没有损害当事人及他人的利益,是在特定条件下的公允价值。

(二) 资产评估的特定目的

资产评估作为一种资产估价活动,总是为满足特定资产业务的需要而进行的,在这里,资产业务是指引起资产评估的经济行为。通常把资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。我国资产评估实践表明,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、合作,企业清算,担保,企业租赁,债务重组,财产保险等。

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

(2) 企业兼并。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接受其他企业的产权,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行为。

(4) 企业联营。企业联营是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

(5) 股份经营。股份经营是指资产占有单位实行股份制经营方式的行为,包括法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票。

(6) 中外合资、合作。中外合资、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举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) 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担保,并承连带责任的的行为。担保通常包括抵押、质押、保证等。

(9) 企业租赁。企业租赁是指资产占有单位在一定期限内,以收取租金的形式,将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

(10) 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。

(11) 财产保险。财产持有人为了避免意外事故对财产造成的损害,一般要向保险公司投保。此时,为了合理地确定财产持有人应该交纳的保费,就需要准确估算所投保财产的价值,因此需要资产评估。

第三节 资产评估的功能和作用

一、资产评估的功能

(一) 通过评价和评估为资产业务提供价值尺度

资产评估通过对资产的现时价值进行评定和估算,为各项资产业务提供公正的价值尺度。这是作为中介服务的资产评估最基本的功能。只有通过资产价值进行评估,为当事人提供合理、公正的价值尺度,才能保证资产业务的顺利进行,维护当事人的合法权益。

(二) 通过资产评估发挥其管理功能

1. 资产评估的国家宏观管理功能

在中国社会主义市场经济初级阶段,作为国有资产所有者的代表——国家,不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业,而且将其作为维护国有资产、促使国有资产保值增值的工具和手段。因此,我国的资产评估在界定与维护各产权主体的合法权益、优化资源配置、促进企业账实相符、足额补偿和资产完整;促进对外开放的同时维护国家权益等方面,发挥了重要作用。

2. 资产评估的企业微观管理功能

随着企业管理目标的转变,企业价值成为企业管理和决策中最重要的驱动目标和管理核心。因此,企业价值日益成为企业管理者关注的核心内容。如何提高企业价值,实现企业

价值最大化目标,也成为企业管理者着重研究的问题。企业价值评估结果不仅是企业在市场中交易的定价基础,也是投资者对企业进行投资决策的依据,还是考核企业管理者经营业绩的一个重要标准。企业价值管理在不久的将来会成为一种新的企业战略管理。因此,从资产评估角度而言,今后研究的重点将是对企业价值理论和方法的进一步研究,从而充分发挥其在企业管理中的作用。

二、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。结合我国当前的社会经济条件,资产评估主要发挥着以下作用:

1. 咨询的作用

资产评估的咨询作用是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见,该意见本身无强制执行的效力,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易当事人的交易决策。

2. 管理的作用

资产评估的管理作用是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段中,国家或政府在利用资产评估过程中所发挥出的特殊作用。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期,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中介行业,而且将其作为维护国有资产、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,国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序,就使得资产评估具有了管理的作用。但是,资产评估的管理作用并不是资产评估与生俱来的,它只是国有资产评估在特定的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。2001年12月31日,国务院办公厅转发了财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号)的通知。该通知指出:

- (1) 取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度,实行核准制和备案制。
- (2) 加强资产评估活动的监管力度。
- (3) 完善制度建设,规范评估秩序。

随着国有资产评估项目的立项确认审批制度的取消和核准制及备案制的确立,资产评估的管理作用也将随之发生改变。

3. 鉴证的作用

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作出的独立判断,而举证则是为该判断提供理论和事实支撑,使之做到言之有理、持之有据。这类行为一般具有独立、客观和专业的特征。基于市场经济需求的多样性,经济鉴证类专业服务行业又因服务性质、背景知识和执业准则的不同形成行业分类。以注册会计师和注册资产评估师为例,在服务性质方面,前者对财务报告进行事实判断,后者对标的资产进行价值判断;在背景知识方面,前者以会计理论和核算技术为基础,后者以经济分析理论和专项资产价值识别技术为基础;在执业准则方面,前者分别接受国际和国内会计准则和审计准则的约束,后者分别接受国际和国内资产评估准则的约束。

资产评估行业的鉴证作用,一是资产评估从事的是以专业鉴别和举证为主要内容的工

作；二是资产评估行业的发展水平在很大程度上与资产评估在资产价值鉴证方面具备的整体能力相关；三是尽管资产评估的鉴证活动一般不具有法律效力，但资产评估结果是资产业务当事人各方进行决策的重要依据。所以资产评估师要对自己的行为承担相应的专业责任、民事责任和刑事责任。但需要强调指出的是资产评估从事的是价值鉴证，而不是权属鉴证。

第四节 资产评估的假设和原则

一、资产评估的假设

假设是指依据有限事实，对所研究的事物通过一系列推理作出合乎逻辑的假定说明。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，其理论体系和方法体系的确立也是建立在一系列假设基础之上的。资产评估要求在交易发生之前对交易的资产在某一时点的价值进行估算，评估人员必须对资产的未来用途和经营环境作出合理的推断。目前使用最普遍的三个假设是继续使用假设、公开市场假设和清算假设。

（一）继续使用假设

继续使用假设是指假定被评估资产可以按现有用途或转换用途继续使用，从而考察它能为持有人带来的经济效益。继续使用假设说明了被评估资产面临的市场条件或市场环境，也说明了资产在评估时点及评估过程中的状态。通常将继续使用假设又细分为三种具体情况：在用续用、转用续用、易地续用。在用续用指的是处于使用状态的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用则是指被评估资产在产权发生变动后或资产业务发生后，将改变资产现时的使用用途，而调换新的用途继续使用下去。易地续用则是被评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将资产的空间位置转移后继续使用。对这类资产的评估，不能按资产拆零出售所得收入之和来进行，应该把资产看成是一种获利手段而不是物的堆积，如一辆运输车辆，用做运营工具时，其估价可能是6万元，而将其拆成发动机等零件分别出售时，价值可能是3万元或更少；再如一些企业的专用设备，继续使用带来的经济效益远远大于拆零的变现收入。

我国经济体制处于转轨时期，市场发育尚不完善，资产评估对象大部分是老企业的存量资产，因此，被评估资产经常处于或被推定为继续使用的假设前提之下。充分认识和掌握继续使用假设的内涵和实质，对于我国的资产评估具有非常重要的现实意义。



资料卡

确认继续使用的资产的主要条件

- (1) 该项资产能否在继续使用中满足所有者实现获得经营上的收益期望。
- (2) 该项资产尚有显著的剩余使用寿命。
- (3) 该项资产继续使用的功能完全或较为完全。
- (4) 该项资产的所有权明确，所有者能将所有权保持下去。
- (5) 该项资产在法律上、经济上允许转做他用。

（二）公开市场假设

公开市场假设是指假定资产可以在充分竞争的公开市场上自由交易,交易双方地位平等,且彼此都有获得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的、理智的,而非强制或受限制的条件下进行的,以便对资产的功能、用途及交易价格等作出理智的判断。事实上,现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定那种较为完善的公开市场存在,被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。

不同类型的资产,其性能、用途不同,市场化程度不同。用途广泛的资产一般比用途狭窄的资产的市场化程度高,而资产的买卖双方都希望实现资产的最大最佳效用。公开市场假设还假定资产的用途可以用于法律和政策允许的最佳用途,从而发挥其最大最佳效用,给持有人带来最大的收益。这种资产的最大最佳效用可以是现实的,也可以是潜在的。资产的最大最佳效用,由资产所在地区、具体特定条件以及市场供求规律所决定,如位于风景名胜区的—块土地,既可以用于绿化、住宅,也可以用于餐饮、酒店等商业用途,但其中最大最佳的效用为用于商业用途。

由于公开市场假设假定的市场是一个充分竞争的市场,资产在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该资产在当时条件下有效使用的社会认同。当然,在资产评估中,市场是有范围的,它可以是地区性市场,也可以是国内市场,还可以是国际市场。关于资产在公开市场上实现的交换价值所隐含的对资产效用有效发挥的社会认同也是有范围的,它可以是区域性的、全国性的或国际性的。

公开市场假设旨在说明一种充分竞争的市场条件,在这种条件下,资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。

公开市场假设是资产评估中的一个重要假设,其他假设都是以公开市场假设为基本参照。公开市场假设也是资产评估中使用频率较高的一种假设,凡是能在公开市场上交易、用途较为广泛或通用性较强的资产,都可以考虑按公开市场假设前提进行评估。

（三）清算假设

清算假设主要针对被清算资产。它假定资产的所有者在特定条件下被强迫以协商或拍卖方式将其整体资产或拆零后的部分资产在公开市场上出售,而且这种出售往往有一定的时间限制。在这种情况下,交易双方地位不平等、交易时间短,资产的评估值将大大低于继续使用或公开市场条件下的评估值。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。

（四）不同假设对资产评估的影响

资产评估假设在资产评估中具有举足轻重的作用。如果说资产评估的特定目的是资产评估的起点以及规定着资产评估结果的具体用途,那么资产评估假设则是创造或构筑了资产评估得以顺利进行的技术和条件。资产评估的特定目的可以理解为资产业务价值属性的一种抽象,要把资产业务价值属性抽象的范畴体现到资产评估结果的价值类型中,必须借助于资产评估中的基本假设。资产评估人员借助于评估假设,才能够在资产评估中将资产业务对评估结果的价值类型要求体现到资产评估结果中。没有资产评估假设,资产评估的特定目的就无法科学合理地实施。

资产评估假设将被评估资产置于一个相对固定的市场环境中,并将被评估资产设定到

某一种状态下。这样,评估人员就可以根据评估假设限定的市场条件及评估对象的作用空间和作用方式,评定估算出符合资产评估特定目的的评估结果。

资产评估假设是由于资产未来效用不同而形成的。在不同假设条件下,评估方法不同,评估结果各不相同。资产评估假设与资产评估价值类型也有密切的联系。资产评估价值类型是由特定目的决定的,而特定业务又是以一定假设为前提的。即对同一评估对象,如果假设前提不同,其业务性质不同,从而所使用的价值类型也不同,其结果也会不同。因此,要充分注意不同假设对资产评估的影响。

1. 同一资产在不同的假设前提下评估价值可能是不同的

同一资产在不同的假设前提下评估价值可能不同的原因有两个:

(1) 资产所有者利用资产从中获益的方式不同。在继续使用假设下,资产所有者期盼得到的是其本身通过资产再生产过程中创造的新价值。在公开市场假设条件下,资产所有者主要希望通过市场将资产转让出去,从而得到货币收入。在清算假设条件下,资产所有者主要希望脱离困窘局面,结束强制状态,这时对从资产清偿得到的收益不可能有过高的期望。因此,同一资产在不同的假设前提下评估价值可能不同。

(2) 不同假设条件下价值构成因素不同。例如,一台设备的价值,在继续使用假设前提下,一般由其重置成本的价值、该设备的运输费用以及安装费用构成;而在公开市场假设前提下,考虑该设备的价值,就不应该包括运输费用和安装费用,相反还应适当考虑扣减一些未来转让时预计会发生的费用;在清算假设条件下,其价格与重置成本相差就更多了。由此可见,在不同的假设前提下,资产的价值是不同的。

2. 一定的评估假设前提与该前提下资产价值是相对应的

一般来讲,在继续使用假设前提下要求评估资产的继续使用价值;在公开市场假设前提下要求评估资产的市场价值;在清算假设前提下要求评估资产的清算价值。

二、资产评估的原则

资产评估原则包括两个层次的内容:工作原则和经济原则。

(一) 资产评估的工作原则

资产评估的工作原则是评估机构与评估人员在评估工作中应遵循的基本原则,主要有独立性原则、客观公正性原则、科学性原则、专业性原则。

1. 独立性原则

独立性原则要求评估机构和评估人员在评估过程中应始终坚持独立的第三者立场,不能为资产业务各方当事人所左右,必须以中立的身份客观公正地进行评估。遵循这一原则可以从组织上保证评估工作不受有关利益方的干扰及外界压力的影响。

2. 客观公正性原则

客观公正性原则要求资产评估结果应以充分的事实为依据。资产评估机构及其评估人员在评估过程中必须以实际材料为基础,以确凿的事实为依据,对评估对象要认真进行调查,在掌握翔实、可靠的资料的基础上,实事求是地对数据资料进行分析,得出评估结果,而不是以自己的好恶或其他个人的情感进行评估。资产评估结果是评估人员认真调查研

究,通过合乎逻辑的分析、推理得出的,具有客观公正性的评估结论。

3. 科学性原则

科学性原则要求资产评估机构和评估人员在评估过程中,必须遵循科学的评估标准,选择适当的评估价值类型和科学的评估方法,制定科学的评估实施方案进行评估,使评估结果科学合理。在整个评估工作中必须把主观评价与客观测算、静态分析与动态分析、定性分析与定量分析有机结合起来,使评估工作做到科学合理、真实可信。

4. 专业性原则

专业性原则要求资产评估机构必须是提供资产评估服务的专业技术机构。资产评估机构必须拥有工程、技术、管理、财务、会计、法律、营销等多学科的专业人员,这些人员必须具有良好的教育背景、专业知识、实践经验和职业道德,这是确保评估方法正确、评估结果公正的技术基础。

(二) 资产评估的经济原则

资产评估的经济原则是指在资产评估过程中进行具体技术处理的原则,主要包括:

1. 预期原则

预期原则是指在资产评估过程中,资产的价值可以不按照过去的生产成本或销售价格确定,而是由对未来收益的期望值决定。资产评估价值的高低,取决于未来的有用性或获利能力。例如,一项资产的生产成本很高,但对于购买者来说,效用不大,评估值就不会很大。预期原则要求在资产评估时,必须合理预期资产的未来获利能力及拥有获利能力的期限。

2. 供求原则

供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。在完全竞争市场中,商品的价格由供给和需求双方共同决定。商品的需求与其市场价格呈反方向变化,价格越高,需求量越小;商品的供给与其市场价格呈正方向变化,价格越高,供给量越大。当市场供给与市场需求相等时,市场价格达到了均衡,它反映了商品的价值。供求规律对商品价格形成的作用力同样适用于资产价值的评估。评估人员在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

3. 贡献原则

贡献原则是指某一资产或资产的某一构成部分的价值,取决于它对相关资产或资产整体的价值贡献,或者根据当缺少它时对整体价值下降的影响程度来衡量确定。贡献原则要求在评估一个由多种资产构成的整体资产的资产价值时,必须综合考虑该项资产在整体资产构成中的重要性,而不是孤立地确定该项资产的价值。

4. 替代原则

替代原则是商品交换的普遍规律,是指对于具有相同效用的商品进行选择时,必定选择价格便宜的;而在价格相同时又会选择效用较大的。因此,在市场上同时存在几种效能相同的资产时,选择最低价格作为评估价格,以保证资产交易的实现。运用这一原则要求在对多种评估方案进行对比、分析时,选择其中最优方案,以使评估结果更接近实际。正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

▶ 本章小结

资产评估是由专业机构和人员,按照国家法律、法规和资产评估准则,根据特定目的,遵循评估原则,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学方法,对资产某一时点价值进行分析、估算,并发表专业意见的行为和过程。资产评估具有市场性、公正性、专业性、咨询性等特点。

资产评估的价值类型是对资产评估的一个质的规定。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。资产评估的目的有一般目的和特定目的之分。资产评估一般目的包含着特定目的,而资产评估特定目的则是一般目的的具体化。资产评估通过评价和评估为资产业务提供价值尺度,通过资产评估发挥其管理功能,并主要发挥着咨询、管理、鉴证等基本作用。资产评估目前使用最普遍的三个假设是继续使用假设、公开市场假设和清算假设。资产评估的原则主要有独立性原则、客观公正性原则、科学性原则、专业性原则、预期原则、供求原则、贡献原则、替代原则。

▶ 复习思考题

1. 什么是资产评估?它有哪些特点?
2. 举例说明资产评估包括哪些要素。
3. 资产占有者在什么情况下要进行资产评估?进行资产评估的目的主要有哪些?
4. 资产评估有哪些基本的功能和作用?
5. 如何理解市场价值的含义?市场价值的概念对于资产评估有何意义?
6. 资产评估学是建立在哪些假设基础之上的?评估时应遵循什么原则?

▶ 案例分析

如何理解资产评估的公允价值

德国某啤酒集团甲拟并购我国某省乙啤酒厂,并购后乙啤酒厂的区域品牌、市场渠道、生产能力等对甲集团品牌扩张、渠道建设、降低成本等方面有极大的溢价效应。乙厂账面净值5亿元,以此次并购为评估目的的评估结果为40亿元,其价值类型为特定投资者价值,也就是说40亿元的评估结果仅对甲集团这一特定的投资主体是合理的,对其他市场主体(如国内与乙厂同规模的啤酒厂)则不一定合理公允,因为其他市场主体并购乙厂在成本、品牌等方面难以产生如此巨大的实质性回报。

讨论题

1. 如何理解不同条件下评估结果的合理公允?
2. 资产评估价值类型对评估结果合理公允有何限制?

第二章 资产评估的基本方法

学习目标

(一) 知识目标

- 掌握市场法的概念、基本程序和具体的评估方法；
- 掌握收益法的适用范围、基本程序和具体的评估方法；
- 熟悉成本法的基本思路和方法；
- 掌握成本法中重置成本、各种贬值的确定方法。

(二) 技能目标

- 会用市场法中比较实例的调查思路确定比较实例和范围；
- 准确运用收益法中收益额、折现率和收益年期的概念对三者作出判断；
- 能用成本法中各项指标的概念对实际问题的相关内容作出初步判断和确定。



案例导入

晋科公司将某项资产与国外企业合资,要求对该资产进行评估。具体资料如下:该资产账面原值 270 万元,净值 108 万元,按财务制度规定该资产折旧年限为 30 年,已计折旧 20 年。经调查分析确定:按现在市场材料价格和工资费用水平,新建造相同的资产的全部费用支出为 480 万元。经查询原始资料和企业记录,该资产截至评估基准日的法定利用时间为 57 600 小时,实际累计利用时间为 50 400 小时。经专家估算,该资产还能使用 8 年。由于技术落后,设计不合理,该资产耗电量大、维修费用高,与现在同类标准资产相比,每年多支出营运成本 3 万元。该企业所得税税率为 25%,假定折现率为 10%。

思考题

评估该项资产价值要遵循怎样的操作步骤?针对该项资产的条件,应采用何种方法进行评估?

资产评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段,是在数理统计、投资学、技术经济学、财务会计、工程技术等多学科技术方法的基础上,结合资产评估自身的特点及技术思路而形成的一整套方法体系。该体系由多种具体的资产评估思想和方法构成,按其分析原理和技术路线的不同主要分为三种基本类型:市场法、收益法、成本法。

第一节 市场法

一、市场法的概念及基本原理

(一) 市场法的概念

市场法也称市场比较法,是根据公开市场上相同或类似参照物的近期交易价格,经过直接比较或类比分析来估测被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。如果参照物与被评估对象不完全相同,则需要根据被评估资产与参照物之间的差异对价值的影响作出调整。

(二) 市场法的基本原理

资产评估是对资产的现时价值进行评定估算的过程,而市场法正是将被评估资产置于资产市场中,通过和参照物的比较来考察资产的现时价值。因为根据替代原则,任何一个正常的投资者在购置某项资产时,他所愿意支付的价格都不会高于市场上具有相同用途的替代品的现行市价。

运用市场法要求充分利用类似资产成交价格信息,并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。运用已被市场检验了的结论来评估对象,显然是容易被资产业务各当事人接受的。因此,市场法是资产评估中最为直接、最具说服力的评估方法之一。



资料卡

均衡价格学

19世纪末20世纪初,新古典经济学派的代表人物马歇尔建立了均衡价格学说,其要点如下:

(1) 商品(包括资产)的价值来源于生产和消费两个方面。生产方面主要指生产商品或资产所付出的成本,这些成本包括支付劳动者的工资、支付资本家的利息、支付企业家的正常利润及支付自然资源拥有者的地租等。消费方面主要指消费者得到的效用或收益水平。效用水平越高,价值就越大。

(2) 在完全竞争市场中,商品(包括资产)的价格由供给和需求双方共同决定。商品的需求与其市场价格呈反方向变化,价格越高,需求量越小;商品的供给与其市场价格呈正方向变化,价格越高,供给量越大。当市场供给与市场需求相等时,市场达到均衡,此时的价格称为均衡价格,它反映了商品价值。

由此可见,新古典经济学派的均衡价格理论认为,充分的市场竞争可以起到价值发现的作用,市场竞争的均衡价格就是商品的价值。这正是资产评估中市场法的理论依据。

二、市场法的基本前提及适用范围

(一) 市场法的基本前提

通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：

1. 要有一个活跃的公开市场

关于公开市场前面已有详细说明,公开市场是一个充分的市场,市场上有自愿的买者和卖者,他们之间进行平等交易,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的、理智的、非强制的条件下进行的。这就排除了个别交易的偶然性,市场成交价格基本上可以反映市场行情。按市场行情估测被评估资产价值,评估结果会更贴近市场,更容易被资产交易各方接受。

2. 公开市场上要有可比的资产及其交易活动

资产及其交易的可比性是指选择的可比资产及其交易活动在近期公开市场上已经发生过,且与被评估资产及资产业务相同或相似。这些已经完成交易的资产可以作为被评估资产的参照物,其交易数据是进行比较分析的主要依据。资产及其交易的可比性具体体现在以下几个方面:

(1) 参照物与评估对象在功能上具有可比性,包括用途、性能上的相同或相似。

(2) 参照物与被评估对象面临的市场条件具有可比性,包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等。

(3) 参照物成交时间与评估基准日间隔时间不能过长,应在一个适度时间范围内,同时,时间对资产价值的影响是可以调整的。

参照物与评估对象的可比性是运用市场法评估资产价值的重要前提。把握住参照物与评估对象功能上的一致性,可以避免张冠李戴;把握住参照物与评估对象所面临的市场条件,可以明确评估结果的价值类型;选择近期交易的参照物可以减小调整时间因素对资产价值影响的程度。

(二) 市场法的适用范围

市场法主要适用于产权交易活跃的单项资产的评估,如对汽车、计算机、飞机、原材料等的评估以及对投资参股、合作经营,确定遗产税、财产税的税基的评估等。

在对企业进行整体资产评估时,一般不用市场法,因为不可能或不容易找到一个相同或相似的企业整体资产作参照物。

三、市场法的基本程序及考虑因素

(一) 市场法的基本程序

通过市场法进行评估大体上要经历以下程序:

1. 明确评估对象

明确评估对象,即要确定被评估的资产是什么。

2. 收集交易实例资料

在明确被评估对象后,要经过公开市场调查,收集尽可能多的与被评估资产有关的交易

实例资料,包括被评估资产的表体特征、功能性特征、数量及质量特征等,同时,收集与被评估资产相同或类似资产的现行市场交易价格、交易日期及价格变动趋势等信息资料。

3. 选择适当的参照物

参照资产是确定被评估资产价值的一个重要参考依据。因此,参照物的选择对适用市场法是极为重要的。评估人员在收集到的众多交易实例中,需要分析各种可比因素,从中选择出几个最符合要求的实例作为参照物。

在选择参照物时应注意两个关键问题:一是参照物的可比性问题,包括功能、市场条件及成交时间等方面可比;二是参照物的数量问题,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。因为运用市场法评估资产价值,被评估资产的评估值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仅是参照物功能自身的市场体现,它还受买卖双方交易地位、交易动机、交易时限等因素的影响。为了避免某个参照物个别交易中的特殊因素和偶然因素对成交价及评估值的影响,运用市场法评估资产时应尽可能选择多个参照物。

4. 比较参照物与被评估资产,选择可比因素

从大的方面讲,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。例如,影响房地产价值的主要是地理位置因素,而技术水平则在机器设备评估中起主导作用。所以,应根据不同种类资产价值形成的特点,选择对资产价值形成影响较大的因素作为对比指标,在参照物与评估对象之间进行比较。

5. 分析调整对比指标的差异,并使其量化、货币化

根据前面所选定的对比指标,以参照资产交易价格为基础,用定性定量分析方法进行分析。综合考虑各种因素,对参照资产优于被评估资产的方面,调减其差异金额;劣于被评估资产的方面,调增其差异金额,从而将参照取得的交易价格逐步调整为被评估资产的评估价格。例如,在机器设备价值评估中,尽管参照物与评估对象功能相同或相似,但在生产能力、产品质量以及在资产运营中的能耗、料耗和工耗等方面都可能存在不同程度的差异,如果参照的机器设备的生产能力、产品质量优于被评估的机器设备,则在参照的机器设备交易价格的基础上减去其差异金额;若劣于被评估机器设备,则加上其差异金额。

6. 综合分析确定评估结果

按照一般要求,运用市场法通常应选择三个以上参照物。所以,在一般情况下,运用市场法评估的初步结果也在三个以上。而正式的评估结果只能是一个,这就需要评估人员对若干初步评估结果进行综合分析,以确定最终的评估值。在这个环节上没有什么硬性规定,主要是取决于评估人员对参照物的把握和对评估对象的认识。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,采用算术平均法或加权平均法等方法将结果转换成最终评估结果也是可以的。

(二) 运用市场法评估单项资产时应考虑的可比性因素

运用市场法评估单项资产时应考虑的可比性因素主要有:

1. 资产的功能

资产的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。考虑资产的功

能要结合社会需求,从资产实际发挥效用的角度出发。资产的功能越好,其价值越高;资产的功能越差,其价值也就越低。

2. 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、役龄和规格型号等。资产的质量主要是指资产本身的建造或制造工艺水平。

3. 市场条件

市场条件主要是指要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。在一般情况下,供不应求时,价格偏高;供过于求时,价格偏低。

4. 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,交易对象的价格就可能不同。交易动机也对资产交易价格有影响。在不同时间交易,资产的交易价格也会有差别。

四、市场法中的具体评估方法

市场法实际上是指在一种评估思路下的若干具体评估方法的集合。这些方法又可以被分为两大类:直接比较法和类比调整法。

(一) 直接比较法

直接比较法是指根据与评估对象基本相同的市场参照物,通过直接比较来确定评估对象的价值。例如,评估一辆汽车时,如果在二手交易市场能够发现与评估对象基本相同的汽车,它们的制造商、型号、年代、附件都相同,只有行驶里程和实体状态方面有些差异,那么在这种情况下,评估师一般直接将评估对象与市场上正在销售的同款汽车作比较,确定评估对象的价值。其基本计算公式为:

$$\text{评估对象价值} = \text{参照物成交价格} \times (\text{评估对象特征} \div \text{参照物特征})$$

或

$$\text{评估对象价值} = \text{参照物合理成交价格}$$

直接比较法直观简捷,便于操作,但通常对参照物与评估对象之间的可比性要求较高,参照物与评估对象要求达到相同或基本相同的程度,或者两者的差异主要体现在某一或多个明显的因素上。在具体评估过程中寻找参照物可能会有局限,因而直接比较法的使用也相对受到一定制约。在具体操作过程中,直接比较法具有以下几种评估方法:

1. 功能价值法

功能价值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。功能一般指的是生产能力,生产能力越大,则价值就越大。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) 资产价值与其功能呈线性关系的情况,通常被称为生产能力比例法。其计算公式一般表述为:

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

当然,功能价值法不仅仅表现为资产的生产能力这一项指标,它还可以通过对参照物与评估对象的其他功能指标的对比,利用参照物成交价格推算出评估对象价值。

【例 2-1】 被评估资产年生产能力为 400 吨,参照资产的年生产能力为 500 吨,评估基准日参照资产的市场价格为 5 万元,由此确定被评估资产价值接近 4 万元。其计算过程为:

$$\text{资产评估价值} = 5 \times 400 \div 500 = 4 \text{ 万元}$$

(2) 资产价值与其功能呈指数关系的情况,通常被称为规模经济效益指数法。其计算公式一般表述为:

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

式中, x ——功能价值指数。

【例 2-2】 被评估资产甲生产能力为 60 000 件/年,参照资产乙的重置成本为 5 000 元,生产能力为 30 000 件/年,设规模经济效益指数 x 取值 0.7,则被评估资产重置成本的计算过程为:

$$\text{资产评估价值} = 5\,000 \times (60\,000 \div 30\,000)^{0.7} = 8\,123 \text{ 元}$$

2. 物价指数法

物价指数法是以参照物成交价格为基础,考虑参照物的成交时间与评估对象的评估基准日之间的时间间隔对资产价值的影响,利用物价指数调整估算评估对象价值的方法。一般会涉及定基物价指数、物价指数、定基物价变动指数、物价变动指数、环比物价指数、环比物价变动指数。

(1) 定基物价指数。定基物价指数是以固定时期为基期的指数,通常用百分比来表示。以 100% 为基础,当物价指数大于 100% 时,表明物价上涨;当物价指数小于 100% 时,表明物价下跌。

【例 2-3】 假设经过统计得到某类设备的实际均价,则其定基物价指数计算过程如表 2-1 所示。

表 2-1 某类设备的定基物价指数计算过程

年 份	该类设备实际均价/元	定基物价指数 = 当年实际物价/基年物价	定基物价变动指数 = (当年实际物价 - 基年物价)/基年物价
1999(基年)	50	100%	—
2000	51.5	103% = 51.5/50 × 100%	3% = (51.5 - 50)/50 × 100%
2001	53	106% = 53/50 × 100%	6% = (53 - 50)/50 × 100%
2002	54	108% = 54/50 × 100%	8% = (54 - 50)/50 × 100%
2003	55	110% = 55/50 × 100%	10% = (55 - 50)/50 × 100%
2004	56	112% = 56/50 × 100%	12% = (56 - 50)/50 × 100%
2005	57.5	115% = 57.5/50 × 100%	15% = (57.5 - 50)/50 × 100%

(2) 定基物价变动指数与定基物价指数的关系如下:

$$\text{某年的定基物价指数} = 1 + \text{该年的定基物价变动指数}$$

(3) 物价指数与定基物价指数的关系如下:

$$\text{物价指数} = \frac{\text{评估基准日的定基物价指数}}{\text{参照物交易日的定基物价指数}}$$

如在表 2-1 中,2004 年相对于 2001 年的物价指数 = 112/106 × 100% = 105.66%

(4) 物价变动指数与物价指数的关系如下:

$$\text{物价指数} = 1 + \text{物价变动指数}$$

如在表 2-1 中, 2004 年相对于 2001 年的物价变动指数 = $(112/106 - 1) \times 100\% = 5.66\%$

(5) 环比物价指数, 是指本年的定基物价指数与上年定基物价指数的比值, 记作 $P_1^0, P_2^1, P_3^2, \dots, P_n^{n-1}$ 。

$$P_n^{n-1} = \frac{\text{第 } n \text{ 年定基物价指数}}{\text{第 } (n-1) \text{ 年定基物价指数}}$$

(6) 环比物价变动指数, 是指本年的定基物价指数比上年定基物价高出的部分与上年定基物价指数的比值, 记作 a_1, a_2, \dots, a_n 。

$$a_n = \frac{\text{第 } n \text{ 年定基物价指数} - \text{第 } (n-1) \text{ 年定基物价指数}}{\text{第 } (n-1) \text{ 年定基物价指数}} \quad (2-1)$$

(7) 环比物价变动指数与环比物价指数的关系如下:

$$\text{环比物价指数} = 1 + \text{环比物价变动指数}$$

【例 2-4】 接表 2-1, 某类设备的环比物价指数的计算过程如表 2-2 所示。

表 2-2 某类设备的环比物价指数计算过程

年 份	定基物价指数/%	环比物价指数	环比物价变动指数
1999(基年)	100	—	—
2000	103	$103\% = 103/100 \times 100\%$	$3\% = (103 - 100)/100 \times 100\%$
2001	106	$102.9\% = 106/103 \times 100\%$	$2.91\% = (106 - 103)/103 \times 100\%$
2002	108	$101.9\% = 108/106 \times 100\%$	$1.89\% = (108 - 106)/106 \times 100\%$
2003	110	$101.9\% = 110/108 \times 100\%$	$1.85\% = (110 - 108)/108 \times 100\%$
2004	112	$101.8\% = 112/110 \times 100\%$	$1.82\% = (112 - 110)/110 \times 100\%$
2005	115	$102.7\% = 115/112 \times 100\%$	$2.68\% = (115 - 112)/112 \times 100\%$

物价指数法在评估中运用的计算公式为:

$$\begin{aligned} \frac{\text{资产评估价值}}{\text{参照物成交价格}} &= \frac{\text{评估基准日的定基物价指数}}{\text{参照物成交时的定基物价指数}} \\ \text{资产评估价值} &= \text{参照物成交价格} \times \frac{\text{评估基准日的定基物价指数}}{\text{参照物成交时的定基物价指数}} \\ &= \text{参照物成交价格} \times \frac{1 + \text{评估基准日的定基物价变动指数}}{1 + \text{参照物成交时的定基物价变动指数}} \\ &= \text{参照物成交价格} \times \text{物价指数} \\ &= \text{参照物成交价格} \times (1 + \text{物价变动指数}) \\ &= \text{参照物成交价格} \times \text{各期环比价格指数乘积} \\ &= \text{参照物成交价格} \times \text{各期}(1 + \text{环比价格变动指数}) \text{乘积} \end{aligned}$$

【例 2-5】 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%, 运用公式(2-1)则评估对象的评估价值接近于:

$$\text{资产评估价值} = 10 \times (1 + 5\%) = 10.5 \text{ 万元}$$

【例 2-6】 被评估的房地产于 2010 年 6 月 30 日进行评估, 该类房地产 2010 年上半年各月月末的价格同 2009 年年底相比, 分别上涨了 2.5%、5.7%、6.8%、7.3%、9.6% 和

10.5%。其中参照房地产在2010年3月底的价格为3800元/平方米,运用公式(2-1)则评估对象于2010年6月30日的价值接近于:

$$3800 \times \frac{(1+10.5\%)}{(1+6.8\%)} = 3932 \text{ 元/平方米}$$

【例 2-7】 已知某资产在2010年1月的交易价格为300万元,该种资产已不再生产,但该类资产的价格变化情况为:2010年1~4月的环比价格指数分别为103.6%、98.3%、103.5%和104.7%。

根据公式(2-1)评估对象于2010年4月的评估价值最接近于:

$$300 \times 103.6\% \times 98.3\% \times 103.5\% \times 104.7\% = 331.1 \text{ 万元}$$

物价指数法一般只运用于评估对象与参照物之间仅有时间因素存在差异的情况,且时间不能过长。当然,此方法稍作调整可作为市场售价类比法中估测时间差异系数或时间差异值的方法。

3. 市价折扣法

市价折扣法是以参照物成交价格为基础,考虑到评估对象在销售条件、销售时限等方面的不利因素,凭评估人员的经验或有关部门的规定,设定一个价格折扣率来估算评估对象价值的方法。其计算公式为:

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

此方法一般只适用于评估对象与参照物之间仅存在交易条件方面差异的情况。

【例 2-8】 评估某拟快速变现资产,在评估基准日与其完全相同的正常变现价为20万元,经评估师综合分析,认为快速变现的折扣率应为30%,因此,拟快速变现资产价值接近于14万元。其计算过程为:

$$\text{资产评估价值} = 20 \times (1 - 30\%) = 14 \text{ 万元}$$

4. 成新率价格调整法

成新率价格调整法是以参照物的成交价为基础,考虑参照物与评估对象在新旧程度上的差异,通过成新率调整估算出评估对象的价值。其计算公式为:

$$\text{资产评估价值} = \text{参照物成交价格} \times (\text{评估对象成新率} \div \text{参照物成新率})$$

其中,

$$\text{资产的成新率} = \text{资产的尚可使用年限} \div (\text{资产已使用年限} + \text{资产的尚可使用年限})$$

【例 2-9】 参照物资产的市价为10万元,成新率为100%,而被评估资产的成新率为60%,则其计算过程为:

$$\text{被评估资产的评估值} = 10 \times (60\% \div 100\%) = 6 \text{ 万元}$$

此方法一般只适用于评估对象与参照物之间仅有新旧程度差异的情况。

5. 市盈率乘(倍)数法

市盈率乘法主要适用于整体企业的评估。市盈率乘法是以参照物的市盈率作为乘数(倍数),以此乘数与评估对象的收益额相乘估算评估对象价值的方法。其计算公式为:

$$\text{资产评估价值} = \text{评估对象收益额} \times \text{参照物市盈率}$$

其中,

$$\text{市盈率} = \frac{\text{参照物资产评估市场价格}}{\text{参照物年净收益额}}$$

【例 2-10】 某被评估企业的年净收益 200 万元,评估基准日行业同类企业的平均市盈率为 20 倍,则其计算过程为:

被评估资产的评估价值=200×20=4 000 万元

在上述各种具体评估方法中,市盈率乘法主要适用于整体企业价值的评估,其他方法则主要适用于直接评估单项资产的价值。在现代市场经济条件下,单项资产和整体资产都可以作为交易对象进入市场流通,都可以为运用市场法进行资产评估提供可资参照的评估依据和资料。

(二) 类比调整法

类比调整法是市场法中最基本的评估方法。该法并不要求参照物与评估对象必须一样或者基本一样,只要求参照物与评估对象在大的方面基本相同或相似。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。但该法对信息资料的数量和质量要求较高,而且要求评估人员有较丰富的评估经验、市场阅历和评估技巧。因为类比调整法可能要对参照物与评估对象的若干可比因素进行对比分析和差异调整,没有足够的资料及资产功能、市场行情的充分了解和把握,很难准确地评定估算出评估对象的价值。

在具体操作过程中,使用频率较高的类比调整法有以下几种:

1. 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价值的各种方法。其计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= \text{参照物成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \\ &\quad \text{交易环境修正系数} \times \text{房地产状况} \\ &= \text{参照物成交价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \end{aligned} \quad (2-2)$$

【例 2-11】 为评估某写字楼 2006 年 10 月 1 日的正常市场价格,在该写字楼的附近地区调查并选取了 A、B、C 三宗类似于该写字楼的交易实例作为可比实例,有关资料如表 2-3 所示。

表 2-3 A、B、C 三宗交易实例

项目名 交易细节	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格	5 000(人民币元/平方米)	600(美元/平方米)	5 500(人民币元/平方米)
成交日期	2006 年 1 月 1 日	2006 年 3 月 1 日	2006 年 7 月 1 日
交易情况	+2%	+5%	-3%
房地产状况	-8%	-4%	+6%

在表 2-3 中,正号表示可比实例条件优于被估写字楼,负号表示可比实例条件比被估写字楼差,数值表示差异幅度。另假设美元与人民币的市场汇价 2006 年 3 月 1 日为 1:8.5,2006 年 10 月 1 日为 1:8.3。该类写字楼以人民币为基准的市场价格 2006 年 1 月 1 日至 2006 年 2 月 1 日基本保持不变,2006 年 2 月 1 日至 2006 年 5 月 1 日平均每月比上月下降

1%，以后平均每月比上月上升 0.5%。试利用上述资料估算该写字楼 2006 年 10 月 1 日的正常市场价格。

解：(1) 其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{比准价格 A} &= 5\,000 \times \frac{100}{100+2} \times (1-1\%)^3 \times (1+0.5\%)^5 \times \frac{100}{100-8} \\ &= 5\,300.52 \text{ 人民币元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{比准价格 B} &= 600 \times 8.5 \times \frac{100}{100+5} \times (1-1\%)^2 \times (1+0.5\%)^5 \times \frac{100}{100-4} \\ &= 5\,084.07 \text{ 人民币元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{比准价格 C} &= 5\,500 \times \frac{100}{100-3} \times (1+0.5\%)^3 \times \frac{100}{100+6} \\ &= 5\,429.79 \text{ 人民币元/平方米} \end{aligned}$$

(2) 将上述每个比准价格的简单算术平均数作为比较法估算结果，则：

$$\begin{aligned} \text{估价对象价格(单价)} &= (5\,300.52 + 5\,084.07 + 5\,429.79) \div 3 \\ &= 5\,271.46 \text{ 人民币元/平方米} \end{aligned}$$

2. 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：

$$\text{资产评估价值} = \text{评估对象现行合理成本} \times (\text{参照物成交价格} \div \text{参照物现行合理成本})$$

【例 2-12】 评估基准日某市商品住宅的成本市价率为 180%，已知被估全新住宅的现行合理成本为 50 万元，则其市价接近于 90 万元。其计算过程为：

$$\text{资产评估价值} = 50 \times 180\% = 90 \text{ 万元}$$

在上述各种具体评估方法中，许多具体评估方法既适用于直接评估单项资产的价值，也适用于在市场法中估测评估标的与参照物之间某一种差异的调整系数或调整值。在现代市场经济条件下，单项资产和整体资产都可以作为交易对象进入市场流通，不论是单项资产或是整体资产的交易实例都可以运用市场法进行资产评估提供可参照物的评估依据和资料。当然，上述具体方法只是市场法中的一些经常使用的方法，市场法中具体方法还有许多。值得注意的是，以上具体方法还可能成为或可以成为成本法的具体方法。

五、对市场法的评价

市场法是资产评估中最简单、最有效的方法。

1. 市场法的优点

市场法的优点表现为：

(1) 能够客观反映资产目前的市场情况，其评估的参数、指标直接从市场获得，评估值更能反映市场的现实价格。

(2) 评估结果易于被各方面理解和接受。

2. 市场法的缺点

市场法的缺点表现为：

(1) 前提严格，需要有公开活跃的市场，有时因缺少可比数据及缺少判断对比数据而难

以应用。

(2) 适用范围受到限制,不适用于专用机器设备、大部分的无形资产及受地区、环境等严格限制的一些资产的评估。

第二节 收 益 法

一、收益法的概念及基本原理

(一) 收益法的概念

收益法也称收益现值法或收益还原法,它是通过估测被评估资产未来预期收益并按适宜的折现率折算成现值来确定被评估资产价值的资产评估方法。这种方法立足于资产购买者的角度,购买一项资产所支付的价格不高于该项资产能为其带来的收益。

(二) 收益法的基本原理

由于一项长期使用的资产能为其持有人带来的收益是一个连续的过程,因此当人们占用某项资产时,不仅希望现在能取得一定的收益,而且期望在将来不断地取得这种收益。同时,作为购买该项资产的投资者,其为此所愿意支付的货币量不会超过该项资产的预期收益的折现值,这是资产售价的最高限价,也是买主购买该资产预期获利的最低要求。因此,与资产售价相等的未来收益折现值,是资产购买者投资的盈亏平衡点。这就类似于将这笔投资额存入银行,在相同报酬率的前提下,投资者也会源源不断地获得一种与这个纯收益等量的收入。例如,某投资者购买一处房地产以后,预期每年可获得 80 万元的净收益。如果该投资者将 800 万元货币资金存入银行或投资于别的项目,其要求的报酬率在 10% 的条件下,同样可以获得与投资该房地产相同的净收益。那么,对该投资者来说,投资于该房地产的价值应为 800 万元。上述关系实质上就是货币的现在价值与其将来价值之间的关系,是一个资本化过程,即把将来收到的现金净流量折现后与投入现值金额比较所体现投资效果的过程。



资料卡

效用价值决定论

19 世纪末,边际效用学派的创始人门格尔、杰文斯、瓦尔拉斯等人根据商品价值决定论提出了效用价值决定论。效用价值论认为,商品价值取决于商品效用。换言之,无论商品的生产成本如何,只要能够为其占有者带来较大效用,商品的价值就会较高。可见,该理论是从需求者的角度来衡量商品的价值。

对于资产来说,其效用表现为资产为其占有者带来的未来收益(即货币时间价值)。由于货币具有时间价值,为了用未来的收益体现现时的价值,必须将未来收益进行折现。以上正是资产评估中收益法的基本思想。可见,效用价值论是收益法的理论基础之一。

二、收益法的基本前提及适用范围

(一) 收益法的基本前提

收益法是依据资产未来预期收益折现或本金化处理来估测资产价值的,它涉及三个基本要素:被评估资产的预期收益,折现率或资本化率,被评估资产取得预期收益的持续时间。因此,能否清晰地把握上述三个要素就成为能否运用收益法的基本前提。从这个意义上讲,应用收益法必须具备的前提条件是:

1. 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量

评估对象的预期收益必须能被较为合理地估测,对未来预期收益预测的准确性,直接影响到被评估资产价值估算的准确性。这就要求被评估资产与其经营收益之间存在着较为稳定的比例关系。同时,影响资产预期收益的主要因素(主观因素和客观因素)也应该是比较明确的,评估人员可以据此分析和测算出被评估资产的预期收益。

2. 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量

购买资产是一项投资,而每一种资产投资,由于不同的企业及所处的行业、地区的不同,风险也不一样。对于投资者来说,风险大的投资,要求的回报率就高;投资风险小,其回报率也可以相应降低。这就要求被评估对象所具有的行业风险、地区风险及企业风险是可以比较和测算的,这是测算折现率或资本化率的基本参数之一。

3. 被评估资产预期获利年限可以预测

评估对象获利期限的长短,即评估对象的寿命,直接影响着其价值和评估值。

(二) 收益法的适用范围

从总体上讲,收益法评估的对象是具有持续经营能力并能不断获得收益的经营性资产。企业的非经营性资产,如附属学校、医院的资产,职工的福利住房等,都不能采用收益法评估。具体而言,收益法适用于以下情况:

1. 企业股权变动

企业股权变动所涉及的资产是企业的整体资产,它比单项生产要素的加总具有更丰富的内涵。因为它是作为所有者权益在流通,所以它的价值只能用收益法来评估。另外,涉及企业产权变动的评估,只要是企业整体产权变动的,也适用收益法评估。

2. 房地产及资源性资产

房地产价值一般表现为交换代价的价格,同时也可表现为使用和收益代价的租金。房地产价格与租金的关系,犹如本金与利息的关系。在工商领域,房地产产权的变动实际上涉及地租收益的转移,其价值尺度是按地租来度量的,因而适用收益现值法。

各类资源性资产,如矿藏、草原、水源、森林等天然资源,其价值是通过收益来实现的,因此也适用收益现值法。

3. 无形资产转让业务

无形资产作为劳动成果,具有价值和使用价值。但相对于有形资产,又具有很大的特殊性,它的运用可以使有形资产的收益能力产生很大的增量,它所带来的追加收益可以单独估

价。并且,无形资产具有高度的垄断性,所以,它的价值往往以它带来的追加收益来衡量。

三、收益法的基本程序和基本参数

(一) 收益法的基本程序

采用收益法进行评估,其基本程序如下:

(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) 分析预算被评估对象未来预期收益。

(3) 确定折现率或资本化率。

(4) 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。

(5) 分析确定评估结果。

(二) 收益法的基本参数

1. 收益额

收益额是运用收益法评估资产价值的基本参数之一。在资产评估中,资产的收益额是指根据投资回报的原理,资产在正常情况下所能得到的归其产权主体的所得额。资产评估中的收益额有两个比较明确的特点:

(1) 收益额是资产未来预期收益额,而不是资产的历史收益额或现实收益额。

(2) 用于资产评估的收益额是资产的客观收益,而不是资产的实际收益。

预期收益额是通过预测分析获得的。在预测时,评估人要对被评估资产经营的内外部和状况进行仔细的分析;要了解被评估资产最近几年的财务状况和经营成果;要分析、预测被评估资产未来的经营状况和市场状况;还要分析国家产业政策及经济形势的发展趋势。

收益额可以分为净利润、现金流量、利润总额等多种指标,至于选择哪一种指标作为收益额,应根据所评估资产的类型、特点及评估目的来确定,重要的是准确反映资产收益,如企业的收益额通常表现为净利润或净现金流量,而房地产则通常表现为纯收益等。目前西方评估界一般以现金流量作为收益额,因为现金流量这个指标科学地考虑了收益的时间价值因素,其计算的主观随意性也较利润这样的指标小,更为客观。

【例 2-13】 某企业有一个投资项目,该项目投资总额为 8 000 元,其中 7 200 元用于设备投资,800 元用于流动资金的垫支。预期该项目当年投产后可使销售收入增加为第一年 4 000 元,第二年 5 500 元,第三年 6 500 元。每年追加的付现成本为第一年 1 500 元,第二年 2 000 元,第三年 1 800 元。该项目有效期至第三年,该企业所得税率为 30%,固定资产无残值,采用直线法计提折旧。该项目的现金流量计算如表 2-4 所示。要求:确定该项目的现金流量。

解 每年折旧额=7 200/3=2 400 元

表 2-4 该项目的现金流量计算

单位:元

时 间	0	第一年	第二年	第三年
现金流量数据				
设备投资	(7 200)	—	—	—
流动资金垫支	(800)	—	—	—

续表

时 间	0	第一年	第二年	第三年
现金流量数据				
销售收入	—	4 000	5 500	6 500
付现成本	—	1 500	2 000	1 800
折旧	—	2 400	2 400	2 400
税前利润	—	100	1 100	2 300
所得税	—	30	330	690
税后净利润	—	70	770	1 610
流动资金收回	—	—	—	800
项目净现金流量	(8 000)	2 470	3 170	4 810

2. 折现率和资本化率

所谓折现率,是指将未来资金或收益换算为现值的比率,人们习惯将有限期预期收益折算成现值的比率称为折现率,将未来永续性预期收益折算成现值的比率称为资本化率。折现率和资本化率在本质上是相同的,都是一种期望投资报酬率,是投资者在投资风险一定的情况下,对投资所期望的回报率。至于折现率与资本化率在量上是否恒等,主要取决于同一资产在未来长短不同的时期所面临的风险是否相等。

折现率就其构成而言,是由无风险报酬率和风险报酬率组成的。无风险报酬率,亦称安全利率,一般参照同期国库券利率。风险报酬率是指超过无风险报酬率以上部分的投资回报率。

折现率的确定是运用收益法评估资产时比较棘手的问题,必须谨慎确定。折现率的任何微小变动都会带来评估值数以万计的变动。在资产评估中,因资产的行业分布、种类、市场条件等的不同,其折现率亦不相同。确定折现率,首先应该明确折现的内涵。折现作为一个时间优先的概念,认为将来的收益或利益低于现在的同期收益或利益,并且,价值会随着收益时间的推迟而有序地降低。在选择折现率时还要注意所选收益的计算口径应与折现率的口径保持一致。

3. 收益期限

收益期限是指资产具有获利能力持续的时间,通常以年为时间单位。它由评估人员根据被评估资产自身效能和相关条件,以及有关法律、法规、契约、合同等加以测定。

四、收益法中的具体评估方法

收益法实际上是在预期收益还原思路下若干具体方法的集合。为了便于学习收益法中的具体方法,先对这些方法中所用的字符含义作统一的定义。

P ——评估值;

t ——年序号;

P_t ——未来第 t 年的评估值;

R_t ——未来第 t 年的预期收益;

r ——折现率或资本化率;

- n ——收益年期；
 A ——年金；
 B ——年收益逐年递增(减)额；
 s ——年收益逐年递增(减)比率；
 P_n ——预计第 n 年的价格。

(一) 基本公式

收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} \quad (2-3)$$

【例 2-14】 某企业预计将 3 年的营业收入全部用于抵充负债，现评估其 3 年经营收益的折现额。经预测得出 3 年内各年预期收益的数据如表 2-5 所示。

表 2-5 某企业未来 3 年的预期收益

时 间	收益额/万元	折现率	折现系数	收益折现值/万元
第一年	300	6%	0.943 4	283
第二年	400	6%	0.890 0	356
第三年	200	6%	0.839 6	167.9

由此，可以确定其折现额为：

资产评估价值 = 283 + 356 + 167.9 = 806.9 万元

(二) 演变公式

由于资产评估时，资产未来收益和收益年期并非都是一成不变的，而是处于不断变化之中，因此，收益法就会有较多的演变公式，归纳如下：

(1) 每年收益不变，且收益年期无限时：

$$P = \frac{A}{r} \quad (2-4)$$

(2) 每年收益不变，且收益年期有限时：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] = A \cdot (P/A, r, n) \quad (2-5)$$

【例 2-15】 待估地产年总收入 18 万元，年总费用 10 万元，剩余使用年限 10 年，折现率为 10%，则其评估值为：

$P = (18 - 10) \times (P/A, 10\%, 10) = 8 \times 6.144 6 \approx 49$ 万元

(3) 年收益在 n 年后保持不变，且收益年期无限时：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{A}{r(1+r)^n} = \sum_{t=1}^n [R_t(P/F, r, t)] + \frac{A}{r}(P/F, r, n) \quad (2-6)$$

【例 2-16】 某收益性资产预计未来 5 年收益额分别是 12 万元、15 万元、13 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%。确定该收益性资产在持续经营下的评估值。

解 首先，确定未来 5 年收益额的现价值：

$$\text{现值总额} = \frac{12}{(1+10\%)} + \frac{15}{(1+10\%)^2} + \frac{13}{(1+10\%)^3} + \frac{11}{(1+10\%)^4} + \frac{14}{(1+10\%)^5}$$

$$=12 \times 0.9091 + 15 \times 0.8265 + 13 \times 0.7513 + 11 \times 0.6830 + 14 \times 0.6209$$

$$=49.2792 \text{ 万元}$$

其次,将第6年以后的收益进行资本化处理,即:

$$14 \div 10\% = 140 \text{ 万元}$$

最后,确定该企业评估价值:

$$\text{企业评估价值} = 49.2792 + 140 \times 0.6209 = 136.2052 \text{ 万元}$$

(4) 年收益在 t 年后保持不变,且收益年期有限时:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right] \quad (2-7)$$

【例 2-17】 承上例,确定该收益性资产 50 年收益的评估值。

解 评估值 = $\frac{12}{(1+10\%)} + \frac{15}{(1+10\%)^2} + \frac{13}{(1+10\%)^3} + \frac{11}{(1+10\%)^4} +$

$$\frac{14}{(1+10\%)^5} + \frac{14}{10\%(1+10\%)^5} \times \left[1 - \frac{1}{(1+10\%)^{50-5}} \right]$$

$$= 49.2792 + 140 \times 0.6209 \times (1 - 0.0137)$$

$$= 49.2792 + 85.7351$$

$$= 135.0143 \text{ 万元}$$

(5) 年收益按等差级数变化时:

① 年收益按等差级数递增,收益年期无限时:

$$P = \frac{A}{r} + \frac{B}{r^2} \quad (2-8)$$

【例 2-18】 某地产未来第一年纯收益为 30 万元,假设该地产的使用年限为无限年期,预计未来每年土地纯收益将在上一年的基础上增加 1 万元,资本化率为 7%,则该地产的评估值为:

$$P = \frac{30}{7\%} + \frac{1}{(7\%)^2} \approx 633 \text{ 万元}$$

② 年收益按等差级数递增,收益年期有限时:

$$P = \left(\frac{A}{r} + \frac{B}{r^2} \right) \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] - \frac{B}{r} \times \frac{n}{(1+r)^n} \quad (2-9)$$

③ 年收益按等差级数递减,收益年期无限时:

$$P = \frac{A}{r} - \frac{B}{r^2} \quad (2-10)$$

④ 年收益按等差级数递减,收益年期有限时:

$$P = \left(\frac{A}{r} - \frac{B}{r^2} \right) \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] + \frac{B}{r} \times \frac{n}{(1+r)^n} \quad (2-11)$$

(6) 年收益按等比级数变化时:

① 年收益按等比级数递增,收益年期无限时:

$$P = \frac{A}{r-s} \quad (2-12)$$

② 年收益按等比级数递增,收益年期有限时:

$$P = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] \quad (2-13)$$

【例 2-19】 被估房产预计在未来 5 年中,其纯收益将以 3%的比率递增,预计第一年的收益为 5 万元,折现率为 8%,该房产 5 年的收益价值为:

$$P = \frac{5}{8\% - 3\%} \times \left[1 - \left(\frac{1 + 3\%}{1 + 8\%} \right)^5 \right] = 21 \text{ 万元}$$

③ 年收益按等比级数递减,收益年期无限时:

$$P = \frac{A}{r + s} \quad (2-14)$$

④ 年收益按等比级数递减,收益年期有限时:

$$P = \frac{A}{r + s} \left[1 - \left(\frac{1 - s}{1 + r} \right)^n \right] \quad (2-15)$$

【例 2-20】 某地产未来第一年纯收益为 18 万元,预计以后各年的纯收益按 1%的比率递减,该地产剩余使用年限为 10 年,折现率为 8%,则:

$$P = \frac{18}{8\% + 1\%} \times \left[1 - \left(\frac{1 - 1\%}{1 + 8\%} \right)^{10} \right] = 116 \text{ 万元}$$

(7) 已知未来若干年后资产价格的条件下,有以下计算公式:

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1 + r)^n} \right] + \frac{P_n}{(1 + r)^n} \quad (2-16)$$

五、对收益法的评价

收益法是一种着眼于未来的评估方法,它主要考虑资产的未来收益和货币的时间价值。

1. 收益法的主要优点

- (1) 这种方法能够比较真实和准确地反映资产本金化的价值。
- (2) 在投资决策时,应用收益法得出的资产价值较容易被买卖双方所接受。
- (3) 这种方法从资产经营的根本目的出发,紧扣被评估资产的收益进行评估,更加符合资产评估的本质要求。

2. 收益法的主要缺点

- (1) 预期收益额的预测难度较大,不仅受主观判断的影响,而且还直接受到收益不可预见因素的影响,在评估中折现率和资本化率也比较难以确定。
- (2) 这种评估方法的适用范围较小,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。

第三节 成本法

一、成本法的概念及理论依据

(一) 成本法的概念

成本法又称重置成本法,是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后,将得到的差额作为被评估资产价值的一种资产评估方法。该方法从成本的角度来衡量资产的价值,它的基本思路是估算与评估对象完全相同或功能相同的全新资产的成本。在条件允

许的情况下,任何潜在的投资者在决定投资某项资产时,所愿意支付的价格都不会超过购建该项资产的现行购建成本,如果被评估对象是一台全新的设备或一个全新的工厂,则被评估对象的价值即为它的重置成本。如果投资对象并非全新,投资者所愿意支付的价格会在投资对象全新的购建成本的基础上扣除在使用过程中由于自然磨损、技术进步或外部经济环境所导致的各种贬值。

(二) 成本法的理论依据

1. 资产的价值取决于资产的成本

资产的原始成本越高,资产的原始价值就越大;反之则越小,两者在量上的内涵是一致的。根据这一原理,采用成本法对资产进行评估必须首先确定资产的重置成本。重置成本是在现行市场条件下按原有功能重新购建一项全新资产,并使其处于在用状态所需支付的全部货币总额。

2. 资产的价值随着资产本身的运动和其他因素的变化而相应变化

资产的价值是一个变量,随着资产本身的运动和其他因素的变化而相应变化。影响资产价值量变化的因素除了成本以外,还有以下几种:

(1) 资产投入使用后,由于磨损和自然力的作用,其物理性能会不断下降,价值会逐渐减少。这种损耗是资产的物理损耗或有形损耗,称为实体性贬值。

(2) 新技术和新工艺的推广和运用,使得企业原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较,在技术上明显落后、性能降低,其价值也就相应减少,这种损耗为资产的功能性损耗,称为功能性贬值。

(3) 由于使用资产的外部环境因素变化,导致资产价值降低。这些因素包括政治因素、宏观经济因素等。例如,政府实施新的经济政策或发布新的法规限制了某些资产的使用,使得资产价值下降,这种损耗为资产的经济性损耗,称为经济性贬值。



资料卡

劳动价值论

英国经济学家大卫·李嘉图创立了劳动价值论,后经马克思发展到成熟阶段。该理论可以概括为以下两方面:

(1) 资产的价值由劳动所决定,即由生产该资产的社会必要劳动时间所决定。社会必要劳动时间越长,资产的价值越大。换言之,劳动是形成资产价值的决定因素。因此,从分配的角度来看,劳动者所付出的活劳动与凝聚到资产中的物化劳动构成资产价值的全部来源。

(2) 生产某项资产的社会必要劳动时间会随着社会技术水平的进步和劳动条件的改善及劳动技能的提高而不断变化,并表现出下降趋势。即资产的价值随着社会技术水平和劳动者技能的提高而下降。这种价值的下降称为技术性贬值。在资产评估中必须注意到这种技术性贬值。

从根本上说,劳动价值论认为资产价值由凝聚在资产中的物化劳动和活劳动所决定,这是典型的生产成本决定价值论,它从资产供给者的角度来度量资产的价值。因此,劳动价值论是成本法评估资产价值的理论基础之一。

二、成本法的基本前提及适用范围

(一) 成本法的基本前提

具体而言,采用成本法评估资产的前提条件是:

- (1) 被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态。
- (2) 应当具备可利用的历史资料。成本法的应用是建立在历史资料基础上的,许多信息资料、指标需要通过历史资料获得。同时,现时资产与历史资产具有可比性。
- (3) 被评估资产必须是可以再生、可复制的资产,否则不可以用重置成本法进行评估,如土地、矿藏等。
- (4) 被评估资产必须是随着时间的推移而具有贬值性的资产,因此,随着时间的推移而增值的资产就不宜采用此法评估,如古董、文物、邮品等。

(二) 成本法的适用范围

成本法既全面考虑资产的重置全价,又充分考虑了各种损耗,因而具有广泛的应用性,一般来说,成本法适用于如下范围的资产评估:

- (1) 以资产重置、补偿为目的的资产业务。
- (2) 企业整体转让需要提供单项资产的重估价值。
- (3) 由于企业管理混乱,造成被评估资产的账面历史成本失实,又缺乏现行市场可比资料的资产评估。
- (4) 具有非经营性、专用性等特性的资产,比如学校、社会公共设施以及为特殊用途设计的专用设备。由于这些资产在市场上难以找到可比较的参照对象,并且又不用于经营,难以确定其赢利能力,因而既不能用现行市价法,同时又不能用收益法来评估这类资产。

三、成本法的基本思路

根据成本法的定义,其基本计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{资产评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ \text{或} \quad \text{资产评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

四、成本法中各项指标的确定

(一) 重置成本的确定

1. 重置成本的概念

资产的重置成本就是资产的现行再取得成本,即按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。重置成本与原始成本的构成是相同的。两者不同的是所反映的物价水平不同,前者反映的是资产评估基准日的市场物价水平,后者反映的是当初购建资产时的物价水平。在其他条件一定时,资产的重置成本越高,其评估价值就越大。

2. 重置成本的分类

重置成本分为复原重置成本和更新重置成本两类。复原重置成本是指采用与评估对象相同的材料、建筑或制造标准、设计、规格及技术等,以现时价格水平重新购建与评估对象相

同的全新资产所发生的费用。更新重置成本是指采用新型材料、现代建筑或制造标准、新型设计、规格和技术等,以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新资产所需的费用。

复原重置成本与更新重置成本之所以不同,是由于技术进步,新技术、新材料、新工艺不断出现,使得相同功能的新设备的制造成本比过去降低。因此,更新重置成本低于复原重置成本,其差额称为超额投资成本,是资产功能性贬值的一部分。可见:

$$\text{复原重置成本} - \text{更新重置成本} = \text{超额投资成本}$$

3. 重置成本的估算方法

(1) 重置核算法。重置核算法也称为直接估算法、细分加和法等。它是利用成本核算的原理,根据重新取得资产所需的费用项目,逐项计算然后累加得到资产的重置成本。

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

直接成本是指直接可以构成某项资产成本的支出部分,如机器设备的购置价、运杂费、安装调试费、人工费等。间接成本是指为了购建某项资产而发生的管理费、总体设计制图等支出费用。由于间接成本服务于多项资产管理,需要采用一定的方法进行分摊。最常见的分摊方法为:

$$\text{某项资产所承担的间接成本} = \frac{\text{该项资产购建的人工成本}}{\text{总人工成本核算的比例}} \times \text{总间接成本}$$

【例 2-21】 重置购建设备一台,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,计算求得安装成本中的间接成本为每人工成本 0.8 元,计算该设备重置成本。

解 直接成本 = 买价 + 运杂费 + 安装成本 = 50 000 + 1 000 + 800 = 51 800 元

间接成本 = 人工成本总额 × 成本分配率 = 500 × 0.8 = 400 元

则重置成本合计为: 51 800 + 400 = 52 200 元

(2) 物价指数法。物价指数法是通过被评估资产购建日至评估基准日的物价指数将被评估资产的历史成本(账面原值)调整为现时重置成本的一种计算方法。物价指数有定基物价指数和环比物价指数,因此,当给定物价指数是定基物价指数时,其计算公式为:

$$\text{重置成本} = \text{资产的账面原值} \times \frac{\text{资产评估时物价指数}}{\text{资产购建时物价指数}}$$

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

当给定物价指数是环比物价指数时,具体计算公式为:

$$\text{重置成本} = \text{资产账面原值} \times (1 + a_1) \times (1 + a_2) \times (1 + a_3) \times \cdots \times (1 + a_n) \times 100\%$$

式中, a_n —— 第 n 年环比价格变动指数, $n = 1, 2, 3, \cdots, n$ 。

【例 2-22】 某被评估资产建于 2000 年,账面原值为 150 000 元,该资产建造当年的价格指数为 95%,至评估基准日 2005 年价格指数为 160%,则被评估资产的重置成本为:

$$\text{重置成本} = 150\,000 \times \frac{160\%}{95\%} = 252\,632 \text{ 元}$$

又如,经调查得知相同资产的环比价格变动指数 2001 年为 11.7%,2002 年为 17%,2003 年为 30.5%,2004 年为 6.9%,2005 年为 4.8%,则有:

$$\text{重置成本} = 150\,000 \times (1 + 11.7\%) \times (1 + 17\%) \times (1 + 30.5\%) \times (1 + 6.9\%) \times$$

$$(1+4.8\%) \times 100\% \\ = 150\,000 \times 191\% = 286\,500 \text{ 元}$$

物价指数法与重置核算法是重置成本估算较常用的方法。但两者具有明显的区别：

首先，物价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。

其次，物价指数法建立在不同时期的某一种或某一类甚至全部资产的物价变动水平上；而重置核算法是建立在现行价格水平与购建成本费用核算的基础上。

明确物价指数法和重置核算法的区别，有助于重置成本估算中方法的判断和选择。一项科学技术进步较快的资产，采用物价指数法估算的重置成本往往会偏高。

当然，物价指数法和重置核算法也有其相同点，即它们都是建立在利用历史资料基础上。因此，注意分析、判断资产评估时重置成本的计算口径与委托方提供的历史资料（如财务资料）的口径差异，是上述两种方法应用时需注意的共同问题。

（3）功能价值法。功能价值法是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，人们习惯把线性关系下的功能价值法称之为生产能力比例法，而把非线性关系条件下的功能价值法称之为规模经济效益指数法。

① 生产能力比例法。生产能力比例法是寻找一个与被评估资产相同或相似的资产为参照物，根据参照物资产的重置成本及参照物与被评估资产生产能力的比例，估算被评估资产的重置成本。其计算公式为：

$$\text{被评估资产的重置成本} = \text{参照物资产重置成本} \times \frac{\text{被评估资产的年产量}}{\text{参照物资产的年产量}}$$

【例 2-23】 一台重置、全新的机器设备价格为 50 000 元，年产量为 5 000 件。现知被评估资产年产量为 4 000 件，由此可以确定其重置成本：

$$\text{被评估资产重置成本} = 4\,000 / 5\,000 \times 50\,000 = 40\,000 \text{ 元}$$

这种方法运用的前提条件和假设是资产的成本与其生产能力呈线性关系，生产能力越大，成本越高，而且是成正比例变化。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，就不能采用这种方法。

② 规模经济效益指数法。通过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 的生产能力大一倍时，其成本却不一定大一倍。也就是说，资产生产能力和成本之间只成同方向变化，而不是等比例变化，这是由于规模经济效益作用的结果。其计算公式为：

$$\text{被评估资产的重置成本} = \text{参照物资产的重置成本} \times \left(\frac{\text{被评估资产年产量}}{\text{参照物年产量}} \right)^x$$

式中的 x 是一个经验数据，又被称为规模经济效益指数。在美国，这个经验数据一般为 0.4~1.2，如加工工业一般为 0.7，房地产行业一般为 0.9。我国到目前为止尚未有统一的经验数据，评估过程中要谨慎使用这种方法。

【例 2-24】 某资产的评估资料如下：被评估资产的年生产能力为 8 000 件，选择的参照

物资的年生产能力为 20 000 件,重置成本 50 000 元,经统计测算得到规模经济效益指数为 0.6。则被评估资产的重置成本为:

$$\text{被评估资产的重置成本} = 50\,000 \times \left(\frac{8\,000}{20\,000} \right)^{0.6} = 50\,000 \times 0.577 = 28\,850 \text{ 元}$$

(4) 统计分析法。在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,为简化评估业务,节省评估时间,可以采用统计分析法确定资产重置成本,运用这种方法的步骤是:

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别,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的资产,应用重置核算法、物价指数法、功能价值法或规模经济效益指数法等方法估算其重置成本。

③ 依据分类抽样资产所估算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:

$$K = R' / R \quad (2-17)$$

式中, K ——资产重置成本与历史成本的调整系数;

R' ——某类抽样资产的重置成本;

R ——某类抽样资产的历史成本。

④ 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:

$$\text{被评估资产重置成本} = \sum \text{某类资产账面历史成本} \times K \quad (2-18)$$

其中,某类资产账面历史成本可从会计记录取得。

【例 2-25】 某评估机构采用统计分析法对一企业的固定资产进行评估,其中砖混结构建筑物 10 栋,账面原值 500 万元;设备 100 台,账面原值 1 000 万元。评估中对 3 栋具有代表性的建筑物进行估算,其重置成本为 180 万元,而该 3 栋建筑物的账面原值为 165 万元。同时选择 10 台具有代表性的设备进行了评估,其重置成本为 150 万元,而该 10 台设备的账面原值为 120 万元。则:

建筑物的调整系数 $K = 180 / 165 = 1.09$

设备的调整系数 $K = 150 / 120 = 1.25$

该类建筑物的重置成本为: $500 \times 1.09 = 545$ 万元

该类设备的重置成本为: $1\,000 \times 1.25 = 1\,250$ 万元

固定资产的重置成本为: $545 + 1\,250 = 1\,795$ 万元

(二) 实体性贬值的估算方法

实体性贬值是资产由于使用和自然力的作用导致的资产物理性能的损耗或下降而引起的资产的价值损失。影响资产实体性贬值的因素主要有使用时间、使用强度、资产本身的质量和维修保养程度。估算实体性贬值,一般可采用以下三种估算方法:

1. 观察法

观察法,也称成新率法。它是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的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、

大修理、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,从而估算实体性贬值。其计算公式为:

$$\text{资产实体性贬值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{成新率})$$

2. 使用年限法

使用年限法是利用被评估资产的实际已使用年限与其总使用年限的比值来判断其实体贬值率。其计算公式为:

$$\text{资产的实体性贬值} = \frac{\text{重置成本} - \text{预计残值}}{\text{总使用年限}} \times \text{实际已使用年限}$$

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,如残值数额较小可以忽略不计。总使用年限指的是实际已使用年限与尚可使用年限之和。其计算公式为:

$$\text{总使用年限} = \text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}$$

$$\text{实际已使用年限} = \text{名义已使用年限} \times \text{资产利用率}$$

由于资产在使用过程中负荷程度的影响,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会计记录、资产登记簿、登记卡片查询确定。实际已使用年限与名义已使用年限的差异,可以通过资产利用率来调整。其计算公式为:

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

当资产利用率大于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;当资产利用率等于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;当资产利用率小于1时,表示开工不足,资产实际已使用年限小于名义已使用年限。

【例 2-26】 某被评估设备在评估基准日已投入使用 10 年,按设计标准,在 10 年内累计使用时间应为 24 000 小时。但是实际上该设备一直未被充分利用,若按每年 300 个工作日计算,在此期间该设备平均每天只工作 4 小时。经评估人员鉴定,若正常使用,该设备尚可使用 15 年,该设备的成新率为:

$$\text{资产利用率} = 300 \times 4 \times 10 / 24\ 000 \times 100\% = 50\%$$

$$\text{由此可确定其实际已使用年限为 } 10 \times 50\% = 5 \text{ 年}$$

$$\text{成新率} = 15 / (5 + 15) \times 100\% = 75\%$$

实际评估过程中,由于企业基础管理工作较差,再加上资产运转中的复杂性,资产利用率指标往往很难确定。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、是否季节性生产等各方面因素分析确定。

尚可使用年限指根据资产的有形损耗因素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其全新状态,可以认为资产的实体性损耗等于其修复费用。

（三）资产的功能性贬值的估算方法

1. 功能性贬值的含义

功能性贬值是资产由于技术相对落后造成的贬值。被评估资产大多数为旧资产,由于新技术的发展,引起设计、材料、加工工艺等方面的改进,从而导致旧资产相对能力不足,工时消耗增加,物耗、能耗增加,废品率上升、等级率下降等,因而出现了功能性贬值。

资产的功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两个方面:

(1) 超额投资成本。超额投资成本是指被评估资产与当前全新资产相比,因资产的结构、设计和材料上的差异而产生的贬值。它是由于科技进步使得相同功能的全新资产的价格降低而引起的原有资产的贬值。因此,超额投资成本=复原重置成本-更新重置成本。

(2) 超额运营成本。超额运营成本是指被评估资产与新式资产相比,原有资产完成相同的生产任务相对增加的消耗。分析研究资产的超额运营成本,应考虑下列因素:新资产与旧资产相比,生产效率是否提高;维修保养费用是否降低;材料消耗是否降低;能源消耗是否降低;操作工人数量是否减少;等等。

2. 功能性贬值的估算

在评估中,如果使用的是复原重置成本,则应该考虑是否存在超额投资成本引起的功能性贬值;如果使用的是更新重置成本,这种贬值因素则已经考虑在内了。

估算超额运营成本引起的功能性贬值,通常情况下,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) 计算两者的差异,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,企业支付的超额运营成本会引致税前利润额下降,所得税额降低,使得企业负担的运营成本低于其实际支付额。因此,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) 估测被评估资产的剩余寿命。

(4) 以适当的折现率将被评估资产在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功能性贬值(损耗),其计算公式为:

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

或 被评估资产的功能性贬值=尚可使用年限内每年净超额运营成本×年金现值系数

【例 2-27】 评估某机器设备功能性贬值,相关资料和计算如表 2-6 所示。

表 2-6 某设备的技术资料

项 目	先进技术设备	被评估设备
月产量	5 000 件	5 000 件
单件工资	1.2 元	1.8 元
单件原材料等消耗	12 元	13.5 元
月工资、原材料等消耗成本	66 000 元	76 500 元
月差异额	—	76 500-66 000=10 500 元
年成本超支额	—	10 500×12=126 000 元

续表

项 目	先进技术设备	被评估设备
扣除所得税后年净超支额(所得税税率 33%)	—	$126\,000 \times (1 - 33\%) = 84\,420$ 元
被评估资产的尚可使用年限	—	3 年
行业平均收益率 10%, 3 年的年金现值系数	—	2.486 9
功能性贬值	—	209 944 元($84\,420 \times 2.486\,9$)

(四) 资产的经济性贬值的估算方法

经济性贬值是指由于外部经济环境造成的贬值,包括宏观经济政策、市场供求、市场竞争、通货膨胀、环境保护等变化引起的贬值,其主要表现形式为运营中的资产利用率下降,甚至闲置,并因此引起资产的运营收益减少或运营成本上升。当资产使用基本正常时不计算经济性贬值。

经济性贬值的计算有两种方法:

(1) 计算经济性贬值率(间接计算法)

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

式中, x 为功能价值指数,评估中多采用经验数据,数值一般为 0.6~0.7。

(2) 计算经济性贬值额(直接计算法)

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

【例 2-28】 某被估生产线设计生产能力为年产 20 000 台产品,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 台左右,根据上述条件,该生产线的经济性贬值率大约为:

$$\text{经济性贬值率} = \left[1 - \left(\frac{14\,000}{20\,000} \right)^{0.6} \right] \times 100\% = 19.26\%$$

假定每年减少 6 000 台产品,每台产品损失净利润 100 元,该生产线尚可继续使用 3 年,企业所在行业的投资回报率为 10%,所得税税率为 33%。该资产的经济性贬值额大约为:

$$\begin{aligned} \text{经济性贬值额} &= (6\,000 \times 100) \times (1 - 33\%) \times (P/A, 10\%, 3) \\ &= 402\,000 \times 2.486\,9 = 999\,734 \text{ 元} \end{aligned}$$

五、对成本法的评价

1. 采用成本法的优点

(1) 该法较充分考虑了被评估资产的实体损耗、功能损耗和经济损耗,使评估结果趋于公平合理。

(2) 在不易测算资产未来收益或难以找到市场参照物时,可广泛应用成本法。

(3) 特别适用于单项资产和特定用途资产的评估,而且有利于资产的保值。

2. 采用成本法的缺点

(1) 工作量较大。

(2) 它以历史资料为依据确定目前价值,必须充分分析这种假设依据的可行性。

(3) 经济性贬值难以全面准确计算。

第四节 资产评估方法的选择

一、各种资产评估方法之间的关系

资产评估的市场法、收益法和成本法以及由此衍生出来的其他评估思路共同构成了资产评估的方法体系。各种评估方法独立存在说明它们各有特点,而资产评估的专业性质又决定了各种评估方法之间存在着内在联系。研究各种资产评估方法的特点,分析比较各种方法之间的联系和区别,对于正确选择资产评估方法具有重要意义。

(一) 各种资产评估方法之间的联系

评估方法是实现评估目的的手段。各种方法都是从不同角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值,还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值,抑或是按照资产的再取得途径寻求评估对象的价值,都是对评估对象在一定条件下的价值的描述。从整体上来说,评估方法整体上是由相互关联、内在相关、不可分割的技巧和程序组成的,其共同目标是获得令人信服、可靠的评估值。市场法中分析和调整参照物价格与被评估资产价格的差异因素,会用到折现和本金化的技巧;成本和市场销售数据的分析通常是收益法运用中不可缺少的部分;在成本法中求功能性贬值等也要用到折现和本金化方法。一般成本法、收益法的运用都是建立在现行市价基础上,只是不如市场法表现得那么直接。

(二) 各种资产评估方法之间的区别

各种评估方法独立存在本身就说明各种评估方法之间存在差异。每一种评估方法都有其自成一体的运用过程,都要求具备相应的信息基础。在评估过程中,市场法和成本法往往容易混淆。这两种方法的区别表现在以下几方面:

(1) 成本法是按现行市场价格确定重新购买该项资产的价值,市场法则是按市场上该项资产的交易价格确定。前者从买者角度,以购建某项资产的耗费来确定评估值;后者则从卖者角度,即市场上销售价格来确定评估值。

(2) 市场法中的现行市价指资产交易过程中采用的价格;重置成本不仅包括该项资产的自身购建价格,还包括运杂费、安装调试费等。

(3) 市场法的运用与原始成本没有直接联系;成本法中某些计算要利用被评估资产的原始成本和资料。

(4) 成本法是按全新资产购建成本扣除被评估资产的各项损耗(或贬值)后确定评估值;市场法是按参照物价格及对被评估资产与参照物的各项差异进行调整来确定评估值。两种方法有着不同的思路和操作程序。

二、选择资产评估方法应注意的问题

资产评估方法的多样性,为评估人员提供了适当选择评估途径的可能,选择合适的评估方法应注意以下原则:

(1) 评估方法的选择要与评估目的、评估时的市场条件、被评估对象在评估过程中所处的状态,以及由此所决定的资产评估价值类型相适应。根据上述条件,当资产评估的价值类型为资产的市场价值时,可考虑按市场法、收益法和成本法的顺序进行选择。

(2) 评估方法的选择受评估对象的类型、理化状态等因素制约。例如,对于既无市场参照物,又无经营记录的资产,只能选择成本法进行评估;对于工艺比较特别且处在经营中的企业,可以优先考虑选择收益法。

(3) 评估方法的选择受各种评估方法运用所需的数据资料及主要经济技术参数能否收集的制约。每种评估方法的运用都需要有充分的数据资料做依据。资产评估过程实际上是收集资料的过程。在评估方法中西方评估机构更多地采用市场法,但在我国受市场发育不完善的限制,市场法的应用水平远远落后于市场经济成熟的国家的水平。

(4) 在选择和运用评估方法时,如果条件允许,应当考虑三种基本评估方法在具体评估项目中的适用性,如果可以采用多种评估方法时,不仅要确保满足各种方法使用的条件要求和程序要求,还应当对各种评估方法取得的各种价值结论进行比较,分析可能存在的问题并作相应的调整,确定最终评估结果。

总之,在评估方法的选择过程中,应注意因地制宜和因事制宜,不可机械地按某种模式或某种顺序进行选择。但是,不论选择哪种评估方法,都应保证评估目的、评估时所依据的各种假设和条件与评估所使用的各种参数及其评估结果在性质和逻辑上的一致。尤其是在运用多种方法评估同一评估对象时,更要保证每种评估方法运用中所依据的各种假设、前提条件、数据参数的可比性,以便能够确保运用不同评估方法所得到的评估结果的可比性和相互可验证性。

本章小结

市场法也称市场比较法,是根据公开市场上相同或类似参照物的近期交易价格,经过直接比较或类比分析来估测被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。运用市场法评估单项资产时应考虑的可比性因素主要有资产的功能、资产的实体特征和质量、市场条件和交易条件。

收益法也称收益现值法或收益还原法,它是通过估测被评估资产未来预期收益并按适宜的折现率折算成现值来确定被评估资产价值的资产评估方法。应用收益法必须具备的前提条件是被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量,资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量,被评估资产预期获利年限可以预测。

成本法又称重置成本法,是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后,将得到的差额作为被评估资产价值的一种资产评估方法。该方法从成本的角度来衡量资产的价值,它的基本思路是估算与评估对象完全相同或功能相同的全新资产的成本。

在进行资产评估时,应根据具体情况选择合适的评估方法。

复习思考题

1. 什么是市场法? 运用市场法的基本程序是什么?
2. 市场法包括哪些基本的技术方法?
3. 什么是收益法? 它包括哪些基本参数? 如何运用收益法进行价值评估?
4. 什么是成本法? 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. 什么是实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值? 在运用成本法进行评估时如何确定这三种贬值?
7. 在资产评估中如何选择具体的评估方法?

案例分析

运用成本法评估企业的价值

被评估对象为甲企业于2007年12月31日购入的一台设备,该设备生产能力为年产产品100万件,设计使用年限为10年,当时的设备价格为120万元,甲企业在购入该设备后一直未将该设备安装使用,并使设备保持在全新状态,评估基准日为2010年12月31日。

评估人员经调查获知,目前该种设备已经改型,与改型后的设备相比,被评估设备在设计生产能力相同的条件下,需要增加操作工人2人,在达到设计生产能力的条件下每年增加设备运转能耗费4万元,同时,由于该设备生产的产品市场需求下降,要使产品不积压,每年只能生产80万件,经调查,根据有关规定,该种设备自投入使用之日起,10年必须报废,该类设备的规模经济效益指数为0.8,评估基准日之前5年内,该设备的价格指数每年递增4%,行业内操作工人的平均人工费用为每人每月1200元(含工资、保险费、福利费),行业适用折现率为10%,企业正常纳税,所得税税率是25%。求该设备于评估基准日的评估值。

讨论题

1. 成本法的评估思路是什么?
2. 采用成本法进行评估的基本程序是什么?
3. 运用成本法评估资产价值的前提条件有哪些?
4. 成本法中包括哪些基本参数,各参数如何估算?

第三章 资产评估程序

学习目标

(一) 知识目标

- 掌握资产评估程序的重要性；
- 掌握资产评估的具体程序；
- 熟悉执行资产评估程序的基本要求；
- 熟悉评估中常用的逻辑分析方法。

(二) 技能目标

- 能够较准确地、完整地制作资产评估各个阶段的工作底稿；
- 能够根据资产评估程序对资产评估过程中所需信息作有用性收集并能进行必要和有效的处理。



资产评估人员执行评估业务应履行怎样的系统性工作步骤

深圳市××股份有限公司与山西××集团有限责任公司因贸易往来形成负债,由于深圳市××股份有限公司经营不善,无力偿还债务,经双方协商,以债务方位于深圳市罗湖区文锦中路××号的××大厦C座11层写字间(建筑面积3 229.44平方米)清偿债务,特委托山西××资产评估有限公司对上述房地产进行以资抵债价值评估。

思考题

作为山西××资产评估有限公司的资产评估人员在执行此评估业务时应履行怎样的系统性工作步骤?

在世界许多国家(或地区)评估准则中都以大量的篇幅和文字对评估程序进行了系统的论述和规范。由此可见,国际评估界都高度重视评估程序问题,一般都把评估程序的要求表述于具体的评估准则内容之中。本章着重介绍资产评估的具体程序、执行资产评估程序的基本要求。

第一节 资产评估程序概述

一、资产评估程序的概念及基本程序

(一) 资产评估程序的概念

资产评估程序是指评估机构及评估人员执行资产评估业务时所履行的系统性工作步骤。通俗一点讲,就是圆满完成一个资产评估项目,从头到尾需要做哪些工作,应当先做什么、后做什么。因此,通过资产评估程序,可以看到一个资产评估项目动作的全过程,可以了解到一个资产评估项目中的各项具体工作之间的相互联系。

按照科学严谨的评估程序开展资产评估工作,可以使评估工作具有计划性,避免不必要的反复和浪费,提高评估工作的效率;可以使评估工作规范化、精细化,防止出现程序上的疏漏,保证评估工作的质量。虽然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,资产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,各种资产类型、各种评估目的的资产评估业务的基本程序还是相同或相通的。

(二) 资产评估的基本程序

资产评估人员执行资产评估业务,应当遵守法律、法规和资产评估准则的相关规定,结合评估业务具体情况,制定并实施适当的具体评估步骤。由于受到客观条件限制,无法或者不能完全履行评估程序时,可以根据能否采取必要措施弥补程序缺失和是否对评估结论产生重大影响,决定继续执行评估业务或者终止评估业务。资产评估通常包括以下基本评估程序:

- (1) 明确资产评估业务基本事项。
- (2) 签订资产评估业务约定书。
- (3) 编制资产评估计划。
- (4) 资产勘察。
- (5) 收集资产评估资料。
- (6) 评定估算。
- (7) 编制和提交资产评估报告书。
- (8) 资产评估工作底稿归档。

二、执行资产评估程序的重要性

长期以来,由于我国资产评估发展的特殊性,我国资产评估界对资产评估的工作程序没

有足够的重视,在理论上未进行深入研究。当前资产评估的程序已列入执行资产评估业务、形成资产评估结论所必要和必须履行的系统性的工作步骤,并以资产评估机构和人员为主体,在《资产评估准则——基本准则》及《资产评估准则——评估程序》中进行了规范。执行资产评估程序的重要性表现在以下几个方面:

(1) 资产评估程序是规范资产评估行为、提高资产评估业务质量的重要保证。资产评估机构和人员接受委托,不论执行何种资产类型、何种评估目的的资产评估业务,都应该履行必要的资产评估基本程序,按照工作步骤有计划地进行资产评估。这样做不仅有利于规范资产评估机构和人员的执业行为,而且能够有效地避免由于机构和人员水平不同而导致的在执行具体资产评估业务中可能出现的程序上的重要疏漏,切实保证资产评估业务质量。恰当的资产评估程序对于提高资产评估机构业务水平乃至资产评估行业整体业务水平具有重要意义。另外,作为一项专业性较强的中介服务工作,评估人员履行严格的评估程序也是赢得客户和社会公众信任、提高评估行业社会公信力的重要保证。

(2) 资产评估程序是相关当事方评价资产评估服务质量的重要依据。资产评估机构出具的评估报告或咨询报告受司法、行政、证券监督部门、委托方、资产占有方、相关利益当事人、资产评估行业主管协会、社会公众及新闻媒体等关注。资产评估程序不仅为资产评估机构和人员执行资产评估业务提供了必要的指导和规范的程序,也为上述相关当事方提供了评价资产评估服务质量的重要依据。

(3) 资产评估程序是资产评估机构和人员防范执业风险、保护自身合法权益、合理抗辩的重要手段之一。随着资产评估行业的发展,资产评估机构出具的评估报告和咨询报告引起的经济纠纷和法律诉讼越来越多。评估工作专业性很强,无论是当事人还是司法部门由于在举证、鉴定方面存在较大难度等原因,都倾向于追究资产评估机构和人员在履行必要的资产评估程序方面的疏漏和责任,而避免在专业判断方面下结论。因此,恰当地履行资产评估程序是资产评估机构和人员防范执业风险的主要手段,也是在产生纠纷或诉讼时,合理保护自身权益、合理抗辩的重要手段。

第二节 资产评估具体程序

一、明确资产评估业务基本事项

资产评估的核心是为特定的目的,对特定的资产在特定的时点的客观合理价格或价值进行测算和判定。所以,必须明确资产评估业务基本事项,包括在签订资产评估业务约定书以前的一系列基础性工作,这对资产评估项目风险评价、承接与否及资产评估项目的顺利实施具有重要意义。评估机构和评估人员在接受评估业务之前,应当以讨论、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方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基本状况

资产评估机构和人员一方面应当了解委托方的基本情况,在可能的情况下,应要求委托方明确资产评估报告的使用人或使用人范围及资产评估报告的使用方式。明确资产评估报告使用人范围不但有利于资产评估机构和评估人员更好地根据使用人的需求提供良好的服

务,同时也有利于降低评估风险。另一方面应当了解资产占有方等相关当事方的基本状况。在不同的资产项目中,相关当事方也有所不同,主要包括资产占有方、资产评估报告使用方、其他利益关联方等的不同。另外,委托人与相关当事方之间的关系也应当作为重要基础资料予以充分了解,这对于全面理解评估目的、相关经济行为以及防范恶意委托等十分重要。

2. 资产评估目的

资产评估目的从本质上讲是由委托方提出并决定的。但在实际中,委托方往往不懂得提出评估目的,也可能不懂得如何表达其评估目的,甚至不懂得什么是评估目的。这样,为弄清委托方的评估目的,通常需要评估人员主动提出相关的问题,让委托方回答认可。可以通过询问委托方未来出具的评估报告是作何种用途、提供给谁使用来明确。要尽可能地细化,避免过于笼统的做法。

明确资产评估目的有助于明确评估时点,有助于明确评估对象,也有助于明确评估的前提和价值标准。

3. 评估对象基本状况

评估对象的基本状况包括实物状况及其权益状况。

明确评估对象的实物状况,是弄清楚委托方要求评估的资产是如何构成的,范围有多大。例如,评估对象是土地,还是建筑物,或是土地与建筑物的合成体;是一宗房地产的整体,还是其中的某一部分;对于正在运营、使用的房地产(如宾馆),应明确是否包含其中的建筑设备、装修和动产(如专业设备、家具、电器、装饰品等)。

明确评估对象的权益状况,首先是弄清楚评估对象的实际权益状况,然后在此基础上根据评估目的来明确是评估对象在实际权益状况下的价值还是在设定权益状况下的价值。多数评估是评估对象在实际权益状况下的价值,不得随意设定评估对象的权益状况来进行评估。但在特殊情况下,根据评估目的的要求,应以设定的评估对象的权益状况进行评估。

4. 价值类型及定义

资产评估机构和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,并确定选择的价值类型是否适用于资产评估目的,并就所选择价值类型的定义与委托方进行沟通,避免出现歧义、误导。

5. 资产评估基准日

评估基准日既不是由委托方决定,也不是由评估人员决定的,本质上是由评估目的决定的。在实际评估中,评估基准日是由资产评估机构和人员根据评估目的、征求委托方同意后决定的。

明确评估基准日一般是明确所要评估的客观合理价格是在哪个具体日期上的。如果这一点不明确,将难以进行评估,因为同一资产在不同的时间价值会有所不同。

多数评估是对当前的价值进行评估,一般以评估人员实地勘察评估对象期间的某个日期为评估基准日。但在此情况下,需要对过去或未来某个时间的价值进行评估。

6. 资产评估限制条件和重要假设

资产评估机构和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,以便进行必要的风险评价,更好地为客户服务。

7. 其他需要明确的重要事项

资产评估机构和人员在明确上述资产评估基本事项的基础上,还应当分析下列因素,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。评估机构和人员应当根据所了解的评估业务的具体情况和复杂性,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。评估机构和人员应当根据职业道德要求和国家相关法规的规定,确认与委托人或相关当事方是否存在现实或潜在的利害关系;始终坚持独立的第三者地位,评估工作不受委托人及外界的意图及压力的影响,进行独立公正的评估。

二、签订资产评估业务约定书

在明确了资产有关事项之后,资产评估机构与委托人可以共同签订资产评估业务约定书,用于确定资产评估业务的委托与受托关系,明晰委托目的、被评估资产范围及双方的权利、义务等相关重要事项。

根据我国资产评估行业的准则规定,应当由资产评估机构统一受理,并由评估机构与委托方双方的法定代表人或其授权代表签订书面资产评估业务约定书,注册资产评估师不得以个人名义签订资产评估业务约定书。资产评估业务约定书应当内容全面具体,含义清晰准确,符合国家法律、法规和资产评估行业的管理规定。评估目的、评估对象、评估基准日发生变化,或者评估范围发生重大变化,评估机构应当与委托方签订补充协议或者重新签订业务约定书。

三、编制资产评估计划

在明确了评估有关事项的基础上,应再次对评估项目进行分析,拟定资产评估计划,对资产评估过程中的每个具体工作步骤、时间进度、人员安排和技术方案进行规划,以指导评估项目的具体实施。资产评估计划的核心是解决将要做什么、什么时候做、由谁去做以及如何做,即关于未来一系列行动的方案。

资产评估计划的内容应当涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施的全过程,评估人员可以根据评估业务的具体情况确定评估计划的繁简程度,同时应当根据评估业务实施过程中的情况变化进行必要的调整,并报评估机构相关负责人审核、批准。编制资产评估工作计划应当重点考虑以下因素:

- (1) 资产评估目的、资产评估对象状况。
- (2) 资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度。
- (3) 评估对象的性质、行业特点、发展趋势。
- (4) 资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况。
- (5) 拟调查收集的资料及其来源渠道。
- (6) 评估作业步骤和时间进度安排。
- (7) 资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备、预计经费等情况。

四、资产勘察

任何资产评估项目,只要有可能,评估人员都应对评估对象进行实地勘察。

实地勘察是评估人员亲自去评估对象现场,对委托方先前介绍或提供的评估对象有关情况,以及事先收集的评估对象的相关资料进行核实,同时亲身感受评估对象现状,了解评估对象的历史使用状况及当地资产市场行情和市场特征。这不仅仅是基于资产评估人员勤勉尽责义务的要求,同时也是资产评估程序和操作的必经环节,有利于加深对评估对象的认识,形成一个直观、具体的印象,获取文字、图纸、照片等资料所无法或难以表述的细节。

在执行现场调查时无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的,可以根据重要程度采用抽样等方式进行调查,并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充或者调整现场调查工作。

五、收集资产评估资料

资产评估机构和评估人员平时就应留意收集评估所需要的有关资料,对于所有直接或间接影响资产价格因素的资料都应收集,并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集的评估资料。资料收集工作是资产评估业务质量的重要保证,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需求。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,相关资料的可获取程度也不同。因此,资产评估机构和评估人员的执业能力在一定程度上体现在其收集、占有与所执行项目相关信息资料的能力上。

资产评估机构和评估人员收集的评估资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、产权持有者等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。评估资料包括查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。

六、评定估算

资产评估人员对收集的相关资产评估资料进行必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。具体应当根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法等评估方法的适用性,恰当选择评估方法。然后根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步的评估结论。最后对形成的初步评估结论进行综合分析,形成最终评估结论。如果对同一评估对象需要同时采用多种评估方法的,应当对采用各种方法评估形成的初步评估结论进行分析比较,确定最终评估结论。

资产评估机构和人员应当根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度,对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

七、编制和提交资产评估报告书

资产评估人员在完成了上述资产评估程序后,按有关资产评估报告的规范,由其所在评估机构编制出具资产评估报告书并按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。资产评估报告书包括委托方和资产评估机构情况、资产评估目的、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内容。

八、资产评估工作底稿归档

资产评估机构和人员在向委托方提交资产评估报告书后,应当按法律、法规和资产评估准则的要求对资产评估工作底稿(包括评估工作中形成的、与资产主体业务相关的有保存价值的各种文字、图表、声像等资料)进行整理,与评估报告一起及时形成评估档案,进行保存、使用和销毁。

第三节 执行资产评估程序的基本要求

一、建立健全资产评估程序制度

应在国家和资产评估行业规定的范围内建立健全资产评估程序制度。

由于资产评估机构和人员专业胜任能力、经验各不相同,所承接的主要业务范围和执业风险也各有不同,各资产评估机构应当结合本机构实际情况在资产评估程序基本规定的基础上进行细化等必要调整,形成本机构资产评估程序制度,并在资产评估执业过程中切实履行、不断完善。

二、认真履行资产评估程序

资产评估机构和人员执行资产评估业务,应当根据具体资产评估项目的情况和资产评估程序制度,确定并履行适当的资产评估程序,不得随意简化或删除资产评估程序。资产评估机构和人员应当而且仅当在执行必要资产评估程序后,形成和出具资产评估报告书。

三、对实施资产评估程序的情况进行指导和监督

资产评估机构应当建立相关工作制度,指导和监督资产评估项目经办人员及助理人员实施资产评估程序。

四、对无法或没有履行程序的要在资产评估报告中明确披露

如果由于资产评估项目的特殊性,资产评估机构和人员无法或没有履行资产评估程序中的某个基本环节,如在损害赔偿评估业务中,评估对象已经毁损,无法进行必要的现场勘察,或受到限制无法实施完整的资产评估程序,资产评估机构和人员应当考虑这种状况是否会影响资产评估结论的合理性,并在资产评估报告中明确披露这种状况及其对资产评估结论可能具有的影响,必要时应当拒绝接受委托或终止资产评估工作。

五、评估程序的组织实施情况要记录于工作底稿

资产评估的工作底稿是注册资产评估师执行评估业务形成的,反映评估程序实施情况、支持评估结论的工作记录和相关资料。资产评估机构和人员应当将资产评估程序的组织实施情况记录于工作底稿,并将主要资产评估程序执行情况在资产评估报告中予以披露。

第四节 资产评估信息收集和处理方法

资产评估的过程实际上是对被评估资产的信息进行收集、分析判断并作出披露的过程。对资产评估加以严格的程序要求,其目的也是要保证评估对信息收集、分析的充分性和准确性。因此,资产评估人员应当了解信息的收集渠道、收集方法以及信息处理方法,并能熟练加以运用,以避免对资产评估的程序控制流于形式。

一、资产评估中需要收集的信息

资产评估人员应当独立获取评估所依据的信息,并确信信息来源的真实性、可靠性、适用性。资产评估人员在执行业务过程中,也需要收集包括委托方在内的各方人士提供的信息资料,也不排除可能会采用委托方提供的合适资料,但不能随意地采用那些不具有可靠来源和明显不合理的信息资料,必须独立地、主动地去收集、核实、归纳、分析资产评估所需要的信息资料。资产评估人员在评估过程中所依据的所有信息,应当是资产评估人员本人在其力所能及的条件下认为是可靠和适当的,同时为达到这种确信程度而采取的必要措施应当是行业内所公认的。

资产评估人员在资产评估过程中,应当考虑以下相关信息:

(1) 有关资产权利的法律文件或其他证明资料。它们是确定资产是否存在以及以何种方式存在的主要依据,也是评估资产价值的重要出发点。不同的资产有不同的权利法律文件或其他证明资料。资产评估人员应当采取必要措施检查、复核相关法律文件或其他证明资料,并在评估过程中充分考虑这些文件所载明的具体资产权利对价值的影响。对有关资产权利的法律文件或其他证明资料不仅要核实,同时也要收集,并作为工作底稿进行保存。

(2) 资产的目前状况和历史资料信息。资产的目前状况反映其现实真实情况,如使用情况、维护情况、法律保护情况等;资产的历史状况反映了资产的形成、发展过程。通过收集资产的历史资料和目前状况的信息,才能对其形成过程、成熟程度、发展状况和使用情况等进行分析,从而有利于正确评估其价值。

(3) 有关资产的剩余经济寿命和法定寿命信息。

(4) 有关资产的使用范围和获利能力的信息。不同性质的资产具有不同的使用范围,使用范围直接影响资产的潜在获利能力,对其价值也有着重要影响,因此应详细研究和分析资产的使用范围。

(5) 资产以往的评估及交易情况信息。通过这个调查过程,一方面,可以进一步了解该资产的历史状况和有关资料;另一方面,可以验证过去进行的评估中所作的未来预测与其实际情况是否相吻合,并可对存在较大差异的原因进行分析,为当前评估积累有用的资料。对资产以往交易情况的了解和考虑,有利于了解被评估资产的可交易性、使用范围、以前交易对目前状况的限制等情况。

(6) 资产转让的可行性信息。例如,无形资产转让的可行性是由其性质及市场状况决定的,因此评估人员通常要收集有关该无形资产本身的技术成熟程度、市场需求状况、受让方具备的应用开发条件等信息。

(7) 类似资产的市场价格信息。了解和收集类似资产的市场价格、交易情况、供求关系等信息,对于运用市场法进行资产评估是必不可少的。

(8) 卖方承诺的保证、赔偿及其他附加条件。

(9) 可能影响资产价值的宏观经济前景信息。宏观经济的状况,对被评估资产所在行业的经营前景有重大影响,对该资产及其产品的市场前景也有重大影响。评估人员应以宏观经济前景为基础,分析资产所在行业的发展趋势,进而为被评估资产未来的前景预测打下基础。对宏观经济进行分析需要收集的信息主要是国家产业政策、国家宏观调控手段和有关的经济体制改革等。

(10) 可能影响资产价值的行业状况及前景信息。行业的历史、现状及发展前景必定会影响行业中各类不同的资产作用的发挥,从而对资产的价值产生影响。一般情况下,如果与该资产相关的行业不景气,而且其发展前景不乐观,该资产的作用就必然会受到限制。因此,在进行资产评估时,与其相关行业的现状调查和前景分析的结果,也是确定其未来收益有关具体参数应考虑的因素之一。行业的前景与宏观经济前景密切相关,对行业前景的分析包括市场结构分析、经济周期对行业的影响、生命周期以及各种其他因素对行业的影响。

(11) 可能影响资产价值的企业状况及前景信息。例如,企业转让无形资产或授予其他企业该项无形资产使用许可的动机,获得无形资产使用许可企业的多少,无形资产受让或获得无形资产使用许可企业的消化能力、管理水平,同行业企业的竞争,无形资产的替代状况以及相关企业各自的发展前景等都可能对无形资产的价值产生影响。

(12) 其他相关信息。

二、资产评估中信息的来源

(一) 收集资产所有者或占有者内部的资料信息

资产所有者或占有者的内部信息资料通常是与被评估资产直接相关的信息。这些内部信息主要包括:

(1) 资产占有方的历史沿革、组织结构、经营状况及其未来发展前景的信息数据,如财务报告等。

(2) 资产占有方相关文件,如产权证明、企业重大技术说明、重大经营合同、重大财产凭证和历来的财务凭证等。

(3) 截止到评估基准日企业资产目前的所有经营成本、企业经营资产的他项权利。

(二) 收集资产所有者或占有者外部的资料信息

1. 市场信息

公开市场是评估人员获取信息资料的最主要来源,因此对市场信息的收集应当尽可能全面,并进行必要的分析调整。评估人员应当在日常工作中收集必要的市场信息,并根据具体评估业务的需要,及时获得与评估业务相关的市场信息。

2. 政府部门

许多有关企业的信息可通过查看各级政府部门的资料获取。例如,各级工商行政管理部门都保存有注册公司的基本登记信息。政府部门的资料包括有关产业的统计数据,这些数据对资产评估中分析行业及产业状况非常重要。政府部门的资料一般具有较高的权威性

和可信度,但在时效性等方面也可能存在问题。

3. 媒体

媒体一般包括新闻媒介、专业杂志等。新闻媒介在报道一些产业、公司和政府机构时往往带有一定的倾向性,评估人员要注意对信息进行鉴别。对资产评估来说,权威的专业杂志具有重要价值。这些刊物上发表的文章专业性突出,披露的信息也更详细,分析也较有深度。

4. 证券交易机构

有关上市公司的资料可在证券交易所查询。公开上市的公司都必须向监管部门和有关证券交易所提交年度报告和中期报告,并予公告。这些公开的信息要接受审计,反映的情况相对而言较为可靠,资产评估人员查询收集这些信息也较为方便。利用这些信息,可以了解资产所有者的状况,也可了解其竞争对手状况及其所处行业的情况。对于未上市公司,也可以从上市公司中选择可比的对象作为参照物,进行类比分析。

5. 行业协会及其出版物

行业协会及其出版物也是资产评估信息的重要来源。通常可从行业协会得到有关产业结构与发展情况、市场竞争情况等信息,还能咨询到有关专家的意见。行业协会一般都出版行业的专业刊物和书籍,这些出版物是了解该行业情况的重要资料来源。

6. 学术出版物

已出版的有关资产评估和经济分析的文章,可以通过标准索引进行查询。这些标准索引可以从绝大部分的公共和学术图书馆中找到。还可查询学术和行业出版的文章资料,通过相关的和专业的书籍,收集有关的信息资料。

作为世界贸易组织(WTO)的成员国,我国的资产评估行业也必然要与国际接轨。同时,随着经济全球化的发展,资产交易的市场范围不断扩大,越来越多地超越国界。因此,在资产外部信息资料的收集方面,也应加强国外信息资料的收集。但利用国外的信息资料一定要谨慎,研究适用条件并作出适当的调整后才能加以利用。

(三) 通过访问资产所有者收集信息资料

评估人员为了获得完整准确的资产信息资料,常常要走访资产所有者及相关人员。通过直接对话比通过文字材料能更容易地、更富有成效地补充许多细节。

三、资产评估中信息收集的具体方法

在资产评估中信息数据的收集可以根据信息资料的属性进行。对于内部信息数据,可采用被评估单位申报、评估人员实地考察等方法;对于外部信息数据,则可通过网络查询、数据库查询来获取。对于较大的项目可以聘请专业的调查机构帮助调查分析。

1. 网络查询

由于互联网上发布信息容易,许多公司和机构在互联网上公布大量的信息,尤其是一些机构的网站,发布的信息十分丰富,如我国政府机构、银行、证券公司、行业协会等网站。通过网页查询,还可以很方便地收集到国外的相关资料。评估人员应事先整理好常用的互联网网址手册,并熟练掌握互联网搜索引擎的使用方法。

2. 数据库查询

数据库是开展信息收集工作的最好工具之一。它们由计算机储存、记录、编制索引的信息资源,其功能相当于电子化参考书。计算机程序会根据标题、作者、摘要和索引等在整个数据库档案中查找评估人员所需的信息。

3. 问卷调查

评估人员不仅要经常向目标企业的相关人员做问卷调查,了解分析他们对相关问题的看法,很多时候还需要在企业外部做调查,如了解某一企业或商标的知名度、某种产品的需求情况等。评估人员收集这些信息常用的方法就是问卷调查法,向被调查者发放格式统一的调查表并由被调查者填写,通过调查表的回收获取所需的信息。问卷调查的质量和效果主要取决于调查表的设计质量和回收效果。在实际调查中,为了取得良好的调查效果,达到预期的目的,通常要慎重地设计好提什么问题、如何提问这两个方面,以取得被调查者的合作。

四、资产评估过程中信息的初步处理

由于资产评估中需要收集的信息量较大、涉及范围较广,评估人员应对收集的相关信息进行分析,做到去伪存真、去粗取精。

(一) 资产信息资料的分析

资产信息资料的分析,是指对资产信息资料的合理性和可靠性的识别。由于收集资料的方法多种多样,收集上来的资料难免有失真情况。对于失真的资产信息资料要及时鉴别并剔除。另外,对所收集的数据是否具有合理性、相关性也需要进行分析,以提高评估所依据的资产信息的可靠性。资产信息资料的分析,通常可通过确定信息源的可靠性和资料本身的可靠性来解决。信息源的可靠性可通过对如下因素的考察进行判断:

- (1) 该渠道过去提供的信息的质量。
- (2) 该渠道提供信息的动因。
- (3) 该渠道是否通常被认为是该种信息的合理提供者。
- (4) 该渠道的可信度。

(二) 资产信息资料的筛选与分类

在资产信息资料鉴定的基础上,要对资产信息资料筛选、整理和分类。

1. 按可用性原则划分

按可用性原则划分,可以将资产信息资料分为可用性资产信息资料、有参考价值的资产信息资料和不可用信息资料。

(1) 可用性资产信息资料。可用性资产信息资料是指在某一具体评估资料项目中可以作为评估依据的资产信息资料。

(2) 有参考价值的资产信息资料。有参考价值的资产信息资料是指资产信息资料与评估项目有联系的部分,是评估时需注意或考虑的一个因素。

(3) 不可用信息资料。不可用信息资料是指在某一个具体的评估项目中,与此评估业务没有直接联系或根本无用的资产信息资料。

2. 按信息来源划分

按信息来源划分,可以将资产信息资料分为原始信息和在用信息。

(1) 原始信息。原始信息是没有经过变动、调整或根据有关人员的观点选择处理过的。例如,年度报告、证券交易所的报告或国家政府级出版的规范性资料、政府机构公布的行业文本文件和法庭裁决的文本文件,均可认为是原始信息。

(2) 在用信息。在用信息是报刊、杂志、行业协会、出版社、有关学术论文和分析人员的分析报告等提供的信息。这种信息是从大量的原始信息中经过处理、选择、加工后,按一定的使用目的或思想倾向改动的信息,具有重点突出、容易理解的特点。评估人员要根据自己使用的目的作出应有的判断和分析。

五、评估中常用的逻辑分析方法

(一) 比较

比较是对照各个事物,以确定其间差异点和共同点的逻辑方法。在资产评估中,比较分析法是一种应用十分广泛的方法,如市场法就是一种通过比较分析确定资产价值的方法。通过对不同来源的信息应用比较分析,可鉴定其可靠性和准确性。

比较,通常有时间上的比较和空间上的比较两种类型。时间上的比较是一种纵向比较,即将同一事物在不同时期的某一指标如资产的性能、成本等进行对比,以动态地认识和把握该事物发展变化的历史、现状和趋势。空间上的比较是一种横向对比,即将某一时期不同国家、不同地区、不同企业的同类事物进行对比,找出差距、判明优劣。

(二) 分析和综合

1. 分析

分析就是把客观事物整体按照研究目的需要分解为各个要素及其关系,并根据事物之间或事物内部各要素之间的特定关系,通过由此及彼、由表及里的研究,正确认识事物的一种逻辑方法。在分析某一事物时,常常要将事物逻辑地分解为各个要素。只有通过分解,才能找到这些要素,才能通过研究,找出这些要素中影响客观事物发展变化的主要要素或关键要素。

在实际评估中,事物之间及构成事物整体的各个要素之间的关系是错综复杂、形式多样的,如因果关系、表象和本质关系、相关关系等,因此,分析各要素之间关系的方法主要有因果分析、表象和本质分析、相关性分析和典型分析等。

(1) 因果分析。因果关系是客观事物各种现象之间的一种普遍的联系形式。引起某种现象出现的现象就是原因,由于原因的作用而产生的现象就是结果。从客观事物的这种因果关系出发,由原因推导出结果,或者由结果探究出原因的分析方法,就是因果分析。通过因果分析,可以找出事物发展变化的原因,认识和把握事物发展的规律和方向。

(2) 表象和本质分析。表象和本质是揭示客观事物的外部表现和内部联系之间相互关系的一对范畴。表象是事物的表面特征及这些特征之间的外部联系;本质是事物的根本性质,是构成事物的各种必不可少的要素的内在联系。利用表象和本质分析,可达到由表及里、透过事物表象把握其本质的目的。

(3) 相关性分析。客观事物之间除了因果关系、表象与本质关系外,还存在着许多其他

相关关系,如科技与经济发展、市场供给与需求、市场风险与收益、股票价格与业绩等。在资产评估中,需要对收集的资料作相关性分析,从而找出影响研究目标的主要因素。

(4) 典型分析。典型分析是对一个或几个具有代表性的典型事例,就其核心问题进行深入分析和研究的方法。这种方法涉及面不宽,却能使人们深入了解同类事物的性质与发展趋势。在资产评估中,如果涉及的类似目标资产数量较大,可采用典型分析法,既能准确把握其特性,又能节约时间。

2. 综合

综合是指人们在思维过程中将与研究对象有关的众多片面、分散的各个要素联系起来考虑,以从错综复杂的现象中探索它们之间的相互关系,从整体的角度把握事物的本质和规律的一种逻辑方法。它是同分析相对立的一种方法。

在资产评估中,综合是一种行之有效的方法,它将各种来源、内容各异的分散信息按特定的目的分类、整理、归纳和提炼,从而形成系统、全面的认识。例如,影响一项资产价值的因素多种多样,评估人员通常需要收集大量的关于目标资产的信息资料,包括它的技术性能、市场前景、相关技术发展状况、所属企业经营历史与现状等。评估人员需要对这些大量的信息资料作出综合的考虑,才能准确把握目标资产的价值。

(三) 推理

推理就是在掌握一定的已知事实、数据或因素相关性的基础上,通过因果关系或其他相关关系顺次、逐步地推论,最终得出新结论的一种逻辑方法。任何推理都包含前提、结论、推理过程三个要素。

在推理时,要想获得正确的结论,必须注意两点:推理的前提必须是准确无误的;推理的过程必须是合乎逻辑思维规律的。推理是一种重要的逻辑方法,在信息分析和预测中有着广泛的应用。例如,通过对某些已知事实或数据及其相关性的严密推理,可以获得一些未知的事实或数据,如科技发展的动向、技术优势和缺陷、市场机会和威胁等;通过对科技、技术经济、市场等的历史、现状的逐步推理,可以顺势推测出其未来发展的趋势。

本章小结

资产评估程序是指评估机构及评估人员执行资产评估业务时所履行的系统性工作步骤。它是规范资产评估行为、提高资产评估业务质量的重要保证,是相关当事方评价资产评估服务质量的重要依据,是资产评估机构和人员防范执业风险、保护自身合法权益、合理抗辩的重要手段之一。

资产评估具体程序包括明确资产评估业务基本事项、签订资产评估业务约定书、编制资产评估计划、资产勘察、收集资产评估资料、评定估算、编制和提交资产评估报告书、资产评估工作底稿归档。

执行资产评估程序的基本要求有:建立健全资产评估程序制度、认真履行资产评估程序、对资产评估程序实施情况进行指导和监督、对无法或没有履行程序的要在资产评估报告书中明确披露、评估程序的组织实施情况要记录于工作底稿。

资产评估人员应当独立获取评估所依据的信息,并确信信息来源的真实性、可靠性、适

用性。资产评估中信息收集的具体方法有网络查询、数据库查询、问卷调查等。

▶ 复习思考题

1. 为什么在资产评估中要执行严格的程序?
2. 资产评估程序通常包括哪些主要环节? 它们各自的意义是什么?
3. 在资产评估具体程序中,明确资产评估业务基本事项的具体内容是什么?
4. 编制资产评估工作计划应当包括哪些基本内容?
5. 信息收集的关键在哪里?

▶ 案例分析

某进口设备评估程序实施过程

某公司有一台进口 SCR 设备,准备以这台设备向洁成公司投资,现委托上清资产评估有限责任公司对该进口设备 2010 年 6 月 10 日的投资价值进行评估。

讨论题

1. 资产评估的基本程序有哪些?
2. 执行资产评估程序的基本要求有哪些?