

三、“营改增”对商业地产工程开发项目的建议与展望

1.密切关注并认真研读国家税收政策,积极应对。“营改增”政策对商业地产企业影响重大,涉及商业地产企业的各个方面。在充分了解“营改增”相关政策前提下,重点考虑行业对增值税政策适应问题,税收体系的变化导致企业税负及利润的变化,上下游“营改增”的影响对企业产生连锁效应等几个重要问题,并积极地采取应对措施。

2.进行经济业务梳理,加强内部财务控制。在采用一般计税方法时,商业地产开发项目整体税负的减少额与可以获得的销项税额成正相关,进项税额的多少直接影响着“营改增”的减税效果。但是因为商业地产开发企业业务具有一定的复杂性和特殊性,实际工作中有很多项目难以抵扣,所以,在商业地产开发的采购、销售等重要流程中,应加强内部财务控制,加强进项税额抵扣的观念和意识,完善抵扣链条。

全面工作流程标准化。改造业务流程,完善管理模式,更多、更快、更准确地应对“营改增”政策。重建税务现金管理系统,因而需要重建供应链与销售链,以及重建由此引起的核算体系与税务体系、考核体系、IT体系。业务合同标准化:将服务内容、收款、税务、发票条款规范标准化;日常工作流程化:将税负风险识别和评估流程化,会计处理规范化,财务工作流程化,税务工作流程化。

参考文献:

- [1]David Gimpelevich. Simulation-based excess return model for real estate development: A practical Monte Carlo simulation-based method for quantitative risk management and project valuation for real estate development projects illustrated with a high-rise office development case study[J].Journal of Property Investment & Finance, 2011,292.
- [2]Pavlos Loizou,Nick French. Risk and uncertainty in development: A critical evaluation of using the Monte Carlo simulation method as a decision tool in real estate development projects [J]. Journal of Property Investment & Finance,2012,302.
- [3]Andy K.D. Wong,Rong Zhang.Implementation of web-based construction project management system in China projects by Hong Kong developers [J].Construction Innovation: Information, Process, Management,2013,131.
- [4]Francesco Baldi. Valuing a greenfield real estate property development project: a real options approach[J].Journal of European Real Estate Research,2013,62.
- [5]Anonymous.LevelStock.com: Philand Ranch Secures \$100 Million Funding for Vietnam Real Estate, Resort and Theme Park Development Projects[J]. M2 Presswire,2010.
- [6]Anonymous. Mubadala Development Company: Sowwah Square Awarded First Leed Core And Shell Gold Pre-Certification In Abu Dhabi; Mubadala real estate project achieves LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)sustainability credentials[J]. M2 Presswire,2009.
- [7]国家税务总局税收科学研究所课题组,李万甫,李本贵.关于建筑业和房地产业“营改增”的国际借鉴与建议[J].国际税收,2015,(8):52-57.
- [8]胡怡建.进一步深化“营改增”[J].中国财政,2013,(15):24-26.

无形资产价值的确定及影响因素分析

■王莹 贵州航天职业技术学院

摘要:现在在新的市场经济环境,需要对无形资产有新的认识,所以本文对无形资产价值以及其影响因素进行了分析,在本文中对无形资产的定义、内容和相关分类进行详细的介绍,同时对无形资产价值的确定以及对它进行相关研究的意义作出了阐述,在本文的最后,对无形资产价值的影响因素进行了详细的阐述分析。

关键词:无形资产;无形资产价值;影响因素

DOI:10.14013/j.cnki.scxdh.2017.02.100

随着科技的进步,和全球化进展的加速,无形资产作为资产构成的重要组成部分之一,它对经济发展有着巨大作用和影响,越来越受到重视。现在又非常多的经济学家意识到了无形资产的重要性,并且对它进行大力研究。

一、无形资产

所谓无形资产可以看作是一种无实体形态的企业资产,理论界关于无形资产的定义并未达到统一。有广义上的和狭义上的无形资产,广义的无形资产泛指含有货币形式的资金、应该回收的借款、各种股权投资、专利权、商标权等,这些资产没有实体与其相对应,因此从形式上我们可以将其定义为无形资产,具备一定的法律权益。

关于无形资产的分类含有社会无形资产和自然无形资产这两类。社会无形资产共有以下几种类型:第一,专利权。当前,我国专利可以划分为三种发明专利、实用新型、外观设计,任何一种专利其发明创造人均享有其发明创造的作品在法定期限内所享有的专有权利,当然也包括该作品所产生的各种价值;第二,非专利技术,也可以叫做专有技术,就是指企业内部保密并且没有法律保护性的,在商业活动和生产活动中使用的,在经济经营中的一些技术和诀窍,这样的技术可以带来很大的经济效益;第三,商标权,指的是企业对特定图案或者名称的使用权;第四,著作权,文字作者在对自己的作品享有的各种处理权;第五,特许权,指的是在企业某一地区经营或销售某种特定商品的权利,商号,商业技术秘密受到保护的的权利;第六,土地使用权。该权利是国家赋予某个具体企业,在某段特定时间内,享有国家所指定的某一块土地开发、实用、经营权利;第七,商业秘密,是指某些商家商业成功的一些诀窍,这个诀窍在法律中也是受到保护的。

二、无形资产价值

1.无形资产价值的确定步骤

第一点,应该是对无形资产进行评估价格,企业的无形资产在取得之前,应按取得时的实际成本计量。

第二,进行无形资产的期末计价,在每年年中的时候,针对企业的经济利益的能力、可收回的金额等因素,对无形资产尽心期末计价评估,并且针对实际情况做好一些减值工作:这里有几中应当提前做好产减值工作准备的几种情况,第一,现有的技术

被更新的技术更替;二无形资产的市场价值下降,并且得不到恢复;三仍然具有使用的价值无形资产,但是已经超过法律保护期限,等等,其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

这里要了解一下无形资产摊销期限确认的原则:因为无形资产的摊销年限一旦确定就不能顺便更改,所以要格外注意无形资产的摊销期限要格外注意:第一,使用年限的确定首先要根据法律的具体要求,还有一些企业的合同也会对无形资产的法定年限有一些要求;第二,有些种类的无形资产在法律上没有关于使用年限的规定,但是在企业合同中对使用年限的有所规定,这样还是要按规定来确定无形资产的法定年限;第三,无形资产的摊销在法律上一般采用分期等额摊销的方式进行的,不同类型的无形资产在摊销期限上也存在着一定程度的差异。通常情况下,合同和企业申请书等存放期限或者受益年限不低于10年。

2. 无形资产价值的相关的研究意义

本文中主要介绍三点关于无形资产价值相关研究的意义。第一,对于无形资产价值的研究可以用于无形资产会计规则的制定和修改;第二国内企业的无形资产信息披露工作需要无形资产价值的支持;第三,这项研究的意义可以用在企业制定投资、管理无形资产的相关政策上。当然无形资产价值的意义还远远不止这三点,这就要依赖与未来的经济学家对无形资产作出更深刻的研究,我们才能更全面的认识到无形资产的意义。

三、对无形资产价值的影响因素

1. 无形资产的收益能力

它的收益能力是企业决定继续保留这份无形财产的关键因素。从某种程度上讲,无形资产的价值高低是由其转化资金量的多少来决定的。之所以一些企业重视无形资产的保护,是由于其在未来市场中有可能给企业带来一定经济效益,或者通过一些特殊形式来获取额外的经济效益。实际上,只要是法律允许的,不违反相关规章制度的做法,都可以将无形资产转化为经济效益。无形资产转化率越高,它的评估值就越高。相反,企业在获得某一或某种无形资产时,即使投入了大量资金,但其转化率并不客观,那么这个或者这项无形资产评估值同样很低。

2. 无形资产的使用期限

无形资产的使用期限是影响无形资产评估值的一个重要因素,它的在一定的时间内使用,创造的价值或许可以使成倍的增加,但超过一定的使用期限,无形资产的价值就下降,甚至会使成本增加,造成企业损失。无形资产的收益能力跟它的使用年限有很大的关系,无形资产的使用期限越长,相对而言无形资产的评估值也就越大。每一项无形资产,一般都有一定的使用期限,而使用期限的长短,有可能由该无形资产与先进科学技术的结合程度确定;还有可能是由其无形成本的损耗的大小来确定。这里有一些依据可以确定无形资产的使用时间:受到法律规定无形资产的使用年限和不受受时间限制的使用年限,以法律保护来确定;如果无形资产受到法律和经济年限双重限制,那么它的使用年限由所确定的原则决定;没有任何限制的无形资产,其使用期限的决定因数是技术可用时间;有转让合同的无形资产,以合同规定期限为其使用年限。

3. 无形资产的科学价值和发展前景

一般来说来无形资产成果技术水平越高,在市场上形成垄

断的可能性就越大,它的使用期限就会更长,当然获得的经济收益能力就越大。之所以无形资产会产生垄断性,很大程度上取决于其技术水平。换句话说,无形资产中科技含量越高,技术越先进越成熟,那么该无形资产的评估值就越高。当然,越先进越成熟的无形资产在研发资金的投入上也会越大,在实际生产经营使用当中出现风险的概率也越低。一般科技成果都有一个发展-成熟-衰退的过程。无形资产更新换代越快,更替频繁之后成本损耗就会变大,其评估值就越低。无形资产价值的损耗和贬值,不取决于自身的使用损耗,而取决于本身以外的更新换代情况。

4. 无形资产的成本

对于存在的商品来说,都是有其成本价的,无形资产与其他经济产品一样,都是有成本来制造产生的。有形资产的成本比较明确,非常容易计算。对企业无形资产来说,外购无形资产较易确定成本,或许会更加划算便宜一些。无形资产的创造成本由很多部分组成,在实际研究过程中需要企业投入一定的人力、物力、财力。无形资产的创造是一个系统的过程,但其成本的投入往往与其评估值的高低有着直接关系。

5. 成果使用方式

无形资产的使用方式可以有将其投入到企业生产过程中、转让(可以分为所有权转让和使用权转让)。在无形资产转让过程中,买受方想要获得更大的经济效益,那么必须要提高无形资产的评估值,只有评估值越高,才更有利于买受方。从形式上来看,无形资产的转让就是买卖双方在经济利益上的一种博弈。使用权的转让是一个非常漫长的付款过程,后期会产生许多经济消耗。专利权的转让的一次性价格就比专利许可证的转让价格高得多,但是这是一次付费过程,不会产生额外的费用。

6. 市场供需状况

政治经济学中提到“市场需求调整商品的价格”,无形资产的市场需求同样遵循这一原则。无形资产在市場中的需求情况,以及无形资产在企业实际生产经营中的适用范围和适用能力直接影响着其市场供需状况。市场的宏观调控不仅仅影响着实体经济,任何一种无形资产只要涉及到出售、转让,同样要随着市场需求而发生变化。这种无形资产的市场需求越大,那么它的评估值就会越高;它的适用范围越广,适用能力越强,就会吸引越多的需求者,就会给无形资产拥有者带来更多的经济效益。

四、结束语

无形资产所谓一种特殊的资产形式,在当前我国市场经济的发展中扮演者重要角色。无形资产市场要结合其特点,根据具体的发展环境来调整相关内容,以便我们无形资产价值能更好的应用于上经济活动中。

参考文献:

- [1]黎玉琴.无形资产价值相关性的研究[D].浙江大学,2005.
- [2]时莹,高兵.无形资产价值评估影响因素浅议[J].合作经济与科技,2015;11(1),173-174.
- [3]郭子雪,张露.无形资产价值评估的影响因素[J].保定学院学报,2013;26(5),47-50.

作者简介:王莹(1983.04-),女,籍贯:贵州遵义,汉族,学历:本科,职称:讲师,研究方向:企业会计、预算会计