



资产评估

梅丹 / 主编

ASSETS VALUATION

南开大学出版社

资 产 评 估

梅 丹 主 编

卓义容 副主编

南开大学出版社

天 津

图书在版编目(CIP)数据

资产评估 / 梅丹主编. —天津: 南开大学出版社,
2008.6

ISBN 978-7-310-02927-3

I. 资… II. 梅… III. 资产评估—教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 070512 号

版权所有 侵权必究

南开大学出版社出版发行

出版人: 肖占鹏

地址: 天津市南开区卫津路 94 号 邮政编码: 300071

营销部电话: (022)23508339 23500755

营销部传真: (022)23508542 邮购部电话: (022)23502200

*

河北省迁安万隆印刷有限责任公司印刷

全国各地新华书店经销

*

2008 年 6 月第 1 版 2008 年 6 月第 1 次印刷

880×1230 毫米 32 开本 15.5 印张 444 千字

定价: 26.00 元

如遇图书印装质量问题, 请与本社营销部联系调换, 电话: (022)23507125

前 言

资产评估是市场经济中不可或缺的公正性中介行业 and 基础性专业服务活动。我国的资产评估业是从 20 世纪 80 年代后期,伴随着社会主义市场经济的建立而发展起来的。在过去的近二十年里,随着资产业务的社会化、普遍化和多样化,以及生产要素与产权在市场上的流动组合,我国资产评估行业获得长足发展,在防止国有资产流失,促进资产顺畅流转,服务国有企业改制上市,维护市场秩序,规范资本运作,配合财政改革、金融改革、集体林权制度改革,推进创新型国家建设等方面发挥了重要作用。

2006 年 9 月“国际评估论坛”在我国昆明举行;2007 年 11 月 28 日,财政部举行中国资产评估准则体系发布会,颁布了包括 8 项新准则在内的 15 项资产评估准则,同时宣布成立财政部资产评估准则委员会。可以预见,随着市场经济的进一步发展,以及企业重组交易等行为的频繁发生,我国资产评估业未来还有更广阔的发展前景。

作为一门系统性的学科,资产评估学有其相对独立的研究对象和研究领域。本教材是在借鉴国内外相关文献的基础上,结合作者多年的教学经验和资产评估实际操作经验编写而成的。本教材既介绍了资产评估的基本理论和方法,又吸收了国内外资产评估研究的最新成果;既依据最新颁布实施的有关资产评估的法律规范,又吸纳了评估实务中实用有效的操作方法,增加了案例分析,突出了行业最新发展动态,使本教材能将理论与实务有机结合,更好地服务于高校财经专业本科生、研究生的教学,以及资产评估实务人员的阅读研究之需。

本书由南开大学梅丹副教授担任主编,负责全书大纲的拟订和总纂定稿。除桂林工学院卓义容编写第二章和第十二章、南开大学王荣誉讲师编写第四章和第七章外,其余各章和附录由梅丹编写。南开大学硕

士生王雪、范思燕、贾路、刘吕科、金雯、金昶君、齐振伟等提供了第一、五、六、八、十章的写作资料和部分初稿,这些章节最后由梅丹写作完成。

在本书的编写过程中,借鉴参考了许多著作、教材和其他研究资料的研究成果,在此一并表示衷心感谢。此外,还要特别感谢南开大学出版社王乃合编辑给予的大量帮助和支持。

由于作者水平有限,书中难免诸多疏漏与不足之处,敬请各位专家和读者不吝赐教,在此深表感激!

目 录

第一章 导论	(1)
第一节 资产评估的产生和发展	(1)
第二节 资产评估的概念及其特点	(9)
第三节 资产评估的目的及假设	(17)
第四节 资产评估的依据和原则	(21)
第五节 资产的价值类型及评估标准	(28)
第二章 资产评估程序	(39)
第一节 资产评估的业务受理	(39)
第二节 资产评估委托方的准备工作	(43)
第三节 资产评估机构的准备工作	(45)
第四节 资产评估的实施	(53)
第五节 资产评估的核准备案	(54)
第六节 资产评估的整理归档	(57)
第三章 资产评估方法	(61)
第一节 成本法	(61)
第二节 收益法	(74)
第三节 市场法	(79)
第四节 资产评估方法的比较和选择	(82)
第四章 机器设备评估	(89)
第一节 机器设备评估概述	(89)
第二节 机器设备评估的成本法	(97)
第三节 机器设备评估的市场法	(120)
第五章 房地产评估	(129)
第一节 房地产评估概述	(129)

第二节	房地产评估的成本法	(148)
第三节	房地产评估的收益法	(162)
第四节	房地产评估的市场法	(165)
第五节	房地产评估的假设开发法和残余法	(176)
第六节	房地产评估的路线价法	(182)
第七节	房地产价格的在建工程评估	(191)
第六章	无形资产评估	(200)
第一节	无形资产评估概述	(200)
第二节	无形资产的评估方法	(208)
第三节	专利权和非专利技术的评估	(221)
第四节	商标权的评估	(230)
第五节	其他无形资产的评估	(236)
第七章	金融资产和递延资产评估	(246)
第一节	金融资产评估概述	(246)
第二节	债券的评估	(253)
第三节	股票的评估	(268)
第四节	递延资产的评估	(279)
第八章	流动资产评估	(284)
第一节	流动资产评估概述	(284)
第二节	实物类流动资产的评估	(291)
第三节	债权及货币类流动资产的评估	(304)
第九章	资源性资产评估	(313)
第一节	资源性资产概述	(313)
第二节	资源性资产价格	(318)
第三节	资源性资产评估概述	(323)
第四节	再生资源性资产评估	(329)
第五节	不可再生资源性资产的评估	(336)
第十章	整体企业价值评估	(344)
第一节	整体企业价值评估概述	(344)
第二节	整体企业价值评估的加和法	(352)

第三节	整体企业价值评估中的收益法·····	(356)
第四节	整体企业价值评估的比较法·····	(378)
第十一章	资产评估报告·····	(384)
第一节	资产评估报告概述·····	(384)
第二节	资产评估报告的内容·····	(388)
第三节	资产评估报告编制·····	(395)
第四节	资产评估报告的使用·····	(398)
第五节	资产评估报告书实例·····	(402)
第十二章	资产评估管理·····	(418)
第一节	资产评估管理概述·····	(418)
第二节	资产评估机构及其资格管理·····	(422)
第三节	资产评估人员及其资格管理·····	(429)
第四节	资产评估准则·····	(435)
第五节	资产评估职业道德规范·····	(441)
第六节	资产评估的处理处罚管理·····	(444)
附录		
附录 A	复利系数公式和复利系数表·····	(452)
附录 B	国有资产评估管理若干规定·····	(480)
附录 C	资产评估准则——基本准则·····	(483)
附录 D	资产评估职业道德准则——基本准则·····	(486)

第一章 导 论

【本章导读】

资产评估是为适应我国社会主义市场经济的要求,维护产权交易各方权益,保证资产运营机制有效进行而建立的一门新兴的应用性学科。它以我国市场经济条件下的资产评估活动为主要研究领域,以产权活动所涉及的资产评估行为中的基本理论及其变化规律为研究对象。本章阐述的主要内容包括:资产评估及其行业组织在国际上和中国的的发展历程;资产评估的概念及其特点;资产评估的目的和假设;资产评估原则;资产评估的价值类型及评估标准;资产评估的依据。

第一节 资产评估的产生和发展

一、资产评估的产生

当人类劳动成果的交流从物物交换发展到以货币为媒介的交流时,便产生了商品经济。早期的商品经济以交换劳动成果为主。随着社会分工的不断细化、生产资料私有制的形成和社会化大生产的发展,土地、资本、设备、技术等生产的必要条件也需要通过市场机制来进行配置,这样就产生了对进入市场的生产要素进行定价的客观需求。例如,拥有资本而不拥有土地的投资者要想投资农业,就需向土地所有者购买或租借土地,这就产生了对土地出让价格或租赁价格估价的需要。再如,既不拥有土地,也不拥有资本,仅拥有技术的投资者要想投资农业,就需要同时租借土地与资金,这时不仅需对土地的租金进行估价,还需对资金的时间价值进行估价。

资产评估成为社会分工中的一个专业性行业,则是现代市场经济

的产物,同时也与产权理论的发展密切相关。

首先,随着现代商品经济的发展,生产要素流动、组合的市场化程度日益提高,大大发展了资产业务。从资产所有权的组合、变动来看,不同所有者的合资、合作和联营,企业兼并、合并和分立,企业租赁、出售以及实行股份制等,使资产流动日趋社会化。融资租赁、抵押贷款和发行债券等的普遍发展,又使资产业务与信用紧密结合。生产要素的再生产不仅是其购置和按历史成本收回的过程,而且需要考虑由物价变动和无形损耗所导致的重置成本变化,以及财产保险等问题。不动产的买卖、租赁,企业的破产和清算等也进一步拓宽了资产业务。总之,资产业务的社会化、普遍化和多样化对资产评估的技术与法规提出了更高要求,使资产评估得到了相对独立的发展,成为一个不同于财务会计的专门行业。

其次,随着现代产权理论的发展,生产要素与产权在市场上的流动组合,不再局限于所有者,或所有者与使用者之间,而是存在于不同占有者与使用者之间,例如我国土地使用权的买卖,国有企业之间的并购、联营等,这也大大增加了对资产评估业务的需求。

最后,为维护市场的平等竞争、促进科学技术的发展和保护知识产权,不仅有形资产的流动需要市场配置,无形资产的流动也需要市场进行配置。对无形资产的评估正日益成为资产评估中的一项重要业务。

二、资产评估的发展

(一)资产评估实践的发展

资产评估是商品经济发展的必然产物,其业务涉及企业改制、重组、投资、参股、上市、抵押、质押、破产、清算、诉讼、纳税、保险、管理、租赁等经济行为。资产评估活动的产生与人类社会的资产交易行为一样久远,历经长期的发展与完善,已经成为现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。资产评估实践的发展大致经历了以下三个阶段:

1. 原始评估阶段

原始社会后期,生产的发展导致剩余财产的出现,交易双方在等价

原则的基础上进行剩余财产的交换时,就必须对剩余财产的价值进行评估。

这一阶段,交易对象价值最小,且表现为简单的商品,因此资产评估具有直观性、非专业性和无偿性等特点。直观性是指仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行,没有系统的方法和借助其他测评手段和方法。非专业性是指由交易双方或第三方进行评估,评估人员并不具备专业评估手段和技能,没有产生专业人员队伍。无偿性是指交易双方无须支付评估人员报酬,评估人员也无须对评估结果负法律责任。因此,这种估价主要是凭经验办事,主观随意性很大。今天在一些市场交易不活跃的地区,对偶然的资产交易,对一些简单商品的估价,仍采用这种方法。

2. 经验评估阶段

随着经济发展和资产交易量增多,资产评估业务逐步向专业化和经常化发展,产生了一批具有一定经验的评估人员,这些人员以他们的经验为依据,结合自己在长期工作中积累的经验和知识进行评估。前资本主义阶段的资产评估基本上属于经验评估。

专业队伍的产生是区别原始评估阶段与经验评估阶段的重要标志。这一阶段的特点是:评估业务量开始增多。评估人员对资产评估业务进行有偿服务,逐渐向职业化方向发展;评估的准确性主要取决于评估人员积累的经验。评估的方法还比较单一,一般根据类似商品的成交价确定被评估资产的价格,还未实现评估工作的规范化和评估方法的科学化。评估人员或评估机构对评估结果负有法律责任,特别是对因欺诈行为和其他违法行为而产生的后果负有法律责任。

3. 科学评估阶段

对消费品的评估是极原始的、极不完善的评估,只有资本评估的加入,才赋予了资产评估最本质的活力和灵魂,使资产评估成为市场上不可缺少的、独立的、有特色的中介行业。随着经济特别是现代金融的发展,资产抵押、资产交易及资产课税等业务急剧扩大,资产评估已成为资产管理和资产交易不可或缺的一环,资产评估行业应运而生并获得了大的发展。

科学评估阶段是现代资本主义发展走向成熟时出现的,它把现代科学技术和管理工作引入到资产评估中来,采用科学的方法和手段来对被评估资产进行评估。目前市场经济发达国家的资产评估一般都已进入科学评估阶段,我国的资产评估也正在过渡或部分实现了科学评估。

科学评估阶段的一个重要标志是二百多年前,专业评估机构在英国、美国的出现,独立法人地位的专业评估公司的出现,使得资产评估业走向规范、快速的发展轨道,一方面有利于吸引优秀的人才专门从事评估业务,有利于在积累和总结评估经验的基础上发展资产评估理论;另一方面由资产评估机构对评估结论承担法律责任,且具有公正性质,提高了其在社会中的地位。

科学评估阶段的主要特点是:评估机构公司化;评估手段与方法科学化;评估人员专业化;评估结果法律化;评估内容多元化,不仅包括有形资产,还包括无形资产;不仅评估实体性资产,还延伸到金融性资产评估等。

(二)资产评估研究的发展

在科学评估阶段,资产评估的理论研究也得到了很大发展。新古典经济学派的阿尔弗莱德·马歇尔率先将价值理论引入估价工作中,并对销售对比、成本、收益现值法这三种主要的评估技术进行研究。其后,美国颇有影响的经济学家伊尔文·弗雷对马歇尔提出的三种评估技术作了进一步的探讨,并着重研究了收益的价值理论,发展并完善了收益法。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。

依据美国学者 Norman G. Miller 与 Sergey Markosyan(2003)的研究,相应于资产评估业的发展,资产评估研究可以划分为如下四个阶段:

1. 1900 年至 20 世纪 40 年代——三种基本评估方法的研究阶段,也是不动产评估开始成为学术研究领域的阶段。这一阶段以简单的计算为特征。代表人物有:Richard Ely、Ernest Fisher、Frederick Babcock 等。

2. 1950 年至 20 世纪 60 年代中期——理论精炼阶段。在这一阶段,学者们应用抽样法和定义法研究最可能销售价格,以便得到公允市场价值。这一阶段的代表人物有:Leon Ellwood、Richard Ratcliff 等。

3. 20 世纪 60 年代中后期至 60 年代中期——新方法与新技术研究阶段。这一阶段以促进折现现金流方法在投资估价中的应用,以及大量使用电子计算器为特征。代表人物有:Paul F. Wendt 和 James Arnold Graaskamp。

4. 1980 年至今——以使用个人计算机、网络、适时数据的自动估价模型(AVMs)为评估手段和方法的阶段。AVMs 最初用于抵押贷款和抵押保险,目前还用于复核、质量控制、组合分析等目的的评估。另外,应用于商业不动产的 AVMs 也在不断发展。

AVMs 最初源自学术界称为的特征定价模型(Hedonic Pricing Model)。AVMs 的典型形式是:
$$\text{Selling Price} = a + b_1 \times X_1 + b_2 \times X_2 + b_3 \times X_3 + \dots + b_n \times X_n + \text{error}.$$
(1-1)

式中, a 代表常量; b_n 代表每一变量 X 对销售价格影响的回归系数; error 为误差。

三、世界资产评估业的发展

资产评估是市场经济的产物。它作为一种有组织、有理论指导的专业服务活动,始于 19 世纪中后期。第二次世界大战以后,随着世界经济的发展,资产评估也在一些经济发展较快的国家得到较大发展。20 世纪 80 年代以来,世界各国的资产评估活动开始趋于规范化和国际化,其标志是 1981 年国际评估准则委员会的成立。

英国是不动产评估的起源国,目前仍保持着以土地、房屋等不动产估价为主要评估内容的特色。1792 年成立的英国测量师协会(即目前的皇家特许测量师协会,RICS)是世界上第一个资产评估行业协会。

受英国影响,其他国家如新西兰、德国、美国、日本、韩国等也分别在 20 世纪 20 年代初至 90 年代中后期开始建立自己的房地产估价制度。

美国试图扩展传统不动产评估领域,并提出企业价值评估理念。美

国资产评估业约有一百多年的历史,虽不及英国悠久但发展相当迅速,并对国际评估业产生了深远影响。美国最大的资产评估公司——美国评估联合公司,距今已有一百多年的历史。早在 19 世纪 60 年代,具有不动产特色的 ASA(美国高级评估者协会)就认识到综合化发展对评估行业和评估理论的重要性,增设了机器设备、动产、企业评估等众多分会,开展相应的理论研究。虽然此举在当时遭到了不少人的嘲笑和指责,但美国评估师协会最终成为了世界范围内享有盛誉的协会。

目前,英国的瑞丁(Reading)大学、剑桥大学、Nottingham Trent 大学等,美国的芝加哥大学、哥伦比亚大学、印第安那大学、俄亥俄大学、MIT 大学、辛辛那提大学等是承担资产评估研究项目的主要机构。

发展中国家和经济转轨国家(包括东欧国家)在经济体制变革与发展本国经济的过程中,高度重视资产评估在反映资产现时价值、维护各方权益等方面的重要作用,积极引进资产评估理论,培养评估师队伍,发展本国、本地区的评估业,并逐步规范资产评估业的管理和操作。如马来西亚要求上市公司收购海外资产须由具有资格的评估师进行评估;波兰对评估师的考试和注册实行严格管理,以避免政府在交易中低价出售或高价收购资产,要求对交易标的进行评估后再作决策。但发展中国家也存在一些共性问题,如评估业多头管理、评估与会计的协调、收集数据困难等。

在专业的评估机构和评估人员出现的同时,资产评估工作也开始规范化。各国资产评估管理机构或行业自律协会开始制定统一的评估准则,对评估师的职业道德规范和评估工作程序作出明确、具体的规定。但由于各国经济、社会意识形态等背景不同,造成不同国家对资产评估的基本概念、理论有不同的理解。随着国际经济的发展、市场的全球化,以及专业资产评估在市场经济中的重要性日益得到广泛认可,制定国际评估准则成为迫切需要。1981 年成立的国际资产评估准则委员会(原名 TIAVSC,现改名为 IVSC)制定了国际评估准则(IVS)。IVSC 最初受欧洲评估准则(EVS)影响较深,其主要目的是以对财务报告为目的的资产评估标准、程序指南予以格式化,并促进其在世界范围内被接受与遵守。但近年来受美国评估准则的影响,IVS 开始注意抵押担

保、企业价值评估等多元评估目的。

四、资产评估在中国的发展

新中国成立后长期实行“大一统”的计划经济体制,资产的转移通过国家计划调拨方式进行。相应地,资产业务主要表现为少量的民间交易和规模有限的对外经济贸易,很难催生科学化、规范化的资产评估活动。

中国的资产评估是在改革开放后,发展社会主义市场经济的过程中逐渐形成和发展起来的,并首先是适应维护国有资产、加强国有资产管理的要求而产生的。历经近二十年的发展,资产评估行业已经与注册会计师业、律师业一样,成为我国发展市场经济、推进改革开放不可缺少的基础性中介服行业,在经济发展和社会进步的历史进程中发挥着日益重要的作用。回顾资产评估事业在我国发展的历程,可大体将其分为如下四个阶段:

1. 1989年~1992年,产生与初步奠定基础阶段。改革开放以后,国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并破产等产权变动行为日益增多,为确定合理的产权转让价格,维护所有者的合法权益,防止国有资产流失,在20世纪80年代末期出现了国有资产评估活动。1988年,国家体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研讨班,聘请美国评值联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗博特·劳博达讲授资产评估的理论与实务。1989年,原国家国有资产管理局颁布了《关于国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》,标志着在我国资产评估被正式确认为合法的社会中介服务活动。1990年,国家国有资产管理局批准组建了资产评估中心,负责全国的资产评估管理工作。1991年11月,国务院发布《国有资产评估管理办法》,标志着我国国有资产评估制度基本形成,有力地推动了中国资产评估事业的进一步发展。这些行政法规确立了我国资产评估的基本依据、基本方针和基本政策,系统地规定了工作要求,形成了初步的法律基础。

2. 1993年~1995年,行业自律与初具规模阶段。1993年12月,中

国有资产评估协会正式成立,开始了资产评估在政府监督指导下的行业自律性管理体制,评估对象扩展到除国有资产以外的其他各类所有制性质的资产。1995年3月,中国资产评估协会代表中国评估行业加入国际评估准则委员会,标志着我国评估业管理组织已经与国际评估组织接轨。1995年5月,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》,建立了我国的注册资产评估师制度,组织了全国统一考试,在公平竞争的机制下,确认了我国第一批资产评估师。从2006年9月在我国昆明举办的“2006国际评估论坛”获悉,中国已有注册资产评估师3万多人,资产评估机构超过3500家,评估收入超过30亿元,其中30岁~45岁的执业注册资产评估师已占该行业总评估师人数的80%^①。

3. 1996年~2000年,逐步迈向科学化与规范化阶段。1996年5月,我国发布施行了《资产评估操作规范意见(试行)》,标志着资产评估行业从此走上科学化、规范化操作的新阶段。该法规的出台,不仅有利于提高评估业务水平,规范评估业务,同时也为以后制定行业的统一评估准则奠定了基础。1998年6月1日开始实行注册资产评估师签字制度,旨在强化注册资产评估师的责任,增强其风险意识。这一制度使评估师的责权利有机结合起来,进一步规范了评估师的行为。迅速发展的资产评估事业,在体制改革与对外开放中,维护了资产业务所涉及的各种产权主体的利益,在促进我国经济发展的同时,也得到了国际评估界的认可与重视,在1999年北京国际评估准则委员会年会上,中国成为国际评估准则委员会常任理事国,2000年7月中国注册资产评估师赴美国参加世界评估师大会等,进一步加强了中外评估师的联系。

4. 2001年至今,我国执业标准建设取得了实质性进展,初步建立了中国资产评估准则体系。为了建立一个具有中国特色、适应社会主义市场经济并与国际接轨的资产评估行业,政府和资产评估行业自律管理组织正在加紧制定相关法规和执业(职业)规范,保证行业健康发展。到目前为止,我国关于资产评估师的职业法律规范已有雏形,正陆续出

^① <http://www.canet.com.cn/Html/zpdt/101117898.htm>。

台已经成熟的资产评估准则。2001年9月1日,《资产评估准则——无形资产》颁布并实施,这是我国资产评估第一个执业具体准则;2004年2月25日,财政部正式颁布并实施《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》,标志着我国资产评估准则体系初步建立。

随着我国经济的进一步发展,市场的作用会进一步加强,资产交易的范围和规模也会随之扩大,这必将大大加快资产评估业的发展。未来中国资产评估业务的范围将主要是:企业兼并和资产重组中的资产评估,银行抵押信贷业务中的资产评估,保险业务中的资产评估,无形资产的价值评估,企业破产或清算中的资产评估,政府占有单位的评估,以及其他方面的资产评估。这些业务的发展速度将非常快,这为中国资产评估公司和资产评估行业的发展提供了有利条件。

第二节 资产评估的概念及其特点

一、资产评估的定义

(一)资产的定义

《国际评估准则》在论及评估的基本概念和原则时并没有对资产下严格的定义。该准则指出,“在会计术语中,资产是指投资者所拥有或控制的、可以从中合理预计未来获取经济利益的资源”,但“在本准则体系中,资产这一术语既可以理解为(资产的)所有权,也可以理解为所拥有的实体资产”。

会计上将资产负债表左方(资产方)的各项认定为资产。我国财政部2006年2月新发布的《企业会计准则——基本准则》中,将资产定义为“企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源”。

资产评估中涉及资产的内涵与会计上有一定的区别。资产评估中涉及的资产既可以是企业的单项资产,又可以是企业各单项资产的有机组合;既包含会计意义上所说的大部分资产,如物质资源、技术资源,