



李海波工作室

新世纪财经系列教科书

资产评估

Z I C H A N P I N G G U

李海波 刘学华 吴保忠 编著



立信会计出版社

LIXIN KUIJI CHUBANSHE



李海波工作室

新世纪财经系列教科书

资产评估

Z I C H A N P I N G G U

李海波 刘学华 吴保忠 编著

立信会计出版社

版权所有 违者必究

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/李海波,刘学华,吴保忠编著. —上海:立信会计出版社,2007. 1

(李海波工作室系列教科书)

ISBN 978-7-5429-1791-1

I. 资… II. ①李… ②刘… ③吴… III. 资产评估-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 003952 号

资产评估

出版发行	立信会计出版社
地 址	上海市中山西路 2230 号
邮政编码	200235
电 话	(021)64411389
传 真	(021)64411325
网 址	www.lixinaph.com E-mail lxaph@sh163.net
网上书店	www.lixinbook.com Tel: (021)64411071
经 销	各地新华书店

印 刷	立信会计常熟市印刷联营厂
开 本	890 毫米×1240 毫米 1/32
印 张	11.125
字 数	301 千字
版 次	2007 年 1 月第 1 版
印 次	2007 年 1 月第 1 次
印 数	1—6 000
书 号	ISBN 978-7-5429-1791-1/F·1588
定 价	19.00 元

如有印订差错 请与本社联系调换

前 言

资产评估是市场经济中资产交易的基础,它既是一种中介服务,也是从事资产投融资、资产经营管理、资产咨询服务等工作必须掌握的基础知识。我国的资产评估工作起始于国有企业的市场化改革,随着市场经济的日益发展与繁荣,不仅国有企业的出售、合资合作、股份经营、破产清算需要进行资产评估,而且企业兼并收购、抵押担保、财产保险、不同所有制投资主体的各类资产交易、跨国公司内部转移定价等业务无一例外的需要进行资产评估。为了满足高等学校学生学习和掌握资产评估的基本原理和操作方法,也为了与资产评估理论界、实际工作者等共同研究和探讨资产评估的有关问题,在多年资产评估教学经验的基础上,我们编写了本教材。

本书共分九章。第一、第二章分别介绍了资产评估的基本理论和基本方法;第三章至第七章先后介绍了机器设备评估、房地产评估、无形资产评估和流动资产评估;第八章介绍了企业价值的评估,第九章详细介绍了资产评估报告。本书由我国著名会计学家、曾受聘担任全国专科教育人才培养工作委员会副主任、中国注册会计师、中国会计学会理事、中国审计学会理事、中国生产力学会常务理事、享受国务院政府特殊津贴的专家李海波教授、研究员和著名会计学专家刘学华教授、学者吴保忠三位同志共同编写。

在本书编写过程中,我们借鉴了有关专家和学者的研究成果,在此表示感谢。由于作者学识水平有限,书中缺漏在所难免,恳请广大读者批评指正。

《资产评估》编委会



李海波工作室

李海波工作室由我国著名会计学专家李海波教授创办,多年来,李海波会计系列、财经系列教科书在图书市场声誉卓著,深受广大读者的欢迎和有关专家的好评。李海波工作室经政府有关部门批准,已经正式注册,工作室的图书及相关业务呈现了新的发展势头。

李海波工作室邀集会计、经济等各路专家、教授及出版人才,专门从事图书的选题策划和书稿的创作编写以及相关出版业务,兼做有关教育培训、财务咨询等业务。

李海波教授、研究员毕业于中央财经大学,中国注册会计师,享受国务院政府特殊津贴专家,长期从事会计、财经等专业的教学、研究和高校管理工作;先后兼任中国会计学会理事、中国审计学会理事、中国生产力学会常务理事等职;曾受聘担任国家教育部全国专科教育人才培养工作委员会副主任,多次授予有突出贡献的优秀专家等称号,并被收入《中国大学校长名典》和《中国教育名人录》。

多年来,李海波工作室策划了许多高质量的图书。李海波教授主编了《新编会计学原理》、《公司会计》、《企业会计》、《新编成本会计》、《新编小型企业会计》、《新编审计学》、《财务管理》、《经济法》、《财政与金融》、《金融会计》、《管理会计》、《会计电算化》、《统计学》、《生产力词典》等八十多部著作、教材和词典,论文六十多篇。他主编的图书获得过许多荣誉和奖项,包括“全国优秀畅销书一等奖”、“全国优秀教材奖”、“优秀教材学术专著奖”、“双效书荣誉奖”、“建国精品图书奖”等。李海波会计系列、财经系列教科书经受了市场的检验,正在不断地完善和丰富。许多书不断重版、重印,其中《新编会计学原理》再版10多次,重印80多次,发行全国各地,单本发行量多达400多万册。

以李海波名字命名的李海波工作室,在会计、财经等专业图书的策划、编辑、出版等方面积累了丰富的经验,有独特的优势,与出版社有着长期的、良好的合作关系。

立信会计出版社

目 录

第一章 总论	1
第一节 资产评估及其特点	1
第二节 资产评估的产生与发展	10
第三节 评估目的与价值类型	17
第四节 资产评估假设与资产评估原则	22
第五节 资产评估的依据与程序	29
复习思考题	37
第二章 资产评估的基本方法	38
第一节 市场法	38
第二节 成本法	49
第三节 收益法	62
第四节 评估方法的比较与选择	67
复习思考题	70
练习题	71
第三章 机器设备评估	75
第一节 机器设备评估概述	75
第二节 机器设备评估的成本法	80
第三节 机器设备评估的市场法	95
复习思考题	99
练习题	100

第四章 房地产评估	107
第一节 房地产评估概述.....	107
第二节 房地产价格及其影响因素.....	119
第三节 房地产评估的市场法.....	128
第四节 房地产评估的收益法.....	139
第五节 房地产评估的成本法.....	149
第六节 房地产评估的剩余法.....	160
第七节 房地产评估的基准地价修正系数法.....	166
第八节 房地产评估的路线价格法.....	170
第九节 在建工程评估.....	176
复习思考题.....	179
练习题.....	180
第五章 无形资产评估	186
第一节 无形资产评估概述.....	186
第二节 无形资产评估的收益法.....	195
第三节 无形资产评估的成本法.....	206
第四节 专利权和非专利技术评估.....	211
第五节 商标权评估.....	220
第六节 商誉的评估.....	226
复习思考题.....	232
练习题.....	233
第六章 流动资产评估	239
第一节 流动资产评估概述.....	239
第二节 实物类流动资产的评估.....	244
第三节 其他流动资产的评估.....	252
复习思考题.....	258

练习题	258
第七章 长期投资评估	260
第一节 长期投资评估概述	260
第二节 长期债券投资的评估	262
第三节 股票投资的评估	266
第四节 其他长期投资的评估	272
复习思考题	274
练习题	275
第八章 企业价值评估	277
第一节 企业价值评估概述	277
第二节 收益法在企业价值评估中的应用	282
第三节 市场法和成本法在企业价值评估中的应用	294
复习思考题	300
练习题	301
第九章 资产评估报告	304
第一节 资产评估报告概述	304
第二节 资产评估报告书的基本内容	309
第三节 资产评估报告书的编制	314
第四节 资产评估报告的复核、分析与应用	337
复习思考题	342
练习题	343

第一章 总 论

【内容提要】 本章主要学习资产评估的基本概念和基本理论,为以后章节学习打下基础。通过本章的学习,需要掌握资产评估的涵义、特点及要素,了解资产评估的产生与发展,理解资产评估的目的及价值类型,理解资产评估的假设与资产评估原则,熟悉资产评估依据与资产评估程序。

资产评估是市场经济的产物,其业务涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押、资产纳税等经济行为。经过长期的发展,资产评估已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。

第一节 资产评估及其特点

一、资产及其特点

(一) 资产的定义及特征

资产是指企业过去的交易或者事项形成的、企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。对于一项资源,只有其具备以下基本特征时,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。也就是说,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。所谓给企业带来未来经济利益,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,这种潜力可以单独或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,如果其内涵的未来经济利益已经不复存在,就应该将其剔除。例如,已失效或已毁损的存货,它们已经不能给企业带来未来经济利益,就不应该再作为企业的资产,否则,将会虚增企业的资产。

会计学中,资产被认为是各种被占用或运用的资金存在形态,强调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资产的范围要宽。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。

(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. 按资产的存在形态不同可将资产分为有形资产和无形资产

有形资产是指那些具有实体形态的资产,如机器设备、房屋建筑

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。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、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. 按资产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

单项资产是指单台、单件的资产,如一台设备、一栋房屋等。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等。在一些情况下,企业各单项资产之和并不一定等于企业的整体资产,也就是,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。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. 按资产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

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资本化的结果。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. 按资产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

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。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产,如政府机关用房、办公设备等。

二、资产评估的涵义及其要素

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,资产持有者在凭借自己持有的资产进行许多业务活动时,如资产的转让和继承、企业的分立与合并等,通常都要进行资产评估。

(一) 资产评估的基本涵义

资产评估是专业机构和人员,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,对资产价值进行评定和估算的行为。资产评估本质上是对被评估资产在某一时点的价值进行的评定和估算。

(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,同时也会涉及以下基本的评估要素:

(1) 评估主体。资产评估机构和人员是资产评估的主体,是开展资产评估工作的主导者,必须是符合国家有关规定、具有从事资产评估资格的机构和人员,资产评估人员只有取得相应的评估执业资格,才能开展资产评估业务。

(2) 评估客体。客户委托评估的资产是资产评估的客体,它是资产评估的具体对象,也称为评估对象。一般情况下,拟发生产权交易或变动是资产需要评估的前提。

(3) 评估依据。资产评估是由专业人员对被评估资产在某一时间点的价值量大小所做的判断,但这种判断不是随意的估算,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:一是与资产评估相关的法律、法规,如公司法、国有资产评估管理办法、资产评估操作规范意见等,这些法律、法规是开展资产评估工作必须遵守的;二是反映资产评估经济行为的文件,如有关证券管理部门同意公司上市的有关批文、资产管理部门同意公司与外方合作组建中外合资公司的有关批文等,这些反映经济行为的有关文件是开展资产评估的基本前提;三是与被评估资产相关的重大合同协议,如产品的销售合同、技术转让协议、资产的租赁合同、使用合同等,这些合同、协议往往与被评估资产的产权、使用范围、对企业盈利的贡献等方面产生影响,从而影响被评估资产的价值,因此,也是评估人员对资产价值做出判断时所依据的重要资料;四是与被评估资产有关的取费标准和其他参考资料,如被评估资产所在地的房屋建筑物造价标准、各种费率取费标准、土地基准地价、行业协会发布的有关信息等,这些资料是对被评估资产价值做出判断的重要依据。

(4) 评估目的。资产评估的目的在于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价值类型和方法的选择。

(5) 评估原则。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做出的评估结果,才具有可信性。

(6) 评估程序。评估程序是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,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。

(7) 评估价值类型。即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) 评估方法。即资产评估所运用的特定技术,是分析和判断资产评估价值的手段和途径。

三、资产评估的种类

由于资产种类的多样化和资产业务的多样性,资产评估也相应具有多种类型,通常,按照不同分类标准,可将资产评估分为下列几种形式:

1. 按资产评估工作的内容不同,资产评估可具体分为一般评估、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、产权交易以及资产保险、纳税或其他经济行为为前提。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的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和估算并出具报告的行为和过程。

评估咨询是一个较为宽泛的术语。确切地讲,评估咨询主要不是对评估标的物价值的估计和判断,它更侧重于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、可行性研究等。

2. 按资产评估与评估准则的关系不同,资产评估可具体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,未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收集评估资料并对被评估资产的价值做出判断。

限制评估一般是指根据背离条款,或在允许的前提下未完全按照评估准则或规定进行的资产评估,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,划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,通常由具有某一方面的专业评估人员参加即可完成资产评估任务。

整体资产评估是指以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。如以企业全部资产作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最常见的形式。整体资产评估不同于单项资产评估的关键之处就在于,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。

四、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,它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,因而资产评估专业人员必须凭借着自己对资产性质、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,需要接受市场价格的检验。因此,资产评估结论要经得起市场的检验,资产评估结论能否经得

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根本标准。

2. 公正性

资产评估的结果密切关系着资产业务有关各方的经济利益,如果背离客观公正的基本要求,就会使得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和任何一方的片面要求,客观公正地进行资产评估。

公正性对于评估机构而言也是十分重要的。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、丧失市场,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,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正的技术基础。

3. 技术性

资产评估人员在对被评估资产价值做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,不具备相应的专业知识就难以完成评估工作。如在对厂房或有关建筑物进行评估时,需要对其进行测量,了解建筑构造、工程造价、使用磨损程度等情况,缺乏建筑专业基础知识则难以进行;对机器设备进行评估时,需要对被评估设备的有关技术性能、磨损程度、预计经济寿命等情况做出判断,这些都具有较强的专业技术性,不具备有关专业知识则难以得出客观的评估结果。

资产评估的技术性要求评估人员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。

4. 咨询性

资产评估结论是评估人员在评估时点根据所能搜集到的数据资