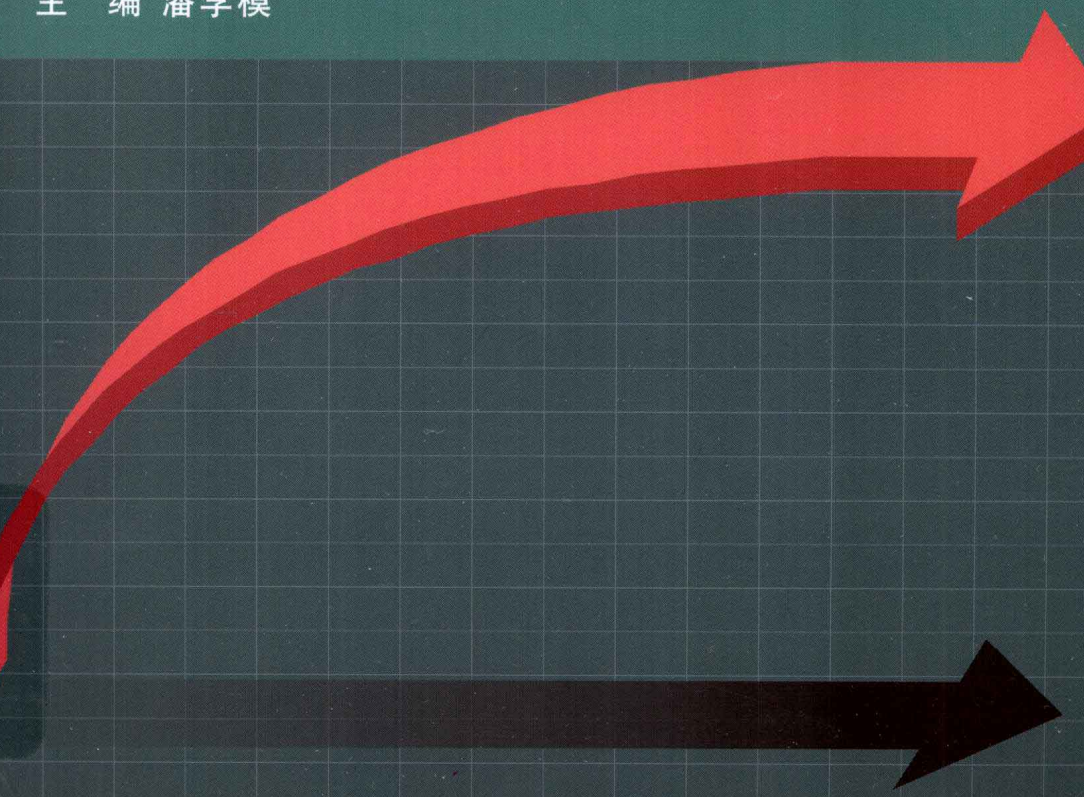


Zichan Pingguxue

资产评估学

(第二版)

主 编 潘学模



西南财经大学出版社

资产评估学

(第二版)

主 编 潘学模

副主编 唐敏 陈旭东 饶洁 蒋小林 马松青 文智勇



西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/潘学模主编. —2 版. —成都:西南财经大学出版社,
2012. 11

ISBN 978 - 7 - 5504 - 0874 - 6

I. ①资… II. ①潘… III. ①资产评估 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 246441 号

资产评估学(第二版)

主 编:潘学模

责任编辑:张明星

助理编辑:李 才

封面设计:杨红鹰

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www. bookcj. com
电子邮件	bookcj@foxmail. com
邮政编码	610074
电 话	028 - 87353785 87352368
照 排	四川胜翔数码印务设计有限公司
印 刷	四川森林印务有限责任公司
成品尺寸	180mm × 230mm
印 张	24. 75
字 数	505 千字
版 次	2012 年 11 月第 2 版
印 次	2012 年 11 月第 1 次印刷
印 数	1— 3000 册
书 号	ISBN 978 - 7 - 5504 - 0874 - 6
定 价	39. 80 元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。
3. 本书封底无本社数码防伪标志,不得销售。

第二版前言

对于资产评估，可以从工作和学科两个方面去认识。作为工作，它是一项面向社会的中介服务工作；作为学科，它具有相对独立的研究对象和研究领域。无论是工作，还是学科，其存在的基本前提都是必须具有一套相对完整的基本理论和基本方法。这些基本理论和基本方法是人们从事资产评估工作和从事资产评估学科建设的基础，也是该项工作和该门学科进一步改进和发展的基本前提和动力。为了方便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和实际工作人员等共同研究资产评估有关问题，我们编写了本教材。

本教材编写的基本原则是新、精、适用。新是指教材内容要反映资产评估发展的最新状况；精是指要反映比较成熟的理论、方法与观点；适用是指理论与实际相结合，对实际工作有较强的指导与参考作用。

参加本教材编写的有西南财经大学会计学院潘学模教授、唐敏副教授、陈旭东副教授，中水致远资产评估有限公司四川分公司总经理饶洁硕士，四川思创置业有限公司董事、总经理蒋小林硕士，电子科技大学机械电子学院讲师马松青，四川正则资产评估事务有限责任公司常务副总经理文智勇等。

本教材是几位作者在借鉴国内外相关文献的基础上，根据自身多年的教学经验和资产评估实际操作经验等共同编写的。本教材撰写的特点是：既借鉴了现有的研究成果，又考虑了教学规律和特点，同时又有实务经验的总结（比如第十章资产评估项目组织与管理）。

本教材由潘学模担任主编，教材共十章，编写分工如下：

第一章（潘学模）、第二章（潘学模）、第三章（马松青）、第四章（蒋小林、文智勇）、第五章（唐敏）、第六章（唐敏）、第七章（陈旭东）、第八章（陈旭东）、第九

章（马松青）、第十章（饶洁）。

本书既可作为大专院校教材、资产评估人员等的职业培训教材，也可作为实际工作者的参考书。

限于作者水平，书中难免有不完善之处，诚望读者指正。

编 者

2012 年 9 月

目 录

第一章 总论	(1)
第一节 资产评估的基本概念	(1)
第二节 资产评估主体和对象	(5)
第三节 资产评估目的	(7)
第四节 资产评估假设和原则	(10)
第五节 资产评估价值类型	(14)
第六节 资产评估依据和程序	(17)
第七节 资产评估行业及其发展	(20)
第八节 中国资产评估行业的法律规范体系	(21)
第九节 中国资产评估准则体系	(24)
第十节 注册资产评估师职业道德规范	(26)
第二章 资产评估的基本方法	(30)
第一节 市场法	(30)
第二节 成本法	(35)
第三节 收益法	(46)
第四节 应用资产评估方法需注意的问题	(50)
第三章 机器设备评估	(52)
第一节 机器设备概述	(52)
第二节 成本法在机器设备中的应用	(57)
第三节 市场法在机器设备中的应用	(78)
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	(84)
第五节 机器设备评估的特殊问题研究	(85)

第四章 房地产评估	(93)
第一节 土地使用权评估	(93)
第二节 建筑物评估	(130)
第三节 房地产评估	(144)
第四节 在建工程评估	(161)
第五节 农用地价格评估	(166)
第五章 流动资产评估	(179)
第一节 流动资产评估概述	(179)
第二节 实物类流动资产的评估	(183)
第三节 货币类流动资产评估	(194)
第四节 债权类流动资产评估	(195)
第五节 其他流动资产评估	(199)
第六章 长期投资性资产的评估	(201)
第一节 长期投资性资产评估的特点与程序	(201)
第二节 长期债权投资的评估	(203)
第三节 长期股权投资的评估	(206)
第四节 其他长期性资产的评估	(212)
第七章 无形资产评估	(214)
第一节 无形资产评估概述	(214)
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	(219)
第三节 成本法在无形资产评估中的应用	(225)
第四节 市场法在无形资产评估中的应用	(230)
第五节 专利资产和专有技术评估	(233)
第六节 商标资产评估	(239)
第七节 著作权评估	(243)
第八节 商誉的评估	(247)
第八章 企业价值评估	(251)
第一节 企业价值评估概述	(251)
第二节 企业价值评估的基本方法	(256)

第三节 企业价值评估应用举例	(277)
----------------------	-------

第九章 资产评估报告	(281)
-------------------	--------------

第一节 资产评估报告的基本要素	(281)
第二节 资产评估报告的编制	(288)
第三节 资产评估报告的利用	(290)
第四节 资产评估报告实例	(292)

第十章 资产评估项目组织与管理	(309)
------------------------	--------------

第一节 资产评估项目组织与管理的主要内容与一般要求	(309)
第二节 准备阶段的组织与管理	(312)
第三节 现场工作阶段的组织与管理	(327)
第四节 评估程序计划的编制	(329)
第五节 资产评估报告形成阶段的组织与管理	(332)
第六节 资产评估工作底稿及项目小结	(334)

附录一 资产评估汇总表	(339)
--------------------	--------------

附录二 复利系数公式和复利系数表	(345)
-------------------------	--------------

第一章

总 论

第一节 资产评估的基本概念

一、资产的基本概念

资产评估,顾名思义,就是对资产进行评估。因此,学习资产评估有必要掌握资产的含义。

资产是现代社会经济生活中使用频率很高的词汇之一,但界定这个概念的内涵却比较困难,这是因为人们对资产这个概念有不同的理解——有人们约定俗成的理解(如把资产理解为钱和物),有某些法规的界定(如《企业会计准则》中对资产的定义),有某些理论的界定(如经济学、资产评估学、法学等对资产的认识和界定)等。为便于讨论,本书仅从会计的角度和评估的角度来认识资产的含义。

(一)会计学中的资产概念

财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》(2006)中对资产所下的定义是:“资产是指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。”

这个定义具有以下几个特点:

1. 资产是由过去的交易或者事项形成的

这就是说,资产是过去已经发生的交易或事项所产生的结果,具有客观性、现实性,对于未来可能发生的交易或事项将产生的结果,则不视作资产。

2. 资产是企业拥有或者控制的资源

企业将一项资源确认为自己的资产,前提是必须拥有该资源的所有权。但对于一些以特殊方式形成的资产,企业虽然对其暂不拥有所有权,但实际能够控制(如融资租入固定资产),按照实质重于形式原则的要求,也可以将其作为企业的资产予以确认。

3. 资产预期会给企业带来经济利益

某东西之所以被视为资产,在于该东西能够给企业带来未来收益。不能给企业带来未来收益的东西不能称为资产。

上述资产定义是国内外会计界对资产含义的基本理解,但都有一个前提,即仅限于“企业”这个特定的主体,而未涉及对非企业性质的各种组织以及个人等拥有的经济资源的界定。因此,可以认为,会计学中对资产的定义是狭义的资产定义。

(二) 评估学中的资产概念

1. 与资产相关的名词概念

要正确理解资产评估中的资产概念,还有必要对与资产相关的概念加以认识。

(1) 财产

财产的一般意义是指金钱、财物及民事权利义务的总和。财产既是一个经济概念(如金钱、财物),又是一个法律概念(如民事权利义务的总和)。财产如果具有带来预期经济利益的功能,则财产可以成为资产的同义语;但现实中并非所有的财产都具有这种功能,如行政机关的财产、慈善机构的财产等。

(2) 财富

财富是指“具有价值的东西,如自然财富和物质财富”^①。与财产相比,财富的含义更抽象一些,既可指有形的实物,也可指无形的权利;既可指物质的领域,也可指精神的领域。由此可见,财富的含义十分广泛。财富与资产的关系是:经过条件的转化,有的财富可以成为资产(如某些有形的财富),有的财富则不能成为资产(某些精神的财富如文化思想等)。

(3) 资源

资源有多种解释。一般来讲,可以从广义和狭义两个方面去理解。广义的资源,包括自然资源、经济资源和人文社会资源等;狭义的资源,则仅指自然资源。

一般来说,资源都会给人类带来预期经济利益,从这点来看,资源与资产的含义相同。但如果有的资源的使用价值尚未被发现,或发现后尚不能被当时的科学技术所开发利用,那么,这些资源便不能称为资产,因为它们还不能被确定可以在较短的未来时期内给人类带来预期经济利益。

^① 夏征农. 辞海. 上海:上海辞书出版社,2000.

2. 评估学中的资产概念

从对上述与资产相关的名词的分析来看,要对评估学中的资产下一个定义是很困难的。为了使评估学中的资产定义既能符合资产本身的含义,又能对未来不断发展的资产评估活动起到指导作用,我们将评估学中的资产定义从广义和狭义两个方面去加以界定。

(1) 评估学中广义的资产定义

该定义是:资产是具有一定稀缺性、目前能够被开发利用的资源以及相关的权利。该定义具有以下几个特点:

第一,具有一定稀缺性。一项资源之所以有价值,必然是稀缺资源。如果某项资源取之不尽、用之不竭,那么,也就没有价值可言了(如空气、阳光等)。一般而言,越稀缺的资源其价值越高。

第二,目前能够被开发利用。资源的价值在于能够被开发利用。不能被开发利用的资源,则暂时还不能给人类带来预期经济利益,故不能视作资产。

第三,相关的权利。权利是资产的重要组成部分。资源分为有形资源和无形资源。无形资源通常代表一种权利(如经济资源中的债权、专利权、特许经营权等)。比如,矿藏是一项有形资源,相应地就有采矿权这样一项无形的权利;旅游景点是一项有形资源,相应地就有特许经营权或收费权这样的无形的权利。

以上评估学中广义资产的定义适用于国家、经济实体(包括企业 and 非企业组织)、个人三大主体所拥有的资源,适用范围很广。

(2) 评估学中狭义的资产定义

该定义是:资产是实体或个人所拥有或控制的、能以货币计量的、能够带来预期经济利益的资源。该定义具有以下几个特点:

第一,采用了“实体”的概念。这里的“实体”泛指社会中的所有经济组织(包括企业 and 非企业组织等),范围极广。

第二,采用了“个人”的概念。在社会中,个人所拥有的财产在社会资源中占有很大的比重,这也是资产评估的重要对象。

第三,能以货币计量。如果一项资源的价值不能以货币计量,则不能进行评估,例如某些自然资源、文化财富等。

第四,能够带来预期经济利益。

评估学中狭义资产的定义适用于实体和个人两大主体所拥有的资源,适用范围小于评估学中广义资产的定义。

从以上可见,评估学中资产概念的含义比会计学中资产概念的含义要广得多,会计学中的资产概念目前仅限于经济实体中企业组织所拥有的资源。

二、资产评估的基本概念

资产评估的基本概念可以从资产评估的定义、资产评估的基本要素、资产评估的特点三个方面去加以认识。

(一) 资产评估的定义

财政部颁布的《资产评估准则——基本准则》(2004)中对资产评估所下的定义是：“本准则所称资产评估,是指注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。”

该定义包括以下几方面的内容:

1. 评估主体

该定义将评估主体界定为注册资产评估师,而不是泛指任何评估人员。

2. 相关法律、法规和资产评估准则

该定义中所指的“相关法律、法规”,是指与资产评估工作有关的法律、法规,如《公司法》、《证券法》、《刑法》以及《国有资产评估管理办法》等;该定义中所指的“资产评估准则”,是泛指资产评估准则体系,包括资产评估基本准则、资产评估具体准则、资产评估指南和资产评估指导意见四个层次。

3. 对评估对象价值进行分析和估算

明确界定是对评估对象的价值(而不是其他内容,如评估对象的技术性、安全性等)进行分析和估算。“分析和估算”几个字,含有主观分析判断的意思,这说明资产评估是一种定性与定量相结合的综合行为。

4. 发表专业意见

这是指注册资产评估师要对评估对象的价值给予明确界定并按有关规定出具评估报告。

(二) 资产评估的基本要素

要素是构成事物的必要因素。资产评估是一项中介服务工作,要履行若干程序,这些程序必然涉及基本的评估要素。这些评估要素构成了资产评估工作的有机整体,也是从事资产评估工作的必要前提。它们包括:评估主体、评估对象、评估目的、评估假设、评估原则、评估价值类型、评估依据、评估程序、评估方法和评估基准日等。这些要素将在后面的内容中加以阐述。

(三) 资产评估的特点

资产评估是一项社会性的中介服务工作。作为一项特定的社会经济活动,它具有一些区别于其他社会经济活动的特点。

1. 市场性

市场性是指资产评估工作是以市场竞争活动为假设前提来进行的。资产评估的市场性可以从两个方面去加以理解:

(1) 资产评估是市场经济的产物。在社会经济生活中,只有纳入市场竞争活动的东西才有必要作为评估对象,而某些带有垄断性、计划性的东西,则无必要纳入评估范畴。

(2) 资产评估以市场信息为依据。这里的市场信息,包括资产的供求信息、价格信息等。

2. 公正性

公正性是指资产评估行为要以有关的法律、法规以及资产评估准则等作为执业准绳,而不能偏袒当事人的任何一方。公正性是资产评估工作赖以存在的最重要的前提条件之一。

3. 专业性

专业性是指资产评估工作必须由专门的机构和专门的人员来进行。所谓专门的机构,是指依法取得资产评估资格的机构;所谓专门的人员,是指依法取得资产评估资格的人员(即注册资产评估师)。除此以外的机构或人员所从事的资产评估活动,都不具有法律效力。

4. 咨询性

咨询性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。

第二节 资产评估主体和对象

一、资产评估主体

资产评估主体是指从事资产评估工作的机构和注册资产评估师。

(一) 资产评估机构

资产评估机构是指具备一定条件、经过申报和主管部门批准、依法取得资产评估资格证书的中介机构。

(二) 注册资产评估师

注册资产评估师是指经过国家统一考试或认定,取得执业资格并依法注册的资产评估专业人员。

二、资产评估对象

(一) 资产评估对象的基本概念

资产评估对象又称为资产评估客体,它是指被评估的资产。整个资产评估工作就是对评估对象的价值进行估算,只有确定了资产评估的对象,才能清晰地界定资产评估范围。

(二) 资产评估对象的种类

为了合理、有效地开展资产评估工作,有必要对资产评估对象按不同的标准进行分类。

1. 按资产存在的形态划分,可以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,如房屋、机器设备、存货等。无形资产是指那些没有实物形态,但以某种权利、技术或知识等形态存在并发挥作用的资产,如专利权、商标权、特许经营权等。

2. 按资产是否具有综合获利能力划分,可以分为单项资产和整体资产

综合获利能力是指评估对象独立获取经济利益的能力。单项资产是指单件、单台的资产;整体资产是指由若干单项资产组成的具有独立获利能力的资产综合体,它可以是一个组织内的全部资产,也可以是具有独立获利能力的部分资产,如企业的一条生产线、一个封闭式生产车间等。

评估一项资产的价值基于该项资产能继续使用并能带来预期经济收益。同样是一项资产,有的可以单独带来预期经济收益,如一辆营运性质的汽车,这类资产在评估时可视同整体资产;有的则必须依附于其他资产或要素才能产生收益,如一台车床,这类资产在评估时界定为单项资产。

由此可见,单项资产的评估价值之和,并不等于整体资产评估价值。整体资产的评估价值可能还包括了全部被评估资产的综合生产能力以及企业的管理水平、人员的素质等因素。

3. 按资产能否独立存在划分,可以分为可确指资产和不可确指资产

可确指资产是指不需依附于其他载体而独立存在的资产。所有的有形资产和除商誉以外的无形资产都是可确指资产。不可确指资产是指必须依附于某些载体才能存在的资产,如企业的商誉。企业存在,讲商誉才有意义;企业不存在了,商誉也就消失了。

4. 按资产与生产经营过程的关系划分,可以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过程或经营过程中的资产,如企业中的生产厂房、生产用机器设备等。经营性资产可以为资产拥有者带来直接的预期经济收益。

非经营性资产是指不处于生产过程或经营过程中的资产,如企业中的医院、幼儿园、学校等占用的资产。非经营性资产通常不能为资产拥有者带来直接的预期经济收益。

第三节 资产评估目的

一、资产评估目的的概念

资产评估目的是指评估委托人要求对评估对象的价值进行评估后所要从事的行为。评估目的要解决的是为什么要进行资产评估,这是资产评估工作进入实质性阶段后首先要考虑的重要因素,因为评估目的不同,会对资产评估的其他要素,如评估依据、评估价值类型以及评估方法的确定等产生影响。

二、资产评估目的的类型

资产评估目的可以分为一般目的和具体目的两大类。

(一) 资产评估的一般目的

资产评估的一般目的是指委托进行资产评估的任何当事人的共同目的。资产评估的一般目的是取得资产在评估基准日的公允价值。人们进行资产评估的具体目的虽然各种各样,但总的来说,就是要取得被评估资产的价值,而且这个价值是公允的,也就是说,是评估人员遵守相关的法律、法规、资产评估准则等进行评估的、评估各方当事人都可以接受的价值。这个价值既符合评估当事人的利益,也不会损害其他人的利益。

(二) 资产评估的具体目的

资产评估的具体目的是指评估当事人委托进行资产评估的特定目的。按不同的标准划分,可以分为以下几种类型:

1. 资产交易

资产交易包括资产转让和资产置换。

(1) 资产转让

资产转让是指资产的买卖,即资产拥有者将其拥有的资产有偿转让给他人,通常是指转让非整体性资产的经济行为。

(2) 资产置换

资产置换是指采用非货币性交易的方式进行的资产交换。存货、固定资产、无形资产、股权投资以及不准备持有到期的债券投资等,都可以成为资产置换的对象。

2. 股权变动

(1) 公司合并

公司合并是指公司产权交易后只存在单一的经济主体和法律主体,包括吸收合并和

新设合并两种形式。一个公司吸收其他公司为吸收合并,被吸收的公司解散;两个以上公司合并设立一个新的公司为新设合并,合并各方解散。

(2) 股权变更

股权变更是指公司股东拥有的股权由于新增加或转让而发生的变更。

(3) 股份经营

股份经营是指拥有资产的法人实体,按照有关法律、法规实施股份制经营方式的行为。例如国有企业改制为股份制企业。

(4) 其他股权投资

其他股权投资是指某个经济实体以货币资金、有形资产或无形资产直接投入到其他经济实体的行为,也可以是若干经济实体共同投入资产组建新的经济实体的行为。

(5) 债务重组

债务重组是指在债务人发生财务困难的情况下,债权人按照其与债务人达成的协议或者法院的裁定作出让步的事项。债务重组的方式有多种,包括以资产清偿债务、将债务转为资本、修改其他债务条件等。

3. 企业清算

企业清算是指企业因解散或破产而履行清理债权债务、分配剩余财产等法定程序的总称。

4. 融资服务

(1) 抵押

抵押是指债务人或者第三人转移对财产的占有而将该财产作为债权的担保。

(2) 租赁

租赁是指出租人将财产交承租人使用并获取收益,承租人向出租人支付租金的行为。租赁包括整体资产租赁(即企业租赁)和部分资产租赁。

(3) 典当

典当是财产所有人以其拥有的动产作质押,从而从发放贷款的机构取得款项的经济行为。

5. 纳税服务

单位或个人进行资产交易,需要按规定缴纳相应的税费,这就需要对被交易的资产的价值进行评估,从而计算出应纳税额。

6. 咨询服务

咨询服务是指专门的机构或个人接受企事业单位、团体或个人的委托,为其提供专门知识的智力服务。这类服务的类型较多,以下是几种常见的类型:

(1) 业绩评价

业绩评价通常是指对某一组织的负责人在其任职期间的业绩所进行的综合评价,其中涉及有关资产的保值、增值的评价等,这就需要对相关资产进行评估。

(2) 以财务报告为目的的评估

以财务报告为目的的评估是指注册资产评估师基于企业会计准则或相关会计核算、披露要求,运用评估技术,对财务报告中各类资产和负债的公允价值或特定价值进行分析、估算,并发表专业意见的行为和过程。

(3) 诉讼

诉讼是司法机关在当事人和其他诉讼参与人参加下,依法定程序为处理案件而进行的活动。在涉及财产赔偿的诉讼时,当事人需要对相关资产进行评估,以便为自己的请求提供依据。法院判决时,也往往需要依据专业评估人员对相关资产的评估结果。

(4) 取得资产的现实价值

经济实体或个人往往需要掌握或提供一些有关资产现实价值的资料,例如企业向潜在投资人提供本企业资产的现实价值等。

三、确定资产评估目的的作用

在资产评估工作中,确定资产评估目的是非常重要的一个环节。从理论上来讲,任何资产都具有一定的使用价值,从而具有交换价值。如果我们对某项资产进行评估,无疑是可以评估出该项资产的价值。但这里需要考虑一个问题,即该项资产的使用价值是在什么条件下产生的。如果为了发挥其使用价值而发生了大量的成本,发生的成本超过该项资产继续使用所带来的预期收益,那么,从评估的角度看,该项资产实际上是没有价值的。因此,在对被评估资产进行评估时,首先要明确被评估资产的目的。目的不同,用途也就不同,资产在使用时所需具备的条件也就不相同,其产生的预期收益也会不同。上述这些不同,就会影响到评估方法的运用。评估方法不同,评估结果也就不同。因而,从这个角度讲,不同的资产评估目的,会导致不同的资产评估结果。不同的资产评估结果,会对评估事项当事人的经济利益产生影响。这就是确定资产评估目的的重要性。