

● 银行职业经理人必读丛书

Reading Series for Banking Career Managers

总主编 / 李春满

总策划 / 张剑辉

Readings for Banking Promotion Masters

Readings for Banking Asset Evaluators

Readings for Banking Industry Analysts

Readings for Banking Risk Managers

Readings for Banking Asset Evaluators

Readings for Banking Industry Analysts

Readings for Banking Risk Managers

Readings for Banking Promotion Masters

Readings for Banking Asset Evaluators

银行

主 编:秦永顺 副主编:于咏全 赵东彪

Readings for Banking Asset Evaluators

资 产 评 估 师 必 读

● 资产评估是防范风险的“第一道”防线

银行资产评估师的职业能力

资产评估的基本方法

机器设备评估

把一切资产都标上价格

● 资产评估是防范风险的“第一道”防线

房地产评估

长期投资评估

流动资产评估

把一切资产都标上价格

● 资产评估是防范风险的“第一道”防线

无形资产评估

资产评估管理

资产评估有关法律问题

把一切资产都标上价格

吉林人民出版社

JILIN PEOPLE'S PUBLISHING HOUSE

● 银行职业经理人必读丛书

Reading Series for Banking Career Managers

总主编 / 李春满

总策划 / 张剑辉

银行

主 编:秦永顺 副主编:于咏全 赵东彪

Readings for Banking Asset Evaluators

资 产 评 估 师 必 读

吉林人民出版社

JILIN PEOPLE'S PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

银行资产评估师必读/秦永顺主编.— 长春:吉林人民出版社,2006.10
(银行职业经理人必读丛书)
ISBN 7-206-04637-1

I. 银… II. 秦… III. 银行—资产评估 IV. F830.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 126520 号

银行资产评估师必读

主 编:秦永顺

责任编辑:吴兰萍 封面设计: 

吉林人民出版社出版 发行(长春市人民大街 7548 号 邮政编码:130022)

印 刷:长春永恒印业有限公司

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:18.25 字数:327 千字

标准书号:ISBN 7-206-04637-1

版 次:2006 年 10 月第 1 版 印 次:2006 年 10 月第 1 次印刷

印 数:1-6 000 册 定 价:31.00 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

前 言

进入 21 世纪，中国银行业在承载着巨大变革冲击的同时，也孕育了民族金融振兴的殷切希望。经历了痛苦的“再造”和“重生”过程的银行业，为后 WTO 时代金融版图的重构，勾勒了最为浓重的一笔。

改革意味着彻底的蜕变，这是一个艰难而曲折的过程。人们注意到，决策、执行、监督“三权”分立的公司治理结构的建立，扁平化、专业化、个性化企业流程的再造，分部门、分机构、分产品、分客户核算管理系统的搭建，使中国银行业已基本具备了现代商业银行的外部形态，在向现代金融企业迈进的征程中，完成了“形似”的跨越。下一步的关键，就是加快步伐，尽快实现从“形似”到“神似”的飞跃。

“神似”，就是要求我们无论在制度管理、业务管理、经营管理上，还是在战略管理、文化管理、人才管理上，都要真正体现现代金融企业的精髓。银行股改上市，更换“名称”容易，更换“体制”容易，更换“组织”也容易，但要换“思想”，要换“文化”，要换“习惯”则比较难。国有银行长期形成的旧的思想、观念、意识、文化、习惯，并不会随着旧体制的改变而马上改变，也不会随着旧体制的消亡而马上消亡。对此，银行家必须有足够的认识、足够的耐心和足够的准备，努力加快思想、观念、文化、行为、技能的转型，跟上新体制发展的节拍。

因势而变，适应转型，这意味着银行从一种传统的、习惯的模式转向一种新的、陌生的模式。改变必须从“头”开始，银行行长从“银行官”转变为“银行家”是关键。在银行“公司化”的过程中适时推出“职业化”，建立职业市场准入制度，这是我国银行与国际

接轨的一个重要内容。因为，国际竞技场上，无论你肤色如何，无论你讲什么语言，人人都要有符合“上场”的资质水平，个个都要按公认的游戏规则参与角逐。

2006年6月6日，中国银监会主席刘明康在人民大会堂郑重宣布，中国将启动银行业从业人员资格认证工作，这标志着中国银行业从业人员无证上岗历史的结束，宣告了中国银行业从业人员持证上岗时代的到来。

开车要有驾照，上岗要有资质。只有“公司化”加上“职业化”，才是完善的现代企业制度。所以，职业化的银行经理人队伍建设，在中国银行业发展进程中显得尤为重要。正如中国要补市场化、工业化这一课一样，银行员工也必须补上职业化这一课，这是公司治理之中的重要内容，也是实现公司治理正常运行的有效保证。

——**职业化，要求专业化。**只有让专业的员工做专业的事，才能做精、做细、做到位，才能提高银行工作的品质，使我们的基业之树常青。

——**职业化，要求标准化。**员工不但要干什么会什么，还要干什么像什么，严格按照国际“奥运会”的游戏规则参与市场竞争。

——**职业化，要求终身化。**人们可以不断换工作、换岗位、换企业，但一个人的职业发展一般是固定的、长期的、终身的。爱一行、干一行、成一行，人们要像爱护自己的生命一样去爱护自己的职业，小心呵护、细心经营，让自己的职业生命不断焕发青春的光彩。

——**职业化，要求资质化。**持证上岗，先领驾照后开车。虽然银行现有从业人员不一定要全体起立下课重来，但银行从业人员的职业知识、职业技能、职业文化、职业意识、职业精神方面的教育一个都不能少，每个人都要入职业化的“模子”。

目前，旧体制的坚冰已被打破，职业化的航道已经开通，银行从业人员全面的、系统的、分层的职业化培训正在大范围展开，《银行职业经理人必读丛书》正是适应这种需要编写的一套标准化、专业化，可资借鉴的职业培训读物。

《银行职业经理人必读丛书》一套四册，分别由《银行营销师必读》、《银行资产评估师必读》、《银行行业分析师必读》和《银行风险管理师必读》构成。

——**《银行营销师必读》：**从产品专家、客户专家、渠道专家、市场专家、销售专家、品牌专家、策划专家等方面入手，按照国际国内专职营销师标准，描绘了银行职业营销人员从员到师的必备素质和技能。

——**《银行资产评估师必读》：**让我们了解，资产评估是银行防范风险的第一

道“闸门”，银行资产评估要走职业化、专业化和市场化道路，在新会计制度下如何评估有形资产和无形资产的价值，新经济给固定资产与流动资产的评估、短期投资与长期投资的评估带来了哪些新变化，怎样认识电子化和数字化技术为资产评估的标准化和自动化带来的机遇等内容。

——《银行业分析师必读》：从不同角度揭示了凡事预则立、不预则废，未雨绸缪，才能立于不败之地。银行什么时候进入市场、什么时候退出市场，经济是过热还是过冷，如何分析产品的生命周期、技术的生命周期和企业的生命周期，只有以专家的素质、技能、眼光进行行业调查、分析、预测、决策，才能为银行经营和业务拓展提供科学决策依据。

——《银行风险管理师必读》：银行是经营风险的企业，透明、审慎、稳健是商业银行经营最基本的原则，按照巴塞尔新资本协议要求，从信用风险、市场风险、操作风险、流动风险等方面进行全方位、全过程、全岗位的风险管理，从而提高银行抵御风险、规避风险、转移风险、化解风险的能力。

营销人员、评估人员、行业分析人员、风险管理人员，这些银行中最优秀的群体，由一般的管理人员变成“师”级人物，是其职业生涯中的一次惊险跳跃，是其从优秀到卓越的巨大飞跃，也是银行人力资源变为人力资本的一次蜕变。以往，中国银行业改革发展的成就，得益于我们拥有一大批优秀的管理人员；未来，扬帆起航参与国际竞争的中国银行业，更是取决于我们能否拥有一大批职业化的“船长”和“水手”。

在纪念红军长征胜利 70 周年之际，在工商银行“工”到自然成开盘上市之时，中国工商银行股份有限公司长春金融研修学院组织编写出版了《银行职业经理人必读丛书》，字里行间不乏“革命”的情怀和“青春”的冲动。银行“公司化”是我们银行的“新长征”，员工“职业化”是我们面临的新考验，如果我们能继承和发扬红军长征的精神，我们的“新长征”就一定能取得新胜利。

李春满

2006 年 10 月

目 录

第一章 银行资产评估师的职业能力 / 1

本章导言 / 2

第一节 资产评估的发展 / 3

一、资产评估的发展阶段 / 3

二、中国资产评估的发展 / 7

第二节 资产评估的基础 / 9

一、资产评估的基本要素 / 9

二、资产评估的特点 / 16

三、资产评估的假设 / 19

第三节 资产评估的原则 / 22

一、资产评估的工作原则 / 22

二、资产评估的技术原则 / 23

第四节 银行资产评估师的职业素养 / 25

一、丰富的专业知识 / 25

二、过硬的实践操作能力 / 26

三、较高的职业道德素养 / 26

本章小结 / 28

本章案例 / 28

一个企业价值评估的实例

第二章 资产评估的基本方法 / 33

本章导言 / 34

第一节 重置成本法 / 35

- 一、重置成本法概述 / 35
- 二、重置成本法的评估方法 / 36
- 三、重置成本法的适用范围和前提条件 / 42
- 四、重置成本法的评价 / 43

第二节 收益现值法 / 43

- 一、收益现值法概述 / 43
- 二、收益现值法的评估方法 / 44
- 三、收益现值法中各项指标的确定 / 46
- 四、收益现值法的评价 / 48

第三节 现行市价法 / 48

- 一、现行市价法概述 / 48
- 二、现行市价法的评估方法 / 49
- 三、现行市价法的评估程序 / 50
- 四、现行市价法的评价 / 51

第四节 清算价格法 / 51

- 一、清算价格法概述 / 51
- 二、清算价格法的评估方法 / 52
- 三、清算价格法运用的前提条件及适用范围 / 53
- 四、决定清算价格的主要因素 / 53

第五节 资产评估方法的比较和选择 / 54

- 一、资产评估方法之间的关系 / 54
- 二、资产评估方法的选择 / 55

本章小结 / 56

本章案例 / 57

国产机器设备评估

第三章 机器设备评估 / 63

本章导言 / 64

第一节 机器设备评估概述 / 65

一、机器设备评估的范围和分类 / 65

二、机器设备评估的特点 / 66

三、机器设备的核查与鉴定 / 67

四、机器设备评估程序 / 69

第二节 重置成本法在机器设备评估中的应用 / 73

一、机器设备重置成本的构成 / 74

二、机器设备重置成本的估算 / 75

三、机器设备实体性贬值与成新率测算 / 81

四、机器设备功能性损耗的估测 / 86

五、机器设备经济性贬值的估测 / 87

六、确定重置净价 / 88

第三节 现行市价法在机器设备评估中的应用 / 89

一、现行市价法使用的范围和前提条件 / 89

二、现行市价法的评估步骤 / 89

第四节 其他评估方法及特殊机器设备评估 / 91

一、特殊机器设备收益现值法 / 91

二、特殊机器设备价格法 / 92

三、超期服役机器设备的评估 / 92

四、租赁资产评估 / 93

本章小结 / 93

本章案例 / 94

青山联合钢厂机器设备评估

第四章 房地产评估 / 97

本章导言 / 98

第一节 房地产评估概述	/ 99
一、房地产及其特性	/ 99
二、房地产评估原则	/ 100
三、房地产评估程序	/ 102
第二节 房地产价格及其影响因素	/ 104
一、房地产价格及其种类	/ 104
二、房地产价格特征	/ 105
三、房地产价格的影响因素	/ 106
第三节 房地产评估的市场比较法	/ 109
一、市场比较法的原理与适用范围	/ 109
二、市场比较法的计算公式	/ 110
三、市场比较法交易情况修正	/ 112
四、操作步骤	/ 116
第四节 房地产评估的收益法	/ 117
一、收益法基本原理	/ 117
二、净收益	/ 117
三、资本化率的确定	/ 119
四、收益价格求取	/ 122
五、土地残余法	/ 123
第五节 房地产评估的成本估价法	/ 124
一、新开发土地的估价	/ 125
二、新建房地产的估价	/ 125
三、旧有房地产的估价	/ 125
本章小结	/ 129
本章案例	/ 129
某工贸总公司房地产价格评估	

第五章 长期投资评估 / 133

本章导言	/ 134
------	-------

第一节 长期投资评估的特点与程序	/ 135
------------------	-------

一、长期投资的概述	/ 135
二、长期投资评估的特点	/ 135
三、长期投资评估的程序	/ 136
第二节 长期债权投资的评估	/ 137
一、长期债权投资及其特点	/ 137
二、长期债券投资的评估	/ 137
第三节 长期股权投资的评估	/ 140
一、长期股权投资的形式	/ 140
二、直接股权投资的评估	/ 140
三、间接股权投资的评估	/ 142
第四节 其他资产的评估	/ 147
一、其他资产的概念和内容	/ 147
二、其他资产的评估方法	/ 147
本章小结	/ 148
本章案例	/ 148
债转股企业长期投资价值的评估	

第六章 流动资产评估 / 151

本章导言	/ 152
第一节 流动资产评估的特点和程序	/ 153
一、流动资产评估的特点	/ 153
二、流动资产评估的程序	/ 154
三、流动资产评估的计价原则	/ 157
第二节 债权类及货币类流动资产的评估	/ 160
一、应收账款和预付账款的评估	/ 160
二、应收票据的评估	/ 162
三、待摊费用和预付费用的评估	/ 164
四、短期投资的评估	/ 166
第三节 实物类流动资产的评估	/ 166
一、材料的评估	/ 166

二、低值易耗品和包装物的评估 / 170

三、在产品的评估 / 173

四、产成品和库存商品的评估 / 177

本章小结 / 179

本章案例 / 180

A 企业国外进口大型设备资产评估

第七章 无形资产评估 / 183

本章导言 / 184

第一节 无形资产评估概述 / 185

一、无形资产评估的目的和价值类型 / 185

二、无形资产评估的程序 / 187

第二节 无形资产评估的方法 / 188

一、无形资产价值的主要特征 / 188

二、无形资产评估价值的影响因素 / 189

三、无形资产价值评估的收益法 / 191

四、无形资产评估中的成本法 / 193

第三节 专利权和非专利技术的评估 / 195

一、专利权评估 / 195

二、专有技术的评估方法 / 197

三、计算机软件的价值评估 / 199

第四节 商标权的评估 / 200

一、商标的成本构成及其经济价值 / 200

二、商标权的评估方法 / 201

第五节 著作权评估 / 203

一、著作权概述 / 203

二、著作权价值的评估方法 / 205

第六节 特许权评估 / 207

一、特许权概述 / 207

二、特许权的评估方法 / 207

第七节 商誉的评估 / 208

一、商誉概述 / 208

二、商誉价值的评估方法 / 208

第八节 无形资产评估中存在的问题及对策 / 209

一、无形资产评估中存在的问题 / 209

二、完善无形资产评估的对策 / 210

本章小结 / 212

本章案例 / 213

某企业商标权转让的评估

第八章 资产评估管理 / 215

本章导言 / 216

第一节 资产评估操作程序 / 217

一、资产评估操作的概述 / 217

二、资产评估操作基本环节 / 218

第二节 资产评估报告书 / 227

一、资产评估报告的概述 / 227

二、资产评估报告的编写 / 232

三、资产评估报告编写步骤 / 232

四、资产评估报告的使用和归档 / 233

本章小结 / 234

本章案例 / 234

北京天桥北大青鸟科技股份有限公司资产评估报告书

第九章 资产评估有关法律问题 / 249

本章导言 / 250

第一节 我国资产评估法律、法规、准则体系 / 251

一、我国资产评估规范法律体制 / 251

二、我国资产评估准则体系 / 254

第二节 抵押资产评估法律问题 / 257

一、抵押资产评估的法律特点 / 257

二、抵押资产评估的原则与方法 / 259

三、抵押资产评估操作应注意的基本问题 / 261

第三节 资产评估的法律责任 / 263

一、资产评估法律责任概述 / 264

二、评估对象法律权属与相关法律责任 / 267

本章小结 / 271

本章案例 / 272

四川东方资产评估事务所虚高评估案

后记 / 274

第一章

银行资产评估师的职业能力

X 学习目标

了解资产评估的产生及发展过程
熟悉资产评估的特点及评估假设
掌握资产评估相关原则
熟悉银行资产评估师的职业素养

Z 重要术语

评估假设
评估原则

M 名人名言

“我珍惜每 1 美元的价值”。

——山姆·沃尔顿

Y 银行资产评估师必读

INHANGZICHANPINGGGUSHIBIDU

■ 本章导言

由于在市场经济条件下,资产交易频繁,例如资产的转让与继承、企业的合并与分立、无形资产的转让等。资产持有人在凭借自己所持有的资产进行业务活动时,有些交易的资产已经使用一段时间或存在许多其他减值因素。在交易前,合理评估交易资产的价值非常重要。本章将以介绍资产评估的产生和发展为切入点,着重讲解有关资产评估的基本要素、资产评估的特点以及资产评估具体操作的原则,为系统学习以后的章节做理论上的铺垫。

第一节 资产评估的发展

随着人类社会商品交易的产生和发展,必然由商品交易过渡到生产商品的资产交易,资产评估也随之产生并得到发展。因此,可以说,资产评估是人类社会资产交易的前提,而资产交易又是资产评估进一步发展的基础。

一、资产评估的发展阶段

人类从原始社会后期资产交易产生以来,资产交易的范围、规模、方式及对人类社会的影响都不断发展和扩大,特别是随着市场经济制度的产生,资产交易发展和扩大的速度不断加快,为保证交易的科学性和合理性,对资产评估的需要和要求也随之大大提高。总体来看,资产评估大体经历了三个发展阶段,即原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

(一) 原始评估阶段

在原始社会后期,生产的进一步发展导致剩余财产的出现,这是私有制产生的物质基础。随着私有制的发展,出现了商品生产和商品交易,而生产商品的资产交易也随之产生并得到发展,于是产生了资产评估的客观需要。在房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中,由于这些财产的价值具有不确定性的特点,交易双方往往对价格难以达成一致意见,这时,可以找一个略有经验而且双方都信得过的第三者对财产的价值进行评判从而达成一个公平价格,使买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格,他实际上扮演了类似现在评估员的角色。