



应用型本科规划教材

资产评估学教程

V A L U A T I O N

◆主 编 潘 晶 周春喜
副主编 林金松 宋国民
周自明 吴婵君



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

浙江大學出版社



应用型本科规划教材

资产评估学教程

V A L U A T I O N

◆ 主 编 潘 晶 周春喜
副主编 林金松 宋国民
周自明 吴婵君



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

浙江大學出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学教程 / 潘晶, 周春喜主编. —杭州: 浙江大学出版社, 2007. 2

应用型本科规划教材

ISBN 978-7-308-05187-3

I. 资… II. ①潘…②周… III. 资产评估—高等学校—教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 025835 号

资产评估学教程

潘 晶 周春喜 主编

策 划 朱 玲

责任编辑 朱 玲

封面设计 刘依群

出版发行 浙江大学出版社

(杭州天目山路 148 号 邮政编码 310028)

(E-mail: zupress@mail. hz. zj. cn)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 浙江大学出版社电脑排版中心

印 刷 杭州杭新印务有限公司

开 本 787mm×960mm 1/16

印 张 20

字 数 359 千

版 印 次 2007 年 2 月第 1 版 2007 年 2 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-05187-3

定 价 26.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部邮购电话 (0571)88072522

总 序

胡祖光

应用型本科教育是在我国经济建设现代化和高等教育大众化推动下产生的一种新类型本科教育。研究型 and 教学研究型高校主要培养理论型人才,高职类院校培养技能型人才,而大量的教学型本科院校、独立学院培养的是介于前两类院校之间的应用型人才。应用型本科教育作为一种独立的教育类型,它具有自己的人才培养目标、培养规格、培养过程、培养方式和评价标准。

随着办学规模的快速扩大和分类指导、分层教学的开展,应用型本科高校的人才培养定位日益清晰,但作为实现培养目标重要工具的教材建设却远远滞后。由于应用型教材种类和数量的匮乏,使得许多院校不得不沿用传统研究型教学的教材。严重影响了应用型本科院校人才培养目标的实现。浙江大学出版社一直关注应用型本科院校的建设与发展,把开发应用型本科教育教材列为重要工作,组织力量并与相关高校密切合作,与广大一线教师、院系教学领导进行充分有效的研讨、交流,组织优秀的作者队伍编写教材,努力编写出适合应用型人才培养需要的教材。

应用型本科院校大多设置有经管类专业,在学人数量很大,涉及的课程也很多。浙江大学出版社在调查研究基础上,优先开发了教学急需、改革方案明确、适用范围较广的教材。

本系列教材具有以下特色：

1. 强调教材要符合应用型本科教育的定位和人才培养目标。考虑到应用型本科教育既要符合高等教育法关于本科教育学业标准的规定,又要充分体现应用性的特点,强调以应用为主线来构建教材的结构和内容,做到基本理论适度,实际应用性突出。同时,把经管类学生应当学习和掌握的应知应会的基本技能贯彻于教材中,把理论与实验实训有机结合起来。

2. 强调教材及时反映新观点、新技术、保证学生接收和掌握前沿实用的知识和技能。把当前生产工程、管理、服务一线的新观点、新技术收到教材中,增强学生的学习能力、就业能力、转岗能力和创业能力。

3. 聚集多校力量,吸纳各校教改成果,提高教材质量。将情况较为类似的学校组织到一起进行教材编写,挑选业务水平高、教学经验丰富的一线骨干教师作为主编。通过集体讨论来决定教材的整体框架、内容选取,把各校的教学改革成果体现到教材中。

相信这套精心策划、认真编写出版的系列教材会得到广大院校的认可以,对于应用型本科院校经济管理类专业的教学改革和教材建设将起到积极的推动作用。

2006 年 8 月

前言

资产价值的多少及其如何测算是投资(决策)人、企业经理、投资银行家、税务师等市场参与人最需要关心和了解的问题。因为对资产价值的准确判断,是进行成功的资产投融资、资产经营管理、资产咨询服务的基础。而资产评估则是为资产价值的确定提供科学依据的有效手段。我国的资产评估工作起始于国有企业的市场化改革,然而随着社会主义市场经济的日益发展和繁荣,对资产评估的客观需求已经从国有企业的出售、合资合作、股份经营、破产清算等方面,拓展到企业的兼并收购、企业价值的增值经营管理、资本市场上的投资人对被投资企业真实价值的分析、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领域。

目前,国内的资产评估教材往往采用了与全国注册资产评估师考试教材同样的体系,缺少对资产评估基础理论的讲解,不利于本科学生循序渐进地学习。同时,由于注册资产评估师考试教材的特殊要求,对资产评估前沿理论的引进和介绍都十分保守,这也不利于培养应用型资产评估专业人才。由于很难选择合适的教材,许多从事资产评估教学的教师常常不得以选择注册资产评估师考试教材作为本科教材,教学过程中难免出现教学内容完不成、基础知识要进行铺垫、新的评估技术要另外补充介绍等问题。因此,我们结合资产评估行业发展前沿,根据本科教学的特点编写了这部针对应用型本科院校学生的资产评估学教材。

一、本书结构

作为以培养应用型人才为目标的教材,本书的指导思想是:在把握基本理论知识的基础上,追求所学内容的实用性,强调对学生应用能力的培养。本书较为全面地阐述了资产评估的基本理论和方法及具体资产的评估。全书共分9章,其结构如下:

在第1、2章中,我们主要介绍了资产评估的概念及特点,价值类型,资产评估的假设与原则,资产评估的程序和资产的市场法、成本法和收益法评估。在这

两章中,着重阐述了资产评估的基本理论和基本方法,并对资产评估行为进行了经济学分析。读者通过第1、2章的学习,能对资产评估的基本理论和基本方法有所了解,并建立初步的资产评估理念,为后面学习具体资产的评估打下基础。

第3~7章是对具体资产的评估技术的分析及讲解,分别是机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、金融资产评估和企业价值评估。在对这些具体资产的评估中,我们主要沿着两条分析路径:一是该资产的属性如何?二是根据该资产的属性特点选择评估方法并进行分析讲解。第3~7章是本书的重点章节,读者通过这些章节的学习,理解具体资产的属性特点,并掌握具体评估方法及参数的确定,能够在面对新的资产类型时做到融会贯通。

第8章介绍了期权定价理论在资产评估中的应用。本章介绍了期权的基本概念和术语,阐述了期权价格的影响因素、二项式期权定价模型和Black-Scholes定价模型,重点分析了期权定价理论在企业价值评估、无形资产评估和资源资产评估中的应用。

第9章出于资产评估实践的需要介绍了如何编制资产评估报告书。

二、本书特点

较目前已有的资产评估教材,本教材最大的特色在于内容体系的创新。其创新点如下:

(1)将批量评估法正式列入房地产评估方法中。批量评估方法主要适用于不动产税基评估。随着我国征收物业税政策的逐步落实,物业税税基的评估将成为评估工作的重点工作之一。因此,本书前瞻性地将批量评估方法放入了房地产评估中并详细地作了分析和讲解。

(2)随着全球经济的一体化,金融资产交易逐渐增多,本书特别将金融资产的评估单列一章,不但囊括了以往教材中的股票、债券等金融资产的评估,更是根据实践工作的需求增加了金融不良资产的评估,创新性地安排了金融资产评估章节结构,便于教学,也符合应用型人才培养目标的要求。

(3)在企业价值评估中,由于我国的企业价值评估理念还没有完全与国际接轨,但事实上评估业务实践已经对我国的企业价值评估技术提出了全新要求,因此,本书彻底放弃了以往传统资产评估教材中对于企业价值评估的撰写框架和内容安排,按照国际先进的估价技术重新组织企业价值评估这一章的内容,将企业价值咨询及财务管理也纳入企业价值的评估目的中来,把从前的市场法、收益法和成本法评估企业价值的提法按照国际惯例改为市场途径、收益途径和资产基础途径评估企业价值。在收益途径评估企业价值中,提出折现现金流法是该

途径评估企业价值的核心方法,将三种途径评估企业价值从内在机理上联系起来,解释了以往三种方法评估的结果相差较大造成的认识上的误区。

(4)本书还将期权定价理论在资产评估中的应用放入本科教材中。既然在国际评估业务中,将期权定价理论应用于资产评估中已经得到了较广泛的认可,因此,本书从资产评估实践出发,深入浅出地介绍了期权定价理论,并分析了将股权、专利权等视为期权的原理。

三、教学建议

(1)本书是为金融和财务管理类本科专业资产评估学课程服务的,全部教材内容通常需要 51 学时(即每周 3 学时,共 17 周)才能讲完。由于各学校对资产评估学课程课时的规定各不相同,因此,若每周 3 学时,建议教师完成全部教学内容;若每周 2 学时,则教师可根据实际情况删减。

(2)由于现代社会经济中无形资产的重要性越来越突出,金融资产的交易也在不断增加,因此,建议教学中应合理分配教学时间,加强对无形资产评估、金融资产评估和企业价值评估的教学。

(3)资产评估课程是实践性较强的课程,建议教学中关注学生对评估技术的理解,并注意引导学生树立正确的评估理念。同时鉴于资产评估行业作为中介服务业的特点,教学中要积极地引导学生树立良好的职业素养。

本书由浙江大学出版社策划,编写工作的分工如下:潘晶(浙江大学城市学院)负责编写前言、第 2 章、第 7 章、第 8 章;周春喜(浙江工商大学)负责编写第 1 章、第 6 章;周自明(浙江大学城市学院)负责编写第 3 章、第 4 章;吴婵君(浙江树人大学)负责编写第 5 章、第 9 章。本书主编为潘晶和周春喜,副主编为林金松、宋国民、周自明和吴婵君。全书由潘晶总体设计和统编定稿。由于我国资产评估理论发展较为滞后,加之本书编写时间仓促,编者水平有限,书中尚有疏漏或不足之处,恳请读者不吝赐教,以便修订,使之日臻完善。

浙江大学出版社的朱玲编辑,浙江省注册会计师协会的林金松、浙江大学管理学院的来明敏和宋国民两位老师为本书的出版作了很多工作,对编写工作给予很大的支持和帮助,在此一并致谢!

编 者

2007 年 1 月

目 录

第 1 章 绪 论	001
1.1 资产评估的产生和发展	001
1.2 资产评估的概念及特点	003
1.3 资产评估的主体	005
1.4 资产评估的客体	009
1.5 资产评估的价值类型	011
1.6 资产评估的假设与评估原则	012
1.7 资产评估的经济学分析	015
第 2 章 资产评估的程序和基本方法	017
2.1 资产评估的程序	017
2.2 成本法	021
2.3 市场法	031
2.4 收益法	038
2.5 资产评估方法的比较与选择	042
第 3 章 机器设备评估	045
3.1 机器设备评估概述	045
3.2 机器设备评估中成本法的应用	050
3.3 机器设备评估中市场法的应用	067
第 4 章 房地产评估	072
4.1 房地产及房地产评估概述	072

4.2	收益法在不动产评估中的应用	080
4.3	市场法在不动产评估中的应用	086
4.4	成本法在不动产评估中的应用	097
4.5	假设开发法在不动产评估中的应用	111
4.6	在建工程评估	117
4.7	不动产的税基评估及批量评估法	122
第5章	无形资产评估	128
5.1	无形资产评估概述	128
5.2	无形资产价值评估的一般方法	134
5.3	专利权和非专利技术的评估	143
5.4	商标权和著作权的评估	157
5.5	特许经营权和商誉的评估	166
第6章	金融资产评估	172
6.1	金融资产评估概述	172
6.2	债券评估	174
6.3	股票评估	177
6.4	金融不良资产评估	182
第7章	企业价值评估	219
7.1	企业价值评估概论	219
7.2	企业价值评估的基本理论与方法	222
7.3	收益途径评估企业价值	226
7.4	市场途径评估企业价值	246
7.5	资产基础途径评估企业价值	253
第8章	期权定价模型在资产评估中的应用	258
8.1	期权概述	259
8.2	期权定价模型	263

8.3 期权定价理论在资产评估中的应用	268	目
第9章 资产评估报告	281	录
9.1 资产评估报告的基本概念及基本制度	281	
9.2 资产评估报告的基本内容和编制	283	
9.3 资产评估报告书的作用及应用	291	
9.4 资产评估报告书实例	294	
参考文献	307	

第 1 章

绪 论



学习目标

1. 掌握资产评估的概念、特点,资产评估的假设以及评估原则;
 2. 熟悉资产评估的主体、客体以及评估范围;
 3. 理解资产评估的价值类型;
 4. 了解资产评估的产生、发展及其经济学基础。
-

1.1 资产评估的产生和发展

1.1.1 早期资产评估

资产评估伴随着人类社会资产交易行为的开始而产生。在原始社会后期,随着生产力的不断发展,出现了社会剩余产品,产生了私有制。在私有制条件下,商品或财产的交易活动相当频繁,由于财产的价值具有不确定性的特点,交易双方往往对财产的交易价格难以达成一致的意見,需要找有经验的第三者对财产的价值进行估计判断,以便实行等价交换。这个第三者凭经验对财产的价值进行估计的过程就是一种原始的资产评估活动。当然,在出现了典当、信托行业以及珠宝贵金属买卖的时候,社会上便有了从事典当物品以及珠宝贵金属等鉴定的估价人员,这可以算是早期的资产评估活动。

早期的资产评估具有直观性、偶然性、经验性、非专业性等特点。所谓直观

性,是指评估过程中仅仅依靠评估人员的直观感觉和偏好,评估操作简单明了。所谓偶然性,是指资产评估行为因资产交易活动的价格鉴证需要而进行,并不是日常经济生活中经常性的活动。所谓经验性,是指以评估人员长期积累的评估经验为依据进行评估,评估经验靠师傅带徒弟和长期实践获得。所谓非专业性,是指评估人员并不具备专业评估手段和技能,也没受过严格的专业培训,往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估,评估人员一般是德高望重的人或当铺伙计,他们无需对评估结果承担法律责任。

1.1.2 现代资产评估

随着社会进步和经济发展,资产交易活动日趋频繁,作为中介组织的资产评估机构也逐渐产生和发展起来,资产评估行业应运而生。资产评估已不仅仅是一种公正性的社会经济活动,是一个相对独立、专业化的社会分工的部门,并形成了独特的评估理论和评估方法体系。在资产评估行业,评估机构通过为资产交易双方提供评估业务,积累了大量的资产评估相关资料和丰富的评估经验,产生了一大批具有丰富评估经验的评估人员。资产评估业务范围不断扩大,不仅包括有形资产评估和无形资产评估,甚至可以细分为机器设备评估、房地产评估、自然资源评估以及企业价值评估等几种类别。

现代资产评估具有以下特点:

(1)评估机构公司化。评估机构以自主经营、自负盈亏的企业法人形式运营。发达国家的资产评估机构主要分为两大类:一类是专业化的资产评估公司,它们为客户提供几乎所有的资产评估业务,专业化程度较高;另一类是兼营资产评估业务的各类管理咨询公司,它们在从事企业财务管理、营销管理、战略管理以及人力资源管理等咨询业务的同时,兼营资产评估业务。

(2)评估人员专业化。评估师把资产评估作为自己的终身职业,他们均是各行各业的专家和技术人员,如机械工程师、船舶工程师、土建工程师、会计师等等,他们都经过全国性的执业资格考试,具有深厚的资产评估专业知识,拥有丰富的评估经验。

(3)评估方法科学化。大量的现代科学技术和方法应用于资产评估实务,提高了资产评估结果的准确性和科学性。

(4)评估活动经常化。资产评估已成为社会经济生活中的经常性活动,评估范围不断扩大,评估内容十分丰富,不仅与企业联合、兼并重组、股权转让、企业清算等产权交易和产权变动行为有关,而且还涉及证券发行、融资租赁、抵押贷款、财产保险以及财产纳税等经济行为。

(5) 评估结果法律化。资产评估是一项价值鉴证的社会公正性活动,服务于社会经济,这就要求评估师独立、客观、公正地执业,并对评估程序的合规性、评估方法的科学性、评估结果的有效性负责。因此,评估机构和评估师对体现评估工作的资产评估报告负有法律责任。

1.2 资产评估的概念及特点

1.2.1 资产评估的定义

资产评估是指评估专业机构和评估师按照国家相关法律、法规和资产评估准则,根据特定的目的,遵循评估原则和标准,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学的方法,对资产在某一时点的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估的定义包含以下要点:

(1) 资产评估必须由专门的评估机构和评估人员进行。在市场经济条件下,资产评估机构必须具有相应的评估资质,评估人员具有一定的资产评估专业知识,取得相应的资产评估资格证书,才能从事资产评估业务。

(2) 资产评估的目的必须明确。不同的资产业务对资产价值衡量的要求并不相同。同一资产,由于评估目的不同,采取的评估方法也不相同,最终得出的评估结果不同。只有明确了评估目的,才可能选择适当的评估方法进行评估,得出客观公正的评估结果。

(3) 资产评估必须按照法定的程序进行。评估程序是按资产评估管理机构制定的有关资产评估程序进行的。一般而言,不同类型的资产评估具有不同的评估程序。

(4) 资产评估应采用科学的评估方法。目前常用的资产评估基本方法包括成本法、市场法和收益法等,这些方法是多年来评估理论和实践经验的总结,具有科学性和可操作性,按这些方法得出的评估结论容易被资产业务各方当事人接受。

(5) 资产评估的行为发生在特定的时点,即评估基准日。资产的价值是一时点概念,在不同的时点,资产状况及其价值会发生变化。因此,资产评估要求以特定的时点为标准,对特定时点的资产状况进行评估,且以该时点的市场价格、

利率水平、汇率水平为标准确定资产的价值。

1.2.2 资产评估的特征

1. 客观性

客观性是指资产评估以评估基准期为时间参照,按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。所谓评估基准期是指确定的资产评估价值的基准时间。由于资产处于运动和变化之中,资产的数量、结构、状态和价格,随着时间的推移不可能长期保持不变。因此,资产评估只能是评估某一时点的资产价值。为了使评估结果具有可解释性,并便于客户和公众对其合理利用,评估基准期一般以“日”为基准时点,选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的客观性表现在以下几个方面:

(1)以评估基准日为时间依据,按照这一时点的资产实际情况对资产进行评估。评估基准日是确认资产评估价值的具体时间。

(2)以现实存在的资产作为确认估价和报告的依据。只要求说明当前资产状况,而不需要说明为什么形成这个状况,以及如何由过去的形态演变成当前的状况。

(3)以现实状态为基础反映未来。对未来的预测必须以现实为基础,即通过现实在未来的逻辑延伸来估测资产的现时价值。

(4)以强调客观存在为依据。形式上存在而实际已消失者,或形式上不存在而事实上存在的资产,都要以实际上客观存在为依据进行校正。

2. 市场性

市场性是资产评估不同于会计活动的显著特征。资产评估服务于市场活动,在市场交易活动发生的条件下,资产评估通过模拟市场条件对资产价值作出评定估算和报告,并且这一估算和报告结果必须接受市场检验。

资产评估的市场性表现在以下几个方面:

(1)评估所需的数据来源于市场。在评估资产的市场价值时,一切评估要素均来源于市场。即使是非市场交易业务,其评估也要采用来源于市场的数据。如运用成本法评估某一设备时,重置成本的确定应依据现实市场的正常价格,而不能根据购置时享受了一定数额的价格折扣的原始发票确定其重置成本。

(2)评估师通过模拟市场条件对资产价值进行评定估算。

(3)评估结果的有效性必须接受市场的检验。评估结果直接服务于资产业务等经济行为,其有效性直接受到市场检验。

3. 预测性

预测性是指用资产在未来的潜能说明现实,这是由资产自身的性质决定的。因为资产是能够在未来为其拥有或控制的主体带来经济利益的资源。现实的资产评估必须反映资产未来的潜能,未来没有潜能和效益的资产,现实评估价值是不存在的。

4. 公正性

资产评估行为对于评估当事人具有独立性,它服务于资产业务的需要,而不是服务于资产业务当事人中的任何一方,因此,是一种公正的经济行为。

资产评估的公正性表现在以下几个方面:

(1)资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性技术基础。

(2)评估机构和评估师是与资产业务没有利害关系的第三方,这是公正性的组织基础。

5. 咨询性

咨询性是指资产评估是为资产业务提供专业性的估价意见,这个估价意见本身没有强制执行的效力。评估师只对评估结论本身是否符合职业规范要求负责,而不对资产业务的定价决策负责。

资产评估的咨询性表现在以下几个方面:

(1)资产评估结果只为资产交易当事人提供作价参考,最终成交价格取决于双方的谈判结果。

(2)评估机构和评估师在评估实践中积累了大量的资产价格信息,也可为社会公众提供咨询服务。

1.3 资产评估的主体

资产评估工作政策性强、技术复杂、工作量大,因此它需要由合法的资产评估机构和具有资产评估资格的评估师来承担。资产评估的主体指从事资产评估工作的专业评估机构和评估师,是资产评估工作的主导者和实际操作者。

1.3.1 资产评估的机构

按照国际惯例和规范的做法,资产评估机构必须具有资产评估资格,评估资

格由行业协会和政府行业主管部门认定。如我国国有资产管理局制定的《国有资产评估管理办法》第九条规定：“资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司必须获得省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书，才能从事国有资产评估业务，且对其他所有制企业的资产评估，也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。”

1. 资产评估的机构类型

在国外，资产评估机构主要分为两类：一类是专业化的资产评估公司，另一类是兼营资产评估业务的财务咨询公司、会计师事务所等。

我国对资产评估机构实行专业化管理，以强调资产评估的客观性和独立性。目前我国的资产评估机构可概括为3类：一是综合性的资产评估机构，如资产评估公司；二是专项性的资产评估机构，如房地产评估事务所、土地估价事务所、价格鉴证事务所等；三是外商投资的资产评估机构，如中外合资、合作评估公司等。由于历史原因，上述各类资产评估机构分别由政府的不同行业主管部门监管。

2. 资产评估机构的权利和义务

(1)权利。①依法接受委托。资产评估业务由资产评估机构接受资产业务当事人的委托，委托人和评估机构鉴定资产评估业务委托书，明确各自的权利和义务。②承担业务不受地区、行业的限制。只要拥有相应评估资质的评估机构和拥有中国注册资产评估师证书的评估师，其承担评估业务不受地区、行业的限制。③有偿服务。评估机构提供资产评估业务是有偿的，评估机构可按照物价部门规定的评估收费标准和评估机构付出的劳动量向委托方收取评估费用。④有权要求资产占有方如实提供评估所需的各种资料。评估机构有权要求资产业务各方如实提供被评估资产的有关数据资料。如果资产业务各方提供的数据资料虚假或不完整，评估机构可拒绝接受评估业务或不承担相应的法律责任。

(2)义务。①依法独立、客观、公正地从事资产评估业务。评估机构接受了评估业务后，应委派能胜任该项评估工作的评估师，按照评估操作规范独立、客观、公正地进行资产评估，并对评估结果负责。②对资产占有单位所提供的数据资料和评估结果严格保密。评估机构在评估过程中接触到资产占有单位的经营和财务数据资料，未经资产占有单位同意不得向外披露，以保护资产占有单位的商业秘密。③评估机构和评估师与资产业务当事人有利害关系的应当回避。评估机构在接受评估业务委托和委派评估师时应实行回避制度，以保持形式上和实际上的独立。④按资产评估业务协议书约定的期限完成评估工作。评估机构接受了评估委托，应尽心尽责，保质保量地如期完成评估工作。