



“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材
高等院校财务与会计系列丛书

资产评估学

郭化林 主编



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE



“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材
高等院校财务与会计系列丛书

资产评估学

郭化林 主编



立信会计出版社
LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学 / 郭化林主编. —上海: 立信会计出版社, 2016. 11

(高等院校财务与会计系列丛书)

ISBN 978-7-5429-5273-8

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 303148 号

策划编辑 方士华
责任编辑 方士华
封面设计 南房间

资产评估学

Zichan Pingguxue

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 电子邮箱 lxaph@sh163.net
网上书店 www.shlx.net 电 话 (021)64411071
经 销 各地新华书店

印 刷 上海天地海设计印刷有限公司
开 本 787 毫米×1 092 毫米 1/16
印 张 33.75
字 数 755 千字
版 次 2016 年 11 月第 1 版
印 次 2016 年 11 月第 1 次
印 数 1—3 100
书 号 ISBN 978-7-5429-5273-8/F
定 价 56.00 元

如有印订差错,请与本社联系调换

前言

资产评估学是一门科学,也是一门艺术,是科学与艺术的有机结合体。资产评估的科学性强调人们必须按照资产评估科学规律进行估值,是其艺术性的前提和基础;资产评估的艺术性强调其实践性和创新性,是其科学性的补充与提高。资产评估是市场经济的产物,其业务涉及企业间的产权转让、资产重组、破产清算、资产抵押以及财产保险、财产纳税等经济行为。经过 100 多年的发展,资产评估已成为在现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。我国资产评估行业起步于 20 世纪 80 年代末,随着土地有偿转让、房屋买卖、矿产资源开发等产权交易种类的扩大,在不同行业和领域里针对特定资产的评估制度逐步建立和发展起来,目前已经形成了包括资产评估、房地产估价、土地估价、矿业权评估、旧机动车鉴定估价和保险公估在内的六大类评估专业,由财政部、住房和城乡建设部、国土资源部、商务部和保监会等五个部门管理。全国评估行业现有评估师 13 万多人,从业人员约 60 多万人,评估机构 1.4 万多家。由于我国的特殊国情和国有资产管理工作的需要,我国资产评估行业发展具有鲜明的中国特色,走出了一条与西方国家传统评估业发展不同的道路。随着我国社会主义市场经济体制的逐步完善、产权主体的多元化和经济发展的全球化,我国资产评估行业在维护多元化主体利益、维护公共利益、维护证券和金融市场稳定、维护税源和财政收入稳定、服务公共财政等领域将进一步发挥重要的作用。

“资产评估学”是高校资产评估等专业的核心课程,也是会计学、财务管理、审计学、房地产经营与估价、房地产经营与管理等专业的专业选修课程。本书共设置 14 个章节,分为四个部分:资产评估理论与方法(第一至第四章)、资产评估主要实务(第五至第十二章)、资产评估报告(第十三章)、国外评估准则(第十四章)。本书比较系统地介绍了资产评估学的基本原理、方法及其在评估实践中的应用,尤其是将《中华人民共和国资产评估法》《中国资产评估准则》《国际评估准则》《欧洲评估准则》《英国评估准则》《专业评估执业统一准则》《澳大利亚和新西兰评估准则》等

的最新成果融入了教材相关内容。同时,每章依次采用学习目标、本章知识点之间的逻辑结构图、案例导入、基本内容、相关链接、课外阅读材料、复习思考题、实训练习题、案例研究的编排方式,使各章内容前后形成一个相辅相成、前后呼应的知识链,以丰富与开阅读者的视野,力求使读者全面掌握资产评估的基本理论、基本方法和专业技能。

本书由郭化林教授担任主编并负责总纂。第一章、第二章、第三章、第十四章由郭化林编写;第四章、第十三章由申海霞(山西大学商务学院)编写;第五章由杨健兰编写;第六章、第七章由杨洁编写;第八章、第九章由张芳芳编写;第十章、第十一章由项代有编写;第十二章由汪沧海(浙江坤元资产评估有限公司)、郭化林编写。

金无足赤,“书”无完“书”。由于编者的水平有限,加上编写的时间仓促,书中难免有纰漏甚至是错误之处,恳请读者和同行批评指正,以便不断改进和完善。

在本书出版过程中,浙江财经大学资产评估专业硕士李瑞、胡悦、王柔玉、张婷、徐浩、林禹光、张妍妍、林敏、杨文俊、王春扬、谢姝莹、梁佳楣、孙如松等也参与了资料的收集和整理工作。同时,除书后列示的参考文献外,编写中编者还参阅或引用了国内外许多同行的观点或材料,对此深表谢意。

编者

2016年10月于杭州钱塘江畔

目 录

第一章

总论	1
学习目标	1
知识点逻辑结构图	2
案例导入 肌肉记忆、一万小时定律与刻意练习	2
第一节 资产评估概述	3
第二节 价值类型和评估目的	15
第三节 资产评估假设与原则	26
第四节 资产评估的学科属性及定位	32
课外阅读材料	38
复习思考题	39
案例研究一 一份简略的资产评估报告	39
案例研究二 拍卖风波引发的资产评估基准日选择问题	42

第二章

资产评估的基本方法	45
学习目标	45
知识点逻辑结构图	46
案例导入 一头牛的评估与阿尔弗莱德·马歇尔	46
第一节 市场法	47
第二节 成本法	56
第三节 收益法	65
第四节 期权定价法	70

第五节 评估结果的精确性与评估方法的选择	76
课外阅读材料	81
复习思考题	82
实训练习题	82
案例研究一 珠海中富收购评估事件	84
案例研究二 置出与置入资产评估方法是否有讲究	87

第三章

中国资产评估行业状况和准则体系	89
学习目标	89
知识点逻辑结构图	90
案例导入 经济越发展,资产评估越重要	90
第一节 我国资产评估行业发展概况	90
第二节 中国资产评估准则的演进与框架体系	98
第三节 资产评估通用准则	110
第四节 资产准则、操作指引及专家指引	115
课外阅读材料	118
复习思考题	118
实训练习题	119
案例研究 行业流行尊重客户目标尺度	119

第四章

资产评估程序与信息收集及分析	123
学习目标	123
知识点逻辑结构图	124
案例导入 看得见的正义	124
第一节 资产评估程序概述	124
第二节 资产评估具体程序和基本要求	126
第三节 资产评估中的信息收集与分析	134
第四节 资产评估工作底稿	141
课外阅读材料	143

复习思考题	143
案例研究 XX股份有限公司拟收购B投资有限公司股权项目评估程序	144

第五章

机器设备评估	147
学习目标	147
知识点逻辑结构图	148
案例导入 机器设备评估需要考虑所在行业状态、上下游产业状态及无形资产吗	148
第一节 机器设备评估概述	148
第二节 基于成本法的机器设备评估	153
第三节 基于市场法的机器设备评估	177
第四节 基于收益法的机器设备评估	182
课外阅读材料	184
复习思考题	184
实训练习题	185
案例研究 调整机器设备成新率是否就是虚假评估	186

第六章

房地产评估	189
学习目标	189
知识点逻辑结构图	190
案例导入 温州20年产权房续期引热议	190
第一节 房地产评估概述	191
第二节 收益法在房地产评估中的应用	204
第三节 市场法在房地产评估中的应用	211
第四节 成本法在房地产评估中的应用	216
第五节 其他方法在房地产评估中的应用	221
第六节 在建工程评估	233
课外阅读材料	236
复习思考题	236

实训练习题	236
案例研究 一个小数点之差引发的评估悲剧	238

第七章

无形资产评估	239
--------	-----

学习目标	239
知识点逻辑结构图	240
案例导入 广州医药集团向加多宝索赔 29.3 亿元的计算方式是否恰当	240
第一节 无形资产评估概述	241
第二节 收益法在无形资产评估中的应用	247
第三节 成本法和市场法在无形资产评估中的应用	252
第四节 典型无形资产的评估	256
课外阅读材料	279
复习思考题	279
实训练习题	280
案例研究 XX 股份有限公司 B 商标独家使用权价值评估	281

第八章

长期投资性资产评估	285
-----------	-----

学习目标	285
知识点逻辑结构图	286
案例导入 控制权溢价与流动性折扣比率	286
第一节 长期投资性资产评估的特点与程序	286
第二节 债券评估	288
第三节 长期股权投资的评估	291
第四节 其他长期性资产的评估	296
课外阅读材料	297
复习思考题	298
实训练习题	298
案例研究 计算利息支出时未扣除相关所得税造成企业评估值高估	299

第九章

流动资产评估	301
学习目标	301
知识点逻辑结构图	302
案例导入 摸牛屁股、数鸡、数猪——我很忙,但很快乐	302
第一节 流动资产评估概述	303
第二节 实物类流动资产的评估	306
第三节 现金和银行存款、应收账款及其他流动资产的评估	313
课外阅读材料	319
复习思考题	319
实训练习题	319
案例研究一 浙江枫林有限责任公司流动资产评估	321
案例研究二 不同类型流动资产评估的基本技术路线	325

第十章

资源资产评估	327
学习目标	327
知识点逻辑结构图	328
案例导入 自然资源资产离任审计与资源资产评估	328
第一节 资源资产概述	329
第二节 森林资源资产评估	332
第三节 矿产资源资产评估	338
课外阅读材料	345
复习思考题	345
案例研究 已进入稳产期成年竹林资产评估	346

第十一章

企业价值评估	349
学习目标	349
知识点逻辑结构图	350

案例导入 为何高科技互联网企业经营亏损却不妨碍其获得市场较高的估值	350
第一节 企业价值评估概述	350
第二节 控股权与少数股权、市场流通性与非流通性	358
第三节 收益法在企业价值评估中的应用	361
第四节 其他方法在企业价值评估中的应用	380
课外阅读材料	388
复习思考题	388
计算题	389
案例研究一 用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式应当一致	390
案例研究二 《景峰注射剂评估说明》的有关预测是否合理	391

第十二章

资产评估报告 395

学习目标	395
知识点逻辑结构图	396
案例导入 四川三名评估师因“出具证明文件重大失实罪”被判刑	396
第一节 资产评估报告的基本概念与分类	397
第二节 资产评估报告的基本内容及其编制	401
第三节 资产评估报告主要信息的披露及模式	416
第四节 如何正确阅读、使用及评判资产评估报告	426
课外阅读材料	428
复习思考题	428
实训练习题	428
案例研究一 资产评估报告内容规范性和完备性常见问题	430
案例研究二 ××评估机构引用其他专业报告是否恰当	431
案例研究三 为什么资产评估假设及期后事项是监管的重点	432

第十三章

以财务报告为目的的评估 435

学习目标	435
------	-----

知识点逻辑结构图·····	436
案例导入 “影帝”与“影后”——菜鸟工作的第一课·····	436
第一节 以财务报告为目的的评估概述·····	437
第二节 以财务报告为目的的评估实务应用·····	440
第三节 以财务报告为目的的评估报告·····	465
课外阅读材料·····	469
复习思考题·····	469
案例研究·····	469
第十四章	
国外评估准则 ·····	471
学习目标·····	471
知识点逻辑结构图·····	472
案例导入 顺势而为还是逆流而上——经济全球化带来了什么·····	472
第一节 国际评估准则·····	473
第二节 美国资产评估准则·····	481
第三节 欧洲评估准则·····	492
第四节 英国评估准则·····	502
第五节 澳大利亚与新西兰评估准则·····	508
课外阅读材料·····	517
复习思考题·····	518
案例研究 资产评估准则发展的趋势是本土化还是国际趋同·····	518
附录 资金时间价值系数表 ·····	520
附录 1 复利终值系数表·····	520
附录 2 复利现值系数表·····	522
附录 3 年金终值系数表·····	524
附录 4 年金现值系数表·····	526
参考文献 ·····	528

第一章

总论

学习目标

1. 掌握资产评估构成要素及其相互关系
2. 掌握资产的分类及其特征,准确界定评估对象
3. 掌握资产评估的特点,恰当理解资产评估
4. 掌握市场价值与非市场价值的划分标准、区别,在资产评估实务中恰当选择价值类型
5. 掌握资产评估假设的实质、各种评估假设的使用范围和约束条件及其在评估实务中的恰当使用
6. 掌握资产评估经济技术原则及其在资产评估实践中的应用
7. 熟悉资产评估中价值和价格的区别,合理定义评估结论
8. 熟悉非市场价值的主要价值类型
9. 熟悉资产评估一般目的与特定目的在资产评估实践中的相互关系
10. 熟悉资产评估特定目的在资产评估实务中的具体作用
11. 熟悉资产评估中的独立性、客观性和公正性等工作原则及其在评估实践中的体现
12. 熟悉资产评估与会计资产计价、审计等在专业及技术上的联系与区别
13. 熟悉资产评估的理论结构
14. 了解资产评估的学科性质

本章主要介绍资产评估的基本理论与原理,各知识点之间的逻辑结构如图 1-1 所示。

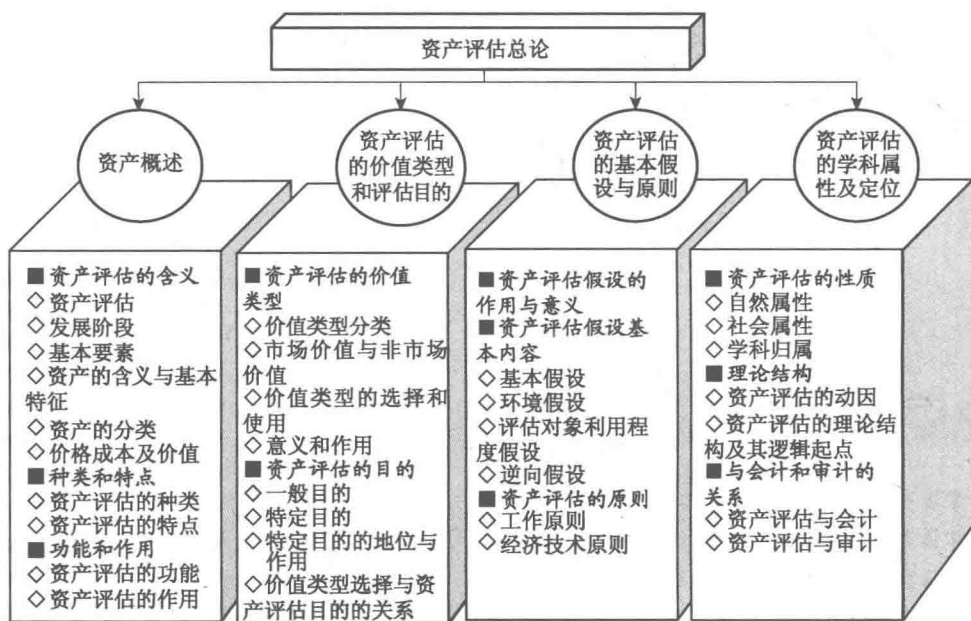


图 1-1 本章的知识点逻辑结构图

案例导入

肌肉记忆、一万小时定律与刻意练习

人体的肌肉是有记忆效应的,重复进行大量的同一动作,肌肉就会产生条件反射。乒乓球学员在启蒙阶段每天都必须进行成千上万次的对抽练习,为的就是要在无数次的训练中,寻找这样的感觉。NBA 联盟史上最佳射手之一的凯尔·科沃尔说过,投篮没有任何捷径可走,只有大量的投射训练才能让自己的肌肉永远保持在进球的感觉上。优秀射手在接球投篮的瞬间并不是去瞄框,而是去回忆最熟悉的进球感觉。瞬息万变的比赛,根本没有思考的余地,投篮,就是一种本能反应。作为早两年进入 NBA 联盟的师兄,库里把努力拼搏的队内文化灌输给了汤普森。连续两届 MVP 库里每天都至少命中 500 记三分球,同为射手的汤普森自然就感到了压力,并不自觉地加大自己的训练量,否则,他会寝食难安。NBA 训练营通常会从 10 月份开始,然而水花兄弟从 9 月份就投入到投篮、步伐、掩护、防守等最枯燥的训练之中。“我们牺牲了很多娱乐时间,但这会让我们走得更远。”

美国的两本畅销书,丹尼尔·科伊尔的《一万小时天才理论》与马尔科姆·格拉德韦尔的一本类似“成功学”的书《异类》,其核心都是“一万小时定律”,就是不管你做什么事情,只要坚持一万小时(最低限),基本上都可以成为该领域的专家。英国神经学家 Daniel Levitin 认为,人类确实需要这么长的时间,让脑部去理解和吸收一种知识或者技能,然后才能达到大师级水平。

实际上,任何一个工作10年的人都很有经验,但是他们中的大部分人并没有成为领域内专家。心理学家Ericsson的研究发现:决定伟大水平和一般水平的关键因素,既不是天赋,也不是经验,而是“刻意练习”的程度。即为了提高绩效而被刻意设计出来的练习,它要求一个人离开自己的熟练和舒适区域,不断地依据方法去练习和提高。这种刻意练习的程度,而不是单纯的工作经验,真正决定了顶尖大师和一般职员差距。有的人有10年工作经验,但是大部分时间都在无意识地重复自己已经做过的事情,真正刻意练习的时间可能10小时都不到。而有的人只有2年工作经验,但是每天花费大量额外的时间做刻意练习,不断挑战自己完成任务水准的极限。这也是为什么有的人工作10年,仍然不是专家,而有的人只用2年时间,就足够表现卓越!

资产评估中存在大量的职业判断,诸如评估方法选择、参数选取、风险评估等,资产评估知识技能的掌握及科学合理运用同样遵循“一万小时定律”,也需要每天花费大量额外的时间做刻意练习。

第一节 资产评估概述

一、资产评估的含义

资产评估是市场经济的产物,是一种独立服务于社会公众的公正性活动,同时又是一项具有明显商业性质的有偿服务活动。其业务涉及企业间的产权转让、资产重组、破产清算、资产抵押以及财产保险、财产纳税等经济行为。

(一) 资产评估

经历了上百年的发展,资产评估已成为在现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一,同时也成为了一个约定俗成的概念和专业术语。“评估”一词可以理解为价值的估算(评估的结果)或者是价值估算的准备工作(评估的行为)。英文资产评估一般用valuation或者appraisal(美国)表示。关于资产评估的定义,具有代表性的主要有:

(1)《国际评估准则——概念框架》:评估是一门需要专业判断的学科,在评估过程中,基于分析评估项目具体信息和情况的基础,评估人员需要运用专业判断才能从多种方法中选择适当的方法。职业判断时应考虑评估目的、价值类型和评估假设等因素,不应高估或低估评估结果。

(2)美国《专业评估执业统一准则》:评估(作名词时)是指形成价值意见的行为或过程;或一项对价值的判断;评估(作形容词时)是指属于价值评估的或与价值评估的操作或价值评估有关的服务。评估应当在数量上表示为确定的数值、数值区间或与以前评估意见、数量基准(如估税价值、抵押价值)的关系(如不大于、不小于)。

(3)《中华人民共和国资产评估法》(以下称《资产评估法》)第二条规定:“本法所称资产评估(以下称评估),是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。”

需要说明的是,考虑到我国《刑法》《公司法》《保险法》《证券投资基金法》《证券法》《公路法》《企业国有资产法》等七部法律已经使用“资产评估”这样的表述,《资产评估法》采用了“资产评估”这样的法律名称,而并没有采用“评估”“评估师”“估价师”等称谓,以确保法律之间的衔接统一。譬如,我国《刑法》第二百二十九条规定:“承担资产评

估、验资、验证、会计、审计、法律服务等职责的中介组织的人员故意提供虚假证明文件，情节严重的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金。”文中的“资产评估”职责针对所有的从事评估业务的评估专业人员而规定，不仅仅针对财政部门所管的资产评估类别的评估人员。因此，《资产评估法》中的资产评估概念是广义的，不单指财政部所管的资产评估类别，而是包括分别由财政部、国土资源部、住房和城乡建设部、商务部、保监会五个部门管理的资产评估、土地估价、房地产估价、矿业权评估、保险公估和旧机动车评估六大评估领域。

(4)《资产评估准则——基本准则》第二条指出：“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。”

综上所述，资产评估可以表述为：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，对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。也可简称为形成价值意见的行为或过程。资产评估作为一个专有名词，应当说具有多层含义：第一层含义，它是指一种社会经济活动——为了满足市场经济发展过程中各产权主体的需要所进行的一种经济活动；第二层含义，在资产评估后冠以“学”字就是“资产评估学”，目前资产评估学已经成为一个新的学科分支；第三层含义，它是指一种社会中介活动，或者说社会中介行业，如资产评估公司等；第四层含义，是指一种具体的职业或工作。

(二) 资产评估发展的基本阶段

资产评估的产生和发展是反应性的。关于资产评估的产生与发展沿革，有“原始评估→经验评估→科学评估”三段论和“经验评估→科学评估”两段论两种观点。

(1) 原始评估。在经济发展历经商品生产和商品交换的阶段后，出现了房屋、土地、牲畜等的交易活动，买卖双方都期望有信得过的第三方出面给出一个公平的成交价格，被请出来充当第三方角色的人，实际上扮演了类似现在评估师的角色。原始评估的主要特征是：①个别性和偶然性。由于生产力水平低下，价值较高的商品生产和交换不够频繁，评估对象的种类较少，估价活动只是偶尔发生的。②直观性。估价方法仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好，缺乏测评器具和手段。③非专业性。评估人员虽然是一定范围内德高望重的人，但却没有受过资产评估的专门训练，并不具备专业的评估知识和技能。所谓的资产评估仅仅是个体的、无组织约束的估价行为。④无偿性。资产交易双方无须支付报酬给评估人员，评估人员也无须对评估结果承担法律责任。

(2) 经验评估。随着生产力的不断提高，资产交易的频率和规模不断增大，使资产评估业务频繁发生，资产评估逐渐发展成为一个更加专业化的行业，并出现了一批具有一定专业经验的评估人员。经验评估阶段的标志是16世纪在欧洲安特卫普（现比利时）成立了世界上第一个商品和证券交易所。经验评估的主要特征是：①经验性。评估人员以历史的经验数据为依据并结合自己的实践经验知识进行评估，评估结果比原始评估更具有可靠性，但还未能实现评估工作的规范化和科学化。②有偿性。资产评估由专业人员进行且有偿服务。③责任性。评估机构或人员对评估结果，特别是对欺诈行为和其他违法行为所产生的后果负有法律责任。

(3) 科学评估。科学评估阶段的标志是 1792 年英国测量师协会的成立,该协会成为评估业的第一个专业团体,并于 1881 年被英国维多利亚女王授予“皇家特许”称号。19 世纪后期,由于火灾产生了保险诉讼,针对保险对象的赔偿数额,美国出现了专业评估公司。在科学评估阶段,资产评估理论研究也得到很大发展。新古典经济学派阿尔弗莱德·马歇尔率先将价值理论引入评估工作,并对销售对比、成本法、收益法进行了研究。随后,经济学家伊尔文·费雪对马歇尔提出的三种评估技术作了进一步探讨,发展并完善了收益法。1896 年,穆恩·约翰和杨·威廉在美国创建了美国评估公司,成为世界上最早的专业评估公司。科学评估阶段的主要特征是:①公司化的评估机构。评估机构通常是产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学的现代服务型企业,以自主经营、自负盈亏的企业法人形式进行经营管理。其客户是资产评估的委托方及相关当事人,其产品是提交给客户优质的资产评估报告。②专业化的评估人员。评估业务由专业机构进行,评估机构的从业人员应当受过资产评估或相关专业的教育,具有资产评估的专业知识、技能和态度,评估报告应当由具有执业资格的资产评估师签发。③多元化的评估业务。随着评估范围不断拓展,资产评估业务不仅包括有形资产评估和无形资产评估、单项资产估价和企业价值评估以及价值估算类业务和非价值估算类业务(咨询、评价等),从资产评估整个行业看,资产评估业务几乎无所不包。④科学化的评估方法。现代科学技术和方法在资产评估中的广泛应用,极大地提高了资产评估结果的准确性。⑤法律化的评估结果。评估师必须在评估报告上签章,评估机构和评估师对签章的资产评估报告负有相应的法律责任。资产评估活动向规范化、法制化方向发展。

(三) 资产评估的基本要素

资产评估作为一种价值鉴证过程,要经历若干评估步骤和程序,同时也会涉及以下基本要素,如图 1-2 所示。

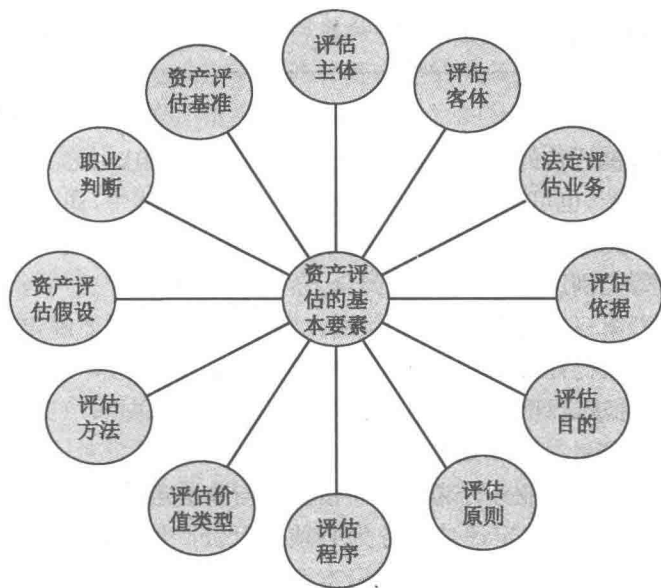


图 1-2 资产评估的基本要素