

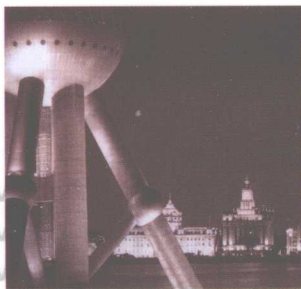
· 立 · 信 · 财 · 经 · 丛 · 书 ·

ASSETS VALUATION

资产评估学教程

(第二版)

(SECOND EDITION)



主 编 乔志敏 贾宁凤

副主编 晏 政 戴学珍

立信会计出版社

立信财经丛书

资产评估学教程

ASSETS VALUATION

(第二版)

(SECOND EDITION)

主 编 乔志敏 贾宁凤

副主编 晏 政 戴学珍

立信会计出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学教程/乔志敏等主编. —2版. —上海:立信会计出版社, 2007. 7

ISBN 978-7-5429-0954-1

I. 资… II. 乔… 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 116803 号

责任编辑 张立年
封面设计 周崇文

资产评估学教程(第二版)

| | | | |
|------|-------------------|--------|-----------------|
| 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 | 11.5 | 插 页 | 2 |
| 字 数 | 314 千字 | | |
| 版 次 | 2007 年 7 月第 2 版 | | |
| 印 次 | 2008 年 6 月第 10 次 | | |
| 印 数 | 27 001—30 000 | | |
| 书 号 | ISBN 978-7-5429-0954-1/F·0871 | | |
| 定 价 | 20.00 元 | | |

如有印订差错 请与本社联系调换

第二版前言

价值是市场经济条件下作为投资人和市场交易主体最为关心的问题之一。对资产价值的准确判断,是进行成功的资产投资和资产管理的关键所在。而资产评估则是为资产价值的确定提供合理参考依据的科学有效方法。我国的资产评估工作起始于国有企业的市场化改革,然而随着我国社会主义市场经济的发展,资产评估服务的需求范围已经远不限于此。资产评估的应用范围从国有企业的出售、合资合作、股份经营、破产清算等方面,拓展到了企业兼并收购、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,以及其他不同投资主体之间进行的各类资产交易等方面。可以说,资产评估正在被运用到资产交易、企业兼并与收购、企业财务管理、投资组合管理等业务领域。本书系统阐述了资产评估的各个方面,内容涉及资产评估的基本理论、基本程序和方法、机器设备评估、不动产(土地、房屋)评估、无形资产评估、金融资产评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估报告等方面,具有较强的操作性,同时对有关的关键理论问题进行了简明、深入的分析。

本教科书适用于具有经济学和财务管理学基础知识的高年级本科生,也适宜于从事资产评估及其关联事业的人士阅读。

本书由中央财经大学乔志敏、晏政、戴学珍、蓝颖文和北京中资房地产评估有限公司冯春雷等共同编写。本次修订由山西大学贾宁凤博士具体负责。

本书的出版得益于立信会计出版社首席策划张立年先生和中央财经大学贺小海先生的精心策划。许多组织和学者的研究成果(见参考文献)也为本书的写作提供了极大的帮助。在此一并致以衷心的感谢!

限于我们的学识及所掌握资料,书中不足之处甚多,祈望读者能够不吝赐正,一经采纳,即致谢意。来函请寄:北京市学院南路39号,中央财经大学管理工程学院,邮政编码100081。

作 者

于中央财经大学

2007年7月

目 录

| | |
|--|----|
| 第一章 导论 | 1 |
| 第一节 资产概述 | 1 |
| 一、资产的涵义(1) 二、资产类型(2) | |
| 第二节 资产评估的概念及其特点 | 3 |
| 一、资产评估的概念(3) 二、资产评估的特点(4) 三、资产评估与会计计价的区别(5) | |
| 第三节 资产评估的目的 | 6 |
| 第四节 资产评估的原则 | 7 |
| 一、资产评估的工作原则(7) 二、资产评估的经济原则(8) | |
| 第五节 资产评估的假设 | 9 |
| 一、继续使用假设(9) 二、公开市场假设(10) 三、清算假设(11) | |
| 第六节 资产的价值类型及评估标准 | 11 |
| 一、资产的价值类型(11) 二、资产评估标准(13) | |
| 第七节 本书的框架体系 | 14 |
| 练习题 | 15 |
| 讨论题 | 16 |
| 第二章 资产评估的程序与基本方法 | 17 |
| 第一节 资产评估的程序 | 17 |
| 一、资产评估项目的接洽(17) 二、组建资产评估项目小组(18) 三、拟定资产评估的工作方案(18) 四、收集与资产评估有关的资料(18) 五、待评估资产的清查核实和实地查勘(19) 六、资产评估的假设条 | |

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| 件、价值类型及评估标准分析(19) | 七、选择评估方法并进行估算(19) |
| | 八、编写资产评估报告(19) |
| | 九、与委托方办理提交报告和清算评估费用等手续(19) |
| 第二节 比较法 | 20 |
| 一、比较法的概念(20) | 二、比较法的评估程序(20) |
| 三、进行比较分析和调整的因素(20) | |
| 第三节 成本法 | 21 |
| 一、成本法的概念(21) | 二、成本法的评估程序(23) |
| 三、重置成本的估算方法(23) | 四、实体性贬值的估算(26) |
| 五、功能性贬值的估算(28) | 六、经济性贬值的估算(29) |
| 七、成新率的估算(30) | |
| 第四节 收益法 | 31 |
| 一、收益法的概念(31) | 二、收益法的评估程序(31) |
| 三、收益法的常用计算公式(32) | 四、预期资产净现金流的估算(33) |
| 五、折现率的估算(33) | 六、收益期限的确定(36) |
| 练习题 | 36 |
| 讨论题 | 39 |
| 第三章 机器设备评估 | 40 |
| 第一节 机器设备评估概述 | 40 |
| 一、机器设备涵义及其特点(40) | 二、机器设备的分类(41) |
| 三、机器设备的评估特点(43) | 四、机器设备评估的程序(43) |
| 第二节 机器设备的成本法评估 | 45 |
| 一、机器设备重置成本的测算(45) | 二、机器设备实体性贬值的估算(50) |
| 三、机器设备功能性贬值的估算(54) | 四、机器设备经济性贬值的估算(55) |
| 第三节 机器设备的市场比较法评估 | 57 |
| 一、市场比较法评估机器设备价值的步骤(57) | 二、市场比较法评估案例(58) |
| 练习题 | 60 |
| 讨论题 | 60 |

| | |
|---|-----|
| 第四章 不动产评估 | 61 |
| 第一节 不动产评估概述 | 61 |
| 一、不动产的概念(61) 二、不动产的特性(65) 三、不动产的分类(70) 四、不动产的估价原则(74) 五、不动产的估价程序(74) | |
| 第二节 不动产评估的理论基础 | 77 |
| 一、地租理论(77) 二、土地区位理论(77) 三、不动产价格体系(84) 四、不动产价格的影响因素(89) | |
| 第三节 不动产的收益法评估 | 99 |
| 一、基本思路及适用范围(99) 二、指标的估算(99) 三、残余法(104) 四、应用举例(105) | |
| 第四节 不动产的市场法评估 | 110 |
| 一、市场法基本原理(110) 二、市场法适用范围(110) 三、市场法操作步骤(111) 四、基准地价修正法(120) 五、应用举例(120) | |
| 第五节 不动产的成本法评估 | 125 |
| 一、成本法基本原理(125) 二、成本法适用范围(126) 三、成本法操作步骤(126) 四、土地使用权价格的估算(126) 五、建筑物价格(改良物残余价值)的估算(130) | |
| 第六节 不动产的剩余法评估 | 141 |
| 一、剩余法基本原理(141) 二、剩余法适用范围(141) 三、剩余法计算公式(143) 四、剩余法操作步骤(144) 五、应用举例(146) | |
| 第七节 不动产的路线价估价法评估 | 149 |
| 一、路线价估价法的含义和理论依据(149) 二、路线价估价法计算公式(150) 三、路线价估价法适用范围(150) 四、路线价估价法的程序(151) 五、路线价估价法的应用举例(154) | |
| 第八节 在建工程评估 | 155 |
| 一、在建工程的特点(155) 二、在建工程评估方法(156) | |
| 练习题 | 157 |
| | |
| 第五章 无形资产评估 | 161 |

资产评估学教程

| | |
|------------------------|------------|
| 第一节 无形资产评估概述 | 161 |
| 一、无形资产的概念(161) | |
| 二、无形资产的价值评估(164) | |
| 第二节 无形资产的评估方法 | 167 |
| 一、无形资产的收益法评估(168) | |
| 二、无形资产的成本法评估(172) | |
| 第三节 专利权和非专利技术的评估 | 174 |
| 一、专利权的评估(174) | |
| 二、非专利技术的评估(179) | |
| 第四节 商标权的评估 | 180 |
| 一、商标权的概念(180) | |
| 二、商标权的评估程序(181) | |
| 三、商标权的评估方法(181) | |
| 第五节 其他无形资产的评估 | 183 |
| 一、特许权的评估(183) | |
| 二、著作权的评估(185) | |
| 三、租赁权的评估(187) | |
| 四、商誉的评估(188) | |
| 练习题 | 190 |
| 讨论题 | 192 |
| 第六章 金融资产评估 | 193 |
| 第一节 金融资产评估概述 | 193 |
| 一、金融资产的概念(193) | |
| 二、金融资产的投资特点(194) | |
| 三、金融资产评估特点(195) | |
| 第二节 债券评估 | 196 |
| 一、上市债券评估(196) | |
| 二、非上市债券评估(196) | |
| 第三节 股票评估 | 198 |
| 一、股票价格(198) | |
| 二、上市股票评估(199) | |
| 三、非上市股票评估(200) | |
| 练习题 | 204 |
| 第七章 流动资产和其他资产评估 | 205 |
| 第一节 流动资产评估概述 | 205 |

| | | | | |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|----------------|
| 一、流动资产的涵义及特点(205) | 二、流动资产的分类(206) | 三、流动资产评估的程序(208) | | |
| 第二节 实物类流动资产的评估 | | 209 | | |
| 一、材料评估(209) | 二、在产品评估(212) | 三、产成品及库存商品的评估(214) | | |
| 第三节 债权类及货币类流动资产和其他资产的评估 | | 215 | | |
| 一、应收账款和预付账款的评估(215) | 二、应收票据的评估(217) | 三、待摊费用——预付费用和短期投资的评估(218) | 四、现金和各项存款的评估(220) | 五、其他资产的评估(220) |
| 练习题 | | | | 221 |
| 第八章 企业价值评估 | | | | 223 |
| 第一节 企业价值评估概述 | | | | 223 |
| 一、企业及企业价值(223) | 二、企业价值评估的一般用途(224) | 三、企业价值评估的范围(226) | | |
| 第二节 企业价值评估的加和法 | | | | 227 |
| 第三节 企业价值评估的收益法 | | | | 229 |
| 一、企业价值评估收益法的基本原理(229) | 二、企业价值评估模型(230) | 三、收益法评估参数的确定(234) | | |
| 第四节 企业价值评估的比较法 | | | | 240 |
| 一、企业价值评估比较法的基本原理(240) | 二、可比企业的选择(240) | 三、乘数的选择(241) | | |
| 练习题 | | | | 245 |
| 讨论题 | | | | 247 |
| 第九章 资产评估报告 | | | | 248 |
| 第一节 资产评估报告的基本内容 | | | | 248 |
| 一、资产评估报告的概念(248) | 二、资产评估报告的种类(248) | 三、资产评估报告的基本内容与格式(250) | 四、国有资产的资产评估报 | |

| | |
|--|-----|
| 告的核准及备案(256) 五、资产评估报告的作用(257) 六、资产评估报告的基本制度(258) | |
| 第二节 资产评估报告的编制..... | 260 |
| 一、资产评估报告的编制步骤(260) 二、资产评估报告编制的技术要点(262) | |
| 第三节 资产评估报告的利用..... | 263 |
| 一、委托方对资产评估报告的利用(263) 二、资产评估管理机构对资产评估报告的运用(265) 三、有关部门对资产评估报告的运用(265) | |
| 练习题..... | 266 |
| 讨论题..... | 266 |
| 附录一 ××工程局资产评估报告及说明..... | 267 |
| 附录二 复利系数公式和复利系数表..... | 305 |
| 附录三 练习题参考答案..... | 343 |
| 主要参考文献..... | 358 |

第一章 导 论

【本章学习目的】 通过本章的学习,你应该能够:(1) 辨识资产的类型。(2) 理解资产评估的概念,阐明资产评估的特点。(3) 分析资产评估目的和资产评估价值类型之间的关系。(4) 理解并学会运用资产评估原则。(5) 理解并分析资产评估目的和资产评估假设之间的关系。(6) 理解并运用国际资产评估标准。

第一节 资产概述

一、资产的涵义

资产是指经济主体拥有或者控制的、能够以货币计量并给经济主体带来经济效益的经济财物,包括房屋、土地、机器设备等有形物,以及商标权、专利权、特许经营权等无形物。

“资产”与“财产”的涵义是基本相同的,不过前者多用于经济,而后者多用于法律。^① 严格来讲,资产和财产在含义上是有区别的。财产是金钱、财物及民事权利、义务的总和。其本质是一种权利,即对一物占有、享用和处分的独占权利,或者说是检判一经济物品的排他性权利,它是从法律角度去认识财物和权益的。而资产是从经济学角度去

^① 黄少安先生认为,财产是产权的客体,是与主体分离的、能够被人们拥有的、有使用价值的稀缺对象;资产是特指用于生产经营活动,以求实现保值和增值目的的财产;资本是为追求利润而投入生产经营活动的资产。从概念的外延上看,三者依次缩小。摘自《《国有资产管理概论》,经济科学出版社 2000 年版)。

认识有价值的财产和权益的,其本质在于它可用于取得未来的利益或是未来事业的源泉。没有法律效力的财物和权益虽然有价值,但未必是财产;而有法律效力的财产一般来讲都是资产。因此,资产往往以财产的面貌出现。在论及某单位、某个人的资产时,它与财产没有严格的区别。在企业生产中,只有作为生产要素投入生产经营活动的财产才叫资产,它一般具有增值的要求,而其他的财产则不具有这种要求。

二、资产类型

资产可以按照存在形态、能否独立存在、是否具有综合获利能力等标准进行分类。

(一) 有形资产和无形资产

资产按照存在形态可以划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、房地产、河流、森林、矿产等,一般也可以将有形资产的财产权利归属于有形资产。无形资产是指那些没有实物形态的资产,如专利技术、著作权、商标权、商誉等。

(二) 可辨认资产和不可辨认资产

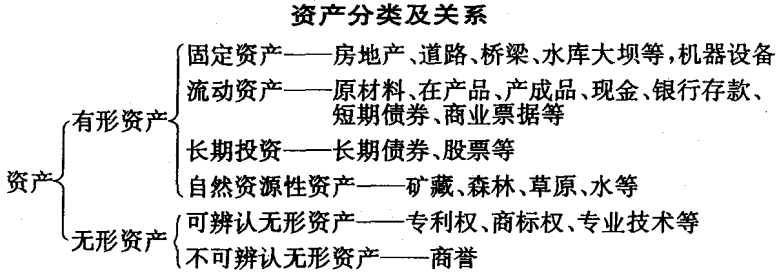
资产按照能否独立存在的标准,可以划分为可辨认资产和不可辨认资产。可辨认资产是指能够独立存在的资产,所有的有形资产和除商誉以外的无形资产,都是可辨认资产。不可辨认资产是指不能独立于有形资产而单独存在的资产,商誉是唯一的不可辨认资产。商誉通常是由名称或特许使用的声誉、信誉、历史文化、经验等因素综合形成。由于商誉是不可辨认的资产,因而也无法单独进行转让。

(三) 单项资产和整体资产

资产按照是否具有综合获利能力分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件资产,如一台车床。整体资产是有一组单项资产组合而成的具有综合获利能力的资产综合体,如一个具有正常经营活动能力或潜在能力的企业的所有资产、一个单独的生产车间。

有形资产、无形资产、可辨认资产、不可辨认资产之间的关系,如图表 1-1 所示:

(图表 1-1)



第二节 资产评估的概念及其特点

一、资产评估的概念

资产评估是对资产在某一时点的价值进行估计的行为或过程。具体地讲，资产评估是指符合国家有关规定的专门机构和人员，依据国家的有关规定，为了特定的评估目的，遵循适用的评估原则，选择适当的价值类型，按照法定的评估程序，运用科学的评估方法，对特定资产的价值进行估算的过程。

从事资产评估业务的机构和人员，是资产评估工作中的主体，必须符合国家在资产评估方面的有关规定，即具有从事该项业务的行业及职业资格并登记注册。国家的有关规定是指资产评估活动所应当遵守的有关法律、法规、政策文件等，它是资产评估的依据。特定的评估目的，是指资产业务发生的经济行为，它直接决定和制约资产评估的价值类型确定和评估方法选择。评估原则即资产评估工作的行为规范，是处理评估业务的行为准则。价值类型是对评估价值的质的规定，它取决于评估目的，对评估方法的选择具有约束性。评估程序是资产评估业务的工作步骤。评估方法是估算资产价值所应有的特定技术方法。特定资产是待评估的对象。评估主体、评估对象、评估依据、评估目的、评估原则、价值类型、评估程序、评估方法是资产评估工作的八个构成要素。

二、资产评估的特点

通常情况下,资产评估具有以下特点:

(一) 时点性

所谓时点性,是指资产评估是对评估对象(即待评估资产)在某一时(间)点的价值的估算。这一时点是所评估价值的适用日期,也是提供价值评估基础的市场供求条件及资产状况的日期,我们将这一时点称为评估基准日。评估基准日相对于评估(工作)日期而言,既可以是过去的某一天,也可以是现在的某一天,还可以是将来的某一天。比如,我们现在(2000年9月10日~2000年10月2日)要评估一宗房地产的价值,根据委托人(客户)的要求不同,评估基准日可能是1999年12月18日,也可能是2000年10月10日,还可能是2001年4月25日。具体的评估基准日,需要根据客户的资产业务要求,与客户协商确定,或者由客户指定。资产评估结果即评估价值,是反映资产在评估基准日这一时点的市场供求状况和资产状况下的资产价值,因而估价结果具有较强的时效性,很容易过时,这就需要不断地进行更新,以反映最新的市场信息。

(二) 市场性

资产评估一般要估算的是资产的市场价值,因而资产评估就需要通过对评估基准日的市场实际状况进行模拟,以求评估价值(或说评估价格)尽可能地接近资产在评估基准日的市场价值。评估价值(价格)是否客观,需要接受市场价格的检验,如果两者的差异在允许的范围内,则说明评估结果是比较客观的。市场价格又可以称为交易价格,它是指在市场交易中,特定交易的买卖双方实际成交的货币额。市场价格又可以根据买卖双方交易时所处的地位不同、所掌握的市场信息不同等状况,分为公平市场价格和非公平市场价格。公平与不公平都是相对而言的,公平市场价格是对买卖双方来讲都不吃亏(不是凭某一个人的感觉判断的),非公平市场价格是对买卖双方来讲,一方占了另一方的便宜。最为公平的市场价格就是市场价值。市场价值是“一资产

在公开竞争的市场上出售,买卖双方行为精明,且对市场行情及交易物完全了解,没有受到不正当刺激因素影响下所形成的最高价格。”^①更明确地说,市场价值是最可能价格。

(三) 预测性

一般来说,一项资产之所以有价值,是因为预期其未来能够产生净收益。一项资产的市场价值是对其未来产生的净收益的现实反映。因而通常是首先对资产预期能够产生的净收益进行预测,然后将各个时期的净收益预测值折现为现值后加总,来估算资产价值。既然是根据预测性假设进行评估,最后的评估结果也就带有不确定性。^②

(四) 公正性

资产评估服务于资产业务的需要,对于资产业务的任何一方当事人来说,都应当具有独立性。资产评估的目标是为了估算出服务于资产业务要求的客观价值,不应当受到任何人的主观干预。资产评估的公正性表现为:(1) 资产评估遵循正确适用的评估原则,依照法定的评估程序,运用科学的评估方法,这是公正性的技术基础;(2) 评估主体应当与资产业务及其当事人没有利害关系,这是公正性的组织基础。

(五) 咨询性

资产评估为资产业务所提供的评估价值,是一种专业化、市场化的咨询服务,评估结果本身并没有强制执行的效力,评估主体只是对评估结论的客观性负责,而不对资产交易价格的确定负责。评估价值是为资产业务提供的一个参考价值,最终的成交价格取决于资产业务当事人讨价还价的能力。

三、资产评估与会计计价的区别

资产评估不同于会计计价,这主要表现为:资产评估是由与资产业

^① Byrl N. Boyce: Real Estate Appraisal Terminology, Ballinger Publishing Co., 1975, P. 137.

^② Aswath Damodaran:《投资估价》第2页,清华大学出版社1999年版。

务无利害关系的评估主体,即独立的具有资产评估资格的社会中介机构,为资产的交易和投资提供公平的价值尺度,它反映的是资产在评估基准日的客观价值;会计计价一般是由企业的财会人员或个人理财人员为投资者、债权人和经营管理者提供资产价值信息的一种经常性工作,它以持续经营为前提,遵循的计价原则是历史成本原则。会计计价有时需要以评估价值为依据对资产的账面价值进行调整。

第三节 资产评估的目的

资产评估目的是指资产评估行为所服务的经济活动,也即估价结果的期望用途。进行资产价值的评估,一般是为了给资产的买卖、租赁、抵押、保险理赔、课税、征用补偿、拍卖底价、分割或合并、损害赔偿等行为提供可资参考的价值基础。至于个人之间是否必须进行资产评估,应根据资产业务当事人的意愿和具体情况而定。对国有资产业务的资产评估,国家作了明确的规定。

国家规定在发生国有资产转让、国有企业兼并、国有企业出售、国有企业联营、国有资产占有单位实行股份经营、中外合资合作、国有企业清算等经济行为时,必须进行资产评估;在以国有资产进行抵押、担保、租赁时,是否需要进行资产评估,由当事人根据具体情况自行决定。国有资产转让是指国有资产占有单位有偿转让超过百万元,或占全部固定资产原值 20% 以上的非整体性资产的经济行为。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接受其他企业的产权,使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体。企业出售是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权出售行为。企业联营是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。股份经营是指国有资产占有单位实行股份制经营方式的行为,包括法人持股、内部职工持股、向社会发行股票。中外合资合作是指国有资产占有单位与外商