

资产评估 理论与方法

Zichan Pinggu
Lilun Yu Fangfa

刘桂良 晏艳阳 郑毅 编著

西南财经大学出版社

资产评估理论与方法

刘桂良 晏艳阳 郑毅 编著

责任编辑:涂洪波

封面设计:大涛视觉传播设计事务所

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.xcpress.com/
电子邮件:	xcpress@mail.sc.cninfo.net
邮 编:	610074
电 话:	028-7353785 7352368
印 刷:	四川机投气象印刷厂
开 本:	850mm×1128mm1/32
印 张:	7.75
字 数:	175千字
版 次:	2002年1月第1版
印 次:	2002年1月第1次印刷
书 号:	ISBN 7-81055-930-3/F·772
定 价:	20.00元

1. 如有印刷、装订等差错,可向本社发行部调换。
2. 版权所有,翻印必究。

会湘楚才俊 计天下财富

(代总序)

在风光旖旎的湘江之畔，钟灵毓秀的岳麓山旁，坐落着一所素有“千年学府”之称的全国重点综合性大学——湖南大学。湖南大学的历史最早可追溯至公元 976 年岳麓书院的创建，千余年来，这里学脉绵延，弦歌不绝。

公元 2000 年 4 月，原湖南大学与原湖南财经学院合并，成立了新湖南大学。2000 年 7 月，原湖南财经学院财政会计系与信息统计系信息管理教研室、原湖南大学国际商学院会计教研室合并，组建成新湖南大学会计学院。这是我国综合性重点大学中的第一个会计学院，也是我国第一个涵盖专业最多、学科跨度最大的会计学院，下辖会计学系、财政税务学系、信息管理学系和财务管理学系。

湖南大学会计学院最早可追溯到 1960 年，经过几代人的不懈努力，会计学院走过了一段光辉而又不平凡的历程。20 世纪 90 年代前，会计学专业独成一体，在全国独树一帜。《财务研究》成为我国财会界的一道亮丽的风景线，如今财务研究之风席卷祖国的财会大地；“湘财证券”、“天职致信”、“三门软件”从这里悄然起航，如今已成为我国财经界的佼佼者；众多的会计学子从这里起飞，如今已成为全国各大院所和企事业单位的顶梁之才。20 世纪 90 年代中期，财政学与会计学联手，走上了一条宏

观管理与微观管理融合发展的道路，“大财政”与“大会计”相对接，从而碰撞出了兼有两大学科优势的财务管理学。财务管理学至今仍保持着它的优势和特色。千禧年来临之际，天赐良缘，代表古老“数字世界”的财会专业与代表新“数字经济”的信息管理学合拢，可谓强强联合，如虎添翼。

目前乃至未来，摆在我们目前的首要任务是，如何把“大融合”这篇大文章写好，为此，我们提出了“走进数字世界，共创会计学院”的行动纲领，号召会计学院全体教师紧紧围绕“学术研究”与“学科建设”两大主题，狠抓学科融合性的研究与教学工作，力争在较短时间里初见成效。摆在读者面前的，便是在新世纪里我院学科融合的第一份“见面礼”。

全套学术丛书共十部，作者大多为我院中青年骨干教师，学科覆盖全院各专业，选题大多为博士学位论文、国家社科基金和博士后出站报告，具有创新性、融合性和致用性等特点。

学术贵在创新。知识的生命在于创新，理论创新是本套丛书的首要标准。经济学研究的一般规律是，制度创新的前提是理论创新，理论创新的意义远远超过对制度本身的创新或变迁。本套丛书在进行政策、制度与方案设计的研究中，始终贯穿着理论创新的主线，“在现实中阐释，在阐释中创新”。本套丛书的主题，不仅来自各该学科本身尚未解决的问题，更来自于“信息经济”、“金融工具创新”等社会经济环境变迁及其对该学科的重大撞击。

学术贵在兼容。知识之间具有互补性，两项知识加在一起的价值可以大于这两项知识各自价值之和。每个人都知道一些别人不知道的知识，没有人知道所有人知道的知识。在知识社会里，没有不同资源所有者的合作，只有不同知识者的合作。本套丛书正体现了这一思想，它有文、理、工的融合，有财务、会计、审

计与财政税收的融合，有信息管理、信息系统、网络经济与财会审计、财税的融合。正是这一特色，才使得这一丛书做到了既可以相互区别，又可以相互补充。

学术贵在致用。经济学与管理学均为致用之学，丛书的著作都立足于现代化建设的实际，以服务改革开放实践，适应教书育人需要为宗旨。既可为财经院校教书育人提供丰富的理论材料，也能给全社会财经领域的研究者和实践者提供有益的理论参考。

本套丛书在创作过程中，得到了上海财经大学、财政部财政科学研究所、中南大学、西南财经大学、中南财经政法大学等博士点和博士后流动站导师的关怀和指导，也参考了国内外大量的优秀文献；在组稿过程中，我们得到了湖南天职孜信会计师事务所及其董事长陈永宏高级会计师的大力支持，得到了立信会计出版社沈敖大先生的热情帮助，在此一并致以谢忱。由于受作者水平和时间的限制，加之知识经济时代的信息处于不断的变化和更新之中，书中定有不少遗漏和错讹，有悖我们的初衷，恳望识者指正！

伍中信

2001年春节于长沙岳麓山下

湖南大学会计学院学术专著系列

编委会

主编 伍中信

策划 王善平 邓康霖

编委(按姓名笔画为序)

王广明	王善平	邓小洋	刘贵生	刘正光	刘建明
伍中信	朱顺泉	张双照	陈纪瑜	陈永宏	苏武俊
姜灵敏	郭平	谢诗芬	彭江平	熊哲玲	樊行健

目 录

第一章 资产评估理论概论	(1)
一、资产评估理论的结构	(1)
二、资产评估的概念	(6)
三、资产评估的价值标准	(17)
四、资产评估环境	(21)
五、资产评估的理论基础——产权理论	(24)
六、资产评估与资本运营	(31)
第二章 资产评估假设	(37)
一、我国资产评估假设体系	(37)
二、关于违背评估假设的讨论	(40)
第三章 资产评估职业风险与法律责任	(43)
一、资产评估风险的概念	(43)
二、评估风险分析与控制	(52)
三、资产评估的法律责任	(58)

第四章 资产评估职业管理机制研究	(62)
一、世界资产评估职业管理机制简介.....	(62)
二、我国资产评估管理机制建设问题探索.....	(76)
第五章 现行市价法运用理论研究	(82)
一、现行市价法运用的一般理论.....	(82)
二、参照物的选择及其价格类型的确定.....	(97)
三、调整因素及调整系数的确定.....	(99)
第六章 成本法运用理论研究.....	(115)
一、成本法运用的一般理论	(116)
二、重置成本的确定	(120)
三、资产评估中重要调整因素的测定研究	(123)
第七章 收益现值法运用研究.....	(160)
一、收益现值法的一般运用理论	(160)
二、收益额的合理预计	(169)
三、折现率确定的讨论	(182)
四、收益期限	(192)
第八章 资产评估过程与方法机理研究.....	(193)
一、资产评估基本过程与方法	(193)
二、资产评估的计价基础	(195)
三、资产评估基本方法的比较	(201)
四、资产评估基本方法的选择	(202)

第九章 期权定价方法在资产评估中的应用研究·····	(212)
一、期权定价的基本原理 ·····	(212)
二、期权定价理论在资产评估中的运用 ·····	(215)
三、PS 与 PM 相结合在品牌评估中的运用 ·····	(231)
参考书目·····	(236)
后记·····	(237)

第一章 资产评估理论概论

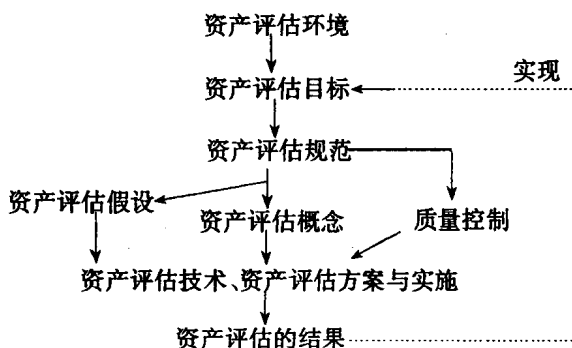
随着我国市场经济体制的建立,特别是资本市场的发育与完善、资本经营的兴起,资产评估越来越重要,对资产评估理论的研究也越来越重视。所以,建立资产评估理论体系是资产评估学首先要解决的问题。根据“理论的概念”和资产评估的实践综合可得资产评估理论:在长期的资产评估实践中,经过思维运动所提炼和归纳出来的关于资产评估的理性认识,是由资产评估的一套基本假设和完整的概念与行为规范所构成的系统化的知识体系。目前,在专业领域里很难发现称之为资产评估理论的完整体系,相对会计、审计、财务丰富的理论而言,资产评估理论就显得太贫乏了。于是,我们试图对资产评估理论进行探索,期望能为广大资产评估理论研究者起到抛砖引玉的作用。

一、资产评估理论的结构

在《现代汉语词典》中,对结构的解释是:“结构是各个组成部分的搭配和排列”。借此解释,资产评估理论结构是指资产评估理论各组成要素以及这些要素之间的排列关系。这种排列具有“有序性”、“层次性”、“整体性”,即:资产评估各要素之间的相关性有一定的规则,有一定的层次,这就构成了资产评估理论研究的起点和资产评估的基本理论和应用理论;同时资产评估各要素构成资产评估理论的有机整体——资产评估理论体系。

从资产评估的产生与发展分析,它是市场经济发展的客观需

求,资产评估的目的就是为了满足市场经济发展的需要,而这种“需要”是随市场经济发展的不同程度而改变的。所以,我们认为资产评估理论是“以资产评估目的为起点,以资产评估环境为前提,以资产评估基本理论和应用理论有机构成的资产评估理论体系”。具体包括:资产评估环境,资产评估目标,资产评估规范,资产评估概念,资产评估假设,资产评估技术、资产评估方案与实施,资产评估的结果与质量。其结构图为:



这一结构,强调资产评估是市场经济发展的产物,强调从实践中提炼高于实践并能指导实践的评估理论。

(一)以资产评估环境为前提

资产评估环境是指资产评估行为受到政治体制和经济体制等多因素的影响。业内人士都清楚地认识到不同的政治体制和经济体制,对资产评估行业的设立和管理均不相同,赋予它的地位、作用也不相同。不同的法律模式直接影响资产评估的法律体系,也影响资产评估规范的制定;不同的文化模式将制约资产评估的行为,影响资产评估的社会地位和声誉;市场经济发展的不同程度以及企业管理行为将直接决定资产评估的目的,企业会计行为将直

接影响被评估资产的相关信息;科学技术的发展决定被评估资产的技术性能、功能贬值、获利能力;计算技术影响被评估资产的经济贬值和获利能力的计算;市场的发育程度制约资产评估信息的收集、评估价值标准的选择,影响资产评估行业的发展速度。所以,资产评估环境是资产评估的前提。

(二)以资产评估目的为起点

资产评估目的是资产评估理论研究的出发点,因为:

1. 资产评估目的是连接资产评估系统与资产评估环境的桥梁

因为资产评估目的的概念就是指被评估资产的某种权利在(或发生变更或管理的需要等)特定经济行为中价值的评定与估算。这样,即是同一资产,在不同的经济行为下,将可能采用不同的评估方法、评估依据、评估价值标准,也就获得不同的评估结果(即评估价值取值区间),而各种经济行为取决于资产评估环境。所以,资产评估目的是资产评估环境对资产评估系统的要求的反映,也是资产评估系统满足资产评估环境的要求的结果。正因为资产评估在不同经济行为下,能获得同一资产的各种价值评定结果,所以,这就证明了资产评估目的是连接资产评估系统与资产评估环境的桥梁。

2. 资产评估目的是联系资产评估理论与资产评估实践的纽带

资产评估目的在理论上决定了资产评估行为,是为实现被评估资产价值的评定和估算的要求。因为要获取被评估资产的评估价值,则必须有一系列的评估假设、评估原则、评估组织工作、评估程序和方法与资产评估行为规范。评估者也相信只有这样,才能给客户或潜在的资产评估结果使用者提供一个公正、客观、可信的资产评估价值(这也是资产评估的本质所在)。由此可见,在资产评估领域,一切资产评估行为,均是围绕实现资产评估目的而进行

的,资产评估目的也是依赖资产评估行为来实现的。所以,资产评估目的引导了资产评估系统的建立与运行,资产评估目的是联系资产评估理论与资产评估实践的纽带。

3. 资产评估目的能推理、论证其他抽象范畴

因为要实现资产评估目的就应有一个公开市场假设、继续使用假设、评估时点假设等等,才能获得适当的评估价值;又由于要实现资产评估目的并使评估价值可信,当然少不了完整的资产评估原则、资产评估方法和程序;资产评估目的本身就是对资产评估客体价值进行客观、公正的评定,这也是资产评估本质的体现。

4. 资产评估目的具有可知性

资产评估目的是可知的,虽然不同的经济行为构成不同的资产评估目的。资产评估目的是客观需要在人们主观上的反映,人们能认识且可以根据客观需要决定资产评估目的,它能满足社会各投资者和企业管理的需要。

(三)以资产评估规范为核心的资产评估基本理论

资产评估规范既是资产评估的基本理论,又是资产评估应用理论。它来源于实践,又服务于实践。它是衡量和考核资产评估质量的依据,也是提高资产评估执业素质和质量的保证,是评估者的行为指南。其内容具体包括:资产评估基本准则,资产评估质量控制准则,资产评估职业道德准则,资产评估继续教育准则。

1. 资产评估基本准则

资产评估基本准则是资产评估执业规范体系中的重要组成部分,是注册资产评估师执行资产评估业务的权威性标准,是规范注册评估师的执业行为规范。它迫使资产评估师保持独立、客观、公正的态度。资产评估基本准则主要包括按:资产要素和资产评估过程制定的资产评估具体准则与具有指导作用的不同资产评估方

法、技术应用规范和常用参数。

2. 资产评估质量控制准则

资产评估质量控制准则是围绕资产评估质量的特征与要求,为确保资产评估质量,并要求资产评估工作符合资产评估职业标准和工作规范而建立的制度、政策和程序的总称。其结构是:以资产评估项目质量控制为基础,以资产评估机构全面质量管理为核心,以资产评估协会的监督、考核为补充的资产评估质量控制系统。

3. 资产评估职业道德准则

资产评估职业道德准则是为规范注册资产评估师的职业道德行为,维护注册资产评估师崇高的职业形象,保证资产评估质量的规范。它主要包括:以执业品德、执业纪律、专业胜任能力为核心的资产评估的职业道德基本准则,以及对违反职业道德行为的裁决指南。

4. 资产评估继续教育准则

资产评估继续教育准则是为提高注册资产评估师的执业素质和资产评估的质量而制定的规范。它主要包括继续教育的内容与形式、组织与实施、检查与考核准则。

(四)以资产评估假设作为资产评估概念的前提

资产评估假设,是构成资产评估理论的一部分,也是建立资产评估概念的前提条件,以及实现资产评估目的、降低资产评估风险的必要条件。如果:没有“继续使用假设”,则被评估资产就不可能有价值,就没有了评估客体,失去了资产评估的意义;没有“公开市场假设”,就无法确定被评估资产在即将发生的经济行为时的市场价值,就不可能获取被评估资产的市价,就不可能有商品等价交换评估原则;没有“可预测性假设”,就无法计算未来经济效益,就无

法使用合理的资产评估方法和程序来获取资产的获利能力;没有“可替代性假设”,就不能对被评估资产价值进行恰当地评定与估算,就没必要索取参照物和其他市场信息,就没法确定那些具有惟一性资产的评估值等等。这些都说明资产评估假设是资产评估的前提条件。

(五)在资产评估假设和资产评估概念的基础之上,制定实现评估目的技术、程序等规范和进行评估质量控制措施与方法以获得宏观、公正、可信的资产评估价值

二、资产评估的概念

“资产评估是指由专门机构和人员,依据国家规定和有关资料,根据特定的目的,遵循适用的原则,选择适当的价值类型,按照法定的程序,运用科学的方法,对资产价值进行评定和估算的过程。”《资产评估学》(1999年版,中国财政经济出版社)中的定义,与其他论文和书本里的定义基本上差不多,均是将资产评估的基本要素进行组合。即未能反映资产评估主体、资产评估依据、评估方法、评估客体、评估目的、评估原则的组合。可遗憾的是未能反映资产评估的性质,即未能反映资产评估是什么性质的“活动”或“过程”,也未对有关要素进行科学地界定。对此,我们要对资产评估进行定义。

(一)资产评估者的内涵

资产评估者是指资产评估主体,即资产评估由谁来承担。它包括两层内容:评估机构和评估人员。

1. 评估机构的性质

我国已结束了对资产评估机构(包括专营机构和兼营机构)的脱钩改制、重新注册登记,并将资产评估行业归属到中介服务行

业。作为中介服务行业的主体,它们首先应具备独立性、客观性、公正性,然后才具备专业化、职业化。所以,我国资产评估机构的设置,应是独立于任何行政事业单位或企业之外,经行业管理部门批准、工商部门注册,由注册资产评估师或注册会计师(自然人)组成的、自负盈亏、独立核算、对自己的工作成果承担法律责任的中介服务机构。这一机构具有其特殊的性质,它不是以盈利为目的、不只是为客户服务,也不是靠降低工作成本来参与市场竞争。而是以高质量服务为目的、在不伤害社会公众利益的前提下竭诚为客户服务,以资产评估高质量服务参与市场竞争。它不允许法人参股或投资,也不允许非注册资产评估师(或非注册会计师)投资、参股。资产评估的组织结构在我国主要有有限责任公司制和合伙有限责任制两种形式。

资产评估机构的权利是:资产评估机构有权在法律规定的业务范围内,接受资产占有单位的委托,也可以接受经占有单位同意与被评估资产有关的其他当事人的委托,或是资产行政管理部门的委托,依法独立从事资产评估业务;资产评估机构承担资产评估业务不受地区和行业的限制;资产评估机构实行有偿服务,依法收取资产评估费用;资产评估机构有权要求资产占有方如实提供评估所需的各种资料。

资产评估机构的义务是:资产评估机构须依法独立、客观、公正地从事资产评估业务;资产评估机构对资产占有方提供的资料和数据、评估结果,应严格保密;资产评估机构按“业务约定书”中的要求,完成评估工作;当评估机构、评估师与委托方或其他与评估业务有关的当事人有利害关系时应回避。

对资产评估机构的管理,应使用行业自律管理和法律监控相结合的管理制度。

2. 注册资产评估师素质要求

作为称职的资产评估师,要求知识广、能力强、职业道德水平高;作为评估小组还必须是:评估人员的知识结构合理,整体文化素质高。本文提出对资产评估师素质要求的一览表:

资产评估师素质基本要求表

内容	专业知识	专业技能	专业经验	职业道德
第一层 资格要求	熟悉资产评估、会计、经济法、税法、房屋建筑理论、资格系统、管理、工程、设备、机电等的基础理论教育	能理解、分析、评价、判断、协调、组织、沟通能力	协助完成3个以上项目,参与资产评估或相关工作5年	具有独立性、公正性、客观性、公正、专任、遵守法规、对客户负责、行业形象
第二层 执业要求	熟悉各项资产评估方法,能独立、客观、公正、专任、遵守法规、对客户负责、行业形象	能独立、客观、公正、专任、遵守法规、对客户负责、行业形象	主持2个以上项目,参与资产评估或相关工作6年以上	
第三层 发展要求	全面、熟练、掌握、运用、评价、分析、判断、协调、组织、沟通能力	能编制、审核、评价、分析、判断、协调、组织、沟通能力	有2年以上项目,参与资产评估或相关工作	