

博学



博学 · 财政学系列

SERIES OF FINANCE

ZICHAN PINGGU XUE

资产评估学 (第二版)

朱萍 王辉 朱良 编著



复旦大学出版社



博学·财政学系列

ZICHAN PINGGU XUE

资产评估学 (第二版)

朱萍 王辉 朱良 编著

 复旦大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/朱萍,王辉,朱良编著. —2 版. —上海:复旦大学出版社,2011.2
(复旦博学·财政学系列)
ISBN 978-7-309-07891-6

I. 资… II. ①朱…②王…③朱… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 013215 号

资产评估学(第二版)

朱萍 王辉 朱良 编著
出品人/贺圣遂 责任编辑/王联合

复旦大学出版社有限公司出版发行
上海市国权路 579 号 邮编:200433
网址:fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>
门市零售:86-21-65642857 团体订购:86-21-65118853
外埠邮购:86-21-65109143
宁波大港印务有限公司

开本 787×960 1/16 印张 29.25 字数 498 千
2011 年 2 月第 2 版第 1 次印刷
印数 1—5 100

ISBN 978-7-309-07891-6/F·1674
定价:42.00 元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社有限公司发行部调换。
版权所有 侵权必究



“博学而笃志，切问而近思。”

(《论语》)

博晓古今，可立一家之说；
学贯中西，或成经国之才。

第二版前言

首版《资产评估学》出版至今已近六年,其间得到了众多院校的采用,并在实务界得到好评。在这六年中,我国的资产评估业无论在理论研究还是在法规建设和评估实务操作方面都取得了较大的发展,尤其是建立了较完善的资产评估准则体系,从而使资产评估中的一些概念有了较明确的含义,例如有关价值类型的含义、企业价值评估的内涵等。为此,我们需要对原书中的相关内容进行修订,使新版教材在相关内容的表述上更具规范性、准确性。

本版《资产评估学》由朱萍、朱良负责修订。全书各章修订的分工为:第一、二、三、六、八、九、十、十一章由朱萍修订,第四、五、七、十二、十三、十四章由朱良修订。由于我们的水平有限,书中的不妥之处欢迎大家批评指正。

编 者
2011年1月

前 言

资产评估是市场经济中非现金类资产交易的基础。它既是一种中介服务,也是每一个从事资产管理、涉及资产交易的人士所需掌握的基础知识。目前,随着我国市场化改革的深入和对外开放程度的提高,如何进一步规范我国的资产评估,如何进一步使我国的资产评估与国际资产评估接轨,是我国资产评估界面临的问题,也是我们编写本书的意图。本书的编写采用评估理论与评估案例相结合的方式,并且力求将国际资产评估准则的相关内容介绍给读者。旨在为财政学专业的本科生及研究生提供完整、前沿的学科知识;同时为会计师事务所及资产评估师执业提供专业帮助。由于我们的水平有限,书中的不妥之处欢迎大家批评指正。

本书的编写分工如下:朱萍编写第一、二、三、六、八、九、十(第一、三、四节)、十一章;王辉编写第四、五、十二、十三章和案例四、六;朱良编写第七章、第十章第二节和案例三;毕丽编写案例一、二;陈榕编写案例五;最后由朱萍、王辉负责统稿。

编 者
2005 年 3 月

内 容 提 要

资产评估是市场经济中非现金类资产交易的基础。它既是一种中介服务,也是每一个从事资产管理、涉及资产交易的人士所需掌握的基础知识。本书的编写采用了评估理论与评估案例相结合的方式,同时将最新的国际资产评估准则的相关内容介绍给读者。第一编共五章阐明资产评估的基本原理与基本方法;第二编以机器设备评估、房地产评估、无形资产评估三章反映单项资产评估的原理与方法;第三编主要以成本法、收益法、期权法阐明企业价值评估的实际运用;第四编反映的是资产评估报告的内容及应用,同时以六个具体而有代表性的案例实景展现各类资产的评估实践。

本次修订兼顾了我国最新的资产评估准则法和评估实践。本教材适合高校财政专业本科生及研究生课堂教学,同时也非常适合于会计师事务所及资产评估师执业需要。

目 录

第一编 资产评估的基本理论与基本方法

第一章 资产评估的基本概念	1
第一节 资产的含义.....	1
第二节 资产评估的含义及其在市场经济中的功能.....	3
第三节 资产评估的特点.....	6
第四节 资产评估的目的.....	9
第五节 资产评估的主体与客体	16
第六节 资产评估与会计、审计的关系.....	19
第二章 资产评估的基本原理	21
第一节 资产价值形成理论	21
第二节 资产评估的价值类型	23
第三节 资产评估的假设	27
第四节 资产评估的原则	29
第三章 资产评估的基本方法	32
第一节 成本法	32
第二节 收益法	41
第三节 市场法	52
第四节 资产评估方法的选择	59
第四章 资产评估准则	61
第一节 资产评估准则概述	61
第二节 我国资产评估准则	62
第三节 国际资产评估准则	82
第四节 美国资产评估准则	93

第五章 资产评估程序	102
第一节 资产评估程序概述.....	102
第二节 资产评估基本程序.....	103
第三节 国有资产评估项目的核准备案.....	120

第二编 单项资产评估

第六章 机器设备评估	124
第一节 机器设备评估概述.....	124
第二节 成本法在机器设备评估中的运用.....	131
第三节 市场法在机器设备评估中的运用.....	153
第七章 房地产评估	158
第一节 房地产评估概述.....	158
第二节 房地产价格及其影响因素.....	167
第三节 成本法在房地产评估中的应用.....	178
第四节 收益法在房地产评估中的应用.....	191
第五节 市场法在房地产评估中的应用.....	198
第六节 其他方法在房地产评估中的应用.....	208
第七节 在建工程评估.....	219
第八章 无形资产评估	223
第一节 无形资产评估概述.....	223
第二节 无形资产评估的一般方法.....	235
第三节 技术型无形资产评估.....	254
第四节 非技术型无形资产评估.....	265

第三编 企业价值评估

第九章 企业价值评估的基本原理	281
第一节 企业价值评估概述.....	281
第二节 企业价值评估的基本方法及其选择.....	287
第十章 成本法在企业价值评估中的运用	296
第一节 成本法评估程序.....	296
第二节 流动资产评估.....	298

第三节 长期投资评估	312
第四节 其他资产评估	320
第十一章 收益法在企业价值评估中的运用	323
第一节 收益法评估模型	323
第二节 企业收益及其预测	326
第三节 折现率和资本化率及其估测	337
第四节 运用收益法评估企业价值的案例	344
第十二章 期权法在企业价值评估中的运用	348
第一节 期权概述	348
第二节 期权估价模型	352
第三节 期权法评估企业价值的思路	356

第四编 资产评估报告与案例

第十三章 资产评估报告	362
第一节 资产评估报告的基本概念及作用	362
第二节 资产评估报告的基本内容及编制	367
第三节 资产评估报告的应用	379
第十四章 资产评估案例	383
案例一 国产机器设备评估案例	383
案例二 进口机器设备评估案例	387
案例三 房地产评估案例	392
案例四 商标权评估案例	404
案例五 专利权评估案例	411
案例六 企业价值评估案例	417
附录	446
附录1 复利终值系数表	446
附录2 复利现值系数表	448
附录3 年金终值系数表	450
附录4 年金现值系数表	452
附录5 标准正态分布面积	454
参考文献	456

第一编 资产评估的基本理论与基本方法

第一章 资产评估的基本概念

第一节 资产的含义

一、资产的概念

资产一般是指国家、企业或其他单位以及个人所拥有或控制的,能以货币计量的经济资源,包括各种财产、债权和其他权利。

在资产评估中要准确理解资产的概念应把握以下几点:

1. 资产是经济资源,它具有能够为其所有者或控制者带来经济利益的潜能

从投资的角度看,资产的价值等同于它所能带来的经济利益的价值,经济利益越大,资产的价值就越高。购买资产的目的就是为了获得经济利益,一切能为所有者或控制者带来现实或潜在经济利益的经济资源都是资产。

2. 经济资源必须能够以货币计量

如果经济资源不能以货币计量,尽管能给其所有者或控制者带来利益,或者说具有某种效用,却不能进入市场交易。这同时也说明经济资源必须具有排他性、稀缺性,否则就不存在通过市场交易获得控制权的必要性。

3. 有权从经济资源中获利的人(包括法人与自然人)不能局限于经济资源的拥有者,还包括经济资源的控制者

强调经济资源的控制者也有权从经济资源中获利,对于确定企业资产的边界,具有重要的意义。

首先,对企业而言,资产的实质是一组权益,它与所有权和控制权概念相联系。一切财产物资、债权和其他权利只要归企业所控制,就可成为企业资产,无论企业对它们是否拥有所有权。虽然企业资产权利因所有权和控制权的区别具有不同性质,前者是企业“自有资产”,后者是企业“借入资产”,但不应以所有权为界限来划定企业的资产。

其次,企业作为法人,从组织生产经营的角度看,资产是企业所控制的一切经济资源。它们在生产技术联系上是一个整体,不会因资产所有权与控制权的区别而改变企业资产的边界。

再次,即便目的是要确定企业所有者权益的价值,也不可能在实物资产中划分出哪些资产是企业具有所有权的资产,只能先确定企业全部控制资产的总价值,然后减去全部负债,计算出所有者资产的价值,即所有者权益。因此说所有权概念不是资产确认的起点,它仅是资产价值的一种科学解释。

二、资产评估中资产与会计中资产含义的区别

资产评估中的资产含义与会计中的资产含义并不完全相同,两者主要存在以下区别。

(1) 会计将资产作为负债和所有者权益的总称,用会计恒等式表示为:资产 = 负债 + 所有者权益。在会计中资产被认为是以各种形态被占用或运用的资金的存在形态,强调的是实际资产投入与运用后形成的资产。一些在现实中确实存在但未耗费或占用资金的资产被排除在资产的范围之外,如划拨土地的价值、企业的商誉等。而资产评估中的资产却要一一考虑这些重要的方面,不能遗漏。

(2) 会计是通过将单项资产的记录累加得出整体资产,而资产评估是把企业资产看作整体盈利能力的价值。

(3) 会计对资产的计价采用历史成本,不能准确反映具体资产的现实价值,而资产评估反映的是资产的现实价值。

三、资产评估中确认资产的标准

1. 现实性

现实性表明经济资源在评估时点已经存在,是已经发生的经济活动的结果,并且在评估时点仍然存在。例如,某项专利是企业购买的结果,并且在评估时点仍处于有效保护期。某些经济资源虽是经济活动的结果,并曾经形成过资产,但因技术进步等因素已失去应有的价值,则不具备现实性。

2. 控制性

控制性是指以企事业单位或个人对经济资源的控制权来确定被评估资产的边界,而不论资产是用自有资金投资购建,还是负债购建,或是租入。

3. 有效性

有效性一是表明已无实际资产对应的待摊费用等不能列作被评估资产;二是表明无论是否劳动产品,只要有效用即可作为被评估资产。例如土地使用权、

专利权都不是劳动产品,但可为其控制者带来经济利益。

4. 稀缺性

稀缺性表明要获得具有稀缺性的经济资源的控制权就必须付出代价。也正因为如此,经济资源才成为资产。

5. 合法性

合法性是指企事业单位或个人控制的经济资源要合法取得,受到法律保护,即非法经济资源不能被确认为被评估资产。

第二节 资产评估的含义及其在市场经济中的功能

一、资产评估的概念

资产评估是指专业评估机构和人员,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。

由上述定义可知资产评估涉及十项基本要素:(1)评估主体,表明由谁来进行评估,评估主体既可以是自然人,也可以是合伙人或法人,是资产评估工作的主导者。(2)评估客体,即被评估的资产,又称评估对象,是对评估内容的界定。(3)评估依据,即评估工作中遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及收费标准和其他参考依据。(4)评估目的,即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求,或资产评估结果的具体用途,它对价值类型的选择具有约束作用。(5)评估原则,即资产评估的行为规范,是协调评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。(6)评估程序,即资产评估工作从开始准备到最后结束所应遵循的工作顺序。(7)评估价值类型,即对资产评估价值的质的规定,它对评估参数的选择具有约束性。(8)评估方法,即资产评估所运用的特定技术,它是确定资产价值的具体手段和途径。(9)资产评估的假设,即资产评估前针对资产业务的前提条件假设。(10)资产评估基准日,即资产评估价值对应的时点。以上要素构成了资产评估活动的有机整体,我们将在第一编的各章中进行具体探讨。

二、资产评估的产生与发展

当人的劳动成果从物物交换转变为以货币为媒介的交换时,便产生了商品经济。但早期的商品经济是以交换劳动成果为主。随着社会分工的不断细化、

生产资料私有制的形成和社会化大生产的发展,土地、资本、设备、技术(无形资产)等生产的必要条件也需要通过市场机制来进行配置,这时就产生了对进入市场的生产要素进行定价的客观需求。但是资产评估成为社会分工中的一个专业性行业,则是现代市场经济的产物,同时也与产权理论的发展有密切联系。

首先,随着现代商品经济的发展,生产要素流动、组合的市场化程度日益提高,大大发展了资产业务。从资产所有权的组合、变动来看,不同所有者的合资、合作和联营,企业兼并、合并和分设,企业租赁、出售以及实行股份制等,使资产流动日趋社会化;从资金流动的角度看,融资租赁、抵押贷款、发行债券等普遍发展,使资产业务与信用紧密结合;从生产要素的再生产角度看,不仅仅是生产要素的购置和按历史成本收回的过程,而且需要考虑由物价变动与无形损耗所导致的重置成本的变化,同时还需考虑财产保险的问题。此外,不动产的买卖、租赁,企业的破产、清算等也进一步拓宽了资产业务。资产业务的社会化、多样化、普遍化对资产评估的技术与法规提出了较高的要求,从而使资产评估得到了相对独立的发展,成为一个不同于财务会计的专门行业。

其次,随着现代产权理论的发展,生产要素与产权在市场上的流动、组合,不仅仅局限于所有者之间,或所有者与使用者之间,而且存在于不同占有者与使用者之间。例如,我国的土地使用权的买卖,国有企业之间的购并、联营等。这就大大扩大了对资产评估业务的需求。

再次,为维护市场平等竞争的法规、促进科学技术的发展、保护知识产权,不仅有形资产的流动需要市场配置,从而需要评估作价,无形资产的流动也需要由市场进行配置,从而对无形资产的评估正日益成为资产评估业中的一项重要业务。

三、资产评估在市场经济中的功能

资产评估功能是指资产评估这一特定经济行为自身应有的内在功能和效用。概括地讲,在市场经济中,资产评估具有以下功能。

1. 为资产业务提供价值尺度

资产评估通过对资产的现时价值进行评定和估算,为各项资产业务提供公正的价值尺度。这是资产评估最基本的功能。就像任何商品不能没有价值尺度一样,在生产要素、产权等生产条件由市场配置的情况下,各项资产业务都需要有与之相适应的、符合该资产业务性质的价值尺度,才能在维护当事人合法权益的基础上,保证资产业务的顺利进行。

2. 价值鉴证

资产评估通过对被评估资产进行价值判断,可以起到价值鉴证的作用。虽然资产评估这种鉴证活动一般不具有法律效力,但仍然是资产业务当事人各方进行决策的重要依据。

3. 优化资源配置

资产评估优化资源配置的功能具有两方面的含义。

首先,资产评估是生产要素、产权进入市场的必要条件。在市场经济中,资源配置的主角是市场,要优化资源配置,就要充分发挥市场对生产条件,即资金、资产、产权的配置。可以说市场经济的深层内核是资金、资产、产权的商品化。资金市场、资产市场、产权市场的产生和形成,是资源配置以市场为主的重要标志,其中,资产市场与产权市场存在的基础即是资产评估。科学、规范的资产评估不仅能维护交易各方的合法权益,保证资产市场、产权市场的有序运行,而且可以为资产和产权的配置提供正确信号,从而起到优化资源配置的作用。

其次,由于一项资产往往具有多种用途,因此在资产评估中,按最优使用原则对资产的价格进行估算,有利于资产的优化配置和流动。例如,评估市中心的一块土地,这块土地按有关规定,可以用于建造商住楼,也可以用于建造一般居民住宅,显然按前者用途估价要高于后者。这说明好的资产评估可以在不影响其他人权益的前提下,运用最优使用原则为委托人提供符合职业标准的咨询,从而使优化资源配置具有可能性。

4. 促进企业账实相符和资产完整

由于市场供求关系发生变化、通货膨胀等原因,企业固定资产的重置成本与历史成本存在较大差异,投资性资产的价值也会变动。这一现象一方面将导致按固定资产账面原值提取的折旧缺乏合理性,另一方面会造成投资者无法从企业的财务报告中全面、真实地知晓企业资产的价值。

为此,在《国际会计准则》及许多国家的会计制度中,提倡或允许同时使用历史成本和现行公允价值对有关资产进行记账和披露。例如,91—92版的《国际会计准则 16——固定资产会计》第 21 条指出:“有时财务报表不是在历史成本的基础上编报,而是将一部分或全部固定资产以代替历史成本的重估价值编报,折旧也相应地重算……”再如,国际会计准则委员会理事会在 1998 年苏黎世会议上决定,投资可用公允价值记账。然而,不论是企业的固定资产还是投资性资产的公允价值,通常都需由具有专业资格的评估师根据以市场为基础的证据进行评估来确定。

5. 防止国有资产流失和促进国有企业改革顺利进行

市场经济体制下,在国有企业产权变动的过程中,合理定价是关键。转让价格过低会导致国有资产流失、国家利益受损;而转让价格过高,又会导致资产无人接盘,进而影响国有企业改革进程。虽然影响国有企业转让定价的因素很多,例如职工安置问题、企业债务问题等,但是国有企业转让定价的基础始终是企业的评估价值。因此,在国有企业产权变动过程中,公正、客观的资产评估是防止国有资产流失和促进国有企业改革顺利进行的基础。

第三节 资产评估的特点

资产评估是对资产的确认、计价和报告。与财务会计等资产计价业务相比,资产评估具有现实性、市场性、专业性、预测性、公正性、咨询性和时效性等特点。充分理解和把握资产评估的特点,有助于进一步理解资产评估的含义,对于提高资产评估质量具有重要意义。

一、现实性

现实性是指以资产评估基准日为时间参照,按这一时点资产的实际状况对资产进行评定估算。

资产评估基准日是确定资产评估价格的基准时间。由于各种资产都是处于不断运动和变化中资产的数量、结构、状态和价格不可能固定不变。因此,资产评估只能是评估某一时点资产的价格,它不能准确反映评估基准日以外时期资产的状况。为了科学地进行资产评估,使评估结果具有可解释性,同时也为了使客户和公众能够合理利用,评估时必须确定评估基准日。评估基准日一般选择与资产业务或评估作业时间较接近的时间。

资产评估的现实性具体体现在以下三个方面。

1. 完全以现实存在为依据

资产评估直接以现实存在作为资产确认、估价和报告的依据,不与过去业务及其记录进行衔接、均衡,因此不受连续会计程序的滞后影响。例如,一台设备已使用 10 年,年折旧率为 5%,根据财务会计的计量,该设备的成新率为 50%。而资产评估不以会计上已计提多少折旧作为评估现状的依据,而是以资产的实际状况为依据。如果经工程技术检测,该设备还可使用 15 年,那么该设备的成新率为 $15 \div (10 + 15) \times 100\% = 60\%$ 。

2. 强调客观存在

形式上存在而实际上已消失的资产、形式上不存在而事实上存在的资产,在资产评估时都要以实质上的客观存在为依据来修正。例如,呆滞的债权、现实中已无资产或权利对应的待摊费用等,在评估时就将它们从资产目录中删除。而账外资产则应通过资产评估予以反映。

3. 以现实为基础反映未来

资产评估经常涉及对未来的预测。预测需根据资产过去和现实的状况来考虑未来的发展变化,以及引起变化的因素等。资产评估中的预测更强调现实,它把资产的未来状况抽象成现实状况在时间维下的逻辑延伸。例如,对某企业进行评估,预测其未来若干年的收益有两种思路:一种是从企业的现实出发,即考虑其筹资能力、市场和产品开发能力、现实经营状况和未来改善的可能等,预测其未来收益;另一种也考虑企业的现实,但较多地考虑转让后新业主的筹资开发能力、经济管理能力的改善等因素,来预测其未来收益。显然,后一种预测思路不符合资产评估的现实性要求,因为资产评估中的预测只能通过现实在未来的逻辑延伸来捕捉现实资产的走势。

二、市场性

市场性是资产评估区别于财务会计的显著特征。财务会计既反映市场交易,又反映企业内部的资源变换,企业内部资源变换在时空上是与市场相分离的。资产评估则是在模拟市场条件下,对资产进行确认、估价和报告,并且接受市场的直接检验。

资产评估的市场性具体表现在两个方面:

首先,在评估资产的市场价值时,一切评估要素均需源自市场。即使是非市场交易业务,其评估也要采用由市场所决定的参数。例如,有一台设备,企业在购置时享受了10%的价格折扣优惠,但是现在评估该设备时需采用现实市场的正常价格,而不能根据其原始发票来确定其重置全价。

其次,评估结果的有效性要接受市场标准的检验。市场交易的资产业务,评估结论的有效性直接受到市场检验,如果评估值与成交价大相径庭,就说明评估质量较低。非市场交易的资产业务,虽然没有市场成交价来进行检验,但检验评估结果有效性的尺度仍以市场为基础。例如,以税收为目的的评估,以保险理赔为目的的评估等。