



博学 · 财政学系列

资产

Zichan Pingguxue

Boxue · Caizhengxue Xilie

评估学

朱萍 主 编
王辉 副主编

 复旦大学出版社
<http://www.fudanpress.com.cn>

博学



博学·财政学系列

资产

Zichan Pingguxue

Boxue · Caizhengxue Xilie

评估学

朱萍 主 编
王辉 副主编



复旦大学出版社

<http://www.fudanpress.com.cn>

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/朱萍主编. —上海:复旦大学出版社,
2005.8
(复旦博学·财政学系列)
ISBN 7-309-04603-X

I. 资… II. 朱… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 073877 号

资产评估学

朱萍 主编 王辉 副主编

出版发行 复旦大学出版社

上海市国权路579号 邮编 200433

86-21-65118853(发行部) 86-21-65109143(邮购)

fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

责任编辑 王联合

总编辑 高若海

出品人 贺圣遂

印刷 浙江省临安市曙光印务有限公司

开本 787×960 1/16

印张 28 插页 2

字数 487 千

版次 2005年8月第一版第一次印刷

印数 1—5 000

书号 ISBN 7-309-04603-X/F·1011

定价 38.00 元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

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

目 录

第一篇 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	3
第一节 资产的含义.....	3
第二节 资产评估的含义.....	5
第三节 资产评估的特点.....	8
第四节 资产评估的目的	11
第五节 资产评估的主体与客体	17
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 资产的价值类型	23
第三节 资产评估的假设	28
第四节 资产评估的原则	29
第三章 资产评估的基本方法	33
第一节 成本法	33
第二节 收益法	42
第三节 市场法	54
第四节 资产评估方法的选择	61
第四章 资产评估的基本准则	63
第一节 资产评估准则概述	63
第二节 国际资产评估准则	65
第三节 美国资产评估准则	76
第四节 我国资产评估准则	84
第五章 资产评估的基本程序	92
第一节 资产评估程序概述	92

第二节	资产评估的业务受理	92
第三节	资产评估的前期准备	95
第四节	资产评估的评定估算	106
第五节	资产评估的核准备案	108
第六节	资产评估的整理归档	111

第二篇 单项资产评估

第六章	机器设备评估	117
第一节	机器设备评估概述	117
第二节	成本法在机器设备评估中的运用	124
第三节	市场法在机器设备评估中的运用	146
第七章	房地产评估	150
第一节	房地产评估概述	150
第二节	房地产价格	158
第三节	房地产评估的成本法	166
第四节	房地产评估的收益法	174
第五节	房地产评估的市场法	181
第六节	房地产评估的其他方法	189
第七节	在建工程评估	198
第八章	无形资产评估	201
第一节	无形资产评估概述	201
第二节	无形资产评估的一般方法	213
第三节	技术型无形资产评估	234
第四节	非技术型无形资产评估	244

第三篇 企业价值评估

第九章	企业价值评估的基本原理	263
第一节	企业价值评估概述	263
第二节	企业价值评估的方法及选择	267
第十章	加和法在企业价值评估中的运用	275
第一节	加和法评估程序	275

第二节 流动资产评估	277
第三节 长期投资评估	290
第四节 其他资产评估	298
第十一章 收益法在企业价值评估中的运用	300
第一节 收益法评估模型	300
第二节 预期收益与收益期的确定	304
第三节 折现率的确定	315
第十二章 期权法在企业价值评估中的运用	323
第一节 期权概述	323
第二节 期权估价模型	327
第三节 期权法评估企业价值的基本思路	331

第四篇 资产评估报告与案例

第十三章 资产评估报告	339
第一节 资产评估报告概述	339
第二节 资产评估报告的内容	342
第三节 资产评估报告的应用	358
第十四章 资产评估案例	362
案例一 国产机器设备评估案例	362
案例二 进口机器设备评估案例	367
案例三 房地产评估案例	372
案例四 商标权评估案例	384
案例五 发行经营权及广告权评估案例	391
案例六 企业价值评估案例	399
附录	428
附录1 复利终值系数表	428
附录2 复利现值系数表	430
附录3 年金终值系数表	432
附录4 年金现值系数表	434
附录5 标准正态分布面积	436
参考文献	438

第一篇

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,它具有能够为其拥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,一切能为拥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,尽管能给其拥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都相联系。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) 会计是通过对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

一、资产评估的概念

资产评估是指专业评估机构和人员根据特定的目的,遵循客观经济规律和公正的准则,按照法定的标准和程序,运用科学的方法,对资产的现时价格进行评定和估算。其核心是对资产在某一时点的价格进行估算。

由定义可知,资产评估由六大基本要素组成,即评估目的、评估主体、评估客体、估价标准、评估规程和评估方法。评估目的表明为什么要进行资产评估,评估价值为何种资产业务服务,它在评估过程中直接决定采用何种估价标准,并对评估方法的选择具有一定的制约。评估主体即评估人,表明由谁来进行评估,它可以指自然人,也可指合伙人或法人。评估客体表明资产评估的对象,它是对评估内容的界定。估价标准是指资产评估采用的价值类型,是对评估价值的质的规定性,它对评估方法的选择具有一定的约束。评估规程是指资产评估必须遵循的规则和程序。评估方法是确定资产评估值的具体手段与途径,它既受估价标准制约,又要根据实际可用资料和评估对象的具体情况来选择。

二、资产评估的产生与发展

当人类的劳动成果交换从物物交换发展到以货币为媒介的交换时,便产生了商品经济。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、技术等生产的必要条件也需要通过市场机制来进行配置,这样就产生了对进入市场的生产要素进行定价的客观需求。例如,拥有资本而不拥有土地的投资者要想投资农业,就需向土地所有者购买或租借土地,这就产生了对土地出让价格或租赁价格进行估价的需要。再如,既不拥有土地,也不拥有资本,仅拥有技术的投资者要想投资农业,就需要同时租借土地与资金,这时不仅需对土地的租金进行估价,还需对资金的时间价值进行估价。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着密切的联系。

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、合并和分立,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、发行债券等的普遍发展,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和无形损耗所导致的重置成本的变化,同时还要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、普遍化、多样化对资产评估的技术与法规提出了更高的要求,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,不再局限于所有者之间,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。例如我国土地使用权的买卖,国有企业之间的购并、联营等。这就大大增加了资产评估业务的需求。

再次,为维护市场的平等竞争,为促进科学技术的发展,为保护知识产权,不仅有形资产的流动需要市场配置,无形资产的流动也需要由市场进行配置。对无形资产的评估正日益成为资产评估中的一项重要业务。

三、资产评估在市场经济中的功能

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格一样,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. 界定与维护各产权主体的合法权益

资产评估具有公正地界定与资产有关的各方,如不同所有者、占有使用者所拥有或控制的资产份额及价值量的作用,从而可以维护各产权主体的合法权益。

在现代产权制度下,普遍实行所有者与经营者相分离,并且广泛发展产权的转让和重组,这其中既有资产所有权的变动,又有法人财产权的变动。因此在产权流动过程中既要维护资产所有者的所有权,又要维护经营者的法人财产权。资产评估在产权变动过程中通过公正地界定各有关主体的产权边界和估价,可以有效地解决作价不公、假公济私、损害国有资产利益等问题,起到维护各产权

主体合法权益的作用。

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。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,而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,这块地按有关规定,既可用于建造商住楼,也可用于建造一般居民住宅,显然按商住楼用途估价要高于居民住宅用途。这说明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方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、足额补偿和资产完整

在通货膨胀情况下,资产的重置成本与历史成本的差额随通货膨胀率的增长而急剧扩大,即企业固定资产账面金额大大低于其实际价值,从而导致按固定资产账面原值提取的折旧明显过低。这一方面会造成企业更新改造资金过少,人为降低企业更新改造能力,影响企业长远发展;另一方面造成企业盈利虚增,有可能掩盖企业经营管理不善、效益低下的问题,同时还造成财政收入虚增,进而影响社会总供求平衡。此时若进行资产重估,就有助于克服企业账实不符、补偿不足的问题。

此外,由于我国的财务制度对企业自创无形资产、土地使用权价值、商标和商誉的价值等大多无记录,因此企业的全部资产价值不能从账面上得到反映。通过资产评估明晰上述资产的价值,则可使企业的全部资产在会计账簿上得到全面反映。

5. 在促进对外开放的同时,维护国家权益

现代市场经济是开放的经济,我国作为发展中国家,积极引进国外的先进技术、设备和管理技能尤为重要。其中,中外合资经营、合作经营是有效的形式。在中外合资、合作过程中,按照国际惯例公平作价是正确处理投资各方权益关系的基本原则。这就要求资产评估机构提供达到国际专业水平的评估服务,这种

评估服务既是吸引外资流入的基础工作,又是维护国家权益的重要技术保障。

6. 防止国有资产流失,推动国有企业改革顺利进行

市场经济条件下,缩小经营性国有资产范围、国有资本逐步退出竞争性领域是我国国有企业改革的大方向。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;转让价格过高,又会导致无人愿意购买,影响国有企业改革进程。虽然影响国有企业转让价格的因素很多,如职工安置问题、企业债务问题等,但企业资产评估值是确定国有企业转让价格的基础。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推动国有企业改革顺利进行的重要保障。

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的,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,在评估时就应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,以征纳税为目的的评估,以保险理赔为目的的评估等。

三、专业性

正确的资产价格的推测与判断,要求评估人员既要掌握一套科学严谨的评估理论与方法,又要掌握与资产评估相关的房屋结构、机器设备、工程技术以及财务会计等方面的专业知识。资产评估是一门专业性很强的学问,评估人员在掌握了一定的专业理论知识后,还需在实践中不断充实专业知识,不断积累资料和经验,提高专业技能,才能较全面地掌握资产价格的情况,并进行综合、分析、判断和归纳,形成真实客观的知识。

四、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控制主体带来经济利益的、具有稀缺性的经济资源,这说明资产的确认与计价都需要预测。例如,评估某项无形资产(如专利)的价值,就需要预测其经济寿命,以及在经济寿命期内每年给其控制者带来的超额收益等。因为在其经济寿命结束后,该专利就不再具有无形资产的性质。再如,通过预测房屋、机器设备的尚可使用年限,来确定成新率,从而评估其重置成本价值。

五、公正性

公正性是指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,而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人中任何一方的需要。公正性表现在两个方面:一是资产评估是按公允、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,这是公正性的技术保证;二是评估机构或人员通常是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织保证。公正性使资产评估结论常用于财产诉讼和政府对财产的征用等情形。

六、咨询性

咨询性是指资产评估是为资产业务提供专业化估价意见,这个意见本身并无强制执行的效力,评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责,而不对资产业务定价决策负责。因为资产评估为资产交易提供的估价往往只是当事人要价和出价的参考,最终成交价取决于双方谈判的结果。此外,由于资产评估是由具有一定知识结构的专家组成的专业评估机构进行的,在资产评估过程中积累了大量资产信息,能够为社会各方面优化资产业务提供咨询。