

21世纪财经类规划教材

资产评估

秦中甫 杨录强 主 编
王 颖 高 丽 副主编

3

清华大学出版社

F20-43
Q451

21世纪财经类规划教材

资产评估

秦中甫 杨录强 主 编
王 颖 高 丽 副主编

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本教材依据最新颁布实施的资产评估的准则和法律规范编写,反映了资产评估发展的最新状况,全面系统地介绍和阐述了资产评估基本原理和基本技术方法,较为详细地介绍了资产评估原理和技术的具体应用。本教材内容涵盖理论、实务和管理各方面。

本书适合普通高等院校经济类、管理类专业的本科生,尤其是资产评估、审计学、金融学、会计学、财务管理等专业的本科生学习使用,也可供从事资产评估实务工作的人员参考。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/秦中甫,杨录强主编. —北京:清华大学出版社,2009.12

(21世纪财经类规划教材)

ISBN 978-7-302-21441-0

I. ①资… II. ①秦… ②杨… 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(2009)第 204178 号

责任编辑:梁云慈

责任校对:宋玉莲

责任印制:李红英

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座

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

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者:北京四季青印刷厂

装 订 者:三河市兴旺装订有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印 张:18.5 插 页:1 字 数:351 千字

版 次:2009 年 12 月第 1 版

印 次:2009 年 12 月第 1 次印刷

印 数:1~4000

定 价:29.00 元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:010-62770177 转 3103 产品编号:033272-01

前 言

资产评估是市场经济中合理确定资产价值的有效手段,是市场经济中不可或缺的基础性专业活动和公正性中介行业。我国的资产评估业产生于 20 世纪 80 年代后期,是伴随社会主义市场经济的建立而发展起来的。二十多年间我国资产评估行业获得了长足发展,在维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益的过程中发挥了不可替代的作用。随着社会主义市场经济体制的不断发展,产权交易和各类资产评估业务成为日益普遍的经济现象,可以预见,随着市场经济的进一步发展,我国资产评估业未来有更广阔的发展前景。因此,强化资产评估教育就成为一种客观的需要。

为了适应资产评估行业发展的需要,强化资产评估学科建设和理论建设,满足资产评估教学和培养资产评估后备人才的需要,我们组织编写了本书。资产评估是一门理论性和实践性都很强的学科,本书在编写过程中遵循科学性、规范性、实用性和可操作性的原则,力求理论联系实际,既吸收资产评估的最新研究成果,又结合资产评估实务,全面系统地阐述资产评估的基本原理和方法体系,详细介绍各类资产的评估基本方法和资产评估管理等方面的内容。本书可以作为经济类、管理类本科学生的教学用书,也可以作为实务人员的参考用书。

本书的特点是新、系统、通俗易懂。新是指内容反映资产评估发展的最新状况,依据最新颁布实施的资产评估的准则和法律规范编写;系统是指内容涵盖理论、实务和管理;通俗易懂是指在讲解具体资产评估方法时,列举了大量的例题和评估实例,课后有思考题、练习题和参考答案,以便于读者正确理解和掌握。

本书由秦中甫教授、杨录强副教授担任主编,由王颖、高丽担任副主编。全书内容共有 11 章,各章编写者分别为:第一章秦中甫;第二、八章冯丽艳;第三章杨录强;第四章王颖;第五、七章李超;第六、十章高丽;第九章肖瑞利;第十一章陈利敏。

本书在编写中借鉴参考了许多著作、教材和其他研究资料,特向相关作者表示感谢。由于编者学术和实践经验的限制,本书难免存在不足之处,敬请各位专家和读者不吝赐教,在此深表感谢!

编 者

2009 年 9 月

目 录

第一章 资产评估的基本理论	1
第一节 资产评估概述	1
第二节 资产评估的目的	5
第三节 资产评估的原则	7
第四节 资产评估的价值类型	9
第五节 资产评估的假设	13
本章小结	15
思考题	15
练习题	15
第二章 资产评估的程序与基本方法	20
第一节 资产评估程序	20
第二节 资产评估的基本方法	22
第三节 评估方法的选择	41
本章小结	43
思考题	44
练习题	44
第三章 机器设备评估	46
第一节 机器设备评估概述	46
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	52
第三节 市场法和收益法在机器设备评估中的应用	65
本章小结	69
思考题	69
练习题	69

第四章 房地产评估	71
第一节 房地产评估概述	71
第二节 房地产价格及其影响因素	78
第三节 成本法在房地产评估中的应用	84
第四节 市场法在房地产评估中的应用	97
第五节 收益法在房地产评估中的应用	106
第六节 房地产评估的其他方法	111
第七节 在建工程评估	116
本章小结	119
思考题	120
练习题	120
第五章 流动资产评估	123
第一节 流动资产评估概述	123
第二节 实物类流动资产的评估	126
第三节 债权类及货币类流动资产的评估	136
本章小结	141
思考题	142
练习题	142
第六章 无形资产评估	143
第一节 无形资产评估概述	143
第二节 无形资产评估的方法	149
第三节 专利资产及专有技术评估	158
第四节 商标权评估	164
第五节 版权评估	167
本章小结	170
思考题	170
练习题	171

第七章 长期投资性资产评估	176
第一节 长期投资性资产评估概述	176
第二节 债券评估	178
第三节 长期股权投资的评估	181
第四节 其他长期性资产的评估	187
本章小结	190
思考题	191
练习题	191
第八章 资源资产评估	192
第一节 资源资产概述	192
第二节 矿产资源资产的评估	195
第三节 森林资源资产评估	205
本章小结	210
思考题	211
练习题	211
第九章 企业整体资产评估	213
第一节 企业整体资产评估及其特点	213
第二节 企业整体资产评估的基本方法	218
第三节 收益法在企业整体资产评估中的应用	222
本章小结	235
思考题	235
练习题	235
第十章 资产评估综合操作实务	238
第一节 资产评估报告	238
第二节 资产评估工作底稿的编制	248
本章小结	255
思考题	255
练习题	255

第十一章 资产评估行业管理与行为规范	258
第一节 资产评估行业管理概述	258
第二节 资产评估机构和人员管理	261
第三节 资产评估准则	265
第四节 资产评估职业道德规范和法律规范	268
本章小结	273
思考题	273
附录 资金时间价值系数表	274
练习题答案	282
参考文献	290

第一章 资产评估的基本理论

学习目标

1. 了解资产的含义和特征,熟悉资产的分类。
2. 掌握资产评估的十大要素。
3. 弄清资产评估的目的,理解评估目的与价值类型的联系。
4. 熟悉市场价值和非市场价值的含义,理解公允价值与市场价值的区别。
5. 理解资产评估的原则和基本假设。

第一节 资产评估概述

一、资产评估的含义

资产评估是专业机构和人员,按照国家有关法律、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。

根据上述定义可知,资产评估主要涉及以下基本要素。

(一) 评估主体

评估主体是指从事资产评估的专业机构和人员,他们是资产评估工作得以进行的重要保证。

1. 资产评估机构

根据《资产评估机构审批管理办法》(2005年),资产评估机构是指依法设立,取得资产评估资格,从事资产评估业务活动的社会中介机构。根据该办法,资产评估机构的组织形式为合伙制或者有限责任公司制(以下简称公司制),并要求依法设立的资产评估机构名称中包含“资产评估”字样。

2. 注册资产评估师

注册资产评估师是指经全国统一考试合格,取得《注册资产评估师执业资格证书》并经注册登记的资产评估人员。根据相关规定,注册资产评估师执业资格考试科目为经济

法、机电设备评估基础、建筑工程评估基础、资产评估、财务会计,考试人员成绩实行3年滚动管理办法,考试人员必须在连续3个考试年度内通过5个科目的考试,方可获得《注册资产评估师执业资格证书》。

为加强对资产评估人员的执业准入控制,加强和规范资产评估行业人员管理,提高资产评估人员素质和执业水平,更好地发挥评估在资产流动与重组中的中介服务作用,我国对资产评估人员实行注册登记管理制度。按规定通过考试,取得中华人民共和国《注册资产评估师执业资格证书》,并经注册登记的人员,方可从事资产评估业务。

(二) 评估客体

评估客体,即被评估的资产,它是资产评估的具体对象,也称为评估对象。

1. 资产的含义

资产评估中的资产或作为资产评估对象的资产,其内涵更接近于经济学中的资产,即特定权利主体拥有或控制的并能给特定权利主体带来经济利益的经济资源。资产评估学中的资产与会计学中的资产存在两点区别:

(1) 会计学中的资产强调的主体是企业,而资产评估学中的资产只要求是特定权利主体,譬如个人;

(2) 会计学中的资产强调的是过去的交易或事项形成的,而资产评估学中的资产并不要求是过去交易或事项形成的资源,如商誉。

2. 资产的基本特征

作为一项资源,应具备以下几个特征,才能被认为是资产:

- (1) 资产必须是特定权利主体拥有或者控制的资源;
- (2) 资产是能够给特定权利主体带来经济利益的资源;
- (3) 资产是一种能够以货币计量的资源。

3. 资产的分类

资产的存在形式是多种多样的,为了科学地进行资产评估,应对资产进行适当的分类。

(1) 按资产存在形态分类,可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实物形态的资产,包括机器设备、房屋建筑物、库存商品、原材料等。无形资产是指那些没有实物形态,但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量,直接影响企业经济效益的资产,主要包括专利权、商标权、专有技术、版权、商誉等。

(2) 按资产的构成和是否具有综合获利能力分类,可以分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产,如一辆汽车、一幢房子、一台机器设备;整体资产是指一组单项资产组成的具有整体获利能力的资产综合体,如一个企业、一个独立的车间或一

条生产线。

(3) 按资产能否独立存在分类,可以分为可确指的资产和不可确指的资产。可确指的资产是指能独立存在的资产;不可确指的资产是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产,如商誉。商誉是指企业基于地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因,所获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益资本化的结果。

(4) 按资产与生产经营过程的关系分类,可以分为经营性资产和非经营性资产。经营性资产,是指处于生产经营过程中的资产,如企业经营中的机器设备、厂房、交通工具。非经营性资产是指生产经营过程以外的资产,如政府机关用房、办公设备等。

(5) 按企业会计制度及其流动性分类,可以分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

(三) 评估依据

评估依据是指资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议及取费标准和其他参考依据。主要包括以下四个方面:

(1) 行为依据,如《资产评估委托协议》等;

(2) 法律、法规依据,如《国有资产评估管理办法》、《国有资产评估管理若干问题的规定》、《企业国有产权转让管理暂行办法》、《企业国有资产评估管理暂行办法》、《资产评估准则》等;

(3) 产权依据,如设备购置合同、建筑安装施工工程合同及其他相关的产权证明文件等;

(4) 取价依据,如企业提供的工程图纸及工程决算等有关资料、通过销售公司和网上搜集的设备价格信息等。

(四) 评估目的

评估目的是指资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求,或资产评估结果期望的具体用途。这部分内容详见本章的第二节。

(五) 评估原则

评估原则是资产评估的行为规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。这部分内容详见本章的第三节。

(六) 评估程序

评估程序是指整个资产评估工作是按一定程序系统进行的,该程序是保证资产评估质量的重要手段。这部分内容将在第二章进行详细论述。

（七）评估价值类型

评估价值类型是对评估价值质的规定,它对资产评估参数的选择具有约束性。这部分内容详见本章的第四节。

（八）评估方法

评估方法是指资产评估所运用的特定技术,它是分析和判断资产评估价值的手段和途径。这部分内容将在第二章进行详细论述。

（九）评估假设

评估假设是资产评估理论和方法体系得以形成的假设前提。这部分内容详见本章的第五节。

（十）评估基准日

评估基准日是指评估价值的适用日期,也是提供价值评估基础的市场条件及资产状况的日期。评估价值受时间影响,估价对象在不同时点上的价值是不同的,因此,评估时一定要确定好待估价值的基准日。评估基准日是由委估方确定的,应精确到某年某月某日。

以上基本要素构成了资产评估活动的有机整体。

二、资产评估的特点

（一）市场性

市场性主要体现在以下两点:

(1) 资产评估是根据资产业务的不同性质,通过模拟市场条件对资产价值做出评定估算和报告的行为;

(2) 资产评估的结果要经得起市场检验。

（二）公正性

公正性是指资产评估行为服务于资产业务的需要,而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。公正性表现在两个方面:

(1) 资产评估是按公允、法定的准则和规程进行,公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础;

(2) 评估人员是与资产业务没有利害关系的第三方,这是公正性的组织基础。

（三）专业性

资产评估是一种专业人员的活动,从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。一方面这些资产评估机构形成专业化分工,使得评估活动专业化;另一方面,评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都是建立在专业技术

知识和经验的基础上。

（四）咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见,该意见本身没有强制执行的效力,评估人员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。

三、资产评估的作用

在不同的历史时期和不同的社会经济条件下,资产评估可能会发挥不同的作用。结合我国当前的社会经济条件,资产评估主要有以下基本作用。

（一）咨询作用

咨询作用是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见,该意见本身并无强制执行的效力,它只是给相关当事人提供有关资产交换价值方面的专业判断或专家意见,资产评估不能也不应该取代资产交易当事人的交易决策。

（二）公正协调作用

公正协调作用是指资产评估结论为资产交易相关当事方提供大家可以接受的交易价格,使得交易得以顺利完成。协调资产交易当事方在资产交易价格上的争议,是目前我国资产评估较重要的作用。

（三）鉴证作用

鉴证由鉴别和举证两个部分组成,鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果做出的独立判断,而举证则是为该判断提供理论和事实支撑,使之做到言之有理,持之有据。

需要注意的是,资产评估从事的是价值鉴证,而不是权属鉴证。

第二节 资产评估的目的

资产评估的目的分为一般目的和特定目的。资产评估一般目的包含着特定目的,而资产评估特定目的则是一般目的的具体化。

一、一般目的

资产评估一般目的或者资产评估的基本目标是由资产评估的性质及其基本功能决定的。

资产评估作为一种社会中介活动,它一经产生就具有了为委托人及资产交易当事人

提供合理、公允的资产价值咨询的作用。不论是委托人或是与资产交易有关的当事人,他们所需要的无非是评估师对资产在一定时间及一定交易条件约束下资产公允价值的判断。所以,如果暂且不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需求,资产评估所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。

从资产评估的角度,公允价值是一种相对合理的评估价值,它是一种相对于当事人各方的地位、资产的状况及资产面临的市场条件合理的评估价值。资产评估中的公允价值的一个显著特点是,它与相关当事人的地位、资产的状况及资产所面临的市场条件相吻合,并且没有损害每个当事人的合法权益,也没有损害他人的利益。

二、特定目的

资产评估作为资产估价活动,总是为满足特定业务的需要而进行的,在这里资产业务是指引起资产评估的经济行为,即被评估资产即将发生的经济行为。资产评估的特定目的即是这些资产业务对评估结果用途的具体要求。资产评估的特定目的实质上是判断特定条件下或者具体条件下资产的公允价值,同样的资产,因为评估目的不同,其评估值也不相同。

我国资产评估实践表明,资产业务主要有以下几种。

(1) 资产转让。资产转让是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产,通常是指转让非整体性资产的经济行为。

(2) 企业兼并。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收其他企业的产权,使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

(3) 企业出售。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。

(4) 企业联营。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。

(5) 股份经营。股份经营是指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、向社会发行非上市股票和上市股票。

(6) 中外合资、合作。中外合资、合作是指我国的企业和其他经济组织与外国企业和其他经济组织或个人在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

(7) 企业清算。企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

(8) 担保。担保是指资产占有单位,以本企业的资产为其他单位的经济行为担保,并承担连带责任的行为。担保通常包括抵押、质押和保证等。

(9) 企业租赁。企业租赁是指资产占有单位在一定期限内,以收取租金的形式,将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营者使用的行为。

(10) 债务重组。债务重组是指债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务条件的事项。

(11) 引起资产评估的其他合法经济行为。

三、特定目的在资产评估中的地位和作用

明确资产评估的特定目的,主要有以下几个方面的作用。

(1) 资产评估特定目的是由引起资产评估的特定经济行为所决定的,它对评估结果的性质、价值类型都有重要的影响。资产评估特定目的不仅是某项具体资产评估活动的起点,而且还是资产评估活动所要达到的目标。因此,它是评估人员在评估时必须首先明确的基本事项。

(2) 资产评估特定目的是界定评估对象的基础。任何一项资产业务,无论产权是否发生变动,它所涉及的资产范围必须受资产业务本身的制约。

(3) 资产评估特定目的对于资产评估的价值类型选择具有约束作用。资产评估结果的价值类型的选择要与资产评估的特定目的相适应。

第三节 资产评估的原则

资产评估的原则是调节评估人员与资产业务当事人在资产评估活动中的相互关系,规范评估行为和业务的准则。规定评估原则是为了确保不同的评估人员在遵循规定的评估程序、采用适宜的评估方法和正确的处理方式的前提下,对同一评估对象的评估结果具有趋同性。资产评估的原则包括工作原则和经济技术原则两个方面的内容。

一、工作原则

资产评估工作原则是指资产评估机构及其资产评估师在评估工作中应遵循的基本原则,主要包括独立性原则、客观公正性原则和科学性原则。

1. 独立性原则

独立性原则是指评估主体和评估业务的当事人双方不能有任何的利益关系。独立性原则包含两层含义:

(1) 评估机构本身应该是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织,在利益及利害关系上与资产业务当事人没有任何关系;

(2) 评估机构及其评估人员在执业过程中应始终坚持独立的第三者地位,评估工作不受委托人及外界的意图以及压力的影响,进行独立、公正的评估。

2. 客观公正性原则

客观公正性原则要求资产评估工作实事求是,尊重客观实际。资产评估机构及其评估人员在评估工作中必须以实际材料为基础,以确凿的事实和事物发展的内在规律为依据,以求实的态度为指针,实事求是地得出评估结果。

3. 科学性原则

科学性原则要求资产评估机构和评估人员必须遵循科学的评估标准,以科学的态度制定评估方案,并采用科学的评估方法进行资产评估。在整个评估工作中必须把主观评价与客观测算、静态分析与动态分析、定性分析与定量分析有机结合起来,使评估工作做到科学合理,真实可信。

二、经济技术原则

资产评估的经济技术原则是指在资产评估执业过程中的一些技术规范和业务准则。这些技术原则主要包括以下几项。

1. 预期收益原则

预期收益原则是以技术原则的形式概括出资产及其价值的最基本的决定因素。资产价值的高低主要取决于它给其所有者或控制者带来的预期收益量的多少,因此,预期收益原则是评估人员判断资产价值的一个最基本的依据,它也是收益法中收益额确定的重要前提。

2. 贡献原则

从一定意义上讲,贡献原则是预期收益原则的一种具体化原则。它要求资产价值的高低要由该资产的贡献来决定。贡献原则主要适用于构成某整体资产的各项要素资产的贡献,或者是当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失。

3. 替代原则

作为一种市场规律,在同一市场上,具有相同使用价值和质量的物品,应有大致相同的交换价值。如果具有相同使用价值和质量的物品,具有不同的交换价值或价格,买者会选择价格较低者。替代原则是市场法评估的重要理论基础。

4. 供求原则

供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不

变的前提下,商品的价格随着需求的增长而上升,随着供给的增加而下降。尽管商品价格随供求变化并不成固定比例变化,但变化的方向带有规律性。供求原则是对替代原则的补充。

5. 评估时点原则

市场是变化的,资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变。为了使资产评估得以操作,并保证资产评估结果可以被市场检验,在资产评估时,必须假定市场条件固定在某一时刻,这一时刻就是评估基准日,它为资产评估提供了一个时间基准。本原则要求资产评估必须要有评估基准日,评估值就是评估基准日的资产价值。

第四节 资产评估的价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式,它是对资产评估价值的质的规定。根据资产评估所依据的市场条件、被评估资产的使用状态以及评估结论的适用范围,资产评估价值类型分为市场价值和市场价值以外的价值两大类。

一、市场价值

《国际评估准则》中,市场价值定义如下:“自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后,所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值的估计数额,当事人双方应当各自精明、谨慎行事,不受任何强迫和压制。”

根据我国《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会[2007]189号),市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

一般而言,在特定评估时点的公开市场上,市场价值相对于潜在的买者和卖者来说都是相对公平合理的。因此,根据公开市场的范围不同,市场价值具有区域性,同时,市场价值又是区域市场整体认同的公平合理的结果。

二、市场价值以外的价值

市场价值以外的价值又称为非市场价值,《国际评估准则》中没有直接定义市场价值以外的价值,而是指出凡不符合市场价值定义条件的资产价值类型都属于市场价值以外的价值。可见,市场价值以外的价值是若干具体的价值类型的总称。

根据《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会[2007]189号),市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。