

21世纪应用型本科会计学系列精品教材

资产评估学

吴慧香◎主 编

Valuation

清华大学出版社



21世纪应用型本科会计学系列精品教材

Valuation

资产评估学

吴慧香◎主 编

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书在阐述资产评估的基本理论和方法的基础上,分别介绍了流动资产、机器设备、房地产、金融资产、无形资产、企业价值等各种类型的资产价值评估的理论和方法。本书每章内容按照学习目标、导读材料、正文、本章小结、延伸阅读和课后习题的结构安排。

本书可以作为高等院校资产评估专业、财务管理专业、会计专业、审计专业、投资专业等其他经济管理类专业“资产评估”课程的教学用书,也可作为高职高专类经济管理专业及其他相关专业“资产评估”课程的教学用书。

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

资产评估学/吴慧香主编. —北京:清华大学出版社,2016

(21世纪应用型本科会计学系列精品教材)

ISBN 978-7-302-42516-8

I. ①资… II. ①吴… 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(2015)第316500号

责任编辑:杜 星

封面设计:汉风唐韵

责任校对:宋玉莲

责任印制:宋 林

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 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 装 者:北京国马印刷厂

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm

印 张:14.5

字 数:332千字

版 次:2016年1月第1版

印 次:2016年1月第1次印刷

印 数:1~3000

定 价:35.00元

产品编号:059898-01

21 世纪应用型本科会计学系列精品教材编委

主任：梁 星

副主任：夏 鑫 桂良军

委员：(以姓氏拼音为序)

谷增军 桂良军 贺旭玲 李 君 梁 星 曲绍强
隋英杰 孙静芹 吴丽梅 夏 鑫 俞 宏 赵兴莉



前言

作为提供价值服务的中介行业,资产评估在维护产权交易各方利益、保障资产交易顺利进行和维护社会主义市场经济秩序等方面做出了重大贡献。

随着市场经济的进一步发展,生产要素市场、产权市场对资产评估的量和质的需求日益提高。为了满足日益增长的评估需求,资产评估本科教育和专业硕士教育迅速发展。在人才培养的过程中,教材是一个非常重要的环节。

本人在近十年的资产评估教学过程中,不断积累资产评估的理论知识,从事相关的理论和教学研究,对资产评估的基本理论有了较为全面的认识和把握;此外,本人积极参加中国注册资产评估师协会举办的后续教育和师资培训;并在假期参与资产评估机构的实际评估项目,提高自身的实践能力。正是有了资产评估理论和实践方面的积累,以及教学实践中的思考和总结,本人希望能编著一本能够体现资产评估理论和方法、便于教师讲授和学生学习的教材。

本书有以下几方面特点。

(1) 体系完整。首先,本书全面系统地阐述了资产评估的基本理论和方法;其次,按照资产负债表中资产的类别:流动资产、机器设备、房地产、无形资产、金融资产分别阐述各种类型的资产价值的评估;最后,阐述企业价值评估。本书涵盖了资产评估的理论体系和全部常见类型的资产价值评估。

(2) 结构合理。本书每章内容按照学习目标、导读材料、正文、本章小结、延伸阅读和课后习题的结构安排。首先,明确学习目标,通过导读材料引出本章关键问题;其次,讲解内容之后,及时总结重点内容,并通过延伸阅读启发学生思考、拓宽学生视野;最后,通过课后习题测试对知识点的掌握。

(3) 内容前瞻。本书内容编写主要依据四个方面的资料:资产评估准则、资产评估理论研究成果、资产评估实践和已出版的资产评估等相关教材。力求本书的内容能够反映经典理论与最新理论研究成果以及资产评估最新实践。

(4) 逻辑清晰。本书在介绍资产评估理论与方法时,注重知识之间的逻辑联系。尤其是在介绍方法时,注重厘清方法之间的脉络以及方法自身的逻辑性。

(5) 用途广泛。本书既有较强的理论性,又具备一定的实践性。可以作为高等院校资产评估专业、财务管理专业、会计专业、审计专业、投资专业等其他经济管理类专业“资产评估”课程的教学用书,也可作为高职高专类经济管理专业及其他相关专业“资产评估”课程的教学用书。

本书在编写过程中参考和借鉴了大量资产评估教材及相关文献,在此向原作者致以诚挚的谢意。本书稿在编写过程中,同事们提出了很多中肯的意见,在此向他们表示诚挚的谢意。

鉴于本人理论水平和专业阅历所限,不足之处在所难免,诚恳地希望读者批评指正。

吴慧香

2015年9月



目录

第一章 资产评估概述	1
第一节 资产评估的产生与发展	2
一、资产评估产生的经济背景	2
二、资产评估的发展历程	2
三、我国资产评估行业的发展	4
第二节 资产评估的概念和要素	6
一、资产评估的概念	6
二、资产评估的要素	6
第三节 资产评估假设	13
第四节 资产评估的分类和特点	15
一、资产评估的种类	15
二、资产评估的特点	16
本章小结	17
延伸阅读	18
课后习题	18
第二章 资产评估方法	20
第一节 资产价值理论	21
一、效用价值论	21
二、劳动价值论	22
三、新古典经济学的价值论	22
第二节 收益法	23
一、收益法的概念及前提条件	23
二、收益法的基本参数	24
三、收益法的基本公式形式	25
第三节 成本法	27
一、成本法的概念及应用前提	27
二、成本法各参数的含义	28

三、成本法各项参数的估算方法	29
第四节 市场法	34
一、市场法的概念及应用前提	34
二、市场法应用的步骤及参数计算	35
本章小结	39
延伸阅读	41
课后习题	41
第三章 资产评估程序	43
第一节 资产评估程序及意义	44
一、资产评估程序的概念	44
二、资产评估程序的重要意义	45
第二节 资产评估的具体程序和基本要求	45
一、资产评估的具体程序	45
二、执行资产评估程序的基本要求	49
本章小结	50
延伸阅读	50
课后习题	51
第四章 资产评估报告	52
第一节 资产评估报告概述	53
一、资产评估报告的概念和作用	53
二、资产评估报告的种类	54
三、资产评估报告的基本内容	55
第二节 资产评估报告的编制与要求	59
一、资产评估报告的编制步骤	59
二、编制资产评估报告的基本要求	59
第三节 资产评估报告的利用	61
一、委托方对资产评估报告的使用	61
二、资产评估管理机构对资产评估报告的使用	62
三、其他有关部门对资产评估报告的使用	62
本章小结	62
延伸阅读	63
课后习题	63
第五章 流动资产评估	66
第一节 流动资产评估概述	67

一、流动资产概述	67
二、流动资产评估概述	68
第二节 实物类流动资产的评估	70
一、材料的评估	70
二、低值易耗品的评估	72
三、在产品的评估	73
四、产成品及库存商品的评估	76
第三节 其他流动资产评估	78
一、货币性资产的评估	78
二、债权类流动资产的评估	79
本章小结	83
延伸阅读	84
课后习题	84
第六章 机器设备评估	85
第一节 机器设备评估基本概念	86
一、机器设备概述	86
二、机器设备评估	87
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	88
第三节 市场法和收益法在机器设备评估中的应用	96
一、市场法在机器设备评估中的应用	96
二、收益法在机器设备评估中的应用	98
本章小结	99
延伸阅读	100
课后习题	100
第七章 房地产评估	101
第一节 房地产评估概述	103
一、房地产的概念	103
二、房地产的特征	104
三、房地产的评估程序	105
四、房地产评估中几个比较重要的概念	106
第二节 土地使用权评估概述	106
一、土地的分类及其特性	106
二、土地权属	107
三、土地使用权价格体系	109
四、土地使用权评估的原则	111

第三节 土地使用权评估的方法	112
一、市场法	112
二、成本法	120
三、假设开发法	122
第三节 建筑物评估概述	126
一、建筑物及其分类	126
二、建筑物评估的特性	127
三、建筑物评估时需考虑的因素	128
四、建筑物评估的原则	129
第四节 建筑物评估方法	130
一、成本法	130
二、残余估价法	133
第五节 房地合一的房地产评估	135
一、收益法	135
二、其他方法	137
本章小结	138
延伸阅读	138
课后习题	138
第八章 金融资产评估	140
第一节 金融资产评估概述	141
一、金融资产的概念	141
二、金融资产的特点	141
三、金融资产评估的特点	142
第二节 债券的评估	142
一、债券概念和特点	142
二、债券的价值评估	143
第三节 股票的评估	145
一、股票的概念和特点	145
二、股票价值的评估	146
本章小结	149
延伸阅读	150
课后习题	150
第九章 无形资产评估	152
第一节 无形资产评估概述	153
一、无形资产的概念与特点	153

二、无形资产的范围和分类	154
三、无形资产价值的影响因素	155
第二节 无形资产评估的评估方法	157
一、无形资产评估的收益法	157
二、无形资产评估的成本法	162
三、无形资产评估的市场法	164
第三节 技术型无形资产的评估	165
一、专利资产的评估	165
二、专有技术的评估	168
第四节 商标权评估	170
一、商标及其分类	170
二、商标权价值评估	171
第五节 商誉的评估	174
一、商誉的概念和特点	174
二、商誉的评估方法	174
三、商誉价值评估需要注意的几个问题	176
本章小结	177
延伸阅读	177
课后习题	177
第十章 企业价值评估	179
第一节 企业价值评估概述	180
一、企业及企业价值	180
二、企业价值评估的概念和特点	181
三、企业价值评估的目的	182
四、企业价值评估的范围	182
第二节 收益法在企业价值评估中的应用	183
一、收益法评估企业价值的假设和理论步骤	183
二、企业价值评估模型	184
三、企业价值评估中参数的界定与匹配	186
四、企业价值评估中的参数的预测	190
五、应用举例	195
第三节 企业价值评估的市场法	197
一、市场法的基本原理	197
二、市场法的基本步骤	199
第四节 企业价值评估的资产基础法	200
本章小结	202

延伸阅读·····	202
课后习题·····	203
参考文献·····	204
附录 货币时间价值系数表·····	205
课后习题答案·····	213

资产评估概述



学习目标

1. 了解资产评估的发展历程
2. 理解资产评估的基本概念
3. 掌握资产评估的要素
4. 掌握资产评估的假设和特点



导读材料

福建雪津啤酒有限公司前身系1986年成立的福建莆田啤酒厂,原属当地财政局主管的国有独资企业;1987年7月建成投产,初期设计产能为3万吨/年。2002年2月,整体改制为福建雪津啤酒有限公司(以下简称雪津啤酒),注册资本为11 020万元。其中,国有股东持股39.48%,非国有股东持股60.52%。雪津自1992年起,被认定为福建省著名商标,先后获福建省优质产品、轻工部优质产品、福建省名牌产品、全国啤酒行业优质产品等荣誉,雪津天地纯生冰啤被评为“中国啤酒著名产品”。2004年,雪津啤酒销量72万吨,销售收入15.1亿元,利润总额3.26亿元。人均利税和吨酒税收名列全国双强。公司本部在职员工1 300多人。雪津啤酒股权转让前,总资产约为人民币11.4亿元,所有者权益约人民币5.2亿元,评估后的净资产为6.18亿元人民币。

2005年8月31日,雪津啤酒公司国有股权在福建省产权交易中心挂牌出让。9月底,福建省产权交易中心向征集到的6家意向受让方发出通知函,其中包括转让方提出的必须保证雪津“注册地不变”“品牌不变”“纳税地不变”三个要求。最终有两家退出,4家意向购买人参与了第一轮竞价。11月初,福建省产权交易中心组织的评审委员会对综合价格因素和非价格因素进行了评审,比利时英博啤酒集团、亚太酿酒(喜力)公司和燕京啤酒集团公司进入了第二轮。3家意向受让方对雪津啤酒进行了第二轮报价前的尽职调查。12月7日,比利时英博啤酒集团以58.86亿元人民币的最高报价取得雪津全部股权——先以23.24亿元买下雪津39.48%的国有股;至2007年年底以前,以同样价格完成对其余60.52%的非国有股份的收购。

(资料来源:严绍兵.雪津啤酒并购溢价分析.中国资产评估,2011,12:12-15.)

思考题

1. 为什么需要进行资产评估?评估结果对经济业务有什么作用?
2. 导致本次评估结果与最终交易结果差异巨大的原因是什么?

第一节 资产评估的产生与发展

一、资产评估产生的经济背景

资产评估是随着商品交换和市场经济的发展而产生,并不断发展的一种社会经济活动。随着人类社会商品交易的产生和发展,生产商品的资产交易也随之产生与发展,尤其是随着市场经济制度的产生,资产交易进一步发展和扩大。总体上来说,市场经济的发展所引发的以下经济活动的变化,促进了资产评估业务的产生和发展。

(一) 交易对象和空间不断扩大

一方面,随着市场经济的发展,交易对象和空间不断扩大,出现了透明度不同的细分市场。例如,不动产、珠宝首饰等逐渐成为交易对象,这些交易对象具有价值大、个体差异较大、市场不透明等特点,促生了对专业人士估值的需求。另一方面,随着陆路运输和海上运输的发展,交易空间进一步扩大。由于运输设备相对简陋和运输条件的不确定性很强,海上运输风险很大,从而促生了海上运输保险的发展,服务于保险理赔服务的资产评估也应运而生。

(二) 信息不对称导致的交易成本不断增加

伴随着市场经济的不断发展以及交易对象和空间的不断扩大,市场越来越多地被划分为更多的专业和细分市场,交易各方的信息不对称情况不断加剧,交易各方为了促成交易,需要去调查关于交易对象的各种信息,包括价格搜索费用、潜在交易对象的选择及其信用程度的了解等,这个过程花费的成本即为交易成本,信息不对称的程度越高,交易成本越高。为了降低交易成本,就需要第三方资产评估机构提供价值信息服务。

(三) 交易的公允性要求

随着市场经济和资本市场的发展,现代企业制度的建立,交易各方对交易公允性的要求不断提高。由于交易对象和空间的扩张以及专业细分市场的多样性,交易当事人受到专业、经验、知识等方面的局限,很难保证每次交易结果的公允性,聘请相关专业人才提供专业价值判断以保证交易的公允性不失为较好的解决之道。能够提供专业价值判断的资产评估机构和人员也就顺其自然地产生了。

二、资产评估的发展历程

以上是资产评估产生的经济背景,从中可以看出资产评估在经济活动中承担的角色和发挥的作用。随着市场经济的发展,资产评估也在不断丰富和发展,其发展历程可以划分为以下三个阶段:原始评估阶段、经验评估阶段和规范评估阶段。

(一) 原始评估阶段

原始社会后期,随着生产力的进一步发展,逐渐出现剩余财产,这是私有制产生的物质基础。随着私有制的发展,逐渐出现了商品生产和商品交易,而商品生产和商品交易的发展催生了生产商品的资产交易的出现和发展,至此,便产生了资产评估的客观需要。在

房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中,由于这些财产的价值量较大,且价值不确定性较强,交易双方往往难以达成一致的价格意见,为了达成交易,可以找一个略有经验而且双方都信得过的第三方评判财产的价值,给出一个双方都能接受的价格。在这个过程中,这个第三方担当了相当于现在资产评估业务中评估人员的角色。

原始评估具有以下特点:①直观性。评估仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行,没有借助于其他测评设备。②非专业性。评估人员并不具备专业评估手段和技能,没有受过专门训练,评估时往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估,甚至由那些并不懂多少评估知识,但却在一定范围内德高望重的人员来进行评估。③无偿性。资产交易双方无须支付评估人员报酬,评估人员也无须对评估结果负法律责任。④偶然性,由于原始评估阶段处于社会生产力发展水平较低的水平,资产交易和交换频率较低,买卖双方难以达成一致意见的情况更为少见,因此,需要第三方进行估价的情况只是偶然发生。

(二) 经验评估阶段

在前资本主义阶段,随着经济的进一步发展和资产交易频率的提高,资产评估需求不断增加,资产评估业务也逐渐呈现出专业化和经常化的特点。伴随着资产评估业务的专业化,社会上出现了一批具有一定实务经验的评估人员。由于这些评估人员积累了较丰富的评估经验,他们对资产价值的判断更加准确,接受的委托评估业务也较频繁,他们实行有偿服务,逐步向职业化方向发展。

经验评估具有以下特点:①经验性。在资产评估业务频繁发生的背景下,评估人员积累了丰富的评估经验,并依据这些经验评估资产价值。与原始评估阶段相比,经验评估阶段的评估结果更为可靠,但是尚未实现评估工作的规范化和评估方法的科学化。②有偿性。经验阶段,由于出现了资产评估专业从业人员,他们开始提供有偿服务,向委托方收取资产评估服务费。③责任性。评估机构或人员对评估结果负有法律责任,尤其是要对欺诈行为和其他违法行为产生的后果负有法律责任。

(三) 规范评估阶段

产业革命促使资本主义经济飞速发展,生产要素市场日臻发达,社会化分工日益细化,资产交易业务急剧扩张,资产评估的需求越来越迫切,要求也越来越高,资产评估逐渐发展成为一种行业。公司化的资产评估机构应运而生,资产评估进入了规范评估阶段。

规范评估阶段的资产评估具有以下特点。

1. 资产评估机构公司化

规范评估阶段,资产评估结构通常是以公司制的组织形式存在。评估机构通常是产权清晰、权责明确、管理科学的现代服务型公司制企业,以自主经营、自负盈亏的企业法人形式从事经营管理。资产评估机构依靠自身的专业评估能力和现代化的管理方式为客户提供专业评估服务,它们的客户是资产评估业务的委托方,它们提供的产品是客观、专业的资产评估报告。

2. 评估人员专业化

资产评估机构的从业人员必须具备相应的专业知识和能力,掌握资产评估的专业理

论与相关行业知识,评估报告只能由具备注册资产评估师或价值评估师等资格者签发。

3. 评估业务多元化

现代资产评估机构为了在激烈竞争中生存,通常提供多元化服务。评估业务范围广泛,不仅包括机器设备评估、房地产评估、流动资产评估等实物类资产评估,还包括金融资产评估、无形资产评估等非实物类资产评估。不仅包括单项资产评估,还包括整体资产评估。不仅提供以资产交易为评估目的的评估服务,还提供保险、抵押、以财务报告为目的的等以非交易评估目的的服务。总之,只要经济业务中出现的,需要第三方提供价值意见的业务,资产评估机构都可以提供专业服务。

4. 评估方法科学化

在规范评估阶段,资产评估理论和方法得到了很大的发展。新古典经济学派的阿尔弗莱德·马歇尔首先探讨评估方法,尤其是不动产评估方法,将评估理论与传统的经济学中的价值理论分开,形成了现代评估理论的基础。1927年,摩茨科(Arthur J. Mertzke)出版《不动产估价》,该书在采纳马歇尔观点的基础上,将抽象的经济理论运用到评估操作理论中,建立起以马歇尔的收益还原评估方法为基础的资产收益估价体系。海德(K. Lee Hyder)、阿特金森(Harry Grant Atkinson)和舒姆茨(George L. Schmutz)在20世纪三十年代发展和强调了三种评估方法,建立起运用成本法、市场法和收益法的系统程序和步骤。这些理论准备促使资产评估方法走向科学化,提高了资产评估的准确性和科学性。

随着资产评估业务的发展,资产评估也不断地吸收经济学、管理学等学科的相关方法,用于特定情况的资产价值评估,这些方法的应用,提高了资产评估结果的准确性和科学性。

5. 评估技术规程和评估职业道德规范化

随着资产评估对象和范围的扩大,资产评估从业人员也在不断增加。为了防范资产评估行业风险,各国资产评估管理机构或行业自律协会开始制定统一的评估准则,对评估人员的评估技术和职业道德规范作出明确、具体的规定。资产评估实践在评估准则的指引和约束下进行,资产评估的技术规程和职业道德都走向规范化。

6. 评估机构和评估人员对评估结果负担法律责任

评估业务完成后,评估人员必须在评估报告上签章,同时加盖资产评估机构公章。评估机构和评估人员对签章的资产评估报告须负相应的法律责任甚至负连带法律责任。

三、我国资产评估行业的发展

新中国成立后长期实行计划经济体制,企业资产的产权都归国家所有,资产转移通过国家计划调拨的方式进行。在这种经济环境下,资产交易稀少,缺乏对于资产评估服务的需求。

改革开放以后,中国市场经济迅速发展,资产交易规模不断扩大,我国的资产评估业务也得以飞速发展,大批专业的资产评估公司和综合性的资产中介公司随之产生,这正是现代意义上的资产评估。历经多年发展,资产评估已经成为我国经济发展中不可缺少的中介服务行业,为我国市场经济的发展发挥着重要作用。纵观资产评估行业的发展历程,大致可分为以下三个阶段。

1. 资产评估产生阶段

20世纪80年代末,国有企业对外合资合作、承包租赁和兼并、破产等产权变动等经济行为日益增多,为确定合理的转让价格,防止国有资产流失,国有资产评估活动应运而生。1988年国家体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研讨班,聘请美国评估联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗伯特·芬博达讲授资产评估的理论与实务,从理论上开始引入资产评估。

1989年,原国家国有资产管理局颁发了《关于国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》。随着改革开放对资产评估的迫切需要,1990年7月,国家国有资产管理局资产评估中心成立,负责全国的国有资产评估工作。随后,各省、自治区、直辖市和计划单列市相继成立了资产评估机构。这些机构的成立,为全面开展资产评估业务提供了组织保证。

1991年11月,国务院发布《国有资产评估管理办法》(国务院91号令),该办法对资产评估的范围、组织管理、评估程序、评估方法以及法律责任等做了全面系统的规定,标志着我国国有资产评估制度基本形成,为保证资产评估活动有序开展奠定了初步的法律基础。

2. 资产评估初具规模阶段

1993年12月,中国资产评估协会成立,标志着我国资产评估行业开始了政府监督指导下的行业自律性管理体制,评估对象由原来的国有资产扩展到其他各类产权性质的资产。

1995年3月,中国资产评估协会代表中国加入国际评估标准委员会,标志着我国评估业管理组织已经与国际评估组织接轨。

1995年5月,人事部和国家国有资产管理局联合发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》和《注册资产评估师资格考试实施办法》及规范注册资产评估师签字制度,正式建立了注册资产评估师制度,并组织了全国统一考试,产生了我国第一批注册资产评估师。自此,我国资产评估行业的发展初具规模。

3. 资产评估规范化阶段

1996年5月,中国资产评估协会受托制定了《资产评估操作规范意见(试行)》,标志着我国资产评估开始进入规范化阶段。

随后,我国开始致力于资产评估准则规范的制定。2001年9月1日颁布《资产评估准则——无形资产》,2004年2月25日财政部正式颁布并实施《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》,标志着我国资产评估准则体系初步建立。

2007年11月28日,中国资产评估协会发布了《资产评估准则——评估报告》《资产评估准则——评估程序》《资产评估准则——业务约定书》《资产评估准则——工作底稿》《资产评估准则——机器设备》《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》7项资产评估准则。

2008年11月28日中国资产评估协会发布了《资产评估准则——无形资产》和《专利资产评估指导意见》。为完善我国资产评估准则体系,规范注册资产评估师在相关新兴业