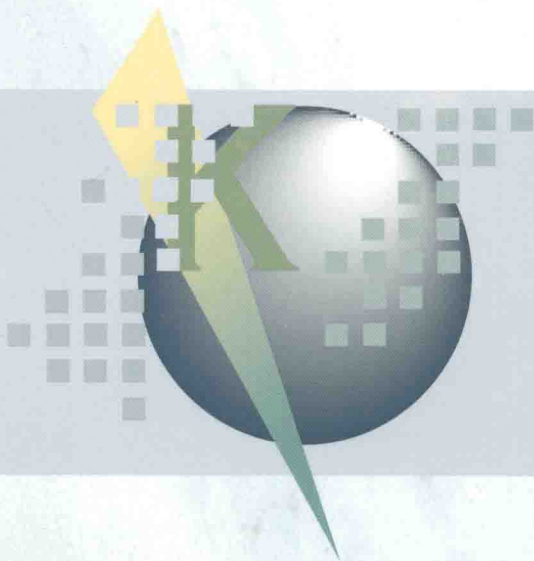


高等职业教育会计学专业系列教材

GAODENG ZHIYE JIAOYU KUADIXUE ZHUANYE
XILIE JIAOCAI

资产评估

● 王景升
何东平 / 编著
ZICHAN PINGGU



首都经济贸易大学出版社
Capital University of Economics and Business Press

资 产 评 估

王景升 何东平 编 著



首都经济贸易大学出版社

·北 京·

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/王景升,何东平编著. —北京:首都经济贸易大学出版社,2012.2
(高等职业教育会计学专业系列教材)

ISBN 978 - 7 - 5638 - 1982 - 9

I. ①资… II. ①王… ②何… III. 资产评估—高等职业教育—教材
IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 005238 号

资产评估

王景升 何东平 编著

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

网 址 <http://www.sjmcb.com>

E - mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京地泰德印刷有限责任公司

开 本 787 毫米×960 毫米 1/16

字 数 422 千字

印 张 24

版 次 2012 年 2 月第 1 版第 1 次印刷

印 数 1~3 000

书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 1982 - 9/F · 1142

定 价 34.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

前 言

资产评估作为一种专业的资产估价活动,在我国社会主义市场经济中,为维护市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益发挥着重要的作用。而资产评估机构需要配备具有较高评估技能的资产评估人员,政府部门、企业、金融机构、投资机构等也需要具备资产评估专业知识的人才。随着社会对资产评估专业人才的需求日益增长,许多高等院校设置了资产评估专业,在会计学、财务管理等专业也开设了资产评估课程。为适应高等院校资产评估人才培养的需要,应首都经济贸易大学出版社之约,我们编写了这本《资产评估》教材。

本教材坚持理论联系实际写作原则,力求比较全面系统地阐述资产评估的原理,并着重突出资产评估实务的实用性和可操作性,并努力反映国内外资产评估理论研究的最新成果和我国资产评估实践的有益经验。本教材体系完整,较为全面地阐述了资产评估的基本理论、基本方法和实务操作,并将评估理论、评估方法和评估实务有机结合。本教材内容充实,合理吸收了资产评估的最新研究成果和准则规范,将金融资产评估、投资性房地产评估和批量评估等内容融合到教材中。

本书体系按资产评估基本理论、资产评估基本方法和资产评估实务三部分进行框架设计,共设置了十一章内容。第一章为资产评估概述,主要介绍资产评估的含义及其特征、资产评估主体、资产评估对象和资产评估价值及其影响因素。第二章为资产评估基本理论,主要阐述资产评估目的、资产评估假设、资产评估价值类型和资产评估规范。第三章为资产评估基本方法,主要阐述资产评估市场法、收益法和成本法的评估思路、适用前提及具体应用。第四章为资产评估程序,主要阐述资产评估的系统性工作步骤。第五章至第十章为资产评估实务,包括房地产评估、机器设备评估、无形资产评估、流动资产评估、长期投资评估、企业价值评估等内容。第十一章为资产评估报告,主要阐述资产评估报告的构成与编制方法。每章均配有复习思考题。

本教材由东北财经大学王景升、何东平共同编写。第一、二、五、六、七、八章由王景升编写,第三、四、九、十、十一章由何东平编写。王景升对全书各章节的内容进行了总纂。

本教材在编写过程中,参考并吸收了国内外有关资产评估的教材、专著和发表的研究成果,同时结合了作者多年资产评估教学和实际操作中积累的经验。本教材的出版得到了首都经济贸易大学编辑们的帮助和指导,在此表示衷心感谢。由于时间和作者水平所限,书中难免有个别错谬之处,恳请读者批评指正。

编者

2011年11月

目 录

第一章 资产评估概述	1
第一节 资产评估及其特征	1
第二节 资产评估主体	9
第三节 资产评估对象	14
第四节 资产评估价值及其影响因素	16
第二章 资产评估基本理论	23
第一节 资产评估目的	23
第二节 资产评估假设	27
第三节 资产评估价值类型	33
第四节 资产评估原则	39
第五节 资产评估准则体系	42
第三章 资产评估基本方法	50
第一节 资产评估方法概述	50
第二节 市场法	57
第三节 收益法	70
第四节 成本法	80
第四章 资产评估程序	94
第一节 资产评估程序概述	94
第二节 评估委托与受理	98
第三节 评估准备	109
第四节 评定估算与报告	114

第五章 房地产评估	121
第一节 房地产评估概述	121
第二节 房地产评估的市场法	128
第三节 房地产评估的收益法	140
第四节 房地产评估的成本法	155
第五节 房地产评估的其他方法	168
第六章 机器设备评估	180
第一节 机器设备评估概述	180
第二节 机器设备评估的成本法	185
第三节 机器设备评估的市场法	212
第四节 机器设备评估的收益法	217
第七章 无形资产评估	221
第一节 无形资产评估概述	221
第二节 无形资产评估的收益法	227
第三节 无形资产评估的成本法	234
第四节 无形资产评估的市场法	239
第八章 流动资产评估	242
第一节 流动资产评估概述	242
第二节 实物流动资产评估	247
第三节 金融及其他流动资产评估	255
第九章 长期投资评估	262
第一节 长期投资评估概述	262
第二节 长期债权投资的评估	266
第三节 长期股权投资的评估	271
第四节 投资性房地产的评估	278
第十章 企业价值评估	286
第一节 企业价值评估概述	286
第二节 企业价值评估的收益法	299
第三节 企业价值评估的市场法	314
第四节 企业价值评估的成本法	320

第十一章	资产评估报告	330
第一节	资产评估报告概述	330
第二节	资产评估报告的内容与构成	333
第三节	资产评估报告的编制	343
第四节	资产评估报告的利用	346
附录		363
参考文献		373



第一章 资产评估概述

学习要点与要求

本章的学习要点是:资产评估的含义及特征、资产评估的主体及对象、资产评估价值及其影响因素。通过学习,学生应该理解和掌握资产评估、资产评估主体、资产评估对象、资产评估价值的含义;掌握资产评估基本要素、特征、分类和功能,资产评估机构的类型,资产评估对象的分类,资产评估价值的特点,资产评估价值的影响因素;了解资产评估的产生与发展,资产评估机构设立的条件以及注册资产评估师制度等。

第一节 资产评估及其特征

一、资产评估的含义

资产评估作为一项社会经济活动,是市场经济发展的产物,其业务涉及产权转让、企业重组、资产抵押、资产纳税等经济行为。在现代经济生活中,资产评估在维护市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益方面发挥着越来越重要的作用,已成为社会经济生活中不可缺少的行业。随着市场经济的发展,资产评估的范围也不断扩展,资产评估不仅已经成为一个独立的行业,同时也成为具有特定含义的概念和专业术语。

资产评估的概念可以表述为:资产评估是专业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,对资产在某一时刻的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。简单地说,资产评估是一种资产价值分析、判断和测算活动,是专指对资产的价值进行评估,也就是所谓的“资产估价”。资产评估不具有资产的质量评估、性能评估、制造技术评估等其他含义。

对资产评估概念的理解,应注意把握资产评估所涉及的以下基本评估要素:



①评估主体,即从事资产评估的机构和人员,他们是资产评估活动的主导者。②资产评估对象,即资产评估客体,它是资产评估的标的物。③评估特定目的,即根据特定资产业务需要,评估资产的某一时点价值。评估特定目的制约和影响资产评估价值类型和评估方法的选择。④评估假设,即依据现实状况,对资产评估所设定的各种前提条件,评估假设是资产评估顺利进行以及资产评估结果科学合理的基础。⑤评估价值类型,即资产评估结果的价值属性及其表现形式,它对资产评估参数的选择具有约束性。⑥评估依据,即资产评估工作所遵循的法律、法规、准则、经济行为文件、重大合同或协议以及评估取费标准和其他参考依据。⑦评估原则,即调节资产评估委托者、评估业务承担者以及资产业务有关利益各方在资产评估中的相互关系,规范评估行为和业务的准则。⑧评估程序,即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。⑨评估方法,即资产评估运用的特定技术,是分析和判断资产评估价值的途径和手段。⑩评估基准日,即资产评估结果所对应的日期。

以上基本要素构成了资产评估活动的有机整体。

二、资产评估的特征

资产评估是一种对资产价值的估计和判断的社会中介活动,这种中介活动有其自身固有的特征,充分理解和把握资产评估特征,有利于充分认识资产评估的实质,对于搞好资产评估工作,提高资产评估工作质量具有重要意义。资产评估具有以下几个特征:

(一) 市场性

市场性是指资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动,其目标就是根据资产业务的不同性质,通过模拟市场条件对资产做出评定估算和报告,资产评估结果是否客观合理必须接受市场的检验。

(二) 公正性

公正性是指资产评估服务于资产业务并满足社会公共利益的需要,而不能只满足于资产业务当事人任何一方的需要。保证资产公正性的基本条件包括:①评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织基础;②资产评估按照公允、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。



(三) 专业性

专业性是指资产评估是一种专业人员的活动,资产评估结果是一种专业化的估价意见,从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专业人士组成。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是建立在专业技术知识和经验的基础之上的。

(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的估价意见,该意见本身并无强制执行的效力,评估人员只对评估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。事实上,资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考,最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

(五) 责任性

责任性是指资产评估机构和评估人员对资产评估结果必须承担相应的法律责任。资产评估机构出具的评估报告经评估师、评估机构法定代表人或合伙人签字盖章并加盖评估机构公章后,就成为具有法律效力的文件;如果由于评估师主观故意或者疏忽,造成评估结果失实,给相关当事人造成经济损失,评估师应负直接的法律责任,评估机构也要承担间接的连带责任。

三、资产评估的分类

资产种类的多样化和资产业务的多样性,以及资产评估委托方及相关当事人对资产评估内容及其报告需求的多样性,使得资产评估也相应出现了多种类型。

(一) 评估、评估复核、评估咨询

根据资产评估委托者的不同需求,资产评估可分为评估、评估复核和评估咨询。

1. 评估。评估就是通常意义的资产评估,是指评估机构和评估人员接受委托,对资产的价值进行评定估算并向委托方出具资产评估的报告。评估机构和评估人员要对其评估结果的真实性和合理性负责。



2. 评估复核。评估复核是指评估机构和评估人员对其他评估机构出具的评估报告进行评判分析和再评估,并向委托方出具资产评估复核报告。评估复核服务于委托者的特定需求,对某个评估报告结果的真实性和合理性作出判断和评价,并对自己做出的分析结论负责。

3. 评估咨询。评估咨询是一个较为宽泛的术语。它既可以评估人员对特定资产的价值提出咨询意见,也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究,以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估机构要向委托方出具评估咨询报告,并对其提出的评估咨询意见承担相应的责任。

(二) 完整性资产评估、限制性资产评估

根据资产评估遵循资产评估准则的程度,资产评估可分为完整性资产评估和限制性资产评估。

1. 完整性资产评估。完整性资产评估是指能够严格遵守资产评估准则及程序,按照资产评估准则和程序的要求和规定所进行的资产评估。

2. 限制性资产评估。限制性资产评估是指受评估条件的限制,不能完全按照资产评估准则和评估程序的要求所进行的资产评估。限制性资产评估对评估报告披露的要求要比完整性资产评估更为详尽,并限定评估报告的使用者。

(三) 单位资产评估、整体资产评估

根据资产评估对象的构成和其所表现的获利能力情况,资产评估可分为单项资产评估和整体资产评估。

1. 单项资产评估。单项资产评估是指以某一项不具有整体获利能力的资产作为评估对象的资产评估,如机器设备评估、房地产评估、流动资产评估、无形资产评估等。

2. 整体资产评估。整体资产评估是指以若干单项资产组成并且具有整体获利能力的资产作为评估对象的资产评估,最典型的整体资产评估就是企业价值评估。

四、资产评估的功能

功能一般是指事物或方法发挥的有利作用或效能。资产评估源于人们希望了解和掌握在一定条件下资产价值的各种需求,因而具有基本的资产估值功能以及由基本功能所派生的鉴定功能、咨询功能和管理功能。



(一) 估值功能

估值功能是指资产评估本身所具有的分析、判断和估算资产价值的功能。估值功能是资产评估的基本功能。市场经济发展过程中,广泛存在着资产交易、产权变动等经济活动,需要资产评估提供专业化的估价意见,以满足不同主体对各类资产业务中所涉及的有关事项进行合理判断和决策的需求。资产评估行业承担着为社会提供估价服务的使命而产生,并随着市场经济对资产业务拓展的需要而不断发展,其提供的客观、公正的专业估价服务,有力地维护了产权交易中各类主体的合法权益。

(二) 鉴定功能

鉴定功能是指由资产评估的估价功能所派生出来的对特定资产业务中所涉及的资产进行鉴别和判断并提供专业鉴定意见的功能。资产评估的鉴定功能主要体现在为特定资产业务提供的中介服务之中,如司法鉴定服务、财产损害赔偿鉴定服务等。与其他专业鉴定所不同的是,资产评估提供的是价值鉴定,而不是责任鉴定、技术鉴定等。在鉴定类中介业务中,资产评估提供的专业鉴定意见往往作为委托者或当事人进行决策的重要依据,当然,提供专业鉴定意见的评估师也必须承担举证和被质询的义务。

(三) 咨询功能

咨询功能是指资产评估所体现的为委托者某些资产业务中所涉及的资产进行分析和判断并提供专业价值咨询意见的功能。资产评估的咨询功能和估价功能都表现为资产评估为特定的资产业务提供专业化的估价意见的功能,但咨询功能是估价功能的一个辅助性功能,它主要体现在委托者对资产评估结果或报告形式有特殊要求的资产评估业务(评估咨询业务)中,如评估资产的最低价值、最高价值或区间价值,评估资产或企业未来价值等。根据委托者的要求,资产评估咨询业务报告的形式也可以是多种多样的,如规范的咨询报告、简单的咨询报告或意见、口头的咨询意见等。

(四) 管理功能

管理功能是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段中,资产评估在为国有资产产权主体提供资产估价服务时所体现的特殊功能。在社会主义初级



阶段的某一历史时期,作为国有资产所有者代表的国家,不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业,而且将其作为维护国有资产权益、促进国有资产保值增值的工具和手段。在资产评估开展初期,国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序,使资产评估具有了管理功能。随着国有资产评估项目的立项确认审批制度的取消和核准制和备案制的确立,资产评估的管理功能也随之发生了改变。

五、资产评估的产生与发展

(一) 资产评估的产生发展进程及特点

资产评估是伴随着社会发展和进步,尤其是社会化大生产和商品交换的迅速发展而出现的一种社会经济活动。资产评估作为一种相对独立的社会经济活动,在其整个发展过程中也呈现出较为清晰的阶段性特征。根据资产评估产生与发展的进程,通常将资产评估划分为原始评估阶段、经验评估阶段和规范评估阶段。

1. 原始评估阶段。在原始社会后期,随着生产力水平的提高,剩余财产开始出现,从而产生了剩余产品的交易活动。当交易双方对产品交易价格难以达成一致的意见时,通常需要有一个值得交易双方信赖的、具有公信力和交易经验的第三方的出面对所交易产品的价值进行估计,从而形成一个交易各方能够接受的公平价格,促使买卖成交,这其中产生了最初的资产评估活动。原始评估阶段的资产评估具有以下特点:

(1) 偶然性。由于产品交换不是经常发生的,为交易提供的估价活动也是偶然的。

(2) 非专业性。即参与估价活动的是不具备专业知识和技能的有关人员。

(3) 直观性。即对产品价值的估计往往根据估价人员的直观感觉和主观偏好进行。

(4) 无偿性。即交易各方无须对提供估价服务的人员支付报酬。

原始评估阶段所出现的估价活动和现代意义上的资产评估相差甚远,它仅仅是相关人士对产品交换价值的直观估计。因此,原始评估阶段只能是资产评估的萌芽阶段,真正意义上的资产评估并没有产生。

2. 经验评估阶段。在前资本主义阶段,随着商品生产和商品交换经济的进一步发展,社会对资产评估的需求与日俱增,资产评估业务向着专业化和经常化的方向逐步发展,社会上出现了专门从事资产评估活动的组织和具有一定评估实践经



验的评估人员。经验评估阶段的资产评估具有以下特点：

- (1) 经常性。随着商品交换频率的日益提高,资产评估成为经常性的活动。
- (2) 经验性。日益频繁的资产评估业务使得评估人员累积了丰富的评估经验。
- (3) 有偿性。评估机构和评估人员对资产评估业务实行有偿服务。
- (4) 责任性。评估机构和评估人员对评估结果负有法律上的责任。

在经验评估阶段,评估人员具备了一定的专业知识和操作技能,但更多的是依靠经验进行评估。此时,虽然也有一些资产评估的行业组织出现,但在全社会尚未形成统一的评估执业规范,资产评估经验还未上升到理论的高度,资产评估理论方法体系也没有形成。

3. 规范评估阶段。产业革命的到来使资本主义经济飞速发展,以资产交易为主的资产业务急剧扩大,作为中介组织的资产机构向公司化发展,从而推动资产评估逐渐成为一个专门的行业。行业化的运作使得资产评估业务的开展日益规范,评估理论和方法日益成熟。规范评估阶段的资产评估具有以下特点:

- (1) 评估机构公司化。资产评估机构的组织形式采用合伙制或有限责任公司。
- (2) 评估人员专业化。资产评估人员为经过执业资格考试且具备专业知识的人员。
- (3) 评估业务多元化。评估业务从动产、不动产拓展到无形资产、企业价值评估。
- (4) 评估方法科学化。形成了市场法、收益法和成本法为核心的资产评估方法体系。
- (5) 评估手段现代化。数学技术、数理统计技术、信息技术和计算机被普及应用。
- (6) 评估操作规范化。建立了统一、规范的资产评估法律法规体系和准则体系。
- (7) 评估结果责任化。评估机构和评估人员对评估结果承担相应的法律责任。

(二) 中国资产评估的发展历程

中国的资产评估是随着改革开放及商品经济的发展,特别是社会主义市场经济体制的确立逐步产生发展起来的。伴随市场经济的蓬勃发展,资产交易规模迅速扩大,资产交易日益频繁,资产评估业务得到飞速发展,大批专业的资产评估公司和综合性的资产中介公司应运而生。历经近 20 年的发展,资产评估活动及其行



业已经成为我国发展市场经济、推进改革开放不可缺少的基础性中介服务行业。中国资产评估业的发展大致可分为以下三个阶段：

1. 产生阶段(1988~1992年)。20世纪80年代末期,国有企业对外合资合作、承包租赁、兼并破产等产权变动行为日益增多,为确定合理的转让价格,防止国有资产流失,大连市率先开展了国有资产评估活动,开创了中国资产评估的先河。1988年,当时的国家体改委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博特·芬博达讲授资产评估的理论与实务,国外的资产评估理论逐步引入我国。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,国有资产管理局成立一个专司资产评估管理的司局机构。1990年7月,国家国有资产管理局资产评估中心宣告成立。1991年11月,国务院发布《国有资产评估管理办法》,标志着我国国有资产评估制度基本形成。这一系列行政举措和法规的出台确立了我国资产评估的基本方针和管理体制,为保证全国资产评估活动有序开展和逐步推进奠定了基础。

2. 初具规模阶段(1993~1995年)。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由政府直接管理开始向政府监督指导下的行业自律性管理过渡,行业协会成为国家宏观指导与评估行业微观管理之间的纽带。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,标志着我国评估业已经与国际评估行业逐步接轨。1995年5月,由当时的国家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,从而正式建立了注册资产评估师制度。从1996年起国家组织了全国统一考试,我国注册资产评估师队伍逐步扩大,我国资产评估行业初具规模。

3. 规范化阶段(1996年至今)。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业正步入规范化操作的新阶段。同时,随着我国对外开放进程的不断推进,我国迅速发展的资产评估事业也得到了国际评估界的认可与重视。在1999年北京召开的国际评估准则委员会年会上,中国资产评估协会当选为国际评估准则委员会常任理事协会。与此同时,资产评估执业标准体系的建设也全面展开,到2008年11月,由财政部及中国资产评估协会颁布的资产评估准则已经达到了17项。这17项资产评估准则的发布,标志着我国已初步建立起较为完整的、既适应中国国情又与国际接轨的资产评估准



则体系,标志着我国资产评估业已经全面走上规范化发展的新阶段。

第二节 资产评估主体

一、资产评估主体界定

资产评估主体就是资产评估活动的组织和操作者。具体地讲,资产评估主体是指具体从事资产评估工作的专业评估机构和评估人员。其中,专业的评估机构是由一定数量的评估人员所组成的具有评估资格的资产评估操作机构;评估人员是隶属于资产评估机构的注册资产评估师以及其他评估人员。

评估机构和评估人员是一个有机的整体,评估机构必须是具有一定数量评估人员组成的机构,评估人员不能脱离评估机构而独立从事评估活动,不能把二者割裂开来,单纯地将评估主体理解为评估机构或评估人员。

在执行资产评估业务过程中,通常是以评估机构的名义与资产评估委托方签订业务约定书和出具资产评估报告;注册资产评估师接受评估机构委派,具体负责业务接洽、资产勘察、评定估算和撰写资产评估报告等工作。因此,资产评估的主体应该是资产评估机构和评估人员。

二、资产评估机构

资产评估机构作为资产评估主体的主要构成部分,在我国实行执业资格认证审批制度。资产评估机构可以从不同的角度划分为不同的类型。

(一) 资产评估机构执业资格

根据现行的资产评估管理体制,资产评估机构是获得国务院或省、自治区、直辖市人民政府财政部门颁发的执业资格证书,具有承担国有资产和非国有资产评估资格的资产评估操作机构。政府财政部门审批的资产评估机构一般都是综合性的评估机构,这类机构的业务范围和领域比较广泛,机器设备、房地产、流动资产、无形资产、珠宝首饰、企业价值等都是这类机构的评估业务范围。这类评估机构中的评估人员通常由财务会计、机电设备、建筑工程、财政金融、市场营销等多种专业技术人员组成。

此外,还有国务院和省级人民政府建设行政主管部门颁发执业资格证书的房地产估价机构,以及国务院和省级人民政府国土资源行政主管部门颁发执业资格证书