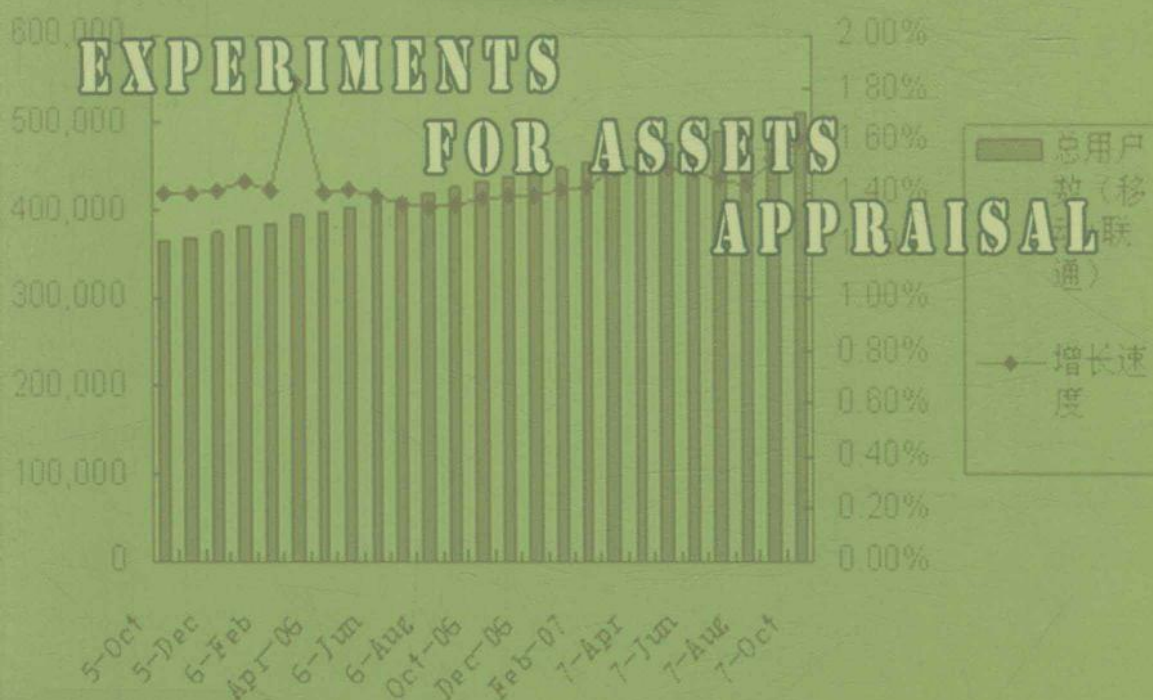


上海对外贸易学院资产评估专业系列教材

资产评估

模拟实验

主编 冯体一



中国商务出版社
CHINA COMMERCE AND TRADE PRESS

上海对外贸易学院资产评估专业系列教材

资产评估模拟实验

主编 冯体一

中国商务出版社

中国·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估模拟实验 / 冯体一主编. —北京: 中国
商务出版社, 2012. 6

上海对外贸易学院资产评估专业系列教材

ISBN 978-7-5103-0742-3

I. ①资… II. ①冯… 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 (2012) 第 141010 号

上海对外贸易学院资产评估专业系列教材

资产评估模拟实验

ZICHAN PINGGU MONI SHIYAN

主编 冯体一

出 版: 中国商务出版社

发 行: 北京中商图出版物发行有限责任公司

社 址: 北京市东城区安定门外大街东后巷 28 号

邮 编: 100710

电 话: 010—64269744 64218072 (编辑一室)

010—64266119 (发行部)

010—64263201 (零售、邮购)

网 址: www.cctpress.com

邮 箱: cctp@cctpress.com

照 排: 嘉年华文排版公司

印 刷: 北京市松源印刷有限公司

开 本: 787 毫米×980 毫米 1/16

印 张: 11.25 字 数: 196 千字

版 次: 2012 年 6 月第 1 版 2012 年 6 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5103-0742-3

定 价: 22.00 元

版权专有 侵权必究 盗版侵权举报电话: (010) 64515142

前 言

“资产评估”是一门理论与实践结合非常紧密的学科，它既要解决“是什么”、“为什么”等理论问题，还要解决“如何做”等实际操作问题。作为一门职业或企事业单位资产管理相关岗位的工作，资产评估对训练有素的专业人员无疑有着较大的需求。满足当今社会对技能型人才的需求，同时探寻一种新的教学方法和实训方式，即让学生在模拟演练中认知世界、释放潜能并掌握应有的技能，是现实对该学科及其专业建设的新要求，而资产评估模拟实验教学正是对新要求的最好响应。

资产评估是一项科学性、系统性、程序性的工作，从业务受理到评估报告的提交，都有着一整套的工作程序和规范。对工作程序与规范的遵守是资产评估机构及其评估人员应当具备的最基本科学素养。而通过应用资产评估教学软件进行模拟实验学习及实际操作，让贴近实际的资产评估业务走进校园，不但为资产评估专业教学提供了新的模式，对理论教学提供了有益的补充；而且在加深学生对资产评估学科的有关概念、理论、评估方法及适用条件理解的同时，引导学生通过对资产评估软件的使用，熟悉并遵循资产评估业务操作流程、工作规范，从而使其提前具备了从业的基本科学素养和一定的执业能力，并提高了对所学专业的兴趣，为今后参加资产评估实践工作奠定了坚实的基础。

目前，市场上关于资产评估模拟实验的书籍仅有寥寥数本，或偏重于应用相关资产评估软件进行各类资产评估的流程和方法介绍，或突出不同类型资产的具体评估细节。而本书不同于现有同类图书的突出优点在于：一是针对不同的教学对象，根据由简到繁的

原则，设置了资产评估基础实验、中高级实验和研究型实验三个层次的模块及对应的教学方案，以期通过不同层次的资产评估实务模拟训练，培养不同层次资产评估实践应用能力。二是在实验教学内容安排上，既包括了着重训练学生熟悉资产评估操作流程的程序性实验教学，又针对不同资产类型，由简到繁地囊括了机电设备、房地产、无形资产和企业整体价值的评估实验教学，其中每部分的实验教学内容包括实验教学目的和教学步骤，同时辅以源自实务界的真实案例，并根据不同评估目的和资产类型进行基于软件的评估模拟。三是每个案例都给出了评估方法的选择理由，突出了资产评估的十大要素、评估软件的应用要点和具体评估步骤，解析了评估的重点和难点，布置了实验任务及可交付物。

本书主要供从事资产评估实验教学的教师用书，也可以作为资产评估专业学生自学用书，还可以作为资产评估机构实务操作者和企业内部价值评估人员的参考读物。本书既有利于教师的教学，又有利于读者自学，即使是缺乏资产评估知识的读者，也能从本书的简明阐述中理解有关资产评估的基本知识和原理。

本书的编写得到了上海对外贸易学院及下属金融管理学院的大力支持，在此深表感谢。参加本书撰写的主要人员有：上海对外贸易学院金融管理学院资产评估专业组应尚军、嵇尚洲、潘渭河、龚国光、唐旭君、冯体一。其中，第一章、第二章第一节程序性实验教学部分由冯体一撰写，第二章机电设备评估实验教学部分由潘渭河、冯体一撰写，第二章房地产评估实验教学部分由唐旭君、冯体一撰写，第二章无形资产评估实验教学部分由龚国光、冯体一撰写，第二章企业价值评估实验教学部分由应尚军、嵇尚洲、冯体一撰写。最后，全书由冯体一进行总撰和定稿。

上海对外贸易学院

冯体一

2012年3月6日

目 录

1. 实验教学方案	(1)
1.1 《资产评估基础实验》课程教学方案	(1)
1.2 《资产评估中高级实验》课程教学方案	(2)
1.3 《资产评估研究型实验》课程教学方案	(4)
2. 实验教学内容	(5)
2.1 程序性实验教学	(5)
2.1.1 程序性实验教学的目的是	(5)
2.1.2 程序性实验教学的步骤	(5)
2.2 机电设备评估实验教学	(7)
2.2.1 实验教学的目的是	(7)
2.2.2 实验教学的步骤	(7)
2.2.3 实验教学案例	(9)
案例：进口机器设备评估	(9)
2.2.4 实训任务	(22)
2.3 房地产评估实验教学	(23)
2.3.1 实验教学目的	(23)
2.3.2 实验教学步骤	(23)
2.3.3 实验教学案例	(24)
案例：上海新江湾城 D1 地块价值评估	(24)
2.3.4 实训任务	(33)
2.4 无形资产评估实验教学	(33)
2.4.1 实验教学目的	(33)
2.4.2 实验教学步骤	(33)

2.4.3 实验教学案例	(35)
案例：“AB” 专有技术评估	(35)
2.4.4 实训任务	(41)
2.5 企业价值评估实验教学	(46)
2.5.1 实验教学目的	(46)
2.5.2 实验教学步骤	(46)
2.5.3 实验教学案例	(48)
案例 1：立信物流公司 45% 的股权评估	(48)
案例 2：中国移动股份有限公司价值评估	(80)

附件 1：上海新江湾城 D1 地块的背景资料

1. 项目背景与概况	(88)
1.1 项目背景	(88)
1.2 项目规划要求	(89)
1.3 项目所在区位	(89)
1.4 项目地块现状及四至	(94)
1.5 项目周边交通、配套及环境	(97)
2. 上海市宏观经济及房地产市场简析	(99)
2.1 上海市宏观经济分析	(99)
2.2 上海市房地产市场分析	(100)
2.3 杨浦区房地产市场分析	(102)
3. 项目板块及细分市场分析	(103)
3.1 新江湾城—五角场板块市场供需分析	(103)
3.2 全市高端住宅公寓细分市场供需分析	(109)
3.3 竞争项目分析	(116)
3.4 客户分析	(119)
4. 项目定位	(122)
4.1 项目 SWOT 分析	(122)

4.2 项目整体定位	(123)
4.3 项目客户定位	(123)
4.4 项目产品定位	(124)
4.5 项目商业定位	(127)
5. 项目开发和销售计划	(131)
5.1 项目开发进度计划	(131)
5.2 项目销售进度计划	(131)
6. 案例附录	(133)
6.1 项目基本假设条件	(133)
6.2 项目施工、销售进度计划明细	(134)
6.3 项目成本测算表	(134)

附件 2: ABC 物流有限公司股权收购项目的评估说明

1. 评估对象与评估范围	(135)
1.1 评估对象与评估范围	(135)
1.2 实物资产的分布情况及特点	(135)
1.3 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	(136)
1.4 企业申报的表外资产的类型、数量	(136)
1.5 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和 账面金额 (或者评估值)	(136)
2. 评估技术说明	(136)
2.1 流动资产评估说明	(136)
2.2 固定资产评估说明	(140)
2.3 无形资产评估说明	(154)
2.4 长期待摊费用	(156)
2.5 各项负债的评估说明	(156)
3. 评估结论	(158)
3.1 评估结论	(158)
3.2 评估结果与调整后账面值比较变动情况及原因	(158)

附件 3：中国移动股份有限公司背景资料

1. 宏观环境	(159)
2. 行业分析	(160)
3. 公司分析	(164)
4. 财务报表	(167)
5. 其他有关资料及实验要求	(170)

1. 实验教学方案

教学方案是教师实施教学的主要依据，是教师对教学过程的计划与安排，而“教无定法”的特点决定了教学方案的设计应当具有多样性，故良好的教学方案应体现为内容简明、准确到位，起到既能减少教师备课工作量，又能提高教师教学工作效率的作用。实验教学与理论教学紧密相连，同时又有自身鲜明的特点，即作为对理论的实践、验证和发展手段，尤其强调学生动手能力的培养，通过激发学生主观能动性来发现和解决实际的问题，故实验教学方案的设计应突出该特点。

针对不同的教学对象，根据由简到繁的原则，本课程设置了资产评估基础实验、中高级实验和研究型实验三个层次的模块及对应的教学方案，以期通过不同层次的资产评估实务模拟训练，培养不同层次的资产评估实践应用能力。

1.1 《资产评估基础实验》课程教学方案

课程名称（中文）：资产评估基础实验

课程名称（英文）：Fundamental Experiments for Assets Appraisal

预修课程：资产评估、高等数学、微观经济学、基础会计学、财务管理、统计学原理等

修读对象：非资产评估专业（选修）

建议学时：20 学时

主要内容：

本课程包括：资产评估理论提要、资产评估程序性实验、单项资产评估实验三部分，旨在通过理论回顾、案例模拟、软件辅助（本课程采用鼎信诺资产评估软件，以下简称“鼎信诺”）完成特定单项资产的价值评估，具体包括：市场法、成本法、收益法三种基本资产评估方法在各单项型资产（主要

包括机电设备、房地产和金融资产)评估中的应用,目的是使学生熟悉资产评估操作的基本技能、评估要点和评估流程,熟悉工作底稿的制作,加深对资产评估报告书基本格式的理解与掌握,巩固对所学资产评估基本原理、基本技术方法和理论的理解和认识,激发学生对资产评估专业的兴趣。

教学目标:

(1) 通过本实验课程的学习,让学生参与具体的单项资产评估业务,使学生对资产评估基本理论、基本流程、基本方法等有一个初步的整体认识,加深其对资产评估相关理论知识在资产评估实务操作中作用的理解,凸显单项资产评估的实际操作能力。

(2) 使学生基本掌握市场法、成本法、收益法三种基本资产评估方法及应用。

教学模式:

以教师课堂讲授和学生动手参与为主,辅之以与实验教学内容相应的课堂讲解分析、课后作业。其中,教师首先对资产评估理论提要知识进行回顾,加深学生对资产评估基本原理、基本技术方法和理论的理解和认识,并着重讲解单项资产评估的操作程序和关键评估环节、评估要点,使学生在实际操作过程中通过不断练习以及与教师的交流,加深对于某一单项资产评估操作技能的认识,能区别各类单项资产所适用的主要评估方法;熟悉评估软件的操作界面和解决操作过程中可能遇到的主要问题,熟悉资产评估报告书的基本格式,熟悉工作底稿的制作,达到掌握基本资产评估实践技能的目的,为学生进一步学习和工作打下坚实的基础。

学生须知:

在教师的指导下,按教学方案的要求,认真完成实验任务;做好准备工作,积极参与,认真思考实践中可能遇到的问题;严格考勤制度,按规定时间和内容进行资产评估模拟实验。

1.2 《资产评估中高级实验》课程教学方案

课程名称(中文):资产评估中高级实验

课程名称(英文):Senior and Advanced Experiments for Assets Appraisal

预修课程:资产评估、高等数学、微观经济学、基础会计学、财务管理、统计学原理等

修读对象:资产评估专业(必修)

建议学时：36 学时

主要内容：

本课程包括资产评估理论提要、资产评估基础实验、单项资产评估实验和整体资产评估实验四部分，可作为资产评估专业学生的必修课程。该课程在《资产评估基础实验》课程的基础上增加了无形资产评估实验和企业价值评估实验（即整体资产评估实验），其中企业价值评估主要按照企业类型（如：多元经营公司、网络公司、周期性公司、国外子公司、新兴市场公司、银行、保险公司等的价值评估）和不同评估目的，多视角、多方面地对学生进行综合技能训练，使资产评估专业的学生掌握更加全面的资产评估实务操作；通过充分调动学生学习的积极性、能动性，培养学生独立发现、分析并最终解决问题的能力，使其初步具备资产评估专业的实务操作能力和职业判断能力，从而有利于学生将来从事评估专业实务工作。

教学目标：

（1）通过本实验课程的学习，让学生熟练掌握除单项资产评估业务外的无形资产和企业整体价值评估业务的评估流程和各注意要点，具备从事资产评估工作的基本素养，达到熟悉和解决评估中可能会遇到的各种问题的实际操作能力。

（2）使学生熟练掌握市场法、成本法、收益法三种基本资产评估方法及应用，能够比较不同类型资产估值的差异和特点，具备根据不同环境及目的灵活运用评估基本理论、应用技巧的能力。

教学模式：

以教师课堂讲授和学生动手参与为主，融合参与式教学、互动式教学、任务驱动式教学等多种教学方法。首先，教师对资产评估理论部分进行简要回顾，其次，通过上机操作使学生熟练掌握基础实验的操作流程和各注意要点。在此训练基础上，教师重点讲述不同类型及不同评估目的下企业整体价值评估中各方法、参数、指标的选取，并通过创设各种配套实例让学生反复操练，培养学生运用所学理论知识分析、判断和选择方法、参数、指标的能力；使学生全面掌握资产评估专业知识及实务操作技能，具备独立分析解决问题的能力 and 一定的执业能力。

学生须知：

在教师的指导下，按教学方案的要求，认真完成实验任务；积极参与互动，大胆思考，做好准备工作，勤于思考、讨论实践中可能遇到的问题；严格考勤制度，按规定时间和内容进行资产评估模拟实验。

1.3 《资产评估研究型实验》课程教学方案

课程名称（中文）：资产评估研究型实验

课程名称（英文）：Research-Oriented Experiments for Assets Appraisal

预修课程：资产评估、高等数学、微观经济学、基础会计学、财务管理、统计学原理、计量经济学等

修读对象：资产评估专业研究生（选修）

实验总学时：16 学时

主要内容：

本课程包括资产评估理论提要、资产评估基础实验、基于热点评估问题的模拟实验和基于难点评估问题的模拟实验四部分，适用于有志于资产评估研究的学生。其中，所谓热点评估问题是指随国内外经济金融环境变动而产生的资产评估新问题、新现象及其延伸，如：房产税税基、亏损公司、文化资产、不良金融资产的评估问题等。难点评估问题是指现有资产评估理论及实践中涉及评估方法、评估对象等尚未解决的评估难点问题，如：收益法中预期收益率、折现期限的确定、折现率的选择，重置成本法中成新率的确定，市场法中参照物的选择、无形资产的价值贡献分割等；期望借实验模拟手段，交叉应用跨学科知识，探索妥善解决这些热点、难点问题评估的有效途径，从而提高资产评估值的合理性和公允性。该课程的关键是充分利用实验手段提升资产评估专业组教师及有志于该领域研究的学生（研究生）的科研水平，并为资产评估学术研究提供一个实验平台。该课程的开展需待条件成熟后进行。

教学目标：

- （1）通过本实验课程的学习，使学生真正形成系统的专业思维方式。
- （2）通过锻炼学生创新意识，提升学生自我学习与知识扩展的能力，尤其是综合运用交叉学科知识，创新地解决实际评估问题的学术能力。

教学模式：

教师应坚持传授知识与学生创新能力培养相结合的原则。主要通过讲解、分析资产评估的最新前沿理论、评估实践中发现的新问题、热点问题，引导学生通过实验手段探究解决评估新问题、难点问题的科研能力。

学生须知：

在教师的指导下，按教学方案的要求，认真完成实验任务；积极参与，大胆思考，热烈讨论，创新地解决实际评估问题；严格考勤制度，按规定时间和内容进行有关评估模拟实验。

2. 实验教学内容

实验教学内容包括四部分，即程序性实验教学、机电设备评估实验教学、房地产评估实验教学、无形资产评估实验教学和企业的价值评估实验教学。

2.1 程序性实验教学

所谓程序性实验教学是指运用“鼎信诺”软件，引导学生按照新项目建立及保存、项目准备（生产格式文件、填写企业明细数据）、评估流程（接收数据、评定估算、分析评估结果、后续工作）的软件操作顺序，对给定资产价值予以评估。目的是通过运用来自实际的资产交易活动案例，使学生通过熟练运用“鼎信诺”软件掌握资产评估的基本方法、基本流程和基本技能，熟悉工作底稿的制作、整理与归档，熟悉资产评估评估报告书基本格式、编制与提交，增强对资产评估基本理论的理解，最终达到掌握基本评估实践技能的目的。

2.1.1 程序性实验教学的目 的

通过应用“鼎信诺”教学软件进行资产评估模拟实验的学习和实际操作，使学生熟练掌握用软件进行给定资产估值的操作基本技能、评估要点和评估流程，加深对所学资产评估基本原理、基本技术方法和理论的理解和认识，提高对所学专业的兴趣，具备一定的资产评估操作能力，为今后参加资产评估实践奠定基础。

2.1.2 程序性实验教学的步骤

一、实验说明

由教师在实验课堂上进行，主要教学内容如下：

（一）说明实验目的

不仅要说明上述“实验教学目的”，而且要说明针对不同教学案例所设的特定的实验目的。程序性实验教学的目的就是让学生熟悉“鼎信诺”软件的基本评估流程、主要功能等。

（二）评估软件介绍

详细介绍北京鼎信诺科技有限公司的“资产评估系统”，让学生初步熟悉该评估系统的主要功能、基本流程。详情参见《资产价值评估模拟软件操作手册》。

（三）案例演示

通过案例演示让学生熟悉为实现“实验目的”的全部评估过程，案例演示的具体内容可参见“鼎信诺”公司提供的《资产价值评估模拟软件操作手册》。

在案例演示过程中，教师应向学生详细阐述数据收集、方法选择、方法运用等方面的要点，同时进行分析 and 讨论。

在数据收集方面，阐述除了教学案例所提供的数据之外，还可以通过何种渠道（如现场勘查、实物调查等）收集数据。在方法选择方面，针对特定的“实验目的”阐述方法选择的考虑因素。在方法应用方面，主要涉及评估参数的选择，须阐明在当前的实验教学案例中，哪些评估参数的选择值得重点关注。在软件应用方面，指出在当前的教学案例中，需要重视应用软件的哪些功能。

此外，还可针对具体案例的内容做专业术语释义和重点难点解析。

（四）布置实验任务、实验的可交付物

根据案例资料说明的内容布置相关实验任务，提供类似的实验背景材料和实验数据，该材料和数据可以另行设计，也可以在演示案例的基础上做改动。在此要明确学生于何时何地提交可交付物，可以是“评估明细表”、“评估说明”、“评估报告”，“评估工作底稿”等，而且一般应包括实验汇报用的PowerPoint文档。

PowerPoint文档的主要内容为：

① 基本情况介绍

说明评估背景、评估目的、评估范围、评估依据、评估原则，及评估值应该归属的价值类型。

② 实验（评估）过程介绍

③ 评估方法选择及应用阐述

④ 评估结果

⑤ 对评估值进行判断，以确定其价值类型

⑥ 交代评估假设

(五) 实验分组

一般由 5~6 人组成一个实验小组，具体分组方法由教师确定。

二、实验运行

由学生在课堂外（可在实验室）进行评估实验。期间，可以通过多种方式进行师生间的沟通，具体沟通方式包括：资产评估课程网络平台中的相关栏目，比如“价值评估实验”栏目、“讨论版”栏目；E-mail；QQ 即时通讯工具；电话；微博等。

三、提交可交付物

四、小组答辩

每个小组均对各自的实验情况进行答辩，答辩形式由各小组自由选定，可以形式多样。

五、实验总结

学生相互间点评、教师点评，找出不足之处，力争改进。

2.2 机电设备评估实验教学

2.2.1 实验教学的目的

使学生在理解机电设备及其评估特点的基础上，熟悉机电设备价值评估中基本数据、重要参数的获取及分析处理，重点掌握运用成本法进行机电设备评估的基本内容、基本程序和基本方法，熟练掌握运用“鼎信诺”评估软件对给定机电设备评估对象进行评估的基本流程和评估要点，并能对评估结果进行科学合理的分析和判断。

2.2.2 实验教学的步骤

一、实验说明

由教师在实验课堂上进行，主要教学内容如下：

(一) 说明实验目的

不仅要说明上述“实验教学目的”，而且要说明针对不同教学案例所设的特定的实验目的。例如，机电设备评估实验教学案例 1 的实验目的是以“鼎

信诺”评估软件为工具、以成本法为评估方法对机电设备价值进行评估。

（二）案例演示

通过案例演示让学生熟悉为实现“实验目的”的全部评估过程，案例演示的具体内容可以在“实验教学案例”中进行规定。

在案例演示过程中，教师应向学生详细阐述数据收集、方法选择、方法运用等方面的要点，同时进行分析 and 讨论。

在数据收集方面，阐述除了教学案例所提供的数据之外，还可以通过何种渠道（如现场勘查、实物调查等）收集数据。

在方法选择方面，针对特定的“实验目的”阐述方法选择的考虑因素。例如，在进口机器设备价值评估实验教学案例1中，被估进口机器设备处于正常使用状况，拟用于对外投资，加之其设备名称、规格、成本等历史资料齐备，必要耗费可以计量，符合成本法的使用条件，故采用成本法进行价值评估。在方法应用方面，主要涉及评估参数的选择，须阐明在当前的实验教学案例中，哪些评估参数的选择值得重点关注。在软件应用方面，指出在当前的教学案例中，需要重视应用软件的哪些功能。此外，还可针对具体案例的内容做专业术语释义和重点难点解析。

（三）布置实验任务、实验的可交付物

根据案例资料说明的内容布置相关实验任务，提供类似的实验背景材料和实验数据，该材料和数据可以另行设计，也可以在演示案例的基础上做改动。在此要明确学生于何时何地提交可交付物，可以是“评估明细表”、“评估说明”、“评估报告”，“评估工作底稿”等，而且一般应包括实验汇报用的PowerPoint文档。

PowerPoint文档的主要内容为：

① 基本情况介绍

说明评估背景、评估目的、评估范围、评估依据、评估原则，及评估值应该归属的价值类型。

② 实验（评估）过程介绍

③ 评估方法选择及应用阐述

④ 评估结果

⑤ 对评估值进行判断，以确定其价值类型

⑥ 交代评估假设

（四）实验分组

一般以5~6人组成一个实验小组，具体分组方法由教师确定。