

01 资产评估理论与管理

一、课程概述

本课程是资产评估专业硕士的核心课程之一。通过本课程,学生可以掌握资产评估的基本理论和资产评估实务中的基本方法。本课程的学习对于学生完善资产评估理论体系和知识结构,拓展资产评估知识面,具有重要的作用。

二、先修课程

本课程与会计学、财务管理、工程技术学有密切的联系,在学习的过程中要注意知识的融会贯通。因此学习该门课程的先修课程为:微观经济学、宏观经济学、财政学、会计学、财务管理。

三、课程目标

本门课程使学生对资产评估的基本理论、评估业务实践有较全面的认识和理解,运用资产评估理论分析、评价相关经济行为,具备从事资产评估工作的基本素质。通过学习本课程,学生掌握资产评估基本理论,掌握资产评估的程序、假设和原则,掌握资产评估基本方法,掌握国内外资产评估的法律法规、准则体系和发展现状。

四、适用对象

本课程适用于资产评估专业硕士研究生。

五、授课方式

课堂讲授、课堂讨论、案例分析等。

六、课程内容

第一章 资产评估的特点与兴起

1. 主要内容:资产评估的概念和要素,《中华人民共和国资产评估法》《资产评估准则——基本准则》关于资产评估定义的阐述;价值评估相关理论,包括资本价值理论、资本结构理论、股利理论;资产评估的特点;资产评估与财务会计的区别;我国资产评估行业发展历程;资产评估行业管理模式及其选择。

2. 重点:资产评估的特点,包括现实性、市场性、预测性、公正性、咨询性;资产评估与财务会

计的区别,两者的前提条件、目的、执行操作者的不同。

3. 难点:资产评估行业管理模式(政府管理模式、行业自律管理模式、政府监管下的行业自律管理模式)的特点。

第二章 资产评估的对象

1. 主要内容:不同学科对资产的定义;资产和财产的区别和联系;资产评估中资产的特点;资产的内容(机器设备、房地产、无形资产、企业价值);资产评估的分类;资产重组的含义和类型;资产重组中,资产评估涉及的工作内容;资产重组对企业价值评估的影响。

2. 重点:不同学科(经济学、会计学、评估学)对资产的定义及其差异;资产评估的分类(资产存在的形态、资产的综合获利能力、资产是否独立存在)。

3. 难点:科学界定资产评估中的资产;掌握资产评估中资产的特点;资产重组对企业价值评估的影响,包括资产范围的变化、资产负债结构的变化、收益水平的变化。

第三章 资产评估价值与价值理论

1. 主要内容:从哲学、经济学角度分析价值论;几种常见的价值称谓的辨析;资产评估的价值目标、价值定义;资产评估价值类型的作用;资产评估价值类型的内容;价值类型的应用;资产评估的特定目的的作用。

2. 重点:市场价值、非市场价值的价值基础分析;常用的非市场价值类型及其含义;价值类型的选择和依据;相关资产评估法律法规中规定的资产评估目的。

3. 难点:相关价值论(劳动价值论、效用价值论、均衡价值论)的内容和分析;资产评估的经济行为及对价值类型的影响;资产评估的特定目的对资产评估方法选择的影响。

第四章 资产评估程序与原则

1. 主要内容:资产评估程序的重要性;资产评估程序的具体步骤;执行资产评估程序的基本要求;资产评估程序的操作风险及其规范;资产评估假设的重要性;资产评估假设基本内容,包括资产评估前提假设、资产评估环境假设、评估对象利用程度假设、特定假设;资产评估的工作原则;资产评估的经济原则。

2. 重点:资产评估程序的具体步骤;资产评估假设基本内容;资产评估假设的层级体系;资产评估的工作原则、经济原则的基本内容。

3. 难点:执行资产评估程序的基本要求;资产评估假设、资产评估原则对资产评估业务实施的影响。

第五章 资产评估的基本方法

1. 主要内容:市场法的含义和应用的前提条件;市场法的基本步骤,市场法在资产评估中的应用;市场法的优缺点分析;成本法的含义和应用的前提条件;成本法中关于重置成本、贬值、成新率的估算;成本法的优缺点分析;收益法的含义和应用的前提条件;收益法中关于收益额、折现率、收益期限的估算;收益法的优缺点分析;资产评估的其他方法,包括资产基础法、实物期权法;资产评估方法的比较和选择。

2. 重点:市场法、成本法、收益法应用的前提条件、具体步骤、指标参数的估算和优缺点;资产评估方法选择的原则和依据。

3. 难点:市场法可比因素分析;成本法中关于重置成本、贬值、成新率指标参数的估算;收益法中关于收益额、折现率、收益期限指标参数的估算。

第六章 资产评估法律法规与准则

1. 主要内容:我国资产评估法律法规的形成历史过程;我国资产评估立法的必要性;我国资产评估立法中需要研究的问题;我国资产评估准则的制定过程;我国资产评估准则框架体系;国际评估准则、美国、英国的结构体系、特点与影响。

2. 重点:我国资产评估立法中需要研究的问题,包括关于资产评估法的名称确定和调节范围、资产评估机构的组织形式、评估准则的规范;我国资产评估立法主要内容;我国资产评估准则框架体系。

3. 难点:我国资产评估准则、国际评估准则、美国评估准则、英国评估准则结构体系的异同。

第七章 国外资产评估行业发展

1. 主要内容:资产评估行业的产生过程;美国资产评估行业的管理体制,主要协会的职能;英国资产评估行业的管理体制;英国不动产评估发展现状;日本、韩国、俄罗斯、德国、澳大利亚以及中国香港地区等地区资产评估行业的发展和现状。

2. 重点:资产评估行业不同发展阶段的特点;美国评估师协会、美国评估学会、美国评估促进会、英国皇家特许测量师学会的历史沿革与管理结构。

3. 难点:从动态演化的角度分析资产评估行业发展的原因;不同国家或地区资产评估行业管理体制差异、行业管理协会的组织结构和职能特点。

七、考核要求

建议平时成绩与期末考试成绩相结合进行考核。其中,平时成绩包括四个部分——考勤、作业、课堂表现、案例分析。

八、编写成员名单

主编:马海涛(中央财经大学)、李小荣(中央财经大学)

参编人员(按院校拼音首字母排序):徐丹丹(北京工商大学)、常中阳(复旦大学)、侯向丽(辽宁大学)、闫绪娴(山西财经大学)、马德功(四川大学)、王娜(西南林业大学)、刘春学(云南财经大学)、王映雪(云南财经大学)、朱冬元[中国地质大学(武汉)]、林东杰(中央财经大学)

02 企业价值评估

一、课程概述

本课程是资产评估专业硕士的核心课程之一,是一门以经济学、管理学和财务管理学为基础的课程。通过本课程学习,学生可以掌握企业价值评估的基本理论和企业价值评估实务中的基本方法。本课程的学习对于学生把握企业价值评估实务、理解企业价值评估原理、拓展资产评估知识面,具有重要的作用。

二、先修课程

微观经济学、宏观经济学、企业管理、会计学、财务管理。

三、课程目标

本课程的学习使学生对企业价值评估的基本原理、业务实践有较全面的认识和理解,使学生能运用评估理论指导企业价值评估实践,运用资产评估理论分析和测算企业价值,具备从事资产评估工作的基本素质。通过学习本课程,学生应该掌握企业价值评估基本原理,掌握企业价值评估的程序、假设和原则,掌握企业价值评估基本方法,熟悉国内外企业价值评估的准则体系。

四、适用对象

本门课程的适用对象为资产评估专业硕士研究生。

五、授课方式

本门课程采取的教学方式为课堂讲授、课堂讨论、案例分析等。

六、课程内容

第一章 企业价值与企业价值评估概论

1. 主要内容:企业的概念与特征;企业价值的内涵和相关理论;企业价值评估的产生与发展;企业价值评估的目的和特征。
2. 重点:企业价值评估的内涵和目的。
3. 难点:企业价值评估的对象和范围;企业价值评估的特征。

第二章 宏观环境分析

1. 主要内容:宏观环境中的政治环境因素、法律环境因素、经济因素、人口因素、技术因素等。
2. 重点:对企业价值产生影响的宏观环境因素。
3. 难点:影响宏观环境的各因素之间的关系及对企业价值的综合影响。

第三章 行业分析

1. 主要内容:行业分析的主要内容;行业分析的作用与意义;行业生命周期分析。
2. 重点:企业价值评估中行业分析的主要内容;行业分析对企业价值评估的作用与意义。
3. 难点:企业价值评估中行业分析的关注点和基本思路。

第四章 企业分析

1. 主要内容:企业业务分析;企业战略分析;财务报表分析等。
2. 重点:企业业务分析、企业战略分析、企业财务报表分析的内涵及方法。
3. 难点:评估过程中对企业业务、企业战略以及财务报表所进行的综合分析。

第五章 企业价值评估中的收益法

1. 主要内容:企业价值评估中收益法的基本原理与特点;企业未来收益预测、折现率和收益

期的确定;收益法评估中的企业溢价与折价;收益法的适用性和局限性。

2. 重点:企业价值评估中收益法的特点,未来企业收益预测的方法、折现率的确定方法;收益法的适用性和局限性。

3. 难点:预测企业未来收益、确定折现率的方法,股权自由现金流量折现模型和企业自由现金流量折现模型的使用范围与特点,收益法评估的企业溢价与折价。

第六章 企业价值评估中的市场法

1. 主要内容:企业价值评估中市场法的基本原理与特点;企业价值评估中市场法评估基本步骤;企业价值评估中市场法的可比因素分析;价值比率的概念与种类;上市公司比较法;交易案例比较法;市场法的适用性与局限性。

2. 重点:企业价值评估中市场法的特点;企业价值评估中市场法的基本步骤;上市公司比较法和交易案例比较法的应用;市场法的适用性和局限性。

3. 难点:上市公司比较法和交易案例比较法的区别。

第七章 企业价值评估中的资产基础法

1. 主要内容:资产基础法的基本原理与特点;资产基础法的基本程序;企业价值评估中单项资产评估的前提假设及选择;企业价值评估中资产清查和估算的具体方法;资产基础法的适用性和局限性。

2. 重点:资产基础法的基本原理与前提条件;资产基础法评估的基本程序;资产清查和估算的具体方法;资产基础法的适用性和局限性。

3. 难点:企业价值评估中的前提假设及选择。

第八章 企业价值评估其他方法

1. 主要内容:期权的基本概念、分类和功能;期权定价模型;期权定价理论在企业价值评估中的应用;其他财务评估模型在企业价值评估中的应用。

2. 重点评估:期权定价理论的基本思路、期权定价理论在不同类型企业价值评估中的应用。

3. 难点:期权的基本概念和相关知识,期权定价的决定要素和基本理论、主要期权定价模型,期权定价理论和其他财务评估模型在企业价值评估中的应用。

第九章 特定目的的企业价值评估

1. 主要内容:并购重组中的企业价值评估;企业上市中的企业价值评估;企业改制中的企业价值评估。

2. 重点:不同评估目的下进行企业价值评估时需要关注的重点及评估时适用的方法。

3. 难点:企业并购重组时资产评估的价值类型,资产评估机构与财务顾问在企业价值评估中的共同点与差异。

第十章 企业价值评估数据处理

1. 主要内容:企业价值评估信息的重要性、类别、质量、信息服务商;企业价值评估中的大数据;企业价值评估中数据的种类,处理的原则,数据分析处理的主要方式。

2. 重点:企业价值评估主要的信息来源;数据处理应关注的主要问题。

3. 难点:企业价值评估中对数据进行选择和处理的的原则;数据分析处理的主要方式。

第十一章 国内外企业价值评估准则

1. 主要内容:中国企业价值评估准则的主要内容;《国际评估准则》中的企业价值评估的主

主要内容;美国企业价值评估准则的主要内容;英国企业价值评估准则的主要内容;欧盟企业价值评估准则的主要内容等。

2. 重点:中国和国外企业价值评估准则的主要内容与具体特点。

3. 难点:企业价值评估准则对评估程序和评估参数的规定。

七、考核要求

期末考试成绩与平时成绩相结合,平时成绩包括四个部分——考勤、作业、课堂表现、案例分析。

八、编写成员名单

主编:俞明轩(中国人民大学)、王景升(东北财经大学)

参编人员(按院校拼音首字母排序):牛晓燕(北京工商大学)、刘新(重庆理工大学)、赵振洋(东北财经大学)、杨青(复旦大学)、赵国玲(内蒙古财经大学)、张志红(山东财经大学)、葛锐(山东财经大学)、刘伟(上海财经大学)、李文华(天津商业大学)、王晓丽(云南财经大学)

03 无形资产评估

一、课程概述

本课程是资产评估专业硕士的核心课程之一。本课程以经济学、财务管理学和资产评估理论等为主要理论基础,主要讲述无形资产评估的基本概念、评估方法和评估程序,以及技术类无形资产、商标资产、著作权资产和商誉等常规无形资产的评估,并拓展到特许权类、合同类和客户类无形资产等非常规无形资产的评估。本课程通过专题讲授与案例讨论相结合的学习方式,帮助学生在掌握和理解无形资产评估的基本理论和方法基础上,探讨无形资产评估理论和实践领域出现的新问题和新发展,着重培养学生把无形资产评估理论与方法用于指导评估实践的能力,提高学生发现问题、分析问题和解决问题的综合能力。

二、先修课程

经济学原理、财政学、企业价值评估、财务管理、资产评估理论与管理。

三、课程目标

通过本课程的学习,学生应该掌握无形资产评估的基本理论与概念,掌握无形资产评估的程序和方法,具备初步评估常见无形资产的能力、能够编制无形资产评估报告书。具体要求:

(一)熟悉无形资产的概念、范围和分类。

(二)理解无形资产成本特性、价值特性及其影响因素。

(三) 掌握无形资产评估的成本法、收益法和市场法等评估方法。

(四) 掌握专利、专有技术、商标、商誉、客户关系等常见无形资产的概念及其评估方法运用。

(五) 熟悉无形资产评估报告的撰写与分析。

四、适用对象

本课程适用于资产评估专业硕士研究生。

五、授课方式

专题讲授与案例讨论相结合。

六、课程内容

第一章 无形资产评估总论

1. 主要内容

- (1) 无形资产的定义、分类与特征
- (2) 无形资产价值的特点及其影响因素
- (3) 无形资产评估要素

2. 重点

熟悉无形资产的基本分类和特征,掌握无形资产的价值特点及其影响因素,明确无形资产评估的基本要素。

3. 难点

理解无形资产价值的影响因素,掌握无形资产评估中价值类型选择与评估假设的确定。

第二章 无形资产评估评估程序和方法

1. 主要内容

- (1) 无形资产评估程序的内涵和重要性
- (2) 无形资产评估的具体程序
- (3) 无形资产评估的市场法
- (4) 无形资产评估的收益法
- (5) 无形资产评估的成本法

2. 重点

针对不同类型的无形资产评估、不同评估目的的无形资产评估,具体评估程序的应用。无形资产评估的三种基本途径的应用条件和操作过程。

3. 难点

无形资产评估的程序在具体评估公司的实操,无形资产评估的三种基本途径中各项指标参数的选择。

第三章 技术类无形资产评估

1. 主要内容

- (1) 专利资产与非专利技术资产

(2) 技术类无形资产的价值特征及其影响因素

(3) 技术类无形资产的评估方法

(4) 技术类无形资产评估案例分析

2. 重点

掌握技术类无形资产的价值影响因素和常用评估方法,熟悉专利资产与非专利技术资产的差异。

3. 难点

理解法律因素、技术因素和市场因素对技术类无形资产价值的影响,掌握技术类无形资产价值评估参数的确定。

第四章 商标资产评估

1. 主要内容

(1) 商标与商标资产

(2) 商标资产的价值特征及其影响因素

(3) 商标资产的评估方法

(4) 商标资产评估案例分析

2. 重点

熟悉商标和商标资产的概念,理解商标资产的价值特征及其影响因素,掌握商标资产的常用评估方法。

3. 难点

理解商标资产的价值影响因素,掌握商标资产评估方法选择与评估参数的确定。

第五章 著作权资产评估

1. 主要内容

(1) 著作权资产

(2) 著作权资产的价值特征及其影响因素

(3) 著作权资产的评估方法

(4) 著作权资产评估案例分析

2. 重点

熟悉著作权资产的基本特点和分类,掌握著作权资产的价值影响因素和常用评估方法。

3. 难点

理解著作权资产的价值影响因素,掌握商标资产评估方法选择与评估参数的确定。

第六章 商誉评估

1. 主要内容

(1) 商誉的性质与特征

(2) 商誉的评估方法

(3) 商誉评估中应注意的问题

(4) 商誉评估案例分析

2. 重点

熟悉商誉的内涵、特征、形成原理,掌握商誉评估的主要方法、商誉评估中应注意的问题等。

3. 难点

掌握商誉评估的主要方法及相关参数的选择与确定。

第七章 其他类型无形资产评估

1. 主要内容

- (1) 特许权类无形资产评估
- (2) 合同类无形资产评估
- (3) 客户类无形资产评估

2. 重点

熟悉特许权类无形资产、合同类无形资产、客户类无形资产的界定和价值特征,掌握这些类型无形资产的常见评估目的和评估方法的应用。

3. 难点

非常规无形资产类型的相关法律和制度影响,理解这些类型无形资产评估的目的和价值来源。

第八章 以财务报告为目的的无形资产评估

1. 主要内容

- (1) 以财务报告为目的的无形资产评估需求类型
- (2) 以财务报告为目的的无形资产评估相关规定
- (3) 以财务报告为目的的无形资产评估价值类型和评估方法选择
- (4) 以财务报告为目的的无形资产评估案例分析

2. 重点

熟悉以财务报告为目的的无形资产评估需求类型和相关财务报告准则规定,掌握以财务报告为目的的无形资产评估方法和应用,重点掌握企业合并购买价格分摊评估和商誉减值测试评估。

3. 难点

理解相关会计准则与资产评估准则的差异和要求,选择合适的价值类型和评估参数。

七、考核要求

本课程考核总评成绩由三部分组成:平时作业占 20%,课堂参与(考勤及讨论)占 20%,课程论文占 60%。

八、编写成员名单

主编:李俊生(中央财经大学)、文豪(中南财经政法大学)

参编人员(按院校拼音首字母排序):田娇(重庆理工大学)、沈红波(复旦大学)、余炳文(江西财经大学)、苑泽明(天津财经大学)、练继亮(天津商业大学)、胡艳(武汉理工大学)、卢正惠(云南财经大学)、刘江宜[中国地质大学(武汉)]、王小荣(中央财经大学)

04 中外资产评估准则

一、课程概述

本课程是资产评估专业硕士指导性培养方案规定的专业课程之一,也是全国资产评估专业学位研究生教育指导委员会确定的五门主干课程之一。本课程指南以《中外资产评估准则》教材修订版编写大纲为基础,较为系统地介绍和阐述国际、国外和中国评估准则的主要内容。在国际和国外评估准则中,主要介绍并阐述国际评估准则(IVS)、欧洲评估准则(EVS)、国际估税官协会评估准则(IAAOTS)、美国评估准则(USPAP)、英国皇家测量师学会的评估准则(RICS红皮书)等准则的相关内容。在中国评估准则中主要介绍并阐述中国资产评估准则的相关内容,同时也简要介绍国内不动产评估(房地产估价、土地估价)和矿业权等评估准则(规范、规程、准则)的有关内容。

二、先修课程

中外资产评估准则是资产评估专业硕士的骨干课程之一。其所属学科不仅是经济学,也与管理学、法学等学科有交叉,并与财务会计、税务管理、财务管理、工程技术、经济法和国际国内评估准则有密切的联系。在学习的过程中需要先有与其相关的理论知识。因此,该门课程的先修课程为:宏观经济学、微观经济学、财政学、经济法、财务会计、财务管理、国际评估准则。

三、课程目标

(一) 帮助学生了解中外评估准则的基本概况、产生发展和演变历程,了解中外评估准则涉及的主要领域,以及认识学习国际、国外评估准则的重要意义。

(二) 帮助学生了解 IVS、EVS、IAAOTS、USPAP、RICS 红皮书等国际和国外评估准则的基本框架和主要内容,洞悉国际、国外评估准则发展的新动态。

(三) 帮助学生了解中国资产评估准则体系,基本掌握现行的中国资产评估准则的概况和主要内容。

(四) 帮助学生了解广义资产评估涉及的评估范围,并了解国内房地产估价规范、土地估价规程、矿业权评估准则的概况。

(五) 帮助学生理解、掌握评估准则的专业术语,提高评估专业和方向的英语阅读能力。

四、适用对象

本课程的适用对象为资产评估专业硕士研究生。

五、授课方式

课堂讲授、课堂讨论和案例分析等。

六、课程内容

第一章 绪论

1. 主要内容

- (1) 评估准则及其相关概念
- (2) 中外评估准则概述
- (3) 学习中外资产评估准则的重要意义

2. 重点

(1) 掌握中外评估准则所涉及的相关评估准则的概念和分类,并注意国际性评估准则、外国评估准则、国内评估准则之间的联系与区别,还应注意这三类准则各自所包括的具有代表性的准则体系和具体范围。

(2) 明确学习中外评估准则的意义和重要性,并结合相关资源,积极探索有效的学习途径和方法。

3. 难点

(1) 如何理解和翻译“Standards”? 在不同评估(估值)系列中,“评估(估价)标准”“评估准则”“估价规范”“估价规程”的实质是否不同?

(2) 如何科学地对中外评估准则所涉及的相关评估准则进行定义和分类?

第二章 国内评估准则

1. 主要内容

- (1) 国内评估准则简述
- (2) 中国资产评估准则体系概述
- (3) 国内房地产估价规范及其相关标准概述
- (4) 国内土地估价规程及其相关标准概述
- (5) 国内矿业权评估准则概述

2. 重点

(1) 了解和掌握国内评估行业及其各自评估执业标准(准则、规范、规程)的发展概况。

(2) 了解和掌握国内评估行业评估标准(评估准则、估价规范、估价规程等)的名称和更新情况。

(3) 掌握国内评估行业(资产评估、矿业权评估、房地产估价、土地估价等)评估标准的基本概况。

3. 难点

(1) 如何看待中国资产评估准则与国际评估准则的联系与区别?

(2) 如何看待国内房地产估价规范、土地估价规范与 RICS 红皮书的差异?

(3) 如何把握中国资产评估准则中的不动产评估准则(资产评估执业准则——不动产)与国内房地产估价规范、土地估价规程之间的关系。

第三章 中国资产评估准则主要内容

1. 主要内容

- (1) 中国资产评估准则——基本准则

- (2) 中国资产评估准则——资产评估职业道德准则
- (3) 中国资产评估准则——资产评估执业准则(程序性准则)
- (4) 中国资产评估准则——资产评估执业准则(实体性准则)
- (5) 中国资产评估准则——评估指南和指导意见
- (6) 2017 年以来修订和新增资产评估准则

2. 重点

(1) 了解和掌握中国资产评估准则简介,并掌握中国资产评估准则基本准则的发展和变化,掌握资产评估基本准则的基本遵循、规范主体和适用范围。

(2) 掌握中国资产评估职业道德基本准则的发展和变化,了解资产评估职业道德准则规范的变化,掌握当前资产评估职业道德准则规范的主要内容。

(3) 掌握资产评估执业准则主要内容,并注意资产评估执业准则中的程序性准则与实体性准则的区别与联系。

(4) 掌握资产评估指南和指导意见的主要内容。

(5) 了解并掌握自 2017 年以来修订和新增的资产评估准则情况和主要内容。

3. 难点

(1) 如何系统了解中国资产评估准则体系?

(2) 如何结合相关资源,掌握现行中国资产评估准则体系的结构和主要内容。

(3) 如何结合对国际评估准则的学习,分析中国资产评估准则与国际评估准则的趋同和存在的差异?

第四章 国际评估准则

1. 主要内容

(1) 国际评估准则的背景和定义

(2) 国际评估准则的产生与发展

(3) 国际评估准则的重要概念和框架结构

(4) 国际评估准则 2017 版的特点(变化)和主要内容

2. 重点

(1) 了解并掌握国际评估准则简介及其重要地位。

(2) 掌握国际评估准则的产生与发展和 IVS 框架。

(3) 掌握基本准则(IVS 101、102、103、104、105)的主要内容,尤其是 IVS 105 的内容。

(4) 掌握资产准则(IVS 200、210、300、400、500)的主要内容,尤其是 IVS 200 和 IVS 210 的内容。

3. 难点

(1) 如何理解国际评估准则 2017 版中 IVS 105 的内容?尤其是成本途径具体评估方法中关于资产基础法的表述。

(2) 如何更好地掌握理解和掌握 IVS 200、IVS 210 和 IVS 500 的相关内容?

(3) 如何结合对英国评估准则(RICS 红皮书 UK 版相关材料)的学习,分析其与国际评估准则的差异?

第五章 欧洲评估准则

1. 主要内容

- (1) EVS 的相关背景
- (2) EVS 的产生与发展
- (3) EVS 的框架结构
- (4) EVS 2016 的特点(变化)和准则的主要内容

2. 重点

- (1) 了解并掌握 EVS 简介及其适用的欧洲国家和地区。
- (2) 了解并掌握 EVS 的产生与发展。
- (3) 掌握 EVS 的框架结构。
- (4) 掌握 EVS2016 的特点(变化)和该准则的主要内容。

3. 难点

- (1) 比较 EVS 与 IVS 的主要异同。
- (2) 根据 IVS 与 EVS 的关系,分析 EVS 未来的发展趋势。

第六章 国际估税官协会评估准则

1. 主要内容

- (1) IAAOTS 的相关背景
- (2) IAAOTS 的产生发展和主要特点
- (3) IAAOTS 的重要概念和框架结构
- (4) IAAOTS 体系中的主要评估准则主要内容

2. 重点

- (1) 了解并掌握 IAAOTS 简介、特点和主要作用。
- (2) 掌握 IAAOTS 的产生与发展。
- (3) 掌握 IAAOTS 的重要概念和框架结构。
- (4) 掌握现行 IAAOTS 主要评估准则的基本内容。

3. 难点

- (1) 如何看待 IAAOTS 准则与其他非涉税评估准则的区别与联系。
- (2) 如何借鉴和参考 IAAOTS 经验为建立中国房地产税基评估准则制度服务。
- (3) 如何正确把握 IAAOTS 体系中的《不动产批量评估准则》、《自动评估模型准则》和《评估申诉准则》的主要内容和专业技术知识。

第七章 美国评估准则

1. 主要内容

- (1) USPAP 的相关背景
- (2) USPAP 产生与发展
- (3) USPAP 的重要概念和框架结构
- (4) USPAP 2018-2019 的特点(变化)和主要内容

2. 重点

- (1) 了解并掌握 USPAP 简介及其产生与发展。

- (2) 掌握 USPAP 的重要概念和框架结构。
- (3) 掌握 USPAP2018-2019 版的特点(变化)和该准则的主要内容。
- (4) 掌握 USPAP 中的职业规则和对批量评估系统的规范。

3. 难点

- (1) 比较 USPAP 与 IVS 的主要异同。
- (2) 根据 IVS 与 USPAP 的关系,分析 USPAP 的未来发展趋势。

第八章 英国皇家测量师学会评估标准

1. 主要内容

- (1) RICS 红皮书的相关背景及其地位
- (2) RICS 红皮书的产生与发展
- (3) RICS 红皮书的重要概念和框架结构
- (4) RICS 红皮书(2017)的特点(变化)和该红皮书的主要内容

2. 重点

- (1) 了解并掌握 RICS 红皮书简介及其地位。
- (2) 了解并掌握 RICS 红皮书的产生与发展及其国际和英国两种版本各自的适用范围主要差别。

- (3) RICS 红皮书的重要概念和框架结构。
- (4) RICS 红皮书(2017)的特点(变化)和该红皮书的主要内容。

3. 难点

- (1) 如何看待 RICS 红皮书(2017)的新变化?
- (2) 如何结合对英国评估准则(RICS 红皮书-UK 版)相关材料的学习,分析其与国际评估准则的差异?

第九章 澳大利亚与新西兰评估准则

1. 主要内容

- (1) 澳大利亚与新西兰评估准则概述
- (2) 澳大利亚与新西兰评估准则的重要概念及框架结构
- (3) 现行的澳大利亚与新西兰资产评估准则的特点(变化)和该准则的主要内容
- (4) 澳大利亚矿资产评估准则(2018)概述

2. 重点

- (1) 了解并掌握澳大利亚与新西兰评估准则简介。
- (2) 掌握澳大利亚与新西兰评估准则的产生与发展及其采用 IVS 以来国内补充的情况。
- (3) 掌握澳大利亚与新西兰评估准则的重要概念及框架结构。
- (4) 掌握现行的澳大利亚与新西兰评估准则中(除 IVS 以外)的国内补充准则的主要内容。
- (5) 了解和掌握澳大利亚矿资产评估准则(2018)的基本内容。

3. 难点

- (1) 分析现行的澳大利亚与新西兰评估准则如何采用 IVS?
- (2) 对澳大利亚与新西兰是共同制定发布评估准则机制的探索。
- (3) 如何借鉴澳大利亚矿资产评估准则(2018)为国内矿业权评估参考。

第十章 中外资产评估准则比较

1. 主要内容

- (1) 中外资产评估准则的产生背景、制定主体比较
- (2) 中外资产评估准则的更新机制比较
- (3) 中外资产评估准则与财务会计的关系比较
- (4) 中外资产评估准则其他方面的比较

2. 重点

(1) 确定比较的主要对象和内容(产生背景、制定主体、更新机制、财务会计的关系和其他)。

- (2) IVS 与中国资产评估准则的比较。
- (3) EVS 与中国资产评估准则的比较。
- (4) USPAP 与中国资产评估准则的比较。
- (5) RICS 红皮书与中国资产评估准则的比较。

3. 难点

- (1) IVS 与未采用 IVS 国家的评估准则的比较。
- (2) 已采用 IVS 国家的评估准则与未采用 IVS 国家评估准则的比较。
- (3) 澳大利亚矿资产评估准则(2018)与国内矿业权评估准则的比较。

七、考核要求

建议平时成绩与期末考试成绩相结合的方式进行考核。其中,平时成绩包括四个部分:考勤、作业、课堂表现、案例分析。

八、编写成员名单

主编:张国春(中国资产评估协会)、纪益成(厦门大学)

参编人员(按院校拼音首字母排序):黄明(复旦大学)、屠巧平(河南大学)、乔永峰(内蒙古财经大学)、陈蕾(首都经济贸易大学)、郭化林(浙江财经大学)、王娟娟(中南财经政法大学)

05 资产评估实务与案例分析

一、课程概述

本课程是资产评估专业硕士的核心课程之一,旨在培养学生综合运用资产评估知识解决问题的能力。本课程中资产评估关键知识点的学习和实务案例分析可以增强学生理论联系实际,解决实际问题的能力。

二、先修课程

资产评估理论与方法、财务管理、会计学、经济学原理、房地产评估、机器设备评估、无形资产评估、资源资产评估、企业价值评估等。

三、课程目标

通过本课程的学习,学生能够将所学的资产评估基本原理运用于各类常见资产评估实践,了解并掌握机器设备、房地产、无形资产、流动资产、金融资产、资源资产、企业价值以及服务于财务报告等资产类型或业务的实务操作。

四、适用对象

本课程适用于资产评估专业硕士研究生。

五、授课方式

本课程采取课堂讲授、案例分析、小组作业、学生陈述展示等教学方式。

六、课程内容

第一章 机器设备评估

1. 主要内容:需要明确的评估基本事项(评估目的,价值类型,评估假设,评估对象和评估范围,环保能源政策等相关法律、法规、准则的要求对评估的影响);现场调查和市场调查;评估方法(成本法、市场法、收益法)。

2. 重点:价值类型的种类及选择;评估假设的内容;环境能源政策对评估值的影响;现场调查的内容、手段、程序及应当注意的问题;市场调查的内容、目的和对象;重置成本的构成要素及估算、估算方法、进口设备重置成本的估算;实体性贬值额估算;功能性贬值的类型及贬值额估算;引起经济性贬值的因素及贬值额估算;市场法评估的评估步骤、比较因素和具体方法;收益法折现率的确定。

3. 难点:评估假设的理解和运用、评估方法的选用、功能性贬值与经济性贬值的辨认和计算。

第二章 房地产评估

1. 主要内容:房地产价格的影响因素;需要明确的评估基本事项(评估目的,价值类型,评估假设,评估对象和评估范围,相关法律、法规、准则的要求对评估的影响);现场调查与市场调查;房地产市场法评估;房地产收益法评估;房地产成本法评估;房地产假设开发法评估;基准地价修正法评估。

2. 重点:房地产现场调查的目的、内容和方法;市场调查的目的、内容和方法;交易实例的选择与修正;收益法主要参数(净收益、收益期限和折现率)的估算;房屋建筑物重置成本的构成及计算、房屋建筑物贬值额的计算;成本逼近法主要参数的估算;静态假设开发法与动态假设开发法特点及主要参数估算。

3. 难点:理解房地产权益状况对其价值的影响;理解影响不同用途(类型)房地产价值因素;

掌握不同评估目的、不同用途(类型)房地产对评估方法的选择及运用的要求。

第三章 无形资产评估

1. 主要内容:无形资产评估的特征;需要明确的评估基本事项(评估目的,评估假设,评估对象和评估范围,相关法律、法规、准则的要求对评估的影响);现场调查与市场调查;专利及专有技术评估,商标资产评估,著作权资产评估,客户关系类、特许权类、人力资本类、商誉等其他无形资产评定估算的方法。

2. 重点:现场调查和市场调查的内容;专利资产:确认评估对象及其法律状态,评估方法的选择和运用,收益额、分成率、收益期限和折现率的确定;商标资产权利的特点,评估对象的界定,收益法的应用(预期收益、剩余经济年限、许可费率和折现率的确定);著作权:著作权的财产权,评估对象的界定及其价值影响因素,计算机软件著作权的评估特点和方法,计算机软件著作权以外的著作权评估途径;客户关系、特许权类无形资产和商誉的评估方法。

3. 难点:专利、商标、著作权等主要无形资产评估对象及范围的确定,以及评估方法的选择;主要无形资产收益法的主要参数确定及运用。

第四章 流动资产及其他长期资产评估

1. 主要内容:流动资产评估对象及其评估特点;货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)与应收利息、应收账款及其他应收款、预付账款、存货、一年内到期的非流动资产以及其他长期资产的评定估算。

2. 重点:流动资产及其他长期资产的分类及其评估特点;对不同种类资产申报内容审核及清查核实、评定估算和评估披露要求。

3. 难点:股票、债券评估,主要存货评估。

第五章 金融资产评估

1. 主要内容:金融资产评估的定义及特点;需要明确的评估基本事项(评估目的,价值类型,评估假设,评估对象和评估范围,相关法律法规、准则的要求对评估的影响);现场调查和市场调查;股票、债券、金融衍生品以及其他金融资产的评估。

2. 重点:金融资产评估的理论基础;股票价值影响因素,股票价值评估方法(市场法、收益法);债券价值影响因素及评估模型,收益法评估债券价值;金融衍生品价值影响因素,远期合约、期货合约、期权合约、互换合约的评估方法(市场法、收益法);贷款及应收款项的评估。

3. 难点:金融资产评估的理论基础;期权定价模型估价法;可比公司的选取;金融资产评估折现率的确定。

第六章 资源资产评估

1. 主要内容:资源资产的种类及其评估特点;需要明确的评估基本事项(评估目的、价值类型、评估假设、评估对象和评估范围,相关法律、法规、准则的要求对评估的影响);评估资料收集的内容;现场调查和市场调查;森林资源资产、矿业权资源资产评估方法(市场法、收益法、成本法)。

2. 重点:资源资产评估价值影响因素;运用市场法、成本法、收益法评估用材林和经济林的具体方法;林地资源资产评估的具体方法(市场成交价比较法、林地期望价法、年金资本化法);折现现金流量法评估矿业权价值,矿业权评估收益法主要评估参数的确定(可采储量、生产能力、相关年限、销售收入等),勘察成本效用法评估矿业权价值,矿业权评估成本法主要参数的

确定。

3. 难点:森林资源资产和矿业权资源资产评估中资料收集的内容;林分质量综合调整系数的计算。

第七章 企业价值评估

1. 主要内容:企业价值的影响因素;需要明确的评估基本事项(评估目的、价值类型、评估假设、评估对象和评估范围,相关法律、法规、准则的要求对评估的影响);编制资料清单;现场调查和市场调查;企业价值评估中的收益法、市场法和资产基础方法。

2. 重点:收益法下常见的具体方法和模型(股利折现模型、股权自由现金流折现模型、企业自由现金流折现模型、经济利润折现模型),确定预测期和收益期,预测期的收益预测,确定折现率;可比对象选择的标准;上市公司比较法可比企业资料的获取,设定价值比率;交易案例比较法与上市公司比较法的异同;资产基础法评估结果合理性分析以及应当注意的问题。

3. 难点:企业价值评估方法的选择;收益法评估的收益模型选择及预期收益的预测,折现率的确定;市场法评估中可比企业的选择,价值比率的确定;资产基础法评估思路的确定和结果的合理性把握。

第八章 以财务报告为目的的资产评估

1. 主要内容:以财务报告为目的资产评估的特点,评估对象、价值类型、评估基准日、评估途径及方法,相关法律、法规、准则的要求对评估的影响;公允价值计量的资产评估、资产减值、合并对价分摊。

2. 重点:投资性房地产的评估分析(评估对象和评估基准日的确定、市场法和收益法的应用);固定资产、无形资产、在建工程、商誉和长期股权投资的减值评估(评估对象的确定、价值类型的选择);企业合并对价分摊中评估对象的选择。

3. 难点:合并对价分摊评估对象的确定及其评估方法选择;减值测试评估对象的确定及其可收回金额的确定;投资性房地产公允价值的确定。

七、考核要求

本课程的考试成绩实行百分制。考核采取综合评定,期末为主,期末考试可以用案例分析进行测试。

八、编写成员名单

主编:杨志明(中和资产评估有限公司)、赵金娥(中国资产评估协会)

参编人员(按院校拼音首字母排序):肖翔(北京交通大学)、杨晓杰(东北林业大学)、蒋祥林(复旦大学)、王竞达(首都经济贸易大学)、尹丹莉(天津财经大学)、张金娟(天津商业大学)、陈旭东(西南财经大学)、李建华(云南财经大学)