



普通高等教育“十二五”规划教材会计类 **案例版** 系列教材

资产评估学

徐茜 黄辉 刘俊萍 主编



科学出版社



普通高等教育“十二五”规划教材会计类（案例版）系列教材

资产评估学

主 编 徐 茜 黄 辉 刘俊萍

副主编 王章礼 谢付杰

科 学 出 版 社

北 京

内 容 简 介

本教材以案例为桥梁阐述资产评估基本理论、基本方法及基本操作技术,内容具体安排如下:第一至二章为资产评估基本理论与方法;第三至九章介绍各类资产的评估实务;第十章介绍资产评估的发展及展望。本教材的特点主要体现在以下五方面:①内容新颖;②以评估实践为平台,以案例为桥梁;③理论知识讲述中穿插案例讨论,起到丰富教材内容和活学活用的功效;④逻辑清晰,深入浅出;⑤编写者既有研究理论的学者,也有资产评估实务界人士,编写者来自多所财经院校且有多学科背景。

本教材可作为普通高校经济类、管理类各专业本科生、工商管理硕士、会计学专业硕士、资产评估专业硕士等学习资产评估技术的通用教材;也可作为资产评估爱好者、财务分析人员、投资决策人员及经济管理工作人员的自学教材。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学 / 徐茜, 黄辉, 刘俊萍主编, --北京: 科学出版社, 2016.1

普通高等教育“十二五”规划教材会计类(案例版)系列教材

ISBN 978-7-03-046642-6

I. ①资… II. ①徐… ②黄… ③刘… 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 300764 号

责任编辑: 方小丽 / 责任校对: 冯红彩

责任印制: 霍 兵 / 封面设计: 蓝正设计

科学出版社 出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

新科印刷有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

2016 年 1 月第 一 版 开本: 787×1092 1/16

2016 年 1 月第一次印刷 印张: 15 1/4

字数: 355 000

定价: 35.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

普通高等教育“十二五”规划教材会计类 (案例版)系列教材·专家委员会

主任委员:

彭韶兵 西南财经大学会计学院 教授

副主任委员:

胡华强 中国科技出版传媒股份有限公司(科学出版社) 副总经理

陈红 云南财经大学会计学院 教授

章道云 西华大学管理学院 教授

董延安 贵州财经大学会计学院 教授

黎明 重庆理工大学会计学院 教授

秘书长:

李定清 重庆工商大学会计学院 教授

委员:(按姓氏笔画排序)

万晓榆 重庆邮电大学经济与管理学院 教授

田盈 重庆师范大学经济与管理学院 教授

朱锦余 云南财经大学会计学院 教授

阳晓明 四川师范大学商学院 教授

李定清 重庆工商大学会计学院 教授

李炯光 重庆三峡学院财经学院 教授

张华 西南科技大学经济与管理学院 教授

张勇 贵州财经大学会计学院 教授

张力上 西南财经大学会计学院 教授

张旭辉 攀枝花学院经济与管理学院 教授

张志康 贵州财经大学会计学院 教授

陈旭 重庆理工大学会计学院 教授

陈新 云南师范大学经济与管理学院 教授

陈一君 四川理工学院经济与管理学院 教授

陈天培 重庆文理学院经济与管理学院 教授

范云峰 长江师范学院财经学院 教授

赵鸭桥 云南农业大学经济与管理学院 教授

胡世强 成都大学经济与管理学院 教授

胡伟清 重庆科技学院工商管理学院 教授

秦开大 昆明理工大学管理与经济学院 教授

聂顺江 云南民族大学管理学院 教授
高 军 西南石油大学经济与管理学院 教授
黄承锋 重庆交通大学财经学院 教授
曹邦英 成都信息工程学院商学院 教授
淳伟德 成都理工大学商学院 教授
颜帮全 重庆三峡学院工商管理学院 教授

总 序

现阶段，由于会计类教材定位与导向的不清晰，众多高等院校在选择教材时徘徊犹豫。许多教材存在偏离教学需求、内容不够严谨、理论内容过于烦琐等问题，不利于因材施教以及高等教育人才的培养；作为知识、技能传承载体的高等院校教材，其建设进度远远落后于人才培养的步伐，难以体现高等院校人才培养的特点。因此，出版一套体现我国现阶段高等教育特色的教材迫在眉睫。

为了更好地满足高等院校会计教育的目标规划，适应新时期分层次教育的教学要求，科学出版社发起，并与西南财经大学、西华大学、重庆工商大学、重庆理工大学、云南财经大学、贵州财经大学等西南地区众多知名高校合作，邀请西南地区会计学科知名专家成立了“普通高等教育‘十二五’规划教材会计类（案例版）系列教材”专家委员会，并整合资源，共同推出了“普通高等教育‘十二五’规划教材会计类（案例版）系列教材”。本系列教材涵盖“会计学基础”“会计信息系统”“财务管理”“管理会计”“中级财务会计”“高级财务会计”“资产评估学”“审计学”“成本会计”等会计类专业的众多课程。

在本系列教材中担任主编的教师都是国内会计领域的知名教授，他们不仅具有丰富的第一线教学经验，在会计领域具有较强的号召力，还对会计类专业的发展趋势和学术前沿了解透彻。副主编、参编老师们都来自西南地区各本科院校，对高等院校会计类课程特点有深入的了解和感悟，他们综合考虑高等院校教学的特点和需求，力求在引导学生掌握理论和强化实践能力之间达到平衡。

本系列教材具有以下几方面主要特点。

（1）精品化建设思路。本系列教材涵盖数个国家级精品课程和省级精品课程，凝聚众多会计学一线名师的教学成果和心血。其中，“会计信息系统”是国家级精品课程；“成本会计”（四川省精品课程）、“会计学基础”（贵州省精品课程）、“中级财务会计”（重庆市精品课程）、“财务管理”（重庆市精品课程）、“审计学”（云南省精品课程）均是省级精品课程。

（2）教材建设在传统的教材编写体例上实现了突破，“案例版”是这套教材的最大

特色。教材力求在内容、形式、结构、表述方面以案例版形式编写，特色鲜明。本系列教材力图通过“案例版”来提高学生生活学活用的能力，更好地突显会计类实用型学科的特征。

(3) 统筹兼顾，防止教材之间的低水平重复，发挥系列教材的整体功能。“普通高等教育‘十二五’规划教材会计类（案例版）系列教材”专家委员会做了必要的协调和适当的分工，力求做到统筹兼顾，防止低水平重复，同时，各教材采用相同的版式、体例和统一规范的会计专业用语。

(4) 适用层次广泛。本系列教材以知识传授与技能培养为教材定位，达到教材创新、好教好学的目的，能更好地满足各层次高等院校的教学需求。

(5) 紧扣最新会计准则。会计始终是处在发展与变化之中的，而教材也应该紧跟这种发展与变化。本系列教材围绕最新修订的会计准则和实务变化要求而撰写。

我们相信，本套教材的出版对我国高等教育财会类人才的培养将产生积极的推动作用。限于作者的水平，教材中难免存在不足之处，恳请广大读者批评指正。

“普通高等教育‘十二五’规划教材会计类（案例版）系列教材”专家委员会主任委员
西南财经大学会计学院 教授

彭韶兵

2015年5月



前 言

当前正面临新一轮改革，资产评估受到国家的高度重视。资产评估在很多领域有其独特的专业优势。例如，为公司上市、并购重组提供价值尺度；为创业板 IPO(initial public offerings, 即首次公开募股) 定价提供科学依据；在非上市股份公司的股份转让、并购、融资、抵(质)押动态评估提供定价依据；等等。同时，资产评估在资本市场建设、金融企业改革和金融资产管理中起到风险防范作用。为了适应社会需求，进一步完善资产评估理论教学体系，我们编写了本教材。

本教材以案例为桥梁阐述资产评估基本理论、基本方法及基本操作技术；在此基础上挖掘“资产评估学”与“会计学”“财务管理”“投资学”等相关学科的互补性，以便读者能从更多角度发现资产评估的作用，以促进资产评估在更多领域的应用。具体内容安排如下：第一至二章为资产评估基本理论与方法；第三至九章介绍各类资产的评估实务；第十章介绍资产评估的发展及展望。

本教材内容上的特点包括：①本书内容新颖，及时体现资产评估行业的最新发展。②本书以资产评估实践活动为背景，引入会计师事务所的现实评估案例，较为详细地介绍资产评估理论与方法的应用技巧及资产评估实际操作方式，增强现实性和实务操作性。③本书增加案例讨论的内容，在严谨的理论知识上配上形象的案例，使教材内容丰富、生动，扩大学生知识面，提高其思维能力，也能收到让学生生活学活用的功效。④本书逻辑清晰，深入浅出。

本教材编写人员的特点包括：一是强调理论联系实际，既有研究理论的学者，也有从事资产评估实践的实务界人士；二是突出多学校、多学科背景特色，编写人员来自重庆工商大学、贵阳财经学院等多所财经院校，同时具有“会计学”“财务管理学”“投资学”“资产评估学”等多学科的知识背景。

参加编写人员有重庆工商大学会计学院黄辉(第一至二章)、重庆工商大学会计学院徐茜(第五至七章)、贵阳财经大学刘俊萍(第九章)、重庆工商大学融智学院谢付杰(第三至四章)、重庆天健会计师事务所王章礼(第八章和第十章)。

本教材在编写过程中借鉴和参考了若干资料，特向其作者及案例资料提供者表示感谢。

编写组

2015年11月



目 录

第一章

总论	1
第一节 资产评估的概念、特点与功能	1
第二节 资产评估的主体、对象和种类	5
第三节 资产评估的假设与原则	8
第四节 资产评估目的与价值类型	13
第五节 资产评估的依据和程序	25

第二章

资产评估的基本方法	25
第一节 成本法	26
第二节 市场法	34
第三节 收益法	39
第四节 评估方法的选择	44

第三章

机器设备评估	47
第一节 机器设备评估概述	48
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	52
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	62
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	66

第四章	
	房地产评估 69
第一节	房地产评估概述 69
第二节	市场法在房地产评估中的应用 80
第三节	收益法在房地产评估中的应用 85
第四节	成本法在房地产评估中的应用 90
第五节	假设开发法在房地产评估中的应用 97
第六节	基准地价系数修正法在房地产评估中的应用 100
第七节	路线价评估法在房地产评估中的应用 102
第五章	
	无形资产评估 110
第一节	无形资产评估概述 111
第二节	可确指无形资产评估 114
第三节	商誉评估 123
第六章	
	长期投资性资产评估 127
第一节	长期投资性资产评估的特点和程序 128
第二节	长期债券投资评估 129
第三节	长期股票投资评估 131
第四节	长期股权投资评估 134
第五节	其他长期资产评估 136
第七章	
	流动资产评估 139
第一节	流动资产评估概述 139
第二节	实物类流动资产的评估 142
第三节	货币类、债权类及其他流动资产评估 147
第八章	
	企业价值评估 153
第一节	企业价值评估概述 153
第二节	收益法在企业价值评估中的应用 157
第三节	市场法在企业价值评估中的应用 170

第四节	资产基础法在企业价值评估中的应用	174
第九章		
	资产评估报告	180
第一节	资产评估报告概述	181
第二节	资产评估报告的编制	185
第三节	资产评估报告的使用	188
第四节	资产评估报告实例	190
第十章		
	我国资产评估的发展及展望	198
第一节	我国资产评估行业的发展与展望	198
第二节	我国资产评估法律规范的发展及展望	207
参考文献	214
附录	215

第一章

总 论

【导入案例】2008年9月，巴克莱银行以现金作价1.4亿英镑（2.5亿美元），收购雷曼兄弟估计现值为400亿英镑（720亿美元）的交易资产及估计现值为380亿英镑（680亿美元）的交易负债。昔日总市值达几百亿美元的雷曼兄弟在无力融资自救，又得不到政府资金支持的情况下，不得已走到低价出售这一步。美国联合通讯社称这是巴克莱银行的“妙计”，因为就在几天前巴克莱拒绝收购雷曼兄弟全部资产，并导致后者宣布破产，资产估价进一步下跌。通过本章的学习，同学们将从资产评估学角度认识到雷曼兄弟公司资产价值从几百亿美元到几亿美元变化的原因。

► 本章知识点

1. 资产评估的概念和特点。
2. 资产评估的主体、对象、价值类型及资产评估的目的。
3. 资产评估的假设和原则。
4. 资产评估的依据和程序。

第一节 资产评估的概念、特点与功能

资产评估是市场经济的产物，其业务涉及企业间的产权转让、资产重组、破产清算、资产抵押以及财产保险、财产纳税等经济行为。经过一百多年的发展，资产评估已成为在现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。

一、资产评估的概念

资产评估经历了上百年的发展，评估范围在不断扩展，现在资产评估不仅已经成为

一个独立的行业，同时也成为一个约定俗成的概念和专业术语。就目前学术界和执业界的普遍共识，资产评估可以表述为：资产评估是专业机构和人员按照国家法律、法规以及资产评估准则，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。

资产评估是判断资产的价值，而不是判断资产的实际成交价格。资产价格是一个历史数据或事实，是在特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额；而资产评估中的价值不是一个历史数据或事实，它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计，为实际成交价格提供参考依据。

资产评估作为一种评价过程，要经历若干评估步骤和程序，同时也会涉及以下基本的评估要素，这些基本要求共同构成了资产评估活动的有机整体。

(1) 评估主体，即从事资产评估的机构和人员，其是资产评估工作的主导者。

(2) 评估客体，是指被评估标的物，在给定相应条件后，评估客体就成了资产评估的具体对象，即评估对象。

(3) 评估依据，也就是资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据。

(4) 评估目的，即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求，或资产评估结果的具体用途。它直接或间接地决定和制约着资产评估的条件，以及价值类型的选择。

(5) 评估原则，即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。

(6) 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。

(7) 评估价值类型，即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。

(8) 评估方法，即资产评估所运用的特定技术，是分析和判断资产评估价值的手段和途径。

(9) 资产评估假设，即资产评估得以进行的前提条件假设等。

(10) 资产评估基准日，即资产评估的时间基准。

二、资产评估的特点

理解和把握资产评估的特点，有利于进一步认识资产评估的实质，对于搞好资产评估工作，提高资产评估质量具有重要意义。一般来说，资产评估具有以下特点。

(一) 市场性

资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动，其基本目标就是根据资产业务的不同性质，通过模拟市场对资产价值做出经得起市场检验的评定估算和报告。一方面，资产评估是市场经济的产物，只有纳入市场竞争活动的资产才有必要作为评估对象，带有垄断性、计划性的资产则没有必要纳入评估范畴；另一方面，资产评估是以市场信息为依据来进行的，市场信息包括了资产的供求信息、价格信息等。

（二）公正性

资产评估行为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。公正性是资产评估工作赖以存在的最重要的前提条件之一，公正性的表现有两点：①资产评估按公允、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者，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，资产评估结果应该是一种专家意见，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之上的。

（四）咨询性

咨询性是指资产评估结论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，评估师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。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。

三、资产评估的功能

评价和评值是资产评估具有的最基本的内在功效和能力。资产评估源于人们希望了解和掌握在一定条件下资产的价值的需求。随着人们对在各种条件下了解资产价值的需求不断增加，资产评估也不断发展，其评价和评值的功能亦得到不断完善。当然，在不同的历史条件下，人们在充分利用资产评估的评价及评值功能的基础上，也赋予资产评估一些辅助性和过渡性功能。例如，资产评估也具有一定的管理功能，以评促建、以评促改、评建结合。

在不同的历史时期和不同的社会经济条件下，资产评估可能发挥着不同的作用与功能。结合我国当前的社会经济条件，资产评估主要发挥着以下基本作用。

（1）咨询的作用。资产评估师的资产评估结论为资产业务提供了专业化估价意见。

（2）管理的作用。国家或政府可以利用资产评估与分析来维护国有资产，促使国有资产的保值增值。

（3）鉴证的作用。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。资产评估的价值鉴证（而不是权属鉴证），是资产业务当事人各方进

行决策的重要依据，资产评估主体的水平往往也体现在其资产价值鉴证的综合能力上。

知识链接

《企业国有资产评估管理暂行办法》（摘录）

《企业国有资产评估管理暂行办法》已经国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过，现予公布，自2005年9月1日起施行。

第一条 为规范企业国有资产评估行为，维护国有资产出资人合法权益，促进企业国有产权有序流转，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第378号）和《国有资产评估管理办法》（国务院令 第91号）等有关法律法规，制定本办法。

第六条 企业有下列行为之一的，应当对相关资产进行评估：

- （一）整体或者部分改建为有限责任公司或者股份有限公司；
- （二）以非货币资产对外投资；
- （三）合并、分立、破产、解散；
- （四）非上市公司国有股东股权比例变动；
- （五）产权转让；
- （六）资产转让、置换；
- （七）整体资产或者部分资产租赁给非国有单位；
- （八）以非货币资产偿还债务；
- （九）资产涉讼；
- （十）收购非国有单位的资产；
- （十一）接受非国有单位以非货币资产出资；
- （十二）接受非国有单位以非货币资产抵债；
- （十三）法律、行政法规规定的其他需要进行资产评估的事项。

第七条 企业有下列行为之一的，可以不对相关国有资产进行评估：

- （一）经各级人民政府或其国有资产监督管理机构批准，对企业整体或者部分资产实施无偿划转；
- （二）国有独资企业与其下属独资企业（事业单位）之间或其下属独资企业（事业单位）之间的合并、资产（产权）置换和无偿划转。

第八条 企业发生第六条所列行为的，应当由其产权持有单位委托具有相应资质的资产评估机构进行评估。

第九条 企业产权持有单位委托的资产评估机构应当具备下列基本条件：

- （一）遵守国家有关法律、法规、规章以及企业国有资产评估的政策规定，严格履行法定职责，近3年内没有违法、违规记录；
- （二）具有与评估对象相适应的资质条件；
- （三）具有与评估对象相适应的专业人员和专业特长；
- （四）与企业负责人无经济利益关系；
- （五）未向同一经济行为提供审计业务服务。

第二节 资产评估的主体、对象和种类

一、资产评估的主体

资产评估的主体是指从事资产评估工作的机构和注册资产评估师。

(一) 资产评估机构

资产评估机构是指具备一定条件、经过申报和主管部门批准、依法取得资产评估资格证书的中介机构，如从事资产评估相关业务的资产评估事务所、资产评估有限公司。

(二) 注册资产评估师

注册资产评估师是指经过国家统一考试或认定，取得执业资格并依法注册的资产评估专业人员。人事部和国家国有资产管理局于1995年5月联合发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》及《注册资产评估师执业资格考试实施办法》；国务院官网于2014年8月12日发布了《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》，其中包括取消注册资产评估师的职业资格许可和认定事项；人力资源和社会保障部与财政部于2014年10月10日发布了《关于做好取消注册资产评估师职业资格后续工作的通知》，将注册资产评估师职业资格调整为水平评价类职业资格。

二、资产评估的对象

(一) 资产评估对象的概念

资产评估对象又称为资产评估客体，它是指被评估的资产。整个资产评估工作就是对评估对象的价值进行估算，只有确定了资产评估的对象，才能清晰地界定资产评估范围。

知识链接

WMDL公司拟资产收购涉及的单项资产评估

WMDL公司拟收购TYSY公司的单项资产，为此需要对该经济行为涉及的TYSY公司的单项资产进行评估。KY资产评估有限公司接受WMDL公司的委托，于2013年11月15日出具了该评估报告，为该经济行为提供TYSY公司单项资产价值的参考依据。

其中，评估对象为上述经济行为涉及的TYSY公司的单项资产；评估范围为TYSY公司位于临安市太湖源镇金岫村的房屋建筑物、构筑物及附属设施、土地使用权。截至评估基准日，上述资产账面价值为33 630 847.27元。