



全国高等院校财经类专业规划教材

张彩英 主编

资产评估

理论·方法·实务

ZiChan PingGu LiLun·FangFa·ShiWu

 中国财政经济出版社



全国高等院校财经类专业规划教材

资 产 评 估

理论 · 方法 · 实务

☐ 主 编 张彩英

☐ 副主编 梁美健 边静慧 李志刚

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估: 理论·方法·实务/张彩英主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2008.9

全国高等院校财经类专业规划教材

ISBN 978 - 7 - 5095 - 0924 - 1

I . 资… II . 张… III . 资产评估 - 高等学校 - 教材 IV . F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 133704 号

责任编辑: 梁 飞

责任校对: 李 丽

封面设计: 福瑞来

版式设计: 兰 波

中国财政经济出版社 出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京中兴印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

787×1092 毫米 16 开 22 印张 529 000 字

2008 年 10 月第 1 版 2008 年 10 月北京第 1 次印刷

印数: 1—3 060 定价: 39.00 元

ISBN 978-7-5095-0924-1/F·0764

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010-88190744

目 录

第一篇 资产评估的基本理论与基本方法

第一章 资产评估概述	(3)
第一节 资产及资产评估的内涵.....	(3)
第二节 资产评估的目的和特点.....	(10)
第三节 资产评估的假设和原则.....	(14)
本章小结.....	(18)
思考题.....	(19)
阅读材料.....	(19)
参考答案.....	(19)
第二章 资产定价原理	(21)
第一节 资产价值构成理论.....	(22)
第二节 资产评估价值类型.....	(25)
第三节 货币时间价值理论.....	(30)
第四节 资产补偿理论.....	(32)
第五节 生产要素分配理论.....	(33)
本章小结.....	(35)
思考题.....	(36)
阅读材料.....	(37)
参考答案.....	(37)
第三章 资产评估的基本方法	(38)
第一节 市场法.....	(39)
第二节 收益法.....	(48)
第三节 成本法.....	(53)
第四节 资产评估方法的比较与选择.....	(63)
本章小结.....	(65)
思考题.....	(66)
阅读材料.....	(66)

参考答案	(66)
------	--------

第二篇 各项具体资产评估

单项资产评估	(71)
第四章 机器设备评估	(72)
第一节 机器设备评估概述	(73)
第二节 成本法在机器设备评估中的运用	(79)
第三节 其他方法在机器设备评估中的运用	(91)
本章小结	(94)
思考题	(95)
阅读材料	(95)
参考答案	(95)
第五章 不动产评估	(97)
第一节 不动产评估概述	(98)
第二节 不动产评估的市场法	(105)
第三节 不动产评估的收益法	(110)
第四节 不动产评估的成本法	(115)
第五节 不动产评估的其他方法	(119)
本章小结	(125)
思考题	(126)
阅读材料	(126)
参考答案	(127)
第六章 无形资产评估	(128)
第一节 无形资产评估概述	(129)
第二节 无形资产评估的方法	(136)
第三节 专利权和非专利技术的评估	(145)
第四节 商标权的评估	(149)
第五节 商誉的评估	(151)
本章小结	(155)
思考题	(156)
阅读材料	(157)
参考答案	(157)
第七章 金融资产评估	(159)
第一节 金融资产评估概述	(160)

第二节 债券的评估	(161)
第三节 股票的评估	(163)
本章小结	(167)
思考题	(168)
阅读材料	(168)
参考答案	(169)
第八章 资源资产评估	(170)
第一节 资源性资产概述	(171)
第二节 森林资源资产评估	(175)
第三节 矿产资源资产评估	(182)
本章小结	(189)
思考题	(189)
阅读材料	(189)
参考答案	(190)
第九章 流动资产评估	(191)
第一节 流动资产评估概述	(191)
第二节 实物类流动资产的评估	(196)
第三节 其他流动资产评估	(204)
本章小结	(208)
思考题	(208)
阅读材料	(209)
参考答案	(209)
整体资产评估	(210)
第十章 企业价值评估	(211)
第一节 企业价值评估概述	(212)
第二节 收益法在企业价值评估中的应用	(220)
第三节 其他方法在企业价值评估中的应用	(234)
本章小结	(237)
思考题	(237)
阅读材料	(238)
参考答案	(238)

第三篇 资产评估操作

第十一章 资产评估程序及信息收集	(241)
第一节 资产评估程序概述	(241)

第二节 资产评估的具体程序.....	(244)
第三节 资产评估中信息收集与分析方法.....	(249)
本章小结.....	(256)
思考题.....	(256)
阅读材料.....	(257)
参考答案.....	(257)
第十二章 资产评估报告.....	(258)
第一节 资产评估报告概述.....	(258)
第二节 资产评估报告的编制要求及实例.....	(264)
第三节 资产评估报告的利用.....	(282)
本章小结.....	(288)
思考题.....	(289)
阅读材料.....	(289)
参考答案.....	(289)
第十三章 资产评估模拟.....	(290)
第一节 基础实验.....	(290)
第二节 单项实验.....	(295)
第三节 综合实验.....	(327)
本章小结.....	(335)
思考题.....	(335)
阅读材料.....	(336)
参考答案.....	(336)
参考文献.....	(338)

第一篇

资产评估的基本理论与 基本方法

本篇分为资产评估概述、资产定价原理、资产评估的基本方法三章，是资产评估的启蒙篇。

第一章

资产评估概述

资产评估是一门需要学习的艺术而不是需要实践的科学。

——Kenneth R. Ferris、Barbara S. P'echerot Petitt

肯尼思 R. 费里思、芭芭拉 S. 佩舍雷·佩蒂

重点提示

- ☐ 资产、资产评估的概念及相关术语的理解
- ☐ 资产评估的基本要素
- ☐ 资产评估的一般目的和特定目的
- ☐ 资产评估的基本假设和原则

作为一门独立的学科，资产评估有其自身的研究对象、范围、目的、基本假设和应遵循的科学原则，有不同于会计学和经济学的价值标准和计量原则。资本市场的日趋活跃，产权交易的更加频繁，都使得对各类资产进行价值评估变得越来越重要。因而，理解资产评估的基本概念——资产、价值、资产评估、资产评估目的、假设、原则，是建立资产评估思维方式的基础。本章将解释什么是评估，谁进行评估，并对评估中涉及到的一些基本概念进行深刻剖析。

第一节 资产及资产评估的内涵

一、资产及其分类

(一) 资产的内涵

资产评估的对象是资产，资产是生产商品或提供劳务的工具，是能够长期提供收益流的物品。分析问题的角度不同，对资产的理解就会不同（见图

1-1)。资产是一个具有多角度多层面的概念。^①

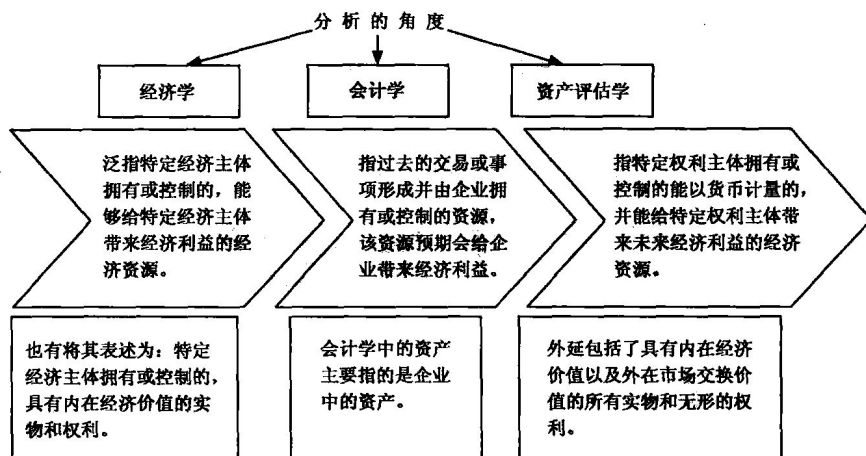


图 1-1 资产的内涵

我们认为：资产（Asset）是特定权利主体拥有或控制的能以货币计量的，并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。

（二）资产的特征（如图 1-2 所示）

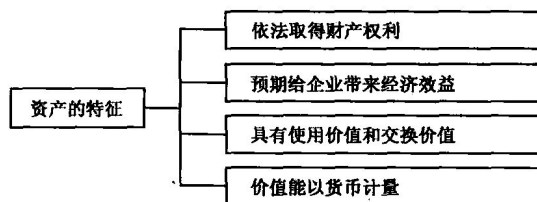


图 1-2 资产的特征

1. 依法取得财产^②权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。市场经济的深化，使财产所有权、基本权形成不同的排列与组合，这些排列与组合称之为产权。在资产评估中应了解被评估资产的产权构成。例如，对于一些以特殊方式形成的资产，经济主体虽然对其不拥有完全的所有权，但依据合法程序能够实际控制的，如融资租入固定资产、土地使用权等，按照实质重于形式原则的要求，也应当将其作为经济主体资产予以确认。

2. 预期会给企业带来经济效益。如果把资产能够带来未来利益的潜在能力恰当使用，资产的获利潜力就能够实现，进而使资产具有使用价值和交换价值。具有使用价值和交换价值，并能给经济主体带来未来效益的经济资源，才能作为资产确认。

3. 从未来潜在能力来讲，资产具有使用价值（Value - In - Use）和交换价值（Value - In - Exchange）。

^① 广义的资产包括自然人、法人所占有或控制的一切资源，但不涉及资源的归属。

^② 财产（Property）指属于国家、企业或个人的物质财富及民事权利、义务的总和，它不仅涉及被拥有的某物而且还涉及其所有权的具体归属。

4. 资产价值能以货币计量。资产若不能以价值计量就不能作为资产确认, 即要形成价格, 有价格才能以货币计量。西方经济学认为价格形成的要素有效用、稀缺性及有效需求, 只有同时满足这三大要素才具有价格。没有任何效用的东西, 不可能成为资产。但并非任何有用的东西都能成为资产。



背景资料

资产确认的准则:

(1) 现实性。评估对象在评估日之前已经存在, 并且在评估时点仍然存在。对可能将形成资产但尚未发生的活动不能列为评估对象。

(2) 控制性。资产的控制性是某经济行为主体能控制的, 并使用、支配着资源, 且有分享收益的权利。

(3) 有效性。资产必须有效用且能带来收益或潜在收益。是否盈利不能作为有效性的前提。如闲置的生产线不能否认它的有效性, 应把它排除在资产之外。

(4) 稀缺性。稀缺性本身并不存在和产生价值, 但由于稀缺, 经济主体要获得其控制权就必须付出相应的代价, 从而形成价格。空气很有用, 但没有价格, 它取之不尽, 用之不绝。

(5) 合法性。凡不能得到法律保障的资源, 尽管可以是企业或经济主体直接控制的, 也不能确认为资产, 如违章建筑、偷盗的瓷器等。

(三) 资产的分类

资产的存在形式是多种多样的, 通常情况下, 按照不同的标准, 可将资产分为不同的种类, 如表 1-1 所示。

表 1-1

资产分类表

分类标准	类 别
资产存在形态	有形资产和无形资产
资产是否具有综合获利能力	单项资产和整体资产
资产能否独立存在	可确指的资产和不可确指的资产
资产与生产经营过程的关系	经营性资产和非经营性资产

1. 有形资产 (Tangible Assets) 是指那些具有实体形态的资产, 如机器设备、房屋建筑物、流动资产、长期投资、专项资产、自然资源资产等。这些资产具有不同的功能和特性, 评估时应分别进行。无形资产 (Intangible Assets) 是指特定主体所控制的, 不具有实物形态, 对生产经营长期发挥作用且能带来经济利益的资源, 如专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、特许权等可辨认的无形资产以及不可辨认的无形资产——商誉。

2. 单项资产 (Single Item Property) 是指单台、单件的资产。整体资产 (Overall Property) 是指由一组单项资产组成的具有整体生产能力或获利能力的资产综合体, 如企业生产流水线。

3. 可确指的资产 (Specified Assets) 是指能独立存在和转让的资产, 除商誉以外的有形资产和无形资产都是可确指的资产。不可确指的资产 (Non-Specified Assets) 是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产, 如商誉。

4. 经营性资产 (Operational Assets) 是指处于生产经营过程中的资产, 如企业中的机器设备、厂房、交通工具等。经营性资产又可按是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。非经营性资产 (Non-Operating Assets) 是指处于生产经营过程以外的资产, 如政府机关用房、办公设备等。

二、价格与价值

价格是为取得一项资产所花费的实际量。价格是一个历史数据或事实 (过往的以前的), 是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。

价格 (Price) ——最后达成的结果, 是一个历史数据或事实, 价格有唯一性。

这里的价值是一个交换价值范畴, 它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。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。资产评估的目标是判断评估对象的价值而不是评估对象的实际成交价格。

价值 (Value) ——着眼未来, 评估中的价值不是历史数据不是事实, 是估计。

资产价值与资产评估价值是紧密联系的。资产的价值是资产对主体的效用, 是资产对主体的作用和影响, 资产价值属于存在范畴, 是客观存在, 是资产评估的对象; 而资产评估价值则是主体的观念活动或对资产价值的观念评估、观念把握, 是观念范畴。

资产价值与资产评估价值的关系, 是存在与思维的关系。一般来说, 资产价值决定资产评估价值, 资产评估价值反映资产价值。资产评估价值是评估主体从观念上把握资产价值的一种形式和结果。

三、资产评估的内涵

(一) 资产评估的基本含义

评估 (Appraisal) 从字面意思来讲, “评”就是评定, 对经济结果进行评价; “估”就是估计、估算, 对未来的经济结果进行预测。我们所说的评估是指专业人士 (专家) 根据所掌握的数据资料, 对资产价值进行定性、定量的说明和评价的过程, 是对影响资产价值的因素及其变化规律进行的专业分析, 这种分析要尽可能搜集与评估相关的各种信息, 评估人员和评估机构应对其做出的专业判断承担相应的责任。

资产评估 (Assets Valuation) 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。

资产评估实际上是一种通过模拟市场行为来分析、判断资产价值的行为，是评估人员根据有关数据资料，模拟市场对资产在一定时点上最有可能实现的市场价值的估计和判断活动。



背景资料

- 1989 年我国资产评估行业起步，国有资产评估开始；
- 1991 年国务院第 91 号令颁布；
- 1993 年中国资产评估协会成立；
- 1995 年中国资产评估协会加入国际评估准则委员会；
- 1996 年注册评估师考试开始；
- 1999 年中国成为国际评估准则委员会常务理事国；
- 2001 年第一个执业准则《资产评估准则——无形资产》颁布；
- 2003 年发布《珠宝首饰评估指导意见》、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 2004 年发布《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》、《企业价值评估指导意见（试行）》；
- 2005 年发布《金融不良资产评估指导意见（试行）》；
- 2006 年发布《森林资源资产评估管理暂行规定》；
- 2007 年发布 8 项准则：《资产评估价值类型指导意见》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——机器设备》、《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——工作底稿》、《资产评估准则——业务约定书》、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》。（下文中出现以上准则、指导意见、评估指南、暂行规定均不再标注发布时间）

（资料来源：中国资产评估协会网站，<http://www.cas.org.cn>）

（二）资产评估的基本要素

资产评估作为一种评价过程，要经历若干评估步骤和程序，同时也会涉及基本的评估要素。^①

1. 评估主体。评估主体即从事资产评估的机构和人员，他们是资产评估工作的主导者。评估主体回答的是什么机构、什么人从事评估业务或谁来进行评估。评估主体必须是符合国家有关规定、具有从事资产评估资格的机构和人员^②，资产评估人员只有取得相应的评估执业资格，才能开展资产评估业务。

2. 评估客体。评估客体也称评估对象，即被评估的资产，是资产评估的具体对象，包括国家、企业、事业或其他单位所拥有的各种财产、债权及其他

想一想：

后附答案

1. 如何区分资产(Asset)、财产(Property)、财富(Wealth)、资源(Resource)?

2. 怎样认识资产评估在市场经济中的地位和作用?

^① 注册资产评估师考试用书编写组认为，资产评估有 10 个基本要素——除以下 8 个外，还包括资产评估假设与资产评估基准日。

^② 截至 2006 年底，全国有资产评估机构 3500 多家，执业 CPV（注册资产评估师）31677 人，从业人员 6 万多人（来自中国资产评估协会就 2007 年 CPV 考试答记者问）。

小提示:

◆ 国家承认的7种专业资格:注册资产评估师、注册房地产估价师、土地估价师、保险公估人员、旧机动车鉴定评估师、矿业权评估师、珠宝评估师。

◆ 合格的评估人员应具备的素质:良好的职业道德和个人品质;广博的知识和丰富的实践经验;通过严格的考试或考核,取得资格;认真负责,有良好的团队精神和敬业精神。

小提示:

◆ 截至2008年3月我国已颁布资产评估准则15项,完善的资产评估准则体系初步形成。

◆ 资产评估立法已列入人大议事日程,《资产评估法》有望出台。

权力。一般情况下,拟发生产权交易或变动是资产需要评估的前提。作为评估的客体既可以是有实体的实物资产,也可以是没有实体的无形资产;既可以是单项资产,也可以是诸如企业整体这样的整体资产。单项资产的分类多种多样,包括流动资产、机器设备、房地产、长期投资、资源性资产、无形资产等。

3. 评估依据。评估依据是根据什么进行资产评估,即资产评估工作所遵循的法律法规、专业准则、经济行为文件、重大合同协议、收费标准及其他参考依据,主要包括:

(1) 法规依据(是与资产评估相关的法律、法规)。如国有资产评估管理办法、资产评估操作规范意见、公司法、证券法、合伙法、物权法等,这些法律、法规是开展资产评估工作必须遵守的行为准则。

(2) 行为依据(是反映资产评估经济行为的文件)。资产评估活动为资产业务提供公平的价值尺度,因此资产业务所涉及的经济行为文件、重大合同或协议也是评估时必须遵循的,如证券管理部门同意公司上市的有关批文、资产管理部门同意公司与外方合作组建中外合资公司的有关批文等,这些文件、合同、协议明确了资产业务的性质与评估目的,决定了资产评估价值类型与相应评估方法的选择,是资产评估结果赖以形成的重要基础。

(3) 产权依据(是与被评估资产相关的重大合同协议)。如产品的销售合同、技术转让协议、资产的租赁合同、使用合同等,这些合同、协议是评估人员对资产价值做出判断时所依据的重要资料。

(4) 取价依据(是与被评估资产有关的取费标准和其他参考资料)。如被评估资产所在地的房屋建筑物造价标准、各种费率取费标准、土地基准地价、行业协会发布的有关信息等,这些资料是对被评估资产价值做出判断的重要依据。

4. 评估目的。资产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资产评估的条件以及价值类型的选择,如企业进行股份制改造、上市、资产抵押贷款等。评估目的分为一般目的和特定目的。从一般意义上讲,评估目的主要是指评估结果的用途,它回答的是为什么要进行资产评估。本章第二节对此内容还要细化。

**最新公告**

财政部2007年12月公布了《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第47号)明确,金融企业整体或者部分改制为有限责任公司或者股份有限公司、产权转让、收购非国有单位资产等15种情况,应当委托资产评估机构进行资产评估。

这份暂行办法已于2008年1月1日起施行,暂行办法适用范围主要为境内依法设立并占有国有资产的金融企业、金融控股公司、担保公司的资产评估管理。对中国人民银行总行所属企业资产评估的监督管理,参照本办法执行。

暂行办法规定的15种具体情况包括:整体或者部分改制为有限责任公司或者股份有限公司;以非货币性资产对外投资;合并、分立、清算;非上市金融企业国有股东股权比

例变动；产权转让；资产转让、置换、拍卖；债权转股权；债务重组；接受非货币性资产抵押或者质押；处置不良资产；以非货币性资产抵债或者接受抵债；收购非国有单位资产；接受非国有单位以非货币性资产出资；确定涉讼资产价值；法律、行政法规规定的应当进行评估的其他情形。

（资料来源：《中国证券报》2007年12月3日）

5. 评估原则。资产评估原则即资产评估的行为规范，是调节当事人各方关系，处理评估业务的行为准则。评估人员只有在一定的评估原则指导下做出的评估结果，才具有可信性。本章第三节对此内容还要细化。

6. 评估程序。资产评估程序是指注册评估师执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤。即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。为了保证资产评估结果的科学性，任何一项资产评估业务，无论是规模较大的企业整体资产，还是单独的一台设备，都必须按照国家有关规定，进行财产清查、市场调研、评定估算、验证结果等工作程序，否则将影响资产评估的质量。这部分内容将在第十一章展开阐述。

7. 评估价值类型。资产评估价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式，或资产评估价值的质的规定性。这个要素对资产评估有关参数的选择具有很强的约束性，它包括市场价值与非市场价值。这部分内容将在第二章详细介绍。

8. 评估方法。资产评估方法即资产评估所运用的特定技术，是分析判断资产评估价值的手段和途径，是评估要素中最重要的一个要素。目前国际上公认的评估方法有收益法、市场法、成本法。这部分内容将在第三章详细介绍。

以上8个资产评估要素有机结合，构成资产评估活动的有机整体。整个资产评估内容包含在概念及8个要素中，只有全面掌握了资产评估的8大要素，才会对资产评估的概念和内涵有一个很好的把握。

小测试：

后附答案

资产评估结果的价值类型直接受制于资产()。

A. 评估的特定目的

B. 评估方法

C. 评估程序

D. 评估基准日

（2006年CPV考题）

总结

资产评估

- (1) 是由专门从事资产评估的机构和人员进行的；
- (2) 是对拟发生产权交易或变动的资产进行的评估；
- (3) 是评估人员依据有关的法律、法规和对被评估资产有关信息全面了解的基础上做出的价值判断；
- (4) 具有明确的目的；
- (5) 应当遵循一定的原则；
- (6) 必须按照一定的程序进行；
- (7) 应当明确所评估资产的价值类型；
- (8) 应当运用科学的评估方法进行评估。

第二节 资产评估的目的和特点

一、资产评估的种类

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其相关当事人对资产评估内容及其报告需求的多样性,决定了资产评估类型的多样性。

1. 按资产评估工作的内容分为:(1)一般评估;(2)评估复核;(3)评估咨询。

2. 按资产评估面临的条件、执业过程中遵循准则的程度及对评估报告披露的要求分为:(1)完全评估;(2)限制评估。

3. 按资产评估的对象及其获利能力分为:(1)单项资产评估;(2)整体资产评估。

一般评估(General Evaluation)是指正常情况下的资产评估,即按正常评估程序评估并主要以书面报告的形式提供资产评估服务。通常以资产发生产权变动、产权交易以及资产保险、纳税或其他经济行为为前提。包括市场价值评估和市场价值以外的价值评估,如企业上市资产评估、组建合资企业资产评估、企业股份制改造资产评估、企业资产抵押贷款资产评估等。

评估复核(Valuation Rechecking)是指受托评估机构及其评估师对其他评估机构及其评估师出具的评估报告进行评判鉴定的行为和过程,即对他人的评估过程和结果的再评估。

评估咨询(Evaluation Consulting)是一个较为宽泛的术语。评估咨询可以是对评估标的物价值的估计和判断,也可以是对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析,以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询既可以采用书面形式,也可以采用口头方式。

完全评估(Complete Appraisal)指完全按照评估准则的要求进行资产评估,未适用资产评估中的背离条款。完全评估中的被评估资产通常不受某些方面的限制,评估人员可以按照评估准则和有关规定收集资料,对被评估资产的价值做出判断。^①

限制评估(Limited Appraisal)指在资产评估准则允许或规定允许的前提下,由于某些条件的限制不能完全按照评估准则及其规定的程序和要求进行的资产评估,评估结果是在受限制的条件下得出的。

单项资产评估(Single Item Property Appraisal)是指评估对象为单项可确指资产的评估。通常机器设备评估、土地使用权评估、房屋建筑物评估、商标权评估、专利权评估等均为单项资产评估。由于单项资产评估的对象为某一类资

^① “完全评估是对价值做出判断或在不援引偏差准则的情况下对价值做出判断的行为或过程”。(理查德·M. 贝兹:《不动产评估基础》,第35页)