

高等院校资产评估专业核心课程教材

# 资产评估学基础

(第二版)

周友梅 胡晓明 主编


 上海财经大学出版社

高等院校资产评估专业核心课程教材

# 资产评估学基础

(第二版)

周友梅 胡晓明 主编

 上海财经大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

资产评估学基础/周友梅,胡晓明主编. —2版. —上海:上海财经大学出版社,2010.7

(高等院校资产评估专业核心课程教材)

ISBN 978-7-5642-0817-2/F·0817

I. ①资… II. ①周… ②胡… III. 资产评估-高等学校-教材  
IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 140246 号

- 责任编辑 张美芳
- 封面设计 钱宇辰
- 投稿热线 apin001@163.com  
021—65904700
- 订购电话 021—65904705

ZICHAN PINGGUXUE JICHU

**资产评估学基础**

(第二版)

周友梅 胡晓明 主编

---

上海财经大学出版社出版发行  
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: [webmaster@sufep.com](mailto:webmaster@sufep.com)

全国新华书店经销

启东市人民印刷有限公司印刷装订  
2010 年 7 月第 2 版 2010 年 7 月第 1 次印刷

---

710mm×960mm 1/16 23.5 印张 409 千字

印数:12 201—17 200 定价:30.00 元

# 再版前言

《资产评估学基础》(第二版)与大家见面了。自2007年出版以来,本书一直受到广大读者的厚爱。本书的第一版(2007年3月),共发行1.2万册,表明已有相当一批院校选用了本教材。不少读者朋友来电、来信或通过电子邮件与作者一起切磋教材内容,给作者以巨大的鞭策与鼓励,使作者获益良多。

第二版在第一版的基础上,主要做了以下几个方面的工作:

一、2007年11月28日,财政部颁布了中国资产评估准则体系,因此我们更新了原书中的部分内容,以便使教材能够不断地适应评估理论与实践发展的需要。

二、在教学实践中,我们感到原书在章节安排等方面存在着不妥之处,需要进行一定调整。如原第二章调整到第十一章,其他章节相应提前。

三、为了便于学生掌握资产评估基本方法、理解资产评估基本内容,对“资产评估的基本方法”一章进行充实,同时“房地产评估”一章在结构和内容上都进行了调整。

参加本次修订的老师主要有胡晓明、赵海林、申亚楠等,周友梅、胡晓明负责全书的统稿和协调工作。

感谢兄弟院校的老师,他们在使用本书的过程中,曾经提出许多有益的意见,为本书的不断完善发挥了积极的作用。尽管我们力图使第二版做得更好,但难免会有不尽如人意之处,敬请广大读者,尤其是使用本书作为教科书的教师和学生,提出宝贵的建议。

编者

2010年8月

# 前言

截至 2005 年底,我国已组织了 9 次注册资产评估师全国统一考试,共有 41 万多人报考,3 万多人通过,越来越多年轻的专业人才加入了评估行业。目前,我国的资产评估机构已超过 3 500 家,评估收入超过 30 亿元。广大资产评估师和资产评估机构为中国资本市场发展、企业改革重组与产权交易及出租、抵押、保险等各种经济活动的顺利进行提供了有力的保障。资产评估业在世界范围内进入了一个前所未有的高速发展时期,对资产评估人才的需求也大量增长。与之相适应,高等院校也在及时培养资产评估专业人才。资产评估人才具有明显的专业技术特性和独立的职业背景,如何培养出高素质的评估人才是当前评估行业和教育界所面临的严峻挑战。而一本高质量的资产评估学教材是能够对此起到推动作用的,这是我们编写本书的主要动力。

本书适用于以下类型的读者:一是普通高等院校财经类、经管类专业的本科生,尤其是资产评估、会计学、审计学、财务管理、金融学、财政学等专业的本科生;二是从事资产评估实务工作的人员,本书系统的理论阐述和一定数量的案例教学能够对他们的实务操作有所启示;三是期望对资产评估职业和资产评估学科有所了解的人士,本书理论部分就对资产评估职业做了通俗的介绍。

本教材在参阅了大量国内外资产评估研究成果的基础上,本着理论联系实际的原则,尽可能让读者理解、掌握资产评估的理论与方法,精心设计了教材的内容、结构。本教材具有以下特点:

(1)结构合理,系统完整。本教材适用于资产评估等相关专业的基础课教学,适用面广;在内容的编排上,按先理论再实务操作的顺序,不但材料充实,而且力争做到教材内容上的前后呼应和体系上的完整。

(2)突出三基,定位准确。本教材作为资产评估的入门教材,不但以简明易懂的文字阐述了资产评估的基本理论、基本方法和基本技能,还针对资产评估相关专业学生在评估知识方面的要求,给教材以准确的定位,力求做到理论联系实际,使学生学以致用。

(3)紧贴实际,务实超越。为方便学生及注册资产评估师备考人员阅读,本教材在每章节之前都设内容精要,在章节之后还附有关键词、本章小结、思考题、练习题;为资产评估国际趋同的需要,本教材安排了第二章“资产评估的基本准则”;为适应新会计准则对评估业务的影响,本教材内容强调评估与新会计准则的衔接。

本教材各位编写人员在本职工作繁重的情况下,收集大量的相关资料,结合实际教学经验辛勤写作,终成此教材。本书由周友梅、胡晓明担任主编,各章编写分工如下:第一、三章由周友梅编写,第二、十一章由胡晓明编写,第四、八章由赵海林编写,第五、六章由申亚楠编写,第七章由刘德运编写,第九、十章由王雪荣编写,唐振达参与部分章节的修订,最后由周友梅、胡晓明总纂定稿。

本教材在编写过程中参考了大量专家、学者的研究成果,得到了上海财经大学出版社的大力支持,受到了南京财经大学、山东经济学院、广西财经学院以及浙江财经学院有关教师的鼎力帮助,在此一并感谢。

由于编者经验不足、专业水平有限,教材中难免有错误和疏漏之处,敬请广大读者批评指正(联系我们:youmei518@163.com 或者 huxmg@126.com)。

编者

2007年2月

# 目 录

再版前言 .....	1
前言 .....	1
<b>第一章 绪 论</b> .....	1
内容精要 .....	1
第一节 资产评估的定义与特点 .....	1
第二节 资产评估的产生与发展 .....	10
第三节 资产评估的分类与要素 .....	15
第四节 资产评估的假设与原则 .....	20
关键词 .....	28
本章小结 .....	28
思考题 .....	29
<b>第二章 资产评估主体与评估程序</b> .....	30
内容精要 .....	30
第一节 资产评估机构 .....	30
第二节 资产评估人员 .....	42
第三节 资产评估程序 .....	50
关键词 .....	59

本章小结 .....	60
思考题 .....	60
<b>第三章 资产评估的基本方法 .....</b>	<b>61</b>
内容精要 .....	61
第一节 成本法 .....	61
第二节 市场法 .....	74
第三节 收益法 .....	82
第四节 评估方法的比较与选择 .....	89
关键词 .....	91
本章小结 .....	91
思考题 .....	92
练习题 .....	92
<b>第四章 流动资产评估 .....</b>	<b>93</b>
内容精要 .....	93
第一节 概述 .....	93
第二节 实物类流动资产评估 .....	99
第三节 非实物类流动资产评估 .....	110
关键词 .....	116
本章小结 .....	116
思考题 .....	117
练习题 .....	117
<b>第五章 机器设备评估 .....</b>	<b>119</b>
内容精要 .....	119
第一节 概述 .....	119
第二节 机器设备评估的成本法 .....	125
第三节 机器设备评估的市场法 .....	144
关键词 .....	146
本章小结 .....	146
思考题 .....	147



练习题	147
<b>第六章 无形资产评估</b>	149
内容精要	149
第一节 概述	149
第二节 无形资产评估的方法	160
第三节 专利权和专有技术评估	167
第四节 商标权评估	177
第五节 著作权评估	186
第六节 特许权评估	190
第七节 租赁权评估	194
关键词	196
本章小结	197
思考题	197
<b>第七章 长期投资评估</b>	198
内容精要	198
第一节 概述	198
第二节 长期债券投资的评估	202
第三节 长期股权投资评估	211
关键词	224
本章小结	224
思考题	224
练习题	225
<b>第八章 房地产评估</b>	226
内容精要	226
第一节 概述	226
第二节 房地产评估的成本法	239
第三节 房地产评估的收益法	246
第四节 房地产评估的市场法	253
关键词	260

本章小结·····	261
思考题·····	261
<b>第九章 企业价值评估</b> ·····	<b>262</b>
内容精要·····	262
第一节 概述·····	262
第二节 企业价值评估的范围界定·····	265
第三节 企业价值评估中的收益法·····	267
第四节 企业价值评估中的市场法与成本法·····	284
关键词·····	288
本章小结·····	288
思考题·····	289
<b>第十章 资产评估报告</b> ·····	<b>290</b>
内容精要·····	290
第一节 概述·····	290
第二节 资产评估报告书的编制·····	302
第三节 资产评估报告书的复核与应用·····	307
关键词·····	319
本章小结·····	320
思考题·····	320
<b>第十一章 资产评估的基本准则</b> ·····	<b>321</b>
内容精要·····	321
第一节 概述·····	321
第二节 美国《专业评估执业统一准则》·····	326
第三节 国际资产评估准则·····	334
第四节 中国资产评估准则·····	344
关键词·····	353
本章小结·····	353
思考题·····	353

附录 复利系数表 ..... 354

参考文献 ..... 362

## 绪 论

### 内容摘要

本章分为四节,分别介绍了资产评估的定义、特点,资产评估与会计、审计的关系,资产评估的产生与发展,资产评估的分类、要素和目的,以及资产评估的假设和原则。本章旨在明确资产评估的内涵与外延,界定资产评估与相关概念的关系,以期读者对资产评估工作和本书的内容体系有一个总体的认识和把握。

### 第一节 资产评估的定义与特点

#### 一、资产评估的定义

现代资产评估自 20 世纪 80 年代中期被引进我国后,取得了突飞猛进的发展。那么什么是资产评估呢?这里涉及两个关键词:“资产”和“评估”。资产评估中的“资产”是国家、企事业单位等拥有或控制的、能以货币计量的并能带来经济利益的资源。“评估”是指对特定被评估资产某一时点的价格进行评定和估算。这种评定要求依据公允原则和标准,遵循一定的程序和方法,并且具有充分的客观依据和真实性;估算也不是主观随意进行的,而是根据资产的特点、性能、新旧程度、未来获利能力、市场供需情况以及技术经济发

展等,采用专门的科学方法进行计算,以求得资产的现时价格。由于人们认识问题的出发点和水准不尽相同,对“资产评估”存在不同的理解。因此,有必要从资产评估的对象出发,对资产评估的科学内涵做出明确的限定。

### (一) 资产的定义及其分类

资产评估行业涉及的评估对象非常广泛,包括了不动产、动产、企业价值、无形资产、珠宝、机电设备等各类资产,正确理解资产的定义及分类更有利于准确把握资产评估的定义。

#### 1. 资产的定义

资产是资产评估的客体,正确理解资产的定义及分类显得尤其重要。前文说过,所谓资产,是指经济主体拥有或控制的、能以货币计量的、能够给经济主体带来经济利益的资源。因此,资产一般理解为经济资产,是指所有权已经界定,其所有者由于在一定时期内对它们的有效使用、持有或者处置,可以获得经济利益的那部分资产。在资产评估工作中,一般多从会计学的角度来理解资产,认为“资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源”。这一定义强调资产的三个特征:

(1)资产是一项由过去的交易或者事项形成的资源,而不是由未来交易或者事项形成的资源。换言之,资产必须是现实的资产,而不是预期的资产。

(2)资产应当为企业拥有或者控制。由企业拥有或者控制,是指企业享有某项资源的所有权,或者虽然不享有某项资源的所有权,但该资源能被企业所控制。

(3)预期会给企业带来经济利益。预期会给企业带来经济利益,是指直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。

#### 2. 资产分类

作为资产评估客体的资产,其存在形式是多种多样的。为了科学地进行资产评估,就必须进一步掌握资产分类。

##### (1) 按资产流动性分类

按流动性分类,资产可以分为流动资产、长期资产、固定资产、无形资产和其他资产。流动资产是指可以在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产,包括各种现金、银行存款、短期投资、应收及预付款项、存货、待摊费用等;固定资产是指企业使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等;长期投资是指短期投资

以外的投资,包括持有时间准备超过一年的各种股权性质的投资、不能变现或不准备变现的债券、其他债权投资和其他长期投资;无形资产是指企业为生产商品或者提供劳务、出租给他人,或为管理目的而持有的没有实物形态的非货币性长期资产;其他资产是指除流动资产、长期投资、固定资产、无形资产以外的其他资产,如长期待摊费用。

### (2)按资产存在形态分类

按存在形态分类,资产可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实体形态的资产,包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等;无形资产是指那些长期使用但没有实体形态的资产,又可分为可辨认无形资产和不可辨认无形资产。可辨认无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等;不可辨认无形资产是指商誉。

### (3)按资产是否具有综合获利能力分类

按资产是否具有综合获利能力分类,资产可以分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产,而整体资产是指由一组单项资产组成的具有整体获利能力的资产综合体。

## (二)资产评估的定义

资产评估是专门机构和专门人员,按照国家法律法规和评估准则,根据特定目的,遵循评估原则,依照规定的程序和标准,运用科学的方法和统一的价值尺度,对资产进行评定估算的行为;简单地讲,就是对资产价值进行评定和估价,即资产价值形态的评估,以重新确定资产价值。这种对资产重新估价的过程是一种动态性、市场化的活动,具有不确定性的特点,其评定过程要经历若干评估步骤,同时也会涉及以下基本的评估要素。

- (1)资产评估的主体,即进行资产评估的专门人员;
- (2)资产评估的客体,即被评估的对象;
- (3)资产评估的目的,即需要进行资产评估的原因;
- (4)资产评估的标准,即资产评估依据的价格、技术等标准;
- (5)资产评估的程序,即资产评估具体进行的环节、步骤;
- (6)资产评估的方法,即评估运用的符合国家规定的各种专门的方法。

## (三)资产评估学

资产评估一般理解为资产评估工作,而资产评估学一般理解为资产评估学科。资产评估学是适应社会经济和资产评估行业发展需要而产生的一门新兴学科,也是近年来我国高等院校新开设的一门课程,它以会计学、建筑学、机

电设备等课程为基础,同时与企业管理学、经济学等学科有着密切联系,是资产评估学科体系中的核心课程。本课程主要学习资产评估的基本理论、基本方法和各类具体资产的评估实务。通过本课程的学习,旨在使读者掌握资产评估的基本原理和方法,掌握常见资产类型评估的基本技能,熟悉资产评估相关法规,了解国内外资产评估理论发展前沿。

## 二、资产评估的特点

从最本质的意义上讲,资产评估是一种对资产价值进行估计和判断的社会中介活动。与其他资产计价业务和社会中介活动相比,资产评估具有以下几个明显的特点。

### (一)市场性

市场性是资产评估区别于其他会计活动的显著特征。财务会计既反映外部交易(即市场交易),又反映内部交易(即企业内部的资源变换)。企业内部资源变换在时空上是与市场相分离的。资产评估则是在模拟市场条件下,对资产进行确认、估价和报告,并且通常受市场直接检验。资产评估的市场性表现在以下两个方面:其一,资产评估需要模拟市场来作为资产估价的依据,因为资产评估的实质就是以资产要素市场和本金市场作为参照系对资产的价格属性进行描述,它不能离开资产市场得出结论。其二,评估结果的有效性要受市场检验,这是衡量一个评估机构社会信誉的重要标志。

### (二)公正性

资产评估的公正性是指资产评估行为相对于评估当事人具有独立性,资产评估过程及其结果只服从于资产评估对象及评估时的各种主客观条件,而不倾向于各当事人的任何一方。资产评估是为产权变动、资产交易及其他涉及到资产产权主体利益的经济活动服务的社会中介活动。资产评估的性质要求其必须保证公正性,公正性是资产评估存在和立足的根本。其公正性反映在两个方面:一方面要强调资产评估机构和评估人员保持超然独立的地位,与资产交易各当事人没有利益或利害关系,这是公正性的组织基础;另一方面,资产评估人员必须按公允、法定的准则和规程执业,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术基础。

### (三)专业性

资产评估是一种专业人员的活动,要求资产评估工作尽量由专业评估机构来承担。专业评估机构主要指专门的资产评估机构,主要包括专门资产评

估公司、会计师事务所和财务咨询公司等。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。这些专业评估机构的业务水平相对较高,评估的结果相对比较科学合理,容易为资产业务的有关方面接受。这种专业特性主要反映在两个方面:一是这些资产评估机构提供的是专业化服务;二是评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都建立在专业技术知识和经验的基础之上。

#### (四) 咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化估价意见,这个意见本身并无强制执行的效力,评估者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。资产评估与资产交易中的资产交易价格决策和决定分属于两个不同的过程,是由不同主体做出的。资产评估为资产交易提供的估价只是作为当事人要价和出价的参考,最终的成交价还取决于当事人谈判的技巧。此外,还应该指出的是,资产评估属于一种专业技术咨询活动,需要由具有资产评估及其相关知识的专业人士或专家,以及由这些专业人士及专家组成的机构完成,资产评估结论应该是这些专家的专业判断和专家意见,具有令人信服的权威性。

### 三、资产评估与会计、审计及清产核资的关系

资产评估为市场经济中的权益主体提交资产价值的参考意见,提供的是一种专业性的鉴证服务。但是,从诞生的那一天开始,资产评估就不可避免地 and 传统的会计计价混淆在一起,以至于在当前的市场经济环境下,有些人认为资产评估和传统的会计计价、审计服务等中介服务的界限是模糊的。其实,资产评估与会计、审计既有联系又有区别。

#### (一) 资产评估与会计的关系

在我国,由于经济发展的特殊性,评估与会计有着不可分割的渊源。以前,我国的资产评估行业并非一门独立的行业,而是会计中的一个分支。原因是市场价格在过去就是折旧成本,资产评估大多是作为会计人员账务处理的依据。随着市场经济的蓬勃发展,评估逐渐脱离会计而成为了一个独立的行业。不过,在当今独立的资产评估行业服务中,会计知识仍然是很重要的。

##### 1. 资产评估与会计的联系

资产评估与会计的联系主要表现为在特定条件下,资产会计计价和财务报告要利用资产评估结论,以及资产评估需要参考会计数据资料两个方面。



## 2. 资产评估与会计的区别

从理论上讲,资产评估是一种专业性很强的中介服务,它既不是对会计计价的否定,也不属于会计计价的范畴,虽然与传统的会计领域有着一定的联系,但是在许多方面与会计计价存在着本质区别。

### (1)性质和职能不同

会计是一项以记账、算账和报账为基本手段,连续、系统地反映和监督企业生产经营、财务收支及其成果的一种社会活动,反映和监督是其基本职能;资产评估是一种价值判断活动,评估和咨询是其基本职能。

### (2)执行操作者不同

会计中的资产计价是由企业的财会人员完成的,只要涉及与资产有关的经济业务均需要计价,是一项经常的、大量的工作。资产评估则是由独立于企业以外的、具有资产评估资格的社会中介机构完成的。而且,资产评估工作除需要有资产评估学、会计学、财务管理学的知识以外,还需要工程技术、经济法、市场营销等多方面的知识才能完成,其工作难度和复杂程度远超过会计计价。

### (3)依据和方法不同

会计记账和算账中的资产确认和计价主要以可以可靠计量的历史成本为依据,资产评估中的资产确认和评价主要是以其具有的效用和市场价值为依据。会计中的资产计价主要采用核算方法;资产评估中的资产价值评估除了可以利用核算方法外,还广泛应用预期收益折现、市场售价类比等多种技术方法。

### (4)总体目标不同

会计工作的总体目标是为企业管理服务,资产评估的总体目标是为资产交易服务。会计学中资产计价的目的是为投资者、债券人和经营管理者提供有效的会计信息,资产评估价值则是为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。

## (二)资产评估与审计的关系

审计是由审计人员或注册会计师运用审计标准和方法,通过实施审计程序,按照合法性、公允性的原则,对被审计企业会计报表发表审计意见。而资产评估是评估专业人员运用资产评估准则和方法,实施特定的评估程序,对委托评估资产在基准日的客观价值予以定量评定估算。从服务的目的上看,审计主要着眼于过去,是对被审计单位在过去一个会计年度的一系列会计报表发表审计意见;而评估主要着眼于未来,为将要发生的产权变动业务提供一个