



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
全国普通高等教育财政与税收专业重点规划教材

资产评估学教程

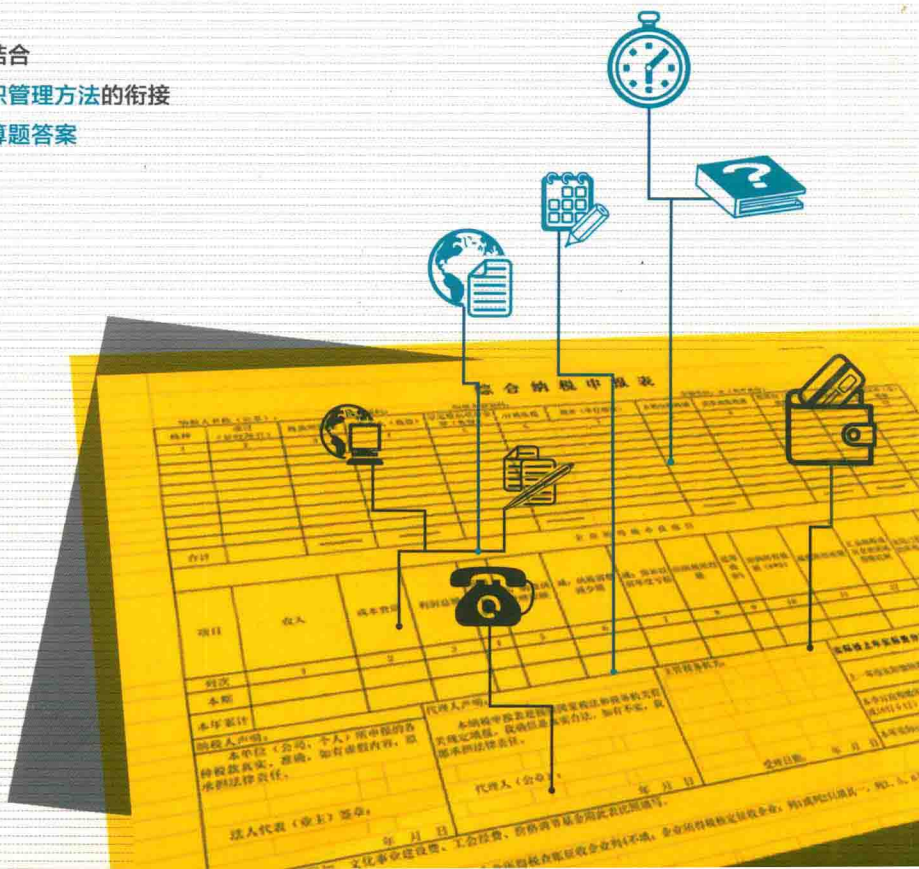
第五版

朱萍◎主编

Valuation

- ✓ 财政部统编教材
- ✓ 体系完整，注重理论与实践的结合
- ✓ 注重与国际资产评估理论与组织管理方法的衔接
- ✓ 每章末配备练习题，并提供计算题答案
- ✓ 配备教学课件，方便教学

上海财经大学出版社
SHANGHAI UNIVERSITY OF FINANCE & ECONOMICS PRESS





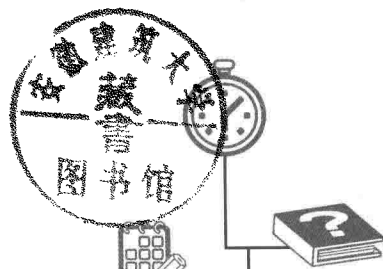
普通高等教育“十一五”国家级规划教材
全国普通高等教育财政与税收专业重点规划教材



NUAA2017002334

资产评估学教程

朱萍◎主编



图书在版编目(CIP)数据

资产评估学教程/朱萍主编. —5版. —上海:上海财经大学出版社,
2016.8

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
全国普通高等教育财政与税收专业重点规划教材
ISBN 978-7-5642-2529-2/F·2529

I.①资… II.①朱… III.①资产评估-教材 IV.①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 203013 号

责任编辑 张美芳

封面设计 杨雪婷

ZICHAN PINGGUXUE JIAOCHENG

资产评估学教程

(第五版)

朱萍 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

全国新华书店经销

上海华教印务有限公司印刷装订

2016 年 8 月第 5 版 2016 年 8 月第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16 22.75 印张 582 千字

印数: 207 401—213 000 定价: 39.00 元

第五版前言

第四版《资产评估学教程》自2012年6月出版以来至今已有四年了。在这四年中,随着经济体制改革的不断深化,我国陆续出台了一些新的资产评估准则、指南和指导意见。同时,我国资产评估业界在评估理论、实务操作以及评估管理方面也取得了长足的发展。为了使我们的教材能够跟上资产评估理论与实践发展的步伐,我们对第四版《资产评估学教程》做了修订。

第五版《资产评估学教程》由朱萍任主编。全书各章编写与修订的分工如下:第五、六、十一、十二、十三章由朱良编写与修订,第九章由沈洪修订,其余各章由朱萍编写与修订。本教材在编写过程中参考了有关资产评估的各类书籍与文章,在此谨向作者表示感谢!本教材自出版以来得到了读者的厚爱,真诚地希望广大读者对本教材提出批评与建议,以便以后进一步修订。

编者

2016年8月

第四版前言

第三版《资产评估学教程》自2008年12月出版以来至今已有三年了。在这三年中,我国陆续更新了一些资产评估准则,出台了一些新的资产评估指南和指导意见。同时,在资产评估理论、实务操作以及评估管理方面也有了进一步的发展。作为一本阐述资产评估基本理论与方法,并以此来指导评估实务的教材,自然应做相应的修订,使之与资产评估理论与实践的发展保持密切联系。

第四版《资产评估学教程》由朱萍任主编。全书各章编写与修订的分工如下:第五、六、十一、十二、十三章由朱良编写与修订,其余各章由朱萍编写与修订。本教材在编写过程中参考了有关资产评估的各类书籍与文章,在此谨向作者表示感谢!本教材自出版以来受到了读者的厚爱,真诚地希望广大读者对本教材提出批评与建议,以便以后进一步修订。

编者

2012年5月

第三版前言

第二版《资产评估学教程》自2004年6月出版以来迄今已发行了两万多册。我们对广大读者对本教材的厚爱表示衷心感谢。近年来,随着经济体制改革的深化和开放的市场经济对评估业要求的提高,我国的资产评估业无论是在法规建设还是在理论研究和评估实务操作方面都取得了较大的发展,尤其是建立了较完整的资产评估准则体系,从而使资产评估中的一些概念有了较明确的定义,例如有关价值类型的定义、企业价值评估内涵等,评估实务操作也更具有规范性。

第三版《资产评估学教程》在保持原教材特点的基础上,对原教材的部分内容进行了修订。在修订过程中我们较多地参考了相关准则,使新版教材在一些概念的表述和评估实务操作介绍方面更具规范性。此外我们还增加一章介绍我国资产评估准则,同时,对各章的习题进行了修订,主要是增加了计算题的内容和难度。

第三版《资产评估学教程》由朱萍任主编。全书各章编写与修订的分工如下:第五、六、十一、十三章由朱良编写与修订,其余各章由朱萍编写与修订。本教材在编写过程中参考了有关资产评估的各类书籍与文章,在此谨向作者表示感谢!最后,真诚地希望广大读者对本教材提出批评和建议,以便以后进一步修订。

编者

2008年10月

再版前言

原版《资产评估学教程》自1998年5月出版以来,迄今已发行了5万多册。此次对原书进行再版主要基于以下两点考虑:一是随着我国资产评估理论研究与实践的发展,原书中的部分内容须进行更新,以便使我们的教材能够不断地适应评估理论与实践发展的需要;二是在教学实践中,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。

再版《资产评估学教程》在继续保持原教材特点的基础上,对原教材的内容进行了调整和充实,主要表现在:在基本理论方面,增加了资产定价基本原理的内容;在资产评估实务方面,充实了具体评估方法并更新了案例;在资产评估操作程序与管理方面,体现了财政部有关资产评估的最新文件精神。同时,在新版教材中,我们在每章习题中增加了相关的计算题,并在书尾处提供了答案。

再版《资产评估学教程》由朱萍任主编。全书各章编写的分工如下:第五、六章由朱良编写,第九章由何昌兵编写,第十一、十二、十三章由施继荣、王辉编写,其余各章均由朱萍编写。陈榕与毕丽参加了各章习题的编写。本书在编写过程中参考了有关资产评估的各类书籍,在此谨向书籍的作者表示感谢!最后,真诚地希望广大读者对本书提出批评和建议,以便以后进一步修订。

编者

2004年4月

首版前言

随着我国市场经济体制改革的不断深入,生产要素市场、产权市场对资产评估这一中介服务的要求日益提高。这不仅表现在对高层次评估人员的需求上,而且对资产评估理论研究也提出了更高的要求,要求这一理论能够为我国资产评估法规的健全提供依据、为评估实践提供指导。为此,我们编写了《资产评估学教程》一书。

本书为财政部统编教材,它在编写上具有以下几方面特点:

一是体系完整。全书分为三篇共十五章。第一篇介绍了资产评估的基本理论与基本方法,第二篇详细论述了各种资产的评估实务,第三篇讲述了资产评估的操作程序、评估前后的会计处理以及资产评估的组织与管理。

二是注重理论分析。作为高等院校的资产评估教材,不仅需要介绍具体的评估方法,更重要的是使学生掌握处理具体评估实务的理论、原则与指导思想。故本教材在第一篇中对资产评估基本理论与基本方法做了较全面系统的论述,在第二篇资产评估实务中也有对各类具体评估业务的理论分析。

三是注重理论与实践的结合。本教材在论述各类资产的具体评估实务中列举了大量评估案例,通过案例分析帮助学生掌握各种资产业务的具体评估方法。此外,在第三篇中还通过评估实例使学生掌握资产评估报告的撰写方法。

四是注重与国际资产评估理论与组织管理方法的衔接。随着我国经济对外开放程度的加深,我国的资产评估业终将与国际接轨。为此,本教材第一篇第三章中介绍了国际资产评估标准,并与我国理论界关于资产评估标准的观点进行了对比分析;在第十五章中又介绍了国际资产评估业的组织与管理。

本书由朱萍设计编写大纲。具体编写分工:第一至第四章、第十章、第十二章由朱萍编写,第五章由吕建永编写,第六章、第八章由赵永冰编写,第七章由朱良编写,第九章由王一编写,第十一章由毛道根编写,第十三至十五章由施继荣编写。全书由朱萍负责总纂定稿。

本教材在定稿过程中,得到了中南财经大学李晓丹教授和国家国有资产评估中心张燕敏副主任的悉心指教,在此表示衷心的感谢。

由于编写人员水平有限,书中的不足之处敬请读者批评指正。

编者
1998年1月

目 录

- 第五版前言/1
- 第四版前言/2
- 第三版前言/3
- 再版前言/4
- 首版前言/5

第一编 资产评估的基本理论与基本方法

第一章 资产评估的基本概念/3

- 第一节 资产评估与市场经济/3
- 第二节 资产评估的特点/5
- 第三节 资产评估的目的/7
- 第四节 资产评估的主体与客体/12
- 第五节 资产评估与会计、审计的关系/16
- 本章习题/17

第二章 资产评估的基本原理/18

- 第一节 资产价值形成理论/18
- 第二节 资产的价值类型/19
- 第三节 资产评估的假设/23
- 第四节 资产评估原则/25
- 本章习题/26

第三章 资产评估的基本方法/27

- 第一节 成本法/27
- 第二节 收益法/33
- 第三节 市场比较法/42
- 第四节 资产评估方法的选择/48
- 本章习题/49

第二编 资产评估实务

第四章 机器设备评估/53

第一节 机器设备评估概述/53

第二节 成本法在机器设备评估中的应用/57

第三节 市场法和收益法在机器设备评估中的应用/74

本章习题/78

第五章 房地产评估/81

第一节 房地产评估概述/81

第二节 房地产价格及其影响因素/87

第三节 成本法在房地产评估中的应用/96

第四节 收益法在房地产评估中的应用/106

第五节 市场法在房地产评估中的应用/112

第六节 假设开发法在房地产评估中的应用/120

第七节 基准地价修正法在房地产评估中的应用/124

第八节 路线价法在房地产评估中的应用/125

第九节 在建工程评估/129

本章习题/131

第六章 流动资产评估/134

第一节 流动资产评估概述/134

第二节 实物类流动资产的评估/138

第三节 债权类流动资产的评估/145

第四节 货币性资产及其他流动资产的评估/148

本章习题/149

第七章 无形资产评估/152

第一节 无形资产评估概述/152

第二节 无形资产评估的一般方法/160

第三节 专利和专有技术评估/175

第四节 商标权评估/183

第五节 其他可确指无形资产的评估/187

本章习题/196

第八章 长期投资及其他长期性资产评估/198

第一节 长期投资与长期投资评估/198

第二节 债券的评估/199

第三节 长期股权投资的评估/204

第四节 其他长期性资产的评估/212

本章习题/213

第九章 资源性资产评估/216

第一节 资源性资产评估概述/216

第二节 矿产资源资产评估/222

第三节 森林资源资产评估/227

本章习题/230

第十章 企业价值与商誉评估/232

第一节 企业价值评估概述/232

第二节 收益法在企业价值评估中的运用/237

第三节 市场比较法在企业价值评估中的运用/255

第四节 资产基础法在企业价值评估中的运用/262

第五节 商誉的评估/264

本章习题/266

第十一章 资产评估报告/270

第一节 资产评估报告的基本概念及作用/270

第二节 资产评估报告的基本内容及编制/274

第三节 资产评估报告的使用和利用/283

本章习题/286

第三编 资产评估程序与准则

第十二章 资产评估程序/289

第一节 资产评估程序概述/289

第二节 资产评估具体程序和步骤/291

第三节 国有资产评估项目的核准备案/305

本章习题/307

第十三章 我国资产评估准则/309

第一节 资产评估准则概述/309

第二节 我国已发布的资产评估准则简介/316

本章习题/335

计算题答案/336

参考文献/349

第一编

资产评估的基本理论与基本方法

第一章

资产评估的基本概念

第一节 资产评估与市场经济

一、资产评估的概念

资产评估是指专业评估机构和人员,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。

资产评估作为一种评价过程,会涉及十项基本要素:(1)评估主体,表明由谁来进行评估,评估主体既可以是自然人,也可以是合伙人或法人,是资产评估工作的主导者。(2)评估客体,即被评估的资产,又称评估对象,是对评估内容的界定。(3)评估依据,即评估工作中遵循的法律、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,它在很大程度上决定了评估过程中价值类型的选择。(5)评估原则,即资产评估的行为规范,是协调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所应遵循的工作顺序。(7)评估价值类型,即对资产评估价值的质的规定,它对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,它是确定资产价值的具体手段和途径。(9)资产评估的假设,即资产评估前针对资产业务的前提条件假设。(10)资产评估基准日,即资产评估的时间基准。以上要素构成了资产评估活动的有机整体,我们将在第一编的各章中进行具体探讨。

二、资产评估是商品经济发展到一定阶段的产物

当人的劳动成果从物物交换转变为以货币为媒介的交换时,便产生了商品经济。但早期的商品经济是以交换劳动成果为主的。随着社会分工的不断细化、生产资料私有制的形成和社会化大生产的发展,土地、资本、设备、技术(无形资产)等生产的必要条件也需要通过市场机制进行配置,这时就产生了对进入市场的生产要素进行定价的客观需求。但资产评估成为社会分工中的一个专业性行业,则是现代市场经济的产物,同时也与产权理论的发展有着密切联系。

首先,随着现代商品经济的发展,生产要素流动、组合的市场化程度日益提高,大大发展了资产业务。从资产所有权的组合、变动来看,不同所有者的合资、合作和联营,企业兼并、合并和分设,企业租赁、出售以及实行股份制等,使资产流动日趋社会化;从资金流动的角度看,融

资租赁、抵押贷款、发行债券等普遍发展,使资产业务与信用紧密结合;从生产要素的再生产角度看,不仅仅是生产要素的购置和按历史成本收回的过程,而且需要考虑由物价变动与无形损耗所导致的重置成本的变化,同时还需考虑财产保险的问题。此外,不动产的买卖、租赁,以及企业的破产、清算等也进一步拓宽了资产业务。资产业务的社会化、多样化、普遍化对资产评估的技术与法规提出了较高的要求,从而使资产评估得到了相对独立的发展,成为一个不同于财务会计的专门行业。

其次,随着现代产权理论的发展,生产要素与产权在市场上的流动、组合,不仅仅局限于所有者之间,或所有者与使用者之间,而且存在于不同占有者与使用者之间。例如,我国土地使用权的买卖,国有企业之间的购并、联营等。这就大大扩大了对资产评估业务的需求。

再次,为维护市场平等竞争的法规、促进科学技术的发展、保护知识产权,不仅有形资产的流动需要市场配置,从而需要评估作价,无形资产的流动也需要由市场进行配置,从而对无形资产的评估正日益成为资产评估业中的一项重要业务。

三、资产评估在市场经济中的功能

资产评估功能是指资产评估这一特定经济行为自身应有的内在功能和效用。概括地讲,在市场经济中,资产评估具有以下功能:

(一)为资产业务提供价值尺度

资产评估通过对资产的现时价值进行评定和估算,为各项资产业务提供公正的价值尺度。这是资产评估最基本的功能。就像任何商品都不能没有价值尺度一样,在生产要素、产权等生产条件由市场配置的情况下,各项资产业务都需要有与之相适应的、符合该资产业务性质的价值尺度,才能在维护当事人合法权益的基础上,保证资产业务的顺利进行。

(二)价值鉴证

资产评估通过对被评估资产进行价值判断,可以起到价值鉴证的作用。虽然资产评估这种鉴证活动一般不具有法律效力,但仍然是资产业务当事人各方进行决策的重要依据。

(三)优化资源配置

资产评估优化资源配置的功能具有两方面的含义。

首先,资产评估是生产要素、产权进入市场的必要条件。在市场经济中,资源配置的主角是市场,要优化资源配置,就要充分发挥市场对生产条件,即资金、资产、产权的配置。可以说,市场经济的深层内核是资金、资产、产权的商品化。资金市场、资产市场、产权市场的产生和形成,是资源配置以市场为主的重要标志,其中,资产市场与产权市场存在的基础即是资产评估。科学、规范的资产评估不仅能维护交易各方的合法权益,保证资产市场、产权市场的有序运行,而且可以为资产和产权的配置提供正确信号,从而起到优化资源配置的作用。

其次,由于一项资产往往具有多种用途,因此在资产评估中,按最优使用原则对资产的价格进行估算,有利于资产的优化配置和流动。例如,评估市中心的一块土地,这块土地按有关规定,可以用于建造商住楼,也可以用于建造一般居民住宅,显然按前者用途估价要高于后者。这说明好的资产评估可以在不影响其他人权益的前提下,运用最优使用原则为委托人提供符合职业标准的咨询,从而使优化资源配置具有可能性。

(四)促进企业账实相符和资产完整

由于市场供求关系发生变化、通货膨胀等原因,企业固定资产的重置成本与历史成本存在较大差异,投资性资产的价值也会变动。这一现象一方面将导致按固定资产账面原值提取的

折旧缺乏合理性,另一方面会造成投资者无法从企业的财务报告中全面、真实地知晓企业资产的价值。

为此,在《国际会计准则》及许多国家的会计制度中,提倡或允许同时使用历史成本和现行公允价值对有关资产进行记账和披露。例如,1991~1992年版的《国际会计准则16——固定资产会计》第21条指出:“有时财务报表不是在历史成本的基础上编报,而是将一部分或全部固定资产以代替历史成本的重估价值编报,折旧也相应地重算……”再如,国际会计准则委员会理事会在1998年苏黎世会议上决定,投资可用公允价值记账。然而,不论是企业的固定资产还是投资性资产的公允价值,通常都需由具有专业资格的评估师根据以市场为基础的证据进行评估来确定。

(五)防止国有资产流失和促进国有企业改革顺利进行

市场经济体制下,在国有企业产权变动的过程中,合理定价是关键。转让价格过低会导致国有资产流失、国家利益受损;而转让价格过高,又会导致资产无人接盘,进而影响国有企业改革进程。虽然影响国有企业转让定价的因素很多,例如职工安置问题、企业债务问题等,但是国有企业转让定价的基础始终是企业的评估价值。因此,在国有企业产权变动过程中,公正、客观的资产评估是防止国有资产流失和促进国有企业改革顺利进行的基础。

第二节 资产评估的特点

资产评估是对资产的确认、估价和报告。与财务会计等资产计价业务相比,资产评估具有现实性、市场性、预测性、公正性和咨询性。充分理解和把握资产评估的特点,有利于进一步理解资产评估实质,并且对提高资产评估质量与正确发挥资产评估的作用具有重要意义。

一、现实性

现实性是指以评估基准期为时间参照,按这一时点的资产实际状况对资产进行评定估算。

资产评估基准期是指确定资产评估价格的基准时间。由于各种资产都是处在不断运动和变化中的,资产的数量、结构、状态和价格也就不可能固定不变。因此,资产评估只能评估某一时点的资产,不能准确反映评估基准期以外时期的资产状况。为了科学地进行资产评估,使评估结果具有可解释性,同时也为了便于客户和公众对其合理利用,评估时,必须确定评估基准期。评估基准期一般以“日”为基准时点,选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的现实性具体表现在以下三个方面:

(一)反映现状完全以现实存在为依据

资产评估直接以现实存在为资产确认、估价和报告的依据,不与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致,因此不受连续会计程序的滞后影响。例如,一台机器设备已使用5年,年折旧率为5%,根据财务会计连续性程序,该机器的成新率为75%;而资产评估不以会计表现的已计提多少折旧为评估现状的依据,而是以资产的实际状况为依据。如果经工程技术检测,这台机器根据其现状,还可使用10年,那么该机器的成新率约为67% $[10 \div (5 + 10) \times 100\%]$ 。

(二)以现实为基础反映未来

资产评估涉及对未来的预测。预测需根据过去和现实状况来考虑未来的发展变化,以及引起变化的因素等。但资产评估中的预测更强调现实,它是把未来状况抽象成现实状况在时

间维下的逻辑延伸。例如,对某待售企业进行评估,预测其未来几年的收益有两种思路:一种是从该企业的现实出发,即考虑其有无筹资潜力、有无市场和产品开发能力以及现实经营状态和未来改善的可能等出发,预测该企业的收益;另一种也考虑该企业的现实,但较多地考虑转让后新产权主体的筹资开发能力、经营管理能力的改善等有利的因素,预测该企业的收益。显然,后一种预测思路不符合资产评估的现实性要求,因为资产评估中的预测只是通过现实在未来的逻辑延伸来捕捉现实资产的价值。

(三)强调客观存在

会计账簿上存在而实际上已消失的资产或会计账簿不存在而事实上存在的资产,都要以客观存在为依据来校正。例如,呆滞的债权、现实中已无资产对应的待摊费用等,在评估中就将它们从资产目录上取消,而账外资产则应通过资产评估予以反映。

二、市场性

市场性是资产评估区别于财务会计活动的显著特征。财务会计既反映市场交易,又反映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。

首先,市场性表现在评估资产的市场价值时,一切评估要素均需源于市场;即使是非市场交易类业务,其评估也要采用由市场所决定的参数。例如,清产核资中,评估一台通用设备,企业在原购置时采用了商业策略,使购置价低于市价的10%,但是现在评估该设备时需采用现实市场的正常价格,而不能根据其原有发票来评估其重置全价。

其次,评估结果的有效性要接受市场标准检验。市场交易类资产业务评估结论的有效性直接受市场检验,若评估值与成交价大相径庭,在没有特殊原因的情况下,即可判为低质量的评估。非市场交易类资产业务虽没有市场成交价来进行检验,但检验评估结果的有效性尺度仍以市场为基础。例如,以计算税基为目的的评估、以保险理赔为目的的评估。

三、预测性

资产评估的预测性是指用资产在未来时空的潜能说明现实。这是由资产自身的性质决定的,因为资产是指能够在未来为其控制主体带来经济利益的、具有稀缺性的经济资源。这说明资产的确认与计价都需要预测。例如,评估某项无形资产(如专利)的价值,就需预测其经济寿命,以及在经济寿命期内每年给其控制者带来多少超额收益等。因为在其经济寿命结束后,该专利就不再具有无形资产的性质了。再如,通过预期房屋、机器设备的尚可使用年限来评估其重置成本价值等。

四、公正性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性,它服务于资产业务的需要,而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人中任何一方的需要。公正性表现在两方面:一是资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的,具有公允的行为规范和业务规范,这是公正性的技术保证;二是评估人员或机构通常是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织保证。公正性使资产评估结论常用于企业上市、财产诉讼和政府财产征用等方面,从而使资产评估具有鉴证作用。