

财政部规划教材

全国财政职业教育教学指导委员会推荐教材

全国高职高专院校财经类教材

资产评估实务

ZICHAN PINGGU SHIWU

祝 刚 主编



经济科学出版社

财政部规划教材

全国财政职业教育教学指导委员会推荐教材

全国高职院校财经类教材

资产评估实务

祝 刚 主 编

王建军 副主编

兰艳红 李普玲 参 编

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估实务 / 祝刚主编. —北京: 经济科学出版社,
2014. 6

财政部规划教材 全国财政职业教育教学指导委员会
推荐教材 全国高职高专院校财经类教材

ISBN 978 - 7 - 5141 - 4380 - 5

I. ①资… II. ①祝… III. ①资产评估 - 高等职业
教育 - 教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 039577 号

责任编辑: 刘殿和

责任校对: 杨晓莹

版式设计: 齐 杰

责任印制: 李 鹏

资产评估实务

祝 刚 主编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

教材分社电话: 010 - 88191309 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcs. tmall. com](http://jjkxcs.tmall.com)

北京密兴印刷有限公司印装

787 × 1092 16 开 18.25 印张 440000 字

2014 年 6 月第 1 版 2014 年 6 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 4380 - 5 定价: 40.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 翻印必究)

编写

说明

本书是财政部规划教材、全国财政职业教育教学指导委员会推荐教材，由财政部教材编审委员会组织编写并审定，作为全国高职高专院校财经类教材使用。

资产评估作为独立的社会中介活动在国外已有上百年的发展历史，我国资产评估起步于20世纪80年代，发展时间虽短，但伴随着我国经济体制改革而发展迅猛。目前，资产评估行业已成为社会经济活动中一个重要的中介服务行业，在国有资产管理、资本市场和证券市场建设、中外合资合作、企业并购重组等领域发挥了重要作用。随着社会主义市场经济体制的逐步完善、产权主体的多元化和经济发展的全球化，资产评估行业在维护多元化主体利益、维护公共利益、维护证券和金融市场稳定、维护税源和财政收入稳定、服务公共财政等领域将进一步发挥重要的作用。

为了适应我国高等职业教育改革的需要，按照“能力为本，工学结合”的指导思想，我们以资产评估岗位工作职责为依据，以资产评估工作任务为载体，为满足资产评估各岗位人才所需的知识和技能，编写这部《资产评估实务》教材。

本书定位明确，力求符合高等职业教育的人才培养特色，理论上浅显精练，突出能力和实用的方法，从形式到内容上力求有所突破和创新。本书通过知识、能力的分支延伸和实践性教学环节内容的扩展，构建本书的体系框架，努力探索培养学生职业能力的新型教学模式。与目前已有的资产评估教材相比，本书具有以下特点：

1. 突出三基、准确定位。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，力求做到工学结合、学以致用。

2. 项目导向、任务驱动。本教材是在资产评估实际工作流程的基础上，将资产评估完整的工作内容设计为一个个独立、简易的项目和模块，使每个模块之间保持衔接连贯性，串联起来能实现一个完整的功能项目，进而完成资产评估。在教材结构中，通过整理设计任务或问题，来引导并支撑学习者积极的参

与学习活动，帮助学习者成为学习活动的主体，并诱发和驱动学习者进行探索。

3. 紧贴实际，强调务实。为方便学生及其他相关人员进行学习，本教材在每个项目之前都设有项目导航，在项目之后还附有项目要点、名词和术语、评估练习、问题讨论等。为了资产评估国际趋同的需要，本教材安排了项目十“资产评估管理”，特别强调了资产评估准则体系的介绍。

本教材共分为三篇、十一个项目，第一篇资产评估认知及基本方法包括认识资产评估和资产评估方法两个项目；第二篇各项具体资产评估包括机器设备评估、房地产评估、金融资产评估、无形资产评估、流动资产评估、资源资产评估和企业价值评估七个项目；第三篇资产评估操作包括资产评估管理和资产评估报告两个项目。

本教材既可作为高职院校的金融、会计、财务管理、资产评估等专业的教材或教学参考用书，也可作为资产评估公司、金融机构、会计师事务所、投资公司、咨询公司等相关工作人员的参考书。在教材使用中，教师可根据授课对象对内容进行删减。

本教材由四川财经职业学院祝刚老师担任主编，并主持编写大纲和最终修改定稿。各项目执笔人为：项目一、项目六、项目十由四川财经职业学院祝刚老师编写；项目三、项目四、项目五由河南财政税务高等专科学校王建军老师编写；项目二、项目九、项目十一由四川财经职业学校兰艳红老师编写；项目七、项目八由陕西财经职业学院李普玲老师编写。在本教材的编写过程中，我们参考了国内外同行的许多文献和著作，在此一并表示感谢。

教材是体现教学内容的知识载体，是进行教学的基本工具，更是人才培养质量的重要保证。因此，在本书编写过程中，我们不敢稍加懈怠。但由于编写时间仓促和作者水平所限，书中疏漏之处仍难避免，欢迎广大读者批评指正，以便进一步修改和完善。

编者

2014年1月

目

录

第一篇 资产评估认知及基本方法

项目一 认识资产评估	(3)
模块一 资产评估的内涵	(3)
模块二 资产评估的假设和原则	(10)
模块三 资产评估的程序	(13)
模块四 资产评估的风险及防范	(18)
项目要点	(21)
名词与术语	(22)
评估练习	(22)
问题思考	(23)
项目二 资产评估方法	(24)
模块一 成本法	(24)
模块二 收益法	(31)
模块三 市场法	(37)
项目要点	(42)
名词与术语	(43)
评估练习	(43)
问题思考	(44)

第二篇 各项具体资产评估

项目三 机器设备评估	(47)
模块一 机器设备评估认知	(47)
模块二 成本法在机器设备评估中的应用	(52)
模块三 市场法在机器设备评估中的应用	(68)

项目要点	(74)
名词与术语	(74)
评估练习	(74)
问题思考	(75)
项目四 房地产评估	(76)
模块一 房地产评估认知	(76)
模块二 房地产评估方法之——市场法的应用	(87)
模块三 房地产评估方法之——成本法的应用	(95)
模块四 房地产评估方法之——收益法的应用	(101)
模块五 房地产评估方法之——其他方法的应用	(108)
项目要点	(113)
名词与术语	(114)
评估练习	(114)
问题思考	(116)
项目五 金融资产评估	(117)
模块一 金融资产评估认知	(117)
模块二 债券评估	(121)
模块三 股权投资评估	(126)
项目要点	(135)
名词与术语	(135)
评估练习	(135)
问题思考	(137)
项目六 无形资产评估	(138)
模块一 无形资产评估认知	(138)
模块二 无形资产评估方法	(146)
模块三 无形资产评估应用	(152)
项目要点	(164)
名词与术语	(165)
评估练习	(165)
问题思考	(166)
项目七 流动资产评估	(167)
模块一 流动资产评估认知	(167)
模块二 实物类流动资产评估	(170)
模块三 非实物类流动资产评估	(178)
项目要点	(182)

名词与术语	(182)
评估练习	(182)
问题思考	(183)
项目八 资源资产评估	(184)
模块一 资源资产评估认知	(184)
模块二 森林资源资产评估	(188)
模块三 矿产资源资产评估	(194)
项目要点	(199)
名词与术语	(199)
评估练习	(199)
问题思考	(200)
项目九 企业价值评估	(201)
模块一 企业价值评估认知	(201)
模块二 企业价值评估的基础工作	(206)
模块三 企业价值评估的应用	(209)
项目要点	(219)
名词与术语	(220)
评估练习	(220)
问题思考	(221)

第三篇 资产评估操作

项目十 资产评估管理	(225)
模块一 我国资产评估行业	(225)
模块二 我国资产评估机构与人员	(236)
模块三 资产评估信息管理	(244)
项目要点	(248)
名词与术语	(249)
评估练习	(249)
问题思考	(250)
项目十一 资产评估报告	(251)
模块一 资产评估报告认知	(251)
模块二 资产评估报告的制作	(257)

模块三 资产评估报告的应用	(264)
项目要点	(266)
名词与术语	(266)
评估练习	(266)
问题思考	(267)
练习参考答案	(268)
参考文献	(281)

第一篇 资产评估认知及基本方法

本篇包括认识资产评估和资产评估的基本方法两个项目，是资产评估的启蒙篇。

项目一

认识资产评估

资产评估是一门需要学习的艺术而不是需要实践的科学。

—— 育尼思 R. 费里思

项目导航

一家资产为 3.5 亿元的企业要进行产权改制，需完成如下工作：对企业进行整体评估；确认净值；调整账务；土地办理新的土地使用证；房产办理新企业的房产证；采矿权作为投入资产进行价格确认；机动车在改制中作价入账；实物资产作价后参加保险等。完成上述工作，首先要进行资产评估，然后在各自的行业主管部门办理备案或核准手续，即企业改制要由资产评估机构出具总报告。

通过本章的学习可以明确资产评估及其特点、资产评估的价值类型与评估目的、资产评估的基本原则与假设、资产评估程序、资产评估风险及防范等相关内容，从而理解从事资产评估业务所需要的基本理论。

【项目目标】

1. 认识资产评估的内涵；
2. 明确资产评估的假设和原则；
3. 认识资产评估程序；
4. 熟悉资产评估的业务范围；
5. 认识资产评估风险及防范。

模块一 资产评估的内涵

【任务描述】本模块要求认识资产评估的内涵，完成的主要任务有：认知资产评估及其价值；认识资产评估的主体和客体；明确资产评估的目的。

任务一 资产评估及其价值的认知

一、资产评估的认知

（一）资产评估的概念

资产评估是市场经济的产物，其业务涉及产权转让、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。资产评估是指具有国家认定资格的机构和人员，根据特

定目的,遵循国家法律、法规和资产评估准则,依照相关程序,选择适当的价值类型,运用科学方法,对资产价值进行评定、估算并发表专业意见的行为和过程。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,同时也成了一个约定俗成的概念和专业术语。总之,资产评估的实质在于对特定资产的现实价值做出科学的估价。具体包括以下基本要素:

1. 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。
2. 评估客体。即被评估的资产,它是资产评估的具体对象,也称为评估对象。
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、收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,它往往用所服务的资产业务类型来表示。换句话说,资产评估的目的是为资产业务提供公平的价格尺度,维护资产业务各方的合法权益,以保证资本市场及其资产业务的正常运作。
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。即适用评估价值的计量尺度模型,是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等。
10. 资产评估基准日。即资产评估的时间基准。

以上资产评估要素相互依存,相辅相成,共同构成科学的资产评估体系。

(二) 资产评估的种类

1. 按资产评估对象及适应原则分类,资产评估具体划分为单项资产评估和整体资产评估。对于以单项可确指的资产为对象的评估称为单项资产评估。例如,机器设备评估、建筑物评估、可确指的无形资产的评估等。对若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力的评估称为整体资产评估。最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。

【知识链接】

设立背离条款

资产评估中没有允许某些受到条件限制,不能完全按照评估准则的要求和规定的程序进行资产评估的情况出现。由此分为两类评估:

1. 完整性评估,一般是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,在资产评估中没有受到限制或没有限制性条件。
2. 有限性评估,是指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,评估结论是在受限制的条件下降得出的。

完整性评估和有限性评估在评估精度、评估结论的适应范围方面都是有区别的。但评估准则的基本要求和关键程序是不允许背离的。

2. 按资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等分类, 资产评估可以分为评估、评估复核和评估咨询。也有人将此种分类称为三种评估服务。评估是指正常条件下或一般意义上的资产评估, 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。评估复核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评估。评估咨询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。评估咨询的表现形式既可以采用书面形式, 也可以采用口头方式。

3. 按引起资产评估的经济行为分类, 资产评估可具体分为资产转让评估、企业兼并评估、企业出售评估、企业改制评估、股权重组评估、中外合资或合作评估、企业清算评估、税基评估、抵押评估、资产担保评估、债务重组评估等。

(三) 资产评估的特点

1. 市场性。资产评估是适应于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, 通过模拟市场条件对资产价值作出经得起市场检验的评定估算和报告。

2. 公正性。公正性是指资产评估服务于资产业务的需要, 而不是服务于资产业务当事人任何一方的需要。公正性的表现有两个方面: 一是指资产评估必须按公允、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; 二是指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。

3. 专业性。资产评估是一种专业人员的活动, 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, 这些资产评估机构内部形成专业化分工, 使得评估活动专业化; 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, 资产评估结论是一种专家意见和专业判断, 资产评估机构和人员对资产评估结论的专业水准负责。

4. 咨询性。咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供专业化评估意见, 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, 最终成交价格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。

【知识链接】

资产评估的作用

随着社会主义市场经济的不断发展和完善, 资产评估行业的地位不断提高。《公司法》、《证券法》、《拍卖法》、《国有资产评估管理办法》等法律、法规对资产评估提出法定要求并作出相关规定, 资产评估作为市场经济活动中不可替代的专业化中介服务行业, 为产权交易、投资、抵押、税收等提供价值发现相关的专业服务, 其作用越来越广泛地得到社会各界的认同。具体作用包括四个方面, 即: (1) 促进经济协调发展; (2) 防范国家金融风险; (3) 支持资本市场发展; (4) 维护市场经济秩序。

(四) 资产评估的功能

1. 评价和估值功能。资产评估的评价和估值功能是资产评估具有评定估算资产价值的

内在功效和能力，它包括了对资产的性质和价值量的评价和估计。

2. 管理功能。资产评估的管理功能是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段中国家赋予的特殊职能。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期，国家不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业，而且将其作为维护国有资产、促使国有资产保值和增值的工具和手段。国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序，就使得资产评估具有管理职能。

3. 公正功能。资产业务、评估对象和评估报告使用者的特殊性要求资产评估发挥公正的职能。随着抵押贷款、财产担保等经济活动的日益频繁，资产评估经常被用来证明资产的存在以及资产的价值量，以满足银行及有关部门发放贷款以及其他形式融资的需要。资产评估的管理功能和公正功能是资产评估的评价和评值功能派生出来的辅助性功能。

二、资产评估价值的认知

（一）价格和价值

资产评估的目标是判断评估对象的价值而不是其价格。这里所说的价格是指在特定的交易行为中，特定的买方和卖方对商品或服务的交换价值的认可，以及提供或支付的货币数额。价格是一个历史数据或事实，是特定的交易行为中买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。这里所说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。

（二）资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的，在数量上也往往存在较大差异。由于所处的角度不同，以及理解方面的差异，人们对资产评估的价值类型分类方式很多。比较有代表性的分类是根据资产评估时的市场条件以及被评估资产的使用状态，将资产评估的价值类型划分为市场价值和市场价值以外的价值。

1. 市场价值。市场价值指评估基准日资产在公开市场上的最佳使用状态下最有可能实现交换价值的估计值。适合市场价值要求的价值类型有：重置成本、现行市场价、收益现值等。

2. 市场价值以外的价值。市场价值以外的价值是指不符合市场价值定义条件的价值类型，它是一系列价值形式的总称或组合，如在用价值、投资价值、持续经营价值、保险价值、课税价值、清算价值等。

（1）在用价值是指作为企业组成部分的特定资产为其所属企业能够带来的价值，而并不考虑该资产的最佳用途或资产变现的情况。

（2）投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。资产投资价值与投资性资产价值是两个不同的概念，投资性资产价值是指特定主体以投资获利为目的而持有的资产在公开市场上按其最佳用途实现的市场价值。

（3）持续经营价值是指企业作为一个整体的价值。企业总的持续经营价值分配给企业的各个组成部分，构成企业各局部资产的在用价值。

(4) 保险价值是指根据保险合同或协议中规定的价值定义所确定的价值。

(5) 课税价值是指根据税法中规定的,与征纳税收相关的价值定义所确定的价值。

(6) 清算价值是企业停止经营,变卖企业资产,扣除清算手续费与管理费,偿还负债后以货币形式存在的余额。

资产评估的价值类型划分为市场价值和市场价值以外的价值,旨在合理有效地限定评估结果的适用范围和使用范围,是相对合理和便于操作的。

【知识链接】

2005年12月16日,第十届全国人大常委会第四十次委员长会议决定制定《中华人民共和国资产评估法》,并将《资产评估法》作为补充项目列入了第十届全国人大常委会补充立法计划。2006年7月,全国人大财经委牵头组织成立了《资产评估法》起草领导小组、工作小组和专家顾问小组,标志《资产评估法》正式进入立法程序。经过5年多的努力,《中华人民共和国资产评估法(草案)》已于2012年3月在全国人大网站公布,草案有八章59条,开始广泛征求意见,《资产评估法》立法进入最后程序。

任务二 认识资产评估的主体和客体

一、资产评估主体

资产评估的主体是指从事资产评估的机构和人员。具体来说,就是具有资产评估资格的中介机构和注册资产评估师。中介机构从事资产评估业务,需具备一定条件,并经主管部门批准,这里不赘述,这里重点说明的是注册资产评估师。注册资产评估师是具备资产评估、经济管理和财务会计等专业知识并通过考试或认定,取得资产评估师资格,并依法向评估管理部门注册,从事资产评估业务及相关服务业务的人员。注册资产评估师的执业行为应遵循有关的法律和行政法规。资产评估报告应由至少两名注册资产评估师签字,注册资产评估师只能在一个资产评估机构执业并独立行使签字权利,不得允许他人以本人名义签字。注册资产评估师对签署的资产评估报告书的真实性、客观性、公正性负责,并承担相应的法律责任。注册资产评估师在执业中应遵守独立、客观、公正的原则,与客户存在以下利害关系时,应予以回避:

1. 曾在委托单位任职,离职后未满两年;
2. 持有客户的股票、债券或与客户有其他经济利益关系;
3. 与客户的负责人或委托事项的当事人有利害关系;
4. 其他可能直接或间接影响执业的利害关系。

注册资产评估师应当维护职业形象,在本行业中应团结协作,维护行业信誉。不得以下列不正当手段争揽业务:

1. 诋毁、贬损同行的信誉;
2. 利用回扣、提成等手段;
3. 借助行政机关的权力,垄断行业、地区、系统的评估业务;
4. 胁迫、欺诈、利诱等方式;
5. 其他不正当手段。

此外,注册资产评估师不得向客户或通过客户获取服务费以外的不正当利益,不得对其

执业能力进行夸张、虚假以及容易引起误解的宣传。

二、资产评估客体

资产评估客体是指被评估的资产。资产是个多角度、多层面的概念,既有经济学中的资产概念,也有会计学等其他学科的资产概念。作为评估客体的资产,有的是单项资产,有的则是若干项资产的组合体;有的是资产的所有权,有的则是资产的使用权等等。我国的资产评估客体,最初是以企业为主体进行的,当然也不排斥各项独立形态的资产,如房地产等。

(一) 资产的概念

1. 经济学中的资产泛指特定经济主体拥有或控制的、能够带来经济利益的经济资源。即特定经济主体拥有或控制的、具有内在经济价值的实物和无形的权利。

2. 会计学中的资产是指企业过去的交易或事项形成的、企业拥有或者控制的、预期会为企业带来经济利益的资源。

3. 资产评估中的资产,或作为资产评估对象的资产,其内涵更接近于经济学中的资产(会计学中的资产即企业中的资产仅是资产评估对象的重要组成部分),而其外延则包括了具有内在经济价值以及市场交换价值的所有实物和无形资产的权利。

(二) 资产的特征

1. 资产必须是经济主体拥有或者控制的。资产除包括拥有完全所有权的资产,还包括一些以特殊方式形成的、依据合法程序能够实际控制的资产,如融资租入固定资产、土地使用权等。

2. 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源,即可望给经济主体带来经济流入的资源。具体地说,资产具有能够带来未来利益的潜在能力。如果被恰当利用、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。

3. 资产必须能以货币计量。这是指资产价值能够运用货币进行计量。

(三) 资产的分类

作为资产评估对象的资产可以从以下四个角度进行分类:

1. 按资产的存在形态分类,可以将资产分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实物形态的资产,包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。无形资产是指那些没有实物形态,但在很大程度上制约着企业物质产品生产能力和生产质量,直接影响企业经济效益的资产,主要包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

2. 按资产是否具有综合获利能力分类,可以将资产分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产,如单台汽车、单台机床等。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,如某一企业、某一车间等。

3. 按资产能否独立存在分类,可以将资产分为可确指的资产和不可确指的资产。可确指的资产是指能独立存在的资产,即除商誉之外的所有有形资产和无形资产。不可确指的资产是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产,如商誉。商誉是由于企业地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因,所获得的投资收益率高于正常投资收益率所形成的超额收益资本化的结果。

4. 按资产与生产经营过程的关系分类,可以分为经营性资产和非经营性资产。经营性