

全 / 国 / 高 / 等 / 教 / 育 / 财 / 经 / 系 / 列 / 精 / 品 / 教 / 材

# Zìchǎn Pínggūxué 资产评估学

主 编 / 朱云松 聂新田

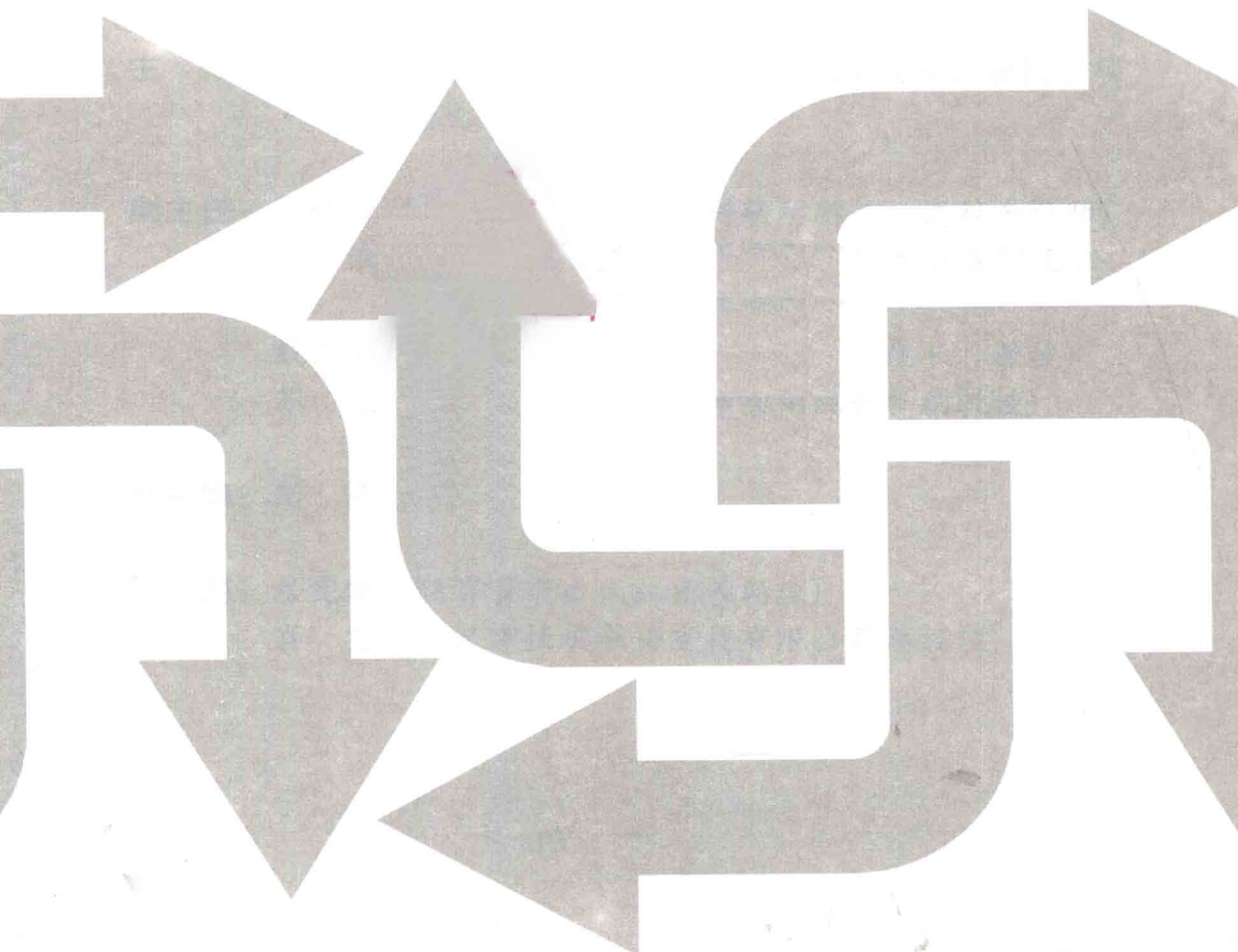


经济管理出版社  
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

全 / 国 / 高 / 等 / 教 / 育 / 财 / 经 / 系 / 列 / 精 / 品 / 教 / 材

# 资产评估学

主 编 / 朱云松 聂新田  
副主编 / 刘 珣 李 静



经济管理出版社  
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

**图书在版编目 (CIP) 数据**

资产评估学/朱云松, 聂新田主编. —北京: 经济管理出版社, 2011.4

ISBN 978-7-5096-1367-2

I. ①资… II. ①朱… ②聂… 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 (2011) 第 060200 号

**出版发行: 经济管理出版社**

北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 11 层

电话: (010) 51915602 邮编: 100038

印刷: 北京银祥印刷厂

经销: 新华书店

组稿编辑: 房宪鹏

责任编辑: 魏晨红

责任印制: 杨国强

责任校对: 李玉敏

720mm×1000mm/16

18.75 印张 322 千字

2011 年 5 月第 1 版

2011 年 5 月第 1 次印刷

定价: 38.00 元

书号: ISBN 978-7-5096-1367-2

**·版权所有 翻印必究·**

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部

负责调换。联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

# 全国高等教育财经系列精品教材

## 编委会成员名单

**顾问：**郭道扬（中南财经政法大学教授、博士生导师）  
张世贤（中国社会科学院工业经济研究所研究员、博士生导师）

**主任：**徐仁璋（中南财经政法大学武汉学院副院长、教授、硕士生导师）

**副主任：**杨锡才（武汉市财政局财政科研所所长、高级会计师）  
彭浪（中南财经政法大学武汉学院财会系副主任、教授）  
戴正华（湖北第二师范学院数统学院副院长、教授）  
苏龙（长江职业学院经管学院副院长、副教授）

**总主编：**彭浪（兼）

**策划：**房宪鹏（经济管理出版社社长助理）  
肖雯（武汉市恒曦书业发展有限公司总经理）

# 总 序

“经济越发展，会计越重要”，这是会计界的一句名言。会计的理论与实践活动随着经济的发展而不断发展，会计教材也要紧跟时代步伐，体现时代的进步与要求。知识经济时代的来临，会计环境和会计工作手段的不断变化，对会计专业应用型人才的培养提出了新的要求。

财政部 2008 年发布的《会计改革与发展纲要》（征求意见稿）指出：“要注意引导会计教育，使会计教育与会计改革和发展形成良性互动，不断培育复合性、优秀的会计人才。”目前，会计教育的一个关键问题是会计教材建设，它直接关系到会计人才的培养质量和会计教育改革的方向，也必然影响会计教育改革的成败。

如何编写着眼素质教育、突出应用型特色、重视能力培养、紧跟改革步伐、体现时代特征和就业要求、深受师生欢迎的应用型会计专业精品教材呢？

我们认为，应摒弃过分重视理论知识传授而忽视能力培养的弊端，根据会计课程的教学特点，针对应用型会计专业的教学目标和要求，建立由教育行政部门、出版社、学校、会计学术团体、会计师事务所等共同参与的、高效的、系统的教材运作机制，全面规划、整合资源，精心制定和切实实施教材建设的“精品战略”，全方位运用现代信息化、网络化技术平台，以学生为本，贯彻互动性、启发性和创新性的教学原则，为教师和学生分别建立多媒体、多环节、多层次的“立体化”教材体系。这就是应用型会计专业教材建设应树立的指导思想。

从目前我们调查的情况来看，应用型会计专业教材存在的主要问题表现在以下几方面：

（1）缺少符合应用型特色的“对口教材”。作为应用型会计专业教材，应更多地体现其理论联系实际，注重对学生实际动手能力的培养，但现有的会计教材，大多侧重于学科知识的系统性，理论阐释较多。尽管有的会计教材也比较注重实践操作的讲解指导，但从总体上看，教材编写仍没有突破传统学科课程的羁绊，尚未形成具有鲜明的、符合应用型特色的课程内容结构体系。

（2）教材形式呆板。会计教材一般都存在着层次不明、风格陈旧、缺乏个

性、内容交叉或重复、脱离实际、针对性不强等问题。教材形式呆板，没有做到图文并茂，形象生动，更没有将“书本教材”转化为“电子教材”，以电子课件的形式组织教学还没有真正走进课堂。

(3) 教材开发单一，与专业教材配套的实践性教学资源严重不足。实践性教学是应用型会计专业教育与人才市场接轨的有效途径。应用型会计专业实践教学一般占总教学时数的 25% 以上，其教材建设在应用型会计专业教育中也应占有非常重要的地位。而现有会计教材往往着重于理论教材建设，虽有部分教材书后配有相应的习题集（事实上也是一种理论训练题），但缺乏实践训练的项目和指导书。至今为止，还没有一套符合应用型会计专业教育特色的“案例实训”系列教材。实践性教材的奇缺已成为制约应用型会计人才培养的“瓶颈”。

(4) 教材内容的更新跟不上会计环境的变化。作为社会科学，会计学的发展及其内容的变革无不受社会环境的巨大约束和影响。我国改革开放后的会计制度的复苏与发展，特别是 1993 年以来我国会计制度的国际化进程带来的会计教材内容的改革，充分说明了会计环境对会计教材内容的影响。但是，作为紧跟会计环境变化的应用型会计专业教材始终没有及时跟上。

(5) 不能处理好传授知识与培养创新能力的关系。传道、授业、解惑是教育的基本职责。专业中亟待解决的问题应该在有关教材中体现，如果教材中仅仅是基本知识和技能的讲解，就不符合应用型会计专业的培养目标和要求。因此，应用型会计专业的教材，应该是传授知识与创新能力培养相结合，至少应涉及创新的思维方式方法的引导，让受教育者领会、掌握创新的基本技能，而采用什么方式、如何处理传授知识与创新能力培养的关系，是需要我们深入研究的问题。

我们认为：从长远看，加大开发应用型教材的力度，实施“精品战略”，形成理论与实践相结合、主辅教材配套的“立体化”的教材体系。

实施“精品战略”，首先要明确怎样才是“精品”。作为应用型会计专业的精品教材，同时应具有如下几个方面的特征。

(1) 科学性特征。教材结构合理，内容取舍适当，概念表述准确，难易度恰当，举例清晰正确。注意相关课程的联系，科学地体现各科专业教材的内涵与外延，符合教学规律和学生的认识规律，满足应用型会计专业人才培养的需要。

(2) 实用性特征。教材的实用性特征主要反映在两个方面：一方面是技术实用性，教材内容应贴近会计工作实际，理论的阐述、实验（实训）内容和范例、习题的选取都应紧密联系实际，有鲜明的实践性；另一方面是教学实

用性,内容的阐述编排便于组织教学,利于培养学生分析问题和解决问题的能力。

(3) 先进性特征。教材内容能及时跟踪会计法规和制度更替,既反映现代会计理论和信息技术的发展水平,又反映新的人才培养理念,并能灵活适应教学组织形式和教学技术手段的更新与发展。

(4) 规范性特征。教材的版式设计艺术性强,印刷装订质量高,图形、符号、账表、专业术语、操作程序和方法等符合会计准则和会计职业道德规范。

(5) 启发性特征。教材内容有利于引导学生树立正确的人生观、世界观和价值观,有利于培养学生科学的思维方式,启迪学生的创新思维,提高他们运用科学的立场、观点和方法观察、分析和解决实际会计问题的能力。

加强应用型会计专业教材的体系创新,是实施“精品战略”的核心。教材作为知识的载体和教学改革成果的表现物,从一个侧面折射出教育思想的变革。创新是教材特色的灵魂,是表现教材质量的要素之一。因此,只有以创新的思想、创新的模式才能更好地促进高职教材的建设与发展,才能将精品战略落到实处。全面落实教材建设的精品战略不仅要抓好核心教材的建设,同时还应重视相关配套教材的建设。这些配套教材包括实验(实训)教材、各类指导书、习题集、业务处理图册及与现代化教学手段相配套的各类新教材(如PPT课件、CAI课件、多媒体教材、网络教材)等。

在“精品战略”的指导下,建立“立体化”的教材,是应用型会计专业教材建设的方向。

所谓“立体化”教材,就是立足于现代教育理念和信息技术平台,以传统纸质教材为基础,结合多媒体、多环节、多层次的教学资源,建立包括多种教学服务内容、结构配套的教学出版物的集合。“立体化”教材由主教材、实训教材、教师参考书、学习指导和试题库等组成,包括纸质教材、PPT课件、案例实训资料、案例实训课件、案例实训演示软件、电子教案、电子素材库、电子试题库、网络课程、网络测评系统等部分。其不同于传统教材之处,在于它综合运用多媒体并发挥优势,形成媒体间的互动,强调多种媒体的一体化教案设计,注重激发学生的学习兴趣,将烦琐的会计工作环节直观清晰地体现出来。

要建设完善的会计专业“立体化”教材,必须做好五个环节的工作:

(1) 教育行政部门牵头,进行总体规划,对出版社公开招标,并建立科学的应用型会计专业教材评价体系。

(2) 由中标的出版社牵头组织,相关院校积极配合,整合资源,立项开发,精心设计出整体教学解决方案(教学包),分步实施,集中优秀师资及各

种教学素材，力求将专业内容采用最好的“立体化”的表达形式展现出来。

(3) 由出版社加强对教师的培训，介绍“立体化”教材的使用方法，真正发挥“立体化”教材的作用和优势。

(4) 由出版社办好互助的教学网站，使之成为作者、教师、学生和出版社交流信息和进行教学的互动平台，并为“立体化”教材的使用、修订、升级和改版广开言路，汇集真知灼见。

(5) 教育行政部门定期进行教材评审，优胜劣汰，不断完善教材体系和提高质量。

教材建设是一个系统工程，教育行政部门、学校、出版社、会计学术团体等都应该不断进行教材建设的研究，找准社会对会计人才的需求、应用型会计专业的培养目标和教材三者关系的平衡点。直言之，就是要弄清什么样的教材才能使应用型会计专业能够培养适应社会需要的人才。具体而言，如何设计教材体系，如何选取教材内容，如何理清教材之间、同一教材内部各章节之间的关系，如何把握专业理论的“度”的问题，如何使理论与实训内容有机衔接，如何选择最佳的文字、图形及多媒体等表现形式，如何把握教材的实用性和前瞻性等方面的问题，都是教材建设的重要课题，必须进一步加强研究，并积极地去完善落实。

教材建设是一个动态的系统工程，没有最好，只有更好。

编委会

2010年8月

# 前 言

随着我国经济的发展和对外交流的不断开展，国有企业股份制改革、企业间的投资及战略重组活动越来越广泛，这就使得对资产及其相应权利价值的确认——资产评估的需求也变得越来越广大。同时，会计中公允价值计量属性的应用范围在不断扩大，这种趋势迫使企业的管理及财务人员必须掌握基本的估值技术。当然，资产评估工作并不仅限于此，它在保险、税收等事务中也是必不可少的环节。

教学实践中，资产评估学课程通常被安排在会计课程之后，学生们对评估学所要求的计算技巧以及有关的会计核算知识比较熟悉，所以这部分对他们不构成障碍，但由于计算过程中所针对的对象构成有别于会计的思路，我们需要着重强调并时刻提醒学生们注意这部分内容的学习。为此，我们总结了学习资产评估学的诀窍，用通俗、形象的形式来表述，那就是“站在社会的视角，用三种模式及时按快门”。资产价值的确认有时并不是针对特定的经济主体而作的结论，在这种情形下，我们就不能以某一个经济主体的立场而应该从社会的角度对资产的客观价值作出判断，这就是所谓的“站在社会的视角”；“三种模式”是指资产评估的途径主要有三大种类；而“快门”则指的是评估时点，而不是会计期间。

本书编写立足于“精”，在有限的教学时间里力求对评估业务中遇到的普遍事项作出解释，并对评估思路的机理作出深入的分析，让学生们在遇到具体的实例时不是一味地临摹或照搬，而是运用所掌握的原理去分析，独立完成估算过程。

本教材共分为十章。第一章概论，第二章资产评估的基本方法，第三章机器设备评估，第四章房地产评估，第五章无形资产评估，第六章金融资产评估，第七章流动资产评估，第八章自然资源资产评估，第九章企业价值评估，第十章资产评估报告。

本教材由中南财经政法大学武汉学院朱云松、武汉长江工商学院聂新田担任主编，武汉生物工程学院刘珣、华中师范大学政法学院李静担任副主编。朱云松负责第一章、第二章、第六章、第九章的编写，聂新田负责第三章

第四章的编写，刘珣负责第五章、第七章的编写，李静负责第八章、第十章的编写。全书由朱云松编纂定稿。

本书可作为本科及高职经济类以及自修的教材，也可作为有意了解和从事资产评估业务的人员阅读的参考资料。

本书的出版得益于经济管理出版社房宪鹏先生的精心策划，评估资深人士朱劲松女士的大力指导，以及参考书籍和刊物的作者的成果贡献，在此一并致以衷心的感谢！

限于水平，书中难免有不妥和错误之处，敬请评估界同仁和广大读者不吝赐教。

# 目 录

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 第一章 概论 .....             | 1   |
| 第一节 资产概述 .....           | 1   |
| 第二节 资产评估概述 .....         | 4   |
| 第三节 资产评估的原则 .....        | 9   |
| 第四节 资产评估假设 .....         | 12  |
| 第五节 资产评估的价值类型和评估目的 ..... | 14  |
| 第六节 资产评估准则 .....         | 21  |
| 第二章 资产评估的基本方法 .....      | 29  |
| 第一节 市场法 .....            | 29  |
| 第二节 收益法 .....            | 36  |
| 第三节 成本法 .....            | 41  |
| 第四节 评估方法的比较与选择 .....     | 54  |
| 第三章 机器设备评估 .....         | 62  |
| 第一节 机器设备评估概述 .....       | 62  |
| 第二节 成本法在机器设备评估中的应用 ..... | 69  |
| 第三节 市场法在机器设备评估中的应用 ..... | 88  |
| 第四节 收益法在机器设备评估中的应用 ..... | 92  |
| 第四章 房地产评估 .....          | 102 |
| 第一节 房地产评估概述 .....        | 102 |
| 第二节 房地产的价格构成及影响因素 .....  | 107 |
| 第三节 房地产的收益法评估 .....      | 113 |
| 第四节 房地产的市场法评估 .....      | 121 |
| 第五节 房地产的成本法评估 .....      | 126 |

|            |                         |            |
|------------|-------------------------|------------|
| 第六节        | 房地产剩余法评估 .....          | 137        |
| 第七节        | 房地产路线价法评估 .....         | 139        |
| 第八节        | 在建工程评估 .....            | 144        |
| <b>第五章</b> | <b>无形资产评估 .....</b>     | <b>150</b> |
| 第一节        | 无形资产概述 .....            | 150        |
| 第二节        | 无形资产的收益法评估 .....        | 156        |
| 第三节        | 无形资产的成本法评估 .....        | 162        |
| 第四节        | 专利权和专有技术评估 .....        | 164        |
| 第五节        | 商标权评估 .....             | 169        |
| 第六节        | 其他无形资产的评估 .....         | 174        |
| <b>第六章</b> | <b>金融资产评估 .....</b>     | <b>188</b> |
| 第一节        | 金融资产评估概述 .....          | 188        |
| 第二节        | 债券评估 .....              | 190        |
| 第三节        | 股票评估 .....              | 193        |
| <b>第七章</b> | <b>流动资产评估 .....</b>     | <b>205</b> |
| 第一节        | 流动资产概述 .....            | 205        |
| 第二节        | 实物类流动资产的评估 .....        | 207        |
| 第三节        | 债权类、货币类及其他流动资产的评估 ..... | 218        |
| <b>第八章</b> | <b>自然资源资产评估 .....</b>   | <b>231</b> |
| 第一节        | 自然资源资产概述 .....          | 231        |
| 第二节        | 森林资源资产评估 .....          | 234        |
| 第三节        | 矿产资源资产评估 .....          | 239        |
| <b>第九章</b> | <b>企业价值评估 .....</b>     | <b>250</b> |
| 第一节        | 企业价值评估概述 .....          | 250        |
| 第二节        | 企业价值的收益法评估 .....        | 256        |
| 第三节        | 企业价值的市场法评估 .....        | 263        |
| 第四节        | 企业价值的成本法评估 .....        | 266        |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 第十章 资产评估报告 .....     | 274 |
| 第一节 资产评估报告概述 .....   | 274 |
| 第二节 资产评估报告的制作 .....  | 280 |
| 第三节 资产评估报告书的使用 ..... | 283 |

# 第一章 概 论

## 学习目标

1. 掌握资产的分类以及资产评估的含义。
2. 掌握资产评估的基本要素。
3. 理解资产评估的目的及价值类型。
4. 理解资产评估的假设与资产评估原则。
5. 了解资产评估准则与资产评估程序。

## 第一节 资产概述

### 一、资产的定义

资产的定义多种多样，不同学科有不同的定义，不同组织对相同学科的定义也略有出入，在此，我们采用我国评估界比较权威的、全国注册评估师考试辅导教材中的定义，即：

资产是指经济主体拥有或控制的、能以货币计量并给经济主体带来经济利益的资源。

关于这个定义，我们有必要了解得更仔细些：

经济主体既可以是国家机构，也可以是组织或者个人。

主体可以通过已获得的排他性权利使用能够以货币计量的经济资源并使其产生经济效益。

经济主体并不一定总是对资产资源具有完全所有权利。

比如用于商品房建设的土地，在我国所有权归国家所有，虽然任何经济主体不可能取得土地所有权，但仍可以通过有偿受让土地使用权，并通过使用土地获取利益，对于这样的土地和土地使用权理所当然就成为该经济主体

的资产。

对特定资产具有所有权或控制权利的经济主体并非总是单一的。

比如用于营运的飞机，有可能有几个经济主体同时对它拥有部分所有权，该飞机作为资产并不专属于某一主体，它的价值以及它带来的经济利益也不能全部计算到某一特定主体，而是所有主体共享这份资产。

资产是能给经济主体带来经济利益的资源。

某科技公司一年前花 500 万元购买了一项手机生产中的专利技术，按当时的预计，应用这项专利生产的产品至少能够持续五年为公司带来超额利润。不久前，该公司技术人员研究成功更先进的技术，用此项技术生产出的产品无论在制造成本还是在性能上都明显优于购买来的专利所生产的产品，于是公司决定停止使用专利而改用自己研发的新技术。那么对这项专利资产我们该如何看待它的价值呢？很显然，一年前科技公司开始使用专利时，公司合法获得并拥有该专利使用权，显然公司能以货币计量使用这项权利的成本支出，并且该专利为公司创造了利益，因此，该专利技术是公司的资产。停用之后，虽然公司使用该专利的权利没有改变，但它实际已经不能给公司带来经济利益了，那么停用后这项专利就不应该再计入公司的资产了。

## 二、资产类型

(1) 按照存在的形态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，如机器设备、工厂加工的产品、房屋等。无形资产是指那些没有实物形态的资产，如著作权、商标权等。

(2) 按综合获利能力分为单项资产和整体资产。

单项资产是指单台、单件的资产，如工厂里的一台机床。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，如一条生产线、一个生产车间或者整个工厂。

(3) 按资产能否独立存在将资产分为可辨认资产和不可辨认资产。

可辨认资产，也称作可确指资产，是指能够独立存在的资产。所有的有形资产以及除商誉以外的无形资产都属于可辨认资产。

不可辨认资产是指不能独立于其他资产而单独存在的资产，一般专指商誉。对于企业来讲，商誉是由于地理位置、企业的市场网络及信誉等原因而长期形成的，表现为企业能获得高于正常投资收益率的超额收益。从商誉的形成原因来看，它不能脱离企业而单独存在。

(4) 按企业会计制度将资产分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资

产、递延资产等。

在资产评估的实际工作中一般不会完整地将这种会计分类用于评估活动中，可能会作些增减，因为评估报告不需要像会计核算那样关注每一个资产变动的细节，它需要一定的归纳性，使得报告使用人能够更便捷地获取与评估目的直接相关的事项。按照会计制度进行分类的好处是与会计管理的口径相衔接，便于评估信息的收集整理和技术分工。

### 【知识链接 1-1】

#### 关于无形资产的对话

办公室主任：既然无形资产没有实物形态，就好像飘浮的云，我们怎么去感知它的存在呢？

财务科长：没有那么神秘吧。无形资产一般会依附在有形的介质上的。比如你公开发表了一本小说，出版社每卖一本书就要付给你钱，这就是所谓的版权的价值。你对这本书拥有的权利本身没有具体形态，但这个权利能通过国家管理机构颁发给你的著作权证等文件来证明，这样你的权利就明确化了。

办公室主任：何以见得它就是资产呢？

财务科长：看定义嘛，同学。首先，小说的著作权归你所有；其次，你对小说拥有的著作权的价值在权利期限内是能以货币计量的；最后，这种权利能给你带来经济利益。三者齐备，符合资产的定义。

办公室主任：这样说来，我的管理知识也是公司的无形资产？

财务科长：管理是很多人、很多要素共同作用的结果，很难判定到底哪个人的哪些特定的知识给公司收益带来了具体多大的变化，就是说无法给你的管理知识定价，所以你的管理知识……（摇头）。

办公室主任：给我发的工资是公司对我的管理贡献的货币化认可吗？

财务科长：那只是公司对你的综合评价的报酬，工资里并没有哪个部分是对你的某一项知识或某一堆知识的贡献的精确回报。而且，你每次用到工作中的知识也并不是完全一模一样的，没有办法准确度量。

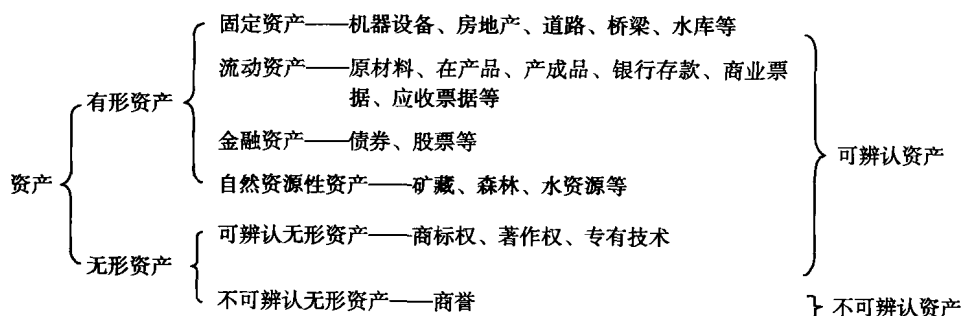
办公室主任：这样说来，只要我能将我的知识以货币计量，那我的知识就是无形资产了？

财务科长：是。赶快去找一杆能够计量你的管理知识价值的秤吧。

在实际操作中可能使用以上分类方法中的一种，或有可能会被混用。评

估师需要根据评估的目的，本着适用的原则来取舍。比如，在车间里有几台机器设备需要评估其价值，如果我们只是想获得机器本身在使用过程中能够创造的价值，那么可能会按照它们是否能独自创造收益来将这些机器以单项资产或整体资产区分开来进行评估；而如果这些机器是作为企业所有资产价值的一部分来评估的话，它们又有可能会被归入固定资产类别。

资产评估活动并不要求对资产作像会计那么严格的分类，因为资产评估活动并不是每次都需要涉及特定组织内的全部资产。为了方便评估学相关方法的讲授，大致做如下分类：



## 第二节 资产评估概述

### 一、资产评估的概念

资产评估是对资产在某一时点的价值进行估计的行为或过程。

具体来讲，资产评估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。

### 二、资产评估与会计计价的区别

资产的价值在会计账上不是记录得很清楚吗？为什么还要重建一套体系