



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高职高专系列规划教材
教育部普通高等教育精品教材

资产评估 (第二版) ——全案模拟与操作

ZICHAN PINGGU
QUANAN MONI YU CAOZUO

主编 ● 徐 平



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
高职高专系列规划教材
教育部普通高等教育精品教材

资产评估 (第二版) ——全案模拟与操作

ZICHAN PINGGU
QUANAN MONI YU CAOZUO

主 编 ● 徐 平
副主编 ● 林 俐



西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估:全案模拟与操作/徐平主编.—2版.—成都:西南财经大学出版社,2015.8

ISBN 978-7-5504-2111-0

I. ①资… II. ①徐… III. ①资产评估 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 181568 号

资产评估——全案模拟与操作(第二版)

主 编:徐 平

责任编辑:李 才

封面设计:何东琳设计工作室

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookcj.com
电子邮件	bookcj@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028-87353785 87352368
印 刷	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸	185mm×260mm
印 张	18
字 数	435 千字
版 次	2015 年 8 月第 2 版
印 次	2015 年 8 月第 1 次印刷
印 数	1—3000 册
书 号	ISBN 978-7-5504-2111-0
定 价	35.00 元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。
3. 本书封底无本社数码防伪标志,不得销售。

为了适应社会对技能型人才的需要,教育部明确提出要大力发展高职高专教育。这促进了高职高专教育的迅猛发展,并逐渐形成了与普通高等教育并驾齐驱的态势。但高等职业教育有其自身的特点,在教育理念、教育体制、教学内容和教学方式等方面与普通高等教育模式存在较大差异。高等职业教育培养目标十分清晰准确,即定位于培养高技能应用型专门人才。高职高专要办出特色,在教材建设上,就是要能准确体现高职高专特色,能尽快反映企业或行业发展的最新成果。

原有的高职高专教材,对过去的高等职业教育起到了积极作用。但内容陈旧,不成体系,与当前的就业市场联系不够紧密,实用性和实践性不强,职业特色不够鲜明,已不能满足高职高专教育发展的需要。因此,编写一套具有高职高专特色的系列教材具有重大的现实意义。

鉴于此,我们与西南财经大学出版社合作,组织了成都航空职业技术学院、四川商务职业学院、成都职业技术学院、四川交通职业技术学院、四川电力职业技术学院、四川托普信息技术职业学院、四川天一学院、四川管理职业学院等学院的老师共同编写了高职高专系列规划教材。

该系列教材编写的指导思想是:第一,根据高职高专教育的特点,以职业岗位群或行业为主,兼顾学科分类;第二,以服务为宗旨,以就业为导向;第三,坚持与“双证制”紧密衔接;第四,遵循继承、突破、创新和超越的原则,着力向精品化、立体化发展。本系列教材融入了国内相关院校的先进教学成果,并且借鉴了相关优秀教材的编写方法,以学生就业所需的专业知识和操作技能为着眼点,突出高职高专教学的实用性和可操作性,强化实际训练,尽可能做到“教师易教,学生乐学,技能实用”。

为了编好该系列教材,在西南财经大学出版社的支持下,我们进行了多次磋商、讨论。首先,成立了由成都航空职业技术学院副院长陈玉华教授任主任,四川商务职业学院副院长许丹雅副教授、成都职业技术学院副院长凌红副教授任副主任,其他院校主管教学的副院长和相关负责领导参加的编委会。在编委会的组织、协调下,规划了第一批财务与会计、工商管理、物流、旅游管理、计算机(含电子商务)、财经基

础、统计、法学、国际商务等十大系列三十余种教材。下一步根据各院校的教学需要，还将组织策划第二批教材，对该系列教材加以补充完善。其次，为保证教材的编写质量，在编委会的协调下，组织各院校具有丰富教学经验并有副教授以上职称的教师担任主编，由各书主编拟出大纲，经编委会审核后编写。同时，每一种教材，都邀请了不同院校的教师参加编写，以取长补短。

经过多方的努力，该系列教材终于与读者见面了。在此，我们对八所院校领导和相关工作人员的大力支持，对各位作者的辛勤劳动以及西南财经大学出版社的鼎力相助表示衷心的感谢！

高职高专系列规划教材编委会

2006年7月

第二版 前言

在我国,资产评估业是随着经济体制改革而发展起来的,与发达国家相比起步较晚。资产评估作为一门职业或企事业单位资产管理相关岗位工作,对训练有素的专业人员有着较大的需求。在资产评估的职业教育中,应该找到一种新的教学方法和实训方式,即能够让学生在模拟演练中认知世界,释放潜能,掌握应有的技能。因此,让教材更具针对性、实用性和适用性是作者在书稿设计与编排中费尽心思力求突破的重要方面。

本书特色突出表现在:以一家模拟企业为评估对象,通过丰富的案例介绍与详细的解析过程,将评估方法、评估程序、评估规范、评估中的要点与难点,浅显而全面地讲授给学生;采用大量的图例和表格,避免枯燥烦冗的整篇文字叙述,让学生能够感觉常新,保持求知兴趣;详尽的范例和实用的表格,可以作为学生日后工作中的素材和操作指南;集作者多年从业经验,专业知识融于操作技能之中,易学易讲;各章配有案例解析和思考题,有助于对学生进行思维训练,提高其解决问题的能力。

本书着力实务操作的讲解与分析,同时也注重内容的系统性、新颖性和发展性。由徐平主编的原教材《资产评估理论与实务》中的个别章节经修改后在此书中得到沿用。新教材在体例设计与内容编排上有了显著的变化,其具体内容包括资产评估的概念、程序与基本方法、资产评估的前期工作、资产清查、核实与鉴定、机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、其他资产与负债评估、企业价值评估、资产评估报告的编制、审查与档案管理。本书既适用于高等职业院校资产评估、财经与工商管理类专业学生的教学,也可作为专业评估人员及其关联业务人员的参考用书。

本书是作者多年教学、科研及从业经验的结晶。徐平担任本书主编,杨华书与林俐任副主编。其中,徐平(教授、注册资产评估师)编写第一章、第二章、第四章、第五章、第九章(第一、二、三节);林俐(副教授、高级咨询师)编写第三章、第七章;高翔(注册资产评估师、注册会计师)编写第六章;傅文捷(注册资产评估师)编写第八章、第九章(第四节);邱伟国(副教授)编写了部分案例与样

第二版 前言

表。全书由徐平总纂。

本书第一版发行后，中国资产评估协会相继颁布了系列资产评估准则以及相应的规范与规定。为此，在此次编写时，作者对书中部分内容进行了调整，同时，对原来的一些编印错误也进行了修正。

2009年11月，教育部高等教育司对已出版的普通高等教育“十一五”规划教材进行了专家评审，确定本书为精品教材，将其列入2009年度普通高等教育精品教材书目，并推荐该书为高等院校选用教材。

限于作者的学识水平及所掌握的资料，书中不足和错误之处在所难免，诚挚地希望读者不吝赐正。

本书的再版得到西南财经大学出版社的大力支持与帮助，在此表示衷心感谢！

作者

2015年6月于成都

目 录

第一章 资产评估的概念、程序与基本方法	(1)
第一节 资产评估的相关概念	(1)
第二节 资产评估的程序	(5)
第三节 资产评估的基本方法	(6)
第四节 资产评估方法的选择	(25)
第二章 资产评估的前期工作	(29)
第一节 业务接洽与工作方案设计	(29)
第二节 委托方准备工作与资料收集整理	(35)
第三节 数据登录与表单处理	(40)
第三章 资产清查、核实与鉴定	(50)
第一节 清产核资的一般程序与方法	(50)
第二节 资产的现场查勘与鉴定	(62)
第三节 资产账面数值的调整与账务处理	(66)
第四章 机器设备评估	(72)
第一节 机器设备评估基础知识	(72)
第二节 机器设备评估的各种方法	(81)
第三节 在建设备工程的评估	(95)
第五章 房地产评估	(100)
第一节 房地产评估基础知识	(100)
第二节 房地产评估的各种方法	(105)
第三节 在建建筑工程的评估	(119)
第六章 无形资产评估	(124)
第一节 无形资产评估基础知识	(124)
第二节 无形资产评估的各种方法	(134)

目 录	第七章 其他资产及负债评估	(153)
	第一节 流动资产评估	(153)
	第二节 长期投资评估	(176)
	第三节 长期待摊费用评估	(184)
	第四节 负债评估	(185)
	第八章 企业价值评估	(192)
	第一节 企业价值评估概述	(192)
	第二节 企业价值评估的一般方法	(195)
	第九章 资产评估报告的编制、审查与档案管理	(213)
	第一节 资产评估报告及其基本内容	(213)
	第二节 资产评估报告的编制程序与要点	(226)
	第三节 资产评估报告的审查与分析	(229)
	第四节 资产评估档案管理	(234)
	附录一 企业资产评估全表	(240)
	附录二 资产评估管理法规与行业管理文件目录汇编	(277)
	参考文献	(280)

第一章 资产评估的概念、程序与基本方法

资产评估有着严谨、规范的程序和科学、实用的方法。熟悉和掌握资产评估的基本概念、各种评估方法，了解评估方法所适用的条件，有助于增强认识问题和解决问题的能力。本章侧重于资产评估基本理论与概念的讲解并通过适当的评估案例说明各种方法的具体运用和操作要点。

建议教学时数：12

第一节 资产评估的相关概念

一、资产的概念

（一）资产的一般概念

明确资产的概念有助于对资产的特性及其价值的认识和理解，也有助于动态地分析资产的整合状况与其贡献能力。

什么是资产？资产的实质是一种经济资源。这种经济资源能够为其所有者或使用者提供未来的经济收益。资产也是一种权利，即被拥有、被控制或支配。当然，资产必须是能够以货币计量的，这样，才能用价值来表现和估算资产数量的大小。

（二）资产的类别

按照不同的标准，可以将资产分成不同的类别。如图 1-1 至图 1-6 所示：



图 1-1 按照资产的可移动特性对资产分类框图



图 1-2 按照资产的实体对应特性对资产分类框图



图 1-3 按照资产的能力发挥对资产分类框图



图 1-4 按照资产的独立存在特性对资产分类框图



图 1-5 按照资产的用途对资产分类框图

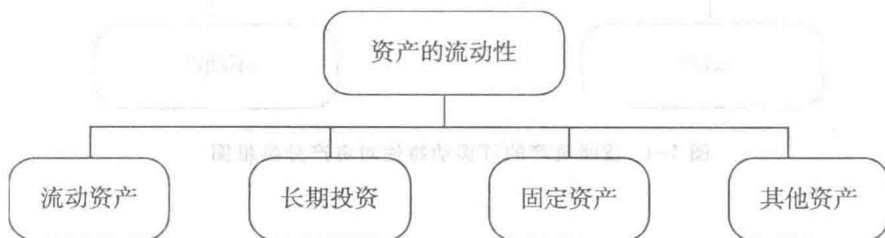


图 1-6 按照资产的流动性分类框图

资产评估中区分和考虑资产的类别与属性,有助于恰当选择评估方法和充分估计资产的贡献能力。企业中常常能看到以下一些资产(图1-7至图1-10):

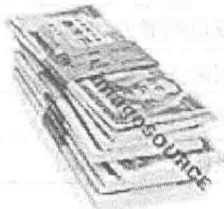


图1-7 资产——货币资金



图1-8 资产——房屋建筑



图1-9 资产——机器设备

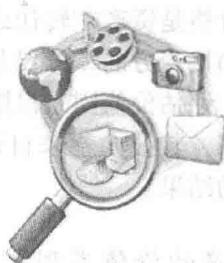


图1-10 资产——专业技术

二、资产评估的概念

(一) 资产评估活动的产生

对物品估价和作价的活动产生于商品经济早期。可以想象到在以物易物的初级社会阶段就应该有简单的评估活动,否则人们就不可能进行物品交换。伴随着社会经济高速发展,经济活动中越来越需要专业的和科学的资产评估,这是因为资产评估是经济主体间进行资产交易的基础和经济利益分配的依据,也是各方权利确认的公认标准。

(二) 资产评估的概念

什么是资产评估?资产评估是指在假设的经济环境条件下,由专业机构和人员依据国家有关规定和标准,根据特定的目的,遵循评估原则和执业准则,依照规范的程序,选择适当的价值类型,运用科学的方法,对资产某一时点价值进行评定和估算的行为过程。

(三) 资产评估的特点

表1-1列出了资产评估的一些特点:

表1-1 资产评估的特点

序号	特 点	特 点 说 明
1	市场性	资产的评估价值受到市场条件的限制和市场交易的检验。
2	公正性	资产评估是一种合同行为,但不受委托人的意愿影响。
3	专业性	资产评估涉及和包含了各种相关的专业技术知识。
4	咨询性	评估结果是专业评估机构给出的、可资参考的鉴证意见。

表 1-1 (续)

序号	特 点	特 点 说 明
5	现实性	资产评估与经济活动密切相关,是资产交易的现实需要。
6	预测性	资产的价值实际表现为其未来的收益或贡献能力。
7	时效性	资产的价值随着市场条件和其自身获利能力变化而变化。
8	规范性	资产评估活动和评估人员的行为受到法规和准则的约束。
9	发展性	资产评估是一门科学,不断在融合和吸收先进的知识。

三、资产评估中的价格与价值

资产的价格是资产在转让或交易活动中的等值货币数额表现,通常是在特定的条件下出让方和接受方的博弈结果。这个结果是一个事实,但不一定是合理的、公允的或者理性的。评估价值则是根据资产的效用、稀缺、需求、可让渡四个特征而确定的一个评估结果,其公允性来自评估人员的专业认识,即价值是对合理价格的期望值,是理性分析的结果。

四、资产的价值类型

价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。评估人员应该充分认识资产的价值类型,分析和把握不同价值类型对资产评估结果的影响,一般地,在资产评估报告中应该说明所评估资产的价值类型。

价值类型反映资产的不同特征。特定经济行为、特定市场条件与评估对象的特殊情况都会不同程度地影响资产评估价值。价值类型也表明了不同的评估标准。现行的国际资产评估标准有四个,即以市场价值为基础的评估标准、以非市场价值为基础的评估标准、以财务报告及会计事项为目的的资产评估标准和以资产担保、抵押为目的的评估标准。不同的价值类型都应该对应于在假设条件下最有可能实现的价值。

价值类型不同的分类见表 1-2:

表 1-2 价值类型一览表

分类 I	分类 II	分类 III	分类 IV
市场价值	继续使用价值	重置成本	抵押价值
			保险价值
	公开市场价值	现行市价	保全价值
			课税价值
非市场价值	清算变现价值	收益现值	租赁价值
			转让价值
	清算价格	清算价格	投资价值
			交易价值
			兼并价值
			拍卖价值
			清算价值
			补偿价值

根据《国际评估准则》(International Valuation Standards), 市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中, 某项资产应当进行交易的价值估计数额, 当事人双方应充分知情、谨慎行事, 不受任何强迫压制。市场价值的概念反映的是市场整体的理解 and 行为, 是评估市场经济下大部分资产的价值基础。

非市场价值也称为市场价值以外的价值、其他价值。凡不符合市场价值定义条件的资产价值类型都属于非市场价值, 包括投资价值、清算价值、持续经营价值等。

五、评估目的

资产评估活动服务于一定的目的, 特定的经济活动要求进行资产评估。在评估中, 必须设定和根据评估目的开展相应工作。评估报告只能用于载明的评估目的。常见的评估目的有:

- (1) 资产转让、交易或置换;
- (2) 企业并购、分立或合资;
- (3) 企业清算;
- (4) 资产拍卖、抵押、租赁;
- (5) 企业股权变动或产权转让;
- (6) 非货币资产投资;
- (7) 涉讼资产处置;
- (8) 清产核资。

根据国家有关规定, 国有企业改制时必须进行资产评估。

六、评估基准日

资产的评估价值具有时效性特点, 即资产在不同的时点具有不同的价值; 资产的评估价值具有市场性特点, 即资产的价值实现受到市场条件的限制, 当假设的市场条件发生变化后, 资产的价值也会发生变化。因此, 资产评估必须设定一个基准日, 评估中对资产价值的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

第二节 资产评估的程序

一、资产评估规范及其重要性

资产评估是一项科学性、系统性、程序性的工作, 从业务的受理到评估报告的提交, 都有着一整套工作规范。遵规守则是评估机构与评估人员在执业中的基本要求, 讲究程序与规范则是评估机构与评估人员的科学素养。这里的规范包括道德规范、行为规范、言辞规范、程序规范和文档规范。在社会共同约定下, 专业化的评估机构与评估人员应根据相关评估法规、准则, 提供现实价值尺度, 给出具有较强公信力的专业估价结论, 表现出良好的职业风范。

按照资产评估程序执行评估业务, 有助于规范资产评估机构与评估人员的行为, 避免工作疏漏和减少评估人员的随意性, 突出评估机构专业形象, 切实保证评估业务

质量。资产评估程序规定了工作内容和步骤，为评估机构和评估人员提供了必要的指导和规范，同时也为委托方提供评价服务内容与质量的凭据，并为有关部门提供了监督管理依据。资产评估程序可以有效预防内部管理风险和工作制度风险，这对于保障评估机构与评估人员的合法利益有着重要意义。

二、资产评估的一般程序

资产评估程序是指评估机构与评估人员在执业中应履行的系统性的工作步骤，一般开始于资产评估机构与评估人员接受业务委托，终止于向委托方和相关当事人提交资产评估报告。资产评估程序包括基本程序和特定程序：前者指对于任何一项评估工作都必须执行的程序；后者指根据不同的评估工作所应执行的相应程序。资产评估师不得随意删减评估程序。

根据《资产评估准则》，资产评估程序如图 1-11：

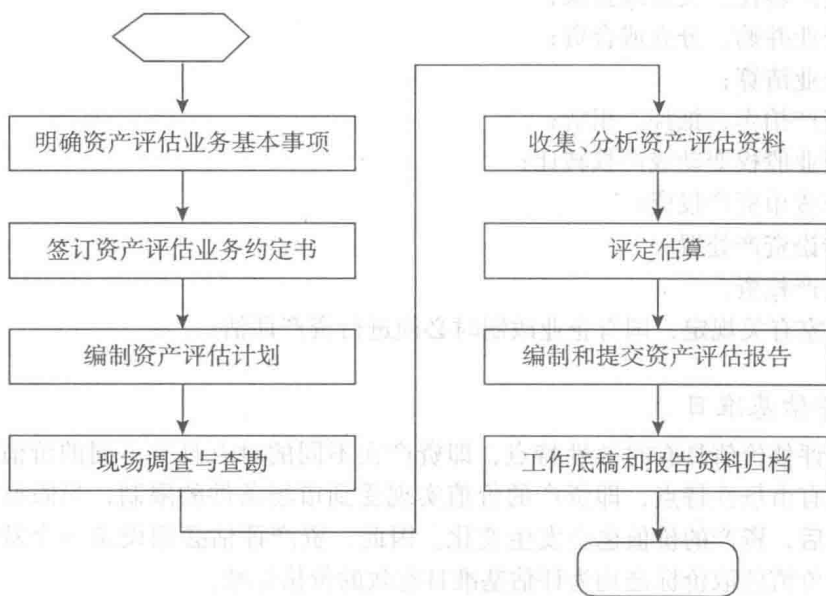


图 1-11 资产评估程序框图

按照工作前后事项，资产评估程序也可分为：评估前期工作；资产清查核实；资产评定估算；评估报告制作；评估后续工作。

评估程序中，还应包括关注特定事项、评价执业风险、任务分工、选择评估方法、市场调查、分析审查评估结果、对结论进行评价和披露等工作。评估人员应当将评估程序的实施情况形成工作底稿，并在评估报告中予以恰当说明。

第三节 资产评估的基本方法

资产评估中所用到的方法有许多，从本质上可以将这些方法分成三种基本类型，即成本法、收益法和市场法。

一、成本法

(一) 成本法的概念及其基本公式

成本法是指在分析被评估资产的成本构成的基础上确定其在评估基准时点的重置成本,然后考虑被评估资产现实的各项贬值因素,估测这些贬值因素对被评估资产带来的影响,最后从被评估资产的重置成本中扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的一系列方法的总称。

成本法的基本思路就是重建被评估资产成本的思路。资产的现行购建成本就是投资者的必要支付价格。从利益角度和市场供需角度讲,任何有理智的人不会也不愿意以超过被投资资产现行购建成本的价格去花费。这种理智还包括在实际投资中要保证被投资资产中现存的各种贬值损耗因素已经被剔除。

采用成本法对资产进行评估,首先是确定资产的重置成本。重置成本是按在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额。重置成本与原始成本的内容构成是相同的,而二者反映的物价水平是不相同的,前者反映的是资产评估日期的市场物价水平,后者反映的是当初购建资产时的物价水平。在其他条件既定时,资产的重置成本越高,其重置价值越大。采用成本法对资产进行评估,还需要考虑影响资产价值贬损的各种因素。造成资产贬损的因素很多,视其原因,可以将资产的损耗性贬值分成三类:实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。根据前面所述,成本法的基本公式可以表示为:

$$\text{资产的评估价值} = \text{资产的重置成本} - \text{资产的贬值(损耗)} \quad (1-1)$$

或

$$\text{资产评估价值} = \text{资产的重置成本} - \text{资产实体性贬值} - \text{资产的功能性贬值} - \text{资产的经济性贬值} \quad (1-2)$$

资产的贬值程度和新旧程度可以分别用贬值率和成新率来表示,即有:

$$\text{贬值率} = \frac{\text{资产的贬值}}{\text{资产的重置成本}} \times 100\% \quad (1-3)$$

$$\text{成新率} = 1 - \text{贬值率} \quad (1-4)$$

则成本法的基本公式也可以表示为:

$$\text{资产的评估价值} = \text{资产的重置成本} \times \text{成新率} \quad (1-5)$$

在能够恰当估计出被评估资产的成新率的情况下,公式(1-5)在实际操作中使用得较多。

资产的重置成本构成有不同分类方式,涉及重置成本的数据来源也较广泛,因此,实际估算资产的重置成本的方法也有多种。另外,成本与市场价格间以及成本与资产收益间也存在内在的关系,因此,资产评估中广泛使用着不同的成本法。

(二) 使用成本法的前提条件

采用成本法评估资产有一定的前提条件:

(1) 被评估资产能够持续使用,或通过成本补偿与改良方式得到继续使用,这种

可持续使用性既表明了该项资产未来效用的发挥程度，也是一种市场认可；

(2) 被评估资产的成本的分类与计算有资料可查证，应有真实的历史资料、统计数据和相关指标，同时，现时资产与历史资产具有相同性或可比性；

(3) 被评估资产的成本体现社会和行业平均水平，即形成资产价值的各项耗费是必要的和有效的，或者其所包含的非必要的和无效的耗费能够在评估中被剔除；

(4) 被评估资产的损耗可以通过资产间的比较定量化，或通过该资产收益与贡献的减少折算出来；

(5) 被评估资产的生产、制造、使用与交易不受任何限制。

(三) 成本法的基本要素

从成本法的一般公式可以看到，成本法涉及四个基本要素：资产的重置成本、资产的实体性贬值、资产的功能性贬值和资产的经济性贬值。

1. 资产的重置成本

资产的重置成本是指在评估基准日条件下重新购建该资产所要付出的必要的全部成本。根据重置的方式，重置成本一般可分为复原重置成本和更新重置成本（表1-3）。

表1-3 重置成本的类别及其含义

重置成本	复原重置成本	指运用与被评估资产相同的材料、工艺、建筑或制造标准、施工或制造手段等，以评估基准日的成本价格标准复原出全新状态的同样资产所发生的全部成本。
	更新重置成本	指利用新型材料，采用新技术、新标准、新工艺、新的施工或制造手段等，以评估基准日的成本价格标准生产或建造具有同等功能的全新资产所需的全部成本。

复原重置成本和更新重置成本的相同方面在于采用的都是资产的评估基准日的成本价格标准；不同之处在于技术、材料、工艺、标准等方面的差异。不论是复原重置成本还是更新重置成本，所购建的资产在功能上应与被评估资产相同。在实际资产评估中，应注意选择恰当的重置成本。除非是有特别目的或要求，一般来说，在同时可获得复原重置成本和更新重置成本的情况下，应选择更新重置成本，在无更新重置成本时可采用复原重置成本。之所以要首先选择更新重置成本，是因为随着科学技术的进步和劳动生产率的提高，新材料、新工艺、新技术被社会所普遍接受，更新重置成本体现了社会平均成本以及市场供求取向。

2. 资产的实体性贬值

资产的实体性贬值是指由于使用和自然力的侵蚀以致资产的实体性磨损——物理或机械的性能下降——所带来的资产的价值损失。这种实体性磨损使资产发生形变，与全新资产相比有了物理上的差异，如锈蚀、老化、开裂等，因此，实体性磨损又称有形磨损。

3. 资产的功能性贬值

资产的功能性贬值是指由技术进步引起的资产功能相对落后，即新的同类型资产的建造成本或运营成本有所降低。技术改进、新技术、新材料、新工艺、新方法的采用，使得原资产技术相对陈旧、性能差，与全新资产相比产生明显差异，如资源与能源消耗增大等。功能性贬值是资产的无形磨损。