

资产评估学

ZICHAN PINGGUXUE

主编 孙彩兰 小春 李薇

东北林业大学出版社

资产评估学

主编 孙彩 兰小春 李薇

东北林业大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学/孙彩, 兰小春, 李薇主编. —哈尔滨: 东北林业大学出版社, 2008. 7

ISBN 978-7-81131-280-5

I. 资… II. ①孙…②兰…③李… III. 资产评估—高等学校—教材
IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 106515 号

责任编辑: 倪乃华

封面设计: 彭 宇



NEFUP

资产评估学

Zichan Pingguxue

主 编 孙 彩 兰小春 李 薇

东北林业大学出版社出版发行

(哈尔滨市和兴路 26 号)

哈尔滨市工大节能印刷厂印装

开本 850 × 1168 1/32 印张 12.75 字数 328 千字

2008 年 7 月第 1 版 2008 年 7 月第 1 次印刷

印数 1—1 000 册

ISBN 978-7-81131-280-5

F · 234 定价: 27.00 元

前 言

资产评估是随着社会主义市场经济发展而兴起的社会中介服务行业。在企业兼并、资产重组、产权交易、资产管理等经济活动中,资产评估的重要性日渐突出。作为市场经济中非现金类资产交易的基础,资产评估的理论和方法不仅是资产评估专业人员所必备的专业知识,而且也是每个从事资产管理的人士必须掌握的基本知识。

本教材遵循科学性、规范性、实用性、可操作性的标准,借鉴资产评估领域最新的理论和实践研究成果,系统地阐述了资产评估的基本原理和方法,详细地介绍了各种类型资产的评估特点、评估目的、评估价值类型和评估方法,最后系统地介绍了我国资产评估报告的内容。本教材具有如下特点:①内容广泛详尽。包括了各类资产的评估及某类资产评估中不同方法的应用。②注重应用性和操作性。书中列举了大量的例题和评估实例,以利于读者对资产评估方法的掌握与运用。③实用性。为满足一些读者参加全国性考试的要求,本书除了根据注册资产评估师考试大纲要求内容编写外,还特地在各章后编入了一些练习题,以利于读者自我检测学习情况。

本教材是集体劳动和智慧的结晶。编写具体分工如下:第1、2、9、10章由哈尔滨理工大学孙彩编写;第4、7章由哈尔滨理工大学兰小春编写;第5、6章由哈尔滨理工大学李薇编写;

第3、8章由哈尔滨工业大学张剑英和东北林业大学宁哲（第3章第4节）共同编写。此外，宁哲在资料的收集、整理及附录的编写方面做了大量工作。全书最后由孙彩总纂、定稿。

本教材在编写过程中参考、引用了很多专家、学者的最新成果，在此一并表示感谢。由于编者水平有限，书中缺点和错误在所难免，恳请读者不吝赐教。

编 者
2008年6月

目 录

第一章 资产评估的基本理论	(1)
第一节 资产评估及其构成要素	(1)
第二节 资产评估的特点及其与会计的关系	(9)
第三节 资产评估的假设和原则	(14)
第四节 资产评估程序	(21)
第五节 资产评估的产生与发展	(32)
第二章 资产评估的基本方法	(41)
第一节 资金的时间价值	(41)
第二节 现行市价法	(49)
第三节 重置成本法	(54)
第四节 收益现值法	(69)
第五节 资产评估方法的比较和选择	(79)
第三章 流动资产评估	(90)
第一节 流动资产评估概述	(90)
第二节 实物类流动资产的评估	(97)
第三节 债权类流动资产评估	(109)
第四节 货币类流动资产和短期投资的评估	(116)
第四章 机器设备的评估	(121)
第一节 机器设备评估概述	(121)
第二节 机器设备评估的重置成本法	(128)
第三节 机器设备评估的其他方法	(152)
第五章 房地产评估	(166)
第一节 房地产评估概述	(166)
第二节 房地产评估的收益现值法	(178)
第三节 房地产评估的现行市价法	(186)

第四节	房地产评估的重置成本法	(195)
第六节	房地产评估的其他方法	(203)
第五节	在建工程评估	(216)
第六章	资源资产评估	(225)
第一节	资源资产评估概述	(225)
第二节	矿产资源资产评估	(233)
第三节	森林资源资产评估	(240)
第四节	旅游资源资产的评估	(247)
第七章	无形资产评估	(255)
第一节	无形资产评估概述	(255)
第二节	专利权评估	(267)
第三节	专有技术评估	(281)
第四节	商标权评估	(287)
第五节	商誉的评估	(292)
第八章	长期投资及其他资产评估	(303)
第一节	长期投资评估的特点与程序	(303)
第二节	长期债权投资的评估	(305)
第三节	长期股权投资的评估	(310)
第四节	其他资产评估	(319)
第九章	企业价值评估	(324)
第一节	企业价值评估概述	(324)
第二节	企业价值评估的收益现值法	(329)
第三节	企业价值评估的其他方法	(347)
第四节	负债的评估与审核	(359)
第十章	资产评估报告	(365)
第一节	资产评估报告书	(365)
第二节	资产评估工作底稿与评估项目档案管理	(379)
第三节	资产评估报告书的应用	(383)
附录		(391)

第一章 资产评估的基本理论

〔教学目的与要求〕通过本章的学习，使学生深刻领会资产评估的概念、构成要素、假设、原则、特点，理解资产评估与会计的联系与区别，了解资产评估的价值类型及其特点、资产评估的程序及资产评估的产生与发展。

第一节 资产评估及其构成要素

一、资产的概念及分类

资产评估是市场经济的产物。在现实经济生活中，当企业发生产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押等经济行为时，都需要对资产进行评估。作为资产评估客体的资产是指经济主体拥有或者控制的，能以货币计量的，能够给经济主体带来经济效益的经济资源。它比会计学上所称的资产更为广泛，不仅包括具有独立形态的有形资产，而且包括不具有独立形态的无形资产；既包括各种单项资产，也包括一组具有获利能力的资产综合体，即整体资产。为了科学地进行资产评估，应对资产评估对象按不同的标准进行合理分类。

(1) 按资产存在形态分类，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。由于这类资产具有不同的功能和特性，在评估时应分别进行。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,可以分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产;整体资产是指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体。在进行单项资产评估中,我们可以确切地评估出厂房、机器设备的价值,可以评估确定某项技术专利等无形资产的开发或购置成本以及获利能力。以单项资产为对象的评估,称为单项资产评估。将单项资产评估价值汇总起来,可以求得作为资产综合体的企业的总资产的价值。但是,如果不是变卖单项资产,而是把企业或单独的生产车间作为商品进行买卖时,一般要进行整体资产评估。企业的整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集,其价值也不等于各单项可确指的资产价值的总额,因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体的生产能力或获利能力,所以,其评估价值除了包括各单项可确指的资产价值以外,还包括不可确指的资产,即商誉的价值。

(3) 按资产能否独立存在分类,可以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,前面所列示的有形资产和无形资产,除商誉以外都是可确指的资产;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一般正常投资收益率所形成的超额收益。

二、资产评估及其构成要素

资产评估就是指在市场经济条件下,由专业机构和人员,依据国家法律法规和资产评估准则,根据特定的目的,遵循评估原则,依照一定的相关程序,选择适当的价值类型,运用科学方法,对资产价值进行评定和估算的过程。资产评估的实质在于对特定资产的现实价值作出科学的估价。根据资产评估的定义,资

产评估包括以下所述的一些基本要素。

（一）资产评估主体

资产评估的主体即资产评估是由谁来进行的，资产评估的主体应是专门评估机构和人员。在市场经济条件下，由于资产评估涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产纳税等经济行为，且评估工作的政策性强、技术复杂、工作量较大，因此必须由专门的资产评估机构和具有资产评估资格的人员来进行，并对评估结果承担法律责任。专门的资产评估机构是指经过国有资产管理部门审查合格、取得资产评估许可证的资产评估事务所、会计师事务所、审计师事务所等。具有资产评估资格的人员是指经过严格的考试或考核，具有资产评估能力并取得资产评估资格的人员。在中国，资产评估人员必须通过全国统一考试取得注册资产评估师的资格后才能从事资产评估工作。

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

资产评估的客体即评估什么，也就是被评估的资产，它是资产评估的具体对象，也称为资产评估范围。如前所述，作为评估

客体的资产比会计学上所称的资产更为广泛，尽管如此，资产总是具有以下几个基本特征。

(1) 资产必须是经济主体拥有或者控制的。一般来说，一项财产要作为经济主体的资产予以确认，对于经济主体来说要拥有其所有权，也就是经济主体对该项财产拥有产权。

(2) 资产必须能以货币计量其价值，否则就不能将其作为资产确认。如某生产饮料的企业，垄断占有一个含有丰富微量元素的优质矿泉水水源，这对于该企业来说是一大经济资源，它有利于企业生产出优质矿泉水饮料，能够给企业带来未来经济效益，但是由于无法用货币对该矿泉水资源的价值进行计量，因此不能将其作为资产予以确认。

(3) 资产必须是能够给经济主体带来经济利益的资源，也就是说，资产必须具有交换价值和使用价值。没有交换价值和使用价值的物品，不能给经济主体带来未来效益的，则不能作为资产确认。

(三) 资产评估依据

资产评估的依据即资产评估工作所遵循的主要法律法规、经济行为文件、重大合同协议、产权证明文件、采用的价值类型及参考资料等。

(四) 资产评估目的

资产评估的目的即为什么要进行评估。资产评估的目的不同，评估的方法、原则以及应该遵循的估价标准都可能有差别。因此，必须明确资产评估的目的，科学地组织资产评估工作，才能提高资产评估工作质量。

根据我国现行制度规定，占有国有资产的单位发生下列经济行为时需要评估：

(1) 资产转让。资产转让是指国有资产占有单位有偿转让超过百万元或占全部固定资产原值 20% 以上的非整体性资产的经济行为。

(2) 企业兼并。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接收其他企业的产权，使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体。

(3) 企业出售。企业出售是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体资产产权出售行为。

(4) 企业联营。企业联营是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产及其他资产投入组成各种形式的联合经营实体的行为。

(5) 股份经营。股份经营是指国有资产占有单位实行股份制经营方式的行为，包括法人持股、内部职工持股、向社会发行不上市股票和上市股票。

(6) 中外合资、合作。中外合资、合作是指国有资产占有单位与外商在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

(7) 企业清算。企业清算包括破产清算、终止清算和结业清算。

(8) 抵押。抵押是指国有资产占有单位以本单位的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经济行为。

(9) 担保。担保是指国有资产占有单位，以本企业的资产为其他单位的经济行为担保，并承担连带责任的行为。

(10) 企业租赁。企业租赁是指国有资产占有单位或上级单位在一定期限内以收取租金的形式将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

对于上述经济行为，前7种属于必须评估的范围，后3种则根据具体情况，当事人可自行决定是否需要评估。

(五) 资产评估原则

资产评估的原则即资产评估的行为规范。资产评估作为中介行业，涉及面广，专业性强，因此资产评估工作应恪守一定的原则，包括工作原则和技术原则。工作原则是资产评估中规范评估机构和评估人员的行为准则，而技术原则是评估理论的具体化，

指导评估人员进行实务操作的业务准则。评估原则将在本章专节介绍。

(六) 资产评估程序

为使资产评估工作科学化、规范化,资产评估工作必须按一定的程序进行。资产评估的程序是指在特定的资产评估业务中,资产评估机构和人员执行资产评估业务、形成资产评估结论所必须履行的系统性工作步骤。资产评估程序是规范资产评估行为、提高资产评估业务质量的重要保证,也是相关当事方评价资产评估服务的重要依据。资产评估程序的具体内容将在本章专节介绍。

(七) 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。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。这主要是由于资产在价值形态上的计量可以有多种类型的含义,分别从不同角度反映资产的价值特征。这些不同含义的价值不仅在质上是不同的,在量上也存在较大差异,而作为资产业务所要求的具体价值类型却是唯一的,否则,就失去了正确反映和提供价值尺度的功能。因此,必须根据资产业务的行为,即评估目的,弄清楚所要求的价值尺度的内涵,从而确定资产业务所适用的价值类型。

关于资产评估价值类型的种类,从不同的角度出发有着不同的表述。最常见的是以资产评估的估价标准形式表述的价值类型,具体包括重置成本、收益现值、现行市价和清算价格四种。

(1) 重置成本。重置成本是指在现时条件下,按功能重置资产并使资产处于在用状态所耗费的成本。重置成本适用的前提是资产处于在用状态,一方面反映资产已经投入使用,另一方面反映资产能够继续使用,对所有具有使用价值。决定重置成本的两个基本因素是重置完全成本及其贬值。

(2) 收益现值。收益现值是指根据资产未来预期获利能力的大小,以适当的折现率或资本化率将未来收益折成的现值。收

益现值适用的前提条件是资产投入使用，同时，投资者投资的直接目的是为了获得预期收益。决定收益现值的因素有收益额、收益期限、折现率和资本化率。

(3) 现行市价。现行市价是资产在公平市场上的售卖价格。现行市价适用的前提是公平市场，即有充分的市场竞争、买卖双方没有垄断和强制、双方都有足够的时间和能力了解实情、具有独立的判断和理智的选择等。决定现行市价的基本因素有资产的生产成本价格、供求关系、质量因素等。

(4) 清算价格。清算价格是指在非正常市场上限制拍卖的价格。清算价格适用的前提条件与现行市价的区别在于市场条件。现行市价是公平市场价格，而清算价格则是一种拍卖价格，它由于受到期限限制和买主限制，价格一般低于现行市价。这是由市场供求状况决定的。其一，因经营失利而导致破产的企业，必然会急于将资产转让或拍卖；其二，这种交易活动主要取决于买方，占有主动权的买方必定会极力压低成交价格，以从中获取利益。

(八) 资产评估方法

资产评估的方法即资产评估所运用的特定技术，它是实现资产评估价值的手段和途径。资产评估方法的选择要受到资产评估的价值类型的约束。如前所述，资产评估价值类型一般有四种，即重置成本、收益现值、现行市价和清算价格。与此相适应，资产评估的主要方法也有重置成本法、收益现值法、现行市价法和清算价格法。资产评估价值类型与评估方法是两个既相联系，又有区别的概念。资产评估价值类型说明的是资产评估价值的内涵，具有质的规定性，而评估方法则是资产评估价值的量化过程，前者对后者的运用具有约束性，在价值类型确定的前提下，尽管各种方法之间具有替代性，但不能以方法的可替代性模糊价值类型的唯一性，更不能以评估方法代替价值类型。此外，还应注意的是，价值类型与作为评估结果的评估价值不是相同的概

念。评估价值是价值类型与评估方法即评估价值质的规定和量化过程共同作用的结果。影响评估价值的因素很多,诸如特定目的、市场条件及指标参数等,但决定价值类型的则是特定目的。价值类型相同的情况下,价值类型约束下的评估方法应用中,市场条件和指标参数等均会对其产生影响,最终影响评估价值。进一步说,引起评估价值差异的因素,既有价值类型不同的原因,也有方法运用差异上的原因。科学选择资产评估价值类型是资产评估具有科学性和有效性的根本前提。

综上所述,资产评估要素间是相互联系、相互制约、缺一不可的有机整体,它们共同构成了资产评估的范畴。

三、案例分析

飞峡纺织集团公司是一家国有企业,为加速企业发展,获得投资收益,拟以 2004 年 12 月从美国进口的梳毛机生产线向本市中兴毛绢厂投资,双方已签订投资协议。飞峡纺织集团公司于 2007 年 11 月 30 日委托东北资产评估事务所对该项资产进行评估,东北资产评估事务所受理。

本案例是一项机器设备评估案例,下面我们将以此案例涉及的资产评估相关内容来帮助读者理解和掌握资产评估的概念及构成要素。

(1) 资产评估主体。本案例中的东北资产评估事务所和参与该项资产评估的人员为该项资产评估的主体。

(2) 资产评估客体。本案例中的资产评估客体是梳毛机生产线,梳毛机生产线之外的其他资产不属于本次评估的范围。

(3) 资产评估依据。本案例中资产评估的依据是:国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》;原国家国有资产管理局〔1992〕36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;原国家国有资产管理局国资办发〔1996〕23 号《资产评估操作规范意见》;《国有资产评估管理若干问题的规定》;国务院办公厅国

办发〔2001〕102号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；双方投资协议、国有资产管理部門的批准文件；进口梳毛机生产线的有关发票和单据、评估人员现场勘察记录和有关询价资料等。

(4) 资产评估目的。本案例中资产评估的目的是企业联营。

(5) 资产评估原则。本案例中评估机构和人员应坚持独立、客观、公正、科学、专业的工作原则和贡献、替代、预期、供求、评估基准日的技术原则。

(6) 资产评估程序。本案例中飞峡纺织集团公司是国有企业，被评估的资产是国有资产，其评估程序为明确资产评估业务基本事项、签订资产评估业务约定书、编制资产评估计划、资产勘查、收集资产评估资料、评定估算、编制和提交资产评估报告书、资产评估工作档案归档。

(7) 资产评估价值类型。本案例中可选择重置成本标准。

(8) 资产评估方法。由于资产评估方法应与资产评估价值类型保持一致，本案例中评估方法应选择重置成本法。

第二节 资产评估的特点及其与会计的关系

一、资产评估的特点

理解和把握资产评估的特点，有利于进一步认识资产评估的实质，对于搞好资产评估工作，提高资产评估质量具有重要意义。一般来说，资产评估具有以下特点。

(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的评定估算。所谓资产评估基准期是指确认资产、评估其价值的基准时间。由于各种资产都处在不断运动和变

化中，资产的数量、结构、状态和价值也就不可能长期保持不变。因此，资产评估只能是评估某一时点的资产价值。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。

（二）市场性

资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物，没有资产产权变动和资产交易的普遍进行，就不会有资产评估的存在。资产评估服务于市场，在市场交易活动发生的条件下，资产评估通过模拟市场条件对资产价值做出评定估算和报告，并且这一估算和报告结果必须接受市场检验。

资产评估市场性的表现之一是要模拟市场。资产评估之所以需要模拟市场来作为资产估价的依据，是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的，它不能离开资产市场得出结论。但是，评估发生在资产进入市场之前，甚至有些资产业务并不进入市场，也许部分资产还没有现实的市场，这就需要根据市场的一般规律和现实状况，模拟评估对象身临其境的市场状况来评估作价。应该注意的是，即使是非市场业务，其评估也要市场化，不能以评估对象的个别状况为转移，要采用市场所决定的参数。例如，一台普通机床，企业在原购置时运用商业策略使购置价比市场价低 25%，但现在评估时就要采用现实市场的一般价格，而不能考虑该企业重置时可能少花 25% 费用的情况。

资产评估市场性的表现之二是评估结果的有效性要受市场检验。如果市场交易价格与评估值大相径庭，那么评估会被认为是毫无意义的或是低质量的。在一些资产评估较为发达的西方国家，成交价格一般在评估价格 10% 左右波动即视为评估结果是准确可信的。这是衡量一个评估机构社会信誉的重要标志。

（三）预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能说明现实。