

中国科学院规划教材·会计学与财务管理系列



资产评估学

(第二版)

牟建国 陈晶霞 主编



科学出版社

中国科学院规划教材·会计学与财务管理系列

资产评估学

(第二版)

牟建国 陈晶霞 主 编

王 岩 葛东霞 副主编

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书将资产评估学的基本内容分三个部分，共九章。第一部分比较系统地阐述了资产评估的基本原理、方法和程序，包括第一章至第二章；第二部分分别阐述了各类具体资产的评估实务应用，包括第三章至第八章；第三部分论述了资产评估报告的主要内容、资产评估报告的编制与分析技巧，以及资产评估档案的管理，包括第九章。

本书体系完整、内容充实、逻辑严密，适合会计学、财务管理学、资产评估学等专业的本科生、研究生以及从事资产评估理论研究和资产评估实务工作的人员使用。

图书在版编目（CIP）数据

资产评估学/牟建国，陈晶霞主编. —2版. —北京：科学出版社，2018.6

中国科学院规划教材·会计学与财务管理系列

ISBN 978-7-03-056121-3

I. ①资… II. ①牟… ②陈… 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（2017）第 324889 号

责任编辑：王京苏 郝 静 / 责任校对：彭 涛
责任印制：霍 兵 / 封面设计：蓝正设计

科学出版社 出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码：100717

<http://www.sciencep.com>

石家庄众旺彩印有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2007 年 8 月第 一 版 开本：787×1092 1/16

2018 年 6 月第 二 版 印张：17 3/4

2018 年 6 月第二十一一次印刷 字数：421 000

定价：48.00 元

（如有印装质量问题，我社负责调换）

“会计学与财务管理系列教材”编委会

顾 问 于玉林 曲晓辉

主 任 张 林 唐现杰

委 员 王福胜 田国双 常树春

孙长江 谭旭红 任秀梅

刘东辉 张劲松 徐 鹿

第三版总序

“会计学与财务管理系列教材”第一版于2007年5月出版，2012年系列教材再版，到2017年已历经10年时间，系列教材发行总量超过50万册，部分教材已经累计印刷数十次，全国有数十所高校的数万名师生使用了我们的教材，对这套教材给予了充分的信任与关注。在服务广大读者的同时，系列教材得到了诸多荣誉：《基础会计学》《高级财务会计》《财务管理》《财务通论》《会计制度设计》被评为普通高等教育“十一五”国家级规划教材，并获得省级教学成果一等奖；《基础会计学》《财务管理》分别获得黑龙江省第十四届社科成果一等奖、二等奖；《基础会计学》《中级财务会计》《财务管理》《成本会计》被确认为省级精品课配套教材；《基础会计学》《成本会计》荣获教育部“十二五”普通高等教育本科国家级规划教材。一套系列教材能够获得如此多的奖励与成就，皆源于广大读者的支持与厚爱。

伴随着我国走进新时代，“创新驱动”“一带一路”倡议成为我国社会经济发展的重要战略，大数据、云计算、互联网、人工智能等新科技的高速发展，推动着新业态、新模式和新理念不断涌现；数字经济的迅猛发展更令会计和财务管理等相关专业人才培养重新思考、重新定位；新的会计规范出台，新的理论不断产生、完善，都要求我们的教材无论从内容上还是形式上与时俱进、不断更新完善，才能为培养出更多符合社会发展的创新型、应用型、复合型高素质专门人才提供支撑。为此，本系列教材进行第三次改版。读者们10年来的关注与厚爱，更加激励我们以将此套系列教材打造成为精品和“经典教材”为奋斗目标。

本次第三版修订，本系列教材继续保持所具有的优势特色。

- (1) 知识体系完整，各教材内容相互紧密衔接。
- (2) 内容新颖全面，逻辑思维清晰严谨，知识点讲解准确，语言表述通俗易懂。
- (3) 理论与实际结合紧密，操作性、应用性强。
- (4) 习题资料及案例内容翔实，突出学生的能力训练和综合素质的培养。
- (5) 注重现实，放眼未来。许多教材中对学科研究前沿做出专题介绍，开阔学生视野，形成良好的专业发展引导和思维延展，培养学生创新意识。

此外，教材的主编又根据实际情况做出相应的修订，主要包括以下几种情况。

- (1) 由于社会发展、环境变化，所形成的新思想、新理念、新方法及科学研究新成果，在相应教材中予以反映。
- (2) 国家法规及会计准则、会计制度（如《政府会计制度》）等的修订，导致原有教材内容的不适应。

- (3) 增加最近几年出现的引起学术界普遍关注的经典商业案例。
- (4) 部分教材的习题资料进一步充实完善。
- (5) 由读者建议而适当调整的内容。

本系列教材在第三版修订中,得到科学出版社的责任编辑王京苏、郝静的大力支持,也得到许多读者提供的意见与建议。在教材编写过程中,借鉴和参考了国内外学者的相关研究成果,在此一并表示感谢。

张 林

2018年1月

第二版总序

2007年5月,黑龙江省高校会计学教师联合会组织编写的“会计学及财务管理系列教材”由科学出版社出版发行,本套系列教材是中国科学院规划教材。其中,《基础会计学》《高级财务会计》《会计制度设计》《财务管理》《财务通论》被评为普通高等教育“十一五”国家级规划教材,并获得省级优秀教学成果一等奖;《基础会计学》《财务管理》分别获得黑龙江省第十四届社科成果一等奖、二等奖。本套系列教材的再版,是在原系列教材的基础上结合近几年国内外会计及财务管理领域理论、方法及应用的变化和教学内容、教学方法改革的需要,在保持原教材特色与优点的前提下,对会计学及财务管理专业领域的技术方法、阐述内容进行全面修订而形成的系列新作。

针对普通地方高校培养应用型、复合型人才需要的“会计学及财务管理系列教材”自出版至今,重印了多次,取得了很好的社会反响。此系列教材已成为哈尔滨商业大学、哈尔滨工业大学、东北农业大学、东北林业大学、东北石油大学、黑龙江大学、黑龙江八一农垦大学和黑龙江科技学院等多所高校经济管理类专业学生的专业课指定教材、硕士研究生入学考试教材,同时作为会计学 and 财务管理专业课教材,被国内多所高校选用。各高校的教师和同学在使用的过程中给予了此系列教材一致好评,认为此系列教材不仅详细地介绍了理论知识、专业技术,而且运用大量的案例将晦涩的理论知识变得易于理解和掌握,可以说很好地将理论与实践结合了起来,填补理论空白的同时,为学生日后的实践提供了很好的指导。越来越多的高校选择此系列教材作为经济管理类专业学生的指定用书。

虽然此系列教材自出版以来取得了一定的成绩,但是我们清楚地知道仍有很多地方需要修订及进一步完善。21世纪的头10年中,会计学及财务管理领域的发展日新月异,无论是国际、国内的理财环境,还是会计学及财务管理运用的具体方法都有了翻天覆地的变化,这也对会计学及财务管理的学习提出了更高的要求。在这样的大环境下,我们绝对不敢停下前进的步伐,必须紧跟发展的大潮,把握发展的方向,紧扣发展的脉搏,为会计学及财务管理的发展贡献力量,并为提高会计学及财务管理的教学质量而努力。各界同仁的支持与肯定就是我们发展的原动力,各方的质疑声更是我们改正的明镜,在各个方面的共同作用下,我们一定会越走越好。我们再版本系列教材的目的就是更好地为各位教师、同学服务,你们的满意就是对我们最大的肯定。

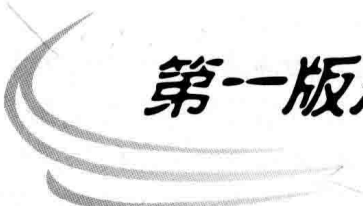
在再版“会计学及财务管理系列教材”的过程中,我们虽然收集了大量的素材,做了全面的准备,但是我们发现在相关理论、方法、实务的理解上仍然存在一定的差距,

所以不可能对会计学及财务管理领域出现的所有问题都进行全面的阐述。加之受编写人员学识所限，教材中难免有不恰当之处，恳请各位读者不吝赐教，以便进一步修订、完善。

“会计学及财务管理系列教材”的再版，借鉴和参考了国内外许多专家学者的研究成果，在此一并表示感谢！



2011年6月



第一版总序

21 世纪是一个以网络化、信息化、数字化、知识化为重要特征的新经济时代。新时代飞速发展的市场经济对经济与管理类的专业教育提出了新的要求。顺其大势，我国会计学 and 财务管理学科的理论研究、实践改革和人才培养都呈现出一派前所未有的繁荣景象。这表明我国的会计学 and 财务管理学科正以蓬勃的生机向前发展着。随着我国市场经济和现代企业制度的建立和逐步完善，新世纪的会计、财务管理教育面临新的挑战。因此，培养通晓商业惯例和会计准则，掌握财务与会计管理技术与方法，适应 21 世纪市场竞争的高级财务与会计管理人才，已经成为普通高等院校会计学 with 财务管理专业人才培养的基本目标。

2006 年 2 月，新会计准则和审计准则的颁布以及 2007 年 1 月 1 日新会计准则在上市公司的实施，是我国会计改革进程中的一次重大举措，会计热又一次被推向了高潮。为了更好地将新会计准则贯彻下去，更快地让学生掌握新的会计准则体系，适应新准则下的财务与会计管理工作，我们借鉴了国内外优秀的会计和财务管理类教材，以新会计准则和新审计准则为基础，编写了会计学及财务管理专业系列教材，共计 20 本，包括《基础会计学》《会计学》《中级财务会计》《高级财务会计》《成本会计》《会计制度设计》《政府与非营利组织会计》《审计学》《财会专业英语》《财务管理》《财务通论》《公司财务》《高级财务管理》《管理会计》《财务报告分析》《国际财务管理》《会计信息系统》《证券投资与评估》《资产评估》《纳税筹划理论与实务》。其中，《基础会计学》《高级财务会计》《会计制度设计》《财务管理》和《财务通论》被评为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。

本套系列教材由黑龙江省高校会计学教师联合会组织编写，由科学出版社出版。我们认为在大众化教育的背景下，集中各校优势，通过合作方式实现教学资源优化配置，编写一套适用于普通地方高校培养应用型、复合型人才要求的教材，对加强各校的合作交流、推动师资培养、促进相关课程的教学改革，是一件一举多得的好事。编审委员会由哈尔滨商业大学、哈尔滨工业大学、东北林业大学、东北农业大学、黑龙江八一农垦大学、大庆石油学院、黑龙江大学、黑龙江科技学院、齐齐哈尔大学、哈尔滨理工大学 10 所高校的教师组成，其中包括教学经验丰富、学术造诣较深的老教师，风华正茂的中年教师以及具有足够成长后劲的青年骨干教师。本系列教材的主编均由教学经验丰富的教授担任。

我们从多年的教学实践中深切感受到,教材和教学质量有着十分密切的关系。教材规定了教学内容,是教师授课取材之源,也是学生求知和复习之本,没有优秀的适用教材,也就无法提高教学质量。丢开教材,欲求提高教学质量,不啻缘木求鱼。换言之,没有优秀的教材,就没有优秀的高等教育;没有高质量的人才培养,就没有高水平的大学。我国目前各高等院校会计专业和财务管理专业所使用的教材,尽管版本众多,内容和结构有所差别,各校可选择的空间较大,但仍有进一步改革之必要。这是因为:第一,目前各高校所使用的教材,大都编写于21世纪初,很多都没有体现2007年实施的新会计准则,再加上计算机、网络技术和电子商务的不断发展,原有的教材内容需要大范围的更新;第二,随着会计和财务管理理论与实践的发展,人们对会计和财务管理的认识不断发生变化,对于原有教材的有些内容也需要在新的认识基础上重新解读,使学生能够在更宽广的视野和更高的层次上掌握会计和财务管理的专业知识;第三,尽管各种版本的会计和财务管理专业教材内容和结构都不尽相同,但是侧重理论教学、奠定科研基础、培养本科生毕业后从事研究工作的教材偏多,而适合于培养应用型、复合型人才的普通地方高校的教材却少之又少;第四,现有教材在体系结构上大多采用教材、案例、习题相分离的编排形式,而且有的教材根本没有案例,这给强调动手能力和实际操作能力的大众化教育模式的专业课教学带来诸多不便,需要加以改进。正因为如此,我们在不断反思会计与财务管理教育改革与创新培养目标、不断修正完善教学计划的基础上,摸索培养特色人才的新定位、新理念、新途径,针对现有教材存在的缺点,改善以往简单地选用重点大学教材的状况,编写了本系列教材,力图为普通地方高校会计学和财务管理专业提供一套具有理论性、实践性、指导性的优秀教材。这套系列教材的编写本着务实、求新、继承与开拓的精神,定位于会计学、财务管理本科专业必修课,是对两个专业本科教学内容的总体设计和完善,目的是为进一步建立和完善会计学和管理学学科体系奠定基础,以求通过科学、先进、实用的教学体系培养出适合我国经济发展需要的会计和财务管理应用型和复合型人才。为了保证教材具有高起点、高质量,我们在编写与出版过程中突出以下三点:①“质量第一,开拓创新”是编写教材的指导思想。通过本系列教材,期望展示我们各所学校的教学改革和教材建设的成果。②以“借鉴国际通用教材体例、实现系列教材的国际化风格”为编写教材的基本原则。广泛借鉴国际流行的教材编写风格,适应新世纪人才培养的新要求。③以“主编负责,合约约束”为质量保证手段。

本套教材主要体现了以下几个特点。

(1) 内容新颖全面。本系列教材的编写建立在新颁布的《企业会计准则》《企业会计准则——应用指南》《审计准则》《公司法》《证券法》等制度和法律的基础上,融合了新准则、新法规中的新规定,是新准则颁布之后较早、较全的一套系列教材。其中,不仅体现出了会计专业教材中的很多具体准则变化的业务处理(如《企业会计准则——金融工具确认和计量》《企业会计准则——资产减值》),而且财务管理相关知识的最新变化也同样出现在本套系列教材中(如新《公司法》中关于利

利润分配的变化、财务报表分析中财务指标的变化)。

会计是一种国际商业语言,随着世界经济的一体化、市场竞争的国际化,需要国际惯例协调的范围越来越广,所以在系列教材的编写过程中,我们参考了相当多的会计学和管理学方面的经典国际知名教材,以国际会计最新发展趋势为依据,充分体现我国的会计准则和国际准则的实质性趋同,力争使本套教材成为教师指导学生的一个有用工具,使学生能够通过学习教材掌握最新的财务与会计知识的专业技能,同时具有国际“变通”能力。

(2)系统性和可操作性。系统性是指本系列教材体现了知识体系的架构、知识点的交叉渗透,以及各自的逻辑关系。一方面,在内容结构体系安排上体现了由简单到复杂、由易到难的渐进过程,适用于教与学。另一方面,在内容选择和体例编排上都充分考虑了不同阶段、不同知识结构学生的需要,基本解决了教学层次多,但教材单一、内容滞后的矛盾。两个专业的教材分别包括了初级(如《基础会计学》《财务通论》)、中级(如《中级财务会计》《公司财务》)和高级(如《高级财务会计》《高级财务管理》)三个层次的教学内容,而且最大限度地避免了课程内容的交叉与重复。本套教材的可操作性主要体现了理论与实际的紧密联系,强调实际操作能力的培养,从培养应用型、复合型人才的宗旨出发,各教材根据需要设置了复习思考题、计算分析题及案例分析等,旨在培养学生独立思考、独立处理业务、独立解决问题的能力。

(3)便于教师教学和学生自主学习。为了方便教师教学和学生自主学习,在每部教材中均安排了如下内容:①每章前面设有导言和重要概念,章后有小结;②注重对习题和案例的编写,每章后面根据需要设置有复习思考题(其中包括简答题、计算题)和案例分析。如此安排便于学生明确各章学习重点并对学习内容产生兴趣。通过大量的习题和经典案例,让教师的教学达到更好的效果,为学生的学习和理解提供了更好的工具,有利于锻炼学生综合分析问题和解决问题的能力。

(4)突出学生综合素质和创新能力的培养。我们认为,社会经济的发展状况将本科会计学和管理教育定位为:为企事业单位、金融机构和财务咨询或服务机构培养从事会计、理财工作和其他相关经济管理工作的具有综合素质的人才。这类人才应该具有以下特点:有很强的适应性;有不断吸收新知识的能力;有进一步发展的潜力;有一定的创新能力;有较高的综合素质;有国际化意识或全球意识。

作为培养新世纪高级应用型、复合型人才的系列教材,除了要强化学生的基础知识和基本技能以外,还应注意学生综合分析能力和判断决策能力的培养,引导学生打破常规、勇于创新,将素质教育融入教材之中。以学生自主创新能力培养为核心的教学,要求教师在完成必要的知识教学和技能培训目标的同时,培养学生的自主学习能力和创新能力,最终达到提高学生综合素质的目的。在编写教材时,每位作者都努力站在企业或组织的整体角度考虑和阐述问题,以期达到扩展会计学及财务管理专业学生视野的目的,实现对学生综合能力和创新意识的培养。

(5)突出现实性和适应性。根据新世纪人才的培养目标,本系列教材立足于我

国国情和当前经济现实，与我国正在进行的市场经济建设相适应，具有较强的应用性。同时又面向未来，在吸收国际先进理论与技术方法的基础上，注意了我国普通地方高校本科教学的适用性。本套教材以新颁布的《公司法》《证券法》等法律规范为依据进行编写，以保证教材中介绍的会计、财务管理知识能够在新的法律环境下更好地应用。

本套系列教材能够顺利出版，要感谢哈尔滨商业大学等 10 所高校领导和教师们的大力支持，感谢科学出版社的鼎力帮助，感谢所有主编和参编人员的通力合作，感谢所有有关兄弟院校会计、财务管理界同仁多年来的友好协作与真诚关怀。不积跬步，无以至千里。

我们希望通过这套会计学和财务管理专业系列教材的编撰，能够对会计和财务管理的理论与实务做出一个相对清晰的描述和阐释。我们越深入这一过程，就越强烈地意识到，在传播会计和财务管理知识体系这一艰巨而复杂的任务中，我们尚处于开端处。尽管我们做了较长时间的准备，所有编写人员也付出了艰辛的劳动，但由于经济环境的迅速变化，对国内外现状的掌握不可能全面、透彻，加之编写人员学识所限，教材中难免有不妥甚至谬误之处，恳请读者不吝赐教，以便在今后修订时更正和完善。



2007 年 7 月



前 言

资产评估作为一门实务性学科，在西方国家已产生几百年。虽然资产评估在我国起步较晚，但我国市场经济体制不断完善和发展，特别是《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估基本准则》出台，对于促进资产评估行业健康发展、保护国有资产和维护公共利益、维护社会主义市场经济秩序具有重要意义，我国资产评估工作必将得到进一步发展。

本书坚持理论和实际相结合的原则，在遵循《中华人民共和国资产评估法》《资产评估基本准则》《国有资产评估管理办法》等法律法规的规定，借鉴国外资产评估的先进经验，并结合我国资产评估工作的实际的基础上，首先概略地阐述资产评估基本原理和方法，然后重点介绍了各类资产评估的实务，并附有具体操作实例，以便读者能较快地掌握资产评估的具体实务操作方法。

本书分三个部分，共九章。第一部分比较系统地阐述了资产评估的基本原理与方法；第二部分分别介绍了各类资产的具体评估实务；第三部分论述了资产评估报告的内容、编制与分析技巧，以及评估档案的管理。

本书是作者多年教学的结晶。由哈尔滨商业大学财务管理教研室从事多年“资产评估学”教学工作的专家教授编写。牟建国负责编写第一章和第五章、陈晶霞负责编写第四章和第六章、阎成武负责编写第二章、王岩负责编写第八章和第九章、葛东霞负责编写第三章和第七章，最后由牟建国负责总纂。

为了吸收资产评估的最新理论和方法，作者在编写过程中参阅了一定的国内外教材和文献资料，在此表示由衷的谢意。

由于编写时间短，作者的学识水平和所掌握的资料有限，书中不足和错误之处在所难免，祈望读者能够不吝赐正。

本书编写过程中得到了唐现杰教授和徐鹿教授的大力帮助，在此一并感谢。

编 者

2018年1月

目 录

第一章

总论	1
第一节 资产评估及其特点	1
第二节 资产评估的主体与客体	2
第三节 资产评估的目的和价值类型	7
第四节 资产评估的假设和原则	9
第五节 资产评估的程序	12
复习思考题	19

第二章

资产评估的基本方法	22
第一节 市场法	22
第二节 成本法	30
第三节 收益法	37
第四节 资产评估方法的选择	42
复习思考题	44

第三章

流动资产评估	51
第一节 流动资产评估的特点与程序	51
第二节 实物类流动资产的评估	54
第三节 债权类及货币类资产的评估	59
复习思考题	63

第四章

机器设备评估	66
第一节 机器设备评估概述	66
第二节 机器设备评估的成本法	69

第三节	机器设备评估的市场法	78
第四节	机器设备评估的收益法	81
	复习思考题	82

第五章

	房地产评估	89
第一节	房地产评估概述	89
第二节	房地产价格	98
第三节	土地使用权评估	110
第四节	房屋建筑物评估	130
第五节	在建工程评估	137
	复习思考题	139

第六章

	无形资产评估	144
第一节	无形资产评估概述	144
第二节	无形资产评估的收益法	149
第三节	无形资产评估的成本法	154
第四节	无形资产评估的市场法	157
第五节	技术型无形资产的评估	158
第六节	非技术型无形资产的评估	163
	复习思考题	166

第七章

	长期投资评估	170
第一节	长期投资评估概述	170
第二节	债权投资评估	171
第三节	股权投资评估	173
第四节	长期待摊费用评估	177
	复习思考题	178

第八章

	企业价值评估	181
第一节	企业价值评估概述	181
第二节	企业价值评估的市场法与资产基础法	186
第三节	企业价值评估的收益法	194
	复习思考题	213

第九章	资产评估报告	218
第一节	资产评估报告概述	218
第二节	资产评估报告的编制	226
第三节	资产评估报告的审查与分析	241
第四节	资产评估报告的利用	244
第五节	资产评估档案管理	245
	复习思考题	251
	参考文献	254
	附录 1 中华人民共和国资产评估法	255
	附录 2 资产评估基本准则	263



第一章

总 论

本章主要介绍资产评估的基础理论和资产评估程序。

资产评估是伴随着商品交换的出现而逐步形成和发展起来的，到如今呈现综合化、国际化的发展趋势，成为一个发挥着重要作用的国际性的中介服务行业。

本章以资产评估的概念为起点，以资产评估要素为线索，阐述了资产评估及其特点、资产评估的主体与客体、资产评估的目的和价值类型、资产评估的假设和原则，进一步明晰了资产评估的基本理论体系，并在此基础之上介绍了资产评估基本程序中的前期工作、资产现场勘查与资料收集等工作程序。

【重要概念】 资产评估 资产评估价值 资产评估假设 资产评估原则 资产评估程序

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估的概念

我国的资产评估是随着对外开放、企业改革和社会主义市场经济的建立，在引进国外评估理论和方法的基础上发展起来的。20 世纪 80 年代末 90 年代初，由于社会主义市场经济的需要，资产评估应运而生，中国资产评估行业进入初创期。20 世纪 90 年代中期，随着国有企业股份制高潮的到来，评估机构和评估师数量迅速增长，我国资产评估行业进入一个高速发展的时期。20 世纪末至 21 世纪初，评估机构和注册评估师人数均有稳定的增长，资产评估行业进入平稳发展阶段。

资产评估是一项动态化、市场化的社会经济活动，伴随着商品交换的出现而逐步形成和发展。随着社会主义市场经济体制的确立和发展，资产评估在产权转让、企业重组、资产流动等方面发挥了重要作用。

资产评估是指通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值的经济活动。具体地说，资产评估是指由专门机构和人员，按照国家法律、法规和资产评估准则，根据特定的目的，遵循适用的原则，选择适当的价值类型，按照法定的程序，运用科学的方法，对某一时点资产价值进行评定和估算。