



中国科学院规划教材·会计学及财务管理系列

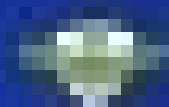
资 产

张 英 牟建国 主编

评 估 学



科学出版社
www.sciencep.com



教育部推荐教材 高等院校教材

资产

会计学 第五版

评估学

中国人民大学出版社
RENMIN JIAOYU CHUBANSHE

中国科学院规划教材·会计学及财务管理系列

资产评估学

主 编 张 英 牟建国
副主编 陈晶霞

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本教材将资产评估学的基本内容分为三个部分。第一部分是资产评估的基本理论与方法,包括第一至三章;第二部分是各项具体资产的评估,即资产评估基本方法在具体资产评估中的运用,包括第四至九章;第三部分是资产评估报告,即资产评估结果,包括第十章。

本书适合于普通高等院校财经类、管理类专业的本科生,尤其是资产评估、会计学、财务管理等专业的本科生学习使用,也可供从事资产评估实务工作的人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/张英,牟建国主编. —北京:科学出版社,2007

中国科学院规划教材·会计学及财务管理系列

ISBN 978-7-03-019206-6

I. 资… II. ①张…②牟… III. 资产评估-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 096423 号

责任编辑:刘俊来 陈 亮 张 兰 吴伶伶 王国华 / 责任校对:陈玉凤

责任印制:张克忠 / 封面设计:耕者设计工作室

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>

铭浩彩色印装有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2007年7月第 一 版 开本:B5(720×1000)

2007年7月第一次印刷 印张:19

印数:1—4 000 字数:355 000

定价:26.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈长虹〉)

《会计学及财务管理系列教材》编委会

顾问 于玉林 郭复初

主任 唐现杰

委员 (按姓氏笔画排序)

王福胜	龙云飞	任秀梅
孙长江	李玉凤	邱玉兴
张德刚	陈丽萍	梁静溪
谭旭红		

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、财务管理教育面临着新的挑战。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、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、哈尔滨理工大学等十所高校的教师组成,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,再加上电子计算机、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,力图与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财务管理学科体系奠定基础,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性和复合型人才。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(例如《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,而且最大程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学。为了方便教师教学和学生学,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练习题(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 and 财务管理教育定位为：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。

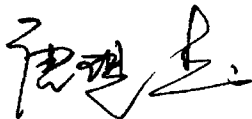
作为培养新世纪高级应用型、复合型人才系列的教材，除了要强化学生的基础知识和基本技能以外，还应注意学生综合分析能力和判断决策能力的培养，引导学生打破常规，勇于创新，将素质教育融入教材之中。以学生自主创新能力培养为核心的教学，要求教师在完成必要的知识教学和技能培训目标的同时，培养学生的自主学习能力和创新能力，最终达到提高学生综合素质的目的。在编写教材时，每位作者都努力站在企业或组织的整体角度考虑和阐述问题，以期达到扩展会计学及财务管理专业学生视野的目的，实现对学生综合能力和创新意识的培养。

(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》等法律法规为依据进行编写，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、财务管理界同仁们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 and 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的进程中，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



资产评估的目的在于确定一个相对合理、准确的资产价值，以解决投资人进行资产投资，经理人、证券分析师、投资银行家进行资产经营管理时所面临的多重选择与困境问题。

作为一项社会中介服务，我国的资产评估业务是在建设社会主义市场经济的过程中逐步发展起来的，相对来说处于一个初级的发展阶段，还没有形成相对完善的资产评估理论和评估准则体系。但是经过了近 20 年的发展，我国的资产评估环境日新月异，企业之间的资产交易、投资行为、并购业务，社会公众之间的资产转让、资产保险、纳税业务等都需要资产评估师能够提供一个可信的资产价值判断，作为其进行经济行为的价值参考。这既为资产评估业务带来了广阔的职业前景和机遇，也给资产评估师带来了挑战与压力。

六年多的资产评估教学工作中，我们一直在探索理解资产评估理论与方法的角度和提高资产评估教学效果与质量的途径。资产评估被认为是一门艺术而不仅仅是科学。资产本身的特点、状况与资产所处的外部环境都会影响资产评估师对资产价值的判断，进而影响着资产价值的确定。我们希望面对复杂的影响因素，学生不要陷入细节的漩涡而无力自拔，从而失去对资产评估的兴趣与主动理解。本教材力求引导学生掌握资产评估的技术与经验法则，明确资产评估的程序，理解资产评估的本质。资产评估中所包含的伦理道德、信用问题、心理方法等不是本教材要解决的问题，但是我们希望它们能够引起社会的关注与讨论。

为有效使用本教材，读者需要掌握一定的会计和财务基本知识。

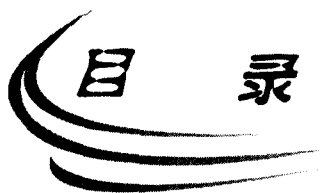
本教材是作者多年教学的结晶。参加本教材编写的有张英副教授（第一章）、牟建国副教授（第五章、第六章）、陈晶霞副教授（第四章、第七章和第八章）、窦晓飞讲师（第二章、第十章）、刘晓盈讲师（第三章、第九章）。最后由张英副

教授负责总纂。

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。

编 者

2007 年 1 月



总 序
前 言
第一章

	资产评估概述	1
第一节	资产评估的形成与发展	1
第二节	资产评估的目标与内涵	6
第三节	资产评估的假设与原则	12
第四节	资产评估的工作组织	15
	复习思考题	19

第二章

	资产评估的程序	22
第一节	资产评估程序的概念与重要意义	22
第二节	资产评估的前期工作	25
第三节	资产的现场查勘与鉴定	29
第四节	资产评估信息资料的收集	32
	复习思考题	40

第三章

	资产评估的基本方法.....	44
第一节	市场法	44
第二节	成本法	51
第三节	收益法	58
第四节	资产评估方法的选择	64
	复习思考题	67

第四章

	流动资产评估.....	71
第一节	流动资产评估的特点与程序	71
第二节	实物类流动资产的评估	75
第三节	债权类及货币类资产的评估	82
	复习思考题	85

第五章

	机器设备评估.....	89
第一节	机器设备评估概述	89
第二节	机器设备评估的成本法	93
第三节	机器设备评估的现行市价法.....	104
第四节	机器设备评估的收益法.....	107
	复习思考题.....	109

第六章

	房地产评估	116
第一节	房地产评估概述.....	116
第二节	房地产价格.....	128
第三节	土地使用权的评估.....	143
第四节	房屋建筑物评估.....	169

第五节 在建工程评估.....	178
复习思考题.....	181

第七章

无形资产评估	187
第一节 无形资产评估概述.....	187
第二节 无形资产评估的收益法.....	194
第三节 无形资产评估的成本法.....	200
第四节 无形资产评估的市场法.....	205
复习思考题.....	206

第八章

其他长期资产评估	210
第一节 长期投资评估概述.....	210
第二节 债权投资评估.....	212
第三节 股权投资评估.....	215
第四节 长期待摊费用评估.....	220
复习思考题.....	221

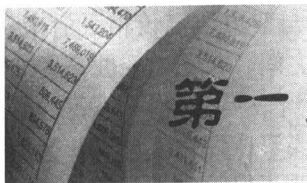
第九章

企业价值评估	224
第一节 企业价值评估概述.....	224
第二节 企业价值评估的成本法与市场法.....	229
第三节 企业价值评估的收益法.....	233
复习思考题.....	245

第十章

资产评估报告	250
第一节 资产评估报告概述.....	250

第二节 资产评估报告的编制.....	258
第三节 资产评估报告的审查与分析.....	276
第四节 资产评估档案管理.....	280
复习思考题.....	284
主要参考文献.....	287
参考答案.....	288



第一章

资产评估概述

本章主要介绍了资产评估的发展历史和基础理论。

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。如今呈现综合化、国际化发展趋势的资产评估业，已成为一个发挥着重要作用的国际性的中介服务行业，对人的能力与企业价值的评估成为资产评估重要的发展方向。

在资产评估的基础理论部分，本章以资产评估的目标为起点，以资产评估要素为线索，阐述了资产评估的目标与目的、资产评估的假设与原则、资产评估的主体与客体，进一步明晰了资产评估的概念，介绍了我国资产评估的法规体系。

【重要概念】 资产评估 资产评估假设 资产评估原则

第一节 资产评估的形成与发展

从历史上看，伴随着商品交换的出现，资产评估自然成为一项有助于搞好市场交易的中介。

一、国外资产评估的形成与发展

从罗马帝国人们对自己的财富计算开始到如今发展成为一个发挥着重要作用的国际性的中介服务行业，资产评估越来越受到各国政府的重视。英国、美国等一些国家已建立了较完善的资产评估管理体制和行业规范。随着世界经济一体化趋势的进一步加强，各个国家和地区的政治经济呈现出巨大变化，资产评估业也随之呈现出新的发展趋势。

起初，评估只是发生在个人之间。在集市牲畜交易，个人决策购买古董、艺术珍品，特别是在购买房地产时，购买者对所要购买的对象总要进行一番审核，

这时,充当评估工作的往往是当事人的熟人或中介人,与双方协商价格。后来,伴随着商品经济的发展,交易规模和频度的增大,公司之间、公司与企业集团之间,发生资产买卖的可能性逐渐增大。由于价值较高,当一笔资产发生买卖时,买卖双方对资产的卖(买)价的期望是不同的。这就需要资产评估人员来协调双方的意见。特别是当资产交易中买方需要向银行贷款或购买保险时,又使得银行或保险公司需对买方抵押的财产进行评估。所以,这种资产交易的发展,使得资产评估变得更加必要和经常化。19世纪后期,美国就出现了专业的评估公司,英国于1868年就成立了评估专业团体;到现在,诸如美国评估协会、英国皇家特许测量师协会、评估师和拍卖师协会、收益估算和评估协会等行业组织十分活跃;国际评估准则委员会、欧洲评估协会联合会、东南亚联盟评估联合会等国际性组织也为评估业的发展和规范做着不懈的努力。

资产评估的产生和发展大体上经历了以下三个阶段:第一阶段为原始评估。原始评估是偶然的、直观的对财产的评价。原始评估是资产评估的最早形式。它产生于原始社会向奴隶社会过渡时期。因为房屋、土地、牲畜等财产是最早与人类生存攸关的重要财富。社会生产力发展到一定阶段上出现商品生产和商品交换以后,把房屋、土地、牲畜等财产也作为商品进行买卖。在交易这些财产的过程中,买卖双方都期望有个第三者出面说公正话,以公平价格成交,这时充当这种角色的一般都是双方熟悉并能信得过的人。被请出来充当这种角色的人,实际上扮演了类似现在的评估员的角色。原始评估具有直观性、偶然性和非专业性的特点。第二阶段为经验评估。经验评估是在原始评估基础上发展而来的。这种评估的特点是评估人员由于对某一商品的了解较多,以经验数据为依据而进行估价,比原始评估更具有可靠性,但还没能实现评估工作的规范化和科学化。第三阶段为科学评估。这是近代西方发达国家普遍采用并正在继续探索的评估方法。这种评估的特点是把现代科学技术引入到资产评估工作中来,由专业评估机构的专业评估人员用比较科学的方法对资产进行评估。

1981年国际评估准则委员会正式成立,标志着资产评估开始成为一个国际性的行业。20世纪80年代中后期以来,世界经济一体化趋势进一步加强,特别是近十年来各国和地区政治经济发生了巨大变化,资产评估业在世界范围内也进入到一个新的发展时期。评估业在一些发达国家已发展成为政府扶持、资金雄厚、设备先进、人才齐备、信息系统发达的日臻完善的行业系统体系。许多发达国家的政府将行业纳入管理轨道,对评估人员实行注册管理,对推行评估法规的工作及评估自律组织的日常工作、组织人事进行监督。随着评估业务的不断扩大,评估公司也不断发展,已形成了一套完整的资产评估体系和评估工作章程、标准。在美国、英国等一些国家制订了评估最低标准的评估准则,以统一执业标准。在加强行业管理的同时,更加注重提高评估师的专业技术水平和个人技能。