



普通高等教育“十一五”国家级规划教材



高等学校财务管理专业
主要课程教材

资产评估

第二版

□ 汪海粟 主编



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS



普通高等教育“十一五”国家级规划教材



高等学校财务管理专业
主要课程教材

资产评估

第二版

□ 汪海粟 主编



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS

内容简介

本书是高等学校财务管理专业主要课程教材《资产评估》的第二版,是普通高等教育“十一五”国家级规划教材。

本书共 13 章内容系统地阐述了各类资产的具体评估方法,强调了资产评估操作实务的训练;根据资产评估实践和研究的最新发展,在修订中突出了经济学和统计学等学科理论与方法在资产评估中的应用,对传统评估方法体系进行了修正和扩展,深化了无形资产和企业价值评估理论与方法等方面的内容,并新增了“税基评估”一章。

本书可作为高等学校财务管理专业本科生教材,也可作为经济学、管理学等专业的资产评估课程教材,同时还可作为资产评估从业人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估 / 汪海粟主编. —2 版. —北京:高等教育出版社,2007.10

ISBN 978 - 7 - 04 - 022463 - 4

I. 资… II. 汪… 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(2007)第 141122 号

策划编辑	孙乃彬	责任编辑	杨成俊	封面设计	王凌波
责任绘图	朱 静	版式设计	陆瑞红	责任校对	俞声佳
责任印制	宋克学				

出版发行 高等教育出版社
社 址 北京市西城区德外大街 4 号
邮政编码 100011
总 机 010 - 58581000

经 销 蓝色畅想图书发行有限公司
印 刷 高等教育出版社印刷厂

开 本 787 × 960 1/16
印 张 25.75
字 数 480 000

购书热线 010 - 58581118
免费咨询 800 - 810 - 0598
网 址 <http://www.hep.edu.cn>
<http://www.hep.com.cn>
网上订购 <http://www.landaco.com>
<http://www.landaco.com.cn>
畅想教育 <http://www.widedu.com>

版 次 2003 年 4 月第 1 版
2007 年 10 月第 2 版
印 次 2007 年 10 月第 1 次印刷
定 价 29.50 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 22463 - 00

出版说明

高等学校财务管理专业主要课程教材是在高等教育面向 21 世纪教学内容和课程体系改革计划——“财务管理专业课程结构及主要教学内容改革研究与实践”项目调研基础上提出,由高等教育出版社组织编写的适宜本科学生使用的教材。经专家审议,此次主要课程教材编写初定为六本,以后再进行增补;教材力求做到水准高、内容新,并具有一定的前瞻性;严格遴选主编、作者;编写上要求注重案例分析,有条件的将配有光盘。六本教材为:

1. 《财务管理》主编:彭韶兵 西南财经大学会计学院副院长、副教授、博士
2. 《高级财务管理》主编:赵德武 西南财经大学副校长、教授、博导
3. 《财务分析》主编:谢志华 北京工商大学校长助理、教授、博士
该书已列入“十五”国家级规划教材。
4. 《税务筹划》主编:盖地 天津财经学院会计系教授、博导
该书已列入“十五”国家级规划教材。
5. 《证券投资学》主编:任淮秀 中国人民大学财政金融学院教授
6. 《资产评估》主编:汪海粟 中南财经政法大学教授、博导

以上教材将自 2002 年底起陆续出版,真诚希望读者提出宝贵意见。

高等教育出版社

2002 年 10 月

第二版前言

资产评估作为现代市场经济中的基础性专业服务活动,在国外已经有一百多年的发展历史,并具备了作为独立行业的基本条件,即具有专门知识、专家队伍和专业准则。在一些经济发达国家,有关资产评估的高等学历教育和后续教育体系已经形成。20世纪80年代中期,因经济转型而问世的中国现代资产评估行业在推动企业改革、促进对外开放中发挥了极其重要的作用。随着市场经济的深化,该项工作的重要性更加突出。为了适应国家经济建设对专业人才的需要,提高高校学生的专业胜任能力,高等教育出版社在2003年组织我们编写了《资产评估》一书(第一版),作为高等院校财务管理专业本科学生的教材。东北财经大学姜楠,吉林大学刘绍收,北京理工大学张雄飞,厦门大学纪益诚,中央财经大学刘玉平,中国人民大学俞明轩,中南财经政法大学汪海粟、王同律、汤湘希、文豪、张世如,中锋资产评估公司崔劲和中国注册会计师协会王诚军等承担了教材有关章节的编写工作。四年来,我国高校资产评估教育发展迅速,有的高校设置了资产评估专业,有的高校则将资产评估作为本科经济学、管理学和法学各专业的必修课和选修课,所以该教材已被有关院校广泛采用。

近年来,在国际资产评估准则进行系列修改的同时,中国资产评估准则也有了突破性的进展。中国资产评估协会先后制定了《资产评估准则——无形资产》、《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》、《企业价值评估指导意见(试行)》和《金融不良资产评估指导意见(试行)》等具有重大理论意义和实用价值的专业准则,并在资产评估实践中发挥了重要作用。为了跟进上述进展,并考虑到用书对象的特殊性,我们认为有必要对原书进行修订,该修订计划得到了高等教育出版社的支持,通过专家评审入选普通高等教育“十一五”国家级教材规划。在征得原书各章作者的修改意见之后,我们组织汪海粟、王同律、纪益诚、汤湘希、文豪、张世如、韩刚等对该书进行了修订,由汪海粟总纂定稿。具体修订情况可参见修订说明。

本书是在第一版基础上修订的第二版教材。本书以提高学生的素质和能力为主要目标,从基础理论入手,比较详细地阐述了各类资产的具体评估方法,并强调了资产评估操作实务的训练,以求为学生进一步发展和深造打下良好的基

础。修订中突出了经济学和统计学等学科理论与方法在资产评估中的应用,对传统评估方法体系进行了修正和扩展,就资产评估中诸如经济性贬值的界定、收益预测模型及折现率的确定等问题进行了有价值的研究,并根据资产评估实践的需求,适当深化了无形资产和企业价值评估理论与方法方面的内容。具体修订说明如下:

针对高校学生的特点,根据资产评估实践和研究的最新发展,我们对原书进行了较大的调整和修改。在章节的设置上,根据教学实践反馈的意见,将原书的第十三章“资产评估报告”、第十四章“资产评估师职业道德”和第十五章“资产评估风险防范及案例分析”删除。将原书第六章“土地使用权评估”和第七章“房地产评估”的相关内容重新撰写为第六章“房地产评估”。同时,还新设了第十二章“税基评估”。

本次修订可以大体归纳如下:

第一章,将第一节调整为“资产评估与现代市场经济”,第二节调整为“资产评估的对象”,第三节调整为“资产评估的价值类型和目的”,第四节调整为“资产评估的假设和原则”,第五节调整为“资产评估与审计的关系”。汪海粟负责修订。

第二章,对原书各节标题和内容进行了文字上的修订,并对例题进行了更新,增加了连续复利情况下收益法计算公式的介绍。汪海粟、张世如负责修订。

第三章,调整了相关内容,删除了资产评估信息收集的预测法和计算机在资产评估信息处理中的应用等内容。文豪负责修订。

第四章,将章标题由“资产评估中常用的定量分析方法”调整为“资产评估中的定量分析基础与模型”,并对有关内容进行了以下修订:将第一节修改为“数据的统计描述分析”,将第二节修改为“数据的相关分析”,并调整补充了相关内容。把原书中相关内容调整为第三节“数据的回归分析”。在第四节定量分析方法中,删除了移动平均数分析法和移动平均数季节指数法。张海波、文豪负责修订。

第五章,突出了成本法在机器设备评估中的应用。在机器设备重置成本及有形损耗的估算中建立了比原书更为直观的分析框架。在无形损耗的分析中,对经济性贬值的计算进行了深入讨论。运用市场价值与非市场价值类型的概念设计了相关案例。王同律负责修订。

第六章,将原书第六、第七章合并为“房地产评估”。本章除较大幅度调整了原书的内容之外,还增加了一些新的知识点,如收益法中税前纯收益与税后纯收益的适用性等。王同律负责修订。

第七章,删除了流动资产评估程序的相关内容,将第二节的标题调整为“企业存货的评估”,根据存货资产评估的特点和方法对该节内容重新进行了撰写。

重点突出了实物形态流动资产的评估,并选用较多的例题予以说明。汤湘希、王同律负责修订。

第八章,结合新的会计准则对长期投资的分类进行了合理的概括。并将原有第二节“长期债权投资的评估”和第三节“长期股权投资的评估”相关内容合并调整为第二节“证券投资的评估”,对各种长期投资的评估方法进行了系统分析,并采用了较多的例题解析。本章一个重要改动是在新版本中不再涉及股权评估的内容,相关内容纳入企业价值评估。汤湘希、王同律负责修订。

第九章,第一节增加了对无形资产的确认标准和特性的分析内容;删掉了无形资产评估程序。第二节对无形资产评估中的收益法应用形式进行了重新分类介绍;对相关参数的确定作了更详细的讨论,删除了约当投资分成法和边际分析法;增加了对收益计算范围、超额收益及无形资产价值主体的讨论。第三节删除了倍加系数法。新增了第五节“无形资产评估的期权法”。把原书中第五、第六和第七节合并,归为第六节“常规无形资产的评估”,并作了如下调整:一是修改了文中例题,更新了一个比较完整的商标权评估案例;二是删除了专利权和商标权评估程序;三是对商标的评估目的和评估范围进行了修订,增加了对商标与品牌、商号、商誉的辨析,以及无偿许可使用对商标权价值的影响等内容;四是增加了对商誉内涵的界定和商誉特点的分析,对商誉评估中应注意的问题进行了补充修订。新增了第七节“非常规无形资产的评估”,结合近年来国内外资产评估理论与实践,介绍了几种典型的非常规无形资产,如特许权、客户类无形资产和人力资本类无形资产评估的相关理论与方法。文豪负责修订。

第十章,本章根据最新的“企业价值评估指导意见(试行)”进行了修订,除了在文字改动之外,还新增了一个较为详细的钢铁企业价值评估案例。同时,新增了一节“企业价值评估中的溢价和折价”。张世如负责修订。

第十一章,整章未作大的改动,仅根据最新的相关规定对有关方法的名称进行了修订。张世如负责修订。

第十二章,本章为新增内容。增设本章内容,一是因为税基评估对市场经济深化和税收体制的完善具有重要意义;二是因为税基评估采用的批量评估方法有应用推广的实用价值。纪益诚负责撰写。

第十三章,在对《国际评估准则》(IVS)内容进行更新和适当压缩的同时,对在国际上具有广泛影响力的美国《专业评估执业统一准则》(USPAP)进行了专门介绍,并对这两部在当前国际评估界颇具影响的专业性评估准则进行了比较分析,进而归纳了其对我国制定评估准则的启示。韩刚负责修订。

本书在修订过程中借鉴和参考了许多关于资产评估的研究文献,特向这些文献的作者,尤其是资产评估考试教材的作者表示感谢。高等教育出版社为本

教材的修订给予了全面的支持和帮助,在此,我们表示衷心的感谢。

我们虽通力合作完成了修订工作,但因水平有限,疏漏之处在所难免,恳请广大读者批评指正。

作 者

2007年5月

第一版前言

资产评估作为一种现代市场经济中的基础性专业服务活动,在国外已经有100多年的发展历史,并具备了作为独立行业存在的基本条件,即具有专门知识、专家队伍和专业准则。一些发达国家已经建立了有关资产评估的高等学历教育和后续教育体系。20世纪80年代中期,因经济转型,中国现代资产评估行业应运而生并在服务企业改革、促进对外开放中发挥了极其重要的作用。随着有中国特色社会主义市场经济的深化,该行业的重要性也日益突显出来。为了适应国家和社会的需要,高等教育出版社组织编写了这本《资产评估》教材,作为高等学校财务管理专业本科生的教材。

《资产评估》力求做到理论与实践相结合,以提高学生的素质和能力为主要目标。本书在归纳和总结资产评估理论研究成果的同时,比较详细地阐述了各类资产的具体评估方法,并加强了资产评估操作实务的训练,以求为学生进一步发展和深造打下良好的基础。

本书在内容上借鉴了在国外资产评估行业广为流行并被实践证明行之有效的理论和方法,在坚持“洋为中用”原则的基础上,强调对有关理论方法的吸收和在我国具体国情下的应用。

本书在风格和内容体系上强调对高校学生的适用性。本书的作者来自不同的高等院校,并且参与过全国注册资产评估师考试教材的编写和审定工作,此次编写专门针对高等院校的教学特点,对资产评估的知识体系进行了较大的调整,使之更贴近高校教学的需要。

针对资产评估以信息为基础的特征,本书增加了关于评估信息收集和分析方法的内容;针对财务管理学科的专业特征,强调了对于信息的数理分析方法的应用;针对我国资本市场常有一些违规事件和诉讼案件的发生,增加了评估风险防范的内容;针对经济日益国际化的趋势,介绍了国际资产评估准则的有关知识。

本书的内容共有16章,可分为五大部分。第一部分包括第一、二章,主要讲述资产评估的基础知识;第二部分包括第三、四章,主要讲述评估信息的收集和分析;第三部分包括第五至十三章的内容,主要讲述各类具体资产及其评估方法,及最终如何形成评估报告;第四部分包括第十四、十五章,主要讲述评估的职

业道德和风险防范的内容;第五部分为第十六章,主要讲述国际资产评估准则的知识。

参加编写的人员有:东北财经大学姜楠撰写第一、二章,吉林大学刘绍收、北京理工大学张雄飞撰写第五章,中国人民大学俞明轩撰写第六、七、八章,中南财经政法大学汪海粟、王同律、文豪、张世如撰写第三、四、十二、十五章,中央财经大学刘玉平和中南财经政法大学汪海粟撰写第九章,中南财经政法大学汤湘希撰写第十、十一章,中锋资产评估公司崔劲撰写第十三章,厦门大学纪益诚撰写第十四章,中国注册会计师协会王诚军撰写第十六章。本教材由汪海粟总纂定稿。

在本书的编写过程中借鉴和参考了不少资料,特向其作者,尤其要向资产评估考试教材的作者表示感谢。高等教育出版社在本教材的编写过程中给予了全面支持与帮助,在此,我们表示衷心的感谢。

我们虽认真编写了本书,但因水平有限,疏漏与不足之处在所难免,恳请专家和读者批评指正。

作 者

2002年12月23日

郑 重 声 明

高等教育出版社依法对本书享有专有出版权。任何未经许可的复制、销售行为均违反《中华人民共和国著作权法》，其为人将承担相应的民事责任和行政责任，构成犯罪的，将被依法追究刑事责任。为了维护市场秩序，保护读者的合法权益，避免读者误用盗版书造成不良后果，我社将配合行政执法部门和司法机关对违法犯罪的单位和个人给予严厉打击。社会各界人士如发现上述侵权行为，希望及时举报，本社将奖励举报有功人员。

反盗版举报电话：(010)58581897/58581896/58581879

传 真：(010)82086060

E - mail：dd@hep.com.cn

通信地址：北京市西城区德外大街4号

高等教育出版社打击盗版办公室

邮 编：100011

购书请拨打电话：(010)58581118

教学支持说明

(教学课件)

建设立体化精品教材,向高校师生提供整体教学解决方案和教学资源,是高等教育出版社(集团)“服务教育”的重要方式。为支持相应课程的教学,我们配套出版了本书的教学课件,向采用本书作为教材的教师免费提供。

为保证该课件仅为教师获得,烦请授课教师清晰填写如下开课情况证明,并邮寄(传真)至以下地址。

我们的联系方式:

邮址:100029 北京市朝阳区惠新东街4号

富盛大厦21层 经济管理分社

电话:(010)58551020

传真:(010)58581414

E-mail:songzhw@hep.com.cn

证 明

兹证明_____大学_____系/院第_____学年开设的_____课程,采用高等教育出版社出版的《资产评估》(第二版)(汪海粟)作为本课程教材,授课教师为_____,学生_____个班共_____人。
授课教师需要与本书配套的教学课件为:

邮编:_____

地址:_____

电话:_____

E-mail:_____

系/院主任:_____ (签字)

(系/院办公室盖章)

20__年__月__日

目 录

第一章 总论	1
第一节 资产评估与现代市场经济	1
第二节 资产评估的对象	6
第三节 资产评估的价值类型和目的	9
第四节 资产评估的假设与原则	14
第五节 资产评估与审计的关系	18
第二章 资产评估的基本方法	21
第一节 市场法	21
第二节 收益法	27
第三节 成本法	33
第四节 评估方法的选择	42
第三章 资产评估中的信息收集与分析	45
第一节 资产评估中信息收集与分析的意义	45
第二节 资产评估中的信息收集	46
第三节 资产评估中的信息分析	54
第四章 资产评估中的定量分析基础与模型	65
第一节 数据的统计描述分析	65
第二节 数据的相关分析	69
第三节 数据的回归分析	72
第四节 预测中的定量分析方法	80
第五节 寿命周期模型分析及应用	86
第六节 AHP 法在组合无形资产分割评估中的应用	90
第五章 机器设备评估	104
第一节 机器设备评估概述	104

II	第二节	机器设备重置成本的估算	109
▼	第三节	机器设备陈旧贬值的估算	118
▼	第四节	成本法在机器设备评估中的应用	130
目	第五节	机器设备评估的其他方法	136
录			
	第六章	房地产评估	144
	第一节	房地产评估概述	144
	第二节	收益法在房地产评估中的应用	154
	第三节	市场法在房地产评估中的应用	160
	第四节	成本法在房地产评估中的应用	168
	第五节	房地产评估的其他方法	179
	第六节	在建工程评估	189
	第七章	流动资产评估	199
	第一节	流动资产评估概述	199
	第二节	企业存货的评估	202
	第三节	货币性资产、应收账款及其他流动资产的评估	220
	第八章	长期投资评估	229
	第一节	长期投资评估及其特点	229
	第二节	证券投资的评估	232
	第三节	其他长期投资评估	241
	第九章	无形资产评估	245
	第一节	无形资产评估概述	245
	第二节	无形资产评估的收益法	251
	第三节	无形资产评估的成本法	260
	第四节	无形资产评估的市场法	263
	第五节	无形资产评估的期权法	265
	第六节	常规无形资产的评估	268
	第七节	非常规无形资产的评估	293
	第十章	企业价值评估	308
	第一节	企业价值评估及其特点	308
	第二节	转型经济与企业价值评估	311

第三节	企业价值评估中的收益法	313
第四节	企业价值评估中的市场法与成本法	325
第五节	企业价值评估中的溢价和折价	330
第十一章	资源性资产评估	338
第一节	资源性资产概述	338
第二节	森林资源资产评估	342
第三节	矿产资源资产评估	347
第十二章	税基评估	354
第一节	税基评估概述	354
第二节	税基评估的基本程序和方法	362
第十三章	国外评估准则	376
第一节	国外主要评估准则介绍	377
第二节	《国际评估准则》与美国《专业评估执业统一准则》的比较 ...	384
第三节	国外评估准则对我国制定资产评估准则的启示	388
主要参考文献		393

第一章 总 论

重点问题

- 资产评估与现代市场经济的关系；
- 资产评估的价值类型；
- 资产评估的一般目的和特定目的；
- 资产评估的基本假设和基本原则。

资产评估是市场经济的产物,其业务涉及产权转让、企业重组、破产清算、资产抵押、资产纳税等经济行为。经过一百多年的发展,资产评估已成为现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。从事资产评估工作,应准确把握资产评估的定义和与之相关的若干概念、术语、假设和原则。

第一节 资产评估与现代市场经济

一、资产评估的产生

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,运用科学的方法,对资产价值进行评定和估算的行为。资产评估活动涉及以下基本要素:一是评估主体,即从事资产评估的机构和人员,他们是资产评估工作的主导者;二是评估客体,即被评估的资产,它是资产评估的具体对象,也称为评估对象;三是评估依据,也就是资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据;四是评估目的,即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求,或资产评估结果的具体用途,它直接决定和制约资产评估价值类型和方法的选择;五是评估原则,即资产评估的行为规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则;六是评估程序,即资产评估工作从开始准备

到最后结束的工作顺序;七是评估价值类型,即对评估价值的质的规定,它对资产评估参数的选择具有约束性;八是评估方法,即资产评估所运用的特定技术,是分析和判断资产评估价值的手段和途径。以上要素构成了资产评估活动的有机整体。就本质而言,资产评估是对影响资产价值的因素及其变化规律进行的专业分析,这种分析一是要尽可能收集与评估相关的各种信息,做到持之有据;二是要求评估人员坚持实事求是,具有去粗取精、去伪存真的分析能力,做到言之有理;三是评估人员和评估机构应对其作出的专业判断承担相应的责任。

资产评估在世界范围内有着悠久的历史,它是商品经济发展到一定阶段的产物。传统意义上的资产评估起源于以物易物的简单商品交换时期,中国古代就有专门为牲畜交易进行估价的职业。随着商品生产和交换的出现和发展,等价交换原则在客观上要求合理评估商品的价值,由此产生了早期的资产评估。不过这时的评估具有直观性、偶然性和非专业性的特点。现代意义的资产评估行业是工业革命的产物,伴随着市场经济的发育和成熟而成长壮大。在市场经济条件下,不仅存在个人或家庭之间的交易行为,企业间的产权交易行为也经常发生,在这些产权交易中,资产的交易价格已明显偏离账册记录的价值,交易双方或其中一方希望由持公正立场和具有专业胜任能力的机构为其评估定价。于是,专业的资产评估活动应运而生,并随之引入各类科学技术知识,逐步成为市场经济正常运行中不可或缺的一个组成部分。

资产评估活动最初只为商品交易行为服务。随着社会经济发展,与资产重新作价有关的经济活动不断扩展,如资产抵押和质押、财产投保与理赔、征收财产税、企业承包经营及法律诉讼等,均需对抵押物和质押物、投保的财产物资、征税与承包经营的资产、涉讼财产等给予即时的评定估价。其服务对象不再仅仅是资产的买卖者,还扩大到政府部门、金融及保险产业等相关利益者。业务范围的扩展,为资产评估行业的持续、独立发展提供了客观条件。

资产评估作为现代意义上的行业可以追溯到1868年,英国皇家特许测量师协会的前身正式成立,成为评估业的专业团体。同一时期,美国、澳大利亚、加拿大等国资产评估业也迅速发展,先后成立了协会或学会等专业性组织,对评估业实行自律性行业管理。20世纪40年代以后,有关国家的行业协会组织陆续制定了行业评估准则、评估师的专业资格和职业道德守则,以及执业检查和处罚程序等管理制度。随着资产评估活动的专业性加强,它在市场经济中的重要性也越来越突出,特别是通过资产评估反映资产现行价值的这一重要职能受到了越来越广泛的认可。20世纪80年代以来,许多发展中国家在经济体制变革和经济发展过程中也开始重视资产评估在反映资产现行价值、维护各方权益等方面的重要作用,积极引进资产评估理论与方法,大力培养和发展本国的资产评估业。随着经济全球化的发展,评估业的国际交流进一步加强,于1981年成立了