

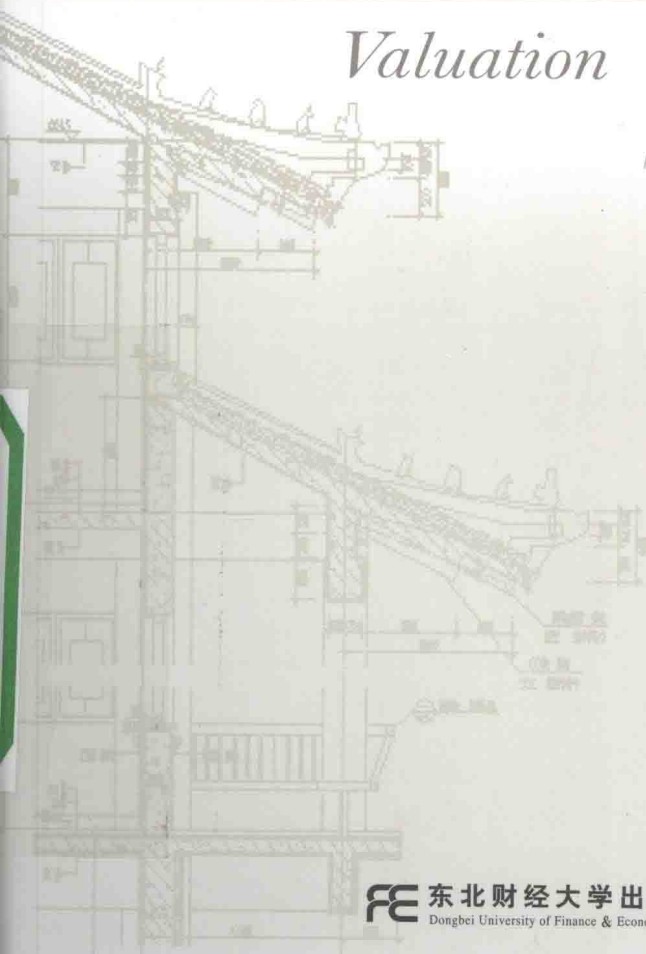


国家级教学团队
东北财经大学财务管理专业系列教材
省级精品课程教材

姜楠 王景升 主编

资产评估 第4版

Valuation



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

国家一级出版社
全国百佳图书出版单位



国家级
东北财
省级精品教材

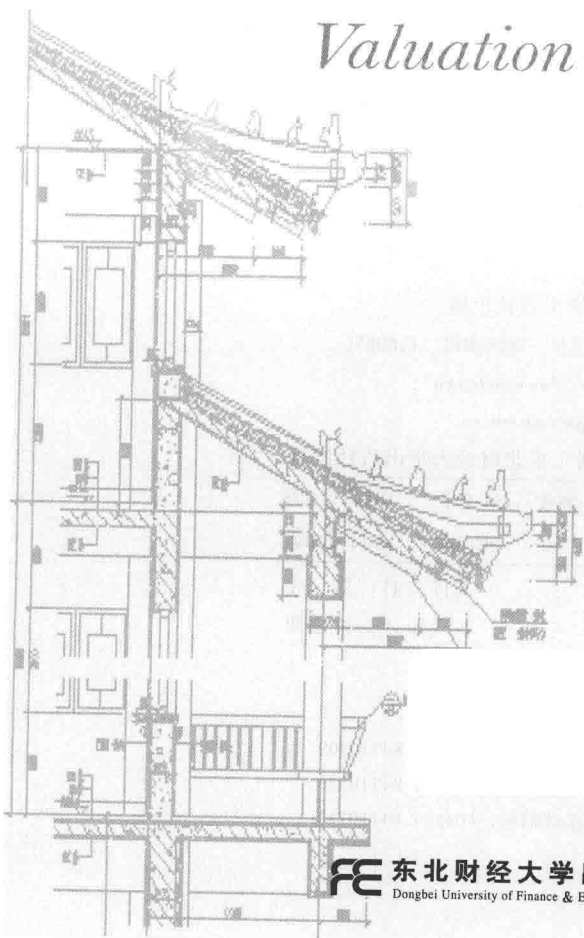
列教材

姜楠 王景升 主编

资产评估

第 4 版

Valuation



东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大连

图书在版编目(CIP)数据

资产评估 / 姜楠, 王景升主编. —4版. —大连: 东北财经大学出版社, 2016.8

(东北财经大学财务管理专业系列教材)

ISBN 978-7-5654-2348-2

I. 资… II. ①姜… ②王… 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(2016)第 136253 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连永盛印业有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm 字数: 454 千字 印张: 22.75

2016 年 8 月第 4 版

2016 年 8 月第 14 次印刷

责任编辑: 高 铭

责任校对: 那 欣

封面设计: 冀贵收

版式设计: 钟福建

定价: 38.00 元



教学支持 售后服务 联系电话: (0411) 84710309

版权所有 侵权必究 举报电话: (0411) 84710523

如有印装质量问题, 请联系营销部: (0411) 84710711

东北财经大学财务管理专业系列教材编委会



主 任

张先治 教授 博士 博士生导师

委 员 (以姓氏笔画为序)

万寿义 教授 博士 博士生导师

方红星 教授 博士 博士生导师

牛彦秀 教授 硕士生导师

王景升 教授 博士 硕士生导师

刘永泽 教授 博士 博士生导师

刘明辉 教授 博士 博士生导师

刘淑莲 教授 博士 博士生导师

乔世震 教授 硕士生导师

池国华 教授 博士 博士生导师

吴大军 教授 博士 硕士生导师

陈友邦 教授 硕士生导师

陈国辉 教授 博士 博士生导师

姜楠 教授 硕士生导师

秦志敏 教授 博士 硕士生导师

总 序



随着知识经济和信息经济时代的到来，加之经济全球化趋势的日益凸显，社会对财务管理理论、财务管理实践和财务管理人才培养都提出了更高的要求。因此，高等学校必须为社会培养更多符合其特定要求的财务管理人才。自教育部于1998年设立“财务管理”本科专业以来，越来越多的普通高等学校设立了这一专业。在这种背景下，编写一系列理论融汇实际、符合中国国情的优秀的财务管理专业教材，对于培养财务管理人才的重要性是不言而喻的。为此，国家级教学团队——东北财经大学会计学院财务管理系于2005年组织骨干师资力量，由本团队资深教授担纲，编写并出版了本院第一套财务管理专业系列教材，包括《财务管理基础》《企业财务管理》《高级财务管理》《投资管理》《资产评估》等五部教材。

第一套财务管理专业系列教材一经推出，就得到了广大读者的厚爱，为许多高等院校所广泛选用，并针对本套教材的体系结构、知识组合和内容界定提出了许多富有建设性的意见。这也促进了我们进一步完善财务管理专业系列教材的信心与决心。2006年以来，国内外的环境发生了显著的变化，尤其是新《企业会计准则》、新《企业财务通则》以及《企业内部控制基本规范》的颁布，使得原有教材的部分内容需要修改与更新。美国金融危机的爆发，也促使社会公众认识到风险管理尤其是金融衍生投资风险管理的重要性，财务管理教材需要与时俱进，及时反映这一时代背景的深刻变化。另外，东北财经大学会计学院2005年被列为首批资产评估全国教学建设基地院校，并于2006年在财务管理专业下设置了“资产评估专门化”方向，因此，原有的财务管理专业系列教材已经无法满足本科教学的需要，针对“资产评估专门化”方向的人才培养特点，非常有必要增加一些专业教材。

基于此，我们对原有的财务管理专业系列教材进行了全面修订，并以新版的形式呈现在读者面前，分别是《财务管理基础》《公司理财》《高级财务管理》《证券投资》《资产评估》等五部教材；同时，新编了《财务学》《资产评估原理》《企业价值评估》《房地产评估》等四部教材。

与第一套财务管理专业系列教材相比,本套教材呈现出以下几个特点:

1.体系更加完整。本套教材中,《财务管理基础》《公司理财》《资产评估》《企业价值评估》为财务管理专业(含“资产评估专门化”方向)通用专业教材;《资产评估原理》《房地产评估》是“资产评估专门化”方向所特有的专业教材;《高级财务管理》则作为除“资产评估专门化”方向的财务管理专业学生的选用教材;《财务学》是除财务管理专业之外的其他专业学生学习财务学相关知识的教材。这样的体系安排可满足不同方向、不同层次、不同专业学习财务管理相关知识的教学需要。

2.内容更加全面。依据《企业会计准则》《企业财务通则》《企业内部控制基本规范》等一系列最新规范制度,结合国内外实务的最新动态,吸收读者反馈的合理建议,在保持原系列教材基本体系、特色与优点的基础上,我们在新系列教材中尽可能地反映了财务管理、资产评估理论和实务的最新进展。

3.更加突出实务。鉴于目前我国高等院校的大部分财务管理专业本科毕业生均走向社会从事实务工作,因此,在教材中除了强调基本概念和基本原理以外,更重要的是培养学生的操作能力。本套教材更加强调理论结合实际,更加强调基本方法的运用和基本技能的掌握,穿插了大量真实的案例,突出案例教学。

4.体例更加合理。每一部教材不仅列出了本章学习目标、学习要点和主要概念,归纳和总结了主要知识点之间的相互联系,而且还配有大量的习题与案例,供教师教学和学生自学使用。

东北财经大学财务管理专业系列教材是国家级教学团队——东北财经大学会计学院财务管理系全体教师共同劳动的结晶,尤其凝聚了众多资深教授和专家多年的经验和心血。当然,由于我们的经验与人力有限,教材中难免存在不足乃至缺陷,恳请广大读者批评指正。

我们的工作尚处于一个开端处,本次再版修订推出的教材仅仅是一个新的起点,而不是终点。随着社会的进步、经济的发展和环境的变化,我们将不断修订,使东北财经大学财务管理专业系列教材不断地与时俱进,及时跟踪反映学科的最新进展。

东北财经大学财务管理专业系列教材编委会

第四版前言



本版《资产评估》教材包含了资产评估基本理论、资产评估技术方法、资产评估程序、资产评估实务应用和资产评估管理等系统性教学内容，可以成为资产评估专业、财务管理专业以及其他经济、管理类专业的专业基础课程用书。随着我国市场经济的发展以及资产评估专业学历教育的普及，社会对估值理论和估值技术的需求更加广泛。社会中介行业、资产管理部门、金融机构、税务征管部门以及各类企业等都需要了解和掌握资产评估相关的专门知识和技能。面对市场及社会对资产评估从业人员、资产经营管理人员、金融税务人员等的素质要求全面提升，培养资产评估及其相关高端人才的任务就变得十分紧迫。其中，在学历教育阶段培养资产评估及其相关储备人才的工作也就显得十分重要。围绕培养资产评估及其相关高端储备人才的目标，我们编写了《资产评估》一书，希望能通过此书的出版，在资产评估、财务管理及相关专业学历教育或系统教育环节，为培养潜在的资产评估及其相关高端储备人才方面贡献我们的绵薄之力。

本书以培养潜在资产评估及其相关高端人才为目标，在借鉴已出版的资产评估教材的基础上，在继续突出资产评估教材理论性、实践性和实用性的同时，强化了资产评估基础理论的内容，尤其是突出了资产评估价值类型理论在全书中的地位和篇幅。包括资产评估价值目标、价值定义、评估结论合理性指向与评估技术参数匹配等的资产评估价值类型理论的深入研究与发展是我国资产评估理论与实践水平提高的重要体现。本教材全面吸收了当今资产评估理论界关于资产评估价值类型理论的最新研究成果，力图为读者打下坚实的资产评估理论基础提供最新的学习成果。

本书共分12章，第1章至第3章全面介绍了资产评估基础理论、理念和技术方法；第4章介绍了资产评估程序和评估机构内部控制；第5章至第9章按照当前资产评估的主要对象，全面介绍了资产评估理论、理念和技术方法在各类资产评估中的应用；第10章介绍了资产评估报告、资产评估过程及资产评估结果的披露；第11章是关于资产评估行业管理以及资产评估管理体制方面的内容；第12章是资产

评估管理制度的国际比较。

本书由姜楠教授和王景升教授担任主编。第1、2、3、8、9章由姜楠教授撰稿；第5、6、7章由王景升教授撰稿；第4、10章由陈艳利教授撰稿；第11章由常丽副教授撰稿；第12章由朱荣副教授撰稿。姜楠教授对全书各章节进行了必要的修改、补充和总纂。

《资产评估》在编写过程中得到了资产评估理论界、实务界的许多同仁和朋友的大力支持和帮助，东北财经大学出版社的编辑对本书的写作提出了许多建设性的意见和建议。这些支持和帮助对本书的完成起到了很好的作用，也使得本书能够成为辽宁省精品课程教材之一。在本书再版之际，编者向所有对本书写作和出版提供帮助的人们表示衷心的感谢！同时，也诚恳地希望读者对本书的不当之处提出宝贵意见。

编者

2016年7月

目 录



第1章

总 论 / 1

学习目标 / 1

1.1 资产评估及其特点 / 1

1.2 资产评估的目的 / 7

1.3 资产评估的假设与原则 / 11

1.4 资产评估与社会经济发展 / 15

本章小结 / 17

主要概念 / 18

基本训练 / 18

第2章

资产评估价值类型 / 20

学习目标 / 20

2.1 价值类型理论与资产评估目的 / 20

2.2 资产评估的价值类型及其分类 / 23

2.3 关于价值类型选择与资产评估目的等相关条件的关系 / 28

本章小结 / 35

主要概念 / 35

基本训练 / 36

第3章

资产评估途径与方法 / 38

学习目标 / 38

3.1 市场途径 / 39

3.2 收益途径 / 48

3.3 成本途径 / 54

3.4 评估途径及方法的选择 / 63

本章小结 / 66

主要概念 / 66

基本训练 / 66

第4章

资产评估程序 / 69

学习目标 / 69

4.1 资产评估程序及其作用 / 69

4.2 资产评估的具体步骤 / 74

4.3 执行资产评估程序的要求 / 82

本章小结 / 91

主要概念 / 92

基本训练 / 92

第5章

房地产评估 / 93

学习目标 / 93

5.1 房地产评估概述 / 93

5.2 市场途径在房地产评估中的应用 / 99

5.3 收益途径在房地产评估中的应用 / 112

5.4 成本途径在房地产评估中的应用 / 123

5.5 其他评估技术方法在房地产评估中的应用 / 135

本章小结 / 141

主要概念 / 141

基本训练 / 141

第6章

机器设备评估 / 145

学习目标 / 145

6.1 机器设备评估概述 / 145

6.2 成本途径在机器设备评估中的应用 / 149

6.3 市场途径在机器设备评估中的应用 / 173

6.4 收益途径在机器设备评估中的应用 / 178

本章小结 / 180

主要概念 / 181

基本训练 / 181

第7章

无形资产评估 / 184

学习目标 / 184

7.1 无形资产评估概述 / 184

7.2 收益途径在无形资产评估中的应用 / 191

7.3 成本途径在无形资产评估中的应用 / 196

7.4 市场途径在无形资产评估中的应用 / 200

本章小结 / 203

主要概念 / 203

基本训练 / 203

第8章

企业价值评估（上） / 206

学习目标 / 206

8.1 企业价值评估及其特点 / 206

8.2 企业价值评估的基本程序 / 213

8.3 企业价值评估的范围界定 / 215

8.4 企业价值评估的假设前提 / 216

8.5 转型经济与企业价值评估 / 219

本章小结 / 220

主要概念 / 221

基本训练 / 221

第9章

企业价值评估（下） / 223

学习目标 / 223

9.1 收益途径在企业价值评估中的应用 / 223

9.2 市场途径在企业价值评估中的应用 / 248

9.3 资产基础途径在企业价值评估中的应用 / 252

本章小结 / 259

主要概念 / 260

基本训练 / 260

第10章

资产评估报告 / 262

学习目标 / 262

10.1 资产评估报告制度 / 262

10.2 资产评估报告书的编制 / 285

10.3 资产评估报告的使用 / 295

本章小结 / 300

主要概念 / 300

基本训练 / 300

第11章

资产评估主体与行业管理 / 303

学习目标 / 303

11.1 资产评估主体及其分类 / 303

11.2 资产评估师职业资格制度和资产评估机构执业资格制度 / 304

11.3 资产评估行业规范体系 / 308

11.4 我国资产评估的政府管理与行业自律管理 / 317

本章小结 / 319

主要概念 / 319

基本训练 / 320

第12章

资产评估管理制度的国际比较 / 322

学习目标 / 322

12.1 资产评估管理体制的比较 / 322

12.2 资产评估行业规范的比较 / 327

12.3 资产评估法律规范的比较 / 339

本章小结 / 341

主要概念 / 341

基本训练 / 341

基本训练参考答案 / 343

第1章

总 论

学习目标

通过本章学习，使学生掌握资产评估基本要素中的资产评估定义、资产评估客体、资产评估主体、资产评估目的、资产评估假设、资产评估原则，以及资产评估与社会经济发展等。本章共分四节，分别讨论资产评估中最基本的概念和理论问题。

1.1 资产评估及其特点

1.1.1 资产评估及其相关概念

资产评估是市场经济的产物，在交易对象的使用价值难以判断和把握，以及价格难以确定的情况下，交易当事人往往借助于资产评估专业人员或机构为其作出专业判断。随着市场经济的不断发展，评估对象的范围也在不断地扩大，其业务范围已经从不动产、珠宝首饰、机器设备、无形资产转让等，扩展到企业产权转让、资源处置、融资抵押、保险理赔、财产纳税等经济行为。准确地理解与把握资产评估以及与之相关的若干概念和专业术语，熟悉资产评估的专业性特点，是资产评估从业人员应当具备的基本专业知识。

1) 资产评估

资产评估也称评估、估价或估值。一般意义上的评估是指专业人士根据所掌握的相关数据资料，对评估对象价值进行定性、定量的分析、评价和说明的过程及活动。资产评估作为一个词组，是我国对评估、估价或估值的一种习惯性表达方式。

目前我国资产评估界将资产评估表述为：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，运用科学方法，对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估作为一种评价活动和过程，要经历若干评估步骤，同时也会涉及若干基本要素。资产评估基本的评估要素主要有：①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。②评估客体，即被评估的资产。它是资产评估的具体标的物，也称为评估对象。③评估假设，即资产评估设定的前提条件及假定前提等。④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。它直接或间接地决定和制约资产评估的条件，以及价值类型的选择。⑤评估准则，即资产评估的行为规范和技术规范，是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则。⑥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。⑦评估价值类型，即对评估结果按照其合理性指向所作的分类，它是对资产评估价值质的规定，对评估参数的选择具有约束性。⑧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。⑨资产评估基准日，即资产评估依据的时间基点和资产评估结论对应的时点。⑩资产评估结论，即资产评估结果，一般采用货币金额表示。

以上基本要素构成了资产评估活动的有机整体。

2) 资产

作为评估客体及对象的资产，在资产评估中是一个非常重要的概念，而且资产在社会经济生活中又是一个多层面的概念。这里既有经济学中的资产概念，也有其他学科中的资产概念。全面了解资产多层面的含义是评估人员理解资产评估中的资产或评估对象的基础。

经济学中的资产是泛指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源；也有将其表述为特定经济主体拥有或控制的，具有内在经济价值的实物及无形的权利。

会计学中的资产是指过去的交易或事项形成并由企业拥有或控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。会计学中的资产主要是指企业中的资产。这是资产评估对象中的重要组成部分，但资产评估对象或资产评估中的资产并不完全局限于企业中的资产。

资产评估中的资产或作为资产评估对象的资产，其内涵更接近于经济学中的资产，即特定权利主体拥有或控制的并能给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源；而其外延则包括了具有内在经济价值，以及市场交换价值的所有实物及无形的权利。

作为资产评估客体及对象的资产具有以下基本特征：

(1) 资产必须是经济主体拥有或者控制的。依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。由于市场经济的不断发展与深化，财产所有权基本权能形

成不同的排列与组合不仅成为必要,而且成为可能。如果将这些排列与组合称为产权,那么,在资产评估中应了解被估资产的产权构成。例如,对于一些以特殊方式形成的资产,经济主体虽然对其不拥有完全的所有权,但依据合法程序能够实际控制的,如融资租入固定资产、土地使用权等,按照实质重于形式原则的要求,也应当将其作为经济主体的资产予以确认。

(2) 资产是能够给经济主体带来经济利益的资源,即可望给经济主体带来现金流入的资源。也就是说,资产具有能够带来未来利益的潜在能力。如果被恰当地使用,资产的获利潜力就能够实现,进而使资产具有使用价值和交换价值。具有使用价值和交换价值,并能给经济主体带来未来效益的经济资源,才能作为资产予以确认。

作为资产评估客体的资产,其存在形式是多种多样的。为了科学地进行资产评估,可对资产进行适当的分类:

(1) 按资产的存在形态分类,可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实物形态的资产,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) 按资产的构成和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整体获利能力的资产综合体。

(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。商誉是指企业基于地理位置优越、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资本化的结果。

(4) 按资产与生产经营过程的关系分类,可以分为经营性资产和非经营性资产。经营性资产,是指处于生产经营过程中的资产,如企业中的机器设备、厂房、交通工具等。经营性资产又可按是否对营利产生贡献分为有效资产和无效资产。非经营性资产,是指处于生产经营过程以外的资产,如政府机关用房、办公设备等。

(5) 按企业会计制度以及资产的流动性分类,可以分为流动资产、可供出售的金融资产、持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、无形资产及其他资产等。

3) 价格和价值

价格和价值是资产评估捕捉的目标或判断的目标,在资产评估中也具有重要的作用。从资产评估的角度来看,这里所说的价格是指在特定的交易行为中,特定的买方和/或卖方对商品或服务的交换价值的认可,以及提供或支付的货币数额。价

格是一个历史数据或事实，是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

这里所说的价值是一个交换价值范畴。它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实，而只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计。

资产评估的工作目标就是要判断评估对象的价值而不是评估对象的实际成交价格。

资产评估还涉及许多其他评估要素，如评估主体、评估原则、评估程序、评估方法、评估依据、评估目的、评估假设、评估价值类型等等。这些评估要素将会在后面的章节中详细论述。

【相关链接 1-1】

资产评估的定义

2004年2月，由财政部颁布的《资产评估准则——基本准则》第二条对资产评估作出了如下定义：“本准则所称资产评估，是指注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。”

1.1.2 资产评估的种类和特点

1) 资产评估的种类

由于资产种类的多样化和资产业务的多样性，以及资产评估委托方及其相关当事人对资产评估内容及资产评估报告需求的多样性，资产评估也相应出现了多种类型。在世界范围内，从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方面来看，目前国际上的资产评估主要分为3类，即评估、评估复核和评估咨询。这种分类方法中的评估类似于我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估。它一般服务于产权变动主体，对评估对象的价值进行评估，评估人员及其机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。评估复核是指评估机构（评估师）对其他评估机构（评估师）出具的评估报告进行的评判分析和再评估。它服务于特定的当事人，对某个评估报告的真实性和合理性作出判断和评价，并对自己所提出的意见负责。评估咨询是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见，也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究，以及与此相关的市场分析、可行性研究等。评估咨询要求的主要是评估主体的信誉、专业水准和职业道德。评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

从资产评估面临的条件、资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度以及对评估报告披露的要求的角度，资产评估又可分为完全资产评估和限制性资产评估。完全资产评估一般是指严格遵守资产评估准则，按照资产评估准则的各个条款的要求，在执业过程中没有违背资产评估准则的规定所进行的资产评估。限制性资产评