



财政部“十五”规划教材
全国高职高专院校财经类专业教材

资产评估学教程

周凤 主编

ZICHANPINGGUXUEJIAOCHENG

7-43



中国财政经济出版社

89

2007.4
300

财政部“十五”规划教材
全国高职高专院校财经类专业教材

资产评估学教程

周凤主编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学教程/周凤主编. - 北京: 中国财政经济出版社,
2001.7

财政部“十五”规划教材. 全国高职高专院校财经类专业教材
ISBN 7-5005-5176-2

I. 资… II. 周… III. 资产评估-高等学校: 技术学校-
教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 037036 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com>

E-mail: cfeph@dr.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 12 印张 284 000 字

2001 年 7 月第 1 版 2002 年 8 月北京第 2 次印刷

印数: 3 001—8 010 定价: 19.00 元

ISBN 7-5005-5176-2/F·4608

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

编 审 说 明

本书是全国财经类通用教材。经审阅，我们同意作为全国高职高专院校财经类专业教材出版。书中不足之处，请读者批评指正。

财政部教材编审委员会

2001年5月

前 言

我国资产评估业是随着改革开放和社会主义市场经济的发展而兴起的。起步于 80 年代末，经过十多年的发展历程，已经发展为初具规模和势力的公证性的社会中介服务业，为我国产权市场的生成与发育、现代企业制度的建立与完善起到了积极的作用，在对外开放、维护市场主体权益和实施国家宏观经济管理等方面做出了重要贡献。随着社会主义市场经济的进一步发展，国际经济一体化和中国加入 WTO，我国的资产评估业面临着新的发展机遇和挑战。在此之际，我们编写《资产评估学教程》，旨在帮助读者了解和掌握资产评估的基本理论和方法，进一步提高资产评估工作水平和管理水平，缩小与国际通行的准则和惯例的距离，逐步实现与国际惯例接轨。

本书的第一章、第二章阐述了资产评估的基本原理和方法；第三章至第十章分别介绍了各类资产的具体评估方法和操作程序；第十一章介绍了资产评估报告基本内容与格式。本书

具有以下特点：

1. 反映最新的改革和科研成果。本书在编写过程中进行了大量调查研究，参阅了许多国内外论著、教材和现行法律、法规及有关规定，许多章节都汲取了最新的改革和科研成果，选用国际上通用的评估方法，选取实践中最新的资产评估案例。

2. 突出了实务操作。资产评估学适于案例教学，为此，在介绍资产评估基本理论和方法的同时，重点介绍运用评估理论和方法进行资产评估的基本思路及实务操作。本书的基本方针是注重应用，注重实践。

3. 便于读者自学。本书语言通俗易懂，对评估操作程序的介绍简明清晰，逻辑严谨。每一章前有教学目的与要求；章或节前通过案例提出问题，在进一步学习中加以解决，增加读者的学习兴趣；专门编写了《资产评估案例教程》，以培养读者知识的综合运用能力和解决实际问题的能力。

4. 具有广泛的适用性。本书既适合于财经类高职高专教学的需要，也适合作为成人和有关在岗人员的培训教材，还可以作为实务工作者和理论研究工作者自学、研究的参考用书。

本书由辽宁财政高等专科学校周凤副教授任主编，设计了编写大纲，并编写了第一、二、八、十一章；陕西财经学校徐寒高级讲师编写了第三、四、五章；辽宁财政高等专科学校沈晓惠讲师编写了第六、七章；河南财税高等专科学校董云展副教授编写了第九、十章。本书初稿完成后由周凤副教授修改补充和总纂定稿，东北财经大学邢天才教授审阅了大纲和初稿，并提出了许多宝贵意见，增强了本书的系统性和准确性。本书在编写过程中参阅了许多教材和论著，主要参考文献已在书后列出，在此，谨向作者致以衷心的感谢。

由于我们的理论知识和实践经验不足，加之时间有限，书中不当之处在所难免，敬请读者批评指正。

编者

2001年4月

目 录

第一章 总 论	(1)
第一节 资产评估及其特点.....	(1)
第二节 资产评估的对象.....	(5)
第三节 资产评估的目的和估价 标准.....	(7)
第四节 资产评估的假设和原则	(10)
第五节 资产评估的程序.....	(14)
第二章 资产评估的基本方法	(28)
第一节 货币时间价值.....	(28)
第二节 成本法.....	(32)
第三节 市场法.....	(46)
第四节 收益法.....	(51)
第五节 清算价格法.....	(60)
第三章 流动资产评估	(65)
第一节 流动资产评估概述.....	(65)
第二节 货币类流动资产和短期 投资的评估.....	(69)
第三节 债权类流动资产的评估	(70)

第四节	实物类流动资产的评估	(76)
第四章	长期投资和其他资产的评估	(86)
第一节	长期投资评估的特点与程序	(86)
第二节	长期股权投资的评估	(88)
第三节	长期债权投资的评估	(92)
第四节	其他长期投资的评估	(96)
第五节	其他资产的评估	(98)
第五章	机器设备评估	(102)
第一节	机器设备评估概述	(102)
第二节	机器设备评估的成本法	(106)
第三节	机器设备评估的其他方法	(120)
第六章	房地产评估	(126)
第一节	房地产评估概述	(126)
第二节	建筑物评估	(133)
第三节	在建工程评估	(145)
第七章	土地使用权评估	(150)
第一节	土地使用权评估概述	(150)
第二节	土地使用权评估的收益法	(153)
第三节	土地使用权评估的市场法	(161)
第四节	土地使用权评估的成本法	(172)
第五节	土地使用权评估的假设开发方法	(176)
第六节	土地使用权评估的其他方法	(183)
第八章	无形资产评估	(189)
第一节	无形资产评估概述	(189)
第二节	专利权评估	(196)
第三节	非专利技术评估	(207)
第四节	商标权评估	(213)

第五节	计算机软件价值评估	(218)
第六节	商誉的评估	(227)
第九章	资源资产评估	(232)
第一节	资源资产评估概述	(232)
第二节	矿产资源资产评估	(242)
第三节	森林资源资产评估	(251)
第十章	企业价值评估	(259)
第一节	企业价值评估概述	(259)
第二节	企业价值评估的收益法	(264)
第三节	企业价值评估的加和法及市盈率倍数法	(284)
第四节	负债的评估与审核	(292)
第十一章	资产评估报告	(295)
第一节	资产评估报告概述	(295)
第二节	资产评估报告书的基本内容与格式	(297)
第三节	资产评估工作底稿与评估项目档案管理	(326)
第四节	资产评估报告书的应用	(329)
附录	复利系数公式及复利系数表	(332)
	参考文献	(372)

第一章 总 论

【教学目的与要求】 资产评估学是随着社会主义市场经济的发展而兴起的一门学科，其实质在于对特定资产的现实价值作出科学的估价。本章重点介绍资产评估学的基本理论，包括资产评估学的概念、特点、对象、目的、假设、原则及程序，其难点是如何在具体操作中灵活运用基本理论知识，为以后各章的学习打下理论基础。通过本章的学习，使读者能够了解资产评估的概念、特点、对象等基本知识；理解和掌握资产评估的含义、目的、原则、程序；在具体案例操作中灵活运用评估对象、评估目的、评估原则及评估程序。

第一节 资产评估及其特点

案例 1 新龙纺织厂是一家国有企业，为加速企业发展，获得投资收益，拟以 1998 年 12 月美国进口生产线梳毛机向本市华伟毛绢厂投资，双方已签订投资协议。新龙纺织厂于 2000 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。

案例 1 是一项机器设备评估案例，本节将以此案例涉及到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和特点。

一、资产评估的概念

资产评估是指在市场经济条件下，由专门机构和人员，依据国家有关规定，根据特定的目的，遵循适用的原则，依照法定的程序，选择适当的估价标准，运用科学的方法，对资产价值进行评定和估算的行为。总之，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。具体包括以下基本要素：

（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，由于资产评估涉及到产权转让、企业重组、破产清算、资产纳税等经济行为，且政策性强，技术复杂，工作量大，所以必须由专门、合法的评估机构和具有资产评估资格的人员来进行，并负法律责任。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。案例 1 中的东北资产评估事务所和参与该项资产评估的人员，即为该项资产评估的主体。

（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，也称资产评估范围。案例 1 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。

（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、采用的取价标准及参考资料等。案例 1 中资产评估的依据为：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（试行）》；双方投资协议、国有资产管理部门的批准文件；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。

（四）资产评估目的

资产评估的目的即为什么要进行评估。资产评估是为特定资产业务提供公平的价值尺度，资产业务不同，资产评估的特定目的也不同。如有为股份制改造和企业兼并、联营进行的评估，有为建立中外合资、合作进行的评估，也有为破产清算和抵押担保进行的评估等。评估人员必须针对不同目的情况，明确资产评估的特定目的，进而选择恰当的评估方法。案例1中资产评估的目的是企业联营。

（五）资产评估原则

资产评估的原则即资产评估的行为规范。资产评估原则是规范评估机构和评估人员的行为准则，是指导评估人员进行实务操作的业务准则。案例1中评估机构和人员应坚持独立、客观、公正、科学的工作原则和替代、预期、供求、评估期日的技术原则。

（六）资产评估程序

资产评估的程序即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。资产评估工作必须按一定的程序进行，才能保证评估工作的质量。案例1中新龙纺织厂是国有企业，被评估的资产是国有资产，其评估程序为申请立项、资产清查、评定估算、验证确认。

（七）资产评估估价标准

资产评估的估价标准即对资产评估价值的质的规定，它对资

产评估方法的选择具有约束性。在我国有四种估价标准：重置成本标准、现行市价标准、收益现值标准和清算价格标准。案例 1 中可选择重置成本标准。

（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。目前我国普遍使用的评估方法有成本法、市场法、收益法和价格清算法，具体选择何种方法，由估价标准、评估对象的实际状态和掌握信息资料的多少来确定。案例 1 中评估方法的选择通常为成本法。

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。

二、资产评估的特点

（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。资产评估基准期是资产评估价值的基准时间，由于各种资产都是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。案例 1 中，评估人员可选择评估作业时间较接近的 2000 年 11 月 30 日，作为评估基准日，以此日评估，其资产价值反映的是现实的价值。

（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，当然，这一估算和报告结果必须接受市场检验。

（三）公正性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性。资产评估机构是市场中介机构，其本身具有公正性。从组织上说，资产评估机构派出评估人员进行评估时，由于评估机构和评估人员具有独立性，处于第三者地位，与被评估单位没有直接的经济利害关系；从技术上讲，资产评估是按照公允、法定的准则和程序，运用科学的方法进行的，从而使评估结果具有公正性。

（四）预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来潜能说明现实。现实的资产评估价值必须反映资产的未来潜能，未来没有潜能和效益的资产，其现实评估价值是不存在的。

（五）咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见。因为资产评估结论是评估人员在评估时点根据所能搜集到的数据资料，模拟市场对资产价值所作出的主观推断和判断。不论评估人员的评估依据有多么充分，评估结论仍然是评估人员的一种主观判断，而不是客观事实。因此，资产评估不是给资产定价，而是一种经济咨询和专家咨询活动，通常作为当事人要价和出价的参考。案例 1 中，经过评估人员评定估算确定的评估值，可以作为联营双方协议定价的参考。

第二节 资产评估的对象

资产评估的对象是指被评估的资产，即资产评估的客体。会

会计学所称的资产是指过去的交易、事项形成并由企业拥有或者控制的资源，该资源预期会给带来经济利益。作为资产评估对象的资产比会计学上所称的资产，具有更广泛的含义，它不仅包括具有独立实体形态的有形资产，也包括不具有独立实体形态的无形资产；既包括各项单项资产，也包括一组具有独立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，可以对资产评估对象按不同的标准进行合理的分类。

一、按被评估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体形态的资产，包括流动资产、对外投资、固定资产、其他资产和资源资产等。由于这类资产具有不同的功能和特征，在评估时分别进行。无形资产是指那些不具有实体形态的资产，包括专利权、商标权、非专有技术、计算机软件、商誉等。

二、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，如单台汽车、单台机床等。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，如某一企业、某一车间等。在进行资产评估中，以单项资产为对象的评估，通常称为单项资产评估；以企业整体资产为对象的评估，通常称为企业价值评估或整体资产评估。企业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资产的生产能力或获利能力，所以，其评估价值除了包括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。

三、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，即除商誉之外的所有有形资产和无形资产；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。

第三节 资产评估的目的 和估价标准

一、资产评估的目的

资产评估的目的指的是被评估的资产即将发生的经济行为。如资产保全、单项资产的买卖、产权变动、房地产业务、融资业务、公平税负、企业清算及咨询服务等。由于资产评估目的的不同，同样的资产，其评估价值也可能不同。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的质量。

根据我国现行制度规定，对占有国有资产的单位发生下列经济行为时需要评估：

（一）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