

立信财金丛书

资产评估

ZICHAN PINGGU

鲍 杰
李光洲 编著
罗 秦



立信会计出版社

立信财金丛书

F20
B327

资产评估

ZICHAN PINGGU

鲍 杰
李光洲 编著
罗 秦



A1015326

立信会计出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/鲍杰等编著. —上海:立信会计出版社,
2003. 2

(立信财金丛书)

ISBN 7-5429-1068-X

I. 资… II. 鲍… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 005297 号

出版发行	立信会计出版社
经 销	各地新华书店
电 话	(021)64695050×215 (021)64391885(传真) (021)64388409
地 址	上海市中山西路 2230 号
邮 编	200235
E-mail	<i>lxaph@sh163c.sta.net.cn</i>

印 刷	立信会计常熟市印刷联营厂
开 本	850×1168 毫米 1/32
印 张	15.5
插 页	2
字 数	376 千字
版 次	2003 年 2 月第 1 版
印 次	2003 年 2 月第 1 次
印 数	3 000
书 号	ISBN 7-5429-1068-X/F·0976
定 价	26.80 元

如有印订差错 请与本社联系

立信财金丛书

总策划：孙桂芳 何佩莉 郑 忠

编委会成员：（按姓氏笔画排名）

王更新	王 瑶	王雪莱	孙桂芳
张志谦	何佩莉	陈 兵	陈业俊
李光洲	郑 忠	罗 秦	周慧芬
胡云祥	聂庆轶	崔文秀	曹 颖
程丽萍	鲍 杰		

立信财金丛书出版说明

财政与金融是一国社会经济的重要领域,财政与金融活动是社会经济活动的重要组成部分。财政政策与金融政策是国家重要的经济政策,对整个社会经济活动有着极其重要的影响。当今时代,掌握财政与金融知识和理论,不仅是对财经专业人才的专业素养要求,而且也是对每个现代人所提出的要求。

21世纪,对高等教育人才培养提出了更高的要求,财政、金融专业的课程建设及教材建设应重视提高学生的专业素质,包括专业理论知识、专业意识或理念、专业技能等,这套丛书的编著将以此为指导思想。

本丛书各本书稿的编著者以立信会计高等专科学校财政金融系教师为主体,他们大都有多年从事财政、金融专业课程教学与研究的经历,这套丛书将充分反映编著者的专业研究成果和教学实践心得。希望通过这套丛书的出版和使用,能为社会主义经济建设和财政、金融专业人才的培养奉献绵薄之力。

本丛书的各本书稿力求体现以下特点:

第一,体系合理、强化基础。在保持理论体系完整性的前提下,注重基本原理与基础知识的说明。

第二,内容新颖、注重应用。书稿紧密联系国内外财政金融领域的实际,尽可能地反映相关的理论研究新成果,吸纳实践发展新资料。同时,尝试将理论阐述与案例分析、原理介绍与实务操作更好地结合在一起。

第三,适用性强、通俗易懂。书稿的篇幅、内容的深度和广度

较为适中,行文简洁。

本丛书既有较强的专业性,可作为大专院校财经类专业相关课程的教材;又具有普及性,可作为政府公务员、企业经济管理人员以及社会公众了解现代财政与金融常识的案头读物。

本丛书的问世,得力于立信会计出版社领导的大力支持,在此向他们表示衷心的感谢。

丛书编委会

前 言

在现代市场经济中,资产价值评估活动是建立在科学理论指导、法律法规规范基础上的。科学公允的资产评估,不仅为资产交易提供科学的价值尺度,有助于资产交易业务的顺利进行;而且为资产交易业务当事人提供准确、公允的现实价格信息,对提高资产交易的效率和维护交易双方权益起着重要的基础性作用。随着我国社会主义市场经济体制的建立和不断完善,资产评估行业应运而生,并在较短的时间内经历了从无到有、从小到大的长足发展,成为我国发展迅速的一个崭新的社会中介服务行业。培养高素质的资产评估专业人员是我国资产评估行业健康发展的重要前提,也是对高等教育提出的新要求。了解和掌握资产评估理论和法规知识,不仅仅是资产评估从业人员的必备条件,而且也是与从事资产评估相关的其他经济行业人员的重要条件。如从事生产要素市场、产权市场、房地产市场以及证券市场等行业的从业人员,都需要熟悉和掌握资产评估的有关理论和法规政策,才能更好地开展本行业业务。正因为如此,在全国高等教育自学考试会计和企业财务管理专业本科阶段均相应设置资产评估课程;一般经营管理人员、财务会计人员、税务人员、金融证券、房地产等从业人员也应了解和熟悉资产评估理论、现行法规和一般评估方法。因此,本书能满足以下人员的要求:

- (1) 初次接触资产评估的人员;
- (2) 从事经济、管理、财务、会计、税务、金融、证券等工作人员;

(3) 参加全国高等教育自学考试会计及财务管理专业人员;

(4) 参加全国注册资产评估师考试的非资产评估专业的人员;

(5) 高等教育非资产评估专业的学生。

本书具有如下特点:

一、体系完整。本书共分为三个部分:第一部分由第一、第二章组成,从总体上介绍了资产评估的基本概念和方法;第二部分由第三章到第九章共七章组成,着重介绍各种具体资产在评估中的特点、评估目的、评估价值类型和评估方法;第三部分由第十章和第十一章两章组成,系统地介绍我国资产评估管理制度、评估报告书编写和会计处理等内容。

二、注重应用性和操作性。本书在详细阐明资产评估理论的基础上,十分注重现实资产评估业务中的实际应用性和操作性。通过对一般性和典型性实际评估事例的分析,十分有利于读者掌握和提高资产评估的理论和实际操作技能。

三、考虑到那些没有资产评估专业背景知识的读者要求,本书在对资产评估理论、评估方法的介绍中除了力求文字表述通俗易懂外,还十分注重对理论作必要解释,消除读者的阅读障碍;同时,本书通过对例题的解答和图表的演示来解释资产评估理论难点和大量的计算公式。这些安排有助于读者掌握资产评估理论,提高阅读兴趣。

四、为满足一些读者参加全国性考试要求,本书除了根据注册资产评估师考试大纲要求内容编写外,还特地在各章后编入了一些练习题(选择题、填空题、计算题、简答题、案例分析题),以有利于读者自我检测学习情况。

本书由鲍杰设计编写大纲。具体编写分工为:第一、第二、第三、第九、第十章由鲍杰编写;第四、第五、第六、第十一章由李光洲

编写；第七、第八章由罗秦编写。各章习题和附录由李光洲编写和整理。全书由鲍杰负责总纂、定稿。

本书在编写过程中参考了近年出版发行的有关书籍和文章，在此对各位作者表示感谢。

由于编写人员水平有限，书中不足之处敬请读者批评指正。

编 者

目 录

第一章 总论	1
第一节 资产评估及其特点	1
第二节 资产评估的基本要素	11
第三节 资产评估的假设	15
第四节 资产评估的原则	18
练习题	25
第二章 资产评估标准与基本方法	27
第一节 资产评估标准	27
第二节 资产评估的基本方法	36
第三节 资产评估方法的比较与选择	63
练习题	66
第三章 机器设备评估	68
第一节 机器设备评估的特点与步骤	68
第二节 重置成本法在机器设备评估中的运用	73
第三节 市场法在机器设备评估中的运用	91
第四节 收益现值法在机器设备评估中的运用	97
第五节 进口设备评估中的税项计免	99
练习题	101
第四章 土地使用权评估	105

第一节	土地使用权及其评估特点	105
第二节	土地使用权评估的成本法	123
第三节	土地使用权评估的市场法和基准地价修正系数法	134
第四节	土地使用权评估的收益法	144
第五节	土地使用权评估的假设开发法	151
第六节	土地使用权评估的路线价法	157
	练习题	166
第五章	房地产评估	171
第一节	房地产评估概述	171
第二节	房地产评估的收益法	180
第三节	房地产评估的成本法	185
第四节	房地产评估的市场法	199
第五节	在建工程评估	202
	练习题	204
第六章	无形资产评估	208
第一节	无形资产及其评估特点	208
第二节	无形资产评估的成本法	216
第三节	无形资产评估的收益法	221
第四节	专利权与非专利技术评估	230
第五节	商标权的评估	241
第六节	商誉的评估	246
	练习题	251
第七章	流动资产评估	253
第一节	流动资产评估概述	253

第二节	实物类流动资产的评估	258
第三节	债权类及货币类流动资产的评估	274
	练习题	281
第八章	长期投资和递延资产评估	283
第一节	长期投资评估概述	283
第二节	债权投资的评估	287
第三节	股权投资的评估	291
第四节	递延资产的评估	304
	练习题	306
第九章	企业整体资产评估	308
第一节	整体资产评估及其特点	308
第二节	整体资产评估的基本方法	316
	练习题	333
第十章	资产评估机构及其管理	336
第一节	资产评估机构	336
第二节	资产评估管理机构	345
第三节	资产评估的操作程序	351
第四节	资产评估报告书	360
	练习题	381
第十一章	资产评估结果的会计处理	383
第一节	资产评估结果会计处理概述	383
第二节	新设立股份公司资产评估结果的会计处理	389
第三节	原有企业改制为股份公司资产评估结果的会计处理	392

第四节	企业兼并资产评估结果的会计处理·····	400
第五节	其他资产评估结果的会计处理·····	407
附录一	国有资产评估管理办法·····	411
附录二	资产评估准则——无形资产·····	417
附录三	资产评估操作规范意见(试行)·····	421
附录四	资产评估附表清单·····	453
附录五	复利系数公式和复利系数表·····	460
参考书目	·····	479

第一章 总 论

资产评估是资产业务的中介环节。在市场经济条件下,没有资产业务,资产评估就没有存在的必要;而没有科学的公允的资产评估,也就不会有资产业务的健康发展。正因为资产业务在市场经济中起着越来越重要的作用,成为市场经济活动的重要组成部分,也因为资产评估涉及的资产和资产业务的日趋多样性、复杂性,以及任何一项被评估资产不可避免地受到内在外在等多种因素的影响,所以,在现代市场经济中,资产评估活动已是建立在科学理论指导、法律法规规范基础上进行的资产评定估算活动。资产评估有着极其显著的专业特征,在市场经济中起着基础性作用。掌握资产评估理论知识,是资产评估行业人员执业的前提和基础。本章向读者阐明资产评估的基本范畴、特点、资产评估要素、评估假设和评估原则,有助于读者从总体上把握资产评估理论,为读者进一步掌握资产评估专业知识创造条件。

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估的定义

资产评估是对被评估资产进行评定和估算的专业性活动。所谓评定,是指对被评估资产所属资产业务的特定目的、价值类型和与之匹配的评估方法以及被评估资产的自然和社会属性等方面因素进行综合分析、判断的活动。评定的结论对资产价值估算提供指导。所谓估算,是指在资产评定的基础上对被评估资产的价值

决定因素进行量化分析、计量并最终给出被评估资产价格的活动。资产评定和估算是资产评估的两个属性，两者有机结合，缺一不可。一般而言，资产评定是资产估算的前提和基础，需要评估人员掌握相应的理论和法律法规；资产估算则是资产评定的结果，需要评估人员掌握相应的定量分析技术。因此，有人把资产评估活动称作为集专业性、法规性和社会性于一体的经济活动，是很有道理的。

正确理解和把握资产评估含义，还需要对以下几个重要的范畴作进一步的了解。

（一）资产

资产是经济社会的重要资源，是资产评估的对象。对资产概念的正确理解，对搞好资产评估工作有重要意义。

1970年美国会计原则委员会第4号报告中指出，资产是“按照公认会计原则所确认和计量的、企业的经济资源。”之后，该组织于1980年在第3号《财务会计概念公告》中进一步指出，资产是“某一特定主体由于过去的交易或事项而获得的或控制的，预计在将来实现并归属该主体的经济收益。”我国公认的资产概念是1993年7月1日实施的《企业会计准则》给出的定义：“资产是指企业或其他经济组织拥有或控制的能以货币计量的经济资源，它包括各种财产物资、债权和其他权利”。它可以分为有形的和无形的，可以是企业等经济主体所有并使用的经济资源，也可以是企业等经济主体控制的但不归其所有的经济资源。综上所述，任何一项资产必须具有以下3个特点：

1. 资产必须是可被利用并能带来经济利益的资源

首先，资产必须是可以正当利用的资源。所谓资源，简单地说，就是人力、物力和财力的总称。资源可以分为可利用的和不可利用的资源。不可利用的资源是指目前人类社会还无法利用或法律法规明确规定不可用于社会经济活动的资源。比如，前者有超

出人类现有科学技术能力而不能利用的宇宙资源、深海资源等；后者有违反法律法规使用的有害人类社会进步发展的资源，如毒品、淫秽物品以及假冒伪劣物资。而可以正当利用的资源，则是资产评估所涉及的资源，它必须是现有科学技术能够驾驭的、符合法律法规的、有利于人类社会进步发展的资源。

其次，资产是能够带来经济利益的资源。资产能否带来经济利益，是判别资源是否是资产的核心问题。也就是说，在可以正当利用的资源中还必须考虑到资源的经济价值，它必须具有使用价值和交换价值，从而，能通过价值实现获得经济利益。而不具有双重价值属性的，就不属于资产。比如空气是可以正当利用的资源，具有显著的使用价值，但它不具有交换价值，也就无法作为资产评估的对象。显然，那些既无法使用又无人问津的资源，更不属于资产范畴了。

2. 资产由经济主体所控制

首先，资产必须有明确的归属主体。资产的归属问题是从社会经济角度对资产属性的规定。众所周知，在市场经济社会中，资产的归属性是决定资产使用和享有资产经济利益的前提，也是资产评估能有效进行的基础。资产的归属性包含两层含义：一是资产由明确主体所拥有或所有，并为该主体的经济利益所服务。缺乏明确主体的资源就不属于资产范畴，起码属于有问题的资产。就资产评估而言，对这类问题资产，必须首先明确它的主体，否则，不仅徒劳无功，而且还可能在无意中作了侵犯他人权利的帮凶。二是资产被其主体使用、管理和处置。经济资源能否带来经济利益，并不在于资源本身，而在于资源的使用、管理和处置，只通过资源主体的使用、管理和处置过程，资源才能产生或带来经济利益，才具有资产属性。在市场经济中，资产主体总是根据经济利益最大化原则，即合乎理性地使用、管理和处置它的资产，以实现其经济利益目标。正因为如此，人们才可以推论有着明确主体的、可被

主体使用、管理和处置的资源,才会存在未来收益,才能对其未来收益进行估算。

其次,资产由某一特定主体由于过去的交易或事项而获得或控制。在经济社会,资产不仅被主体所控制,而且其本身也是由经济主体的经济活动(交易或经济事项)的结果。通常人们把资产看作是企业等经济主体由过去的经济交易或经济事项的结果,这是很直观的解释。比如,机器设备不是企业自己建造就是企业从市场上购置的结果,商誉是企业长期生产经营而赢得社会信誉的结果。总之,任何资产不是天生存在的,而是经过经济主体的经济活动而产生和存在的。从资产评估角度来看,资产必须是已经存在的客体,通常是已经使用过一段时期的资产,因此,对其合理价格就有必要进行重新评估。

3. 资产必须能够用货币计量和价格反映

首先,资产必须具有价值属性,这是由资产的社会经济属性所决定的,即由经济主体所投入的人力、物力和财力的总量所决定的。在现实经济中,资产是通过一系列经济交易形成的,而任何一项经济交易都是以货币计量的价值为基础、以价格形式来实现的。对资产主体而言,其资产的产生过程实际上也就是以货币反映的价值形成过程。

其次,资产价值以价格形式反映。资产能够用价格反映,是因为资产具有价值。然而,在市场经济中,价格在价值基础上会受到市场诸多因素影响,并表现出随行就市、物以稀为贵的特点。公允合理的价格往往是较充分地反映市场供求双方意愿的价格,也称之为市场竞争价格。因此,对资产评估人员而言,充分把握现行市场供求状况和价格信息,对公允合理地评估新旧资产具有十分重要的意义。

(二) 资产业务

在市场经济中,经济业务大致分为两类:一类是商品交易业