



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
教育部经济管理类主干课程教材



Economics & Management

资产评估学教程

(含练习题)

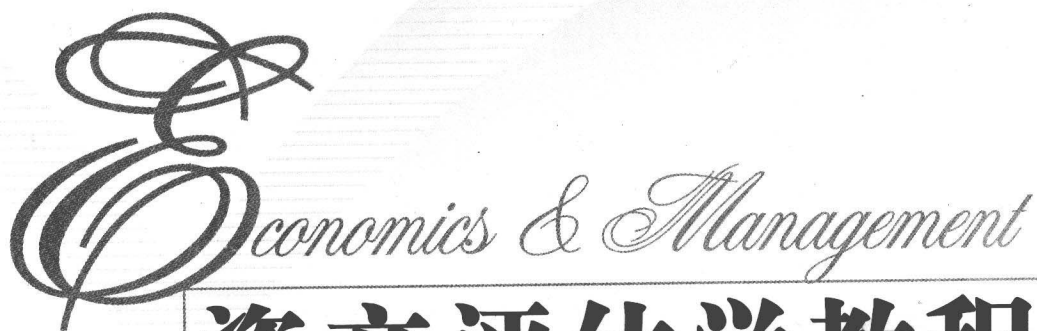
(第二版)

主 编 乔志敏 张文新
副主编 宋 斌 马洪云



中国人民大学出版社

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
教育部经济管理类主干课程教材



资产评估学教程

(含练习题)

(第二版)

主 编 乔志敏 张文新
副主编 宋 斌 马洪云



中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学教程 (第二版) / 乔志敏, 张文新主编. 2 版.

北京: 中国人民大学出版社, 2006

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

教育部经济管理类主干课程教材

ISBN 7-300-07633-5

I. 资…

II. ①乔…②张…

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 (2006) 第 111785 号

普通高等教育“十一五”国家级规划教材

教育部经济管理类主干课程教材

资产评估学教程 (第二版)

主 编 乔志敏 张文新

副主编 宋 斌 马洪云

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511398 (质管部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com> (人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京民族印刷厂

规 格 170mm×228mm 16 开本

版 次 2006 年 9 月第 1 版

印 张 22.5 插页 1

印 次 2006 年 9 月第 1 次印刷

字 数 407 000

定 价 24.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换



第二版修订说明



本书作者乔志敏老师

本教材自 2003 年 10 月初版发行以来,得到诸多高校师生教学及培训机构的选用和支持,于 2005 年被评为北京市高等教育精品教材,2006 年被评为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。本次修订工作由北京师范大学张文新博士和中国地质大学马洪云副教授具体负责,主要在以下方面作了补充和修改:(1) 将资产评估假设中的继续使用假设修改为了持续使用假设;(2) 删去了资产评估的专业性原则,增补了供求原则;(3) 对机器设备的分类及重置核算法进行了补充;(4) 修改了无形资产的定义;(5) 将第 6 章中的递延资产评估内容,删改为了第 7 章中的其他资产评估。另外,本书还新加了练习题及参考答案。练习题及参考答案部分由李文斌、贾宁凤编写。

作者





第一版前言

资产价值的多少及其如何测算是投资（决策）人、企业经理、投资银行家、税务师等市场参与人最需要了解和关心的问题。因为对资产价值的准确判断，是进行成功的资产投融资、资产经营管理、资产咨询服务的基础。而资产评估则是为资产价值的确定提供科学依据的有效手段。我国的资产评估工作起始于国有企业的市场化改革，然而随着社会主义市场经济的日益发展和繁荣，对资产评估的客观需求已经从国有企业的出售、合资合作、股份经营、破产清算等方面，拓展到了企业兼并收购、企业价值的增值经营管理、资本市场上投资人对被投资企业真实价值的分析、不同所有制投资主体的各类资产交易、跨国公司内部转移定价等业务领域。

本教材系统阐述了资产评估的各个方面，内容涉及资产评估的基本理论、基本程序和方法、机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、金融资产评估、流动资产评估、企业价值评估、期权评估方法的应用、资产评估报告



等方面，具有较强的系统性、可操作性，适用于具有经济学和财务管理学基础知识的高年级本科生的教学，以及从事资产评估及其关联事业的人士阅读。

本教材的编写得到北京市教育委员会的资助，并被确定为 2001—2002 年度北京市高等教育精品教材立项项目。参加本教材编写的有晏政、宋斌、戴学珍、蓝颖文、冯春雷、姚春龙、范改荣、柳晓君、李明焱、乔志敏等。许多组织和学者的研究成果为本书的编写提供了极大的帮助，在此致以衷心的感谢！限于我们的学识及所掌握的资料，书中不足之处甚多，祈望读者能够不吝赐正。

作 者

2003 年 5 月于中央财经大学



目 录

第一部分 教学内容

第1章 导论.....	3
第一节 资产概述.....	3
第二节 资产评估的概念及其特点.....	5
第三节 资产评估的目的及假设.....	9
第四节 资产评估的原则	11
第五节 资产的价值类型及评估标准	13
第六节 本书的框架体系	16
第2章 资产评估的程序与基本方法	17
第一节 资产评估的程序	17
第二节 成本法	20
第三节 比较法	28
第四节 收益法	30
第3章 机器设备评估	36



第一节	机器设备评估概述	36
第二节	机器设备的成本法评估	40
第三节	机器设备的市场比较法评估	50
第4章	房地产价格评估	54
第一节	房地产价格评估概述	54
第二节	房地产价格的成本法评估	76
第三节	房地产价格的市场比较法评估	86
第四节	房地产价格的收益法评估	97
第五节	房地产价格的假设开发法评估	103
第六节	在建工程评估	108
第5章	无形资产评估	111
第一节	无形资产评估概述	112
第二节	无形资产的评估方法	117
第三节	专利权和非专利技术的评估	124
第四节	商标权的评估	129
第五节	其他无形资产的评估	131
第6章	金融资产评估	139
第一节	金融资产评估概述	139
第二节	债券的评估	142
第三节	股票的评估	144
第7章	流动资产和其他资产评估	151
第一节	流动资产评估概述	151
第二节	实物类流动资产的评估	154
第三节	债权类及货币类流动资产和其他资产的评估	160
第8章	企业价值评估	165
第一节	企业价值评估概述	166
第二节	企业价值评估的加和法	169
第三节	企业价值评估的收益法	171
第四节	企业价值评估的比较法	179
第9章	期权定价模型在资产价值评估中的应用	185
第一节	期权概述	185
第二节	期权定价模型	190
第三节	实物期权理论	194



第四节	期权理论在资产价值评估中的应用	201
第 10 章	资产评估报告	209
第一节	资产评估报告的基本制度	210
第二节	资产评估报告的基本内容与编制	212
第三节	资产评估报告书的作用及应用	223
第四节	资产评估报告书实例	226

第二部分 练习题

第 1 章	导论	259
第 2 章	资产评估的程序与基本方法	262
第 3 章	机器设备评估	267
第 4 章	房地产价格评估	272
第 5 章	无形资产评估	281
第 6 章	金融资产评估	286
第 7 章	流动资产和其他资产评估	289
第 8 章	企业价值评估	294
第 9 章	期权定价模型在资产价值评估中的应用	299
第 10 章	资产评估报告	301

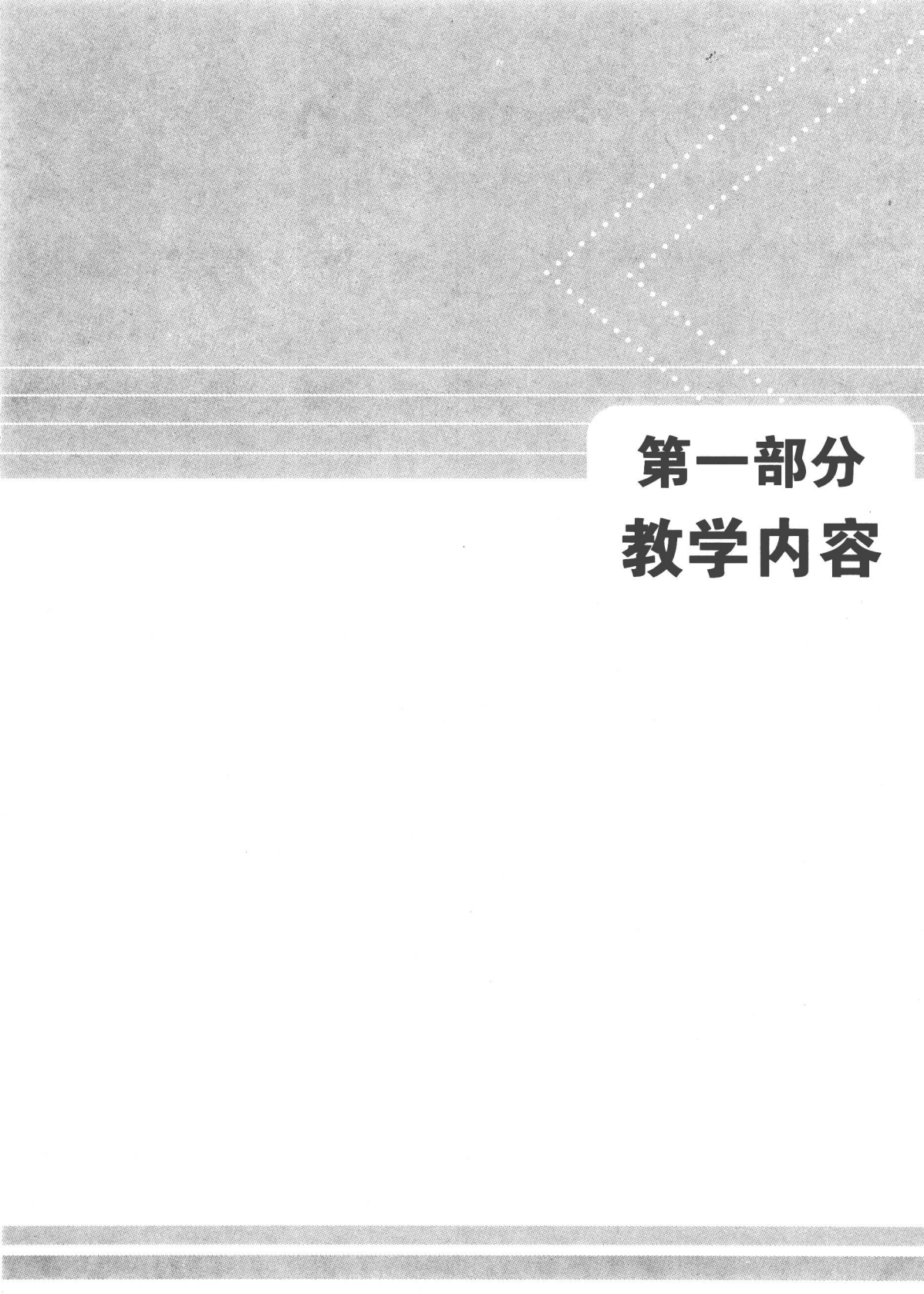
第三部分 参考答案及电子教案

参考答案及电子教案请从以下网址下载 (免费):

www.crup.com.cn/财金部 或 <http://finance.crup.cn>

附录	复利系数公式和复利系数表	309
参考文献		347





第一部分 教学内容



第 1 章

导 论

[本章学习目的]

1. 掌握资产的概念，辨识资产的类型。
2. 理解资产评估的概念，阐明资产评估的特点。
3. 理解资产评估与会计计价的区别。
4. 分析资产评估目的和资产评估价值类型之间的关系。
5. 理解并学会运用资产评估原则。
6. 理解并分析资产评估目的和资产评估假设之间的关系。
7. 掌握资产评估标准。

第一节 资产概述

一、资产的含义

资产是指经济主体拥有或者控制的，能够以货币计量



并给经济主体带来经济效益的经济财物，包括房屋、土地、机器设备等有形物，以及商标权、专利权、特许经营权等无形物。戴维·W·皮尔斯将资产界定为：“具有市场价值或交换价值的一种实体，是其所有者的财富或财产的构成部分之一。经济学家把资产区分为实物资产和金融资产。前者包括诸如工厂设备、建筑物和土地等提供生产性服务和直接为消费者提供服务的有形资产；后者包括货币、债券和股票等能够取得收入或从别人那里取得价值的债权或所有权凭证。”^①关于“资产”与“财产”的关系，康芒斯曾经有过精辟的论断：“财产的经济意义就是‘资产’，而资产的法律意义就是‘财产’。”也就是说，“资产”与“财产”的含义是基本相同的，不过前者多用于经济，而后者多用于法律。^②

二、资产的类型

资产可以按照存在形态、能否独立存在、是否具有综合获利能力等标准进行分类。

（一）有形资产和无形资产

资产按照存在形态可以划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，如机器设备、房地产、河流、森林、矿产等，一般也可以将有形资产的财产权利归属于有形资产。无形资产是指那些没有实物形态的资产，如专利技术、著作权、商标权、商誉等。

（二）可辨认资产和不可辨认资产

资产按照能否独立存在的标准，可以划分为可辨认资产和不可辨认资产。可辨认资产是指能够独立存在的资产。所有的有形资产和除商誉以外的无形资产，都是可辨认资产。不可辨认资产是指不能独立于有形资产而单独存在的资产，商誉是唯一的不可辨认资产。商誉通常是由名称或特许使用的声誉、信誉、历史文化、经验等因素综合形成。由于商誉是不可辨认的资产，因而也无法单独进行转让。

（三）单项资产和整体资产

资产按照是否具有综合获利能力分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件资产，如一台车床。整体资产是由一组单项资产组合而成的具有综合获

① [英] 戴维·W·皮尔斯：《现代经济学词典》，27页，上海，上海译文出版社，1988。

② 参见[美] 康芒斯：《制度经济学（上）》，93页，北京，商务印书馆，1962。黄少安先生认为，财产是产权的客体，是与主体分离的、能够被人们拥有的、有使用价值的稀缺对象；资产是特指用于生产经营活动，以求实现保值和增值目的的财产；资本是为追求利润而投入生产经营活动的资产。从概念的外延上看，三者依次缩小。参见黄少安主编：《国有资产管理概论》，北京，经济科学出版社，2000。



利能力的资产综合体，如一个具有正常经营活动能力或潜在能力的企业的所有资产、一个单独的生产车间。

有形资产、无形资产、可辨认资产、不可辨认资产之间的关系可以用图1—1表示。

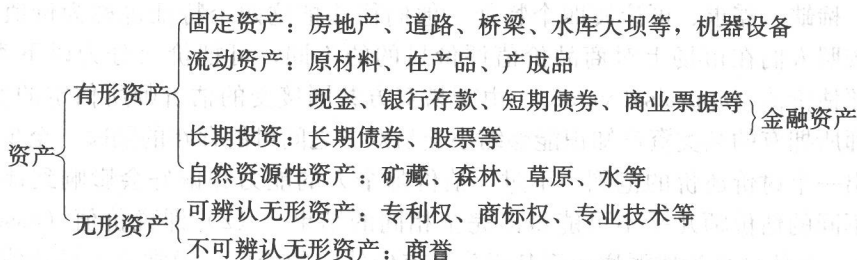


图 1—1 资产分类及关系

第二节 资产评估的概念及其特点

一、资产评估的概念

资产评估是对资产在某一时点的价值进行估计的行为或过程。具体地讲，资产评估是指符合国家有关规定的专门机构和人员，依据国家的有关规定，为了特定的评估目的，遵循适用的评估原则，选择适当的价值类型，按照法定的评估程序，运用科学的评估方法，对特定资产的价值进行估算的过程。

从事资产评估业务的机构和人员，是资产评估工作中的主体，必须符合国家在资产评估方面的有关规定，即具有从事该项业务的行业或职业资格并登记注册。国家的有关规定是指资产评估活动所应当遵守的有关法律、法规、政策文件等，它是资产评估的依据。特定的评估目的，是指资产业务发生的经济行为，它直接决定和制约着资产评估价值类型的确定和评估方法及参数的选择。评估原则即资产评估工作的行为规范，是处理评估业务的行为准则。价值类型是对评估价值的质的规定，它取决于评估目的。评估程序是资产评估业务的工作步骤。评估方法是估算资产价值所必需的特定技术方法。特定资产是待评估的对象。评估主体、评估对象、评估依据、评估目的、评估原则、价值类型、评估程序、评估方法是资产评估工作的八个构成要素。

这里所说的价值，是指资产的经济或交换价值，或者说货币价值，可表述为



同其他商品的交换率。价值的概念不同于价格及成本。价值是对价格的估计。价格是为取得一项资产所实际支付的货币量。成本则是生产一项资产所需要的土地、劳动力、资本和管理等生产要素的货币价值。用来衡量一项资产价值、价格、成本的三个“货币量”很少相等。西方学者一般认为，有价值的商品应具有效用、稀缺、需求、可让渡四个特征，他们往往把这四个特征也称为价值的特征。按照人们在市场上对商品价值评价目的的不同，可把价值分为以下类型：

- (1) 评估价值 (appraisal value)。由交易双方共同接受的估价师所估定的价值。估价师所拥有的某类资产知识能够缩小交易双方之间可能存在的隔阂，至少能够确定出一个讨价还价的范围。不过，估价师个人的能力和偏好会影响到评估结果，不同的估价师几乎不可能得出完全相同的结果。
- (2) 课税价值 (assessed value)。由估税员为摊派税额而基于公平市价估定的价值，通常是市场价值的一定比例。该价值仅用于税收的征缴，与其他价值概念毫无联系。
- (3) 保险价值 (insurable value)，又称实际兑现价值，它用于损坏保险目的，是指在保险合同中规定的资产价值。房地产的这一价值通常与建筑结构的重置成本有关，其中不包括场地、隧道、桩基、地下管道等费用。
- (4) 账面价值 (book value)。一项资产反映在资产负债表上所标明的价值，是会计学上的价值，它等于取得成本加资本改良价值，再减去折旧。账面价值是为实现会计目标而进行处理的，它通常与经济价值之间几乎没有任何联系，它只是曾经在某一时刻代表了市场价值的一种历史价值。
- (5) 资本价值 (capital value)。经营中的固定资本价值。
- (6) 已折旧价值 (depreciated value)。扣除折旧后剩余的价值。
- (7) 经济价值 (economic value)。与一稀缺且可度量的有用物有关的价值。它代表一项资产或索取权为股东提供税后现金流量的基本能力，是一个与未来现金流量密切相关的概念。这个现金流量是通过收益、合同付款及将来某一时刻对资产进行部分或全部清算而产生的。
- (8) 交换价值 (exchange value)。以所要交换的其他物来表示的价值。
- (9) 外在价值 (extrinsic value)。由购买人判定的价值。
- (10) 内在价值 (intrinsic value)。内在于物的固有价值。
- (11) 面值 (face value)。证券上显示的价值。
- (12) 公平价值 (fair value)。对交易各方都公平的交易价格。
- (13) 投资价值 (investment value)。投资者以自己的准则确定的价值，它是指某个或某类投资者为确定目的而进行投资的资产价值。投资价值概念将具有特定投资目的的投资者与特定资产联系起来，注意不要混淆投资价值和投资资产的市场价值。
- (14) 租借价值 (leasehold value)。承租人在租期内确定的价值。
- (15) 清算价值 (liquidation value)。财产所有人被迫接受的低于资产潜在市场价值的价值。这种价值是和需要变现产权人的部分或全部资产及索取权的特殊事件联系在一起的。这

种情况下,变现的时间压力甚至胁迫扭曲了买卖双方作出的价值判断。清算价值取决于资产的通用性和清算期限的限制,资产的通用性越强、对清算期限的限定越宽松,清算价值就越高。(16)抵押借贷价值(mortgage loan value)。这是资产作为借贷担保时采用的价值。该价值通常被认为是不超过该资产担保范围的信贷的最高数额。债权人为了心理上的安全需求,通常将担保价值设置在该担保资产的市场价值之下。(17)外部性价值(nuisance value)。支付给受到外部性妨碍者的价格。(18)潜在价值(potential value)。基于未来事件发生的价值。(19)真实价值(real value)。与潜在价值相对,不包括投机性增值。(20)重置价值(replacement value)。重新建造一相同资产所需的货币总量。(21)出售价值(sale value)。财产出售可能引致的价格。(22)残余价值(salvage value)。在考虑机器设备、建筑物等资产拆除及转移成本的情况下为该资产所支付的价格。(23)投机价值(speculative value)。投资者考虑人口及经济增长等影响因素后的期望价格。(24)使用价值(utility value or value in use)。这是一个主观价值概念,是指特定使用者对特定资产按照特定用途使用时,所能够实现的资产价值,其价值确定以目前和预期用途的收益为基础。同一资产用于不同目的则具有不同的使用价值。(25)净变现价值(net realizable value)。是指在正常的交易中,资产的估计销售价减去销售费用和交易成本后的价值。

二、资产评估的特点

在通常情况下,资产评估具有以下特点。

(一) 时点性^①

所谓时点性是指资产评估是对评估对象(即待评估资产)在某一时(间)点的价值的估算。这一时点是所评估价值的适用日期,也是提供价值评估基础的市场供求条件及资产状况的日期,我们将这一时点称为评估基准日。评估基准日相对于评估(工作)日期而言,既可以是过去的某一天,也可以是现在的某一天,还可以是将来的某一天。比如我们从2006年9月10日至2006年10月2日(评估工作日)要评估一宗房地产的价值,根据委托人(客户)的要求不同,评估基准日既可能是2005年12月18日,也可能是2006年10月10日,还可能是2007年4月25日。具体的评估基准日需要根据客户的资产业务要求,与客户协商确

^① 目前的教科书均称为“现实性”,很容易被误解。笔者以为表述为“时点性”可能更为直观和确切。



定，或者由客户指定。由于资产评估结果（即评估价值）所反映的是在评估基准日这一时点的资产市场供求状况和资产自身状况下的资产价值，因而估价结果具有较强的时效性，很容易过时，这就有可能需要不断地进行更新，以反映最新的市场信息和资产状况。

（二）市场性

资产评估一般要估算的是资产的市场价值，因而资产评估就需要通过对评估基准日的市场实际状况进行模拟，以求评估价值（或说评估价格）尽可能地接近资产在评估基准日的市场价值。评估价值（价格）是否客观，需要接受市场价格的检验，如果二者的差异在允许的范围内，则说明评估结果是比较客观的。市场价格又可以称为交易价格，它是指在市场交易中，特定交易的买卖双方实际成交的货币额。市场价格又可以根据买卖双方交易时所处的地位不同、所掌握的市场信息不同等情况，分为公平市场价格和非公平市场价格。公平与不公平都是相对而言的，公平市场价格对买卖双方来讲都不吃亏（不是凭某一个人的感觉判断的），非公平市场价格对买卖双方来讲，一方占了另一方的便宜。最为公平的市场价格就是市场价值。市场价值是“一资产在公开竞争的市场上出售，买卖双方行为精明，且对市场行情及交易物完全了解，没有受到不正当刺激因素影响下所形成的最高价格”^①。更明确地说，市场价值是最可能的市场交易价格。

（三）预测性

一般来说，一项资产之所以有价值，是因为预期其未来能够产生净收益。一项资产的市场价值是对其未来产生的净收益的现实反映。因而通常是首先对资产预期能够产生的净收益进行预测，然后将各个时期的净收益预测值折现为现值后加总，来估算资产价值。既然是根据预测性假设进行评估，那么最后的评估结果也就带有不确定性。^②

（四）公正性

资产评估服务于资产业务的需要，对于资产业务的任何一方当事人来说，都应当具有独立性。资产评估的目标是为了估算出服务于资产业务要求的客观价值，不应当受到任何人的主观干预。资产评估的公正性表现为：（1）资产评估遵循正确适用的评估原则，依照法定的评估程序，运用科学的评估方法，这是公正性的技术基础；（2）评估主体应当与资产业务及其当事人没有利害关系，这是公正性的组织基础。

^① Byrl N. Boyce, *Real Estate Appraisal Terminology*, Ballinger Publishing Co., 1975, p. 137.

^② 参见 [美] 阿斯瓦斯·达摩达兰：《投资估价》，2 页，北京，清华大学出版社，1999。

