

全国高等院校财经类专业教材  
QUAN GUO GAO DENG YUAN XIAO CAI JING LEI ZHUAN YE JIAO CAI

# 资产评估 教程

刘玉平 主编



中国财政经济出版社

中央财经大学资产评估研究所系列丛书

# 资产评估教程

刘玉平 主编

中国财政经济出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估教程/刘玉平主编. —北京: 中国财政经济出版社,  
2003.3

(中央财经大学资产评估研究所系列丛书)

ISBN 7-5005-6433-3

I. 资… II. 刘… III. 资产评估-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 015154 号

中国财政经济出版社出版

URL: [http // www cfeph com cn](http://www.cfeph.com.cn)

E-mail: [cfeph @ drc gov cn](mailto:cfeph@cec.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

北京中加印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 13 625 印张 323 000 字

2003 年 3 月第 1 版 2003 年 3 月北京第 1 次印刷

印数 1—5 000 定价 23 00 元

ISBN 7-5005-6433-3/F·5616

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

# 前 言

随着社会主义市场经济的发展和经济体制改革的不断深入，资产评估的作用得以充分的发挥，资产评估学科建设得以逐步的完善。

为了适应高等院校本科生、研究生教学需要，我们编写了《资产评估教程》一书。教科书不同于专著，本书力求全面、系统地反映资产评估理论和实践的最新成果，但对于一些学术上争议较大、不成熟的理论和做法，教材中虽有所涉及，但尽可能地求大同，不将作者的个人观点强加于书中。对于一些尚不成熟的内容，诸如矿产资源评估、森林资源评估、旅游资源评估、珠宝首饰评估等，在本书中均未反映，留待修订时再做斟酌。

本书是中央财经大学资产评估研究所系列丛书之一，研究所的专、兼职研究人员参加了本书的编写工作，他（她）们是：陈谦、徐钊、徐红、张燕、荣姝娟、耿星、章陈秋、王志强、张真真以及北方交通大学的肖翔副教授，最后由刘玉平教授总纂、定稿。本书编写中得到中国注册会计师协会以及业内同仁的关怀、支持和帮助，并参阅了大量的资产评估的有关文献，在此表示衷心的感谢。

本书适用于高等院校本科生，研究生使用，也适用于资产评

估中介机构、行业管理部门以及企事业单位的注册资产评估师、管理人员阅读。本书中存在的缺点和不足，恳请读者批评、指正。

作 者

2003 年 2 月 18 日

# 目 录

<b>第一章 总 论</b> .....	( 1 )
第一节 资产评估的涵义.....	( 1 )
第二节 资产评估的对象.....	( 5 )
第三节 资产评估的价值类型.....	( 9 )
第四节 资产评估的假设.....	( 18 )
第五节 资产评估的原则.....	( 20 )
<b>第二章 资产评估的基本方法</b> .....	( 24 )
第一节 市场法.....	( 24 )
第二节 成本法.....	( 27 )
第三节 收益法.....	( 41 )
第四节 资产评估方法的比较和选择.....	( 48 )
<b>第三章 机器设备评估</b> .....	( 53 )
第一节 机器设备评估的特点.....	( 53 )
第二节 机器设备的核查与鉴定.....	( 58 )
第三节 机器设备评估的成本法.....	( 63 )
第四节 机器设备评估的市场法.....	( 90 )
<b>第四章 房地产评估</b> .....	( 97 )
第一节 房地产评估概述.....	( 97 )
第二节 建筑物评估的特点.....	( 101 )
第三节 建筑物评估的方法.....	( 109 )
第四节 土地使用权评估的特点.....	( 144 )

第五节	土地权属及其处置·····	(159)
第六节	土地使用权评估的方法·····	(167)
<b>第五章</b>	<b>无形资产评估</b> ·····	<b>(188)</b>
第一节	无形资产评估的特点·····	(188)
第二节	无形资产评估的收益法·····	(195)
第三节	无形资产评估的成本法·····	(207)
第四节	专利权和专利技术的评估·····	(213)
第五节	商标权的评估·····	(231)
第六节	商誉的评估·····	(242)
<b>第六章</b>	<b>流动资产评估</b> ·····	<b>(252)</b>
第一节	流动资产评估的特点·····	(252)
第二节	实物类流动资产评估·····	(256)
第三节	债权类及货币类流动资产评估·····	(268)
<b>第七章</b>	<b>长期投资和其他资产评估</b> ·····	<b>(277)</b>
第一节	长期投资评估的特点·····	(277)
第二节	有价证券投资的评估·····	(279)
第三节	股权投资的评估·····	(290)
第四节	其他资产的评估·····	(293)
<b>第八章</b>	<b>企业价值评估</b> ·····	<b>(296)</b>
第一节	企业价值评估的特点·····	(296)
第二节	企业价值评估的范围与程序·····	(300)
第三节	企业价值评估的收益法·····	(305)
第四节	企业价值评估的其他方法·····	(336)
<b>第九章</b>	<b>资产评估报告</b> ·····	<b>(342)</b>
第一节	资产评估报告的作用·····	(342)
第二节	资产评估报告的基本内容及其编制·····	(347)
第三节	资产评估报告的利用·····	(354)

---

<b>第十章 资产评估行业管理</b> ·····	(357)
<b>第一节 我国资产评估业发展与管理回顾</b> ·····	(357)
<b>第二节 资产评估业管理模式的选择</b> ·····	(365)
<b>第三节 资产评估准则与行业统一管理</b> ·····	(371)
<b>附录：复利系数公式和复利系数表</b> ·····	(381)
<b>主要参考文献</b> ·····	(424)



---

# 第一章 总 论

## 第一节 资产评估的涵义

### 一、资产评估的概念

资产评估是一项动态化、市场化的社会经济活动，它是市场经济条件下客观存在的经济范畴。在我国，随着社会主义市场经济体制的确立和发展，资产评估作为社会性和公正性活动，在产权转让、企业重组、资产流动等方面，发挥了重要作用，成为社会经济生活中新兴的不可缺少的行业。

一般地说，资产评估是指通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值的经济活动。具体地说，资产评估是指由专门机构和人员，依据国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循适用的原则，选择适当的价值类型，按照法定的程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定和估算的过程。

通过对概念的解释，可以看出，资产评估主要由六大要素组成，即资产评估的主体、客体、特定目的、程序、价值类型和方法。评估的主体是指资产评估由谁来承担，它是资产评估工作得以进行的重要保证；评估的客体是指资产评估的对象，它是对资产评估内容上的界定；评估的特定目的是指资产业务发生的经济行为，直接决定和制约资产评估价值类型和方法的选择；评估的

价值类型是对评估价值的质的规定，对资产评估方法的选择具有约束性；资产评估方法是确定资产评估价值的手段和途径。同时，整个资产评估工作是按一定程序系统进行的。资产评估的要素是一个有机组成的整体，它们之间相互依托，相辅相成，缺一不可。而且，它们也是保证资产评估价值的合理性和科学性的重要条件。

## 二、资产评估的特点

充分理解和把握资产评估的特点，有利于进一步弄清资产评估的实质，对于搞好资产评估工作，提高资产评估质量具有重要意义。一般来说，资产评估具有以下特点：

### （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评定估算。

资产评估基准期是指确定的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的，资产的数量、结构、状态和价值也就不可能长期保持不变。因此，资产评估只能是评估某一时点的资产，它不能完全反映各个时期的资产状况。为了科学实施资产评估，使评估结果具有可解释性，便于客户和公众对其合理利用，必须确定评估基准期。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。

资产评估的现实性表现在以下三个方面：

1. 资产评估直接以现实存在为资产确认、估价和报告的依据，没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束，只需要说明当前资产状况，而不需要说明为什么形成这个状况，以及如何由过去的那种状况变成当前状况。

2. 以现实状况为基础反映未来。

3. 现实性强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者，形式上不存在而事实上存在者，都要以实际上的客观存在为依据来校正。

## （二）市场性

资产评估是来源于市场、服务于市场的活动，其市场性特点表现在市场活动中的资产交易活动发生条件下，资产评估通过模拟市场条件对资产做出评定估算和报告，并且，这一估算和报告结果必须接受市场检验。

## （三）预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能说明现实。现实的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，现实评估价值是不存在的。因此，通常用未来预期收益折算来反映整体资产的现实价值，用预期使用年限和功能来评估某类资产的重置价值，等等，这是预测性特点的现实表现。

## （四）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，它服务于资产业务的需要，而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人的任何一方的需要。公正性的表现有两点：一是资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的，具有公允的行为规范和业务规范，这是公正性的技术基础；二是评估人员通常是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

## （五）咨询性

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。事实上，

资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考，最终的成交价格取决于讨价还价的本领。咨询性除具有上述有限法律责任这一涵义以外，还有另一涵义，即资产评估是职业化专家活动，其表现是一定数量结构的专家组成专业评估机构，形成专业化的社会分工，评估活动专业化、市场化了。这种专门化、市场化的评估业，拥有大量的资产市场信息，能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

### 三、资产评估与会计计价的区别

资产评估有广义和狭义之分，广义的资产评估包括所有涉及资产价值的行为。但是，理论的界定和实践的运用中，我们所称的资产评估是狭义的，反映的是在产权变动、资产流动等资产特定行为下的估价过程。因此，资产评估与会计计价具有明显的区别，表现在以下方面：

#### （一）二者发生的前提条件不同

会计学中的资产计价严格遵循历史成本原则，同时是以企业会计主体不变和持续经营为假设前提的。而资产评估则是用于发生产权变动、会计主体变动或者作为会计主体的企业生产经营活动中断、以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。明确这一区别，一方面说明资产评估并不是、也不能够否定会计计价的历史成本原则，因为其发生的前提条件不同；另一方面说明，在企业持续经营的条件下，随意对企业资产进行评估，以资产评估价值替代资产历史成本计价的做法是缺乏理论依据的。如果随意进行评估，不仅会破坏会计计价的严肃性，违背历史成本原则，还会对企业的成本和收益计算产生不利的影响。当然，资产计价有时也需要根据物价变动情况进行估价（例如我国1992年开始试点，1995年结束的清产核资中的价值

重估),但这种估价要严格按照会计政策的统一规定,并且只是账面价值的调整而已,并不是我们所称的资产评估。

### (二) 二者的目的不同

简单来说,会计学中的资产计价是就资产论资产,使货币量能够客观地反映资产的实际价值量。资产评估则是就资产论权益,资产评估价值反映资产的效用,并以此作为取得收入和确定它在新的组织、实体中的权益的依据。同时,会计学中资产计价的目的是为投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息,资产评估价值则是为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。

### (三) 执行操作者不同

资产计价是由本企业的财会人员来完成的,只要涉及与资产有关的经济业务均需要计价,是一项经常地、大量的工作。资产评估则是由独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构完成的,而且,资产评估工作除需要有资产评估学、财务会计知识以外,还需要具有工程技术、经济法律等多方面的知识才能完成,其工作难度和复杂程度远远超过会计计价。

当然,资产评估与会计计价也是有联系的,会计计价有时需要以资产评估价值为依据,这在会计制度中有相应规定。但资产评估与会计计价毕竟是两个不同的经济范畴,无论在理论上还是实际工作中都必须明确区分。

## 第二节 资产评估的对象

### 一、资产的涵义

资产评估的对象,是指被评估的资产,即资产评估的客体。

什么是资产，却不是轻易可以回答的问题。作为资产评估对象的资产，有的是单项资产，有的则是若干项资产的组合体；有的是某一资产的所有权，有的则是资产的使用权，等等。我国的资产评估对象的确定，最初是以企业为主体进行研究的，当然也不排斥各项独立形态的资产，如房地产等。就企业主体而言，《企业会计准则》中对资产的定义是：“资产是企业拥有和控制的，能以货币计量的经济资源。”从会计学的角度来说，上述定义的资产指的是企业资产负债表中左方的内容，即企业的全部资产。从资产评估角度来说，评估一个企业资产的价值，其客体可以是全部资产，可以是净资产，也可以是普通股权益。显然，上述资产的定义涵括不了这些资产的内容。

对于作为资产评估对象的资产，可以从以下几个方面理解：

#### （一）资产是一种权利

面对众多不同类型和形态的资产，要科学估算其价值，首先应判断其价值的内容。资产是一种权利，同样的资产载体，其权利是不同的。正如《国际评估准则》中指出：从技术上说，被评估的对象是资产的所有权或“所有者的权利”，而不是有形资产或无形资产本身。诸如商标权的评估，其所有权价值和许可使用权价值是不同的。再如有关资源资产评估，涉及到地质、矿藏、森林、旅游资源等。实际上，若要准确地评估这些资源的价值是不容易的，甚至是做不到的。评估者要评估的不是这些资源的本身，而应是这些资源某一方面的权利。

#### （二）资产是一种获利能力

判断和评估一项财产是否是资产，其价值如何，首要问题是判断其是否具有获利能力。如果不具备获利能力，也就不具备资产的特征，也就无所谓价值的存在。资产的价值是由资产所具有的获利能力决定的，不是评估人员评估出来的。评估人员只是采

用适当的方法将其价值反映出来。

### (三) 资产必须为某一主体所拥有和支配

资产作为具有获利能力的权利，必须有其拥有和支配的主体，权属问题也是资产的本质内容，例如有关定理、公式等，是社会共有财富，无从判断其价值。而且，权属模糊不清，就无法界定资产范围，也就无从估算其价值。

## 二、资产的分类

为了科学地进行资产评估，应对资产评估对象按不同的标准进行合理的分类。

### (一) 按资产存在形态分类

按资产存在的形态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，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。会计学中的固定资产，一般是以使用年限在一年以上，单位价值在规定限额以上为标准的主要劳动手段。在资产评估中，固定资产具体是指机器设备、房屋建筑物等，评估时应分别进行，因为它们具有不同的功能和特性。

无形资产是指那些没有物质实体而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产，包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

### (二) 按资产是否具有综合获利能力分类

按资产是否具有综合获利能力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获利能力的资产综合体。

作为资产评估对象的资产，大多具有可确指的存在形态，可以单件、单台地进行评估。例如，我们可以确切地评估厂房、机器设备的单项价值，可以评估确定某项技术专利等无形资产的开发或购置成本。以单项资产为对象的评估，称为单项资产评估。将单项资产评估价值汇总起来，可以求得作为资产综合体的企业的总资产的价值。但是，如果不是变卖单项资产，而是把企业作为商品进行买卖时，一般不能够简单地按单项资产的评估价值和来交易，因而，就存在着有别于单项资产评估的整体资产评估。典型的整体资产一般是一个企业，也可以是某一车间，或者是一组无形资产的综合体。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各单项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

按资产能否独立存在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独立于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、信誉卓越、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，能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，它不能脱离企业的有形资产单独存在，所以称为不可确指的资产。

从西方发达国家资产评估历史分析，最初的资产评估对象主要是不动产，即非货币性长期资产。但随着市场经济的发展和资产评估业务的不断开展，资产评估的对象范围在不断扩大。例如



以美国为代表的资产评估领域，不仅包括不动产评估，评估对象还包括动产、珠宝、机器设备、企业价值等；以英国为代表的欧洲资产评估体系，几乎完全偏重于不动产评估，《国际评估准则》即是以不动产为对象予以规范的。但值得注意的是，最近几年，《国际评估准则》内容在发生变化，1997年的《国际评估准则》中指南3为厂房和设备的评估；2000年的《国际评估准则》中增加了指南4—无形资产评估；2001年版《国际评估准则》中共有10项评估指南，其中指南6为企业价值评估，说明资产评估对象的范围也在不断地丰富和发展。

### 第三节 资产评估的价值类型

#### 一、资产评估的特定目的

资产评估的特定目的指的是被评估资产即将发生的经济行为。同样的资产，因为评估的特定目的不同其评估值也不相同。资产评估的特定目的对资产评估的影响表现在两个方面：一是在什么样的条件下，即资产发生怎样的经济行为时应该评估和可以评估；二是不同的经济行为决定了评估价值类型的差异，引致资产评估结果的差异。

我国资产评估实践表明，资产评估的特定目的主要有：资产转让，企业兼并，企业出售，企业联营，股份经营，中外合资、合作，企业清算，抵押担保，企业租赁，债务重组等等。

1. 资产转让。资产转让是指资产拥有单位有偿转让其拥有的资产，通常是指转让非整体性资产的经济行为。

2. 企业兼并。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、