

全国高等教育财经系列精品教材

Valuation

资产评估学

第2版

主 编 ©朱云松 聂新田



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

全国高等教育财经系

F20-43

33-2

Valuation

资产评估学

014002574

第2版

主 编 ◎朱云松 聂新田

F20-43
33-2



北航

C1688430



经济管理出版社

ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学/朱云松, 聂新田主编. —2 版. —北京: 经济管理出版社, 2013. 8

ISBN 978-7-5096-2574-3

I. ①资… II. ①朱… ②聂… III. ①资产评估 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 173862 号

组稿编辑: 申桂萍

责任编辑: 申桂萍 杨雅琳

责任印制: 黄 铄

责任校对: 陈 颖

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 三河市延风印装厂

经 销: 新华书店

开 本: 720mm×1000mm/16

印 张: 18.25

字 数: 338 千字

版 次: 2013 年 8 月第 2 版 2013 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5096-2574-3

定 价: 42.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

全国高等教育财经系列精品教材

编委会成员名单

顾问：郭道扬（中南财经政法大学教授、博士生导师）
张世贤（中国社会科学院工业经济研究所研究员、博士生导师）

主任：徐仁璋（中南财经政法大学武汉学院副院长、教授、硕士生导师）

副主任：杨锡才（武汉市财政局财政科研所所长、高级会计师）
彭 浪（中南财经政法大学武汉学院财会系副主任、教授）
戴正华（湖北第二师范学院数统学院副院长、教授）
苏 龙（长江职业学院经管学院副院长、副教授）

总主编：彭 浪（兼）

策划：申桂萍（经济管理出版社第六编辑部主任）
肖 雯（武汉市恒曦书业发展有限公司总经理）

总 序

“经济越发展，会计越重要”，这是会计界的一句名言。会计的理论与实践活动随着经济的发展而不断发展，会计教材也要紧跟时代步伐，体现时代的进步与要求。知识经济时代的来临，会计环境和会计工作手段不断变化，对会计专业应用型人才的培养提出了新的要求。

财政部 2008 年发布的《会计改革与发展纲要》（征求意见稿）指出：“要注意引导会计教育，使会计教育与会计改革和发展形成良性互动，不断培育复合型、优秀的会计人才。”目前，会计教育的一个关键问题是会计教材建设，它直接关系到会计人才的培养质量和会计教育改革的方向，也必然影响会计教育改革的成败。

如何编写着眼素质教育、突出应用型特色、重视能力培养、紧跟改革步伐、体现时代特征和就业要求、深受师生欢迎的应用型会计专业精品教材呢？

我们认为，应摒弃过分重视理论知识传授而忽视能力培养的弊端，根据会计课程的教学特点，针对应用型会计专业的教学目标和要求，建立由教育行政部门、出版社、学校、会计学术团体、会计师事务所等共同参与的、高效的、系统的教材运作机制，全面规划、整合资源，精心制定和切实实施教材建设的“精品战略”，全方位运用现代信息化、网络化技术平台，以学生为本，贯彻互动性、启发性和创新性的教学原则，为教师和学生分别建立多媒体、多环节、多层次的“立体化”教材体系。这就是应用型会计专业教材建设应树立的指导思想。

从目前我们调查的情况来看，应用型会计专业教材存在的主要问题表现在以下几个方面：

（1）缺少符合应用型特色的“对口教材”。作为应用型会计专业教材，应更多地体现其理论联系实际，注重对学生实际动手能力的培养，但现有的会计教材，大多侧重于学科知识的系统性，理论阐释较多。尽管有的会计教材也比较注重实践操作的讲解与指导，但从总体上看，教材的编写仍

没有突破传统学科课程的羁绊,尚未形成具有鲜明的、符合应用型特色的课程内容结构体系。

(2) 教材形式呆板。会计教材一般都存在着层次不明、风格陈旧、缺乏个性、内容交叉或重复、脱离实际、针对性不强等问题。教材形式呆板,没有做到图文并茂、形象生动,更没有将“书本教材”转化为“电子教材”,以电子课件的形式组织教学还没有真正走进课堂。

(3) 教材开发单一,与专业教材配套的实践性教学资源严重不足。实践性教学是应用型会计专业教育与人才市场接轨的有效途径。应用型会计专业实践教学一般占总教学时数的25%以上,其教材建设在应用型会计专业教育中也应占有非常重要的地位。而现有的会计教材往往着重于理论教材建设,虽然部分教材书后配有相应的习题集(事实上也是一种理论训练题),但缺乏实践训练的项目和指导内容。至今为止,还没有一套符合应用型会计专业教育特色的“案例实训”系列教材。实践性教材的奇缺已成为制约应用型会计人才培养的“瓶颈”。

(4) 教材内容的更新跟不上会计环境的变化。作为社会科学,会计学的发展及其内容的变革无不受到社会环境的巨大约束和影响。我国改革开放后会计制度的复苏与发展,特别是1993年以来我国会计制度的国际化进程带来的会计教材内容的改革,充分说明了会计环境对会计教材内容的影响。但是,作为紧跟会计环境变化的应用型会计专业教材始终没有及时跟上。

(5) 不能处理好传授知识与培养创新能力的关系。“传道、授业、解惑”是教育的基本职责。专业中亟待解决的问题应该在有关教材中体现,如果教材中仅仅是基本知识和技能的讲解,就不符合应用型会计专业的培养目标和要求。因此,应用型会计专业的教材,应该是传授知识与创新能力培养相结合,至少应涉及创新的思维方式方法的引导,让受教育者领会、掌握创新的基本技能,而采用什么方式、如何处理传授知识与创新能力培养的关系,是需要我们深入研究的问题。

我们认为:从长远看,应加大开发应用型教材的力度,实施“精品战略”,形成理论与实践相结合、主辅教材配套的“立体化”的教材体系。

实施“精品战略”,首先要明确怎样才是“精品”。作为应用型会计专业的精品教材,同时应具有如下几个方面的特征:

(1) 科学性特征。教材结构合理,内容取舍适当,概念表述准确,难易度恰当,举例清晰正确。注意相关课程的联系,科学地体现各科专业教材的内

涵与外延,符合教学规律和学生的认识规律,满足应用型会计专业人才培养的需要。

(2) 实用性特征。教材的实用性特征主要反映在两个方面:一方面是技术实用性,教材内容应贴近会计工作实际,理论的阐述、实验(实训)内容和范例、习题的选取都应紧密联系实际,有鲜明的实践性;另一方面是教学实用性,内容的阐述编排便于组织教学,利于培养学生分析问题和解决问题的能力。

(3) 先进性特征。教材内容能及时跟踪会计法规和制度更替,既反映现代会计理论和信息技术的发展水平,又反映新的人才培养理念,并能灵活适应教学组织形式和教学技术手段的更新与发展。

(4) 规范性特征。教材的版式设计艺术性强,印刷装订质量高,图形、符号、账表、专业术语、操作程序和方法等符合会计准则和会计职业道德规范。

(5) 启发性特征。教材内容有利于引导学生树立正确的人生观、世界观和价值观,有利于培养学生科学的思维方式,启迪学生的创新思维,提高他们运用科学的立场、观点和方法观察、分析和解决实际会计问题的能力。

加强应用型会计专业教材的体系创新,是实施“精品战略”的核心。教材作为知识的载体和教学改革成果的表现物,从一个侧面折射出教育思想的变革。创新是教材特色的灵魂,是表现教材质量的要素之一。因此,只有以创新的思想、创新的模式才能更好地促进高职教材的建设与发展,才能将精品战略落到实处。全面落实教材建设的精品战略不仅要抓好核心教材的建设,同时还应重视相关配套教材的建设。这些配套教材包括实验(实训)教材、各类指导书、习题集、业务处理图册及与现代化教学手段相配套的各类新教材(如PPT课件、CAI课件、多媒体教材、网络教材),等等。

在“精品战略”的指导下,建立“立体化”的教材,是应用型会计专业教材建设的方向。

所谓“立体化”教材,就是立足于现代教育理念和信息技术平台,以传统纸质教材为基础,结合多媒体、多环节、多层次的教学资源,建立包括多种教学服务内容、结构配套的教学出版物的集合。“立体化”教材由主教材、实训教材、教师参考书、学习指导和试题库等组成,包括纸质教材、PPT课件、案例实训资料、案例实训课件、案例实训演示软件、电子教案、电子素材库、电子试题库、网络课程、网络测评系统等部分。其不同于传统教材之处,在于它综合运用多媒体并发挥优势,形成媒体间的互

动,强调多种媒体的一体化教案设计,注重激发学生的学习兴趣,将烦琐的会计工作环节直观清晰地体现出来。

要建设完善的会计专业“立体化”教材,必须做好五个环节的工作:

(1) 教育行政管理部门牵头,进行总体规划,对出版社公开招标,并建立科学的应用型会计专业教材评价体系。

(2) 由中标的出版社牵头组织,相关院校积极配合,整合资源,立项开发,精心设计出整体教学解决方案(教学包),分步实施,集中优秀师资及各种教学素材,力求将专业内容采用最好的“立体化”的表达形式展现出来。

(3) 由出版社加强对教师的培训,介绍“立体化”教材的使用方法,真正发挥“立体化”教材的作用和优势。

(4) 由出版社办好互助的教学网站,使之成为作者、教师、学生和出版社交流信息和进行教学的互动平台,并为“立体化”教材的使用、修订、升级和改版广开言路,汇集真知灼见。

(5) 教育行政管理部门定期进行教材评审,优胜劣汰,不断完善教材体系和提高质量。

教材建设是一个系统工程,教育行政管理部门、学校、出版社、会计学术团体等都应该不断进行教材建设的研究,找准社会对会计人才的需求、应用型会计专业的培养目标和教材三者关系的平衡点。直言之,就是要弄清什么样的教材才能使应用型会计专业能够培养适应社会需要的人才。具体而言,如何设计教材体系,如何选取教材内容,如何理清教材之间、同一教材内部各章节之间的关系,如何把握专业理论的“度”的问题,如何使理论与实训内容有机衔接,如何选择最佳的文字、图形及多媒体等表现形式,如何把握教材的实用性和前瞻性等方面的问题,都是教材建设的重要课题,必须进一步加强研究,并积极地完善落实。

教材建设是一个动态的系统工程,没有最好,只有更好。

编委会

2010年8月

目 录

第一章 概论	1
【学习目标】	1
第一节 资产概述	1
第二节 资产评估概述	4
第三节 资产评估的原则	11
第四节 资产评估假设	13
第五节 资产评估的价值类型和评估目的	16
第六节 资产评估准则	22
【练习题】	29
第二章 资产评估的基本方法	32
【学习目标】	32
第一节 市场法	32
第二节 收益法	39
第三节 成本法	44
第四节 评估方法的比较与选择	56
【练习题】	61
第三章 机器设备评估	64
【学习目标】	64
第一节 机器设备评估概述	64
第二节 成本法在机器设备评估中的应用	70
第三节 市场法在机器设备评估中的应用	89
第四节 收益法在机器设备评估中的应用	93
【练习题】	100

第四章 房地产评估	103
【学习目标】	103
第一节 房地产评估概述.....	103
第二节 房地产价格构成及影响因素.....	108
第三节 房地产的收益法评估.....	114
第四节 房地产的市场法评估.....	122
第五节 房地产的成本法评估.....	126
第六节 房地产的剩余法评估.....	137
第七节 房地产的路线价法评估.....	139
第八节 在建工程评估.....	144
【练习题】	146
第五章 无形资产评估	150
【学习目标】	150
第一节 概述.....	150
第二节 无形资产的收益法评估.....	155
第三节 无形资产的成本法评估.....	159
第四节 专利权和专有技术评估.....	161
第五节 商标权评估.....	166
第六节 其他无形资产的评估.....	171
【练习题】	181
第六章 金融资产评估	184
【学习目标】	184
第一节 金融资产评估概述.....	184
第二节 债券评估.....	186
第三节 股票评估.....	188
【练习题】	198
第七章 流动资产评估	200
【学习目标】	200
第一节 流动资产概述.....	200
第二节 实物类流动资产评估.....	202

第三节 债权类、货币类及其他流动资产评估	211
【练习题】	221
第八章 自然资源资产评估	224
【学习目标】	224
第一节 自然资源资产概述	224
第二节 森林资源资产评估	227
第三节 矿产资源资产评估	232
【练习题】	240
第九章 企业价值评估	243
【学习目标】	243
第一节 企业价值评估概述	243
第二节 企业价值的收益法评估	248
第三节 企业价值的市场法评估	254
第四节 企业价值的成本法评估	257
【练习题】	261
第十章 资产评估报告	265
【学习目标】	265
第一节 资产评估报告概述	265
第二节 资产评估报告书的制作	270
第三节 资产评估报告书的使用	273
【练习题】	275

第一章 概 论

【学习目标】

掌握资产的分类以及资产评估的含义。

掌握资产评估的基本要素。

理解资产评估的目的及价值类型。

理解资产评估的假设与资产评估原则。

了解资产评估准则与资产评估程序。

第一节 资产概述

一、资产的概念

资产是指特定权利主体拥有或控制的、能给特定权利主体带来未来经济利益的资源。

资产评估学里的资产具有以下特征：

1. 特定权利主体既可以是国家机构，也可以是其他组织类型或者个人经济主体通过已获得的排他性权利使用经济资源并使其产生经济效益。
2. 经济主体并不一定总是对资产资源具有完全所有权权利

例如，在我国用于商品房建设的土地的所有权归国家所有，虽然任何经济主体不能取得其所有权，但这些主体可以通过有偿受让土地使用权，并通过使用土地获取利益。资产评估学强调主体对资源的实际控制。

3. 资产是能给经济主体带来经济利益的资源

某科技公司一年前花 500 万元购买了一项手机生产中的专利技术，按当时的预计，应用这项专利生产的产品至少能够持续 5 年为公司带来高额利润。不过，上个月该公司技术人员成功研发出更先进的技术，用此项技术生产出的产品无论在制造成本还是在性能上都明显优于用购买来的专利所生产的产品，于是公司决定停止使用专利而改用自创的新技术。那么，自上个月该专利停用之日起它已经不能给公司带来任何经济利益，这项专利就不应再计入公司的资产了。

4. 资产能以货币衡量

实习生与老板的对话：

老板：我手底下有十几个博士生，他们是公司最优质的资产。

实习生：请问他们值多少钱？

老板：无价之宝。

实习生：无法以货币计量吗？那么他们就不是资产。

二、资产类型

资产评估学对资产的分类与其他学科的分类不尽相同，其分类方式主要如下：

1. 按照资产存在的形态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、工厂加工的产品、房屋等。无形资产是指那些没有实物形态且能给其主体带来持续经济利益的资产，如著作权、商标权等。

2. 按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、单件的资产，如工厂里的一台机床。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，如一条生产线、一个生产车间或者整个工厂。

3. 按资产能否独立存在将资产分为可确指资产和不可确指资产

可确指资产是指能够独立存在的资产。所有的有形资产以及除商誉以外的无形资产都属于可确指资产。不可确指资产是指不能脱离其他资产单独存在的资产，一般专指商誉。对于企业来讲，商誉是受地理位置、企业的市场网络及企业的社会责任、信誉等因素影响而长期形成的，它不能脱离企业而单独存在。

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盈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。

5. 按企业会计制度将资产分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产、递延资产等

此分类方法是直接移植会计对资产分类的方法。评估师一般很少会将会计对资产的分类方法完整照搬到评估事务中,因为评估报告不需要像会计报表那样关注组织内每一项资产变动的细节,它只需要专注于与评估目的相关的事项。但按照会计制度分类的好处是与会计管理的口径相一致,便于评估信息的搜集整理和加工。

【知识链接1】

关于无形资产的对话

办公室主任:既然无形资产没有实物形态,就好像飘浮的云,我们怎么去感知它的存在呢?

财务科长:没有那么神秘吧。无形资产一般会依附在某些有形的介质上。例如,你公开发表了一本小说,你就获得了知识产权。版权本身没有具体形态,但这个权利能通过国家管理机构颁发给你的著作权证等文件来证明,这样你的权利就明确化了。

办公室主任:何以见得它就是资产呢?

财务科长:看定义嘛。首先,小说的著作权归你所有;其次,你对小说拥有的著作权的价值在权利期限内是能以货币计量的;最后,这种权利能给你带来经济利益。三者齐备,符合资产的定义。

办公室主任:这样说来,我的管理知识也是无形资产咯?

财务科长:管理绩效是很多人、很多要素共同作用的结果,很难判定到底是哪个人的哪些特定的知识给公司收益带来了具体多大的变化,就是说无法使用货币衡量你的管理知识的价值,所以你的管理知识……(摇头)

办公室主任:给我发的工资不是公司对我的管理贡献的货币化认可吗?

财务科长:那只是公司对你的综合表现评价的报酬,工资里并没有哪个部分是对你的某一项知识或某一堆知识的贡献的精确回报。而且,你每次用到工作中的知识也并不是完全一模一样的,没有办法准确度量。

办公室主任:这样说来,只要我能将我的知识以货币计量,那我的知识就是无形资产了?

财务科长:好吧,等你找到了计量方法,我们再谈。

在实际操作中，以上分类方法可能会被使用其中一种或被混用。评估师需要根据评估目的，本着适用的原则来取舍。例如，在车间里有几台机器设备需要评估其价值，如果我们只是关注机器在使用过程中创造的价值，那么可能会按照它们是否能独自创造收益来将这些机器以单项资产或整体资产区分开来估算；而如果这些机器是作为企业所有资产价值的一部分来评估的话，它们又有可能被归入固定资产类别。

资产评估活动并不要求对资产做像会计那么严格的分类，资产评估活动并不是每次都需要涉及特定组织内的全部资产。

为了方便评估学相关方法的讲授，大致将资产做如下分类（见图 1-1）：

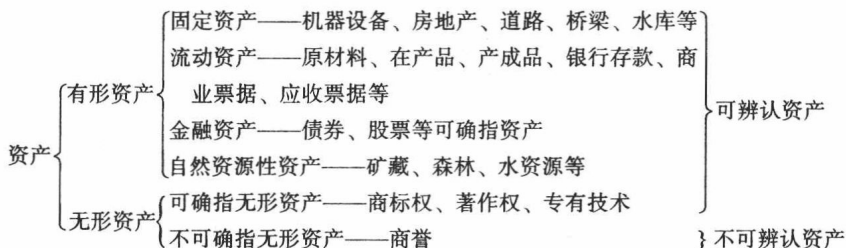


图 1-1 资产分类及关系

第二节 资产评估概述

一、资产评估的概念

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。

二、资产评估学中的价值

资产评估学中的价值在大多情形下指的是交换价值的概念，它反映资产变更其所有权人所对应的货币数量的关系。但资产评估学中的价值不是一个历史

数据或事实，它只是专业人员根据特定的价值定义在特定时间内对资产交换应该具有的货币数额所做的估计值。

另外，资产评估活动的目标是判断评估对象的客观价值，而不是确定其实际成交价格。

三、资产评估与以历史成本为计量属性会计计价的区别

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指的是企业的资产，而资产评估对象中的资产并不局限于企业，凡是引起资产评估行为的经济事项所涉及的资产都是资产评估对象。资产评估与会计计价活动的具体区别如下：

1. 历史成本与现行市价的区别

会计师注重历史成本而评估师更关注资产的现时价值（这个“现时”是指资产评估活动事先确定的某一时点）。例如，对于房产的计价，传统会计师会记录房产的取得成本，然后每年通过折旧将房产的原始成本调整为期末净值。评估师在估算房产的现时价值时，需要关注资产的市场情况以及外部环境条件的变化，因为大部分房地产在转让或出售时的交易价格会参照当时当地市场类似房地产的交易价格，而这个价格可能与通过会计折旧后的账面净值相差很大，它甚至有时还会高过房产的账面原值。

2. 账面资产与全部资产的区别

资产评估中的资产泛指能为其经济主体带来经济利益的经济资源，而会计计价中的资产仅限于反映在财务报表中的经济资源，会计强调资金投入和运用以后形成的结果，而将一些在现实中存在但却未耗费经济主体资金成本的资产排除在外，如历史上政府无偿划拨给企业的土地以及商誉等，这些资产在会计账簿上并没有记录，所以找不到它们的价值大小。但显然它们符合资产评估学中资产的定义，资产评估学可对它们的价值做出估算。

3. 单项资产与整体资产的区别

会计主要对单项资产进行核算，资产评估更重视整体资产带来的整体收益。会计的职责主要是反映和监督，它关注单项资产创造的价值，却忽略了资产之间的协同作用，所以会计中的整体资产就是各单项资产之和。资产评估的主要目的是为了资产保全或产权变动，它更注重资产之间的协同作用带来的实际利益。因此，资产评估中的整体资产并不是各单项资产的简单汇总，它强调利益产出的完整性。

4. 操作者和总体目标不同

会计是组织内的财务人员的工作，而评估工作主要由第三方独立机构来完

成。会计工作的总体目标是为组织的经营管理服务，它反映和监督组织的经营活动；资产评估的总体目标主要是为资产交易服务，它是对资产在某一时点价值的判断，估算和咨询是资产评估的基本职能。

【知识链接2】

小芳需要资产评估吗

小芳3年前开了一家复印打字社，看着越来越兴隆的生意，小芳心里想：三年辛辛苦苦挣的钱，添置了几项设备，又重新装修了店面，好像没几个钱落到口袋里啊，这几年我到底赚了多少钱呢？是不是要找个资产评估师来帮我评估一下呢？

小芳找到一家评估事务所咨询此事。

评估师：如果你只是想弄清自己挣了多少钱，是不需要资产评估的，只需要查一下你的会计账算一下就知道了。

小芳：那什么情况下才要进行资产评估呢？

评估师：如果说你要卖掉你的打印社或者将打印社与他人合伙经营就需要评估。一般来讲，产权不发生变动就不需要资产评估。

小芳：为什么产权发生变动就需要进行资产评估而不变动就只需查一下会计账呢？

评估师：比如说你要卖掉打印社，需要他人来接手你现在的资产，他人该出多少钱接手这些资产呢？通常他会参照社会上大多数人买跟你现有资产成色、功能相当的资产花了多少钱来认定你的资产的价值。当然对他人的出价你也有可能不愿接受，这就需要有一个比较公正专业的第三方按市场行情来确认了。

小芳：就是说如果我要卖打印社就需要请专业的评估公司，对吧？

评估师：需要评估，但不一定非要请专业的评估公司不可。因为打印社规模很小，设备也很少，基本上只需要请一个懂行的人来鉴别一下，然后买卖双方参照旧货市场价格协商定个价就行了。请专业的公司费用较大，不合算。

小芳：如果是大的打印社转让是不是就一定需要专业公司评估呢？

评估师：可以肯定的是，如果这个转让的企业是国有的，不论大小，一定需要有资格的评估机构出具专业的评估报告。至于在什么情形下需要强制进行专业资产评估而又有哪些情形可以由企业自行决定是否要进行资产评估，这些规定你可以看看相关文件。