



资产评估学

ZICHAN PINGGUXUE

(第三版)

主 编 ◎ 徐兴恩

资产评估学

ZICHAN PINGGUXUE

(第三版)

主 编 © 徐兴恩



首都经济贸易大学出版社
Capital University of Economics and Business Press

· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学/徐兴恩主编. —3 版. —北京:首都经济贸易大学出版社,2013.3

ISBN 978 - 7 - 5638 - 1255 - 4

I. ①资… II. ①徐… III. ①资产评估—高等学校—教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 082868 号

资产评估学(第三版)

主编 徐兴恩

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

网 址 <http://www.sjmcb.com>

E-mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京市泰锐印刷有限责任公司

开 本 787 毫米×980 毫米 1/16

字 数 325 千字

印 张 18.5

版 次 2005 年 2 月第 1 版 2006 年 8 月第 2 版

2013 年 3 月第 3 版 2013 年 3 月总第 11 次印刷

印 数 28 001 ~ 31 000

书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 1255 - 4/F · 717

定 价 29.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

第三版前言

现代资产评估自 20 世纪 80 年代中期被引进中国后,经历了 20 余年的时间,已取得长足的发展。现代市场经济中,资产评估在维护市场秩序、保障各类产权交易主体利益方面发挥了重要作用。资产评估行业也经历了从无到有、从小到大的发展过程,现已成为我国发展迅速的新兴中介服务行业。市场经济大发展过程中既需要高素质的专业资产评估人员,也需要大批了解资产评估理论和法规知识的其他相关专业人员,如生产要素市场、产权交易市场、房地产市场等领域以及从事经济、管理、财务、会计、税务、金融、证券等工作的专业人员都需要对资产评估业务有所了解和掌握。因此,普及和强化评估教育就成为一种现实的迫切需要。

《资产评估学》是《高等院校会计学专业精品系列教材》之一。这次修编,根据评估业务和理论的发展特别是根据新的评估准则对第二版作了较大幅度的修改、增补和完善。本书编写力求理论联系实际,较为全面地介绍资产评估的基本概念、基本原则、基本原理以及程序和方法,使学习者能打下一个较好的理论基础,并对评估实践有所了解和把握。

本书适用于经济类、管理类本专科生的教材用书,也可作为研究生的学习参考用书。

本书由徐兴恩教授和胡著伟教授担任主编,负责全书的大纲设计、总纂定稿。各章编写安排为:第一章、第二章由徐兴恩执笔;第四章、第五章由胡著伟执笔;第六章、第七章由郭苗红执笔;第三章、第八章、第九章由杨伯坚执笔;第十章由朱瑞华执笔。

本书的编写参考了有关专家教授编著的教材和专著,在此表示衷心的感谢!由于编者学术和实践经验的限制,本书难免存有缺点和错误,敬请广大读者批评指正。

前言

现代资产评估自 20 世纪 80 年代中期被引进我国后,已经历了二十多年的时间,并且取得了长足的发展。在现代市场经济中,资产评估在维护市场秩序、保障各类产权交易主体利益等方面发挥了重要作用。资产评估行业也经历了从无到有、从小到大的发展过程,现已成为我国发展迅速的一个新兴中介服务行业。在我国市场经济大发展的过程中,既需要高素质的专业资产评估人员,也需要大批了解资产评估理论和法规知识的其他相关专业人员,如生产要素市场、产权交易市场、房地产市场等领域,以及从事经济、管理、财务、会计、税务、金融、证券等工作的专业人员。因此,强化资产评估教育就成为一种客观的需要。

《资产评估学》是《高等院校会计学专业精品系列教材》之一。本书力求理论联系实际,较为全面地介绍了资产评估的基本概念、基本原则、基本原理以及程序和方法,使学习者能打下一个较好的理论基础,并对评估实践有所了解和把握。

本书可作为经济类、管理类专、本科学生的教材用书,也可作为研究生的学习参考用书。

本书由徐兴恩教授主编,负责全书的大纲设计、总纂定稿;由胡著伟、杨伯坚担任本书副主编,协助主编做了大量相关工作。各章执笔编写者分别为:第一章、第二章,徐兴恩;第三章,赵克罗;第四章、第五章,胡著伟;第六章、第七章,郭苗红;第八章、第九章,杨伯坚;第十章,朱瑞华。

本书在编写中参考了有关专家、教授编著的教材和专著,在此表示衷心的感谢!由于编者学术和实践经验的限制,本书难免存在不足之处,敬请广大读者批评指正。

编 者

2004 年 12 月 30 日

目 录

1	第一章 总论
2	第一节 资产评估的内涵
8	第二节 资产评估的目的与价值类型
12	第三节 资产评估的假设与原则
15	第四节 资产评估准则
18	第五节 资产评估程序
24	第六节 资产评估管理
31	复习思考题
32	第二章 资产评估的基本方法
33	第一节 市场法
38	第二节 收益法
42	第三节 成本法
49	第四节 评估方法的选择与配合
52	复习思考题
52	练习题
54	第三章 流动资产评估
55	第一节 概述
58	第二节 实物类流动资产的评估
64	第三节 货币性资产、债权类资产及其他流动资产的评估
69	复习思考题

目 录

69	练习题
70	第四章 机器设备价值评估
71	第一节 概述
78	第二节 机器设备评估的市场法
81	第三节 机器设备评估的收益法
82	第四节 机器设备评估的成本法
96	复习思考题
96	练习题
98	第五章 房地产评估
99	第一节 概述
104	第二节 土地使用权评估
128	第三节 房屋建筑物和在建工程的评估
139	复习思考题
140	练习题
142	第六章 长期投资及长期待摊费用评估
143	第一节 长期投资概述
145	第二节 债券评估
148	第三节 长期股权投资评估
155	第四节 长期待摊费用评估
156	复习思考题

目 录

157	练习题
158	第七章 资源资产评估
159	第一节 概述
163	第二节 矿产资源评估
173	第三节 森林资源评估
181	复习思考题
182	练习题
183	第八章 无形资产评估
184	第一节 概述
191	第二节 专利权和非专利技术的评估
197	第三节 商标权的评估
202	第四节 商誉的评估
206	第五节 计算机软件评估
212	第六节 其他无形资产评估
214	复习思考题
215	练习题
217	第九章 企业价值评估
218	第一节 概述
223	第二节 企业价值评估的市场法
225	第三节 企业价值评估的收益法

目 录

234	第四节 企业价值评估的成本加和法
235	复习思考题
236	练习题
237	第十章 资产评估报告
238	第一节 资产评估报告的基本概念及基本制度
245	第二节 资产评估报告的编制
256	第三节 资产评估报告的复核与应用
258	复习思考题
259	附录一 资产评估准则——基本准则
262	附录二 资产评估职业道德准则——基本准则
265	附录三 复利系数表
283	参考文献



第一章

总 论

本章提要

本章主要阐述资产评估的内涵、资产评估的特定目的与价值类型、资产评估的假设与原则、资产评估准则、资产评估程序以及资产评估管理等内容。旨在界定和明确相关概念、相关基本理论和重要的资产评估管理法规等,以期读者对资产评估实践和本书的内容体系有一个总括的认识和把握。



第一节 资产评估的内涵

一、资产评估的概念

(一) 资产及其分类

在会计理论中,资产是指由过去的交易或事项形成并由特定的经济主体拥有或控制的资源,该资源预期会给该经济主体带来经济利益,包括各种财产物资、债权和其他权利。资产具有以下特性:第一,资产能直接或间接地给经济主体带来经济利益。资产之所以成为资产就在于其能够为企业等经济主体带来经济利益。如果某项资产不能带来经济利益,那么就不能被确认为资产,如收不回来的应收账款、报废的固定资产等。第二,资产为经济主体所拥有,或者即使不为经济主体所拥有,也是为经济主体所控制,这样就能够排他地从资产中获取经济利益。第三,资产是由过去的交易或事项所形成,资产必须是现实的资产,而不能是预期的资产。只有过去发生的交易或事项才能增加或减少经济主体的资产,而不能根据计划中的经济业务来确认资产。第四,资产必须能以货币计量,即资产价值能够运用货币进行计量,否则就不能被确认为资产。

在资产评估中,资产业务(商品交易)的本质不是物品物质的转移,而是权利的转让。在国际评估准则中,资产的含义并不等同于会计中的资产含义。资产评估中的资产是指未来可能为其所有者或使用人带来经济利益的资源,因而强调被评估资产的获利能力和某种权利。例如,在会计学中没有予以确认的自创商誉、销售网络等无形资产都是评估范围内的企业资产。

为了科学地进行资产评估,可对资产按照不同的标准进行适当的分类。

1. 按资产存在的形态分类,可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指具有实物形态的资产,包括机器设备、房屋建筑物等。无形资产是指没有实物形态,但能为经济主体带来超额利润的资产,如专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

2. 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,如企业生产过程中的机器设备、厂房等。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产,如办公设备等。

3. 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。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。

另外,上述除商誉以外的有形和无形资产,又称为可确指的资产,即能独立存在的资产。不能脱离经济主体的有形资产而独立存在的资产,如商誉,则是不可确指资产。

不同类别的资产,因其功能和特性不同,因此,采用的资产评估方法将会有所不同。

(二)资产评估的定义

资产评估就是对资产价值进行评定和估价。然而,由于人们认识问题的出发点和水准不尽相同,致使人们对“资产评估”有着各自不同的理解。因此,有必要对资产评估的科学内涵作出明确的限定。

资产评估,是指经国家认定资格的资产评估机构和人员,根据特定的评估目的和评估对象,按照国家法律法规和资产评估准则,遵循一定的原则、程序,采用适当的评估方法对评估对象进行价值评定和估算的社会经济活动。

从上述论述可知,资产评估概念包含若干要素,如资产评估的主体、客体、目的、依据、原则、程序、方法等。对此,将在下面述及。

(三)资产评估与相关概念的关系

1. 资产评估与清产核资的关系。一般意义的清产核资,是指企业等经济主体(以下以企业为例)的所有权人对企业的各类资产(包括有形资产和无形资产)、所有者权益、负债进行确认的过程。对企业进行清产核资是企业所有权人在不对企业进行直接管理的前提下掌握企业经营状况的有效手段。对于国有企业来说,清产核资是指国有资产监督管理机构根据国家专项工作要求或者企业特定经济行为需要,按照规定的工作程序、方法和政策,组织企业进行账务清理、财产清查,并依法认定企业的各项资产损益,从而真实反映企业的资产价值和重新核定企业国有资本金的活动。为了加强对国有企业资产的监督管理,规范国有企业清产核资工作,国有资产监督管理委员会先后颁布了《企业国有资产监督管理暂行条例》、《国有企业清产核资办法》等法规、办法。

现实经济生活中,许多人对资产评估和清产核资两个术语不作区分,认为二者是一回事,其实不然。

资产评估与清产核资的联系主要表现在:二者一般都需要进行资产清查并重新确定资产账面价值,使之账实相符,都会对资产管理产生积极作用。而且,在按分类、分项对企业资产评估时,清产核资还是资产评估必不可少的基础工作。

资产评估与清产核资的区别主要表现在:第一,工作目标和内容不同。资产评估的目标主要表现为针对特定目的评估出公允的资产价值,以适应资产合理流动和产权交易的需要。其内容不仅包括有形资产,还包括无形资产。清产核资的工作目标主要表现为摸清家底,做到“账实相符、账账相符”,明确产权,处理积压,挖掘潜力,提高资产使用效益。其内容一般是限于有形资产。第二,工作主体及效用不同。资产评估强调由具有执业资格的评估机构和评估人员进行,并遵循法定程序和科学方法来进行评



定估算,其评估结果具有客观公正性。清产核资一般是在所有者或上级主管部门的监督指导下由企业经营管理人员和相关人员来进行的,其结果的准确性及客观公正性较之资产评估要弱一些。第三,理论基础和计价依据不同。资产评估是以市场化、动态化的会计计量理论为基础,把企业资产视为商品,不仅考虑资产本身的价值,而且更大程度上还要考虑资产使用的效益及其时间价值,从而要求根据不同的评估对象和特定目的选择不同的计价依据。而清产核资工作以相对静止的资产计价理论为基础,考虑的只是资产本身的价值,多以历史成本为计价依据(需要重估其价值的资产除外)。第四,工作的普遍性不同。资产评估只是发生在产权转移或资产流动时才需要进行的。而清产核资作为加强企业资产管理和改善企业管理的一项基础工作,是所有企业需要普遍进行的。

2. 资产评估与会计计价的关系。具体表现在二者的联系与区别上。

二者的联系:资产评估离不开会计计价,会计计价有时需要以评估价值为依据对资产的账面价值进行调整。

二者的主要区别:第一,执行主体及时间不同。如前所述,资产评估是由具有执业资格的评估机构和评估人员,在企业发生产权转移或资产流动时进行的。而会计计价则是由本单位的财会人员对企业拥有或控制的资产进行的一项经常性的、大量的、反复的计价工作。第二,前提条件不同。会计计价是以会计主体持续经营为前提,遵循历史成本计价原则。当然,会计计价有时也需要根据物价变动情况进行估价,但要严格按照有关法规的规定,并且只作账面价值调整。而资产评估则一般是在会计主体变动或会计主体的生产经营活动中断,以持续经营为前提的会计计价无法反映企业资产价值时的估价行为。第三,目的不同。会计计价的目的是通过财务报表向企业的所有者、债权人、管理者等提供资产及其变动信息。资产评估是在对企业资产进行定量、定性分析的基础上,对资产的价值和预期收益所作出的公允的评价和估算。第四,方法不同。会计计价要求严格按照固定模式和操作程序进行,如按照原始成本/稳定币值模式对资产进行确认、记录、计算。资产评估没有固定的模式,有时也要运用一些与会计计价相同的方法,但资产评估特有的成本法、收益法、市场法将被广泛使用。当遇到复杂问题时,就需要评估人员进行调查、分析、判断和协商。

3. 资产评估与会计、审计的关系。具体表现在相互之间的联系与区别上。

资产评估与会计的联系:首先,资产评估要经常利用、参考会计数据,如在对企业价值进行评估时,评估人员必须利用企业财务报表、有关财务指标以及财务预测数据等。其次,在企业联合、兼并、重组等产权变动情况下,资产评估结果是产权变动后企业重新建账、调账的重要依据。《公司法》规定,投资方以非货币资产投资应当进行资产评估,并以资产评估结果为依据,确定投资数额。



资产评估与审计的联系:经过审计后的企业财务报告及相关数据是资产评估的依据;资产评估中的资产清查程序、审计方法被广泛使用;在对流动资产和负债的评估中,大部分都是借鉴审计方法进行的。

资产评估与会计的区别:会计的目标是为广大会计信息使用者提供真实、准确的会计信息;资产评估的目标是为资产交易和产权变动服务。会计主要是以历史成本为计价依据;而资产评估主要是以市场价值为计价依据;资产评估方法较之会计方法要广泛,除会计方法外,预期收益折现方法、市场售价类比方法等均可运用于资产评估。

资产评估与审计的区别:审计是对企业财务报告所反映的企业财务状况和经营成果的真实性、准确性作出事实判断的专业活动,起到公证财务报告是否真实可靠的作用;资产评估是适应资产交易、产权变动的需要,为评估委托人的被评估资产作出价值判断的专业活动,一般仅起到咨询服务的作用。审计人员在审计过程中,要贯彻公正、防护和建设三大专业原则;而资产评估人员在评估过程中,则必须遵循供求、替代、贡献、预期等基本经济原则。审计主要是对会计报告的审查,审计对业务的处理标准与会计一致,而与资产评估的处理标准则有很大的区别。

二、资产评估的基本要素

从资产评估的概念可知,资产评估有八大要素构成,即资产评估的主体、客体、目的、依据、原则、程序、价值类型和方法。

(一)资产评估主体

资产评估主体指从事资产评估的机构和人员,他们是资产评估的主导者,即具有资产评估资格的中介机构 and 注册资产评估师。国务院颁布的《国有资产评估管理办法》中对资产评估主体作了明确规定:持有国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书的资产评估公司、会计师事务所、审计师事务所、财务咨询公司,或经国务院或省、自治区、直辖市人民政府国有资产行政主管部门认可的临时机构,均可接受资产占有单位的委托,从事资产评估业务。我国对资产评估人员实行注册登记管理制度,凡按规定通过考试,取得中华人民共和国注册资产评估师《执业资格证书》,并经注册登记的人员,即可从事资产评估业务。注册资产评估师应遵循有关法律、法规执行资产评估业务,注册资产评估师只能在一个资产评估机构执业并独立行使签字权利,不允许他人以本人名义签字。注册资产评估师对签署的资产评估报告书的真实性、客观性、公正性负责,并承担相应的法律责任。

(二)资产评估客体

资产评估客体指被评估的资产,也称评估对象。既可以针对单项资产进行,也可以针对企业总体资产进行。前者称为单项(分类)资产评估,后者称为综合评估。有必要



指出的是,对作为评估对象的“资产”,首先必须鉴定该项资产是否存在;其次,要核实、鉴定产权的合法性、有效性,确认产权是资产评估的重要工作,如果不先确认委托方拥有资产权益的性质、程度,就无法进行资产评估。

(三)资产评估目的

资产评估目的指由资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求,或资产评估结果的具体用途。换句话说,资产评估目的是为资产业务提供公平的价格尺度,维护资产业务各方的合法权益,以保证资产市场及其资产业务正常运作,往往用所服务的资产业务类型来表示,即资产评估的目的是资产评估所服务的经济业务的具体类型。我国现行资产评估所服务的主要经济行为类型有: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、外商投资财产鉴定、企业清算、资产租赁、资产抵押、资产担保、实物验资等。无论资产业务的性质如何,只有资产评估的结果能满足资产业务的实际需要时,资产评估这项经济活动才具有实际意义。在评估过程中,必须根据资产业务类型,选择相适应的价值类型、评估程序和方法,以保证评估结果与资产业务的实际需要相一致。

(四)资产评估依据

资产评估依据指资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及收费标准和其他参考依据。

(五)资产评估原则

资产评估原则指资产评估的行为规范,是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则,包括真实、科学、可行等原则。

(六)资产评估程序

资产评估程序指资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序。包括:明确资产评估业务基本事项;签订资产评估业务约定书;编制资产评估计划;资产勘察与现场调查;收集资产评估资料;评定估算;编制和提交资产评估报告书;资产评估工作档案归档。严格按照科学的程序进行评估是减少误差、确保评估质量的基本条件。

(七)资产评估价值类型

资产评估价值类型指对评估价值的质的规定,即适用于评估价值的计量尺度类型。评估工作应根据资产业务类型选择适用的价值类型,以保证资产评估结果的价值内涵和计价基础与资产业务的要求相适应。

(八)资产评估方法

资产评估方法指资产评估所运用的特定技术,是分析和判断资产评估价值的手段和途径。如,市场法、收益法等。

上述资产评估要素相互依存、相辅相成,共同构成科学的资产评估体系。



三、资产评估的特点

资产评估具有以下几个方面的特点:

(一)动态性

资产评估工作动态化表现在两个方面:其一,评估时,不仅考虑现有资产目前的价值,还要考虑其可能实现的预期收益;其二,资产评估不仅在经营者取得资产时进行,必要时还可以在经营过程中和经营终止后进行再评估。

(二)市场性

企业资产评估一般发生在产权转让或资产流动时,此时,企业资产事实上已成为商品,企业资产市场乃至企业市场的开辟已成为客观趋势,伴随着资产流动和产权转让的资产评估工作正是在这一市场中进行的。

(三)公正性

资产评估行为服务于资产业务的需要,而不是服务于当事人的任何一方的需要。资产评估按公允、法定的准则和规程进行,公允的行为规范和业务规范保证了资产评估的公正性。评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者,为资产评估的公正性提供了组织保证。

(四)专业性

从事资产评估业务的机构是由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。这样,资产评估机构形成专业化分工,使得评估活动专业化,也使得评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断建立在专业技术知识和经验的基础上。

(五)咨询性

资产评估的结论可以为资产业务提供专业化估价意见,在资产交易中由当事人作为要价和出价的参考。最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

在实际工作中,评估机构有时接受公检法机构委托,对处于刑事案件或经济纠纷中的标的物进行价值估算,其评估值最终作为定罪量刑或者民事赔偿的依据,评估师作为专家证人,其评估结论具有鉴证的作用。所以,资产评估的咨询功能是其一般特点,而在特殊业务中,资产评估具有鉴证的功能。

四、资产评估在市场经济中的功能

资产评估发挥其自身的功能,对市场经济的发展和完善具有重要作用。

(一)可以为资产业务提供公正的价值尺度

资产评估最基本的功能是通过资产的现时价值进行评定和估算,为资产业务提



供公正的价值尺度。在市场经济条件下,在生产要素、产权等生产条件由市场配置的情况下,资产评估可以为各项资产业务提供与之相适应的价值尺度,从而保证资产业务的顺利执行。

(二)可以优化资源配置

资产评估是生产要素、产权进入市场的必要条件。科学规范的资产评估,不仅可以维护交易双方的合法权益,保证资产市场、产权市场的有序运行,而且可以为资产和产权的配置提供正确信号,从而起到优化资源配置的作用。另外,由于资产业务往往有多种途径,在资产评估中按最优使用原则对资产的价格进行估算,有利于资产的优化配置和流动。

(三)可以维护产权主体的合法权益

在产权变动过程中,既需要维护资产所有者的所有权,又需要维护经营者的法人财产权。资产评估在产权变动过程中通过公正地界定与资产有关的各方的资产份额及其价值量,可以维护各产权主体的合法权益。

(四)可以促进对外开放

在中外合作、合资、经营过程中,按照国际惯例投资公平作价是正确处理投资各方权益关系的基本原则。通过资产评估机构提供的符合国际专业水平的评估服务,可以有效地吸引外资流入,促进对外开放。

第二节 资产评估的目的与价值类型

一、资产评估的目的

在第一节“资产评估要素”中,已对资产评估目的的定义等内容作了介绍,在此仅就“一般目的”和“特定目的”进行论述。

(一)资产评估的一般目的

资产评估的一般目的是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为对资产价值的估计和判断的社会中介活动,它一经产生就具有为委托人以及资产交易当事人提供合理的资产价值咨询意见的功能。如果不考虑资产交易或引起资产评估的特殊需要,资产评估所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。公允价值与相关当事人的地位、资产状况及资产所面临的市场条件相吻合,并且没有损害各当事人的合法权益。