

国家级一流本科专业建设·公共管理教学用书
普通高等教育“十一五”国家级规划教材

资产评估学教程

(第7版)

朱 萍 刘 伟 主 编
朱 良 副主编

图书在版编目(CIP)数据

资产评估学教程 / 朱萍, 刘伟主编. -- 7 版.
上海: 上海财经大学出版社, 2025. 8. -- (国家级一流
本科专业建设). -- ISBN 978-7-5642-4699-0
I. F20
中国国家版本馆 CIP 数据核字第 2025H2W621 号

☐ 责任编辑 李嘉毅

☐ 封面设计 张克瑶

资产评估学教程

(第 7 版)

朱 萍 刘 伟 主 编

朱 良 副主编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市中山北一路 369 号 邮编 200083)
网 址: <http://www.sufep.com>
电子邮箱: webmaster@sufep.com
全国新华书店经销

上海华教印务有限公司印刷装订
2025 年 8 月第 7 版 2025 年 8 月第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16 28.5 印张(插页:2) 640 千字
印数:311 001—321 000 定价:59.00 元

前言

FOREWORD

《资产评估学教程》第6版自2020年6月出版以来至今已有五年了。为了使我们的教材能够全面反映目前最新的资产评估理论和实务发展情况,我们对《资产评估学教程》第6版进行了修订。

第7版的主要修订如下:一是每章增设了学习目标、思维导图和本章小结三个部分的内容。学习目标涵盖了知识目标和思政目标两个维度;思维导图展示了本章的主要知识点及其关联,让读者能窥一斑而见全豹;本章小结方便读者回顾本章的基础知识点、重点和难点。二是不同程度地更新了各章的教学示例、教学案例和思考题,并增设了二维码以便读者查阅参考答案。三是对第一、二、三、五、十章的内容进行了较大篇幅的更新。具体来说:第一章主要对资产评估概念和要素做了更新,完善和丰富了资产评估概念和要素的表述;第二章对第二节和第三节做了较大调整,关于价值类型和评估假设的表述更符合目前的主流说法;第三章对成本法的表述进行了更正;第五章根据市场和行业的变化更新了关于房地产特性、房地产价格及其影响因素的论述,精简了假设开发法的细节论述并补充了对实物期权价值的论述,删减了第6版中关于路线价格法的相关内容;第十章在保持原有框架的基础上,对内容做了较大修改,按照不同企业价值评估方法的技术思路、基本步骤和核心参数处理对原有内容进行了调整和补充,并增加了一节以介绍期权法在企业价值评估中的应用。

除了以上重要修订之外,各章均结合最新发展更新了相关表述和前沿发展内容,如第八章和第十章分别增加了数据资产和自2020年以来中国资产评估协会制定的相关资产评估准则内容的介绍。

《资产评估学教程》第7版由朱萍、刘伟任主编,朱良任副主编。各章编写修订的分工如下:第一、二、三、四、八章由朱萍编写与修订;第六、九、十一、十二、十三章由朱良编写与修订;第五章由邓旷旷编写与修订;第七章由宗庆庆编写与修订;第十章由刘伟、郑睿编写与修订。本教材在编写过程中参考了有关资产评估的各类书籍与文章,在此谨向作者表示感谢!同时,真诚地希望广大读者对本教材提出批评和建议,以便日后进一步修订。

编者
2025年7月

第一编 资产评估基本理论与基本方法

第一章	资产评估的基本概念
4	学习目标
4	思维导图
5	第一节 资产评估与市场经济
7	第二节 资产评估的特点
9	第三节 资产评估的目的
16	第四节 资产评估的主体与客体
19	第五节 资产评估与会计、审计的关系
21	本章小结
21	复习思考题
第二章	资产评估的基本原理
23	学习目标
23	思维导图
23	第一节 资产价值形成理论
25	第二节 资产评估的价值类型
31	第三节 资产评估的假设
33	第四节 资产评估的原则
35	本章小结
35	复习思考题
第三章	资产评估的基本方法
37	学习目标



37	思维导图
37	第一节 成本法
46	第二节 收益法
56	第三节 市场法
62	第四节 资产评估方法的选择
64	本章小结
64	复习思考题
64	计算题

第二编 各类资产评估实务

第四章 机器设备评估

70	学习目标
70	思维导图
71	第一节 机器设备评估概述
76	第二节 成本法在机器设备评估中的应用
95	第三节 市场法和收益法在机器设备评估中的应用
99	本章小结
99	复习思考题
100	计算题

第五章 房地产评估

105	学习目标
105	思维导图
106	第一节 房地产评估概述
114	第二节 房地产价格及其影响因素
124	第三节 成本法在房地产评估中的应用
136	第四节 收益法在房地产评估中的应用
142	第五节 市场法在房地产评估中的应用
150	第六节 假设开发法在房地产评估中的应用
156	第七节 基准地价修正法在房地产评估中的应用
158	第八节 在建工程评估
160	本章小结
161	复习思考题

162	计算题
第六章	流动资产评估
166	学习目标
166	思维导图
167	第一节 流动资产评估概述
172	第二节 实物类流动资产的评估
180	第三节 债权类流动资产的评估
184	第四节 现金类资产及其他流动资产的评估
186	本章小结
186	复习思考题
186	计算题
第七章	无形资产评估
190	学习目标
190	思维导图
191	第一节 无形资产评估概述
200	第二节 无形资产评估的一般方法
214	第三节 专利和专有技术评估
224	第四节 商标权评估
229	第五节 其他可确指无形资产的评估
241	本章小结
242	复习思考题
242	计算题
第八章	长期投资及其他长期性资产评估
245	学习目标
245	思维导图
245	第一节 长期投资与长期投资评估
247	第二节 债券投资的评估
252	第三节 长期股权投资的评估
261	第四节 基金投资的评估
263	第五节 其他长期性资产的评估
268	本章小结
268	复习思考题



269 计算题

第九章 资源资产评估

272 学习目标
272 思维导图
273 第一节 资源资产评估概述
278 第二节 矿产资源资产评估
288 第三节 森林资源资产评估
293 本章小结
293 复习思考题
294 计算题

第十章 企业价值与商誉评估

296 学习目标
296 思维导图
297 第一节 企业价值评估概述
303 第二节 收益法在企业价值评估中的应用
324 第三节 市场法在企业价值评估中的应用
334 第四节 资产基础法在企业价值评估中的应用
337 第五节 期权法在企业价值评估中的应用
347 第六节 商誉的评估
350 本章小结
351 复习思考题
351 计算题

第三编 资产评估报告、程序及准则

第十一章 资产评估报告

360 学习目标
360 思维导图
361 第一节 资产评估报告的基本概念及作用
366 第二节 资产评估报告的基本内容及编制
379 第三节 资产评估报告的使用和利用
382 本章小结

382	复习思考题
第十二章	资产评估程序
384	学习目标
384	思维导图
384	第一节 资产评估程序概述
387	第二节 资产评估的具体程序和步骤
402	第三节 国有资产评估项目的核准备案
407	本章小结
408	复习思考题
第十三章	我国资产评估准则
410	学习目标
410	思维导图
411	第一节 资产评估准则概述
421	第二节 我国已发布的资产评估准则简介
447	本章小结
447	复习思考题
448	参考文献



本章小结

流动资产评估通常是在企业价值评估采用资产基础法的情形下才会涉及。所以评估前必须搞清楚涉及流动资产评估的情形——是企业价值评估中涉及的,还是单独的流动资产交易需要评估,这影响评估结论价值类型的选择。由于企业中的流动资产具有周转速度快、变现能力强的特点,在价格水平相对比较稳定的情况下,流动资产的账面价值基本上可以反映其现值,因此可以直接采用流动资产的账面价值作为评估价值。



复习思考题

1. 流动资产评估有哪些特点?
2. 如何根据流动资产的评估目的确定评估结论的价值类型?
3. 简述流动资产的评估程序。
4. 简述材料评估的方法。
5. 简述产成品评估的方法。
6. 预计坏账损失的评估方法有哪几种?
7. 应收账款评估时是否应该考虑折现问题?
8. 待摊费用评估应注意哪些问题?



计算题

1. 2022年3月31日,对甲企业某种库存材料进行评估。2020年8月,购入该种材料500千克,单价1300元,已领用350千克,结存150千克;2020年3月,购入该种材料300千克,单价1500元,尚未领用。企业会计核算采用先进先出法。

要求:试评估该种库存材料的价值。

2. 对某企业库存的一种燃料进行评估,账面库存量为50吨,经现场技术鉴定,没有发生质量变化,仍能满足正常需要,只是保管中自然损耗1%。根据市场调查,得知该种燃料近期市场价格为每吨4000元,每吨运费100元,整理入库费为每吨40元。

要求:在企业价值评估采用资产基础法的情形下,该种库存燃料的评估价值是多少?如果该种燃料要对外销售,则评估价值又是多少?

3. 在对某企业评估的过程中,需对其某一工序上的在制品进行评估,该工序上的在制品数量为5000件,根据行业平均定额标准,该在制品截至该工序累计的材料消耗定额为10千克/件,工时定额为5小时/件。经市场调查得知,该在制品耗用材料的近期市场价格为10元/千克,相同工种正常小时工资为6元/小时。该企业产品销路一向很好,假设不存在变现风险。

要求:计算该在制品的评估价值。



(三)预期效益

根据前述无形资产的价值特征可知,一项无形资产价值的大小并不取决于创造成本的多少,而是由应用后所创造的效益来确定。评估时要重点考虑无形资产应用后对提高劳动生产率、提高产品质量、降低产品成本、扩大产品的市场占有率以及企业经营条件的改善等方面的影响。一项无形资产,在环境、制度允许的条件下,获利能力越强,其评估值越高。

(四)寿命期限

一项无形资产的价值不仅取决于其获利能力,而且直接与其获利能力的持续时间即经济寿命有关。在经济寿命期间,无形资产不仅具有使用价值,而且能为其控制主体带来超额收益。对于具有法律保护期的无形资产,如专利,其经济寿命期限除考虑法律保护期外,更重要的是技术更新周期的长短。对于技术更新周期短的无形资产而言,往往在法律保护期内就会因新技术的产生而丧失经济寿命。

(五)技术成熟程度

一般来说,科技成果都有一个“发展→成熟→衰退”的过程。科学技术的发展阶段和成熟程度会直接影响技术型无形资产的评估值。技术越成熟,开发程度越高,运用该技术的风险就越小,其评估值就越高;如果某项技术处于发展阶段,评估时就需充分估计其在运用过程中的风险,相应对评估值做一些调整。

(六)转让因素内容

无形资产的转让可以分为所有权转让(完全产权转让)和使用权转让(许可他人使用)。使用权转让又可分为独占使用权转让和普通使用权转让等。无形资产转让过程中的有关规定直接关系到转让方和受让方的权益,从而影响无形资产的评估值。一般来说,受让方获得的权益越大,无形资产的评估值就越高。

(七)市场供求状况

无形资产的市场供求状况反映在两个层次上:无形资产市场供需情况和无形资产的适用程度。这两个层次关系密切。一般来说,一项无形资产的适用程度越高,其市场需求就越大,评估值也就越高;反之,一项无形资产的适用程度越低,其市场需求就越小,评估值就越低。

(八)同行业同类无形资产的计价标准和依据

某些无形资产是依照其产品的信誉等级、企业知名度、销售范围、经营历史等,与国内外同行业进行比较分析来确定价值的,因而需充分了解同行业同类无形资产的计价标准与依据。

(九)价格支付方式

无形资产转让时,如果价格的支付方式是一次性支付,使用过程中的风险一般由买方完全承担,在此种情况下,价格就应定得低一些;如果价格的支付方式采用多次支付,并且风险是由买卖双方共同承担,价格就应相应提高一些。