

国有资产监督管理系列教材

主编 李松森

Evaluation Management of
the State-owned Assets

国有资产评估管理

代英姿 编著

中国财政经济出版社

国有资产监督管理系列教材

主编 李松森

国有资产评估管理

Evaluation Management of the State-Owned Assets

代英姿 编著

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

国有资产评估管理/代英姿编著. —北京: 中国财政经济出版社, 2005.1

(国有资产监督管理系列教材)

ISBN 7-5005-7849-0

I. 国… II. 代… III. 国有资产-资产评估-中国-教材 IV. F123.7

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 139613 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京中兴印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 14.75 印张 350 000 字

2005 年 2 月第 1 版 2005 年 2 月北京第 1 次印刷

印数: 1—3 000 定价: 26.00 元

ISBN 7-5005-7849-0/F·6894

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

总序

党的十六大报告提出“改革国有资产管理体制，是深化经济体制改革的重大任务”，拉开了国有资产管理体制全面深化改革的帷幕。2003年4月国家国有资产监督管理委员会成立，标志着我国国有资产管理体制的进一步深化改革已经进入实质性操作阶段。国有资产监督管理问题引起了人们的极大关注，并迅速成为我国经济理论界的一个研究热点，有不少这方面的研究文献相继问世，使人有茅塞顿开之感。但也有的观点只是触及到国有资产监督管理的某些方面或某个层面，有的把国有资产监督管理限定为政府机构的管理，有的则把国有资产监督管理限定为法律的建设，还有的把国有资产监督管理限定为国有企业的管理……。因此，我们感觉有必要在理论上澄清国有资产监督管理的一些观点，在实践上总结我国国有资产监督管理改革的经验做法。经与

东北财经大学财政税务学院部分教师和博士研究生研商，我们萌发了编写一套国有资产监督管理教材的想法。

二

这套《国有资产监督管理》系列教材，是在我国理论界和业务部门长期研究探索，形成了大量成果和许多成功经验的基础上开始编写的。本系列教材以国家分配论和公共财政理论为基础，努力体现社会主义市场经济体制改革的要求，力图把国家职能与提供公共产品结合起来，把国有资产监督管理与政府宏观调控结合起来，着力反映国有资产管理体制改革的最新研究成果，充分体现以建立出资人管理制度为中心、以推进国有企业战略性改组为重点、以资本管理为突破口的改革方向；在体系上，按照以国家作为出资者对国有资产的管理为核心，以“管资产、管人、管事相统一”为原则，建立国有资产管理与财务管理制度相统一的框架体系；在内容上，按照国有资产管理基本理论、基础管理制度和方法、国有资本金的运行过程管理设置相应书目和章节，重点放在国有资本金的管理上；按照与国际接轨的原则，在国家出资者和国有资本运营者两个层次上突出国有资本管理的操作规范，实现国家职能理论、现代产权理论、现代企业制度理论、理财理论与国有资产监督管理实务、财务管理实务的有机结合；尽可能体现内容体系的新颖性、前瞻性和可操作性，为深化国有资产监督管理体制改革，实现国有企业改革、国有经济结构调整目标，培养复合型的财政经济管理人才尽我们的一点微薄之力。

三

编写本系列教材的主要出发点是为经济管理类的本科学生提供一套全面介绍国有资产监督管理理论、政策、制度和方法的适用教材，同时也为社会各界深入研究国有资产监督管理、国有经济结构调整和国有企业改革等问题提供参考。为此，我们设计了包括七部教材在内的各自独立又相互联系的体系。其中，《国有资产概论》以国家职能和公共财政理论为基础，阐述国有资产监督管理的基本理论、基础管理方法和制度；《国有资本运营》以资本管理为突破口，按照国有资本运行的阶段，系统阐述国有资本运营的基本理论、基本管理方法和制度；《国有资产重组》以推进国有企业战略性改组为重点，阐述国有资产重组的基本理论、基本形式和方法制度；《国有资产监督》以维护政府出资人合法权益为核心，阐述国有资产监督、考核管理的基本理论、形式、方法和制度；《国有资产评估管理》以科学评估国有资产价值和规范评估为核心，阐述国有资产评估的基本理论与方法、评估实务、评估管理的基本方法和制度；《国有经济结构调整》以资源配置结构优化为核心，阐述国有经济战略调整的基本理论、原则与方法；《现代企业制度概论》以政府投资企业建立法人治理结构为核心，阐述现代企业制度的基本理论、原则与方法。本系列教材的核心观点是：在市场经济体制下，市场在资源配置方面发挥着基础性作用，但市场机制存在着局限性，因此需要政府的宏观调控。国有资产管理是政府优化资源配置、提供公共产品、促进财富公平分配、实施宏观经济调控的重要手段。本系列教材的内在逻辑是：国有经济结构调整和建立现代企业制度是实现国家宏观经济调控目标的途径；国有资产基础管理、国有资本

运营和国有资产重组是国有经济结构调整和建立现代企业制度的手段；国有资产监督和国有资产评估管理是实现国有资产管理目标的保证。

四

本系列教材在编写过程中，参考并借鉴了国内外有关国有资产管理的教材及刊物上发表的研究成果，特此说明，并表示感谢。

我们还要特别感谢中国财政经济出版社刘静女士和其他编辑同志，正是由于他们给予的大力支持和付出的辛勤劳动，才使得本系列教材能够尽快出版面世。

本系列教材对法律法规的解释仅供参考，执行应以官方的正式文件为准。

限于作者的理论水平和实践经验，书中难免存在疏漏和不足之处，恳请读者批评指正。

李 松 森

2004 年 4 月于东北财经大学

目 录

第一章 资产评估理论概述.....	(1)
第一节 国有资产及其构成.....	(2)
第二节 国有资产评估的基本要素.....	(9)
第三节 国有资产评估的目的、功能和原则.....	(18)
第四节 资产评估的分类.....	(23)
结 论.....	(25)
第二章 国有资产评估的方法.....	(28)
第一节 国有资产评估的基本假设和价格标准.....	(29)
第二节 市场比较法.....	(33)
第三节 重置成本法.....	(43)
第四节 收益现值法.....	(54)
第五节 清算价格法.....	(59)
第六节 几种评估方法的比较和选择.....	(64)
结 论.....	(67)

第三章 企业国有资产评估概述	(70)
第一节 国有企业资产与企业国有资产.....	(71)
第二节 企业国有资产评估的目的和特点.....	(73)
第三节 企业国有资产评估的适用原则与方法.....	(77)
结 论.....	(78)
 第四章 企业固定资产评估	(81)
第一节 固定资产评估概述.....	(82)
第二节 机器设备的评估.....	(89)
第三节 房屋建筑物的评估.....	(117)
第四节 在建工程的评估.....	(145)
结 论.....	(151)
 第五章 企业流动资产评估	(154)
第一节 流动资产评估概述.....	(155)
第二节 储备资产评估.....	(165)
第三节 生产性流动资产评估.....	(171)
第四节 货币资产和结算资产评估.....	(176)
第五节 企业流动资产评估实例.....	(179)
结 论.....	(183)
 第六章 企业长期投资评估	(187)
第一节 企业长期投资评估概述.....	(188)
第二节 长期债权投资的评估.....	(191)
第三节 股票价格的评估.....	(195)
第四节 股权投资的评估.....	(199)
结 论.....	(201)

第七章 企业无形资产评估	(204)
第一节 企业无形资产评估概述	(205)
第二节 企业技术型无形资产的评估	(230)
第三节 企业非技术型无形资产评估	(255)
结 论	(280)
第八章 企业整体资产评估	(284)
第一节 企业整体资产评估概述	(285)
第二节 企业整体资产评估的方法	(289)
结 论	(304)
第九章 资源性国有资产评估	(307)
第一节 资源性国有资产评估概述	(308)
第二节 国有土地使用权价格的评估	(320)
第三节 矿产资源资产价值评估	(352)
第四节 森林资源价值的评估	(379)
结 论	(400)
第十章 国有资产评估机构及组织管理体系	(404)
第一节 国有资产评估管理机构的组织体系	(405)
第二节 国有资产评估管理的主要方法	(410)
结 论	(411)
第十一章 国有资产评估的管理	(413)
第一节 国有资产评估的资格管理	(414)
第二节 国有资产评估的日常管理	(424)

结 论	(432)
附录 1 国有资产评估管理办法	(435)
附录 2 国有资产评估管理办法施行细则	(442)
主要参考文献	(458)

第一章

资产评估理论概述

资产评估是指为特定的目的，资产评估人员运用的科学的方法，依据法定标准和程序对被评估的资产的现实价格进行评定和估算的过程。资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物。在市场发育的最初阶段，市场交易的主要是消费品，随着剩余产品的交易的不断扩大，作为资产的产品也开始出现了剩余，客观上要求以资产交易为内容的交易活动的产生。为了在交易中能够准确地反映交易资产的真实价值，就必然要求资产评估业务的出现。最初的资产评估业务只是一种经验的估算和判断，随着经济的不断扩大，资产评估业务也逐渐走向专业化和科学化。本章简要介绍了国有资产及其评估的基本要素和一般原理。

重点内容

- 国有资产的形成及其分类
- 国有资产评估的基本要素
- 国有资产评估的目的、功能和原则
- 各种国有资产评估的划分

第一节 国有资产及其构成

一、资产与国有资产的含义

(一) 资产的概念和特征

资产一般是指由特定主体拥有或控制的、能以货币计量的、能够为经济主体带来经济利益的经济资源。它包括各种财产、债权和其他权利。资产具有如下特征：

1. 资产必须是其所有者依法取得的。只有依法取得的资产，其所有者才能对其进行控制和支配。资产评估必须要求在资产产权明晰的条件下，做出正确的评估。

2. 资产必须是能以货币计量的。因为资产交易必须按照等价交换来进行，这就要求运用一个统一的标准来衡量资产的价值，即将各种形态的资产都能通过货币来表现和计量。资产评估的各种方法和结果也都要求以货币形式来进行和实现。

3. 资产必须是能够给经济主体带来经济利益的。资产交易的目的就是为了获得资产未来的收益，资产必须是其所有者可利用的经济资源。

(二) 国有资产及其特征

国有资产是指归国家所有、掌握、控制的一切财产或经济资源。国有资产可有广义和狭义之分。广义的国有资产是指国家凭借国家权力取得，以各种形式投资及其收益、拨款、接受馈赠的各种类型的财产和财产权利。狭义的国有资产是指国家作为出资者，在企业依法拥有的资本及其收益。广义的国有资产包括经营性资产、非经营性资产和资源性资产。狭义的国有资产一般特指

经营性的资产。我们这里介绍的国有资产评估是指广义的国有资产，一般包括如下特征：

1. 国有资产一般是国家通过政治权力获得的经济资源，它支配、使用及转让也往往体现国家的政治权力和经济权力，国家通过专门的资产管理机构行使资产的各种权力。

2. 国有资产的实物形态，一般表现为一个国家比较重要的经济资源，对国计民生起着重要的作用。因为国有资产主要分布在基础产业、基础部门和重要自然资源类上，而这些对一国的经济运行和发展至关重要。

3. 国有资产是一个国家重要的物质基础，国有资产的收益是国家财政收入的重要部分，特别是自然资源类的国有资产是国家重要的经济资源。

二、国有资产的形成与发展

现在，世界上几乎所有的国家都拥有相当规模的国有资产。这些国有资产分布在政治、经济、文化、教育等各个领域。国有资产是随着市场经济的发展、国家职能的扩展而形成和不断扩大的。

早期的国有资产主要分布于政权领域，国家为了履行必要的职能，即维持国家机器运转，必须拥有可供政府消费的经济资源。在自由竞争市场经济时期，整个社会的经济资源主要通过市场来配置，即通过“看不见的手”来发挥作用。国家作为“守夜人”只是维护社会的基本秩序。最好的国家被认为是对经济干预最小的国家。因此，这一时期，国有资产存在的主要职能，便是为了履行国家职能的需要，其主要分布在国防、行政管理等维持国家机器运转上。到 20 世纪 30 年代以后，随着市场经济的发展，市场失灵也逐渐显现出来。经济活动中出现了一系列自由市场无法解决的矛盾，如具有外部效益的公共产品由市场提供的失

效、追求最大利益的微观主体的经济行为会导致的对环境损害，由竞争的不充分所引起的垄断集团的出现所导致均衡价格形成的障碍、宏观经济运行的失衡等。这些问题的出现使得市场运行的效率遭到损害。为了解决经济运行中的这些矛盾，政府的职能就从单纯的履行政治和行政职能，扩大到对经济活动的干预和调节。为了有效地实现对经济的宏观调控，国家开始将国有资产配置到经济领域，形成了一定规模的公共经济部门和国有企业，国有资产开始向市场失灵的基础设施、基础产业、公用事业以及教育等主要的部门分布。国有资产的分布越来越广，国有资产规模逐步扩大，在整个国民经济中所起的作用越来越强。

我国的国有经济的形成，与发达国家有所不同。一小部分是在革命根据地和解放区建立的国营经济，大部分是通过新中国成立以后，通过没收官僚资本、接管买办资产、改造民族资本而形成的。此后，通过不断地投资，使国有资本不断壮大。过去我国实行的是高度集权的计划经济，这种体制的运转是以国家计划配置整个社会经济资源为特征的，客观上要求国家必须占有相当数量的经济资源。所以，在传统体制下，我国国有资产占整个社会总资源的比重很高，国有资产遍布国民经济各个领域和部门，国有企业提供了大多数公共产品和私人需求的产品。由于国有资产分布过广，数量过大，再加之经营管理体制的缺陷，使得国有企业运行效率低下，国有资产运营的效益不佳，整个经济缺少活力。我们现在的经济体制改革，就是要按照市场经济的要求配置国有资源，使用和支配国有资产，不断地实现国有资产运营的高效率。

三、国有资产的构成与分类

国有资产的分类是指按一定的标准对国有资产进行科学的划

分。一般来说主要有五种分类方法：

（一）按国有资产用途分类

按国有资产的用途分类，可以划分为企业国有资产、资源性国有资产和行政事业单位国有资产三类。

1. 企业国有资产

企业国有资产是指国家作为出资者在企业中依法拥有的资本及其权益。具体地说，企业国有资产是指在产品生产、流通和经营服务等领域的企业，以盈利为主要目的，依法经营或使用，其产权属于国家所有的一切财产。企业国有资产的特点是：

（1）资产处于不断的运动中。国有资产通过运动实现自身的价值和增值，即经过投入—运营—收益—分配—再投入的不断循环实现自身价值和增值。

（2）资产价值具有增值性。企业国有资产与劳动力相结合，在运动过程中创造价值和剩余价值，实现自身价值总量的扩大。

（3）资产经营方式具有多样性。由于行业分布、行业特点、技术基础、管理水平、生产规模、区域环境、经营状况、地位作用的不同，企业国有资产有多种经营方式。

2. 资源性国有资产

资源性国有资产，是指在人们现有的知识、科技水平条件下，通过开发能够带来一定经济价值的国有资源。国有资源是指自然界中存在的、所有权属于国家的自然资源。国有资源是资源性国有资产的源泉和基础，把国有资源变为资源性国有资产是国家组织经济活动的目标之一。资源性国有资产的特点是：

（1）所有权的垄断性

国有资源属于国家专有，其他任何主体不拥有其所有权。例

如，我国《矿产资源法》明确规定：“矿产资源属国家所有，地表或者地下的矿产资源的所有权，不因其所依附的土地的所有权或者使用权不同而改变。”国有资源所有权上的垄断性是由两个因素决定的：其一，国有资源具有有效用的共同性的自然垄断性；其二，自然资源的全社会所有是社会化大生产的必然结果。历史的发展证明，资源的私有化不适应社会化大生产的要求。

(2) 范围的相对性

国有资源的范围是可以变动的，例如，由于科学技术的发展，新的自然资源的作用为人们所认识，并得到开发和利用，国有资源的种类得到增加。由于国有资源经营管理方式的变化，国有资源的产权发生变动，使得国有资源的范围发生变化。

(3) 资产的收益性

国有资源一经得到开发利用就可以产生收益，因此，国有资源具有资产性。而且随着科学技术的发展，自然资源将不断得到开发利用，某些暂时不具有资产性的自然资源将逐步转化为具有资产性。

(4) 资产增值性

由于自然资源类国有资产的最大特点是有限和不可再生性，由供求关系所决定，稀缺自然资源价格较高且不断地增值。由此导致的以自然类国有资产为生产对象的产品价格也在不断地上涨。自然资源的质量影响产品的质量，自然资源所处的地理位置影响自然资源的开发利用等生产成本，从而使产品的价格发生变化。

3. 行政事业单位国有资产

行政事业单位国有资产是指由行政事业单位占有使用的、在法律上确认为国家所有，能够以货币计量的各种经济资源的总和。行政事业单位国有资产包括：国家划拨的资产、按规定组织