

走进商业世界

ZICHANPINGGU

资产评估

■ 沈其明 廖风华 彭 赟 编著
■ 邹天一 主审



电子科技大学出版社

走进商业世界

资产评估

沈其明 廖风华 彭 赞 编著
邹天一 主审

电子科技大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/沈其明,廖风华,彭赞编著. —成都:电子科技大学出版社,2003.1

ISBN 7-81094-051-1

I. 资… II. ①沈…②廖…③彭… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 001626 号

资产评估

沈其明 廖风华 彭 赞 编著

邹天一 主审

出 版:电子科技大学出版社(成都建设北路二段四号)

责任编辑:许宣伟

发 行:电子科技大学出版社

印 刷:北京市朝教印刷厂

开 本:850mm×1168mm 1/32 印张:10.375 字数:265 千字

版 次:2003 年 1 月第一版

印 次:2005 年 10 月第二次印刷

书 号:ISBN 7-81094-051-1/F·5

定 价:26.00 元

■ 版权所有 侵权必究 ■

◆ 本书如有缺页、破损、装订错误,请寄回印刷厂调换。

前 言

随着我国市场经济的确立,资产评估在资本市场和产权市场的交易中有着极其重要的地位和作用。在建筑市场中,也常常涉及到需要对有关资产进行评估,特别是在公路建设项目中,一些地方项目采用国内“BOT”模式进行建设或采用“经营权特许”时,就常常需要对原有公路项目的价值进行评估。有的由于采用的评估方法不适用,就不能客观地评估原有项目存在的价值,低估少算,导致国有资产流失。而其他行业的资产评估人员由于对公路工程不熟悉,对公路交通项耳资产的评估也很难客观、准确,因此,培育和造就资产评估人员,特别是公路工程资产评估人员是十分必要的。

在企业的经济行为中,如企业资产转让、企业兼并、企业出售、企业租赁、企业联营、企业清算、股份经营、合资合作、抵押担保等,需要进行资产评估。在市场经济条件下,对资产价值的评定估算,经常会体现在企业经济行为的方方面面。因此学习和掌握有关资产评估的基本理论、基本方法、基本技能,是企业管理者维护本企业自身利益的需要。

《中华人民共和国国民经济和社会发展“九五”计划和2010年远景目标纲要》中指出:“在今后25年中,我们必须逐步形成一个法制体系健全、监管体制完善、队伍机制合理,执业行为规范和操作技术科学的资产评估行业体系,使其真正履行独立、客观、公正原则和职能的适应社会主义市场经济体制发展客观要求的中介服务行业。”资产评估作为市场经济条件下的一项重要中介性服务活动,存在于市场经济和社会再生产的各个领域。资产评估在市场经济中的作用日益显得重要,资产评估业也逐渐得到发展并受到

重视,资产评估人员队伍日渐壮大,已成为社会经济活动中一个不可缺少的公证性社会中介服务行业。

1995年,我国建立了注册资产评估师制度,并从1996年开始进行注册资产评估师全国统一考试,目前已有数万人取得资产评估的执业资格并从事资产评估工作。学习和掌握资产评估的基本理论、方法、技能,取得资产评估的从业资格,是对有志于从事该行业工作的从业人员的基本要求。

本书结合公路工程资产和其他类别资产实际和国家对资产评估师考试的基本要求,集理论与实践于一体,详细介绍了资产评估的基本理论、基本方法和基本技能,内容实用,可操作性强。既可作为实际从事资产评估,特别是从事公路交通工程资产评估的业务人员和管理人员的参考书,也可作为高等院校经济类、管理类专业的教材或教学参考书。

全书共分十章:企业资产与资产评估、资产评估的基本理论、资产评估的基本方法、固定资产评估、流动资产评估、无形资产评估、金融资产与其他类型资产的评估、企业整体资产评估、公路工程资产评估、资产评估报告与资产评估报告的使用及附录。

本书由沈其明编写第一、二、九章,廖风华编写第六、七、八、十章,彭赞编写第三、四、五章及附录。全书由沈其明主编统稿,邹天一主审。

本书在编写过程中,曾参阅了有关文献或资料,在此谨向原作者致谢。

对书中的疏漏、不足或不当之处,敬请读者赐教!

编 者

目 录

第一章 企业资产与资产评估	(1)
第一节 企业资产概述	(1)
一、企业资产的概念	(1)
二、资产分类	(1)
三、企业资产的产生或形成	(2)
第二节 资产评估的概念及假设	(3)
一、资产评估的概念	(3)
二、资产评估的假设	(3)
第三节 资产评估的目的与种类	(4)
一、资产评估的目的	(4)
二、资产评估的种类	(4)
第四节 资产评估的程序及特点	(6)
一、资产评估的程序	(6)
二、资产评估的特点	(8)
三、资产评估与会计学中的资产计价的区别	(10)
第五节 资产评估的原则和要求	(11)
一、资产评估的原则	(11)
二、对资产评估的要求	(13)
思考与练习	(13)
第二章 资产评估的基本理论	(14)
第一节 资金等值理论	(14)
一、资金等值的概念	(14)
二、资金等值转换的基本计算公式	(14)
第二节 资产评估价值理论	(16)
一、资产评估价值的含义	(16)

二、资产评估价值的决定因素	(16)
三、资产评估价值的特性	(17)
第三节 资产评估的价值标准理论	(18)
一、历史成本标准	(18)
二、现行成本标准	(18)
三、收益现值标准	(19)
四、清算价值标准	(20)
五、变现等值标准	(21)
思考与练习	(22)
第三章 资产评估的基本方法	(23)
第一节 市场价格法与清算价格法	(23)
一、市场价格法	(23)
二、清算价格法	(24)
第二节 重置成本法	(26)
一、重置成本法的概念	(26)
二、重置成本的概念及其确定	(27)
三、损耗的概念与贬值的确定	(31)
四、运用重置成本法评估资产的程序及该法的优缺点	(40)
第三节 收益现值法	(41)
一、收益现值法的概念及适用条件	(41)
一、收益现值法的计算公式	(41)
三、有关指标和参数的确定	(46)
四、收益现值法评估资产的程序及该法的优缺点	(48)
第四节 资产评估方法的比较与选择	(50)
一、评估方法的比较	(50)
二、评估方法的选择	(51)
思考与练习	(52)
第四章 固定资产评估	(54)
第一节 固定资产的评估范围和分类	(54)

一、固定资产的评估范围和评估特点	(54)
二、固定资产评估的分类	(55)
第二节 房地产与建筑物的评估	(57)
一、房地产评估概述	(57)
二、土地使用权(地产)的评估	(63)
三、建筑工程评估	(95)
四、在建工程的评估	(106)
第三节 机器、设备的评估	(114)
一、分类	(114)
二、评估方式的选择	(114)
三、评估步骤	(116)
四、机器设备评估的重置成本法	(118)
五、机器设备评估的市场价格法	(126)
第四节 生产装置的评估	(128)
一、生产装置重置成本的确定	(129)
二、生产装置损耗的计算	(130)
三、生产装置评估的收益现值法	(133)
思考与练习	(134)
第五章 流动资产评估	(136)
第一节 流动资产评估概述	(136)
一、流动资产的分类及特点	(136)
二、流动资产评估的程序	(138)
三、流动资产评估的特点	(142)
四、流动资产评估的分类	(142)
第二节 实物类流动资产的评估	(143)
一、对原材料的评估	(143)
二、对低值易耗品的评估	(147)
三、对在产品的评估	(148)
四、对产成品和库存商品的评估	(150)

第三节 货币性资产的评估	(153)
一、对货币类资产的评估	(153)
二、对债权类资产的评估	(154)
思考与练习	(159)
第六章 无形资产评估	(161)
第一节 无形资产评估概述	(161)
一、无形资产及其特点	(161)
二、无形资产的评估程序及其评估的特点	(164)
三、影响无形资产价值的因素	(166)
第二节 无形资产评估的基本方法	(168)
一、无形资产评估的收益(现值)法	(168)
二、无形资产评估的成本法	(172)
三、评估方法的适用性	(177)
第三节 技术知识产权的评估	(178)
一、对专利权的评估	(178)
二、对专有技术的评估	(182)
三、商标权的评估	(184)
第四节 商誉的评估	(187)
一、商誉的评估方法	(188)
二、商誉评估应注意的问题	(190)
第五节 租赁权的评估	(192)
一、设备租赁权的评估	(192)
二、房屋租赁权的评估	(193)
三、场地使用权的评估	(193)
思考与练习	(194)
第七章 金融资产与其他类型资产的评估	(196)
第一节 对债券的评估	(196)
一、债券的概念及其特点	(196)
二、对债券的评估	(197)

第二节 对股票的评估	(202)
一、股票的含义及股票投资的特点	(202)
二、对股票的评估	(203)
第三节 对其他资产的评估	(208)
一、对其他投资形成的资产的评估	(208)
二、对递延资产的评估	(210)
思考与练习	(211)
第八章 企业整体资产评估	(213)
第一节 企业整体资产评估概述	(213)
一、企业整体资产的价值	(213)
二、整体资产评估的含义及其特点	(215)
三、企业整体资产评估的方法选择	(217)
第二节 企业整体资产评估的收益现值法	(217)
一、收益现值法的评估公式	(217)
二、评估中的参数估计	(220)
第三节 企业整体资产评估的加和法及市盈率乘法	(225)
一、企业整体资产评估的加和法	(225)
二、企业整体资产评估的市盈率乘法	(227)
思考与练习	(228)
第九章 公路工程资产评估	(229)
第一节 公路工程资产	(229)
一、公路工程	(229)
二、公路工程资产	(230)
第二节 公路工程资产评估	(234)
一、需要评估的公路工程资产	(234)
二、有关公路经营权价值评估的规定	(235)
三、公路工程经营权资产评估方法	(236)
四、用重编预算法计算重置成本	(252)

五、用(预)决算调整法确定重置成本	(260)
思考与练习	(262)
第十章 资产评估报告与资产评估报告的使用	(263)
第一节 资产评估报告及编制	(263)
一、资产评估报告书	(263)
二、资产评估报告书的编制	(268)
三、评估报告的确认	(269)
第二节 资产评估报告的使用	(270)
一、对资产评估报告的分析	(278)
二、对资产评估报告的使用	(280)
思考与练习	(281)
附录一 国有资产评估管理办法	(282)
附录二 房地产估价《估价报告的规范格式》	(289)
附录三 土地估价报告格式	(294)
附录四 公路经营权有偿转让管理办法	(298)
附录五 国有资产评估管理办法施行细则	(304)
参考文献	(319)

第一章 企业资产与资产评估

随着改革开放的深入发展与市场经济的建立和完善,导致投资主体的多元化、企业多种形式共存和多种经营形式的出现,如个体投资、集体投资、政府投资、外商投资等及其形成的个体企业、集体企业、国有企业、外资企业、合资企业等共存及承包、租赁、合资、合作、兼并、拍卖等经营形式或经济行为的出现,加之通货膨胀因素加大了企业资产历史成本与现行成本的差距,就不可避免地会面临对企业资产进行评估这一课题。本章主要论述企业资产和资产评估的概念及假设、目的与种类、程序与特点、原则及要求等方面的内容。

第一节 企业资产概述

一、企业资产的概念

所谓资产,是指企业或其他法人所拥有或可支配的、具有一定交换价值的产权和债权。企业资产是指能为企业带来直接或间接预期收益的实物和权利。作为资产评估对象的资产可以是单项资产,也可以是若干项资产的组合体(整体资产);可以是某一资产的所有权,也可以是资产的使用权;可以有形资产,也可以是无形资产。作为资产评估对象的资产是(企业的)一种权利,应具有获利能力,一定为某一特定主体(企业)所拥有和支配。

二、资产的分类

为了科学地进行资产评估,应对资产按不同的标准进行合理

的分类。

(一)按资产存在的形态分

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、建筑物或构筑物(房地产、道路、桥梁等);存货、货币资金、短期证券;专项工程物资、专项未完工程;长期有价证券等。无形资产是指那些没有物质实体而以某种特定权利或技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产,如专利权、商标权、土地使用权、商誉、非专利技术、知识产权、租赁权等。

(二)按资产能否独立存在分

按资产能否独立存在可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;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,如商誉等。

(三)按资产是否具有综合获利能力分

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(件)的资产;整体资产是指由两项或两项以上单项资产组成的具有获利能力的资产综合体(如一个企业或其中一个车间)。

三、企业资产的产生或形成

企业资产是由投资及其生产经营过程中产生或形成的。企业投资可产生或形成固定资产、流动资产、递延资产、无形资产、长期有价证券、短期证券等;企业生产经营中可产生或形成无形资产,如商标权、商誉等。

第二节 资产评估的概念及假设

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;是指按照一定的标准,对资产某一时点的价值进行定性、定量的评定和估算从而确定其价值的经济活动,也就是依据一定的标准确认企业的财产和权益。具体地说,资产评估是指由专门的机构和人员在调查研究的基础上,依据国家规定和有关资料,根据特定的目的,遵循一定的原则,按照规定的程序,选择适当的价值类型,运用科学的评估方法,对资产价值进行评定和估算的过程。广义的资产评估包括所有涉及资产价值的行为,狭义的资产评估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。

二、资产评估的假设

假设就是指依据有限事实而作出的合理推断的假想状态。资产评估与其他学科一样,其理论和方法体系的形成也是建立在一定假设条件之上的。适用资产评估的假设有以下几种:

(一)继续使用假设

继续使用假设是指在资产评估时假定资产将按现行用途继续使用或转换用途继续使用。在确认资产是否满足继续使用假设时,必须考虑以下条件:

1. 资产是否能以其提供的服务或用途,满足所有者经营上期望的收益;
2. 资产是否还具有使用功能;
3. 资产是否尚有显著的剩余使用寿命;
4. 资产所有权是否明确;
5. 资产从经济上、法律上是否允许转作他用。

(二)公开市场假设

公开市场是指具有充分发达与完善的市场条件的市场。公开市场假设,是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等、彼此双方都有获取足够市场信息的机会和时间,以便对资产的功能、用途、交易价格等作出理智的判断。公开市场假设是基于市场客观存在的现实,即资产在市场上可以公开买卖而成立的。

(三)清算(清偿)假设

清偿(清算)假设是指资产所有者在某种压力下被强制进行整体或拆零,经协商或以拍卖方式在公开市场上出售。

在不同假设条件下,评估结果会各不相同。在继续使用假设条件下,得到的是被评估资产的继续使用价值;在公开市场假设条件下,得到的是被评估资产的公开市场价值;在清算假设条件下,得到的是被评估资产的清算价格。

第三节 资产评估的目的与种类

一、资产评估的目的

资产评估的目的在于正确体现企业资产的价值量,以便合理解决国家与企业之间、企业与企业之间、企业与职工个人之间以及其他各利益集团之间,因资产所有权或支配权而产生的经济利益关系。资产评估的目的不同,其评估值也不同。通常情况下,资产转让、企业兼并、企业出售、企业联营、企业租赁、企业清算、股份经营、中外合资、抵押、担保等经济行为或经济活动需要进行资产评估。

二、资产评估的种类

资产评估的种类,可以按不同的标准划分如下:

(一)按照产权是否变动分类

按照产权是否变动,企业资产评估可分为产权变动型资产评估和非产权变动型资产评估。产权变动型的资产是指在法律意义上的资产所有权发生变化条件下的资产评估。如资产拍卖、转让、兼并,国有企业与外资企业、集体企业、私营企业互相之间各种形式的产权交易等。这时的资产评估是为确定产权交易价格提供依据。非产权变动的资产评估是指从法律意义上资产所有权不发生变动条件下的资产评估。如资产抵押及其担保,企业承包经营或租赁经营,企业间的相互投资,联合经营等。这时的资产评估主要是证明其资产净值或评价经营者的经营业绩。

(二)按照适用条件分类

按照资产评估的适用条件分,可分为优化经营的资产评估、持续经营的资产评估和破产清算的资产评估。优化经营的资产评估是指在资产最佳使用途径条件下的资产评估;持续经营的资产评估是指在保持原有用途下的资产评估;破产清算的资产评估是指在无法保持正常经营(经营中断)情况下、企业面临破产清偿条件下的资产评估。

(三)按照评估内容分类

按照评估内容,资产评估可分为整体资产评估和单项资产评估。整体资产评估是指将企业资产看作一个有机整体,采用整体资产评估方法进行的资产评估;单项资产评估是指对企业资产的某类资产或单项资产进行的评估。

第四节 资产评估的程序及特点

一、资产评估的程序

资产评估程序是指评估工作从开始准备到最后结束整个过程各项工作的先后顺序。按照我国 1991 年发布的《国有资产评估管理办法》，评估程序分为申请立项、资产清查、评定估算、验证确认 4 个阶段。这 4 个阶段又可细分为 11 个具体步骤，如图 1-1 所示。

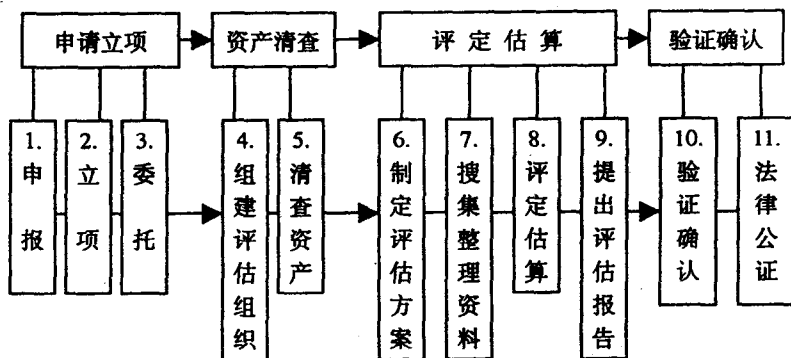


图 1-1 资产评估流程图

(一) 申请立项

申请立项包含 3 个步骤：申报、立项、委托。除国家统一安排的资产评估外，企业在需要进行资产评估时，应报经有关主管部门审查同意；然后向国有资产管理部門提交资产评估立项申请报告，并附财产目录和有关会计报表等资料；在国有资产管理部門审批立项后，企业即可自行委托资产评估机构进行资产评估。