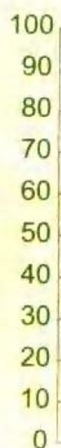




资产评估 操作规范实用教程

主编 林永经

福建教育出版社



资产评估操作规范实用教程

主 编 林永经

福建教育出版社

顾问 庄友松 邓子基 邱华炳
主编 林永经
副主编 陈炳烈 纪益成 何美瑜 谢方琳
编委 王卫民 严章瑜 陈炳坚 陈炳瑞
庄稼汉 陈泉棠 林尔静 黄新銮
陈时傲

编写人员

(按章节顺序排列)

纪益成 陈炳瑞 何美瑜 黄新銮 陈家作
林尔静 刘 璋 陈炳烈 谢方琳 黄秀泉
陈炳坚 唐幼华 郭子洋 黄 勤 龚陈清
陈时傲 吴福剑 张建全 庄稼汉

资产评估操作规范实用教程

主编 林永经

*

福建教育出版社出版发行

(福州梦山巷27号 邮编350001)

福州晚报社印刷厂印刷

(福州西洋路4号 邮编350005)

*

开本 850×1168 1/32 印张 12.25 字数 297000

1998年11月第1版 1998年11月第1次印刷

印数:1—5,100

ISBN 7-5334-2666-5/F·31 定价:22.00元

如有印装差错,可向承印厂调换

序

在党的十五大精神指引下，我国正进行着举世瞩目的战略性经济结构调整。企业的深化改革和资产重组以及产权流动的工作取得了显著成效。而作为改革的产物——资产评估，在这一非凡的时期，被改革的浪潮推向前进。它以其特殊的作用和科学的方法，为企业改革和社会主义市场经济建设提供着客观、公正、科学的中介服务。为了适应改革不断深化和资产评估业迅速发展的需要，福建省国有资产管理部門非常重视对评估工作的管理，积极组织引导评估机构和从业人员认真学习，提高整体素质和操作技能，取得了很好成果。

然而，由于资产评估是一项新兴的服务行业，国家目前尚未全面建立一套完整统一的政策标准体系和法律法规体系。因此，自我约束，自我完善，实践、总结、提高也就成为我们评估行业的同仁们不断共勉的指南和努力的方向。福建省国有资产管理局、福建省资产评估协会充分发挥职能作用，富有远见，求真务实，组织专门力量编写了《资产评估规范操作实用教程》一书。该书可以说是一部具有地方特色风格、指导性和实用性较强资产评估规范操作工具书，是评估理论与实务相结合的实用教程。参加该书编写的单位和作者，既有从事资产评估第一线的人员，又有从事教学科研的专家教授和国资管理部门的同志。全书以中国资产评估协会颁发的《资产评估操作规范意见》为主线，循序渐

进，理论联系实际。它不仅可作为不同层次的资产评估从业人员业务学习、培训的教材，而且可作为财经院校教学讲习的补充资料和从事经济管理工作同志的参考用书。

本书的出版将有利于各资产评估机构和评估从业人员学习提高业务素质，更好地掌握具体的操作技能和实用方法，从而统一规范评估行业的自律管理，促进资产评估事业的健康有序地向前发展。

书成之日，欣然为之作序。谨向广大读者推荐，并向编者的辛勤劳动表示敬意。今后，随着资产评估实践的深入发展，人们的认识更加丰富和充实，殷切地期望各界人士和专家同志们能给此书更多的指点 and 帮助，以使我们资产评估理论与实践更加日臻完善。

邓子基

一九九八年四月五日

于厦门大学

前 言

在党的十五大精神和邓小平理论旗帜的指引下，我国的企业改革、产权流动、资产重组等经济结构调整步伐日益加快，资产评估——这改革发展的产物亦随之以积极的姿态进入了社会主义市场经济的主战场，并在优化资源配置，促进结构调整，保障各类产权主体合法权益，防止国有资产流失等方面发挥了越来越重要的作用，显示出巨大的生命力。

为了更好地适应我国资产评估事业发展的需要，提高我省资产评估工作水平和效率，规范资产评估操作，统一评估技术标准和执业规则，保证评估结果的客观、公正、科学。同时，也为了向我省评估人员提供一部比较全面实用的工具书和业务手册，我们认真组织编写了这本《资产评估操作规范实用教程》，旨在理论联系实际，以更强的指导性和实用性，规范统一我省资产评估机构和评估人员的实际操作，充分体现我省资产评估与管理的科学性和特色性。

本书紧紧围绕中国资产评估协会制定的《资产评估操作规范意见》这根主线，着眼于评估实务，集思广益，博采众长，既有理论、方法和标准，又有评估案例、技术参数和信息资料，内容丰富，深入浅出，操作性强，不仅能作为评估人员的自学、培训教材，而且可以为理论研究和具体操作的参考资料和指导用书。

本书共十四章，其中，第一章由厦门大学资产评估事务所与

三明市资产评估事务所编写；第二、十三章由福建省资产评估中心事务所编写；第三章由厦门资产评估事务所编写；第四、十章由三明资产评估事务所编写；第五章由福建省兴闽资产评估事务所编写；第六、七、八章由福州资产评估事务所编写；第九章由厦门大学资产评估事务所编写；第十一、十四章由福建省中青审计师事务所编写；第十二章由晋江资产评估事务所编写。在全书的编写过程中，得到了全省国资管理部门和评估机构的大力支持和协作，全体编写人员投入了大量的时间和精力，为完成全书的编辑任务付出了艰辛的劳动和卓有成效的努力。本书稿最后由林永经、陈炳烈、纪益成、何美瑜、谢方琳同志审定。

本书编写人员多为实务工作者，因限于时间和水平，难免有错误和不当之处，敬请广大读者予以指正。今后若涉及资产评估政策变动的，应以新的政策规定为准。

编 者

一九九八年三月十六日

目 录

第一章 资产评估基本原则和基本方法	(1)
第一节 资产评估基本原则	(1)
第二节 资产评估的基本假设和适用价格匹配	(3)
第三节 现行市价法	(6)
第四节 重置成本法	(9)
第五节 收益现值法	(17)
第六节 清算价格法	(22)
第二章 资产评估操作程序	(24)
第一节 资产评估操作程序的主要内容	(24)
第二节 资产评估的前期准备	(25)
第三节 资产评估的实地勘察	(34)
第四节 资产评估的后期制作	(39)
第三章 流动资产评估	(42)
第一节 流动资产评估的特点	(42)
第二节 货币性流动资产的评估	(43)
第三节 实物性流动资产的评估	(48)
第四节 待处理流动资产及待摊费用的评估	(58)
第四章 长期投资评估	(60)
第一节 长期投资评估的对象和方法	(60)
第二节 债券的评估	(65)

第三节	股票的评估	(67)
第四节	对外企业投资的评估	(73)
第五章	机器设备评估	(77)
第一节	机器设备评估概述	(77)
第二节	机器设备评估操作程序	(81)
第三节	机器设备评估方法	(83)
第四节	机器设备成新率的评估	(92)
第五节	进口设备的评估	(101)
第六章	在建工程评估	(114)
第一节	在建工程资产的基本概念	(114)
第二节	在建工程评估步骤及评估方法	(115)
第七章	建筑物评估	(123)
第一节	建筑物概述	(123)
第二节	房屋的评估	(126)
第三节	构筑物的评估	(151)
第四节	房地产的评估	(154)
第八章	土地使用权评估	(182)
第一节	土地及土地使用权的概念	(182)
第二节	土地使用权价格的基本构成及影响因素	(184)
第三节	土地使用权价格评估程序及评估方法	(186)
第九章	无形资产评估	(199)
第一节	无形资产评估概述	(199)
第二节	各种可确指无形资产的评估	(209)
第三节	商誉的评估	(226)
第十章	递延资产评估	(235)
第一节	递延资产评估的对象和方法	(235)
第二节	固定资产修理及经营性租入固定资产改良支出	

的评估·····	(238)
第三节 开办费及其他递延资产的评估·····	(240)
第十一章 资源性资产评估·····	(244)
第一节 资源性资产评估概述·····	(244)
第二节 矿产资源资产的评估·····	(254)
第三节 森林资源资产的评估·····	(262)
第四节 水资源资产的评估·····	(281)
第十二章 负债和所有者权益评估·····	(286)
第一节 负债的评估·····	(286)
第二节 流动负债的评估（一）·····	(289)
第三节 流动负债的评估（二）·····	(297)
第四节 长期负债的评估·····	(302)
第五节 所有者权益的评估·····	(307)
第十三章 整体企业资产评估·····	(317)
第一节 整体企业资产评估概述·····	(317)
第二节 整体企业资产评估实务·····	(323)
第三节 整体企业资产评估案例·····	(350)
第十四章 资产评估报告书、工作底稿和项目档案·····	(358)
第一节 资产评估报告书·····	(358)
第二节 资产评估报告书送审专用材料·····	(368)
第三节 资产评估工作底稿和档案管理·····	(371)

第一章 资产评估基本原则和基本方法

资产评估是指有资产评估资格的机构和人员，依据国家规定的标准、程序和方法，根据特定目的，对资产进行评定和估算，以确定资产价值量的过程。在我国，随着社会主义市场经济体制的确立和发展，资产评估在社会经济活动中发挥了越来越重要的作用。为适应我国资产评估事业发展的需要，提高资产评估工作水平和效率，保障资产评估有关当事人的正当权益，中国资产评估协会于1996年5月7日制定颁布了《资产评估操作规范意见(试行)》(以下简称《操作规范》)。

《操作规范》用于指导中华人民共和国境内为确定资产现行公允价格而进行的各项资产评估，包括涉及国有资产产权利益主体变动时按规定进行的资产评估及其审核验证。《操作规范》为资产评估基本操作的规范意见，评估人员在实际评估过程中，因为具体情况不同而采用本规范之外的或不同的处理方式和方法时，须在资产评估报告书中专门予以详细说明。《操作规范》由中国资产评估协会负责解释，需要变更时由中国资产评估协会负责修改和重新颁布。

第一节 资产评估基本原则

资产评估的基本原则是调节资产占用单位、评估主体及资产

业务有关权益各方在资产评估中的相互关系，规范评估行为和业务准则。它包括两个层次的内容，即资产评估的工作原则和资产评估的操作原则（或称业务要求）。

一、资产评估工作原则

1. 独立性原则。是要求资产评估摆脱资产业务当事人利益的影响，评估工作应始终坚持独立的第三者立场。评估机构应是独立的社会公正性机构，不能为资产业务各方的任何一方所拥有，评估工作不应受外界干扰和委托者意图的影响。评估收费只与实际工作量有关，不应与资产评估值大小有关。评估机构和评估人员不应与资产业务有任何利益上的联系。

2. 客观性原则。是指评估结果应以充分的事实为依据。评估过程中排除人为因素的干扰，要求评估者具有公正、客观的态度和方法。评估的标准具有客观性，评估过程中的预测、估算和逻辑推理等主观判断只是建立在市场和现实的基础资料上，才具有意义。

3. 科学性原则。是指在资产评估过程中，必须根据特定目的，选择适用的标准和方法，制定科学的评估方案，使资产评估结果准确合理。资产评估方法的科学性，不仅在于方法本身，更重要的是必须严格与评估标准相匹配。标准的选择是以评估的特定目的为依据，它对评估方法具有约束性，不能以方法取代标准，以技术方法的多样性和可替代性模糊评估标准的唯一性，影响评估结果的合理性。另外，科学性原则还要求资产评估程序科学合理。资产评估业务不同，其评估程序也有繁简的差异，因此，应根据评估本身的规律性和国家有关规定，结合资产评估的实际情况，确定科学的评估程序。这样，才能既有利于节约人力、物力和财力，降低评估成本，又有利于提高评估效率，保证评估工作顺利进行。

二、资产评估的操作原则

1. 资产持续经营原则。它是指资产评估时，必需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 替代原则。当同时存在几种效能相同的资产时，最低价格的资产需求最大。这是因为，有经验的买方对某一资产不会支付高于能在市场上找到相同效用替代物的费用。在评估时，考虑某一资产的选择性或有无替代性是评估时的一个重要因素。

3. 公开市场原则（也叫公允市价原则）。它是指资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立。公开市场是指一个竞争性市场，交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，对被评估资产具有必要的专业知识，交易条件公开并且不具有排它性。在公开市场上形成或成立的价格被称为公允价格。

第二节 资产评估的基本假设和适用价格匹配

一、资产评估标准和价格匹配

在资产评估中，由于资产业务特定的目的和评估其价格时的特定条件之不同，必须选择相应的价格标准和评估方法，这就是不同资产业务在评估中适用的价格匹配原则。

资产业务一般适用的价格标准和评估方法如下表：

资产业务	价格标准	基本方法
资产补偿	重置成本	重置成本法
资产纳税	现行市价	现行市价法

资产业务	价格标准	基本方法
所有权、使用权转让	收益现值	收益现值法
使用权转让	收益现值	收益现值法
破产清理	清算价格	清算价格法

上表所列各类资产评估业务与价格的匹配，在通常情况下较为适宜。但在实际应用时必须本着“因事制宜”的原则作必要的替换。遇到以下情况，应该采用替换的方法：

- (1) 无法收集取得适用的评估方法所需的真实可靠资料。
- (2) 市场上找不到可与之比较的参照物。

例如，在资产使用权转让业务中，受未来收益额预测条件的制约，无法应用收益现值法，则可采用重置成本法替换；又如在生产要素交易中，固定资产交易在市场上找不到适当的参照物，因而无法采用现行市价进行评估时，采用重置成本法替换较为适宜。

总之在实际评估业务中应根据特定评估目的和条件灵活地选择评估方法，不要受相应价格匹配的绝对约束。要根据评估方法的适用条件、评估目的、评估对象的具体情况选用一种或几种方法分别评估，将得出的结果进行分析比较，得出公允的结果。

二、基本假设

任何一个学科的形成都存在一个假设的前提，相应的理论观念和方法都是建立在一定假设的基础之上的。这是由于人们对事物认识的有限性和阶段性不得不依据已掌握的事实对某一事物做出合乎逻辑的推断。这种推断以事实为依据有其合理性，但这毕竟不是全部事实。因此，假设就是指依据有限事实而作出合理推断的状态。资产评估作为一门新兴的学科也与其他学科一样，其理论和方法体系的形成也是建立在一定假设条件之下的。适用资产评估的假设有以下 4 种：

- 1. 产权利益主体变动假设。即以被评估资产的产权利益主

体变动为前提或假设前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的现行公允价值。产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 继续使用假设。从资产评估的角度看，继续使用假设是指资产将按现行用途继续使用，或转换用途继续使用。对这种资产的评估，就要从继续使用的假设出发，不能按资产拆零出售零部件所得收入之和进行估价。比如一台机床用作制造产品时，其估价可能是5万元。而将其拆成电动机、床身等零部件分别出售时，也可能仅值2万元。可见，同一资产按不同的假设，用作不同目的，其价格是不一样的。再如就一个企业而言，它是由众多的机器设备、流动资产和无形资产组成的整体，在继续经营条件下评估，其价值（估价）是800万元，如果因破产而强制清算折卖时，其价值就会远远低于800万元。在确认继续使用的资产时，必须充分考虑以下条件：

①资产能以其提供的服务或用途，满足所有者经营上期望收益的。

②资产尚有显著的剩余使用寿命。

③资产所有权明确，并保持完好。

④资产从经济上、法律上是否允许转作他用。

⑤充分地考虑了资产的使用功能。

3. 公开市场假设。是指被评估的资产可以在公开市场上买卖，其价格的高低取决于市场行情。这个假设常用于不动产中房产和土地使用权的评估。因为土地、房屋用途比企业的厂房、机器设备用途较为广泛，用途广泛的资产一般比用途狭窄的资产市场活跃，在公开市场中涉及资产的最高最佳使用的内涵。

所谓最高最佳使用，是指资产在可能的范围内，用于最有利、可行和法律上允许的用途。

在资产评估时，按照公开市场假设处理或作适当调整，才有可能使资产收益最大。资产的最高最佳使用，由资产所在地区、具体特定条件以及市场供求规律所决定。

4. 破产清算假设。是指资产所有者在某种压力下被强制进行整体拆零，以拍卖方式在公开市场上出售。这种情况下的资产评估具有一定的特殊性，适应强制出售中市场均衡被打破的实际，资产评估价值大大低于继续使用或公开市场条件下的价格。

在资产评估中，由于资产未来效用有别而形成某种假设。在不同假设条件下，评估结果各不相同。在继续使用假设前提下要求评估资产的继续使用价值；在公开市场假设前提下要求评估资产的市场价格；在清算假设前提下要求评估资产的清算价格。因此，资产评估人员在评估业务活动中要充分分析了解、判断认定被评估资产最可能的效用，以便得出有效结论。

第三节 现行市价法

一、现行市价法及其适用的前提条件

现行市价法也称市场比较法。它是指按市场现行价格作为评估价格标准，据以确定被评估资产价值的方法。

现行市价法是一种最简单、有效的方法，其资料直接来源于市场，同时又为即将发生的资产市场行为估价。现行市价法的运用，与市场经济的建立和发展、资产的市场化程度密切相关。

应用现行市价法的前提条件是：

1. 需要有一个充分发育活跃的资产市场。在市场经济条件下，市场交易的商品种类很多，资产作为商品，是市场发展的重要方面。在资产市场上，资产交易越频繁，与被评估资产相类似资产的价格越容易获得。

2. 参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的。运用现行市价法，重要的是能够找到与被评估资产相同或相类似的参照物。但与被评估资产完全相同的资产是很难找到的，这就要求对类似资产参照物进行调整，有关调整的指标、技术参数能否获取，是决定现行市价法运用与否的关键。运用现行市价法的前提条件：一是存在着二个及三个以上具有可比性的参照物，二是价值影响因素明确，并且可以量化。

二、决定现行市价的基本因素

资产的现行市价，虽然其特定条件不同，但决定其价格的基本因素大体是相同的。决定资产现行市价的基本因素有：

1. 基础价格。即资产的生产成本价格。在正常情况下一项资产的生产成本的高低决定其价格的高低，因为大多数资产都是由产品转化而成的，其价格量基础是由生产过程所耗费的劳动（包括物化劳动和活劳动）累积，因此决定资产现行市价的价格基础是其生产成本。

2. 供需关系。一种商品或劳务的价格与需求量成正比例关系，与供应量成反比例关系，即需求量大于供应量时价格就高，反之则价格就低。在资产评估时，应充分考虑市场供需关系对资产现行市价的影响。

3. 质量因素。指资产本身功能、精度等技术参数。一般说来，商品价格是“优质优价”，同类商品质量好的价格高，质量差的价格低。在资产评估中质量因素对资产价格的影响也必须予以充分的考虑。

4. 环境因素。环境因素对不动产（房地产）现行市价的影响有着特殊的含义，如一幢房屋所处的地界不同，其现行市价就会有差异，这在资产评估中也是不容忽视的。

三、运用现行市价法的程序