

# 资 产 评 估 的 理 论 和 方 法

余长国 编著

# 资产评估的原理和方法

余 长 国

百家出版社

责任编辑：鱼建光

封面设计：王存焕

## 资产评估的原理和方法

余长国

百家出版社出版

(上海绍兴路5号)

新华书店经销 上海群众印刷厂照排  
上海海峰印刷厂印刷

开本 787×1092 1/32 印张 4.625 字数 101,000

1989年10月第1版 1989年10月第1次印刷

印数：1—5000册

ISBN7—80576—032—2/F·22

定价：1.80元

## 序 言

任何一种经济体制，都必须兼顾“效率”和“公平”两个原则。

在资本主义社会中，“效率”主要通过市场、竞争来实现；而“公平”除了国家颁布的法律、法规外，还通过社会上一些专门的人员来维护。律师、执业会计师是人们比较熟悉的这类专业人员。另外资产评估人员，也肩负着这方面的职责。

我国，过去实行社会主义计划经济体制，“效率”和“公平”都是由国家与政府通过行政手段来调节的。所以没有律师、执业会计师，也没有资产评估师。随着对外开放和经济体制改革的不断深入，律师、执业会计师的业务已普遍开展起来，资产评估业务尚鲜为人知。但是经济体制改革中各项改革措施、建立有计划商品经济的最终模式，都需要通过资产评估作出评价。

余长国同志撰写的《资产评估的原理和方法》一书，就是从这个角度出发，详细介绍了资产评估的基本原理和具体的实施办法。全书共分七章。第一章，着重从纳税、推行现值成本会计、资产交易、银行贷款和资产保险等方面，阐述了资产

评估的必要性,说明资产评估是市场经济的必然产物,并就我国经济体制改革中出现的新事物,说明在我国推行资产评估的迫切性。第二章,着重从资产评估的原理、概念和定义上,阐述了资产评估的目的、要求以及必须遵循的经济原则。第三、四、五章,分别介绍了目前流行的3种资产评估的具体办法,包括评估的原理、实施步骤和实例。第六章,突出介绍了无形资产评估的范围、方法和特点。第七章,简要介绍了我国近几年来开展资产评估工作的情况和问题,具体分析7个企业的资产评估过程和经验。

我国企业开展资产评估刚刚起步。本书是目前国内仅有的全面介绍资产评估的一本专著。我相信,本书的出版,对广泛开展资产评估并建立我国的资产评估行业,定会有所推动。

史景星

1989. 4. 10.

于上海企业管理培训中心

# 目 录

|           |     |
|-----------|-----|
| 序 言 ..... | 史景星 |
|-----------|-----|

|                  |     |
|------------------|-----|
| 第一章 资产评估概论 ..... | (1) |
|------------------|-----|

|                  |     |
|------------------|-----|
| 第一节 资产评估行业 ..... | (1) |
|------------------|-----|

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 一、纳税与资产评估 ..... | (2) |
|-----------------|-----|

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 二、重置成本会计与资产评估 ..... | (3) |
|---------------------|-----|

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 三、资产交易与资产评估 ..... | (4) |
|-------------------|-----|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 四、银行的抵押贷款与资产评估 ..... | (5) |
|----------------------|-----|

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 五、企业财产保险与资产评估 ..... | (6) |
|---------------------|-----|

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 第二节 中国的经济体制改革与资产评估 ..... | (6) |
|--------------------------|-----|

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 一、中国企业资产管理的沿革 ..... | (7) |
|---------------------|-----|

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 二、资产评估与合资企业 ..... | (8) |
|-------------------|-----|

|                   |      |
|-------------------|------|
| 三、资产评估与股份经济 ..... | (10) |
|-------------------|------|

|                   |      |
|-------------------|------|
| 四、资产评估与企业兼并 ..... | (10) |
|-------------------|------|

|                         |      |
|-------------------------|------|
| 五、资产评估与二手设备、技术的购买 ..... | (11) |
|-------------------------|------|

|                      |      |
|----------------------|------|
| 六、资产评估与企业的租赁承包 ..... | (12) |
|----------------------|------|

|                   |      |
|-------------------|------|
| 七、资产评估与物价变化 ..... | (12) |
|-------------------|------|

|                  |      |
|------------------|------|
| 第三节 资产评估公司 ..... | (14) |
|------------------|------|

|                    |      |
|--------------------|------|
| 一、国外资产评估公司介绍 ..... | (14) |
|--------------------|------|

|                   |      |
|-------------------|------|
| 二、资产评估公司的工作 ..... | (15) |
|-------------------|------|

## 第二章 资产评估的基本原理 ..... (18)

### 第一节 基本概念 ..... (18)

### 第二节 资产评估的基本原则 ..... (22)

### 第三节 资产评估的特征 ..... (26)

### 第四节 资产评估的准备 ..... (29)

#### 一、资产评估的前提条件 ..... (29)

#### 二、资产评估的三种主要方法 ..... (31)

#### 三、资产评估的程序 ..... (34)

#### 四、资产评估的项目计划 ..... (36)

## 第三章 成本法 ..... (40)

### 第一节 成本法概述 ..... (40)

### 第二节 资产的现时价值计算 ..... (41)

#### 一、基本定义 ..... (41)

#### 二、资产现时价值的计算方法 ..... (44)

### 第三节 折旧的计算 ..... (49)

#### 一、几个基本定义 ..... (49)

#### 二、有形损耗的计算法 ..... (52)

#### 三、功能性贬值的计算法 ..... (56)

#### 四、经济性贬值的计算法 ..... (59)

#### 五、市场折旧计算法 ..... (61)

### 第四节 成本法评估实例 ..... (62)

## 第四章 市场法 ..... (78)

### 第一节 市场法概述 ..... (78)

#### 一、市场法的定义 ..... (78)

#### 二、市场法应用的原则 ..... (78)

#### 三、市场法评估的程序 ..... (79)

### 第二节 市场法评估的实例 ..... (83)

#### 一、土地价值的评估 ..... (83)

#### 二、工业用房资产评估 ..... (88)

## 第五章 收益法 ..... (93)

### 第一节 收益法的基本原理 ..... (93)

#### 一、收益法的评估理论 ..... (93)

#### 二、投资 ..... (93)

#### 三、现值 ..... (94)

#### 四、折现率、资本化率 ..... (96)

### 第二节 收益法的评估程序 ..... (97)

#### 一、资产负债表 ..... (98)

#### 二、收益表 ..... (100)

#### 三、企业评估的程序 ..... (101)

### 第三节 收益法评估实例 ..... (103)

## 第六章 无形资产的评估 ..... (114)

### 第一节 无形资产评估概述 ..... (114)

|     |                 |       |
|-----|-----------------|-------|
| 第二节 | 无形资产的范畴.....    | (117) |
| 第三节 | 无形资产的收益法评估..... | (119) |
| 第四节 | 专利权的评估方法.....   | (120) |
| 第五节 | 无形资产的整体评估.....  | (126) |
| 第六节 | 成本法评估无形资产.....  | (127) |

## 第七章 国内企业资产评估的实例

|         |       |
|---------|-------|
| 介绍..... | (131) |
|---------|-------|

|     |                    |       |
|-----|--------------------|-------|
| 第一节 | 中外合资企业的资产评估.....   | (131) |
| 第二节 | 股份制企业建立前的资产评估..... | (135) |
| 第三节 | 被兼并企业的资产评估.....    | (137) |

# 第一章 资产评估概论

## 第一节 资产评估行业

资产评估,顾名思义,是对资产的价值进行估计并提出一种意见。世界上,除一些搞计划经济体制的国家外,资产评估已经成为一种专门的行业,活跃在市场上。它被看作是与注册会计师、律师一样,也是提供社会咨询服务的行业,它的崛起和形成,是市场经济发展的必然产物。

我国由于长期以来实行的是计划经济,所以没有资产评估行业,对资产评估的基本理论、国际上通行的惯例和基本方法,都了解不多。自 1979 年以来,我国的经济体制实行了全面改革,由原来单一的计划经济体制向有计划的商品经济体制转换,改革中出现的很多经济现象,说明了开展资产评估的必要性。因此,吸收国外资产评估的基本理论和方法,结合我国的实际,创建和发展资产评估行业,已是一件紧迫的工作。

为此,我们先从国外为什么要开展资产评估的介绍着手,对资产评估的基本做法和它的行业情况作个概括介绍,并结合当前我国经济体制改革中所出现的新事物,进一步阐明开展资产评估对我国的经济体制改革的顺利发展,对我国经济发展具有何等重要性。

## 一、纳税与资产评估

无论在美国还是其他发达国家,一提起资产评估,首先联想到的是与纳税的关系。因为在这些国家,政府与企业之间,主要是通过征税、纳税来发生关系的。所以无论是企业或个人都有很多种类的税要付。比如在一些发达国家,规定每进行一次交易业务或发生一次财产转移,都需要纳税。甚至到商店买一台电视机也需在发票上贴一定数额的印花税。

诸多税种中,与资产评估有关的税大体有如下几种:

(一) 所得税。企业和个人都要交纳所得税,它实质上是政府要求分享企业或个人的一部分利润和收益。一般国家规定的所得税率都在 40% 左右,所以企业都会千方百计地使自己的所得尽量地小些。这里就与企业的资产价值及折旧的方法有关。资产评估可以在资产价值的估算方面为企业提供服务。

(二) 财产转移税。是指当财产从一个人手中转移到另一个人手中时,要由转移者或所得者按财产的价值来进行完税。这种转移包括财产的买卖、财产的继承、财产的赠与。比如在日本对继承税规定得很具体,继承财产的数额在 250 万日元之内,不交税,超过部分按累进税率进行完税,超过 1 亿日元的部分,要付 50% 的继承税。其目的是即使是大资本家,他的财产二、三次继承后,也就所存无几了,从而来维护社会的“公平”性。所以对继承的资产的价值必须按现价进行评估。

(三) 资产盈余税。它是指在资产买卖中,一定有人赚钱,要按他的所赚得的钱额来完税。一般他所赚得的金额是与买卖的资产的价值有关,需要由资产评估人员作出公正的评估结论来计算纳税额。因为资产评估人员是与律师、会计师一

样,都是站在一个公正的立场上。

## 二、重置成本会计与资产评估

美国及一些发达国家,大多数公司都是有限公司和股份有限公司。特别像股份有限公司,它的资本主要来自股东购买股票的投资。股票上市,按美国证券交易管理委员会规定,必须做到公开化,必须向每位股东提供公司的资产负债表和收益表,以便向每位股东讲清楚公司的资产拥有情况,债权的现状,使他们对自己在该公司的权益表示放心。为此,美国证券交易管理委员会在其 1976 年发行的《第 190 号会计论文集》中正式颁布命令,规定主要的美国公司,从 1976 年 12 月 25 日起,以及截至该日的各个会计年度,都要提供如下的重置成本资料:

- (一) 每届会计年度终了时,各项存货的现行重置成本;
- (二) 每当销售成立时的售出货物的重置成本;
- (三) 每届会计年度终了时,生产能力的现行重置成本,及折旧后的重置成本剩值;
- (四) 根据生产能力的现行重置成本来计算折旧值,折旧值的计算可以用经济年限法或直线折旧法。

有关重置成本的概念和计算方法,将在后面介绍。但是从这个《论文集》的规定来看,按重置成本会计要求,提供财务报表,就需要请资产评估公司来进行评估。目前国际上一些大的企业都在推行重置成本会计,这中间必须开展资产评估工作。

这里举个例子来说明。比如公司在两年前海 1 万美元,购买了一辆汽车,这样的购买行为将使公司的现金减少,而资产增加了,在当时是平衡的。现在这辆汽车在帐户中该如何处理呢?这就需要对它重新进行评估,对它的价值进行重置,记

入资产负债表。

当然还有一些特殊情况，比如某公司帐面混乱或者帐册丢失后，需要重建帐册时，为了使重建的帐目与公司的实有财产相符，也需要资产评估人员去对公司的资产的现有价值进行评估。

### 三、资产交易与资产评估

在市场经济国家里，资产也是一种商品，也可以进行交易买卖的。资产可以是单台设备，也可以是整座工厂，整个公司。比如有一家汽车轮胎的制造厂，甲公司愿意出售它，乙公司想购买它，这样就构成了交易的卖主和买主。但是甲、乙两公司之间，对这家轮胎制造厂有着不同的评价。甲公司作为卖主，希望卖得贵一点，乙公司作为买主，希望售价低一点，这样就需要资产评估人员来协调此事，以促成这笔交易。

资产评估人员参与此事，有两种方式：第一种是买卖双方价格有分歧，他们自己协调又不成，他们可能会达成一项协议，请第三者——资产评估公司来评估一下，出个价格，双方都遵守。第二种是，卖方的甲公司认为他开的价格是合理的，为此，他单方面去雇佣资产评估公司的人员来对轮胎厂进行评估，以证明价格的合理性，加强自己的谈判实力。当然乙公司也会去请一家资产评估公司来加强他的谈判实力。在这种情况下，资产评估人员不是作为双方的协调人，而是作为各自的谈判成员参与这项工作。但是，由于资产评估工作的独立性，使双方请来的资产评估人员的结论相差甚微，最后也会促使这笔交易的成功。

一旦成交后，如前所述，就需要有人去向政府缴税，缴税中就要利用资产评估人员的评估报告。在资产交易过程中，可

以因为不同的目的来雇佣资产评估人员,其评估的方法也会有所不同。

#### 四、银行的抵押贷款与资产评估

在一些发展中及发达国家中,银行的金融业务也很发达。特别是抵押贷款,是一种经常的贷款业务。比如上述的轮胎厂交易中,甲、乙两公司已经就交易价格达成了协议,但乙公司可能没有那么多钱,甚至基本上没有钱,这时,乙公司可以到银行去申请抵押贷款。在美国,乙公司完全可以用即将购进的工厂作为抵押物,去向银行借贷付给甲公司的部分或全部资金。当然银行在借钱给乙公司时,就得考虑万一乙公司还不清这笔贷款,或者乙公司破产时,就只能把乙公司抵押给银行的轮胎厂进行拍卖或出售,用它来抵销这笔钱款,使坏帐尽可能地减少。所以银行就很关心,一旦出售或拍卖,轮胎厂能值多少钱。为此银行会要求乙公司拿出一份有份量的资产评估报告来,然后在审查基础上再考虑是否该贷款,贷多少为宜。乙公司为了争取到这笔贷款,并用它来购置轮胎厂,从事正常的经营活动,就会去聘请一家有声望的资产评估公司,让它对轮胎厂作一次资产评估,然后拿了资产评估公司的报告去应付银行。银行审查报告后,就会对此项抵押贷款作出最后的抉择。

这种抵押贷款方式,在国外是非常流行的。特别是大型资产购置时,一般都采用此方法。比如购置一条新船,往往需要几千万美元,船东一般只在交船时支付其中的 20% 款额,剩余的 80% 款额,是把这条新船抵押给银行,向银行贷款付给船厂。因为抵押的是新船,其价值与合同价几乎一样,所以船东只需向银行提供建造合同及其他有关证明文件后,银行即

认可。如果船东是购置一条二手船,那末他必须先请资产评估人员上船进行评估,出具报告,银行才肯依据报告来考虑贷款。

由此可见,在银行抵押贷款业务中,资产评估人员扮演着非常重要的角色。

## 五、企业财产保险与资产评估

保险行业,也是发达国家和发展中国家的一个非常兴旺的行业。为此,保险公司在企业进行财产投保时,须对其所申请投保的资产额,进行核实,以防不测。所以,资产评估公司经常会受到保险公司的邀请,对它的客户的资产,作一资产评估,以得出一个公正的评价。

一旦事故发生,受害的投保人、公司或个人,也会就赔偿之事来雇佣资产评估人员,希望他们就受害的财产损失提出公正的评价,以争取从保险公司那里得到合理的赔偿。当然,由于保险业务的性质,在保险事务中雇佣资产评估人员时,往往更关心的是重新设置或购买这些受灾的资产,或恢复这样的生产规模、生产能力所需花费的成本。

由此可见,在市场经济的国家,只要有资产交易、有银行的抵押贷款业务、有保险业务,要纳税,要向股东公开企业的经营状况,就离不开资产评估行业和资产评估工作。而且,这个行业和业务是跨越国界的。

## 第二节 中国的经济体制改革与资产评估

建国后的头 30 年里,我们否定了生产资料是商品,认为全民所有制企业的资产是国家的,所以不能进行交易,只可调

拨,因此就毋需开展资产评估工作。另外由于不存在企业的资产所有权,企业也无法去银行开展抵押贷款,甚至有一度连保险事业也销声匿迹,所以从这几方面来看,也就没有资产评估的需求。因此,在我国,目前几乎没有资产评估这样一种专门的行业,这是长期来产品经济指导下的产物。1979年开始的经济体制改革,使我国的产品经济体制开始向商品经济体制转换,企业的产权界定问题被提了出来,而且随着中外合资企业的兴办、股份制企业的试点、企业兼并的发展和购买国外的二手设备,处处都会遇到对现有的资产如何进行正确估价——资产评估这个问题。因此可以说,资产评估行业正在经济体制改革中形成和发展。

### 一、中国企业资产管理的沿革

1949年,建国以后,我们通过没收官僚资本和接收外国资本的企业,建立起我国首批的全民所有制国营工业企业。在第一个五年计划中,我们又贯彻“重点发展重工业”的方针,着重投资于基础工业,从而新建和改造了一批全民所有制企业,为我国的经济发展奠定了物质基础。1956年的私营工商业的社会主义改造高潮,使我国的企业几乎百分之百地全部转到全民所有制这个单一经济模式上来。这以后,我们实施的是统一集中的产品经济。在这样的经济体制下,企业的全部资产,包括固定资产和流动资金都是国家投资的,企业经营后的全部收益,包括利润和税金也全额上交给国家。甚至连企业每年提取的固定资产折旧费用也全部上交。企业资金的再投入,如企业更新改造、扩建、新建所需的资金以及流动资金的缺额,都是通过编制计划上报,由国家或上级主管部门按其权限统一计划协调后拨入的。在产品经济体制下,生产资料不是商

品,因此企业之间的房屋、设备、技术的转让,都是采用非市场的行政调拨方式进行的。在这种体制下,企业只不过是政府行政管理部门的一个附属生产单位,本身并无独立的资产所有权和经济利益可言。

1978年党的十一届三中全会,使全党的工作重点转移到经济建设上来。随即开始的经济体制改革,使我国正在由计划经济体制向有计划的商品经济体制转换。从企业的资金运动方式来看,也发生了一系列变化。首先是1980~1982年的利润包干,超额分成,使企业自有资金有了来源。接着1983年,国务院有关部门规定企业的固定资产折旧费中70%留给企业使用,余下的30%仍上交有关部门统筹,企业对资产的重置有了一点权。1984年改革投资体制,基本建设改拨款为贷款,企业感受到了投资决策的责任。最近开展的企业经营责任承包制,规定企业的自有资金可作分帐处理,从而进一步承认企业用自留资金购置的资产有别于其他由国家投资的资产。从而企业之间的房屋、设备、技术的转移,再也不是无偿的了,而是承认生产资料是商品,软件是无形资产,应该通过市场渠道来进行交换,因此企业开始有了自己的产权和经济利益。

当然,我国的经济体制改革,还在深入发展中,特别在当前两种体制的转换中,产权问题还是一个比较模糊的东西,还有待于不断地从理论上和实际操作方面使它能清楚地进行界定。即便如此,至少现在已开始能够从企业的资产管理角度,来研究和探索资产评估这个课题了。

## 二、资产评估与合资企业

当前与资产评估关系最密切的,恐怕要算是中外合资企业的产权界定问题了。