

主 编 王关义

国有企业
资产评估

ZQCG

兰州大学出版社

前 言

国有企业资产是社会主义中国实行计划调节的基础。长期以来,中国实行高度集权的管理体制,国家政府一杆子捅到底,直接经营企业,致使国有企业缺乏活力,效益低下。两权分离的改革思路,在一定程度上克服了传统模式的弊端,但因利益主体多元化,国有企业运转目标紊乱,企业资产保值增值无人负责,吃老本,虚盈实亏,甚至瓜分国有企业资产,造成国有企业资产及其收益的严重流失。解决这个问题,必须从改善企业外部环境和改革企业内部的经营机制入手。改革产权管理体制,明确产权关系,并在国有企业兼并、出售、联营、股份经营、对外合资合作经营、承包等经济活动发生时,对其资产的价值进行评估。为了适应国有企业资产评估工作发展之需要,我们编写了《国有企业资产评估》一书,试图从理论与实践相结合的角度对国有企业资产评估的理论与方法给予系统的论述和介绍。

本书在编写过程中始终以党和国家关于国有资产管理体制改革的政策和资产评估管理办法为依据,立足于中国当前资产评估的实践,对有关资产评估的问题作了一定的理论分析,既吸收了国外资产评估的先进方法,又介绍了中国理论界的研究成果,既有理论上的探索,又有实际评估案例的介绍,并力求简明扼要,方便适用。本书适合国有资产评估专职人员和会计师事务所,审计事务所、咨询公司的领导干部和职能人员使用,也可作为大专院校、政府有关职能机构的培训教材。

本书是由兰州大学、西安投资咨询公司、甘肃省委研究室、甘

肃省国有资产管理局、兰州市经委、兰州水泵总厂、兰州美佳皮鞋厂等单位从事教学、研究和实际管理工作的同志协作编写的，各章编写者为：第一、十章 王关义，第二章 王关义、陈浩，第三章 陈宝，第四章 陈宝、丁军，第五章 孙明贵，第六、八章 李景铭，钟进良、黄冬生，第七章 邓本亮，第九章 雷振龙。全书最后由王关义统一修改定稿。

本书在编写和出版过程中，得到了各方面的大力支持。著名经济学家、博士生导师、西北大学管理学院院长何炼成教授在百忙中为本书作序；兰州大学马列系主任刘家声教授和中国建设银行西安投资咨询公司王冰剑总经济师曾对本书的写作给予指导，并审阅了部分书稿；何成顶、左中海、郭建栋、韩颜辉、张守功、夏永祥、卢晓雅等同志为本书的编写提出了宝贵意见和建议；兰州佛慈制药厂萧芳贤厂长、兰州水泵总厂李觉慈厂长、兰州水泵总厂配件分厂刘天礼厂长、兰州大学经济系和兰州大学出版社曾为本书的出版给予了大力支持。参加本书编写的各位作者为本书的问世付出了艰辛的劳动，在本书出版之际，谨向有关专家、领导、作者和编辑表示衷心的感谢！

国有企业资产评估是一门新兴的管理工作，是一项复杂的系统工程。虽然本书作了严肃而又审慎的阐述，但因资产评估的理论研究和实践在中国刚刚起步，加之所掌握的资料和编者水平所限，书中不当之处在所难免，热忱欢迎广大读者批评指正。

王关义

1992年2月于兰州

序

何炼成

国有企业资产是中国社会主义制度赖以生存的基础,它的数量和质量直接关系到国民经济的整体运行状况。长期以来,中国按照传统经济模式建立起来的国有企业管理体制,存在着国家双重经济职能混合、产权虚置、政企不分、多头领导等弊端。两权分离的改革尝试,在一定程度上解决了如上问题,同时又引发出许多新的经营方式,国有企业承包、租赁、兼并、联营、拍卖、破产清理、抵押贷款等经济活动大量地重复出现,产权变动日趋频繁,迫切需要构造崭新的国有企业资产评估的理论和方法体系,对国有企业资产价值进行客观、公正和科学的评估,防止在上述经济活动中对国有企业资产吞噬现象的发生。

国有企业资产评估不仅是商品经济发展和经济体制改革的产物,同时也是现代企业持续稳定发展的重要基础。

在西方资本主义国家,由于商品经济高度发达,企业资产评估起步较早,它不仅是企业纳税和合资入股的需要,而且也是创办企业以及企业间发生买卖关系时必不可少的一项工作,它具有明确经济责任,便于产权交易,保持公平竞争等功能。目前,美、英、日、加等许多国家和地区的资产评估已发展为一种行业,有大量的专职评估机构和专业评估人员,许多评估机构已跨出国界,面向世界资产交易市场发展资产评估业务,积累了不少好的经验,创造出许多行之有效的方法,很值得我们学习和借鉴。

在中国,当前正处于国有资产管理体制的重新塑造和变革时

期,广泛开展国有企业资产评估,已成为国有资产管理体制改革的一项重要内容。近几年来,中国理论界不少专家和经济管理部门的专业工作者对资产评估的理论和方法进行了多方位研究和讨论,出现了一批重要的论文,著作等成果,提出了不少富有创建性的观点。但从总体上看,不论是理论方面,还是在实际操作上,资产评估在中国尚处于刚刚起步阶段,实践上有许多方面还不够规范,理论上还有许多问题亟待阐述和探索。《国有企业资产评估》一书第一次将资产评估的理论和方法延伸到国有企业领域,吸收了理论界研究的资产评估工作的最新成果,总结了改革开放以来中国资产评估工作的经验,指出了存在的问题,并就如何完善国有企业资产评估工作进行了初步的探讨。本书坚持理论与实践相结合的方针,首先从理论的视角阐明了国有企业资产评估的意义、原则、组织、方法、程序以及评估结果的确认、评估报告的撰写等内容;其次又结合中国国有企业的资产配置状况,从实践角度对国有企业固定资产、流动资产、专项资产、无形资产以及房地产的评估问题作了比较详细的论述;书中还编引了部分资产评估法规和案例,这无疑会对资产评估实际工作的开展起到指导和启迪作用。全书集理论探索和现实研究于一体,在不少方面对国有企业资产评估理论研究的前沿领域进行了掘深和拓展,有些观点也是学术界目前研究的热点。在进一步改革开放的新形势下,中国的改革实践正召唤着一大批国有企业资产评估专家的崛起,希望本书的出版能对造就中国一代资产评估专业人才、推进资产评估的理论研究提供有益的帮助。

本书主编王关义同志是位年青的经济学硕士,现在大学从事企业管理的教学和研究工作,尤其对企业财务管理的理论和实践涉猎较多。近几年来先后参加了4部著作的编写工作,发表了10多篇论文,并独立承担和参与了8项国家、省、校级科研项目的工作,已具备了一定的理论素养和科研工作的经验,本书就是他的又一重要成果。我坚信,这部著作的出版发行,必将为中国国有

企业资产评估的理论研究和实际工作起重要的推动作用,为创建具有中国特色的社会主义国有企业资产评估理论体系作出应有的贡献!

1992年1月15日

于西北大学经济管理学院

〔何炼成:西北大学经济管理学院院长、教授,博士导师〕

目 录

前言	(1)
序	(1)
第一章 国有企业资产评估概述	(1)
第一节 国有企业资产评估的相关概念及其意义	(1)
一、资产评估的相关概念	(1)
二、资产评估的意义	(5)
第二节 国有企业资产评估的分类、范围和职能	(9)
一、资产评估的分类	(9)
二、资产评估的范围	(11)
三、资产评估的职能	(12)
第三节 国有企业资产评估的特点和基本原则	(14)
一、资产评估的特点	(14)
二、资产评估的基本原则	(18)
第四节 国有企业资产评估的内容及影响资产评估价值的因素	(22)
一、资产评估的内容	(22)
二、影响资产评估价值的因素	(23)
第五节 国内外资产评估的发展	(26)
一、中国的资产评估	(26)
二、国外资产评估的发展状况	(31)
第二章 国有企业资产评估工作的组织与管理	(34)
第一节 国有企业资产评估工作组织管理的必要性	(34)
一、资产评估工作组织管理的实质	(34)

二、资产评估工作组织与管理的必要性·····	(35)
第二节 国有企业资产评估的组织机构与人才·····	(37)
一、资产评估的组织机构·····	(37)
二、资产评估人才队伍建设·····	(42)
第三节 国有企业资产评估工作的监控与仲裁·····	(45)
一、资产评估工作监控与仲裁的概念·····	(45)
二、资产评估监控的机构和职责·····	(45)
三、资产评估工作中的制裁措施·····	(47)
第四节 完善国有企业资产评估工作的措施·····	(49)
一、制定和完善有关法规和政策·····	(49)
二、建立完整的资产评估管理体系·····	(50)
三、逐步建立国有企业资产的报表、报告制度·····	(50)
四、进一步加强资产评估的理论研究和宣传工作·····	(51)
五、狠抓资产评估的队伍建设,明确资产评估的 工作程序·····	(51)
六、资产评估工作中亟待研究的几个问题·····	(52)
第三章 国有企业资产评估的程序和计价标准·····	(53)
第一节 国有企业资产评估的程序·····	(53)
一、申请立项·····	(53)
二、资产清查·····	(57)
三、评定估算·····	(58)
四、验证确认·····	(62)
第二节 国有企业资产评估的计价标准·····	(66)
一、收益现值标准·····	(67)
二、重置成本标准·····	(70)
三、现行市价标准·····	(73)
四、清算价格标准·····	(74)
第四章 国有企业资产评估的基本方法·····	(76)
第一节 成本法·····	(78)

一、成本法的概念及使用	(78)
二、成本法评估资产的程序	(79)
三、成本法的利弊和局限性	(84)
第二节 市场法	(84)
一、市场法的基本概念及前提条件	(85)
二、市场法评估资产的程序	(86)
三、市场法的应用	(88)
四、市场法的利弊和局限性	(92)
第三节 收益法	(93)
一、收益法的基本概念和前提条件	(93)
二、收益法的基本思路和相关概念	(94)
三、应用收益法进行资产评估时的准备工作	(95)
四、由收益折现出被评估资产的价值	(97)
五、收益法的利弊及适用对象	(100)
第五章 国有企业资产评估结果的确认及评估报告的撰写	
.....	(102)
第一节 国有企业资产评估结果的确认	(102)
一、资产评估结果的检验	(102)
二、资产评估结果的确认	(104)
第二节 国有企业资产评估结果的帐务处理	(106)
一、固定资产评估结果的帐务处理	(106)
二、流动资产评估结果的帐务处理	(107)
三、专项资产评估结果的帐务处理	(108)
四、无形资产评估结果的帐务处理	(109)
第三节 国有企业资产评估报告	(110)
一、资产评估报告的基本类型	(110)
二、资产评估报告的特点和写作要求	(111)
三、资产评估报告的写作内容	(114)
四、资产评估报告的写作格式	(116)

第四节	资产评估报告书实例·····	(117)
第六章	国有企业固定资产评估 ·····	(126)
第一节	国有企业固定资产评估中涉及到的一般问题 ·····	(127)
一、	固定资产的概念·····	(127)
二、	固定资产的分类·····	(128)
三、	固定资产的特征·····	(131)
四、	固定资产的计价·····	(132)
五、	固定资产评估的特点·····	(134)
第二节	国有企业固定资产评估的前期准备工作·····	(135)
一、	制定固定资产评估工作计划·····	(135)
二、	资产评估表格的设计和使用·····	(136)
三、	固定资产清查·····	(144)
四、	固定资产评估资料的收集与整理·····	(144)
第三节	国有企业固定资产评估方法·····	(145)
一、	重置成本法(重置价值法)·····	(145)
二、	帐面净值法·····	(146)
三、	帐面净值系数调节法·····	(147)
四、	功能价值法(生产能力折价法)·····	(147)
五、	物价指数法·····	(148)
六、	市场法·····	(149)
七、	对等权益法·····	(149)
八、	预期收益法·····	(149)
九、	因素综合评估法·····	(150)
第四节	国有企业固定资产评估应用·····	(151)
一、	房屋、建筑物的评估·····	(151)
二、	机器设备的评估·····	(155)
三、	某些特殊固定资产的评估·····	(162)
第七章	国有企业流动资产的评估 ·····	(165)

第一节 国有企业流动资产评估的特点·····	(166)
一、流动资产的分类·····	(166)
二、流动资产的构成·····	(167)
三、流动资产评估的特点·····	(169)
第二节 国有企业流动资产评估的准备工作·····	(171)
一、流动资产评估的范围·····	(171)
二、待评流动资产的核实·····	(171)
三、应用 ABC 分类法进行重点核实·····	(173)
四、流动资产评估的表格与使用·····	(176)
五、流动资产评估的一般要求·····	(179)
第三节 国有企业流动资产评估方法·····	(180)
一、历史成本法·····	(180)
二、物价指数法·····	(181)
三、重置成本法·····	(182)
四、现行市价法·····	(183)
五、清算价格法·····	(184)
第四节 国有企业流动资产评估方法的应用·····	(184)
一、原材料储备物资的评估·····	(184)
二、低值易耗品的评估·····	(187)
三、在制品、自制半成品的评估·····	(189)
四、产成品的评估·····	(190)
第八章 国有企业专项资产的评估·····	(192)
第一节 国有企业专项资产的含义、特点、构成及评估的任务·····	(192)
一、专项资产的含义·····	(192)
二、专项资产的特点·····	(193)
三、专项资产的构成·····	(194)
四、专项资产评估的任务·····	(195)
第二节 国有企业专项存款、专项物资、专项工程的评估	

.....	(196)
一、专项存款、应收款及暂付款的评估.....	(196)
二、专项物资评估.....	(196)
三、专项工程的评估.....	(197)
第三节 国有企业证券资产的评估.....	(202)
一、股票的评估.....	(203)
二、企业债券的评估.....	(205)
三、国家公债的评估.....	(206)
四、其它债券的评估.....	(207)
第九章 国有企业无形资产评估.....	(210)
第一节 国有企业无形资产及其分类.....	(211)
一、无形资产及特点.....	(211)
二、无形资产分类.....	(212)
三、无形资产的有效寿命、使用价值和价值.....	(213)
第二节 国有企业无形资产的主要内容、计价原则和 方法.....	(216)
一、无形资产的主要内容.....	(216)
二、无形资产的计价原则和方法.....	(218)
第三节 国有企业无形资产的价格.....	(220)
一、无形资产价格的形成.....	(220)
二、无形资产价格形成的诸要素.....	(221)
第四节 国有企业无形资产摊销和支付.....	(223)
一、无形资产摊销范围、期限和折旧.....	(223)
二、无形资产的价格政策和支付方式.....	(224)
第五节 专利权、专有技术、商标权和许可证协议的评估	(226)
一、专利权的评估.....	(226)
二、专有技术的评估.....	(227)
三、商标权的评估.....	(228)

四、许可证协议的评估	(229)
第六节 版权、租赁权、经营秘密和商誉的评估	(230)
一、版权的评估	(230)
二、租赁权的评估	(231)
三、经营秘密的评估	(232)
四、商誉的评估	(233)
第十章 房地产评估	(235)
第一节 房地产市场及房地产评估的目的	(235)
一、房地产市场	(235)
二、房地产评估的目的	(238)
第二节 房屋价格评估	(242)
一、房屋商品及其分类	(242)
二、房屋出售价格的评估	(246)
三、房屋租赁价格的评估	(254)
四、租售比价的计算	(258)
第三节 土地评估	(264)
一、土地市场	(264)
二、土地价格及其影响因素	(266)
三、土地价格的评估	(271)
第四节 房地产评估案例	(274)
附件	(287)
一、《国有资产评估管理办法》	(287)
二、《广州市国营企业资产评估机构管理试行办法》	(294)
三、《国营企业固定资产分类折旧年限表》	(298)
四、《复利终值和现值表》	(316)

第一章 国有企业资产评估概述

随着计划与市场双重调节格局的形成,多种经营形式的出现和并存,企业兼并、企业联合、股份经营、承包租赁、企业破产清偿、企业拍卖等成为企业改革的重要内容,加之资产交易市场的逐步建立和完善,中外合资、合营企业的进一步发展,都要求对国有企业资产的价值依法进行公正的、科学的评估。因而,从理论和实践上研究和总结企业资产评估的基本理论,建立相应的国有企业资产评估理论和方法体系,不仅是产权交易的必要条件,而且是进一步改革开放的当务之急。

第一节 国有企业资产评估的 相关概念及其意义

一、资产评估的相关概念

(一)资产

对于“资产”概念的解释,目前国内教科书及有关辞典尚不一致,我们认为,资产(Assets)是指可利用的经济资源,是指某一法人单位所拥有的各种财产、债权以及其它各种权利。或者说,资产是一定主体所拥有的金钱、财物以及与之相适应的各种民事权利的总和。它作为企业进行再生产的物质条件,是由使用价值构成的,

资产=负债+权益。

(二)国有资产

国有资产是指产权属于全民所有的全部财产和债权的总称，它是国家依据法律取得的或由于资金投入、资产收益、接受馈赠而取得的财产。由于这部分财产是国家代表全民所有，故将其称为国有资产。国有资产是社会主义制度巩固和发展重要物质基础，是实行计划调节的基础，它承担着发展社会劳动生产力的职能，它的现实存量是扩大再生产的基础。构成国有资产的各种要素相互依赖、相互制约，按照一定的数量和质量，以特定的方式组成有序的经营和非经营实体，并根据国家的宏观政策和市场需求不断地调节着自身和整个社会经济资源的运动方向、组合规模及比例。

国有资产作为社会生产力的重要组成部分，其质量和数量代表着社会生产力的发展水平，因此，国有资产的合理流动和组合，势必会引导和促进整个社会经济资源的优化配置，实现最佳的整体效率。

国有资产的特征有四：其一，属于全民所有制财产；其二，主体是全体人民，国家以全体人民代表的身份，掌握着全部资产；其三，对其之监督管理、投资和收益、资产处置的权力属于国家；其四，它的权力组合是一种“板块式”结构。

为了便于管理，对国有资产可进行如下的分类：

1. 从形成方式上，可将其分为自然资源资产和经人类加工、开发和利用而形成的资产。

2. 从经济用途上，可将其分为经营性资产和非经营性资产。经营性资产主要包括全民工商企业、铁路、银行等经营实体所使用的资产；非经营性资产主要是指国家机关、人民团体、军队、学校等单位使用的资产。

3. 从存在形态上，可将其分为有形资产和无形资产。

4. 从表现形态上，可将其分为固定资产、流动资产、专项资产和其它资产。

(三) 国有企业资产

国有企业即社会主义全民所有制企业。在当前,国有企业的资产一般包括全民所有的资产和集体所有的资产两大部分。其中,全民所有的那部分资产就是企业国有资产。在旧的经济体制模式中,国家不仅对国有企业的生产资料拥有所有权,而且通过各级政府机关及其职能机构直接干预和支配企业人、财、物的使用和供、产、销活动,也就是直接经营企业,因此,是名符其实的“国营企业”。然而,社会主义经济发展的实践证明,这种把国家所有同国家直接经营企业混为一谈的作法,是导致国家对企业管得太多太死,形成僵化的经济体制模式的一个重要原因。随着经济体制的改革,所有权与经营权的适度分离,国有企业的生产资料仍归代表全体劳动人民的国家或集体所有,而经营权则给企业,由企业自主经营,从而改变了过去那种国有国营的局面,在新的经济体制模式中,如沿用“国营企业”这一概念显然名不符实,所以,我们认为,应当将其称为“国有企业”。它所拥有的各类资产,应称为国有企业资产。

(四) 企业国有资产

企业国有资产是指企业内部扣除集体所有资产后的那部分国有资产,产权属于国家。近几年来,随着大中型企业扩散和横向联合的发展,出现了不少企业集团和“一厂两制”的国有企业,其内部产生了一些非国有资产,或者是由于转卖国有资产所有权所形成的那部分资产,或者是由资产自身增值所形成的那部分资产,企业国有资产中不包括这部分资产。

(五) 产权

产权是指所有的资产所固有的权利及未来收益的固有的权利,它包含两个方面的含义:“一是财产的所有权,二是债权。所有权是指财产的归属以及与这种归属相关的利益要求。债权是指在债的关系中,债的一方享有请求他方为一定行为或不为一定行为

的权利”。^①中国社会主义国有资产产权具有唯一性和统一性的特点。唯一性是指中国社会主义全民资产的所有权只属于国家，只有国家才能作为国有资产产权的主体，国家以外的任何企业、事业机关、团体或个人都不能成为国家所有权的主体。统一性是指国有资产产权只能由国家统一行使、统一掌握。非经国家授权，任何单位、个人无权行使国有资产产权。

明确产权的功能有如下几点好处：

1. 可以保护资产占有主体的合法利益。

2. 有利于促使资产占有主体充分而高效率地利用各种生产要素。

3. 产权主体明晰、边界清楚，不仅能够推动市场的发育，而且还能够理顺中央与地方、合资合营企业相互之间、企业同个人之间的产权关系，强化国家各级政府的宏观调控职能。

(六) 评估

评估是指根据所掌握的资料，对某一事物的价值给出一个估计或意见。它只是根据周围条件和部分事实对具体事物进行评价。

(七) 国有企业资产评估

国有企业资产评估是指在国有企业资产发生交易、转移或变更经营者之前，为了特定的目的，基于所掌握的市场和资产资料，按照国家有关法律、法规、法定标准和程序，由有关组织机构运用统一的价值尺度和科学方法，对国有企业现有资产价值及其预期收益，作出客观、合理、公正的评定和估价。其实质是计算各类资产的价值量，确认所有者的财产和权益，以促进资产的合理流动与组合。

国有企业资产评估是一项涉及企业各种资产的系统工程，每项评估工作都包含着一系列行为过程，如界定评估对象、立项、收

^① 见《国有资产管理》，唐纪文主编，经济管理出版社1989年9月第1版第76页。