

SHI-YONG ZI CHAN

PIN-GU XUE

SHI
YONG ZI CHAN PIN GU XUE

实用资产评估学

主 编：许 怀 义

陕西人民出版社

实用资产评估学

主 编 许怀义

副主编 白 伟 王益龙

陕 西 人 民 大 学 出 版 社

(陕)新登字001号

实用资产评估学

主编 许怀义

陕西人民出版社出版发行

(西安北大街131号)

陕西省印刷厂印刷

850×1168毫米 32开本 12.25印张 3插页 270千字

1991年11月第1版 1991年11月第1次印刷

印数: 1—3000

ISBN 7-224-02088-0/F·224

定价: 6.90 元

序 言

资产评估是推进技术进步的必要条件，是协调社会再生产比例关系的有效途径，是优化国有资产管理的基础工作，是深化经济体制改革和贯彻对外开放政策的需要，是发展和完善我国社会主义有计划商品经济的客观要求。

党的十一届三中全会以来，我国实行了改革开放的政策，进行了一系列经济体制的改革，企业改革出现了以承包为主体的多种经营方式，如租赁、股份制、企业集团、联营、中外合资等，对经济发展起到了一定促进作用。这些经营方式要充分发挥作用，都存在一个共同问题：遵循价值规律，对企业资产做出合理估量。但长期以来，受产品经济影响，产品价格不合理，资产在同一所有制之间无偿转让，资产陈旧老化，折旧率偏低，忽视无形资产计价，加之近几年物价变动幅度较大，使得资产帐面价值与实际价值相背离，这样就不可避免地影响了资产的经营效益。在改革过程中，由于忽视了这一问题，出现了许多损害国有资产权益的现象：在承包经营中，缺乏合理的承包基数，加之没有确定国有资产的保值与增值指标，使企业产生短期行为，使国有资产管理约束软化；在中外合资中，忽视了无形资产，拿帐面价值与外商搞合资，导致肥水外流；在股份经营中，出现了各种各样压低国有资产价值的现象，使国

家利益遭受损害。因此，进行资产评估已势在必行。

资产评估的理论与实践在我国还处于起步与探索阶段。由于西方资本主义国家的资产评估已有上百年历史，在这方面积累了一些经验，所以对建立我国资产评估的理论有许多值得借鉴之处。我们编写本书时，在参考有关国内外资料的基础上，结合我国实际，系统地对资产评估的概念与原则、组织管理、价值标准、评估方法、各类资产评估以及会计处理等进行了积极探索与总结，同时从实用性的角度出发，引用大量案例，重点说明资产评估的各种方法在实际工作中应如何应用，各类资产在我国应如何评估，力求融理论与实践于一体。

这本书是目前出版的有关资产评估的书籍之一，具有完整性、理论性和实用性，既可作为专、兼职资产评估人员培训教材，又可供其他经济工作者、企业管理人员学习参考。

在本书编写过程中，我们得到了西安交通大学俞察教授、柯大纲副教授，北京冶金干部管理学院杨家宝教授，东北工学院徐崇灏副教授的热情指导和大力支持。本书由西安交通大学柯大纲同志主审，第十章会计处理方法由西安交通大学武晓玲同志审阅，陕西人民出版社、陕西省国有资产管理局许多同志也给予大力帮助，在此谨向他们表示深切谢意。

由于我们的政策水平、业务水平和编写水平有限，书中难免有疏漏之处，敬请读者批评指正。

许怀义

1991. 8. 26

目 录

第一章 资产评估概论	(1)
第一节 资产评估的概念和特点.....	(2)
第二节 资产评估的基本原则.....	(7)
第三节 资产评估的意义和作用.....	(10)
第二章 资产评估的管理与程序	(13)
第一节 资产评估的组织管理.....	(13)
第二节 资产评估的程序.....	(18)
第三节 资产评估报告书.....	(25)
第三章 现行资产核算方式和评估价值标准	(29)
第一节 现行会计制度下资产核算方式.....	(29)
第二节 资产评估的价值标准及其选择.....	(35)
第四章 资产评估方法 (一)	(50)
第一节 预测技术简介.....	(51)
第二节 资金的时间价值.....	(101)
第三节 资产评估的收益法.....	(119)
第五章 资产评估方法 (二)	(144)
第一节 成本法.....	(144)
第二节 市场法.....	(167)
第六章 房地产评估	(180)

第一节 土地的评估	(180)
第二节 房屋、建筑物的评估	(186)
第七章 机器设备评估	(205)
第一节 机器设备评估的原则	(206)
第二节 机器设备的评估	(207)
第三节 典型案例分析	(214)
第八章 流动资产评估	(232)
第一节 流动资产的概念、构成及特点	(232)
第二节 流动资产的分类与评估方法	(234)
第三节 流动资产的实际评估	(236)
第九章 无形资产评估	(246)
第一节 无形资产的概念、内容及特征	(246)
第二节 无形资产评估的原则与方法	(252)
第三节 无形资产评估	(256)
第十章 资产评估的会计处理	(263)
第一节 会计处理的原则	(263)
第二节 资产清查的会计处理方法	(264)
第三节 固定资产、无形资产、流动资产、 专项资产评估结果的会计处理	(271)
第四节 清理维护费, 结束完竣的会计处理	(280)
第五节 企业产权转让的会计处理原则及方法	(283)
第六节 会计报表的处理方法	(291)
附录一 在国有资产产权变动时必须进行资产 评估的若干暂行规定	(295)

附录二	资产评估机构管理暂行办法·····	(302)
附录三	国有资产评估暂行条例·····	(309)
附录四	国际资产估价标准委员会固定资产估 价指南与说明·····	(316)
附录五	国营企业固定资产分类折旧年限表·····	(345)
附录六	折现系数表·····	(364)

第 一 章

资产评估概论

我国人民经过40多年的艰苦奋斗，建立了在国民经济中占绝对优势的大量国有企业，并积累起数以万亿计的国有资产。国有企业每年为国家提供大量的财政收入，它已经成为我国经济建设的中坚力量，与此同时，国有资产已经成为我们社会主义制度的经济基础。因此，加强国有资产管理，实行国有资产的保值和增值，推进国有资产的合理流动和优化组合，提高国有资产的运营效益，是一项非常重要的任务。目前，随着经济建设的发展和经济体制改革的不断深化，国家制订了一系列放宽、搞活经济的改革政策，在经营范围、分配、价格等方面，给予企业相当的自主权。特别是在经营方式上允许企业跨地区、跨行业、跨不同所有制之间进行资产流动，各种经济形式不断出现，股份制、企业兼并、拍卖、合资、合作经营、联营等的形成，有利于资产的优化配置，对于发挥资产经营效益有着极大的促进作用，但这些经营方式的变换都存在一个对双方资产的价值进行重新评估的问题。因为，在我国资产管理中普遍存在资产帐面价值与实际价值脱节的问题，这样就产生了一

个新的概念——资产评估。

资产评估是国有资产管理的基础，是国有资产管理的重要组成部分。科学求实地进行资产评估，不仅可以真实地反映资产存量的价值，而且有利于资产的优化配置和合理流动，提高资产的运营效益。它对于搞好对外开放，扩大合资、合作经营，继续搞好治理整顿、深化改革，发展社会生产力和社会主义商品经济都具有十分重要的意义。

第一节 资产评估的概念和特点

一、资产评估及有关概念

在学习资产评估之前，应对与资产评估有关的概念有所了解 and 掌握。

1. 资产。资产是指企业、机关、事业单位或其他经济组织的财产和债权。它包括固定资产、原材料、在产品、产成品、货币资金、应收款项等。按其在再生产过程中存在形态划分为固定资产、流动资产。在我国全民所有制企业或其他经济组织里，资产是资产运用的同义词，即经营资金的分布和存在形态。经营资金随着生产经营活动的进行而不断周转循环，变换其存在形态。按在周转过程中所处的领域分，有储备资金、生产资金、流通资金。

2. 动产与不动产。动产与不动产是指物质表现形态的两个相对应的概念。动产是不动产的对称。指能够自由移动而不损失经济价值的物，包括不动产以外的各类物，如金钱、粮食、衣服、图书等。

不动产是动产的对称。不能移动或移动后会引起其性质、

形态改变，损失经济价值的物。如土地、建筑物以及附着于土地上的树木、农作物等。

3. 评估。指对资产的价值给出一个估计或意见。也指进行评估的程序和行动。

评估有以下几个特征：（1）系统性。这意味着评估要有一定的程序，是系统地进行工作。（2）分析性。评估资产价值是依据一定原则和指导思想，通过计算和综合分析进行的。

（3）可靠性。指评估结论在现有资料基础上应该站得住脚，经得起检验。（4）逻辑性。符合事物的客观情况而不是主观随意的。（5）估计性。评估只是一种估计，它是根据资产实际情况和可靠资料所得出的判断。（6）意见性。评估的资产价值，只是一种意见，与主观判断有一定联系，仅供交易双方参考。

4. 产权。产权也称“财产权”。它是一个法学概念。是指法定主体对财产所享有占有、使用、收益和处置的权利。它包括财产所有权和债权这两个要素。所有权是指财产的归属以及与此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行为一定行为的权利。“产权”是所有权与债权的总称。

5. 资产评估。资产评估就是在资产产权发生交易、转移或变更经营者之前，对其价值进行评定和估算。即，由专门机构的评估人员，依据国家的法规、政策和有关资料、数据，按照特定目的，遵循公平、真实、科学、可行的原则及规定的范围、程序和标准，运用科学的方法和统一的价值尺度，对资产进行评定和估算。以保证资产合理流动和组合，促进社会主义商品经济的发展。实际上资产评估就是根据所掌握的材料和资

料，对某一资产的价值进行定性定量的说明和评价估算过程。

二、资产评估的主要要素和对象

1. 资产评估的主要要素。资产评估包括八大要素，即资产评估的主体、客体、依据、范围、原则、程序、特定目的、标准。

(1) 资产评估的主体：指的是资产评估机构和资产评估人员。

(2) 资产评估的客体：又称资产评估的对象，就是被评估的资产。

(3) 资产评估的依据：主要是指法律依据和资料依据。

(4) 资产评估的范围：实行兼并、承包、租赁、联营、股份制、抵押、经济担保的企业；进行拍卖、出售资产的企业；中外合资或合作经营的企业；进行经营情况评价、结业清理、破产清理的企业；依据法规或国有资产管理 部门 根据需要、决定对某些占有单位的国有资产进行评估。

(5) 资产评估的原则：真实性、科学性、可行性、公平性原则。

(6) 资产评估的程序：就是指资产评估工作根据其客观要求的工作步骤，按其逻辑顺序进行系统排列，依照循序渐进的原则，使评估工作规范化、科学化。具体程序分为：申报立项、资产清查、评定估算、验证确认等四个步骤。

(7) 资产评估的特定目的：特定目的是就区别于资产评估的一般目的而言。特定目的，就是资产评估在各种不同的经济行为中，以适应各种不同的客观需要为目的。

(8) 资产评估的标准：是指资产计划所运用的价格标准。国家国有资产管理局《在国有资产产权变动时必须进行资

资产评估的若干规定》中，规定四种计价标准，即收益现值法、重量成本法、现行市价法、清算价格法。

2. 资产评估的对象。资产评估的对象就是指对哪些资产进行评估。按国有资产的构成来分，它包括以下内容：

(1) 自然资源：包括土地、矿产、水、生物、海洋资源等。自然资源是社会物质财富的源泉，是社会生产过程中不可缺少的物质要素，是国有资产的重要组成部分。

(2) 固定资产：包括机器、设备、房屋及其他建筑物、运输工具、产畜、役畜等。固定资产在国有资产中占有很大比例。

(3) 流动资产：包括原材料、在产品、产成品、库存商品、库存现金、待摊费用、应收帐款及短期有价证券等。

(4) 其它资产：包括专用资产、长期债券和股票等。在专项资产中，包括专项工程物资和未完工程价值。

(5) 无形资产：包括专利权、商标权、特许经营权、技术档案资料、商誉等。随着科学技术和商品经济的发展，以及各种法律的建立和完善，无形资产在总体资产中的比重会愈来愈大，对企业的经营活的影响也会愈来愈大，因此，我们更要重视对无形资产的评估。

三、资产评估的种类和特点

1. 资产评估的种类。资产评估按评估的对象和方法及资产的种类可划分为以下三种。

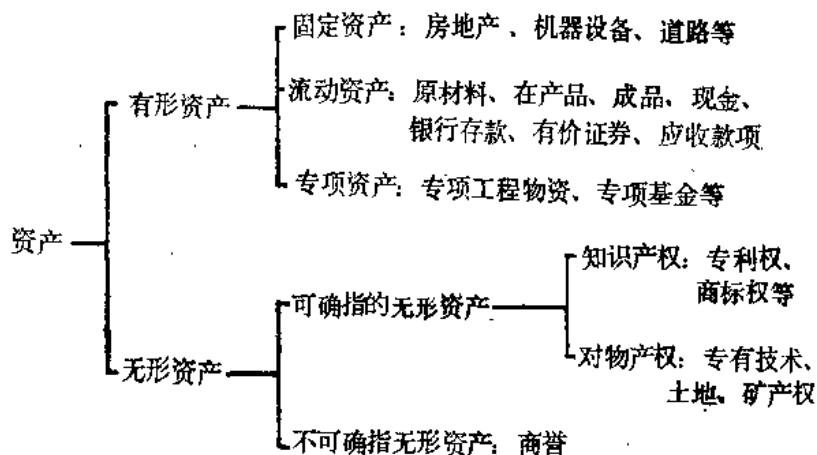
(1) 按资产评估的对象分类，可分为单项评估和综合评估。

单项评估，就是以单项资产作为评估对象的评估；综合评估，是指通过对资产占用单位的市场供求发展趋势的调查分析

和一定时期的经济效益的预测，就其具有整体生产能力和获利能力的总体资产进行的评估。

(2) 按资产的种类可分为有形资产评估和无形资产评估。

有形资产评估指对固定资产、流动资产和专项资产进行的评估。无形资产评估是对可确指的无形资产和不可确指的无形资产的评估。资产可划分如下：



(3) 按资产评估的方法可分为技术评估和经验评估。技术评估是指评估人员按一定标准或规定方法根据掌握资料予以评估的一种方法。经验评估是指无现成资料不能按现成公式进行评估，而只能按同类资产进行比较，凭借评估人员的经验予以评估的一种方法。

2. 资产评估的特点。资产评估是一种动态性、市场化的社会经济活动，它与传统意义上的清产核资虽有联系，但也有很大区别。和清产核资相比较，它有以下特点：

(1) 从概念上讲，清产核资是指清查财产和核定资金定

额。清产核资是建立在清查财产的基础上，进行全面盘点和清查，登记造册、做到帐实相符，同时本着既保证生产需要又要合理节约的原则，核定资金定额，而资产评估则是在资产产权发生交易、转移或变更经营者之前，对其价值进行评定和估算。

(2) 从范围上讲：清产核资只是对企业的有形资产来进行清核；而资产评估则是对企业的全部资产包括有形资产和无形资产进行评估。

(3) 从任务来讲：清产核资的任务是清查企业的资产实物，做到帐帐、帐实相符；资产评估则把资产作为商品，确定其交换价值。

(4) 从目的来讲：清产核资是通过“盘点”来摸清“家底”，解决资产状况不清、管理混乱、资产闲置浪费和被侵占流失问题；而资产评估则是为产权交易活动服务的，以保证资产合理流动，促进社会主义商品经济的发展。

(5) 从行为主体来看：清产核资是企业自我行为，是企业财务会计制度中的一项基本制度；而资产评估是一种市场行为。

(6) 从价值上看：清产核资是以企业资产的历史成本为依据；资产评估则是确定企业资产的现行市场价。

第二节 资产评估的基本原则

一、资产评估工作应遵循的原则

国有资产评估工作应遵循真实性、公平性、科学性、可行性原则，做到公正合理。

1. 真实性原则。所谓真实性，就是从客观实际出发，实

事求是地反映资产评估的结果。因为真实性原则是资产评估工作的根本性原则。因此，在资产评估的全部过程中，要始终坚持深入实际调查研究，实事求是地搜集并占有大量第一手资料，进行科学的评估，得出真实性的结论。

2. 公平性原则。所谓公平性，就是在处理问题时要坚持公正、合理。资产评估工作涉及到资产所有者、占有者、使用者等有关许多方面的利益，只有做到公正合理，才能达到评估的目的和要求，保证评估结果的真实性，才能使评估机构起到公证的作用，建立起评估机构的威信。也只有做到公正合理，才能满足与资产利益有关各方的要求，得到它们认可。在对中外合资合作企业进行资产评估时，既要保护中方的利益，也要符合国际惯例，做到平等互利。

3. 科学性原则。所谓科学性，就是根据评估的特定目的和评估对象，科学地选择评估标准和评估方法。当评估标准确定以后，还必须根据不同的评估对象科学地选择评估方法。因为不仅资产的不同价格尺度必须选择不同的方法来评估，而且对于同一价格尺度，由于资产的理化状态不同，也需要采用不同的方法来评估。

4. 可行性原则。所谓可行性，就是指某项工作或某项计划、方案的实施的可能性和合理性。资产评估工作涉及面广，资产的种类繁杂，技术性能的确定难度较大，所以工作量也是相当大的。因此，在保证上述几个原则的基础上，应该从实际出发，尽量使资产评估工作既保证质量又简便易行。因此，在制定评估方案时，一定要考虑可行性这一原则。

二、资产评估过程中的基本原则

在资产评估过程中，只有遵守其基本原则，才能使评估结

果合理公平。这些基本原则归纳起来主要有以下几点：

1. 预测原则。指通过预测资产未来提供的收益，来作为评估其资产价值的重要依据。预期收益是将来能实现而现在还没有得到的收益。买者愿意购买某资产，是预计到将来能取得收益。

2. 平衡原则。当对立的相反的或相互影响的因素均处于平衡状态时价格才能反映资产的实际价值。如果市场不平衡，其价格会不断地浮动，按这个时期的价格所评估的资产价值就不能反映资产的实际价值。

3. 竞争原则。即有两个或两个以上潜在购买者，这是一个自由市场经济最起码的条件。真正公平的市场价格只有在市场中才能形成。如果只有一个卖主，而有若干个买主，价格必定上升。相反，供过于求，价格下跌。无论买者还是卖者，竞争都会影响资产的价格。

4. 适用性原则。指一个资产只有适合于市场需求时才有价值。换言之，购买者总是要他希望买的东西。

5. 贡献原则。资产的某一部分的价值取决于它对资产的整体有什么用途。这是评估中一个很重要的原则。如果把企业的有形资产或无形资产的某一部分去掉，就会影响资产整体的价值。

6. 外部因素原则。指外在因素对资产价值的影响。影响资产价值的外部因素主要包括技术发展和价格波动。如随着技术发展，有些资产虽然没有使用，但它的价值却降低了。

7. 替代性原则。这是资产评估最基本的原则。如果有几个相类似产品同时可以买到，那么顾客总是买最便宜的。对资产进行评估时，要充分考虑其替代物的价格。