

市场中介运作规程丛书

资产与资信评估规程

徐月高/主编



中央民族大学出版社

· 市场中介运作规程丛书 ·

资产与资信评估规程

徐月高 主编

中央民族大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产与资信评估规程/徐月高主编. —北京:中央民族大学出版社,1997.10

(市场中介运作规程丛书)

ISBN 7-81001-952-2

I. 资… II. 徐… III. 资产评估—组织机构—规程

N. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 03761 号

资产与资信评估规程

徐月高 主编

*

中央民族大学出版社出版

(北京西郊白石桥路 27 号)

(邮编:100081 电话:68472815)

新华书店北京发行所发行

北京京海印刷厂印刷

787×1092 毫米 32 开 10.125 印张 218 千字

1997 年 10 月第 1 版 1997 年 10 月第 1 次印刷

印数:5000 册

ISBN 7-81001-925-2/D·47

定价:10.00 元

《市场中介运作规程丛书》编委会

选题策划	和 龚 宁 玉	
主 编	国 林 王 平	
副 主 编	李国俭 胡建华	徐月高
编 委	王 平 王瑞华	李国俭
	李祝用 国 林	徐月高
	鲍来祥 胡建华	郭 威

本丛书书目：

《经纪人实务手册》

《保险中介业务手册》

《注册会计师实务》

《审计事务所实务》

《结算组织实务》

《证券公司与证券交易所》

《信托公司运作规程》

《资产与资信评估规程》

总 序

市场中介组织是个比较新的概念,或许还带有几分陌生。它是随着我国市场经济体制建立的需要而提及的范畴。目前,理论界对这个概念含义的界定尚无完全一致的看法。从广义上理解,市场中介组织是指从生产、分配、交换到消费一切为这些领域的活动提供服务的机构;从狭义上理解,它是指为市场主体的交易活动提供服务的机构。市场主体既包括企业,也包括消费者,有时还包括政府组织,因为政府组织也有购销活动,在某些活动中构成市场主体。

市场中介组织是市场体系的一个重要组成部分,它能使各个不同的市场主体发生关系,使之相互衔接、协调,从而成为一个有机和谐的整体,它本身不直接从事生产和销售,而只为之提供服务。市场中介组织是经济民主化的一种组织形态,虽然它在很大程度上代替了政府原来的某些职能,但它不是政府机构的延伸,不是政府职能的交易和用政府行政权力行使职能。市场中介组织的中介行为属于市场行为,具有公正性、客观性、合法性、权威性和科学性。根据一些学者的研究,将市场中介组织大致划分为五类:一是为保证市场公平交易、平等竞争的中介组织,如会计师事务所、审计师事务所、资产与资信评估机构等;二是为促进市场发展并提供服务的中介组织,如商务事务所、企业咨询机构、结算中

心等；三是为调节市场纠纷、保证市场正常运转的中介组织，如律师事务所、公证处、仲裁机构、计量和质量检验机构等；四是为沟通市场交易活动的中介组织，如经纪公司和经纪人、职业介绍所、人才交流中心等；五是为扩大交往，协调企业之间经济联系的自律性中介组织，如商会、行业协会等。此外，从广义上讲，金融、保险也可列在中介组织范畴之内。

改革开放前，我国实行的是高度集中的计划经济体制，一方面造成政企不分，企业是政府的附属物；另一方面造成企业办社会的现象严重。从而使政府和企业包揽了许多本来不应由它们来办的事情，割断了各经济单位之间的横向联系和交往，因而也就不需要什么市场中介组织了。不仅如此，有些中介性活动者，如经纪人甚至被视为掮客，成了受打击被取缔的对象。随着我国由计划经济体制向市场体制的转轨过渡，企业作为政府的附属物这一传统地位将得到改变，政府和企业的联系逐步由直接行政联系走向通过市场而完成，真正实行政企分开。作为行政机构的政府，只应管本来由它来管的事情，而要把那些不属于它的职能分离出来，交给中介组织来完成。由此可见，中介组织在市场经济下不仅必要，而且注定大有发展前途。

市场中介组织是市场经济发展和社会分工在市场领域精细化的必然产物，其产生和发展是市场体系成熟和完善的重要标志之一。市场中介组织的职能一般来说是从企业、政府职能中游离出来的，有的是随着市场经济的不断发展、发育生长出来的。这些职能主要是信息沟通、咨询筹划、经济代理、法律服务、账目审核、资金结算、广告传媒、交易组织、市场监督。

在市场经济中，中介组织的作用和功能主要有：（1）保护各市场主体的合法权益；（2）维护市场公平竞争的秩序和环境；（3）加快市场交易活动，促进交易活动的顺畅进行；（4）降低市场交易费用；（5）改进市场主体的决策和管理。

我国市场中介组织将随着市场经济体制的建立和发展不断发展壮大。根据上海的一项调查，社会中介组织发展迅猛，该市目前有社会中介机构 8604 家，从业人员超过 15 万人，涉及的行业有商务咨询、社会公益、鉴证监督、行业协会、准司法类和准行政类组织。但相对来说，市场中介组织尚处在起步阶段，且数量很少，存在的问题需要我们正视。

这些问题主要表现在：（1）政府与市场中介组织的角色关系理不清、未定位。一方面政府把经济活动中某些该由市场中介组织完成的事情留在自己手里，放权未到位；另一方面，现有市场中介组织相当部分属于官办，政府色彩太浓，容易使其中介作用难以发挥且不利于公平竞争秩序的形成；（2）中介组织数量少、种类少，相互之间不配套。现有的中介组织满足不了市场经济发展的需要，也解决不了“大政府、小社会”的问题；（3）一些中介组织的中介行为缺乏严格的规范、职业道德的支持跟不上，一些机构和从业人员素质差，服务质量低；（4）目前不少中介组织无需也不愿意承担自身行为后果的责任；（5）市场中介组织的信誉还未树立起来，市场主体不善于也不愿利用中介组织，从而企业还未从小而全的工作中解脱出来，由此增加了交易成本。

针对以上出现的问题，应采取以下对策。一方面对政府来说，主要做三个方面的工作：（1）要规范政府和市场中介组织的关系，该放的权应坚决放给中介组织，该脱钩的要脱

钩，保护公平竞争，反对操纵垄断；(2) 制定和健全管理法规，对市场中介组织要进行资格认定，要做到有登记、有监督、有检查；(3) 搞好中介组织发展规划、避免一哄而上，大起大落、畸形发展。另一方面，对中介组织自身来说，要注重提高从业素质和业务水平；同时要加强职业道德建设，自重自律，公正公平，要建立自律性机制。要确定中介组织自身在市场经济中的方位，承担起调整市场行为、培养市场意识、校正市场偏差的责任，再者，对市场主体来说，要学会善于利用市场中介组织为自己服务，分享社会分工带来的好处，提高经济效益。

本丛书编委会

前 言

随着社会主义市场经济体制的建立和发展，大量的市场中介组织将不断涌现并发挥着重要的不容忽视的作用，资产与资信评估机构便是其中的一个。

为了推动市场中介组织健康有序地发展，使资产与资信评估机构在市场经济中更好地发挥沟通、服务、咨询的作用，我们编写了本书。参加本书编写的人员，除本书的主编徐月高外还有徐升、徐薇、仲月、于晓、孙建伟、苏平、曹丽、张智、梁慧萍、王伟然、尉京虎、张林等。由于资产与资信评估事业在我国还处在发展的起步阶段，这方面的实践也是初步的，因此本书的研究只是尝试和探索性的。

本书在编写过程中，借鉴了有关研究成果，援引有关实例，在此表示衷心的感谢。

编者

目 录

第一章 资产与资信评估机构	(1)
第一节 资产评估机构及其体制	(1)
第二节 资信评估机构	(12)
第二章 资产评估的运作	(20)
第一节 资产评估概述	(20)
第二节 资产评估的特点和原则	(24)
第三节 资产评估的运作程序	(29)
第三章 资产评估方法原理	(43)
第一节 重置成本法	(43)
第二节 现行市价法	(50)
第三节 收益现值法	(54)
第四节 清算价格法	(58)
第四章 固定资产评估	(65)
第一节 概述	(65)
第二节 机器设备评估的程序	(71)
第三节 机器设备的评估方法	(75)
第五章 流动资产的评估	(101)
第一节 流动资产评估概述	(101)
第二节 流动资产评估价的原则和依据	(104)

第三节	实物性流动资产的评估	(107)
第四节	货币性及结算流动资产的评估	(119)
第六章	房地产评估	(123)
第一节	房地产评估概述	(123)
第二节	房地产评估的方法	(129)
第七章	无形资产的评估	(154)
第一节	无形资产概述	(154)
第二节	无形资产评估的意义	(159)
第三节	无形资产评估的程序及方法	(161)
第四节	无形资产评估方法的应用	(165)
第八章	其他资产的评估	(174)
第一节	资源性资产评估	(174)
第二节	证券资产的评估	(180)
第三节	在建工程资产及专项资产的评估	(187)
第九章	整体资产评估	(196)
第一节	整体资产评估概述	(196)
第二节	整体资产评估方法	(199)
第三节	其他资产组合体的整体性评估	(207)
第十章	资产评估报告	(210)
第一节	概念与特点	(210)
第二节	模式与内容	(212)
第三节	资产评估报告的验证、确认和利用	(219)
第四节	资产评估报告实例	(223)
第十一章	资产评估数据资料的准备与处理	(237)
第一节	资产评估数据资料内容及其划分	(237)
第二节	数据资料的处理	(241)

第三节 数据资料的贮存、管理和利用·····	(246)
附录一 国有资产评估管理办法·····	(248)
附录二 国有资产评估管理办法施行细则·····	(255)
附录三 国有资产产权界定和产权纠纷处理暂行办法 ·····	(272)
附录四 资产评估机构管理暂行办法·····	(282)
附录五 乡镇企业资产评估管理办法·····	(292)
附录六 乡镇企业资产评估机构管理办法·····	(299)
附录七 资产评估收费管理暂行办法·····	(304)

第一章 资产与资信评估机构

资产与资信评估机构是市场中介组织的一种重要类型，是市场经济孕育发展的必然产物。同时，它的存在也是市场经济的客观需要。大力发展资产与资信评估机构对于推动我国经济体制改革、发展社会主义市场经济具有十分重要的作用。《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》明确指出，当前要着重包括资产和资信评估机构在内的市场中介组织，发挥其服务作用、沟通、公证、监督作用。这充分预示着在我国资产与资信评估机构将有着广阔的发展前景。

第一节 资产评估机构及其体制

资产评估机构是指运用科学的方法，按法定的程序对资产价值进行评定和估量的社会中介组织。资产评估机构的历史和资产评估的历史一样漫长，其渊源可以追溯到古代埃及。但现代意义上的资产评估机构，则是商品经济高度发达的产物。

一、西方国家的资产评估机构

西方国家资产评估机构是伴随着资产评估业务的兴起建立和发展起来的。早在十九世纪，因股份制和信用制度的确立和普及，企业合并、分设等资产重组现象不断出现及各项财产税制的需要，西方各国的资产评估业务蓬勃兴起，从而推动了资产评估机构的发展和壮大。这些机构提供评估服务的资产业务主要有：（1）企业间的合并、分设、兼并、租赁等；（2）以资产抵押、质押为基础的融资服务；（3）财产税（不动产税）、所得税、赠与税、慈善捐赠等；（4）财产投保、理赔、投保额逐年调整等保险方面业务；（5）房地产投资、交易、融资；（6）机器设备仪器等交易；（7）无形资产的转让与投资；（8）非上市公司部分股票的买卖、小股东股票权益折扣、控股权增值等；（9）企业、破产、重整、清算、拍卖等；（10）重置成本会计核算以及资产价格的分配、成本费用的分摊；（11）财产纠纷诉讼；（12）财产征用；（13）遗产、家产的分配等等。正是由于资产的市场化，资产的流动性增强，客观上为资产评估机构的产生提供了现实的条件。

西方国家的资产评估机构，规模较大的最早出现在美国。早在 1896 年，美国就成立了当时最大的资产评估公司，即美国资产评估联合公司，该公司年评估资产总值超过千亿美元，它还在全世界设有 50 多个分支办事机构。从目前来看，西方国家的资产评估机构主要有两种类型。一种是专营性的评估机构，一种是兼营性的评估机构，如会计事务所和会计咨询公司从事的评估业务即是兼营性质的，这种形式较为普遍，此外，一些企业管理咨询公司也兼做评估业务。从发展趋势讲，西方国家的资产评估机构正在向综合化和专业化两个方向发

展。综合化方向是指成立综合性的资产评估机构，其服务范围较广，一般可覆盖全部需评估的资产业务。它的特点是，规模大、网点多。专业化方向是指成立专业性的分门别类评估机构，如专业化的机器设备评估公司、房地产评估公司和工程评估公司。其业务范围则以某一专业技术领域为基点，特点是专业技术服务水准较高。当然，讲这两个方向并不是说没有别的类型。如另有一类是应用专门的途径来进行评估，例如只用收益法和市场法进行评估的，它的特点是按专业方法的需要网罗人才，收集信息。此外，在个别国家还设有专门的估税员，他们专司不动产价格评估，作为国家征税的依据，而其他评估员则无权从事这一业务。

同时，西方国家除大力发展资产评估机构外，还注重评估业的自律管理，推动成立资产评估行业协会，强化行业管理和有关制度建设，（包括制定评估机构和人员的资格标准，评估准则及职业道德等），旨在提高资产评估机构的从业规范和水平。目前，美欧各国在地区性、专业性评估协会的基础上，一般均成立了全国性的评估联合协会，并且各国评估协会已走向合作，形成国际联合协会组织，最有代表性的是美国评估者协会（简称 ASA）和资产评估标准委员会协会（简称 TIAVSC）。ASA 的前身成立于 1936 年，现有 82 个分支机构，分布在美国、澳大利亚、加拿大、墨西哥、英国、荷兰、印度、日本等。TIAVSC 是由 27 个国家和地区的 29 个全国性行业协会联合组成的国际性不动产评估协会，成员分布在澳大利亚、比利时、加拿大、法国、德国、日本、韩国、意大利、荷兰、新西兰、新加坡、美国、英国等国。

二、我国的资产评估机构

(一) 背景条件

我国的资产评估机构和我国的资产及其评估业务一样历史年轻。资产评估机构的出现还是改革开放以后的事。在过去很长一段时期里，我国实行的是传统的计划经济模式，片面强调一大二公，基本不存在企业间兼并、拍卖、转让等资产重组问题。因此以资产重组需求为基础的资产评估机构也就无从存在。

1978年以来我国进行了意义深远的经济体制改革，其中心环节是如何增强国有企业的活力，进入80年代以后国有企业的改革以放权让利为基本线索，以承包制为主要形式，同时还先后进行股份制、租赁制等形式的试点。从1992年起，国有企业改革进入了以转换企业经营机制为重点的阶段。特别是党的十四大明确提出建立社会主义市场经济体制的目标，它标志着我国经济体制改革进入了崭新的阶段。随着社会主义市场经济体制的建立和发展，诸如中外合资经营、中外合作经营、组建企业集团，企业兼并、企业拍卖与租赁、企业股份经营等。企业破产清偿、企业经营评价及抵押贷款和经济担保等新问题不断出现，为了维护各有关利益集团的正当经济利益，它们迫切需要对企业资产的价值依法作出公正的科学的评估。于是，资产评估机构应运而生。

很长一段时间里，我国没有对国有资产的管理进行立法。只是到1991年，国务院发布了《国有资产评估管理办法》，随后又发布了《资产评估机构管理暂行办法》。据此，各级资产管理部门和资产评估机构相继成立。国家国有资产管理局下设资产评估中心，在国家国有资产管理局授权范围内行使资

产评估工作的管理职能。各级国有资产管理部門的资产评估中心，管理本地区的资产评估工作。根据规定，国有资产管理行政主管部门和行业主管部门不直接从事国有资产评估业务，而持有国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门颁发的国有资产评估资格证书的资产评估公司、会计师事务所、审计师事务所、财务咨询公司，加上经国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门认可的临时评估机构，可以接受资产占有单位的委托，有偿地从事国有资产评估业务。这些机构统称我国的资产评估机构。近年来，资产评估业在市场经济中得到迅猛发展。到1996年底，全国资产评估机构已有3300多家，从业人员5.5万人。

(二) 模式选择

从目前情况看，我国的资产评估业务基本是会计师事务所或审计师事务所代理的，尚没有建立专门的资产评估机构。随着资产评估事业的发展，迫切需要建立诸如资产评估中心、资产评估公司或资产评估委员会等形式的专门的资产评估工作机构。当然这是一种目标模式，从现实可能性讲，不妨对资产评估机构作出几种可行性的方案：第一种方案是企业内部资产评估工作机构。该方案适用于资产评估不涉及企业外部利害关系人的情况，在这种情况下，可由本企业的有关部门联合组成资产评估机构。其优点是内部人员进行评估，因而对本单位的实际情况比较了解，可以提高工作效率，评估也简便一些。缺点是，也正是由于此，评估结果容易带有主观色彩。第二种方案是成立社会性的资产评估机构。该方案适用于鉴于某种原因不便于由企业内部工作机构进行资产