

主 编◎李玉周
副主编◎陈孝吉

公司理财之五

轻松 资产评估

Qingsong Zichan Pinggu



QINGSONG

资产入股、转让，企业购并，公司上市，
如何做到计价准确、公平合理？
资产评估为你提供公平的尺度和科学的方法。



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

Zichan

公司理财之五

轻松 资产评估

Qingsong Zichan Pinggu

主 编◎李玉周
副主编◎陈孝吉



西南财经大学出版社

Southwestern University of Finance & Economics Press

轻松资产评估

主编:李玉周 副主编:陈孝吉

责任编辑:段智玲

封面设计:何东琳设计工作室

出版发行:	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址:	http://www.sc.xcpress.com/
电子邮件:	xcpress@mail.sc.cninfo.net
邮 编:	610074
电 话:	028-87353785 87352368
印 刷:	西南财经大学印刷厂
开 本:	880mm×1230mm 1/32
印 张:	8
字 数:	186 千字
版 次:	2003 年 5 月第 1 版
印 次:	2003 年 5 月第 1 次印刷
书 号:	ISBN 7-81088-089-6/F·074
定 价:	(全套)95.00 元 (本册)19.00 元

1. 如有印刷,装订等差错,可向本社发行部调换。
2. 版权所有,翻印必究。
3. 本书封底无防伪标志不得销售。

主编简介



李玉周，男，生于1964年6月，毕业于西南财经大学，经济学硕士，中国注册会计师。

现为西南财经大学会计学院副教授、研究生导师，西南财经大学和四川大学MBA导师，北京途锦教育集团客座教授，四川省电力公司培训中心客座教授。

主要从事管理会计、财务管理、成本会计、项目可行性研究及评价课程的教学和科研工作。先后担任主编著作十余本，公开发表论文二十余篇。主要代表作品有：《管理会计学》（1994年）、《会计做账速成》（1996年）、《实用财务管理》（1999年）、《现金流量表的阅读与分析》（1999年）、《五分钟看懂财务报表》（1999年）、《企业成功研究》（1999年）、《出纳速成》（2000年）、《纳税会计速成》（2000年）、《内部财务控制及风险防范》（2000年）、《会计专业学生实战训练》（2001年）、《现代企业经济活动分析》（2002年）、《轻松撰写可行性研究报告》（2002年）、《轻松内部审计》（2002年）。其中，“会计速成系列丛书”自出版以来，社会反响强烈，已再版多次。

曾参与和策划过多国家国有企业和民营企业财务管理内部制度设计与上市重组及项目可行性研究工作，具有较丰富的理论知识与实践经验。



前 言

财务管理的最终目标是追求企业价值最大化，上市公司一般可以通过股价的高低衡量企业价值的大小，然而大量的非上市公司应该如何定量地确定其企业价值大小呢？这就必须进行资产评估。所以对企业的管理者来说，了解资产评估的一般步骤和基本方法有助于做到心中有数。除此以外，在企业的重组和兼并中，资产评估工作也十分重要。

本书试图用通俗的语言向读者介绍资产评估的基本原理和方法。相信读者在读完本书后必会有所收获。

本书由程民选总策划，李玉周担任主编，陈孝吉担任副主编。本书的编写分工如下：李玉周（西南财经大学）负责第一、二章，陈荣川（西南财经大学）负责第三章，陈孝吉（西南财经大学）负责第四章。

由于编者水平有限，书中缺点和错误恐难以避免，恳请广大读者批评指正。

编 者

2003年4月于光华园



目 录

第一章 资产评估的准备工作	(1)
第一节 资产评估的假设和原则	(1)
第二节 资产评估的基本方法	(11)
第三节 资产评估的前期工作	(33)
第二章 各类资产的评估	(44)
第一节 机器设备评估	(44)
第二节 房屋建筑物及在建工程评估	(72)
第三节 土地使用权评估	(105)
第四节 无形资产评估	(125)
第五节 长期投资和递延资产评估	(150)
第六节 流动资产评估	(168)
第三章 企业价值的评估	(193)
第一节 企业价值评估的意义及特点	(193)
第二节 企业价值评估常用的方法	(203)



第四章 资产评估报告	(224)
第一节 资产评估报告的概念与基本制度	(224)
第二节 资产评估报告书的编制	(231)
第三节 资产评估报告书的应用	(247)



第一章 资产评估的准备工作

第一节 资产评估的假设和原则

一、资产评估的定义与业务分类

一般地说，资产评估是指通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值的经济活动。具体地说，资产评估是指由专门机构和人员，依据国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循适用的原则，选择适当的价值类型，按照法定的程序，运用科学的方法，对资产价值进行评定和估算的过程。

资产评估是一项动态化、市场化的社会经济活动，它是市场经济条件下客观存在的经济范畴。在我国，随着社会主义市场经济体制的确立和发展，资产评估作为社会性活动，在产权转让、资产的所有权转让、资产抵押、资产纳税、资产补偿等方面，发挥了重要作用，成为社会经济生活中新兴的不可缺少的行业。

产权转让是指按照一定的法律、规定变更资产产权的经济行为。根据现代产权理论，所谓产权，是指财产权，它本身是一组权利，由所有权及其派生的一系列权利组成。市场经济的核心问



题是交易，交易的本质是产权的交易。例如，消费者花费 100 万元购买了一辆高级轿车，表面看来，好像是 100 万货币和一辆高级轿车的交易，但进一步分析，就会发现，这一交易的实质是消费者放弃了自己所有的关于 100 万货币的一系列产权（包括使用权、受益权、处置权、赠与权等等权利）。而在这一交易中，小轿车生产企业则用关于小轿车的一系列产权换取了关于 100 万货币的一系列产权。

资产的所有权转让是指房屋、机器、设备、生产工具、原材料等资产或者整个企业按照等价交换的原则变更所有权的行为。使用权转让则是指资产不改变所有权，仅仅变更使用权的经济行为，比如承包、租赁等产权安排形式就是产权的转让而非所有权的转让。可见，产权转让的范围十分广泛，承包、股份制经营、租赁、无形资产交易、企业兼并和收购等都是产权转让的内容。在所有这些产权转让行为中都要进行资产评估。

资产抵押是指以资产作为抵押品进行融资或其他经济活动的一种经济行为。一般而言，一个企业在发展中如果需要金融机构的资金支持，就需要得到这些机构的贷款，如果没有足够的信用，就需要采取抵押贷款，即以企业的部分资产或全部资产为抵押品，向金融机构申请贷款。在这种情况下，金融机构就需要知道抵押品的价值是多少，是否与贷款的数额相符合，以决定是否给予贷款。这时，对抵押品进行评估就是必要的。与资产抵押相联系的另一种业务是质押，与资产抵押不同的是，质押品的管理权不属于企业，而属于另外一方。例如，某企业需要一笔 30 万元的贷款，则可以价值 30 万元的有价证券作为质押品交由金融机构保管后，金融机构为其提供 30 万元的贷款。如果是抵押，则 30 万元的抵押品不需要交由金融机构保管，自行保管即可得到贷款。显



然,进行质押时同样需要评估质押品的价值是否与所贷款项数目相当。此外,当一个企业为另外一个企业从金融机构贷款提供担保时,同样需要对担保企业的全部资产或部分资产进行评估,以便确定担保企业是否具有担保资格。

资产纳税是指资产占有者依据国家税法的规定,按资产价值量向国家交纳税金的资产业务。资产纳税在有的国家和地区并不实行。资产纳税既可以看成是资产持有人和政府之间的资产业务,也可以理解为是资产持有人和政府之间的交换行为,即资产持有人以纳税的方式购买政府提供的公共产品。和一般交易不同的是,这是一种强制行为,是一种非自愿的交易行为。那么,资产纳税的依据是什么?资产纳税的依据是资产持有人所持有的资产的价值量。换句话说,在税率一定时,资产的价值量就是资产纳税的计算基础。于是,要顺利进行资产纳税工作,就必须准确确定资产的价值量,这就需要进行资产评估。

资产补偿是指固定资产在使用过程中,因磨损或技术陈旧、功能贬值而降低其价值,这种损耗价值的回收,就是资产的价值补偿。它一般通过折旧的方式实现。当资产因使用或因其他原因报废时,需要用新的资产来代替报废的资产,这被称为资产的实物补偿。价值补偿和实物补偿一起被称为资产补偿。资产补偿是资产业务的重要内容,要科学合理地进行资产补偿,就必须进行资产评估。例如,一个企业的固定资产为1000万元,流动资产为800万元,那么,在企业的经营中,这两部分资产应该按照一定的比例及时得到补偿。流动资产的补偿问题比较容易解决,从企业的销售收入中及时提取即可。但固定资产的补偿则比较复杂,这主要是因为固定资产不是一次消耗完毕,而是在一定时期内逐渐消耗。假定企业的固定资产总体上看在10年以内消耗完毕,



则每年应该提取一定的费用对消耗掉的部分进行补偿。如果每年提取 10% 即 100 万元的折旧费, 10 年以后原来购置的固定资产报废, 但折旧的累积也是 1000 万元, 企业就可以重新购置 1000 万元的固定资产更新企业的固定资产装备, 以实现资产的连续运营。

二、资产评估的基本假设

任何一门学科的建立都要以一定的假设为前提, 资产评估作为一门新兴的学科也不例外, 其理论方法也是建立在一定的假设条件之上。资产评估是在交易发生之前对准备交易的资产在某一时点的价格进行估算。由于同一资产在不同用途和不同经营环境下的现行市价会有所不同, 因此在评估时, 评估人员就必须对资产的未来用途和经营环境作出合理的判断。当然, 无论如何严密的假设都带有推测, 甚至是主观猜测的成分。但是, 只要假设是合乎逻辑、合乎情理的, 它对科学研究都是有重大意义的。基于这样的原理, 资产评估的基本前提假设包括交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。

(一) 交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中, 评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。众所周知, 资产评估其实是在资产实施交易之前进行的一项专业服务活动, 而资产评估的最终结果又属于资产的交换价值范畴。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价的专家判断的作用, 同时又能够使资产评估得以进行, 利用交易假设将被评估资产置于“交易”当中, 模拟市场进行评估就是十分必要的。

交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件; 另一



方面它明确限定了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中，资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

（二）公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。在公开市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。事实上，现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定那种较为完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。当然公开市场假设也是基于市场客观存在的现实，即资产在市场上可以公开买卖这样一种客观事实为基础的。

公开市场假设是市场经济发展的内在要求，是实现资源最优配置的前提条件。在进行资产评估时，只有遵循公开市场假设处理资产业务或作适当的调整，才能体现出资产的真实市场价格，使资产得到最佳利用。所谓最大最佳效用是指资产在可能的范围内，用于最有利又可行和法律上允许的用途。这种资产的最佳利用可以是现时的，也可以是潜在的。在评估资产时，按照公开市场假设处理或作适当的调整，才有可能使资产效用最大。资产的最大最佳效用，由资产所在地区、具体特定条件以及市场供求规律所决定。



（三）持续使用假设

持续使用假设也是对资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产面临的市场条件或市场环境，同时着重说明了资产的存续状态。

继续使用的方式包括：

（1）在用续用，即处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，按照其现行正在使用的用途及方式继续使用下去；

（2）转用续用，即被评估资产在产权发生变动或业务发生后，改变资产现在的用途，按照新的用途继续使用下去；

（3）移地续用，即被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他位置上继续使用。

继续使用的条件包括，被评估资产必须：

（1）具有剩余寿命；

（2）具有受益能力；

（3）产权明确，或者通过界定可以明确；

（4）可以确定最佳用途；

（5）产权可以转让。

持续使用假设也是资产评估中的一个非常重要的假设，尤其是在我国，经济体制处于转轨时期，市场发育尚未完善，资产评估活动大多与老企业的存量资产产权变动有关。因此，被评估对象经常处于或被限定在持续使用的假设前提之下。充分认识和掌握持续使用假设的内涵和实质，对于我国的资产评估来说有着重



要意义。

(四) 清算假设

清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。具体而言,是指资产所有者在某种压力下,经协商或以拍卖方式在公开市场上整体或拆零出售。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情况,资产评估价值大大低于继续使用或公开市场条件下的评估值。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性,再根据相应数据推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。由于清算假设假定被评估资产处于被迫出售或快速变现条件之下,被评估资产的评估值通常要低于在公开市场假设或持续使用假设前提下同样资产的评估值。因此,在清算假设前提下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。当然,清算假设本身的使用也是较为特殊的。

在资产评估中,由于资产未来效用不同而形成了三种假设。在不同假设条件下,评估结果各不相同。在持续使用假设前提下,要求评估资产的持续使用价值;在公开市场假设前提下要求评估资产公平市场价值;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进行充分分析,判断认定被评估资产最可能的效用,以便得出有效结论。

三、资产评估的原则

资产评估的原则是调节资产评估委托者、评估业务承担者以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的准则。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经济原则。



（一）资产评估的工作原则

1. 真实性原则

真实性原则要求资产评估工作实事求是，尊重科学。一方面，资产评估机构在评估工作中必须以实际材料为基础，以确凿的事实为依据，以科学的态度为指针，实事求是地得出评估结果；另一方面，被评估单位必须实事求是地把被评估资产的情况提供给评估人员和评估机构，保证评估工作始终在占有真实资料的基础上进行。这两个方面是遵循真实性原则的基础和保证。真实性原则是资产评估工作的核心和灵魂，贯穿资产评估工作的始终，也是资产评估结果有效性的根本保证。

2. 科学性原则

科学性原则要求资产评估机构和评估人员必须遵循科学的评估标准，以科学的态度制定评估方案，并采用科学的评估方法进行资产评估。在整个评估工作中必须把主观评价与客观测算、静态分析与动态分析、定性分析与定量分析有机地结合起来，使评估工作做到科学合理、真实可信。同时，科学性原则要求资产评估的每一个细节都要有科学的依据，即使是粗略估算，也要尽可能科学合理。

3. 公平性原则

公平性原则要求资产评估机构和评估人员必须坚持公平、公正的立场，不偏向任何一方，以中立的第三者身份客观地进行评估，必须坚决反对以大欺小、以上压下、以外侵内和以内排外的倾向。

4. 可行性原则

可行性原则要求评估机构和评估人员根据评估对象的特点和性质，以及当时所具备的条件，制定切实可行的评估方案，并采



用合适的评估方法进行评估。所谓切实可行，是指在现实条件下能够办到的。例如，某企业在进行资产评估时，为得到某项并不重要的设备的评估值而花费巨额资金进行仪器检测，显然这是不必要的，这样做违反了可行性原则。值得注意的是，决不允许以可行性之名行骗取资财之实的现象发生。

5. 简易性原则

简易性原则要求资产评估工作在达到相应准确度要求的前提下，尽量使评估工作简便易行，以节约人力、物力和财力，提高资产评估的效率。例如，花费大量时间、精力和物力对被评估企业的一部分并不重要的废料进行清点和检测，显然是违反简易性原则的。当然，同样不允许借简易性之名行隐瞒真情之实的现象发生。

(二) 资产评估的经济原则

1. 预期收益原则

预期收益原则是以技术原则的形式概括出资产及其资产价值的最基本的决定因素。资产之所以有价值是因为它能为其拥有者或控制者带来未来经济效益，资产价值的高低主要取决于它能为其所有者或控制者带来的预期收益量的多少。预期收益原则是评估人员判断资产价值的一个最基本的依据。在预期原则下，资产的价值可以不按照过去的生产成本或销售价格决定，而是基于对未来收益的期望值决定。资产评估价值的高低，取决于现实资产的未来效用或获利能力。一项资产取得时的成本很高，但对购买者来说，其效用不高，评估值就不会很大。预期原则要求在进行资产评估时，必须合理预测其未来的获利能力以及拥有获利能力的有效期限。

2. 供求原则



供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变的前提下，商品的价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。尽管商品价格的变化随供求变化并不成固定比例，但变化的方向都带有规律性。供求规律对商品价格形成的作用力同样适用于资产价值的评估，评估人员在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

3. 贡献原则

从一定意义上讲，贡献原则是预期收益原则的一种具体化原则。它要求资产价值的高低要由资产的贡献来决定。贡献原则要求在评估一项由多个资产构成的整体资产的价值时，必须综合考虑该项资产在整体资产构成中的重要性，而不是孤立地确定该项资产的价值。

4. 替代原则

作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值。如果具有相同使用价值和质量的物品，具有不同的交换价值或价格，买者会选择价格较低者。当然，作为卖者，如果可以将物品卖到更高的价格水平上，他会在较高的价位上出售物品。在资产评估中确实存在着评估数据、评估方法等的合理替代问题，因此，正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

5. 估价日期原则

市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断改变。为了使资产评估得以操作，同时，又能保证资产评估结果可以被市场检验。在资产评估时，必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是评估基准日，或称估价日期。估价日期为资产评估提供了一个时间基准。资产评估的估价日期原则要求资产评