

深化企业改革丛书

企业资产评估理论与实务

尚世安 魏铁华 于志平 编著

哈尔滨工业大学出版社

序 言

改革需要正确的理论指导，而正确的改革理论只有来自改革实践经验的总结，才能臻于完善。就我国的企业改革来看，目前在这两个方面都还有待于加强。由哈尔滨市经济管理干部学院组织编写，哈尔滨工业大学出版社出版的《深化企业改革丛书》，是一个很好的尝试。

企业是社会主义有计划商品经济的细胞，只有企业具有充分的活力，才能使整个国民经济充满生机和活力。所以，我国的经济体制改革始终以增强企业活力为中心，而且取得了十分显著的成效，这是任何人都不能否认的。但是，我们也必须清醒地看到，随着企业改革的不断深化，也出现了不少亟待解决而又缺乏经验、需要认真探索的问题。如在坚持和完善企业承包经营责任制方面，怎样科学地确定企业的承包基数，怎样克服企业生产经营的某些盲目性，怎样抑制企业可能出现的短期行为，怎样强化企业的自我约束机制，怎样处理好承包经营者同生产劳动者的关系等等，都还需要认真地研究，切实地加以解决。《深化企业改革丛书》的作者们正是适应这种客观形势的需要，在充分调查研究、认真总结改革实践的经验教训的基础上，力求从理论和方法上来回答这些问题。这种勇于探索的精神是值得提倡的。

这套丛书以完善企业承包经营责任制为中心，比较全面

地探讨了企业生产要素的优化组合，人事、劳动、分配制度的配套改革，资产的科学评估，厂内银行的运用，以及企业的经营战略和公共关系等问题，有一定的系统性。丛书引用了比较丰富的企业改革的实际材料，介绍了一些成功经验的具体做法，有较强的实用性。人们读了这套丛书，是会有所裨益的。

当然，我国的企业改革还在不断深化，许多问题还有一个继续暴露和解决的过程，相应地人们的认识也有一个深化和提高的过程。就这一点讲，丛书还存在一些不足之处，也在所难免。需要作者们继续深入实践，了解新情况，研究新问题，在适当的时候对它作一次修改和补充。

袁宝华

1990年1月

前 言

资产评估是运用科学方法对特定资产价值作出正确评定与估量的经济分析活动。在商品经济非常发达的西方国家，资产评估早已成为产权让渡和资产流动的科学前提。过去，在传统的产品经济模式下，我国在理论上不承认企业资产的商品属性，在实践上不允许企业资产的买卖，因而也就谈不上资产评估。随着我国经济体制改革的不断深入，社会主义商品市场得到了稳步发展，劳动对象、劳动手段都已作为商品进入了市场，企业资产交易市场的建立，已成为我国商品市场发展的必然趋势。资产评估作为产权转移和资产流动的必要条件，已引起国有资产管理部門和企业界的高度重视。

目前，我国企业的经营机制正经历着重大改革，部分企业的产权关系也发生了重大变化，对企业现有资产作出正确评估是搞好这些改革的必要条件。在企业经营方式的改革中，不论是确定承包基数，还是确定租赁租金，都必须考虑企业现有资产的价值和资金利润率。在促进企业生产要素优化组合的改革中，不论是发展企业联合，还是进行企业兼并，都需要科学地评估企业资产价值，特别是实行股份制经营的企业以现有资产折股，更要进行科学的资产评估，以保证合资各方的利益不受损害。此外，企业投保，贷款抵押，经济担保等，也都要以企业现有资产价值为依据。

但是，就目前的情况看，我国的资产交易市场正处于萌发状态，价格体系改革也未完成，企业资产管理工作还很不健全，所以我们在撰写本书时，既注意借鉴经济发达国家资产评估的科学方法和国际惯例，又充分考虑我国的实际情况，进而提出了适合我国企业现状的资产评估基本原则和操作方法。

本书共分七章。第一章由尚世安、魏铁华撰写，第二章由尚世安、于志平撰写，第三、四、六章由尚世安撰写，第五章由于志平撰写，第七章由魏铁华撰写，全书由尚世安统稿、定稿。

本书是“深化企业改革丛书”之一。袁宝华同志对丛书的编写给予了亲切关怀和鼓励，为丛书撰写了序言；李铁城同志也给予了热情支持和指导，担任了丛书的顾问。作者对此表示衷心的感谢。

当然，资产评估在我国是个新课题，很多新情况、新问题还有待于进一步探讨，政府管理部门和企业对此都缺乏经验，加上作者水平有限，所以书中难免有不妥之处，恳请读者批评指正。

作 者

1990年4月

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 资产的概念.....	(1)
第二节 资产评估的意义.....	(4)
第三节 资产评估的原则和程序.....	(12)
第四节 资产评估的共性问题 and 评估指标.....	(18)
第五节 经济发达国家资产评估行业概况.....	(25)
第二章 资产评估中应用的会计、金融基础知识 ...	(33)
第一节 资产评估中应用的会计基础知识.....	(33)
第二节 资产评估中应用的金融基础知识.....	(46)
第三章 资产评估的市场法	(67)
第一节 市场评估法名词概念简析.....	(67)
第二节 市场评估法.....	(69)
第四章 资产评估的成本法	(81)
第一节 成本评估法名词概念简析.....	(81)
第二节 成本评估法.....	(84)
第三节 成本评估法应用实例.....	(105)

第五章 资产评估的未来收益法	(110)
第一节 未来收益评估法.....	(110)
第二节 未来收益评估法应用实例.....	(116)
第六章 无形资产的评估	(120)
第一节 无形资产概述.....	(120)
第二节 无形资产的评估方法.....	(123)
第七章 资产的模糊综合评估方法	(142)
第一节 模糊指标的定量评价.....	(142)
第二节 模糊加权综合评估方法.....	(152)
第三节 各种指标情况的资产评估举例.....	(158)
第四节 企业总体资产价值的估定.....	(174)
附录	(176)
附录一 外国专利权期限表.....	(176)
附录二 外国注册商标有效期限表.....	(179)

第一章 概 论

第一节 资产的概念

一、资产

资产是“负债”的对称，指一个单位所拥有的各种财产和债权以及其他各种经营权利。按资产在生产经营过程中的周转情况，分为固定资产、流动资产和专项资产；按资产存在形态，分为有形资产和无形资产。资产也是资金运用的同义语。

二、固定资产

固定资产是“流动资产”的对称，指单项价值较大、使用年限较长、在使用过程中基本上保持其原有实物形态的劳动资料，如机器设备、工具等，以及生产经营过程中必须具备的条件，如运输设备、房屋建筑物等，还有不属于劳动资料的一些物质资料，如职工宿舍、学校及职工福利设施使用的房屋、设备、器具等。我国现行会计制度规定列为固定资产的物质资料，一般应同时具备两个条件：①使用年限一年以上；②单项价值在规定的限额以上（大型企业800元，中型企业500元，小型企业200元）的物品。

三、流动资产

流动资产是“固定资产”的对称，指在生产经营过程中经常改变其存在形态的各种资金运用（占用）项目，如工业企业中的材料、在产品、产成品、待摊费用、库存现金、银行存款、应收帐项等。

四、专项资产

专项资产是企业应用专项基金购置的资产，即具有特定资金来源及特定用途的资产。

五、无形资产（也叫无形固定资产）

无形资产是“有形资产”的对称。这种资产不具有实物形态，看不见，摸不着，是能为企业提供某种权利和特权的各种资产。如商誉、商标、工业产权^①、专有技术、专利权、版权、特许营业权等。无形资产的存在一般能使企业比较容易完成其盈利目标；它不依存于企业的某一个组成部分或特定的资产之内，而与继续经营的企业整体相关，并完全用于企业的经营活动。

本企业直接创造的无形资产的价值一般无实际成本、不入帐；企业购入的无形资产通常以购入该项无形资产而发生的实际支出计算，据以入帐，它有法定年限或有效期限。有价入帐的无形资产的价值可比照有形固定资产按期摊销，按

^①关于无形资产的法定年限或有效期限，我国立法尚不完备。以美国为例，商誉有效期为40年，专利权为17年——作者注。

该企业能获得超过同行业平均利润的金额估算鉴定。这种计价的方式主要用于企业出售、合并、转让、参股时对商誉价值的估算。

六、有形资产

有形资产是“无形资产”的对称。这种资产有一定的实物形态，在我国按其购置的资金来源及其在生产经营中的作用等区分为固定资产、流动资产和专项资产。

七、动产

动产是“不动产”的对称，即可以移动的财产。如货币、产成品、材料、车辆等。一般来说，动产比不动产的经济价值小，法律上一般不要求动产在转移所有权时进行登记。

八、不动产

不动产是“动产”的对称，是权利客体物的一种分类，指不可以移动或移动后会损失经济价值的资产，如土地、房屋及其他建筑物。一般来说，不动产比动产的经济价值大。法律规定不动产所有权转移时（如买卖、赠予）要进行登记。例如，根据我国有关的法律规定，城市房屋所有权发生转移时，必须到房地产管理机关进行登记，否则无法律效力。

上述有关资产的八个名词概念，前六个是企业经营管理中常用的，而后两个是法律中常用的。在资产评估中，经常涉及这些概念。然而资产评估中的资产概念，还有其特殊的

含义，这一点将在本书的有关章节中论述。

第二节 资产评估的意义

一、资产评估的概念

（一）什么是资产评估？

资产评估也叫资产评值，它是完善和活跃生产要素市场的基础，是用科学方法对特定的资产现时价值进行评定和估值的一种商品市场经济咨询活动。

前面对资产评估概念的表述，有以下两层意思：

首先，提出资产评估的作用及其应用的方法，是完善和活跃生产要素市场不可缺少的基本条件，这是一种动态性、市场化的经济活动。从这一点看，资产评估是商品经济下的市场不可缺少的组成内容。众所周知，在商品经济中，一切有价值物的交换都需要通过等价交换原则来进行，价格是价值的货币表现，是等价交换必备的条件，生产要素作为商品在让渡中也必须恪守这个原则。但生产要素这一商品在让渡中又具有与其他一般商品交换相区别的特殊性。第一，其使用价值体现于所有者在未来使用中收益的价值量；第二，生产要素所有者未来的收益受诸多因素的影响，如资产的经济寿命期、地理位置等，有价值物有单项资产又有整体（综合）资产等，因而其交换（让渡）时的价格就不能（也不可能）按照一般商品定价的方法来进行。所以，资产评估这种市场化、动态性的社会经济活动，必须具有相应的特定科学方法进行估值（评估）；这也是本书探讨的中心问题。

其次，资产评估的业务性质是一种商品市场经济咨询活

动，这就表明资产评估是在资产让渡交易中，为买卖双方提供交易的资产现时价格估算的意见，以体现资产交易中的公平（允）市价。

（二）有关资产评估的基本概念

1. 评估：对某一对象物的价值进行估算并提出意见叫评估。评估具有以下特征：

①系统性：指评估按照一定的程序系统地进行工作；

②分析性：指评估中要利用对具体事物的思维认识观点，进行判断和分析，以取得较正确的结论；

③可靠性：指评估的结论经得起推敲和检验，经得起任何置疑；

④逻辑性：指评估的结论符合逻辑性分析；

⑤估计性：指评估只是一种估算，是依据资产的客观条件所做的判断。

⑥意见性：指评估只是根据客观资料和主观判断而作出的一种结论或意见。

2. 价值：资产评估中的价值与政治经济学中的价值概念是不同的，我们这里所指的价值有以下四层意思：

第一，资产、货物或服务等的货币价值量；

第二，资产产权以及未来的收益现值；

第三，以一物易一物，鉴定物的价值量；

第四，估算有关资产的货币价值的行动或其步骤。

3. 产权及其构成

①产权：指资产所有者固有的权利，包括有形资产、无形资产以及未来取得收益的固有权利。

②产权结构：指产权所有者拥有的权利，包括使用权、

出售权、出租权、进入权、赠送权、行使权利权、不行使权利权等一组权利。当资产转让时，就涉及到这一组权利是整体或部份的转让。因此，在评估中要充分重视被评估的资产产权转让的范围，这是对资产估值时非常重要的内容。因为产权大小决定买价和未来收益的多少。

4. 评估日期：指对特定资产的估价是在一个特定的日期进行的，具有特定的时效性。因为估价是反映资产交易当时的市场情况，随着时间推移市场情况也随之而变化，所以评估中强调评估日期这个概念具有重要意义。

二、资产评估的分类

（一）按资产评估的对象划分

1. 对单项资产的评估：指对独立的一项资产的现时价值的评估，如对一些房屋、一台机器设备、一辆汽车、一项工业产权、商誉等等进行的评价估算。

2. 对整体（综合）资产的评估：指对一个企业整体资产包括有形资产和无形资产、固定资产、流动资产和专项资产等全部资产的现时价值进行的评价估算。

（二）按资产形态划分

1. 对有形资产的评估：指对有形资产的现时价值进行的评价估算。

2. 对无形资产的评估：指对无形资产的现时价值进行的评价估算。

三、资产评估的必要性和重要性

关于资产评估的必要性和重要性，我们从两个方面来探

讨：

（一）理论上的探讨

1. 资产评估是发育和完善社会主义商品市场的客观需要。在过去产品经济模式下，在理论上不承认企业资产的商品属性，在实践中不允许企业资产参与交换，进行交易，所以也就谈不上资产评估。经济改革使我国建立了有计划商品经济的新体制，促进了商品经济的发展和商品市场的发育。劳动对象、劳动手段等生产要素都已相继作为商品进入了商品市场，企业资产交易市场和企业让渡市场的开辟，已成为经济领域中的客观现实，资产评估做为产权交易的必备条件和保证公有制财产不受侵犯的重要手段已提到重要议事日程。

2. 资产评估是技术进步的客观需要。现代技术进步对经济发展的深刻影响之一就是资产价值量的变动（市场价格浮动），包括由于经济因素影响而产生的经济性贬值，由于技术因素影响而产生的功能性贬值等。而我国传统的对资产价值的管理方法一般都是按购建当时的原始价值（即原值）入帐。以固定资产为例，以原值入帐后采取按预计使用年限提取折旧计入产品成本，并相应地确定其不同时期固定资产的净值。这种方法使企业固定资产的帐面价值同现时实际市场价格背离过大，特别是在生产资料价格上涨幅度较大的情况下，按照固定资产帐面原值提取的折旧费，根本不能补偿资产更新改造所需要的资金来源。因此，必须选择适当时机，对企业固定资产按重置成本进行重新估算，解决以折旧足额补偿更新改造所需资金问题，以利于企业及时进行固定资产的更新改造。

（二）实践中的需要

开展资产评估是深化企业改革的客观需要。当前我国企业从产权关系到经营机制正在进行一系列重大改革。搞好这些改革，需要摸清企业家底和财务状况，以上诸多方面都离不开对企业现有资产作出正确的评估。如在企业经营方式改革中，无论是承包经营责任制确定承包利润基数，还是租赁制确定租金，都必须考虑企业占有资产价值和一定的资金利润率；在促进企业生产要素优化组合的规模经济效益的改革中，无论是发展企业联合，还是进行企业兼并，都需要合理地评估企业资产的价值，只有这样，才能做到互惠互利，特别是实行股份制经营（含中外合资经营）的企业以现有资产折股，更需要对参股的资产进行合理的评估，这样才能保证参股各方利益不受损害。此外，企业投保、抵押借款、经济担保、目标责任审计等行为，也都需要以企业现有资产价值的科学评估作为依据。

总之，不搞好资产评估，企业的各项改革就难以顺利进行，不利于推动企业挖掘潜力、充分发挥资金使用效果和监督考察经营者的经营业绩。几年来，企业实行承包租赁经营取得了显著成效，但由于缺少事前资产评估环节，也发生了种种经济纠纷，如承包利润指标的高低或固定资产增值的多少等问题，这也就从反面说明了企业资产评估的必要性和迫切性。

上面从理论上和实践上探讨了资产评估的必要性和重要性。从我国经济领域的现状来看，资产评估总体上来说是完全经济核算制和优化生产要素组合的需要，概括地说，第一是国有资产优化管理的需要；第二是协调资产所有者与经营者

权益的尺度；第三是确保国有资产补偿和理顺价格的需要；第四是改革企业经营方式（含中外合资经营）必备的条件。

四、资产评估的前提条件

不是任何一项资产都可以进行评估的，所要评估的资产必须具备下述条件：

（一）继续使用：指假定所评估的资产能按原先设计及建造时规定的用途继续使用，或按现在的用途继续使用并能产生收益。这个前提条件说明买卖双方都期望该项资产继续按它设计和建造时的功能被使用或按目前的用途被使用。简言之，被评估的资产必须具有继续使用价值并能产生收益。所以，对它的评估就不能按将资产拆零后在市场上出售零部件所得收入之和来估价。如一台车床作为生产资料继续生产产品评估价值可能为2万元，而拆成电动机、床身、齿轮箱、丝杠等零部件分别出售只能值5千元，可见，同一资产的用途不同（决定其未来收益额的多少），其现值也不同。一个企业也是如此，如若继续按原来的生产组织经营，可能值2000万元，如果强制清算其价值将大大低于2000万元。

关于继续使用的资产必须充分考虑以下各点：

1. 资产能以其提供的服务或用途，满足经济上的期望；
2. 资产尚有显著的剩余使用年限；
3. 资产所有权明确，并保持完好；
4. 资产从经济上、法律上是否允许改作他用；
5. 充分考虑资产的使用功能；
6. 资产的未来收益，将能补偿评估的价值。

(二) 公开市场：指被评估的资产可以在公开市场上买卖。这个前提常用于不动产的评估。公开市场同资产的最大及最佳效用密切相关。所谓最大及最佳效用是指将资产用于最为有利可图且法律上允许的项目所获得的效用。资产的最大和最佳效用，由资产的位置、所处的地区、具体特性以及市场供求规律所决定。资产用途越广泛，能得到的收益越大，资产价值就越高。因此，在评估中评估者要分析资产最有利可图的用途是什么，这样才有可能评估出资产的公允市价。

(三) 清算（偿）：清算，指资产所有者在某种强制压力下将资产整体或拆零经协商或拍卖方式在公开市场上出售。这种情况也叫强制出售。此时的资产评估具有一定的特殊性，由于我国尚无此实践，关于这方面的评估问题有待于实践中逐步探讨。

五、资产评估与清产核资的区别及联系

我国自建国以来已搞过三次清产核资，第一次是1952年，第二次是1963年，第三次是1979年，这几次清产核资的目的都是以清查财产、核定流动资金为主，兼之处理积压物资，摸清企业家底，这是适应特定历史条件下宏观管理和加强企业微观管理的需要的，其范围仅限于国营企业的有形资产，其计价标准，是以帐面历史成本为准，这项措施和具体方法在产品经济条件下是可行的，对宏观和微观管理都起到了有益的作用。

我们现在提出的资产评估，是在社会主义有计划商品经济条件下进行的，其目的是为深化经济体制改革服务