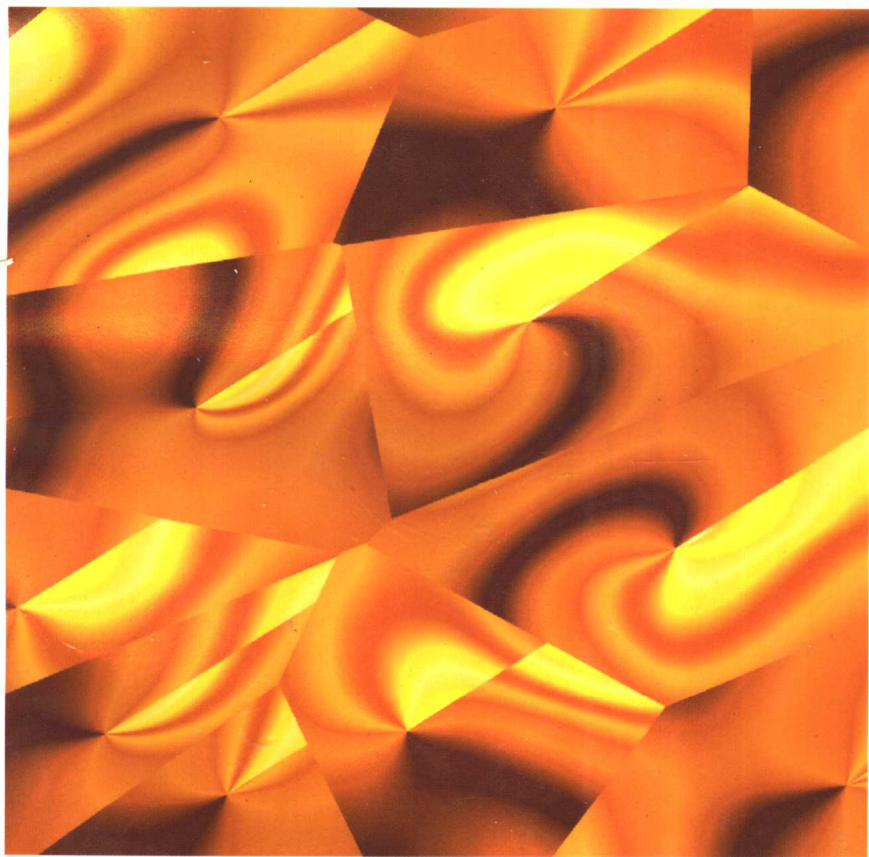


兴界经营管理实务

资产评估与资产经营

理论 · 方法 · 实务

◎ 徐克绍 陈心德 编著



兴界图书出版公司

世界经营管理实务

资产评估与资产经营

——理论·方法·实务

徐克绍
陈心德 编著

中国图书公司
北京·广州·上海·西安

责任编辑：何耀萍

封面设计：盛文钢

世界经营管理实务
资产评估与资产经营

理论·方法·实务

徐克绍 陈心德 编著

上海世界图书出版公司出版发行

上海市延安西路 973 号 801 室

邮政编码 200050

上海信老印刷厂印刷

各地新华书店经销

开本：850×1168 1/32 印张：10.5 字数：260 000

1997 年 6 月第 1 版 1997 年 6 月第 1 次印刷

印数：1—5 000

ISBN 7-5062-3280-4/F·20

定价 15.00 元

前 言

当前,我国改革开放不断深入,市场经济体制正日臻成熟,现代企业制度将逐步取代原有的国有企业管理体制,这一切,都需要经营产权明晰化、经营资产流动化,而其前提则是对资产价值评估的科学化。

顺应时代的需要,我国的资产评估的实践和理论都有了长足的发展。许多省市在企业所有权转让,资产使用权出让,组建中外合资企业,企业兼并、出售、股份经营、破产清算等等范围进行了资产评估的大量实践。国务院于1991年正式发布了《国有资产评估管理办法》,使资产评估工作具备了最基本的法定规范,很多理论工作者也发表了有关资产评估的一系列研究成果,出版了一批有关书籍。

对于高等院校经营管理专业来说,资产评估应该作为一个重要的课程。因为对于高等院校经营管理专业的学生来说,经营管理的重要内容就是资产经营,这就要求他们熟悉资产评估的有关原理、掌握资产评估的有关方法、了解资产评估的具体案例。总之,高等院校经营管理专业的学生应该学习资产评估和资产经营的相关知识。

本书的编写紧扣了资产评估和资产经营的原理、方法、实务三个基本方面予以展开。全书共分八章。第一章着重于资产评估的普遍原理。第二章着重于资产评估的通用方法。第三~第七章按照资产的分类,在每一章中对每一特定单项资产又按适用原理、适用方法、具体案例进行展开。第八章介绍资产经营的有关内容。本书的编写采用了一些比较独特的方式:在每一个醒目的标题下,集

中阐述一个具体的知识点。各个条目的先后按排贯彻了循序渐进、逐层深化的原则。

本书可作高等院校经济、管理专业的资产评估课程的教材,也可作经济、管理、财务工作人员学习资产评估和资产经营知识的参考书。我们期望本书能为读者学习资产评估和资产经营知识提供有益的帮助。

在本书的编写工作中,上海工程技术大学副校长汪泓、管理学院院务委员会主任陆新葵在编写内容、提纲、体裁等方面作出了详尽的指导。国际工商系的教师们提供了具体素材,编者也参考了许多资产评估工作者的研究成果,编者对关心和帮助本书编写工作的同志们一并致以谢意。

编 者

1997 年 1 月

目 录

第一章 资产评估概述	1
第一节 资产.....	1
第二节 产权.....	4
第三节 资产评估.....	7
第四节 资产评估报告	21
第二章 资产评估的价值标准和评价方法	35
第一节 资产评估的价值标准	35
第二节 收益现值法	45
第三节 重置成本法	57
第四节 现行市价法	67
第五节 清算价格法	77
第三章 固定资产评估	81
第一节 固定资产评估概述	81
第二节 机器设备评估	88
第三节 房地产评估.....	101
第四节 案例.....	121
第四章 流动资产评估	130
第一节 流动资产评估概述.....	130
第二节 不同类型流动资产评估举例.....	139
第三节 案例.....	154
第五章 无形资产评估	159
第一节 无形资产评估概述.....	159
第二节 专利技术与专有技术评估.....	169

第三节	商标评估	183
第四节	商誉评估	200
第五节	其他无形资产评估	206
第六节	案例	215
第六章	对外投资评估	226
第一节	对外投资评估概述	226
第二节	股票投资资产评估	229
第三节	债券投资资产评估	239
第四节	其他对外投资评估	247
第五节	案例	248
第七章	整体资产评估	251
第一节	整体资产评估概述	251
第二节	整体资产评估的方法	257
第三节	案例	263
第八章	资产经营	271
第一节	资产经营概述	271
第二节	资本市场上的资产运作	277
第三节	资产及产权的流动与重组	283
附录一	国有资产评估管理办法	294
附录二	国有资产评估管理办法施行细则	301
附录三	复利系数表	315
参考书目		

第一章 资产评估概述

资产评估是一项动态的、市场化的社会经济活动,具有较强的理论性、政策性。本章主要论述资产及产权的内涵、资产评估的内涵和意义等基本概念。

第一节 资 产

[资产的概念]

我国 1993 年 7 月 1 日实施的《企业会计准则》给出这样的定义:“资产是指企业或其它经济组织拥有或者控制的能以货币计量的经济资源,包括各种财产物资、债权和其他权利”。它可以是有形的,也可以是无形的;可以是企业经营使用并归企业所有的“资源”,也可以是非企业所有但归企业控制的“资源”。简而言之,资产是为特定主体所控制,并能在未来为其带来经济利益的经济资源。

[资产的特性]

1. 资产的内涵是经济资源。

(1)资产的存在是由过去的经济事项所决定的,是企业一项实际经济业务的结果。例如,机器设备的存在是企业购建的结果,商誉是企业长期生产经营的信誉积累。

(2)资产的存在面向企业的未来经营,其目的在于为企业带来经济效益,即企业通过对资产的有效应用,可以在未来取得经济利益。

2. 资产由企业拥有或控制。企业可以对资产拥有所有权,也

可以只是拥有控制权。前者是企业的“自有资产”，在企业的正常运营中通常不存在外在索取权，后者是企业实际控制而不具有所有权的部分，面临着外部索取权，是企业的“租入资产”，而从组织生产经营、创造价值的角度看，资产是企业实际控制的一切经济资源，即企业对资产具有实际经营管理权，能够自主地运用资产从事生产经营活动，谋求经济利益，因而，不会因资产所有权与控制权的区别而改变资产的界定范围，亦即是说，我们不能以所有权来框定企业资产的范围，而往往是以对经济资源的实际控制权来界定企业资产的边界。

[资产的分类]

资产	{	固定资产：机器设备、房地产等
		流动资产：现金、存款、在产品等
		无形资产：专利权、商标权、商誉等
		递延资产：开办费、固定资产大修费用等
		对外投资：股票、长期债券等
		其他资产：银行冻结存款、冻结物资等。

上述各分类中的详细内涵将在下面各章的相关部份再详细分解。

[资产的所有主体]

1. 国有资产——依法归全国人民所有，并由政府直接行使其所有者职能，能为国家提供未来经济效益和社会效益的各种资产。
2. 非国有资产——依照所有主体的不同，又可分称私有资产、外国资产、集体资产。

[资源性资产]

资源性资产，是指归属于特定主体并由其排他性地所有的自

然资源。

自然资源是自然界中非人为形成的,可为人类开发利用而进入社会生产过程并影响劳动生产率的各种自然要素。诸如土地资源、森林资源、草原资源、大气资源、水资源、海洋资源、野生生物资源、能源资源、矿藏资源、天然旅游资源等,都是资源性资产。自然资源原本是自然生成的,但是一旦被视作资源,都不同程度地因被发现、勘察、探测、开发、利用、治理、保护而经过了人类劳动的过滤。

自然资源与自然环境具有密不可分性,是自然环境的重要组成部分。由于它们是人类生存的自然物质基础,是社会生产过程和社会生活不可缺少的自然物质要素,是社会财富的天赋源泉,不仅具有宝贵的使用价值,还因其独占性、稀缺性、可流转性和可交易性,以及丰饶度、地理位置、开发条件、劳动积累不同,在市场经济条件下,它们必然具有不同的交换价值。总之,自然资源是一种特殊宝贵的社会财富和所有者的重要资产。

自然资源的宝贵性和对国民经济的直接制约作用,以及我国社会主义经济制度的本质,决定了我国的自然资源主要归为国有。《中华人民共和国宪法》明文规定:“矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源都属于国家所有”,由法律规定属于集体所有的部分除外;“城市的土地属于国家所有”,农村和城市郊区的土地除由法律规定属于集体所有的之外,其余的归国家所有。国家《矿产资源法》也明确规定:“矿产资源属国家所有;地表或者地下的矿产资源的国家所有权,不因其所依附的土地的所有权或者使用权的不同而改变。”

[资产的确认]

资产确认的目的是确认一项业务或一个项目是否作为资产,以及何时应作为资产并计入特定的经济实体或个人所控制的资产

总量之中。资产确认必须符合以下原则：

1. 满足资产特性的要求。资产的特性是确认资产的基本依据。

2. 能以货币计量。只有这样资产才有公认的价值标准。

3. 有交易表明资产的存在。资产的存在是为了生产经营，而后的实质是经济资源的交易，因此交易的发生就意味着主体对资产有控制权。

第二节 产 权

〔产权〕

产权可分为广义产权和狭义产权两种。资产所有者对其资产依法享有的权力和利益称为资产所有权；资产所有者或受托者和代理人因经营使用该资产而依法享有的权力和收益称为资产经营权。广义产权是指包括资产所有权和资产经营权在内的两者的总称；狭义产权是单指资产所有权或单指资产经营权。

〔资产所有权和资产经营权〕

资产所有权包容了所有权的占有、使用、收益、处分四项权能，是产权形成的基础，而后者是前者在商品经济，特别是现代市场经济条件下的一种发展和扩张。产权在承认和保护资产所有权的前提下，还增加了所有者对经营者的制约权、资产经营者依法享有的自主经营决策权和所有当事人（包括经营者与产权交易经纪人）的合法收益权。

相对于资产经营权，资产所有权是一种原始产权，又称终极产权。而资产经营权则是资产所有权的一种派生产权。

[法人产权及其特性]

在现代产权制度下,资产经营权又归属于法人产权,法人产权是原始产权的典型派生产权。所谓法人产权,就是法人企业对其运营资产的实际占有和支配权。不过,这种占有、支配权只是对已经形成的资产的持有权,它区别于资产的最终归属权,即资产的所有权。也就是说,法人产权是以企业的形成为前提条件的。正因为此,投资者所形成的企业资产的所有权,对于法人产权来说,又叫终极产权。以法人产权为基础的企业法人制度,是商品经济高度发展的产物,现代股份有限公司正是法人企业的典型形式。

原始产权作为资产的归属权,具有绝对权、排他权(独占权)和充分权的特性。而法人产权与之相比较,则具有以下特性:

1. 权益的派生性。它是由原始产权派生出来的,它要以保证原始产权主体的利益为前提,原始产权则处于先导地位,对它具有制约作用。原始产权主体可以依据法律、法规和契约效力,采取一定的方式方法,对其资产的经营与管理进行必要的干预。

2. 实际运营性。法人资产的重要权能在于自主、有效地经营使用资产,而原始产权主体在有条件地让渡其资产后并不实际进行资产的经营。在原始产权股权化后,股权可以频繁地让渡,形成与资产实际运营并不直接发生关系的独立产权运动,因而更带有虚拟性。法人企业独立行使法人产权的权能,实际有效地进行资产运营,正是法人产权的存在条件和意义。

3. 责任独立性。法人产权同原始产权既有利益共享性的一面,同时又有分别责任与义务的一面。原始产权主体只以其资产份额承担有限的经济责任,而企业经营的风险和民事责任却要由法人产权主体自行承担。这也正是法人产权独立化的一个重要标志。

[法人产权与资产所有权的结合方式]

由原始产权派生出来的法人产权是以不改变资产所有权为前

提的,绝不能将法人产权等同于法人所有制。法人产权与资产所有权之间有三种结合方式:

1. 国有或集体所有经济(即公有制经济)内部,实行所有权与资产经营权的分离,是原始产权与法人产权的内部双向制约关系,企业法人产权并不改变资产所有权的性质;

2. 私有经济(包括个体经济)并由业主自营,其法人产权就是其原始产权,即法人产权主体与企业资产所有者主体是同一的;

3. 中外合资、中外合作企业和股份制企业,虽然法人产权是统一的,但所有权主体则是多元化并存。股份制企业的原始产权与法人产权之间,是典型的相互分离。除控股者、大股东外,一般的资产所有者对法人产权只有纯经济上的制约关系,而不像第一种情况那样有一定的行政干预。

由以上分析可以看出,对于国有经济的法人产权不应该说成是法人所有制。否则,国有就会变成企业所有。

[产权界定及其必要性]

产权界定系指以法律为准绳,以市场为基础,划分财产所有权和经营权、使用权等产权归属,明确各类产权主体行使权利的财产范围及管理权限的一种法律行为。

为什么要进行产权界定呢?由于产权界定了经济人之间的利益关系,而且产权具备可转让性(或称可交易性),因而明确界定的产权可以提供对经济人的激励机制,且通过交易使得产权客体能够得到最优利用,从而推动经济发展。在现代产权理论中,任何一宗交易都被看作是不同产权主体之间的产权交换,是一组权利交换,可以说,现代产权的一系列交换构成了现代市场经济的灵魂。然而,任何形式的产权都是以界定边界为特征的。交易必须在产权边界明确界定的产权主体之间平等公平地公开进行。凡是要进入现代市场进行交换的产权都必须有明确的产权界定,否则是不准

进入的。所以，没有清晰的产权界定，现代市场经济就建立不起来。

占用、使用国有资产的单位，在下列情况时应当进行产权界定：

1. 与外方合资、合作；
2. 实行股份制改造和与其他企业联营；
3. 发生兼并拍卖等产权变动；
4. 国家机关及其所属事业单位创办企业和其他经济实体；
5. 国有资产管理部门认为需要界定的其他情况。

第三节 资 产 评 估

[资产评估及其要素]

资产评估是指由专门的机构和专业人员，依据国家相应法律、法规、政策和调查研究所获得的资料，根据特定目的，遵循一定的工作原则、程序和标准，采用相应的经济原则和适当的计算方法，重新确认某种资产价值的工作。它是一种动态化、市场化的社会经济活动。

资产评估的要素包括：资产评估主体、资产评估客体、资产评估特定目的、资产评估法定程序、资产评估原则及资产评估方法等六大要素（分述如下）。

[资产评估主体]

资产评估主体是指进行资产评估的操作者，即评估人。评估人可以是自然人，也可以是法人。

由于资产评估工作政策性强，关系重大，又涉及多方面的专业知识，如工程技术、会计学、市场学、物价学、数学等，因此评估人必须具备：①广博的学识水平和丰富的实践经验；②经过严格的考试或考核，取得有关机关确认的从业资格。只有具备上述条件的人才

可以从事资产评估工作。在西方国家,资产评估主体一般是指中立的评估机构,如专业的或综合的资产评估公司等。我国的《国有资产评估管理办法》规定,资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等,必须有省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估证书,才能从事国有资产评估业务。对其他所有制的资产评估,也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。

[资产评估客体]

资产评估客体也就是资产评估对象,是指国家、企业、事业或其他单位所拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利。资产按其形态可分为有形资产和无形资产。有形资产是实物形态存在的资产,如固定资产、流动资产等;无形资产则是不以实物形态存在的资产,如各种权利、商誉等。在我国,资产中的绝大部分都是商品,它们是劳动的产物,具有使用价值和价值,可以对其价格进行评估。但资产中也有一小部分,如土地和其他自然资源等并非劳动的产物,但为了合理开发、充分利用这些自然资源,必须采用有偿使用的办法,把其作为资产评估的客体。

[资产评估特定目的]

资产评估的一般目的是为资产业务提供公平的价值尺度,正确定产权边界和资产价值,维护资产业务各方的合法权益,以保证资产市场及其资产业务正常运作。而某次具体的资产评估行为是应某项特定的资产业务需要而进行的,所以资产评估的特定目的总是由特定的资产业务决定的,且对确定评估对象、价格类型、评估规程和方法具有重大作用。在现代市场经济条件下,资产业务的多样性,决定着资产评估目的的多样性。在我国的具体情况下,资产评估的特定目的主要有:单项资产买卖、外商投资财产鉴定、企业产权交易、房地产业务、抵押贷款、清算业务、发行债券、企业

经营评价以及财产保险与赔偿等。

1. 单项资产买卖

随着产品、产业结构的调整,企业时常具有购买或出售机器设备、厂房或专有技术等无形资产的要求。单项资产买卖正成为资产存量动态优化配置的一种手段。目前,在我国一些城市和地区,办起了机器设备调剂市场和生产资料调剂市场,使闲置设备和资产存量的调整有了市场条件。随着资产业务的增多,为资产存量流动提供评估服务的要求也越来越普遍。

2. 外商投资财产鉴定(价值评估)

对于国外以及港、澳、台地区的公司、企业和其他经济组织或个人(简称外商)在中国境内举办的外商投资企业及各种对外补偿贸易方式中,国外投资者投入的或者受外商投资企业委托在境外购进的财产,都必须进行鉴定(价值评估)。

3. 企业产权交易

在现代市场经济条件下,不仅单项资产可以流动,而且企业作为一个整体,作为所有者权益的载体,它本身可以变化,内部产权关系也可以重组,这就出现了所谓的企业产权变动,它涉及不同主体的资产权益,并且形式多种多样。目前在我国主要有如下几类产权变动需进行资产评估:

(1)企业兼并、联营、出售、股份经营

资金雄厚、经济效益好的企业兼并经济效益差或亏损的企业,无论是采取现金购买、调换股票还是采取承担债务的方式,均涉及到被兼并企业的评估问题。在调换股票或承担债务时还必须对兼并企业进行评估。

企业出售,要求对企业资产、负债及权益作出评估,以便企业转让。

企业经批准实行股份制必须进行资产评估,未经资产评估的企业,不得发行股票。认真地对入股企业的资产价值进行评估,合

理地确定入股企业的资产价格,是合理确定股东权益的基础,也是利润分配的前提。

在组成形式多样的经济联合体时,应对联合各方的出资数额进行评估,如果各方以企业整体进行联合时,还应对方企业的资产进行综合评估,分别确定他们的价格,以此作为联营后利润分配的依据。

(2)承包经营和租赁经营

企业实行承包经营之前,除了应清查财产、弄清企业资金来源、资金占有情况和盈亏底数外,尚应进行资产评估,确定实际的资产总额现值,据此合理地确定各种承包基数,这有利于约束经营者的短期行为,发挥承包人的积极性,并在承包期结束后,可以正确核查、评定承包人的经营效果。

企业在准备租赁经营时,应对企业的资产进行评估,确定企业资产的实际现值并根据同行业的资金利税率和该企业的经济效益的历史数据,合理地确定租赁费。

4. 房地产业务

我国随着土地使用权有偿出让和转让政策的逐步落实,以及住宅商品化和房地产市场的建立,房地产业务将越来越繁荣,这就要求开设与之相适应的房地产评估业务。需要资产评估的房地产业务有:土地成片出租、土地开发经营、房地产投资、开发、交易、抵押贷款、征用赔偿、保险、课税、入股合营以及纠纷处理等。

5. 其他经济行为

(1)抵押贷款

企业以一定的财产,特别是不动产作为贷款的抵押物,向银行或其他企业要求给予与抵押物价值相适应的贷款。为了确保贷款的安全,应对抵押的资产价格进行评估,以便确定所抵押资产是否能抵上所借款项。

(2)发行债券