

资产评估操作技术

韦鹏飞 李 君/编著

吉林大学出版社

资产评估操作技术

韦鹏飞 李 君 编著

主 审 吴德忱

副主编 刘冠忠、王悦忱、韩 松、张兰恒、李长敏、
韦茵杰、官 军、冯兆林

吉林大学出版社

编 委（按姓氏笔画为序）

王文玲、王悦忱、韦鹏飞、韦茵杰、刘 克、刘冠忠、
李 君、李长敏、宋加亮、杨焕章、金 丰、苗 地、
林春范、冯兆林、张兰恒、张凤岐、宫 军、贾振兴、
韩 松、韩世明、赵庆生

资产评估操作技术

韦鹏飞 李 君 编著

责任编辑、责任校对：黄凤新

封面设计：张沐沉

吉林大学出版社出版
(长春市东中华路 29 号)

吉林大学出版社发行
长春税务学院印刷厂印刷

开本：787×1092 毫米 1/32
印张：16.625
字数：371 千字

1995 年 11 月第 1 版
1995 年 11 月第 1 次印刷
印数：1—1000 册

ISBN7-5601-1849-6/F·431

定价：19.00 元

序

伴随着我国市场经济的发展,资产评估业务已经广泛开展起来。资产评估不仅是国有资产管理的一项基础工作,也是建立现代企业制度不可缺少的重要一环。为了使资产评估业务科学化、规范化,我们必须对资产评估理论与操作技术进行深入的研究与探讨。而《资产评估操作技术》一书正是因此而产生的。

该书以科学的方法、慎密的论述、最新的成果较详尽地阐述了资产评估过程中的现场操作技术及理论,创造了一套独特的分析计算方法,有一定的参考价值。我认为该书主要有以下几个特点:

第一、该书作者既有从事国有资产管理方法评估的实际工作者,又有多年从事国有资产评估与管理的教学人员,他们不但潜心研究资产评估理论,还把自己的实际工作经验溶铸其中。从这点上可以说,该书是理论与实践相结合的产物。

第二、该书不仅全面、详尽地收集了各类典型资产的经济、技术资料与参数,还简明透彻地介绍了典型资产的结构与工作原理,对现场评估操作有指导意义。

第三、该书注重选取典型的实际评估案例,作者不仅注重资产评估理论的科学性、严密性与规范性,还注重评估技术的可操作性。因此该书可以做为评估人员的参考用书。

第四、该书内容丰富、资料充实、涉猎广泛,具有相当的技术理论水平。因此该书也可以做为有关专业的教学用书。

我省的评估业务正在迅速发展,广大资产评估人员的理论水平及操作技术有待提高。我相信《资产评估操作技术》的

出版与发行,对资产评估工作的顺利开展有一定的促进与帮助。正是由于此,我乐于为此书做序。

李月松
11.30,

前 言

市场经济越发展,资产产权交易就越频繁,资产评估工作就越重要。资产评估是一门涉猎广泛、技术性很强的资产价格评定业务。为了适应产权变动与资产评估业务发展的需要,使广大资产评估人员、注册会计师以及产权交易经济人掌握这门复杂的科学技术,韦鹏飞副教授、李君副教授等人编著出版了《资产评估操作技术》。本书综合、汇集了资产评估的基本原理和方法,较详尽的阐述了流动资产、机械设备、电气动力设备、常用的运输车辆、房屋建筑物与无形资产的评估操作技术,对企业整体资产评估以及资产评估会计处理方法也做了论述,基本反映出资产评估业务的全部操作技术实务。本书还收集了资产评估的典型案例,对资产评估的最新研究成果进行了介绍。

本书在编著过程中,力求案例详实、通俗易懂、注重实务操作。因此,本书非常适用于资产评估工作人员、企业财会人员、注册评估师、注册会计师学习、工作的需要,本书由于在技术操作方面的研究,也适于作为大中专教材和资产评估实际工作人员的上岗培训教材。

全书共分九章,第一章由李君、冯兆林编写;第二章由韩松、宋加亮、贾振兴编写;第三章由金丰、张兰恒、韩世明编写;第四章 1—4 节由韦茵杰编写;第四章第五节由刘克编写;第五章、第七章由韦鹏飞、刘冠忠编写;第六章由王文玲编写;第八章由张凤岐、袁子华、朱庆丰、陈绍先编写;第九章由王悦忱编写。最后由韦鹏飞、李君编纂定稿。由杨焕章、苗地、李长敏

协助校对。

本书在编写过程中曾得到省国有资产管理局、长春市国有资产管理局、吉林市国有资产管理局、四平市国有资产管理局、延边州国有资产管理局、通化市国有资产管理局、各地区资产评估部门以及长春税务学院有关领导和同志的大力帮助和支持,在这里我们表示衷心的感谢。

由于作者水平有限,加上时间仓促,书中肯定会有错误与不妥之处,恳请广大读者批评指正。

全书由吴德忱同志主审。

编 者

1995年6月于长春

目 录

第一章 资产评估原理	(1—43)
第一节 资产评估的基本理论.....	(1—12)
第二节 资产评估机构	(12—16)
第三节 资产评估的原则、对象和方法.....	(16—33)
第四节 资产评估报告	(33—43)
第二章 存货资产的评估	(44—67)
第一节 存货资产的概述	(44—48)
第二节 存货资产的评估	(48—67)
第三章 机械设备的评估	(68—168)
第一节 机械设备评估的基本原理	(68—83)
第二节 铸造设备的评估	(84—87)
第三节 锻压设备的评估	(88—93)
第四节 车床的评估.....	(94—107)
第五节 磨床的评估	(107—121)
第六节 铣床的评估	(121—129)
第七节 钻床的评估	(130—136)
第八节 刨床的评估	(137—168)
第四章 电气及动力设备的评估	(169—230)
第一节 电气设备评估概述	(169—175)
第二节 变压器的评估	(175—184)
第三节 电机的评估	(185—197)
第四节 其他电气设备的评估	(197—214)
第五节 锅炉的评估	(215—230)

第二节	整体资产评估的程序	(442—454)
第三节	整体资产评估方法	(454—477)
第四节	企业整体资产评估操作技术及案例	(478—495)
第九章	资产评估结果的会计处理	(496—524)
第一节	资产评估结果会计处理的原则和要求	(496—498)
第二节	资产清查的会计处理	(499—510)
第三节	资产评估结果的会计处理	(510—517)
第四节	资产产权转移的会计处理	(517—524)

第一章 资产评估原理

第一节 资产评估的基本理论

资产评估,作为一种动态的、市场化的社会经济活动,其实践性和政策性极强,同时也涉及到一系列理论问题,本节就有关问题进行论述。

一、资产评估的概念

资产评估,是指经国家职能部门批准具有评估资格的机构,依据国家的法律、法规、政策和有关资料,根据特定的目的和评估对象的特点,遵循一定的原则、程序,采用适当的评估方法对评估对象进行价格评定、估计的一种社会经济活动。

资产评估也是对具有时效性价格的资产,进行现时价格判断的一种行为。当资产所有者、经营者或占有者,由于某种原因发生产权变更时,或者说,当资产进行交易、转让等情形时,当事人双方需要用现时价格计量资产。为此,双方或某一方聘请或委托经国家批准的评估机构,依据国家有关规定,根据特定的目的,运用科学的方法,对评估资产进行评估。

二、资产评估的构成要素

(一)资产评估主体

资产评估主体是指从事资产评估业务的机构和人员。也就是说由谁来进行评估。评估机构是指取得资产评估许可证的会计师事务所、评估公司(中心)、审计事务所、财务咨询公司等机构;评估人员是指经考核具有资产评估能力,取得资产评估资格的人员。

(二)资产评估客体

资产评估客体指的是资产评估的对象。评估对象即企业资产。企业资产可分为单项资产和整体资产。单项资产即指单件、单台资产。整体资产指整个企业的全部资产。作为评估对象的资产包括企业拥有或控制的能以货币计量的各种经济资源,即各种财产、债权和其他权利。具体讲,资产可分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产等。

(三)资产评估特定目的

从资产评估实践看,资产评估的特定目的至少包括资产拍卖、转让;企业兼并、出售、联营、股份经营;中外合资与合作;企业资产租赁;抵押、担保以及企业破产清算等类型。其中,以中外合资和股份经营项目为最多。

(四)资产评估的程序和原则

资产评估程序是指资产评估工作根据其客观要求的工作步骤,按其顺序进行系统排列。《国有资产评估管理办法》规定的资产评估程序是申请立项、资产清查、评定估算、验证确认四个步骤。同时,为保证资产评估结果的公正、合理,资产评估时还必须遵循一些原则,如公平性、科学性、耦合性等。

(五)资产评估方法

即资产评估所采取的定性和定量的分析技术。其基本方法主要包括:收益现值法、重置成本法、现行市价法和清算价格法等。如作广义的理解,资产评估方法还包括清产核资时对资产重估所采用的一些方法,如现行基本价格法、物价指数法、汇率变动法等。

但应明确指出,资产评估与我国传统的清产核资是有区别的,主要表现在:

1、目的不同。清产核资是通过清查资产摸清家底,促使企业加强管理。加强经济核算,做到“帐实相符、帐帐相符”,达到保护资产安全、完整和提高资产使用效益的目的;资产评估是通过评定和估计资产的现时价值,为适应资产合理流动、优化组合和资产产权交易的需要,达到资产保值、增值和保护资产所有者与经营者合法权益的目的。

2、主体不同。清产核资主体一般是资产经营企业管理人员和相关人员进行;而资产评估主体必须是资产当事人以外的具有法人资格的资产评估机构来进行。

3、对象不同。清产核资的对象一般是企业现有的全部资产或未来一定时期内所需要的全部流动资金与生产经营资金;而资产评估可以是某一项资产,也可以是企业现有的全部资产,不仅包括有形资产,还包括无形资产。

4、计价标准不同。清产核资的计价标准基本上是固定不变的。清查资产时,一般都采用原始价值,对于那些没有原始价值可查的资产则采用重置成本,对需要处理的资产采用清算价格。核定资金时,对于生产资料一般采用市场价格;资产评估的计价标准受资产评估的目的所制约,评估目的不同,计价标准就不一样。一般来说,计价标准有重置成本、收益现值、市场价格和清算价格。

清产核资与资产评估虽然有以上区别,但二者又有一定的联系,主要表现在两者都必须以清查核实企业的资产为基础,并且都要考虑到资产的原始价值。也就是说,清查企业资产不仅是核定企业资金的一项基础工作,而且也是进行资产评估的一项重要准备工作。

三、资产评估的特点

资产评估工作具有以下特点:

第一,动态性。资产评估的动态性主要表现在两个方面:其一是,评估时,不仅考虑现有资产目前价值,还要考虑其可能实现的预期收益;其二是,资产评估时,不仅在经营者取得资产进行,必要时还可以在经营过程中和经营终止时进行再评估,做到家底清楚,有效地掌握企业资产的运营状况。

第二,市场性。企业资产评估一般都发生在产权转移或资产流动的时候,此时,企业资产事实上已成为商品,资产市场的开辟已成为客观发展的趋势,伴随着资产流动和产权交易的资产评估工作正在这一市场中进行。

第三,匹配性。资产评估工作针对性极强,所选择的评估方法和具体计价依据必须与评估的特定目的相匹配,必要时,可将几种评估方法或计价依据分别使用,用几种不同的评估方法,来评估同一资产的价格,以便互相比较,鉴别评估结果的可信程度。有关内容以后的章节还将论述。

四、资产评估的理论基础

资产评估工作必须以一定的理论作基础,这个理论基础就是马克思主义的经济原理,如价值理论、补偿理论、等价值理论等。我们应当把这些理论同评估实际相结合,在资产评估中加以运用。

(一)价值理论

根据马克思主义经济学原理,商品是价值和使用价值的统一体。在商品经济条件下,资产也是商品的转化形式,资产作为一种特殊商品,也具有一般商品的基本属性,即具有一定的价值和使用价值。企业拥有资产的直接目的是为了从事生产经营活动,生产出的商品是为了销售,以满足社会消费者的需要,从而获得经济效益。资产的价值固然是由该商品所包含的社会必要劳动时间决定的。从现代管理科学的角度来看,

资产价值不仅是一个静态的观念,而且是一个动态的观念。从这个意义上来说,资产的价值是随时间、地点、条件等因素的变化而变化。当技术进步和劳动生产率提高时,现役资产的再生产费用下降或继续使用显得不经济;当再生产条件恶化时,资产再生产费用上升;当遇到通货膨胀的影响时,资产再生产价值不变,但名义费用提高。正如马克思所说:“每一种商品(因而也包括构成资本的那些商品)的价值,都不是由这种商品本身包含的必要劳动时间决定的。这种再生产可以在和原有生产条件不同的、更困难或更有利的条件下进行。”^①

马克思主义价值论的这个原理告诉我们:在资产评估中测定资产的价值,必须把资产置于商品价值的这种动态环境中去考察,而不能以静止的观点对待。因此,在资产评估中要正确的运用马克思主义价值理论原理,在全面分析资产价值及其价格变化因素的基础上,对被评估的资产,按动态观点作出客观的评定和估价。有了公正的价值尺度,就能在维护当事人各方合法权益的基础上,达到资产保值、增值的目的、使资产评估业务得以顺利进行。

(二)补偿理论

这里所说的补偿理论,就是马克思指出的实现社会再生产必须足额补偿生产中消耗掉生产资料价值的理论。

社会再生产过程是由一系列不间断的、周而复始的社会生产过程组成。在这个过程中,即是一定种类、一定数量产品和劳务的产出过程,同时也是各项资产的耗费过程。从维持简单再生产的最低限度出发,客观上要求对已投入再生产过程中耗费的资产进行足额补偿,以保证资产能够按原有规模不

^①《马克思恩格斯全集》第25卷第158页。

断更新、重新投入营运。这是资产在社会再生产过程中得以进行的物质基础。这个过程，阐述了社会再生产中如何实现资本的价值转移和补偿原理。如果资产价值补偿不足，就无法实现固定资产的更新，削弱了企业的活力，同时，也虚增了企业盈利，掩盖了经济效益低下和国民收入超分配的险情。只有正确计算资产消耗，在足额补偿的前提下，价格信号才是有效的，积累与消费等重大比例关系的协调才有坚实的基础。如果社会生产没有这种补偿，再生产就不能继续。

马克思主义的补偿理论，为我们资产评估时，如何正确处理生产中的资产消耗价值指明了方向。根据现行制度规定，对生产中流动资产（原材料等）消耗，是通过从销售收入中扣除生产成本的方法直接进行补偿；对固定资产消耗采用折旧的办法进行补偿的。当前，由于企业内部和外部多种因素的影响，国有资产经营的消耗补偿严重不足。从企业外部因素来看，突出的问题就是在物价上涨情况下，资产价值的变化在成本中得不到如实的反映，例如，因物价上涨引起的固定资产的无形升值和流动资金中货币资金的贬值等在成本中得不到充分反映；从企业内部因素看，突出的问题是在企业经营机制不健全的情况下，一些企业，特别是一些承包、租赁企业短期行为严重，对生产设备不能及时地维修、保养和重置更新，只顾眼前利益。这种掠夺式的生产经营行为若长此下去必将造成国有资产的大量流失，最终从根本上导致国有资产经营的萎缩。因此，在资产评估过程中，要正确评估资产现实的价值，就必须以马克思主义的补偿理论为指导，对其价值的变量因素作具体分析，在此基础上，对现有资产作出实事求是的估价，这也是资产保值的关键。

（三）等价理论

等价理论是指马克思指出的不同商品按等价交换的理论。

马克思主义经济学认为：商品的价值是凝结在商品中的人类一般劳动，即抽象劳动的结晶是商品交换的前提和基础。在商品经济条件下，在生产领域里制造出产品，通过流通领域把产品作为商品出售，实现了资本价值转移和创造出新价值，通过商品的等价交换实现其商品价值。

在商品交换过程中，商品价值是进行等价交换的基础，商品价格是在围绕价值上下波动的价值规律支配下进行的，在市场上，商品买卖双方之所以能成交，就是等价交换的价值规律的作用结果。马克思主义的等价理论告诉我们：资产在评估确定价值后，也必须遵循等价交换的原则进行交易。

随着改革开放的不断深入和市场经济的日益发展，不同部门、不同企业之间的资产拍卖、转让、企业兼并、出售、联营、股份经营、与外国公司、企业和其他经济组织或者个人联营，开办中外合资、合作经营企业等各种形式的经营活动，成了经常性的业务。在上述经济活动中，参与活动的各方都要用现时价值，作为计量参与资产多少的手段，都希望本方或对方参与的资产不因价值不实而使自己的正当权益受到损失，从维护各方及合伙人正当权益出发，也必须进行资产评估。此外，为了资产的有效使用和合理流动、促进产业结构、产品结构和技术结构的合理调整，从而实现资产收益的最大化，对这些流动资产都应通过评估、合理确定其价值，以此作为“底价”进行交易。

要评出合理的资产价值就需要有个正确衡量价值的尺度，在实际工作中，我们要注意研究和掌握马克思主义的等价理论，在这个基础上，正确运用这个理论，制定具体的计价标