

资产评估理论与实务

廖涵 王平 主编



华南理工大学出版社

前 言

随着社会主义市场经济的发展,各类资产业务日益增多,为之服务的一种新兴行业——资产评估业开始兴起。资产评估是专业评估人员依据法定的标准和程序,运用科学的方法,对资产的现值进行评定估算。公正准确的资产评估结果,有助于资产业务的顺利进行,也有助于维护资产业务各方的合法权益。

资产评估是适应市场经济发展的客观要求而产生的一门实务性学科,这门学科在西方发达国家已有数百年的历史,而在我国刚刚起步。目前,适合我国社会主义市场经济要求的资产评估的理论尚处在探索之中,专业评估人员还很缺乏,难以满足客观需要。为适应新形势的要求,培养资产评估人才,普及资产评估知识,我们特组织编写了这本《资产评估原理与实务》教材。该教材以马克思主义经济学的基本原理为指导,依据我国现行的资产评估政策和有关文件,参考国内外一些较为成熟的研究成果编写而成。本书具有系统性、通俗性、可操作性等特点,可作为大中专院校、自修大学、广播电视大学相关专业的教材,也可作为广大经济管理干部、企业管理人员及从事资产业务的有关人员进行知识更新的培训教材。

该教材由廖涵、王平同志担任主编,负责全书的框架设计、统稿工作。具体参加编写的有廖涵、王平、卢琬祥、胡家勇、李晓明、黄孝武、孙基同志。本书在编写过程中,曾得到国家教委考试中心、湖北省自考委、中南财经大学等单位领导的大力支持和帮助,中南财经大学财经研究所林汉川教授、武汉市国有资产管理局法规处的胡湘建同志也对本书的编写给予了很多指导和帮助,谨在此表示

衷心地感谢。

本教材编写由于时间仓促,加之编者水平所限,经验不足,书中错误难免,敬请广大读者批评和指正,以便我们修改和完善。

编者

1996年3月

目 录

第一章 资产评估总论	(1)
第一节 什么是资产评估.....	(1)
第二节 资产评估标准与前提假设	(13)
第三节 资产评估的原则	(17)
第二章 资产评估的组织管理及工作程序	(21)
第一节 资产评估的组织管理体系	(21)
第二节 资产评估的工作程序	(32)
第三节 资产评估结果纠纷的处理	(39)
第三章 资产评估的基本方法	(43)
第一节 资金的时间价值	(43)
第二节 现行市价法	(45)
第三节 重置成本法	(49)
第四节 收益现值法	(60)
第五节 清算价格法	(68)
第四章 固定资产的评估	(72)
第一节 固定资产评估的特点和程序	(72)
第二节 机器设备的评估	(79)
第三节 房地产的评估	(95)
第四节 在建工程的评估.....	(114)
第五章 流动资产的评估	(117)
第一节 流动资产评估的概述.....	(117)
第二节 储备资产的评估.....	(125)
第三节 低值易耗品的评估.....	(131)

第四节	在制品、自制半成品的评估	(134)
第五节	产成品价值评估	(136)
第六节	结算及货币性流动资产评估	(139)
第六章	无形资产评估	(143)
第一节	无形资产评估概述	(143)
第二节	无形资产重置成本的评估	(151)
第三节	无形资产评估的其它方法	(158)
第四节	几种常见无形资产的评估	(164)
第七章	长期投资的评估	(190)
第一节	长期投资评估的概述	(190)
第二节	实投资产长期投资评估	(193)
第三节	证券资产长期投资评估	(197)
第八章	资源性资产评估	(215)
第一节	资源性资产评估概述	(215)
第二节	资源性资产评估的依据和价格构成	(219)
第三节	资源性资产的评估方法	(222)
第四节	矿藏资源资产的评估	(225)
第五节	森林资源资产的评估	(227)
第六节	水资源资产的评估	(232)
第九章	整体资产评估	(238)
第一节	整体资产评估的概述	(238)
第二节	整体资产评估的基本方法	(244)
第三节	企业整体评估基本参数及其测定	(247)
第四节	整体资产评估实例	(254)
第十章	企业资产运营效益评估	(259)
第一节	企业资产运营效益评估概述	(259)
第二节	企业资产运营效益评估指标体系	(261)
第三节	几种类型企业运营效益评估	(264)

第十一章 资产评估报告书	(279)
第一节 资产评估报告书的基本内容.....	(279)
第二节 资产评估报告书的编写.....	(285)
第三节 资产评估报告书的分析和利用.....	(288)
第十二章 资产评估的会计处理	(298)
第一节 会计处理的原则和依据.....	(298)
第二节 资产评估会计处理的方法.....	(301)
第十三章 资产评估数据资料及其搜集处理	(318)
第一节 资产评估数据的内容和分类.....	(318)
第二节 资产评估数据资料的搜集、整理与分析	(322)
第三节 资产评估数据资料的贮存、管理和信息服务.....	
.....	(327)

第一章 资产评估总论

评估是随着财产交换的产生而逐步产生和发展起来的。随着市场经济的发展,市场交易数额日益增大,频率也日益增高;企业经营方式日趋多元化,资产产权变更、交易日益普遍,从客观上要求产生和发展一种估算资产价值的理论以及专门从事这一行业的社会性行业——资产评估业。

本章着重讲述资产评估的概念、基本要素、对象,资产评估标准与以及资产评估的原则。

第一节 什么是资产评估

一、资产评估的概念

资产评估就是对资产某一时点的价格进行估算。即由评估机构根据特定的目的,遵循公允的原则和标准,按照法定的程序,运用科学的方法,对资产的现时价格进行评定和估算。

在社会主义市场经济条件下,商品的价格总是以其价值为基础,围绕价值上下波动的,因此,在资产评估中,合理准确地评定估算资产的市场价值或价格,应着重考察被估资产本身的以及与之相关的如下三方面的内容:

1. 资产的价值

评估资产的价值是资产评估的出发点和归宿点,是资产评估的中心和核心内容。离开了这一核心内容,也就无所谓资产评估。依据马克思主义的劳动价值论:价值是凝结在商品中的无差别的人类劳动或抽象劳动。它是商品的基本属性之一。资产也同一般

商品一样,其价值亦是人类抽象劳动的凝结或体现。资产价值的高低,与资产本身所包含的劳动量的多少有直接的关系。因此,在资产评估中,要合理评定资产的价值,就要对被评估资产进行认真分析,确定该项资产的取得所付出的活劳动和物化劳动,以此来计算资产的价值。

2. 资产的使用价值

使用价值是商品的另一基本属性,也是资产的基本属性。一项资产之所以有价值,就在于其有使用价值。一方面,资产有使用价值是资产转让的重要条件,所以受让者愿意接受;另一方面,使用价值是价值的物质承担者,没有使用价值也就不会有价值。所以,在资产评估中,对资产的使用价值的评定估算成为资产评估的一项重要内容,即,确定一项资产的价值大小,不仅要看该项资产价值的大小,而且还要看该项资产投入使用的时间及取得经济效益和社会效益的大小,不仅要看使用资产的直接的当前效益和长远效益的大小,而且还要看间接的当前效益和长远效益的大小。一项资产,其使用价值大小直接影响到资产评估价值的高低。不对资产使用价值进行评估,就难以准确地反映资产的实际价值。因此,在资产评估中,一定要认真测算资产的使用价值和预期的获利能力。

3. 资产价值的影响因素

一项资产评估值的大小,除了取决于资产价值和使用价值外,还与诸多内外因素的影响有关。就资产自身内部因素来说,其新旧程度、技术成熟程度等因素影响着资产评估的大小;就资产外部因素来说,其市场供求状况、同类资产价值等因素也会直接对资产评估价值产生影响。所以,充分而恰当地考虑各种因素对评估资产价值的影响,成为正确评定估算资产价值的一个重要内容。

二、资产评估的基本要素

依据资产评估的概念,资产评估作为一个复杂的系统,包括以

下基本构成要素：

1. 资产评估的主体

资产评估的主体，是指由谁来操作和管理资产的评估工作，它包括评估的操作主体和管理主体。评估的管理主体是国家授权的资产评估管理机关和人员；评估的操作主体应是具有独立地位的、取得合法资格的专门机构和人员。

2. 资产评估的客体

资产评估的客体就是被评估的资产。资产是指国家、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，包括全部有形的和无形的财产及其获利能力。

在资产中，有些部分如土地和其他自然资源等，属非劳动生产物，亦无价值，但它们归国家或集体所有或控制。为了合理开发和充分利用这些自然资源，必须采取有偿使用的办法，在经济主体的日常经济行为中，这些自然资源被赋予商品的外壳，虽无价值却有价格，因而，它们也可以被评估价格。

3. 资产评估的目的

资产评估都是针对确定的资产业务需要或特定要求而进行的，是为特定的经济行为服务的。例如，为建立中外合资合作企业；股份经营和企业兼并、合并、联合；承包经营与租赁经营；以及破产清算、经济担保、资信调查等进行资产评估。因此，评估工作必须针对不同的情况，明确其特定目的，才能适应不同的客观要求。

4. 资产评估的原则

资产评估的原则，是指在资产评估时所必须遵循的准则，它包括工作原则和技术原则。工作原则主要有：科学性、客观性、公正合法性、可行性和独立性；技术性原则主要有：预测性、适用性、系统性、替代性和匹配性。只有按评估的基本原则办事，才能保证评估的质量，维护各方面的正当权益。

5. 资产评估基准时间和计价标准

资产评估的实质就是科学合理地将被评估资产的固有价值折算成特定时点的现时价格。由于现实中资产是经常变动的,其现实价格也是随时波动的,这就要求确定一个恰当的评估计价的时点作基准,以作为进行评估的基准时间,并根据不同的评估目的确定评估所采用的相应的计价标准。这样才能按恰当的资产数量和单价实施评估。

6. 资产评估的依据

资产评估的依据主要是评估工作必须遵循的法律、政策、制度以及需要参照的信息资料。法律政策依据,主要是国家颁布的有关法律文件以及省和省以上资产评估管理机构颁发实施的有关文件;信息资料,主要是被评估单位的资金平衡表、利润表、固定资产和流动基金增减表、资产的市价目录、资产清册等资料。

7. 资产评估的工作程序

资产评估工作必须按一定的法定程序进行,才能减少评估工作中的误差,防止营私舞弊,保证评估质量,提高工作效率。根据《国有资产评估管理办法》的规定,资产评估的程序主要分为申请立项、资产清查、评定估算、验证确认四个阶段。

8. 资产评估的方法

资产评估方法是评估资产特定价格的技术规程和方式。评估方法不仅因价格标准不同而不同,也由于评估对象的理化状态以及可利用的资料的不同而不同。它要求评估人员根据实际情况科学灵活地运用评估方法。我国目前规定的评估方法主要有收益现值法、重置成本法、现行市价法、清算价格法以及其它经国家国有资产管理局规定的评估方法。

9. 资产评估的结果

资产评估的结果是指评估操作机构对评估客体价值的最后认定。评估操作机构对资产的最终估价和认定的评估结果,还须经资产评估管理部门最后确认。

资产评估的以上基本要素是相互依赖、相互联系、相互制约、缺一不可的,从而构成资产评估工作的有机整体。

三、资产评估的对象

资产评估的对象,是指被评估的资产,即资产评估的客体。作为资产评估对象的资产比会计学上所称的资产,具有更广泛的含义。它不仅包括具有独立实体形态的有形资产,也包括不具有独立实体形态的无形资产;既包括各种单项资产,也包括一组具有获利能力的资产综合体—整体资产。为了科学地进行资产评估,可以对资产评估对象按不同的标准进行合理的分类。

(一)按被评估资产的存在形态和价值转移的特点来分,可以分为固定资产、流动资产、长期投资、递延资产、自然资源和其他资产等;有形资产、无形资产。

固定资产,是指使用年限在一年以上,单位价值在规定标准以上,并在过程中保持其原有的实物形态的资产,包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、工具器具等。

流动资产,是指可以在一个营业周期变现或者耗用的资产,包括现金及各种存款、短期投资、应收预付款项、存货等。

长期投资,是指企业向本企业和其它企业投入,至少在一年以上的未来时间变现或获得报酬的资产,包括证券投资和其他投资。

递延资产是指不能全部计入当年损益,应当在以后年度内分期摊销的各项费用,包括开办费、固定资产大修理支出、租入固定资产改良支出以及摊销期在一年以上的其他待摊费用。

递延资产也是一种待摊费用。但它与流动资产中的“待摊费用”不同之处在于,后者属于短期待摊费用,其受益期限在一年之内,是按月逐月摊销的;前者则属于长期待摊费用,其受益期为若干年,应按年逐年摊销。按我国有关规定,开办费的摊销期由企业自行规定,但期限不得低于5年;租入固定资产改良支出,应当在

租赁期内平均摊销；其他递延资产，应在一定期限内按照费用项目的受益期限分期平均摊销。

自然资源是指自然环境中与人类生存和社会发展有关的，能被利用来产生使用价值并影响劳动生产率的，自然界存在的天然物质财富和自然诸要素，如矿藏、森林、土地、海洋等。那些没有被发现有用或者发现了但不知其用途，又不能用现代科学技术所提取的不能称作自然资源；虽然有用，但与需求相比因数量过大而没有稀缺性的物质如空气也不能称作自然资源，而是自然物。

以上这些具有具体实体形态的资产，称为有形资产。

无形资产是指那些没有物质实体而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产，包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

(二)按资产是否具有综合获利能力分类，可以分为单项资产和整体资产。

单项资产是指单件、单台的资产。

整体资产是指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体。作为资产评估对象的资产，大多具有可确指的存在形态，可以单件、单台地进行评估。以单项资产为对象的评估，称为单项资产评估。将单项资产评估价值汇总起来，可以求得作为资产综合体的企业的总资产价值。但是如果不是变卖单项资产，而是把企业作为商品进行买卖时，一般不能够简单地按单项资产的评估价值总和来交易。因而，就存在着有别于单项资产评估的整体资产评估。整体资产一般是一个企业，也可以是某一个车间，或者是一组资产综合体。企业整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集，其价值也不等于各单项可确指资产价值的总和，因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体资产的生产能力或获利能力，即必须考虑资产的结构、分布环境、资产的整体配套能力、资产经营的组织管理能力、职工的素质和企业的经济效益等。所以，其价值除了

包括各单项可确指的资产价值以外,还包括不可确指的资产即商誉的价值。

(三)按资产能否独立存在分类,可以分为可确指的资产和不可确指的资产。

可确指的资产是指能独立存在的资产。有形资产和无形资产中,除商誉外都是可确指的资产;不可确指的资产是指不能独立于有形资产之外而单独存在的资产。

(四)按资产的法律意义分类。可分为不动产、动产和合法权利。

不动产是指不能离开原有的固定位置而存在的资产,如自然资源、土地、房屋及其附着于土地、房屋上不可分离的组成部分等;动产是指能脱离原有位置而存在的资产,如各种流动资产、各项长期资产、除不动产以外的各项固定资产;合法权利就是指受国家法律保护并能取得预期收益的特权,如各项无形资产。

根据以上对资产的分类,资产评估也可以分类为有形资产评估与无形资产评估;单项资产评估与整体资产评估。有形资产评估包括对固定资产(机器设备、房地产、在建工程等)、流动资产(储备资产、低值易耗品、货币性流动资产等)、长期投资(实投资产、证券资产等)、资源性资产的评估。无形资产评估包括对商标权、专利权、专营权和租赁权等资产的评估。对以上某一项或某几项资产进行评估称为单项资产评估。对某一公司或企业集团的全部资产或某有机构成部分作为整体进行的评估则为整体资产评估,企业资产运营效益的评估亦属此类。

四、资产评估的意义

(一)资产评估与清产核资、资产计价的联系和区别。

1. 资产评估与清产核资的联系和区别。

资产评估是一种动态性、市场化的社会经济活动,具有很强的

政策性和科学性,其主要的目的就是对其资产的价值进行评定估算。清产核资,则是清查财产、核实资金、界定产权。资产评估与清产核资既有联系又有区别。两者联系在于:从概念上看,两者都属资产管理范畴;从客体上看,都是以资产作为对象;从目标上看,都要核实资产的价值;同时,清查与评估紧密相联,清产核资是评估的基础和前期工作,离开清产核资查,资产评估就无法进行。但两者又有重大的区别:

(1)资产评估与清产核资的目的不同。清产核资的目的是弄清现有资产的状况,办理资产盘盈、盘亏、报废等清理转帐手续,以便加强企业管理和企业经济核算;而资产评估的主要目的是为了适应产权变动和产权交易的需要,正确评定估算产权价值,以利于促进资产的合理流动和优化组合,维护各有关方的合法权益。

(2)资产评估与清产核资的方法不同。清产核资由于主要是清查企业的资产实物和各项债权债务,办理报废资产销帐等工作,做到帐物相符、帐帐相符,对资产及其债权、债务的真实性负责,所以,一般没有法定的、严格的程序和方法;而资产评估有法定的标准和程序,要求严格按照规定,遵循公正的原则,对不同的评估对象和特定目的,选择不同的计价标准和科学的方法,合理准确地确定资产的价值。资产评估者要对评估结果负责。

(3)资产评估与清产核资的价值尺度不同。清产核资只考虑资产本身的价值,按资产的历史成本计价;而资产评估则不仅要考虑其自身的价值,而且还要考虑资产使用的收益及货币的时间价值,反映出企业在现实情况下的资产实力,并按资产的现时价格评定计算,使资产的实际价格与市场价值更接近、更准确,更具有现实意义。

(4)资产评估与清产核资的范围不同。清产核资一般只对实物资产、各种款项和债权、债务进行清理核实;而资产评估虽然也要具体核实和评估实物、各种款项和债权、债务,但也要对可确指和

不可确指的无形资产进行评定估价,其范围比清产核资显得宽泛得多。

(5)资产评估与清产核资的主体不同。清产核资工作是在上级有关部门的指导下由企业自身进行的;而资产评估则需要由专门的评估机构和具有评估能力的人员来承办,其主体不是当事人,而是独立于企业之外的“第三者”。

(6)资产评估与清产核资结果的效力不同。清产核资由于具有较大的随意性的特点。其核资的结果,在一般情况下只能作自身经济核算和向上反映企业情况之用;而资产评估是遵循严格的法定程序和采用公认的科学方法来进行,其评估的结果,具有客观的公正性,比清产核资结果的效用要广泛得多。

2. 资产评估与资产计价的联系和区别。

资产计价,是指以货币来计量企业拥有的各种资产的实际价值的一种专门方法。资产评估与资产计价两者既有联系,又有区别。从两者的联系看,双方对象都是企业的资产,都以货币为计量单位对资产进行定量描述,而且资产计价是资产评估的前提和基础,资产评估离不开资产计价。但两者又有很大的区别。

(1)资产评估与资产计价的范围不同。资产计价是会计信息系统的一个要素,是从会计角度对每项资产及其变动作出价值计量,因此,每项单项资产之和等于资产总量;资产评估虽然对单项资产也需要进行计价,但各单项资产价值之和不等于整体资产的总量。而应在单项资产评估的基础上另行评估企业的整体资产价值。

(2)资产评估与资产计价的性质不同。资产计价是以货币为计量单位,对财务报表上资产项目所进行的价值计量,它是一种使用会计技术方法的技术性计量行为。其目的是为了企业管理者和投资者、国家及债权人提供资产及其变动信息。资产评估是在对企业资产进行定量、定性分析的基础上,对资产的价值、效能和预期收益,所作出的符合经济发展变化情况、公允的综合的评价与估价,

是一种动态化、市场化的综合社会经济活动。

(3)资产评估与资产计价方法不同。资产计价是按资产计量属性和计量单位相结合后选定的计价模式来进行的。这种计价模式主要有原始成本/名义货币模式,原始成本/稳定币值模式,现行成本/名义货币模式,现行成本/稳定币值单位模式等,是由会计人员运用上述模式对资产及其变动所进行的序时和分类的价值记录、计算和确认过程。特点是严格按固定模式和操作规程重复地、按部就班地进行数字加工处理,人的主观能动性较少,计价结果中人的主观成份少。虽然资产评估也必须考虑资产计价所运用的会计模式,并以其提供的价值量信息为依据,但资产评估不仅要运用与资产计价相同的一些方法,还要运用本身所特有的一些方法如市场法、收益法以及其他各种数学方法。其特点是没有按部就班的固定模式,遇到一些复杂问题,需要评估人员进行调查、分析、判断和协商,所以人为或主观因素相对较多。

(4)资产评估与资产计价主体和发生时间不同。资产计价是本单位的会计人员,而且只要涉及到与财产有关的经济业务就需计价,所以资产计价需要经常地、大量地、反复地进行。资产评估要求有评估资格的社会评估机构进行,因而它不是经常发生的资产计价行为,只有在产权转移、流动或需要作出计价公证时才进行。

因此,资产评估是一门具有自身独有含义、范围、方法和程序的独立学科。在理论研究和实际操作中应注意资产评估与清资核资和资产计价以及其他学科的联系和区别。

(二)资产评估的意义

资产评估是一项对特定的资产进行全面系统地评定资产运营状况和估算其价值的工作。搞好资产评估对于发展我国社会主义市场经济、深化改革和对外开放、维护社会再生产和优化资产管理,促进资产合理节约使用和优化配置,正确反映资产价值量及其变动,保障资产所有者和经营者的合法权益具有十分重要的意义。

具体体现在以下五方面：

1. 资产评估，有助于维护和协调资产所有者、经营者权益。随着经济体制改革的深化，我国出现了承包、租赁、联营、合资、合作、股份制等多种经济形式和经营方式。对国有资产，按照政企分开、两权分离的原则，由国家行使资产所有者职权，对资产实行委托经营。这就需要明确经营者对国家资产负担保值、增值的责任。无论采取什么经济形式和经营方式，无论从国家管理角度还是从企业经营角度，都必须摸清企业的资产底数。如果资产底数不清，就无法确定资产保值、增值指标和利润指标，也无法划清责、权、利关系，保障各方的合法权益。因而，资产评估与对资产经营者的考评和奖惩是密切相关的，也是约束经营者行为和维护经营者利益的重要手段。并且，我国改革中出现的多种经济形式和经营方式，改变了过去企业的单一所有的资产结构，出现了所有权多元化，各所有者都关心自己的资产权益，而收益的多少又与各自的资产份额相关，因此，只有通过资产评估，才能正确地确定各方的资产份额，才能合理地分享企业的经营成果。

2. 资产评估，有助于推进产权交易的健康进行。在社会主义市场经济条件下，资产作为一种商品，已经逐步走向商品流通领域。实践证明，资产通过市场进行交换，有利于完善和发展社会主义生产资料市场，也有利于生产要素的合理流动，促进资产使用效益的提高。为此，必须合理地确定资产的交易价格。由于各种因素的影响，投入商品流通领域的资产，一般不能简单地按原值或帐面价值进行交易。如果以原值或帐面价值作为交易价格，就有可能损害交易双方中某方的利益，或因价格不合理难以成交，影响资产的合理流动。因此，这就要求进行资产评估，合理地确定资产的价格，为资产交易双方提供服务，保障资产的合理流动。

3. 资产评估，有助于社会再生产的顺利进行。社会再生产必须保持恰当的比例。只有在恰当的比例下，社会再生产才能顺利进