

● 现代会计学系列教材 ●



ZICHAN PINGGU

资产评估

颜世廉 陈志军 汤业国 编著

.17

中南工业大学出版社

资 产 评 估

颜世廉
陈志军 编著
汤业国

中南工业大学出版社

1997. 6

资产评估

颜世廉 陈志军 汤业国 编著

责任编辑：肖梓高

*

中南工业大学出版社出版发行

长沙市华中印刷厂印装

新华书店总店北京发行所经销

*

开本：850×1168 1/32 印张：8.25 字数：218千字 插页：5

1997年6月第1版 1997年6月第1次印刷

印数：0001—4000

*

ISBN 7-81020-989-2/F·179

定价：11.00元

本书如有印装质量问题，请直接与印刷厂联系调换

厂址：湖南长沙 邮编：410001

前 言

随着社会主义市场经济体制的建立和现代企业制度的建设,企业的股份制改造、企业间的兼并和重组已经日趋普遍,产权已经开始进入市场交易,又加通货膨胀因素的影响,这就必然涉及到资产的重新计价问题。为了保护资产所有者、经营者以及使用者的合法权益,正确计量资产的现时价值,必须加强资产评估工作。本书正是为了适应这一形势的需要,根据我国资产评估业务发展的状况,借鉴西方社会资产评估业务的经验,阐述了资产评估的基本理论和基本方法。我们希望本书能够为丰富我国资产评估理论、发展和规范我国资产评估实务做出一点贡献。

本书由湖南财经学院颜世廉教授和山东大学工商管理学院陈志军、汤业国同志共同编写。最后由汤业国同志负责总纂。

由于作者水平所限,书中错漏之处在所难免,敬请同行指正,我们将不胜感谢。

编者

1997. 6.

目 录

1 总 论	(1)
1.1 资产评估的意义	(1)
1.2 资产评估的特点	(7)
1.3 资产评估的理论基础和假设	(10)
1.4 资产评估的原则	(14)
1.5 资产评估的程序	(15)
2 资产评估的准备工作	(21)
2.1 资产评估委托协议书	(21)
2.2 资产评估工作计划	(25)
2.3 资产评估常用表格	(26)
2.4 资产评估的数据资料	(33)
3 资产评估基础知识	(36)
3.1 资产的特性和分类	(36)
3.2 资产价格的构成内容	(45)
3.3 资金时间价值	(48)
4 资产评估的基本方法	(54)
4.1 现行市价法	(54)
4.2 重置成本法	(59)
4.3 收益现值法	(69)
4.4 清算价格法	(76)
5 机器设备评估	(79)
5.1 机器设备评估概述	(79)
5.2 机器设备重置成本评估	(82)
5.3 机器设备的现行市价评估	(94)
6 无形资产评估原理	(100)
6.1 无形资产评估的原则和目的	(100)

6.2	无形资产评估的价格标准和影响因素	(102)
6.3	无形资产重置成本的评估原理	(106)
6.4	无形资产收益现值的评估原理	(111)
7	各种无形资产的评估方法	(121)
7.1	专利权和非专利技术的评估	(121)
7.2	商标和商誉的评估	(130)
7.3	租赁权和特许权的评估	(139)
7.4	土地使用权的评估	(146)
8	其他长期资产的评估	(156)
8.1	房地产评估	(156)
8.2	在建工程评估	(168)
8.3	对外投资评估	(171)
9	流动资产评估	(184)
9.1	流动资产评估概述	(184)
9.2	材料和商品的评估	(187)
9.3	在产品、半成品和产成品的评估	(193)
9.4	其他流动资产的评估	(197)
10	整体资产评估与评估报告	(203)
10.1	整体资产评估概述	(203)
10.2	整体资产的评估方法	(207)
10.3	资产评估报告的含义和作用	(215)
10.4	资产评估报告的撰写	(217)
附录一	济南××资产评估事务所文件	(225)
附录二	因子表	(242)

1 总 论

1.1 资产评估的意义

一、资产评估的基本概念

所谓资产评估，是指由资产评估机构根据委托者的特定目的，遵循公允的标准，按照法定的程序和运用科学的方法，对评估基准日的资产价格进行的估算。资产评估涉及到资产评估的主体、客体、目的、程序和方法等多个要素。

(一)资产评估的主体 资产评估的主体是指由谁来对资产进行评估。资产评估是一项十分严肃的工作，应当采取规范的做法。由于资产评估直接关系到资产业务各方的权益，必须由中立的第三者来充当资产评估的主体；同时，资产评估工作涉及到各方面的专业知识(如工程技术、会计学、市场学、物价学等)，也必须由具有一定资格的专业人员和组织来担任。因此，我国《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，必须获得省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书，才能从事国有资产评估业务；对其它经济成分的资产评估，也比照《国有资产评估管理办法》执行。在西方国家，资产评估工作一般由中立的第三者来承担，资产评估机构一般可分为三种：

(1)综合机构。它们不论什么资产都可以进行评估；

(2)专业性评估机构。它们只是评估某一类资产，如机器设

备、无形资产等；

(3)管理咨询公司、财务咨询公司、会计师事务所兼营或附营资产评估业务。

(二)资产评估的客体 资产评估的客体就是需要评估的资产，它是指委托者委托资产评估机构所要评估的资产，可能是委托者的全部资产，也可能是委托者要求的某一部分或某一项资产。

(三)资产评估的目的 因为，资产评估实质上是为委托者的资产业务提供公平的价值尺度，因而资产业务不同，就构成了不同的资产评估的目的。按资产业务不同，资产评估的目的主要有以下几种类型。

(1) 以资产保值为目的的资产评估。由于通货膨胀的影响，委托者现时拥有的资产要高于其资产的历史成本。按照会计核算的基本原则，资产是以历史成本计价进行核算的，这样以较低的历史成本计算并补偿的资产损耗，就会低于资产的、较高的现时成本。为了使计算资产损耗的价格大致相当于资产的现时价格，就必须对资产的现时价格进行估算，以保证资产实物的补偿。

(2) 以资产市场交易为目的的资产评估。在资产市场上，交易双方发生价格争执而又相持不下时，就需要一个第三者评估出公平的市场价格。

(3) 以产权转移为目的的资产评估。在现代市场经济体制下，企业产权在发生着经常的变动，诸如企业租赁经营、出售企业、企业分设、合并、兼并、股份制经营、中外合资、合作经营等，都需要进行资产评估，以保障产权转移双方的合法权益。

(4) 服务于融资业务的资产评估。在企业的融资业务(发行债券、抵押贷款、典当等)中，企业负债情况必然地与企业的资产发生联系，企业的资产是企业未来偿还债务的保证，是企业取得债务的担保。因此，必须对这些债务具有担保作用的资产的价值进行评估。

(5) 以纳税和保险业务为目的的资产评估。国家对特定资源

的征税(如房产税、土地税、遗产税、捐赠税等),都是以财产本身为课税对象的。课征财产税都是以财产的现行市价作为税基的。为了保证税赋的公平合理,就需要对资产进行课征前的现行市价评估。

(6) 以经营成果评价为目的的资产评估。当企业更换经营者时,为了客观地评价经营者的经营业绩,必须对资产进行评估。

(7) 以咨询、法律事务服务为目的的资产评估。资产评估本身就是资产业务当事人对资产计价的一种咨询。这里所讲的咨询服务,是指对其它业务所涉及到的资产,为债权人、投资人、当事人所进行的资产评估,它主要包括两种情况:

①为财务会计报告提供资产市价。因为,财务会计报告是按历史成本计价的,如果财务报告的关系人有了解资产的现行市价的要求,就需要对资产进行评估;

②法律事务。当事人由于财产权益分割而发生诉讼时,如果,是因为价格方面所造成的意见不一致,为了保证法院判决的公平合理,就需要对发生诉讼的资产的价格进行评估。

(8) 适应于企业终止和破产清算的资产评估。在企业经营期满或经营不善而终止时,必须对资产进行评估,以保证正确地进行资产权益的分配。在企业破产清算时,企业要变现资产,偿还债务,分配剩余权益,也需要进行资产评估。

(四)资产评估的标准 资产评估涉及到资产业务双方的权益,必须遵循公允的价格标准。公允的价格标准,一般应符合以下要求:

(1) 根据不同的资产业务(即资产评估的目的),采取不同的价格标准;

(2) 在确定价格的组成内容(成本、费用、税金、利润等)上,必须服从于资产评估的目的;

(3) 同样的资产在相同目的、相同时点、相同地区的价格评估结果,应该是相同的。

(五)资产评估的程序 资产评估工作必须按一定的程序进行。有了科学的程序，首先，能够减少评估的误差，防止营私舞弊，保证评估质量；其次，也可以使资产评估工作有计划、有步骤地进行，提高工作效率。

(六)资产评估的方法 资产评估工作本身有一套规范的方法，它既不同于会计核算的方法，也不同于统计核算和其它业务核算的方法。资产评估的方法不仅因采用的价格标准不同而不同，也由于评估资产的理化状态以及可用资料的不同而不同。

二、资产评估的产生与发展

资产评估是随着商品经济的产生而产生，随着商品经济的发展而发展起来的。在产品产生与发展的历程一般可分为三个阶段：

(一)伴随着商品经济的产生，出现了原始的资产评估 在商品经济刚刚萌芽的氏族公社后期和奴隶社会早期，商品经济已经开始萌芽，出现了原始的资产评估。在这个时期，房地产买卖、牲畜交易以及以物抵债业务开始萌芽，在这些业务中，有时买卖双方当事人会为价格的高低而争执不下，每当遇到这种情况，它们都希望有个第三者估定一个公正的价格，并且充当中间人，第三者必须是具有较高的威望、双方都信得过的知名人士。这样，这种知名人士就相应地产生了，并充当了资产评估的角色。当然，原始的资产评估还是一种偶然的、直观的和科学的财产评估。

(二)伴随着资本主义的诞生，形成了经验的资产评估 在资本主义建立的初期，随着贸易经济的发展，对处于第三者身份的资产评估人员的需求大量增加，已经开始出现具有专业性质的资产评估人员。他们以历史的经验数据为依据，并结合本身的实践知识，开始专门从事资产评估工作。经验阶段的资产评估较原始评估具有更大的可靠性。不过，这时的资产评估还没有当今社会资产评估的规范性和科学性，主要表现在缺乏统一的方法和标准，往往

不同评估人所使用的方法和所依据的标准是不同的。

(三)随着市场经济的产生,资产评估发展为科学的资产评估 随着商品经济的发展,西方国家已经形成了市场经济体制。在市场经济体制下,资产交易已经十分活跃。为了维护交易双方的合法权益,资产评估形成了规范的程序和公允的计量标准。在理论上,它已经形成为一门独立的学科,在实践中,已经形成了专门的评估机构和专业的评估人员。这时的资产评估已经进入了科学的资产评估阶段。

在西方,美国是资产评估业最活跃的国家之一。美国的资产评估机构绝大多数采取股份有限公司的形式,它们一般股份不公开,15%~20%的股份由公司人员持有。美国的资产评估公司一般有两种类型:一种是专业资产评估公司,它们或者能够提供各个领域的资产评估服务,或者只提供某一领域的资产评估服务;二是兼营资产评估业务的其它机构,如企业咨询公司、财务咨询公司、执业会计师事务所等。在美国资产评估机构中供职的人员一般有三种:一是评估公司的经理与管理人员,它们是公司的决策人员;二是公司的公关人员,它们负责宣传公司,寻找客户;三是专业评估人员,他们具体负责评估的业务工作,一般是由取得工程师、会计师以上技术职务的人员来担任。美国的资产评估业务必须遵循统一的评估规则。评估规则是由美国资产评估协会(资产评估的民间权威组织)制定,并以公告的形式发布的。在评估规则中,既规定了资产评估公司的组织,评估人员的资格,又规定了资产评估业务的标准和原则以及从业人员的职业道德。美国的资产评估公司具有公正性和独立性,不属于官方,也不属于资产所有者的任何一方。如果,公司与客户有某种经济上的联系,公司应回避该项业务。评估公司在执行业务中,不偏不倚,以第三者身份公正地进行评估工作,不受任何其它组织和人士的制约。评估公司对评估结果负法律责任,当评估结果受到指责或怀疑时,公司有辩护权。

在我国建国后很长一段时间，实行的是高度统一的计划经济体制，虽然，没有规范的资产评估业务，但也进行过一些无意识的资产评估活动。1950年，国家颁布了新税法，规定要征收房地产税。为了实行新税法，对房产和地产按标准房价和标准地价进行了资产的计量，这应该属于资产评估活动。在对资本主义工商业进行社会主义改造时期，国家采取赎买政策，资本家将生产资料交给国家，国家给予清产定股，这也具有资产评估的特征。1962年，国民经济调整时期，部分区域将农村设队经营的拖拉机站改为全民所有制，凡社队以自有资金购买的资产要重新评定价格，入股分红，这也具有资产评估的性质。建国后，我国对企业进行的几次“清理财产、核定资金”（简称清产核资）工作，也与资产评估有某些相同之处。随着我国社会主义市场经济体制的形成和商品经济的发展，市场体系在不断的完善之中，资产市场作为要素市场得到了一定程度的发展。企业经营中的联营、租赁经营、股份制经营、中外合资经营以及企业兼并、拍卖等资产交易与产权交易业务日趋增加，必将推动我国的资产评估业务进入一个新的发展阶段。目前，我国的资产评估工作从理论到实践，从政策制定到实务操作都在不断加强，加强资产评估工作必将对我国市场经济的发展起着越来越重要的作用。但应该指出，我国经济是以公有制为基础的，整个资产评估工作是以国有资产为主体的，这是区别于西方资产评估业务的一个显著的特征。

三、资产评估与清产核资的区别

我国建国后，曾经开展过几次大规模的清产核资工作，它与资产评估工作既有区别又有联系。清产核资是“清理财产、核定资金的”的简称，就是对企业、单位的全部财产物资、债权债务进行清点、整理、估价、记录和报告。二者的相同之处表现在，都需要对资产进行清点、确认、计量和报告，程序上有某些相同之处，都存在对资产的清点、确认的环节，并且其方法也有许多

相同之处，但在计量和报告中却存在严格的区别。它们之间的区别主要表现在以下几个方面：

(1)估算目的不同。清产核资的目的是摸清家底，办理资产盘盈、盘亏、调拨、报废等清理转帐手续，做到帐实相符，是企业加强管理和严格经济核算的需要；而资产评估的目的是为了适应产权变动和产权交易的需要，通过估算资产价值，保证资产保值增值，促进资产合理流动和优化组合，达到维护交易双方合法权益的目的。前者注重的是资产的静态存量的估算，后者注重的是在资产发生动态变化时的流量价值的估算。

(2)估算主体不同。清产核资是按照国家的安排，由企业、单位自身进行的一项工作；而资产评估是由国家(或社会)批准(或公认)的机构和具有评估资格的人员来承担的，资产评估的主体不是资产的当事人，而是独立公正的第三者。

(3)估算方法不同。清产核资工作没有严格的程序和方法，所使用的方法一般是点验、过磅等计算其实有存量；而资产评估工作是有着法定标准和规定程序的一项极为严格的工作，存在着不同的计价标准和科学的方法。前者只是一种任意性规范，而后者却有着严格的法律规范。

(4)计量尺度不同。清产核资只是考虑资产本身的价值，计价所遵循的原则主要是历史成本原则；而资产评估不但要考虑资产的历史成本，而且更重要的要考虑资产的现行市价，不但考虑资产本身的价值，更要考虑资产的未来使用效益和资金的时间价值。

1.2 资产评估的特点

一、公正性

资产评估的公正性是指资产评估工作要遵循客观的价值规

律，尊重客观事实，不带任何随意性和任何偏见，服务于资产交易业务的作用，不能服务于利益冲突的资产当事人任何一方的需要，站在中立的立场上，不偏不倚，按照公平的价值尺度，提供公允的评估结果，以维护资产业务当事人双方的合法权益。资产评估工作要求评估人根据资产业务的特定目的，依据国家有关法律、政策和规定，按照规定的或公允的标准，对评估资产的市场价格以及预期收益做出公正的评定和估价，评估人员必须遵循职业道德，不受任何资产业务当事人的影响、物质和精神上的引诱，这是保证所评估资产价值客观、公正的重要前提。

二、现实性

现实性是指资产评估要以评估基准日为时间参照，按照这一时点的资产实际状况对资产进行评估。所谓资产评估的评估基准日，实质确认资产、评估价格的基准时间。由于资产是处在不断的运动和变化之中的，资产的数量、结构、状态和价格也就处在不断的变化之中。因而，资产评估只能评估某一时点的资产状况，它不能完全反映这一时点以前或以后的资产状况。为了有效地进行资产评估工作，使评估结果具有可解释性，便于客户和公众利用评估结果，资产评估必须确定评估基准日。评估基准日是以“日”为时间点，一般应选择与资产业务或评估作业时间相接近的时点。资产评估的现实性主要表现在以下三个方面：

(1)资产评估直接以现实存在作为资产确认、估价和报告的依据，不与过去的业务相联系，只需要说明当前资产的状况，而不需要说明为什么形成这一状况，以及如何由过去的状况变为了现在的状况。

(2)以资产的现实状况为基础反映资产的未来状况。

(3)强调客观存在性，凡是形式上存在而实际上已经消失者，不应承认其形式上的存在，凡是形式上不存在而事实上存在者，应承认其事实上的存在。

三、市场性

由于资产评估产生于商品经济和市场交易，因而，市场性是资产评估的最显著特征。这就要求，对资产的计价、确认、计量和报告必须模拟市场条件，并且评估结果要接受市场的检验。因为，资产评估的目的多数情况下，是服务于资产的有偿转让，所以，资产评估的实质是以要素市场和资本市场作为参照系，对资产的价格属性赋予新的描述。即使有的资产业务不直接进入市场活动，如资产保值、纳税活动、抵押担保等，其价格尺度也是取决于市场的。因此，资产评估不可能离开市场而得出公认的评估结果。

四、预测性

资产评估的预测性是指用资产未来状况的潜能来说明资产的现时价格，例如，使用收益现值法评估的资产的价格，就是在科学预测资产的未来收益能力的前提下，用资产的未来收益能力来说明资产的现时价格；再如，在对固定资产的评估中，可以用资产的预期使用年限，来说明固定资产的重置净价。因此，预测性也是资产评估的一个重要特点。

五、咨询性

资产评估的咨询性有两层含义，一是资产评估结论是为资产业务提供的专业化的估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对评估结论本身合乎技术规范和道德规范负责，而不对资产业务双方的定价负责。事实上，资产评估为资产交易双方提供的估价，仅仅是当事人在谈判中出价或要价的参考，最终以什么价格成交，还取决于双方讨价还价的本领。二是资产评估作为职业化的专家活动，是社会分工的一个专业，由于评估者是这一方面的专家，拥有大量的资产信息，能够为资产交易业务提

供意见，并为优化资产业务提供服务。

六、科学性

资产评估的科学性也有两层含义，一是资产评估是由专门机构和专门技术人员来承担，具有很强的专业性；二是资产评估要根据评估内容和评估目的，选择规范的计价标准，采用科学的评估方法。资产评估的科学性，是资产评估起到公平价值尺度和评估结果有效性的保证。

七、综合性

资产评估的综合性，也有两层含义，一是评估人员必须具有综合的知识，资产评估是科学、独立的专业分支，要求具有综合知识的专业人员担任，他们既要具有法律、财务、会计、统计方面的专业知识，又要懂得工程技术方面的知识，仅仅掌握法律、会计或工程技术单方面知识的人员是不能从事资产评估工作的。二是评估过程具有综合性，它既要研究资产的现实状态、交易条件、交易时间、新旧程度、资产用途、未来收益能力等有关资产本身各方面的问题，又要研究保证资产有效发挥作用的各種外部条件(如要研究经济性损耗等)，因此，资产评估过程也是一项综合性的工作。

1.3 资产评估的理论基础和假设

一、资产评估的理论基础

我国资产评估工作必须在马克思主义经济理论指导下，广泛吸收西方国家先进的方法和经验。马克思主义经济理论对于资产评估工作的指导，主要表现在以下几个方面。

(一)劳动价值论 马克思主义劳动价值论指出：劳动的二重性

决定商品的二重性，商品价值是由社会必要劳动时间决定的，商品的价格必须以商品价值为基础，同时商品的价格又背离商品的价值，在商品价值上下浮动。决定商品价值的社会必要劳动时间，是指在正常生产条件下，在社会平均劳动熟练程度下，制造某种使用价值所需要的劳动时间，社会必要劳动时间不是永恒不变的，它将随着社会技术的进步、劳动条件的改善以及劳动者技能的提高等发生变化，进而引起商品中的价值量发生变化，其价格也会发生相应的变化。

劳动价值论对资产评估工作具有重要的指导作用。资产评估本质上是以资产的原始价值为基础，对资产的现时价值进行的计量。在资产评估中，测定商品的现时价值，必须将资产置于商品价值的动态变化中来考察。要注意不同时期，由于技术进步、生产条件改善等引起的社会必要劳动时间的变化以及商品的价值量的变化，进而判断商品价格的变化。它不但要求我们注意现在生产的产品的那种变化，而且更重要的要注意过去生产的产品在今天的条件下价格的变化。因此，在资产评估中一定要运用马克思的劳动价值理论，全面分析被资产价值及价格的变化因素，以准确评估资产的现时价格。

(二)社会再生产补偿理论 马克思在论述社会再生产补偿理论时指出，生产过程中所耗费掉的生产资料必需得到足额补偿，这种补偿包括实物补偿和价值补偿两种形式。在社会再生产中，价值补偿是实物补偿的准备和保证，实物补偿是价值补偿的延伸和目的。

在会计理论和实务中，固定资产的价值是通过定期计提折旧的形式计量其损耗价值的。由于固定资产的使用时间较长，在这个较长的时间内，各种情况会发生变化，各种复杂的因素影响到其损耗程度，进而影响到各期计提折旧数额的确定多少才算合理，以及如何正确计量固定资产的净值等问题。如果，计量的折旧额不准确，必然影响到固定资产价值的回收，影响到固定资产