

经营管理丛书

资产评估 基础知识

郑响如 史安娜 编著

高等学校
干部培训
教材

高等学校
干部培训
教材

3.17

水利电力出版社

郑响如

PDG

96
F123.17
107
乙

高等学校、干部培训教材

经营管理丛书

资产评估基础知识

郑响如 史安娜 编著



水利电力出版社

C515604

新平知

PDG

(京)新登字 115 号

高等学校、干部培训教材
经营管理丛书
资产评估基础知识
郑杓如 史安娜 编著

*

水利电力出版社出版、发行
(北京三里河路 6 号)
各地新华书店经售
北京市京东印刷厂印刷

*

787×1092 毫米 32 开本 6.875 印张 149 千字
1995 年 10 月第一版 1995 年 10 月北京第一次印刷

印数 0001—6900 册

ISBN 7-120-02256-3/F·20

定价 8.00 元



内 容 提 要

本书较全面地介绍了资产评估的基本知识和实务工作。内容包括有形资产（固定资产、流动资产、房地产、有价证券、专项资产、资源性资产等）和无形资产（专利、商标等工业产权、专有技术、租赁权、许可证、顾客关系、商誉等）评估的基本理论、基本方法、操作内容、操作程序等。



前 言

中国共产党第十四次代表大会的报告中明确指出：“继续大力发展商品市场特别是生产资料市场，积极培育包括债券、股票等证券的金融市场，发展技术、劳务、信息和房地产等市场，尽快形成全国统一的开放的市场体系。”建立社会主义市场经济体制的中心环节是要转换国有企业特别是大中型企业的经营机制。把企业推向市场，是重新构造公有制基础上的社会主义微观经济必不可少的步骤，也是企业实行股份制的土壤和基础。在社会主义市场经济体制下，各类企业的产权关系将走向明晰化、规范化、科学化，企业将越来越经常地进行各种资产业务，这些资产业务活动一方面表明资产评估日益重要，另一方面也对资产评估人员的专业素质提出了越来越高的要求，为此我们编写了本书。

本书的内容包括企业资产评估的各个方面，实用性和可操作性强，既可作为高等院校有关专业的教科书，也可作为经济管理部门和企业有关人员的自学参考书。

本书在编写过程中受到了有关专家的指点，并参阅了有关文献，在此一并致谢。

由于时间和水平有限，错误和不当之处在所难免，希望读者批评指正。

编 者

1995年5月



目 录

前 言

第一章 资产评估基础.....	1
第一节 资产和资产评估的基本概念.....	1
第二节 资产评估的九大要素.....	5
第三节 资产评估的标准.....	9
第四节 资产评估的组织和程序.....	13
第二章 资产评估的基本假设和基本方法.....	19
第一节 资产评估的基本假设.....	19
第二节 资产的时间价值.....	21
第三节 资产评估的基本方法.....	30
第三章 固定资产评估.....	37
第一节 概述.....	37
第二节 固定资产折旧计算.....	42
第三节 机器设备的评估.....	47
第四章 流动资产评估.....	55
第一节 概述.....	55
第二节 外购材料的评估.....	64
第三节 在制品和产成品的评估.....	69
第四节 货币及结算资产的评估.....	76
第五章 房地产评估.....	84
第一节 概述.....	84
第二节 房地产价格的构成和影响因素.....	93
第三节 土地价格评估.....	97
第四节 房产价格评估.....	103
第六章 有价证券及专项资产的评估.....	113

第一节	概述	113
第二节	债券的评估	117
第三节	股票的评估	125
第四节	专项资产评估	134
第七章	资源性资产的评估	143
第一节	概述	143
第二节	资源性资产的价格	147
第三节	资源性资产评估概述	149
第四节	土地资源资产的评估	153
第五节	矿藏资源资产的评估	156
第六节	森林资源资产的评估	158
第七节	水资源资产的评估	159
第八章	无形资产评估基础	162
第一节	概述	162
第二节	无形资产评估的涵义和特点	166
第三节	无形资产的计价和评估方法	168
第四节	无形资产的经济寿命分析	173
第九章	主要无形资产的评估	179
第一节	知识产权和专有技术的评估	179
第二节	租赁权价值的评估	184
第三节	进出口许可证的评估	189
第四节	顾客关系的评估	194
第五节	商誉的评估	196
第十章	资产评估结果的处理	199
第一节	资产帐务处理的原则	199
第二节	无形资产帐务处理方法	201
第三节	资产评估报告	203
参考书目	211

第一章 资产评估基础

随着改革开放的进一步深入，社会主义商品经济得到了蓬勃发展。在全国范围内，如雨后春笋般地涌现出许多企业。这些企业以各种所有制形式出现，如全民、集体、个体、私营、中外合资等。不仅如此，企业承包、租赁、抵押经营，股份经营，中外合资合作经营，企业兼并、合并和买卖等各类资产业务也日益迅速地开展起来。所有这些，都表明我国社会主义市场经济的发展已经达到了一个新的阶段。在这个阶段，要素市场和产权交易市场的发展、形成及提出的问题和取得的成就，是几年前人们想不到或者不敢想的。如何正确地评估企业资产？如何合理地确定资产价格？如何保证生产要素的优化配置？如何把握企业资产的合理流动？这些问题不断地摆到越来越多的经营管理人员面前。同时，资产评估对于优化国有资产管理，促进国有资产的保值增值，维护国有资产所有者和经营者的合法权益，也具有极其重要的意义。

第一节 资产和资产评估的基本概念

一、什么是资产

什么是资产？资产是会计学的基本概念。会计学认为，资产是一种能以货币计量的经济资源，包括各种财产、债权和其他权利，这种经济资源能为拥有者或控制者带来经济上的好处。

什么是企业资产？企业资产是指对企业的目前和未来经

营有用处的任何东西，这种东西带来的好处归属于企业。企业资产可以是货币的，也可以是非货币的；可以是有形的，也可以是无形的；所有权可以为企业所拥有，也可以不为企业可拥有。总之，任何东西，只要它们有助于企业目前和未来的经营，企业有权而且不必再负担什么费用就能使用它们，这种东西就构成企业的资产，并且在会计上也就把它们作为企业资产来处理。

资产通常可以分为有形资产和无形资产。有形资产分为固定资产、流动资产、长期投资、专项资产等；无形资产可以分为可确指的和不可确指的，外部购入的和内部开发的以及知识产权、专有技术、行为权力、对物产权、公共关系等。资产还可以分为递延资产和其他资产。

有形资产是指具有实物形态的资产。

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，并在使用过程中保持原来物质形态的资产，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年或者超过一年的一个营业周期内变现或者耗用的资产，包括现金及各种存款、短期投资、应收及预付款项、存货等。

短期投资是指各种能够随时变现、持有时间不超过一年的有价证券以及不超过一年的其他投资。应收及预付款项包括：应收票据、应收帐款、其他应收款、预付货款、待摊费用等。

存货是指企业在生产经营过程中为销售或者耗用而储存的各种资产，包括：商品、产成品、半成品、在产品以及各种材料、燃料、包装物、低值易耗品等。长期投资是指不准备在一年内变现的投资，包括股票投资、债券投资和其他投资。

无形资产是指企业长期使用而没有实物形态的资产，包括：知识产权、专有技术、行为权力、对物产权及其他无形资产等。无形资产既然是一种没有物质实体的资产，它就必定与其他资产一样能为企业或所有者带来收益，同时，它又与一般的资产有所不同，它是“无形”的，也就是通常所说的没有物质实体。这里必须强调，无形资产虽然没有物质实体，但并不等于说它是虚空的，实际上，任何一种无形资产都必须依附于某种物质实体才能为所有者带来收益。

我国对无形资产的认识较晚，以前会计对资产进行核算时都没有把无形资产考虑进去，人们对无形资产的认识比较模糊。国外虽然对无形资产认识较早，但迄今为止并没有一个公认的定义，通常用实例来解释。但是，无形资产是企业拥有的资产这一点是得到公认的，如要进行资产评估，无形资产应该作为评估对象。

那么，无形资产的涵义到底应该如何界定呢？我们认为，无形资产是指没有物质实体，但必须依附于物质实体才能为企业或所有者长期带来收益的资产。

关于无形资产的具体内容，我们将在本书的后续章节中介绍。

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。

其他资产是指除以上各项目以外的资产。

主要的企业资产如图 1-1 所示。

二、什么是资产评估

和通常的商品一样，资产具有价值和价格。资产价值量的大小，由生产它的社会必要劳动时间决定。资产的价格以资产的价值为基础，并受市场供求关系和其他因素的影响。资

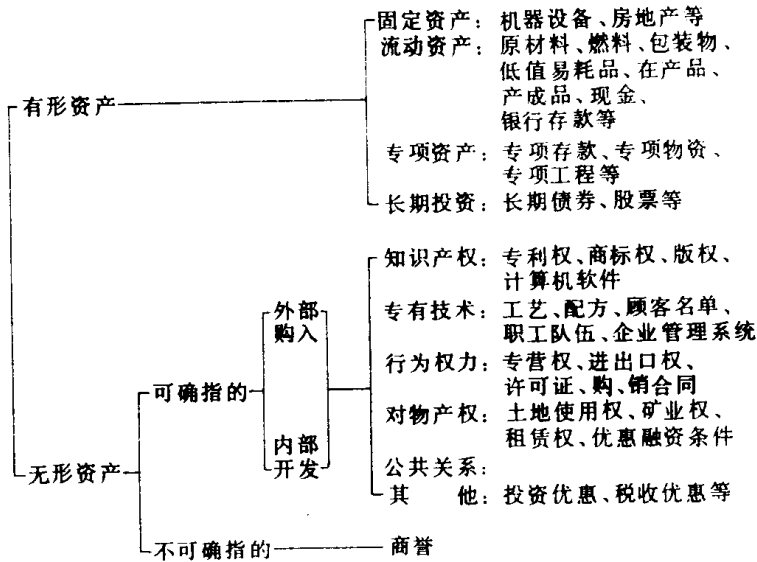


图 1-1 主要的企业资产构成图

产与通常的商品相比较，也有一些特殊性：资产在使用过程中会不断发生各种有形磨损和无形磨损，从而使资产的价值量逐渐减少；资产都能使拥有者获得收益，尤其是有的资产为拥有者带来的收益会大大高于拥有者购置该项资产时的投入；有的资产受时间影响较大，不同时期购入同样的资产所需的投入大不相同。因此，与确定通常商品的价格相比，确定资产的价格比较困难。

在现实经济生活中，资产的价格能否以购置该项资产时的实际投入来计算呢？或者说，资产的价格能否简单地以该项资产的帐面价格来计算呢？答案是否定的！换言之，当发生资产业务时，必须重新确定资产的价格。为了重新确定资产的价格，就需要对资产价格进行评估。这里需要注意的是：资产评估本身并不是目的，确定资产的价格也不是最终目的，

最终目的是为了能够进行各种资产业务。总之，为谋求企业效益，人们需要进行各种资产业务，为了进行各种资产业务，人们需要确定资产的价格，为了确定资产的价格，人们需要对资产进行评估。

各种资产业务都会涉及到资产产权的使用、转移、改变或重组，这就决定了在确定资产价格时不能随意进行，必须由专门的机构和人员依据国家有关法律、法规、政策及资料，根据特定的目的，遵循一定的原则、程序和标准，运用科学的、可行的方法，以统一的货币为单位来进行。

第二节 资产评估的九大要素

只有发生资产业务时才需要进行资产评估，而各种资产业务总要涉及资产产权的使用、转移、改变或重组，所以资产评估是一门涉及多个主体（资产所有者或拥有者或控制者）的、政策性很强（资产评估不能随意进行，必须由专门的机构和人员依据国家有关法律、法规、政策及资料，根据特定的目的，遵循一定的原则、程序和标准，运用科学的、可行的方法，以统一的货币为单位来进行）的科学。这门科学包含着以下九大要素：

一、资产评估的目的

资产评估的目的可以分为两种，一般目的和特定目的。资产评估的一般目的是为了正确如实地反映资产价值及其变动，保障资产损耗得到足额补偿，维护资产所有者和经营者的合法权益，推动资产的合理流动，实现国有资产的优化管理，巩固和发展社会主义公有制经济基础，发展生产力和社会主义市场经济。资产评估的特定目的是指资产评估在各种不同的经济行为中，或者在各种不同的资产业务中，如何确

定评估对象和计价标准的前提。资产评估的特定目的与评估对象、计价标准之间具有相互匹配的特点。市场经济条件下资产评估的目的主要有：资产保全的需要，产权变动的需要，满足纳税的需要，单项资产交易的需要，满足融资业务的需要，满足企业破产清算的需要等。

二、资产评估的主体

资产评估的主体是指由谁来进行资产评估，包括评估机构和人员两个方面。在西方国家，资产评估工作一般是由中立的民办资产评估公司，或注册挂牌的评估师承担。资产评估工作，政策性强，业务量大，技术复杂。评估结果是否真实、准确，直接影响到资产所有者和经营者的合法权益。显然，资产评估工作应该由具备实际能力，配备各类评估技术人员，并能对资产评估结果承担法律责任的社会中介机构来承担。资产评估机构大致有三种：综合评估机构、专业性评估机构、管理咨询公司、兼营或附营资产评估工作的会计师事务所。我国目前的评估主体主要有三种形式：①资产权益一方；②由权益各方和企业主管部门以及相应职能部门共同组成的评估小组；③相对独立的专业评估机构，主要包括有评估资格的会计师事务所，财务会计咨询公司、资产评估公司等，或经国有资产管理部门认可的临时评估机构。

三、资产评估的客体

资产评估的客体又叫做资产评估的对象，是指被评估的资产。作为资产评估对象的资产可以是有形资产，也可以是无形资产；可以是单项资产，也可以是总体资产。需要注意的是：当单项资产组合成企业时，作为企业总体资产的效能是不能完全由那些构成企业总体的单项资产的效能简单汇总来说明的。也就是说 $1+1$ 不等于 2 。因此，单项资产的价格

总和，通常不等于企业作为总体资产的价格。

四、资产评估的标准

资产评估的标准是指关于资产计价所适用的价格类型的法则，或者说是指资产的价格种类。资产评估标准的区别标志着资产评估的质的区别。评估标准不同，评估结果和适用范围也不同。资产评估标准是客观的、公允的，有的还是由国家法律明确规定的，在评估中不能随意选择，否则就达不到资产评估的特定目的。国际上通用的价格标准有历史成本、资本现值、清算价格、可变现净值等。我国现行的评估计价标准大致有以下几种：收益现值标准，重置成本标准，现行市价标准，清算价格标准以及国家规定的其他评估标准。

五、资产评估的依据

资产评估的依据主要是指法律依据和资料依据。为了促进国有资产保值增值，防止国有资产发生不应有的损失，保证社会主义公共财产不受侵犯，使评估工作规范化、科学化和制度化，国务院颁布的《国有资产评估管理办法》对资产评估机构、评估对象、范围、原则、计价标准和方法、程序等都作了较明确的规定，这是当前开展资产评估工作的法律依据。企业有关资产的会计资料、技术资料、价格资料、资产清册等是资产评估的资料依据。资料依据又称为计价依据。

六、资产评估的方法

资产评估的方法是指资产确认、计价、报告的技术思路和法则。由于资产评估目的、评估对象和评估标准的不同，而且在资产评估中受实际可用资料的约束，资产评估方法与资产评估的目的、对象和标准之间存在着相互适应的问题。资

产评估的基本方法主要有：重置成本法、现行市价法、收益现值法和清算价格法等。

七、资产评估的范围

资产评估的范围是指那些必须进行资产评估工作的经济活动形式，主要包括：①兼并、承包、租赁、联营、股份经营和抵押贷款、经济担保；②拍卖、出售资产（包括资产折股出售）；③同外商合资经营或者合作经营；④经营情况评价、结算清理、破产清算；⑤其他依照法律、法规规定或当事人认为需要进行资产评估的经济行为；⑥国有资产管理部门根据管理需要，决定对某些单位占用的国有资产进行评估。

八、资产评估的程序

资产评估的程序是指按资产评估工作的客观要求及评估工作开展的逻辑顺序而安排的资产评估工作的具体步骤和环节。我国国有资产评估的程序定为申报立项、资产清理、评定估算、鉴证确认四个环节。这四个环节相互依赖、相互联系、相互制约。没有申报立项就不能对资产进行清查，没有经过资产清查就不能进行评定估算，没有评定估算就使验证确认失去了依据。因此，资产评估的实际操作和管理工作都必须遵循这个程序。

九、资产评估的基本原则

我国资产评估的基本原则包括：法规性原则、真实性原则、科学性原则、公正性原则、独立性原则等五大基本原则。法规性原则是指资产评估要执行有关法律、法规、制度和政策的规定；真实性原则是指对资产评估一定要在通过清查资产弄清资产数量并核对帐目的基础上，采用合理的价格进行。评估出来的资产价值要真实可靠；科学性原则是指资产评估要依据评估的内容和所处的前提条件，采用相应的评估方法，

使评估反映实际情况；公正性原则是指在资产评估中，要以客观、公正的立场，使评估结果合理，正确处理各方面的经济关系，并为各方所接受；独立性原则是指评估机构和人员要保持应有的独立性。他们应根据国家法律政策和客观资料，对被评估资产独立地作出评定，而不受外部干扰。资产评估的报酬，应以评估工作花费的劳动量为依据，而不能和评估资产的价值大小挂钩。

第三节 资产评估的标准

资产评估的标准是指关于资产计价所适用的价格类型的法则，或者说是指资产的价格种类。资产评估标准的区别标志着资产评估的质的区别。评估标准不同，评估结果和适用范围也不同。资产评估标准是客观的、公允的，有的还是由国家法律明确规定的，在评估中不能随意选择，否则就达不到资产评估的特定目的。国际上通用的价格标准有历史成本、资本现值、清算价格、可变现净值等。我国现行的评估计价标准大致有以下几种：收益现值标准，重置成本标准，现行市价标准，清算价格标准以及国家规定的其他评估标准。

资产评估的标准其实就是资产评估的计价标准，或者说就是资产评估的价值尺度。由于在资产评估中对资产的价值确认可以从多个角度来进行，所以资产的价格存在着多种类型。对同样的资产，从不同的角度进行评估，评估结果即资产的价格并不相同。那么到底用哪一个价格作为评估的结果才是合理的呢？这就要根据资产评估的标准来确定。根据我国国有资产管理的要求，并结合国际上资产评估的惯例，常用的资产评估标准有五种。现将它们的主要含义以及适用范围分述如下。

一、历史成本标准的主要含义和适用范围

1. 历史成本标准的主要含义

历史成本标准指在资产评估时，将需要评估的资产在购建时所实际支付的货币资金或其等价物作为计价标准。也就是用资产评估对象的帐面价值作为计价的标准。

2. 历史成本标准的适用范围

在资产评估中采用历史成本标准必须明确，这种标准对货币作为“币值不变”的假定。实际情形当然不是这样，实际情况下，货币的币值经常发生变动。由于采用历史成本标准评估资产比较方便，评估费用相对较低，所以在物价比较稳定的前提下仍然可以采用这种标准。

二、重置成本标准的主要含义和适用范围

1. 重置成本标准的主要含义

重置成本指假设在资产评估的“评估基准日”重新购置该资产，并以重新购置该资产所需花费的费用作为成本。重置成本可分为复原重置成本和更新重置成本两种。复原重置成本是指用与被评估资产相同的材料、相同的建筑或制造标准、相同的设计和技术条件，等等，以现时价格建筑或制造相同的全新资产所需的成本。更新重置成本是指利用新式材料、最新建筑或制造标准、设计或技术条件等，以现时价格建筑或制造与被评估资产同样或同等功能资产的成本。

重置成本标准是指按照重置成本方法确定了资产的重置成本后，用这种成本减去有形损耗、功能损耗和经济损耗等各种损耗来确定资产评估价值的一种资产计价标准。按这种标准，资产评估价值是企业正常的营运过程中，拥有的资产与新资产相比折算之后的货币额。这个货币额通常叫做重置折余价值。