



主编：张鸿应

资产评估 理论与实践

中国财政经济出版社

资产评估理论与实践

张 鸿 应 主 编

兵器工业出版社

1992

(京)新登字 049 号

内 容 提 要

本书是在充分借鉴国内外有关理论知识与经验,特别是在认真总结江苏省近年来资产评估实践的基础上编写而成的。首先,本书对资产评估的概念、工作程序、计价标准及方法、准备工作等内容作了深入浅出的阐述;其次,对各类资产的评估运用具体实例详加说明;最后,还简略介绍了国外资产评估实践的基本情况。本书理论与实践相结合,结构严谨,通俗易懂,可操作性强。

本书可供企事业单位的资产评估人员、经济管理理论工作者、大专院校有关专业师生参考。

资 产 评 估 理 论 与 实 践

张 鸿 应 主 编

兵器工业出版社出版发行

(北京市海淀区车道沟10号)

各地新华书店经销

溧水县第二印刷厂印刷

开本:787×1092毫米 1/32 印张:11.875 字数 260 千字

1992年2月第1版

1992年2月第1次印刷

印数:1~6000

定价:5.90元

ISBN 7-80038-482-9/F·35

搞好資產評估
促進改革開放

姜其浩
五九
十月



序

随着经济体制改革的不断深入,社会主义有计划商品经济的发展,中外合资、合作、股份经营等多种经济形式的涌现,和承包、租赁等多种经营方式的兴起,资产作为重要的生产要素,以各种形式在企业 and 不同所有制性质的经济组织之间流动、组合,这已成为正常的经济活动。因此,资产评估也就成了一项重要而必不可少的工作,特别是在当前对于加强国有资产管理,保护国有资产正当权益,提高国有资产的经营使用效益,巩固和发展社会主义公有制经济具有重大的现实意义和深远的历史意义。资产评估在我国尚处于初始阶段,是一门新的学科,因此迫切需要加强这方面的理论研究和探索。我们在借鉴国外资产评估经验的同时,还需根据我国的实际情况,对之加以消化、吸收和发展。

《资产评估理论与实践》一书,是在借鉴了目前国内外大量的理论知识和经验的基础之上,并总结了我省近年来评估实践编写而成的,是集理论与实践于一体的好书。该书具有这样几个特点:一是系统性强,全书十一章,编排科学,前后连贯,融为一体,结构严谨。二是理论性强,全书对资产评估所涉及的一系列基本概念,均从理论上作了较具体和通俗的阐述,观点鲜明,通俗易懂。三是实用性和可操作性强,本书对资产评估的基本程序和方法,均结合我国实际情况,作了具体介绍。对各类资产评估都以实例加以说明,清楚明了。此外,书

中还专辟一章,详细介绍了国外在资产评估中常用的方法、实例。对于广大国有资产管理工作者和从事资产评估的同志具有重要的参考价值和指导意义。当然,这本书只是探索和起步阶段的一个总结,难免会有一些不足和缺陷的地方。然而,只要勇于实践,勤于研究,我们的资产评估工作一定会得到进一步的发展,我们的事业一定会充满希望。

现在,我借此书的出版之际写上几句话,以表达我的良好祝愿。

施学道

1991.9

前 言

资产评估既是加强国有资产管理、提高国有资产运营效益的一项重要基础工作,也是治理、整顿、深化改革的重要内容。资产评估作为一门学科,其理论和实践在国外已有相当程度的发展,但在我国尚处于探索和起步阶段。目前,随着经济体制改革的深入,资产流动和重新组合的日益频繁,资产评估已成为经济活动中不可缺少的重要手段。为了满足广大资产评估人员、国有资产管理工作者、企业管理人员、财经院校学生学习和工作的需要,促进和推动资产评估理论的研究,指导评估工作的实践,逐步实现资产评估的科学化和规范化,我们借鉴了国内外有关资产评估的理论与方法,结合我们在实际工作中的体会,编写了一套资产评估的培训讲义,这套教材先后在江苏省会计师事务所和审计事务所举办的七期资产评估培训班上试用,都收到了较好的效果。现在原有讲义的基础上进行修改充实,定名为《资产评估理论与实践》正式出版。

本书在编写过程中,得到了多方支持和帮助,省财政厅厅长姜其温同志对本书的编写十分重视和关心,为本书题了字;省财政厅副厅长施学道同志给予了热情支持,并为本书作了序;省会计师事务所、省审计事务所等单位为本书的编写提出了许多宝贵的建议;华东工学院出版部的同志为本书的编辑出版付出了辛勤的劳动。在此一并表示感谢。

在编写过程中,我们还吸取了国内外对资产评估方面的最新研究成果。因篇幅有限,在引用时未一一注明出处,在此深表歉意和致谢。

参加本书编写的人员有:张鸿应(第一、二、四章)、谢禹(第三章)、严晓建(第五、八、十一章)、郭长兵(第六、七、十章)、周成达(第九章)。张鸿应同志担任全书主编,对全书进行统稿、审核修改和总纂定稿。

由于水平有限,加之我国资产评估工作正处在探索、研究和发展之中,新问题不断出现,因而在编写上难免有许多不足之处,在此诚恳地希望广大读者提出宝贵意见。

编者

1991年8月10日

目 录

序	I
前言	III
第一章 资产评估概述	1
第一节 资产评估的概念	1
第二节 资产评估的特点、对象和范围	11
第三节 资产评估的原则和意义	16
第四节 资产评估的组织管理	22
第二章 评估工作程序	29
第一节 申报立项	29
第二节 资产清查	38
第三节 评定估算	40
第四节 验证确认	46
第三章 资产评估的计价标准及方法	50
第一节 资产评估计价标准、评估方法及评估特定目 的之间的相互关系	50
第二节 资产评估方法的基本思路	55
第三节 资产评估方法具体应用	79
第四章 资产评估的准备工作	86
第一节 资产评估工作方案的制定	86
第二节 资产评估资料的搜集	91
第三节 资产评估资料的分类与整理	100

第四节	资产评估表格的设计和使用·····	103
第五章	流动资产评估 ·····	128
第一节	流动资产的分类及其评估的特点·····	128
第二节	流动资产的清查核实·····	131
第三节	流动资产的实际评估·····	134
第六章	固定资产评估 ·····	146
第一节	固定资产的范围、特点及评估前的准备 工作·····	146
第二节	房屋建筑物评估·····	150
第三节	机器设备评估·····	161
第四节	土地评估·····	172
第五节	其他固定资金项目的审核评估·····	184
第七章	无形资产评估 ·····	188
第一节	无形资产的基本概念·····	188
第二节	无形资产价值的评定估算·····	196
第八章	其它资产的评估 ·····	203
第一节	专项资产的评估·····	203
第二节	资源性资产的评估·····	212
第九章	企业资产总体评估 ·····	216
第十章	资产评估结果的汇总计算及会计处理 ·····	228
第一节	企业净资产额的计算·····	229
第二节	资产评估结果的会计处理·····	233
第十一章	国外资产评估实践 ·····	244
第一节	资产评估的价值观念·····	244
第二节	国外资产评估实例·····	250
附录	·····	287

第一章 资产评估概述

在现实生活中,资产是人们赖以生存的手段,而如何管好用好资产,使其更好地为人类造福,则一直是人们追求的目标。资产评估正是一种有助于提高资产使用效益的管理技术手段,在现代商品经济中起着巨大的作用。

科学地对资产进行评估,可以如实地反映资产的价值量及其变动,推动资产的合理流动,优化配置和有效地节约使用,保障资产的保值和增值,维护资产所有者和经营者的合法权益,巩固和发展社会主义公有制经济基础;同时,它又是资产管理的基础工作,是资产管理工作的的重要组成部分,它对治理整顿、深化改革、扩大开放、优化资产管理、发展社会生产力和社会主义商品经济具有深远的意义。

资产评估是一门技术性很强的学科,它既包括评估的理论问题,又包括评估的技术问题,涉及企业、事业单位、政府部门、群众团体和个人,应用范围也相当广泛。本章拟从宏观角度对资产评估进行概括性论述。

第一节 资产评估的概念

一、什么是资产

资产是会计学中的基本概念。长期以来,我国会计学界把

资产视为“资金运用”的同义语,其具体表现为对固定资产,流动资产,专项资产等概念的运用。这种定义有其明显的局限性:第一,强调资金的实际投入(或运用),认为资产是资金的占用形式,似乎没有资金的投入(或运用)便没有资产。这样就把象商誉、优越的地理位置、先进技术和先进的管理经验等这种没有直接资金耗费的无形资产排斥在资产范围之外;第二,强调单个资产,忽视由单个资产所组成的整体资产,把区别于单个资产的整体资产排斥在资产范围之外。因此,会把资产看成是资金运用的同义语,是在产品经济条件下所形成的一种资金概念,不能适应有计划的商品经济的需要。

我们认为,资产是指有货币价值的实物财产或权利,包括有形资产和无形资产、单个资产和整体资产。

二、资产评估的含义

简言之,资产评估是依据一定的程序、原则,运用特定的方法重新确定资产价格的一项工作。

具体地说,所谓资产评估,是由专门的机构和人员,依据国家有关法律、法规、政策和资料,根据特定的目的,遵循一定的原则、程序和标准,运用适当的方法,以统一的货币为单位,对资产进行评定估价。

要全面了解和掌握资产评估的含义,需要对这里所提的“资产”和“评估”做一些具体分析。

资产评估是和商品经济相联系的一个经济范畴。资产,通常就是指财产或财富。但是在资产评估中所说的资产,就其社会属性而言,它是本金化了的财产,不能把它简单地当作一般意义上的财产或财富来对待。因为作为评估对象的资产,绝大

部分是用于经营的资产,这种资产的显著特征是:当把它作为生产资料同劳动力相结合时,就具有转移旧价值和创造新价值的功能;当把它作为生活资料用于人们生活消费时,就可以实现劳动力的再生产。显然作为一般的财产或财富是没有这种功能的。对评估,也应以发展的眼光来对待。人们习惯上认为的评估是指有实物形态的有形资产实体价值的评价,而现在所说的评估含义却已经远远超出了这个范围,它不仅包括对有实物形态的有形资产的评估,也包括对没有实物形态的无形资产的评估;不仅包括对资产实体价值的评估,也包括对资产预期收益能力的评估。更何况现在所说的评估已经不是过去那种人们常见的“直观评价”或“经验估价”,而是根据特定的目的,依据法定标准和程序,运用科学方法进行的规范化、科学化的评估。

三、资产评估的产生与发展

(一) 资产评估发展的三个阶段

资产评估,作为商品经济的一个范畴,在历史上很早就已出现了。据考察,资产评估的产生和发展大体上经历了三个阶段。第一阶段为原始评估阶段。原始评估是对财产偶然的、直观的评价,是资产评估的最早形式。它产生于原始社会向奴隶社会过渡时期。历史上资产评估的最初出现,同房地产的买卖、牲畜的交易和以物抵债等经济行为有直接联系,因为房屋、土地、牲畜等财产是最早与人类生存息息相关的重要物资财富。在社会生产力发展到一定阶段上出现了商品生产和商品交易以后,人们把房屋、土地、牲畜等财产也作为商品进行买卖。在这些财产交易过程中,买卖双方都期望有个第三者出

面说公正话,以公平价格成交,这时充当这种角色的,一般都是双方熟悉并能信得过的人,这种人实际上扮演了类似现在评估员的角色。原始评估具有直观性、偶然性和非专业性的特点。第二阶段为经验评估阶段。经验评估是在原始评估基础上发展起来的。这种评估的特点,是评估人员以历史的经验数据为依据并结合自己的实践知识进行评估,比原始评估更可靠,比起原始评估是一大飞跃,但还没能实现评估工作的规范化和科学化。前资本主义各国,对资产评估基本上都停留在这种水平之上。第三阶段为科学评估阶段。这是近代西方发达国家普遍采用的、并正在继续探索的评估方法。这种评估的特点是把现代科学技术引入到资产评估工作中来,由评估专业机构的专业评估人员用比较科学的方法对资产进行评估。

(二) 西方资本主义国家资产评估状况

在西方主要资本主义国家中,美国是商品经济最发达的国家之一,资产交易最为活跃,资产评估业务开展历史比较悠久。美国最大的资产评估公司叫美国资产评估联合公司,它已有 100 多年的历史,现已发展为一个国际性的资产评估股份有限公司。美国的评估机构一般都采取股份有限公司的形式,股份不公开,15%~20%的股份由公司人员持有。公司一般具有独立性,它不属于买卖资产的任何一方。公司还具有辩护权,即当其所作评估结论受到指责时,评估公司要出面辩护。所以评估结论要经得起推敲和检验。在美国、到处可见资产评估公司的牌子。美国的资产评估公司一般分为两大类:一类是专业资产评估公司,其中有的是可以为所有资产评估提供服务的评估公司;有的是为某一领域资产提供服务的公司,如房地产评估咨询公司等;也有的是只用市场法或收益法提

供评估服务。另一类是兼营资产评估业务的各种咨询公司,如美国企业管理咨询公司、会计师事务所、会计咨询公司等。

在美国,各类公司要进行资产评估,必须按照统一的评估规则进行。评估规则由美国资产评估协会规定。在评估规则中,既规定了评估公司的组织、评估师成员的资格,又规定了评估师的职业道德规范和进行评估时所应遵循的原则。

美国的资产评估人员一般分为三类:一类是评估公司的经理、决策人员,他们是公司的经营人员;第二类是公司的销售人员,他们的主要任务是拉客户,承揽资产评估业务;第三类是专业评估人员,他们主要是由专业技术人员组成,一般都受过较高层次的教育,大都具有工程师、会计师以上的技术职称,公司评估的技术性工作由他们来完成。

(三).我国资产评估的业务状况

在我国,由于商品经济发展较迟缓,资产评估业务发展也比较缓慢,但是很早就有了对资产的评估活动。

1950年我国实施了新的税则,其中规定了房产税和地产税的征收办法。税则要求对房产和地产按标准房价和标准地价进行资产计量,这在一定程度上体现了一种评估的特征。在社会主义改造时期,对资本主义工商业实行赎买政策,1956年实行全行业公私合营,合营以后,资本家将生产资料交给国家,由国家通过清产定股,承认资方的股份,以股付息,其中就有资产评估的性质。1962年,在调整农村社队规模中,原由社队经营的拖拉机站改为国家经营,国家规定凡是用社队自有资金购置的资产要进行合理作价,按股分红,其中合理作价也有资产评估的性质。

建国以来,我国进行了四次清产核资。第一次是在1951

年至1952年。这次清产核资是在政务院财政经济委员会的组织和领导下,配合经济恢复工作进行的。当时从中央到地方都成立了清产核资机构,发布了《国营企业资产清理及评估办法》,对工人、铁路、交通、邮电、贸易、银行、农林、水利等行业实行了全面清理、登记和估价。通过这次清产估价,我们第一次获得了比较完整、真实的全国国有资产资料,经核实的全国国有资产总值为238.5亿元,为我国国有企业由供给制向经济核算制转变创造了条件。第二次是在1962年。这次清产核资是为贯彻党对国民经济的调整方针进行的。我国1958年根据“鼓足干劲,力争上游,多快好省”地建设社会主义总路线,发动大跃进和人民公社化运动,在全国范围内刮起了“一平二调”的共产风,打乱了经济发展的正常秩序,使我国国民经济陷入了困境。1962年党和政府为了克服当时的经济困难,提出了“调整、巩固、充实、提高”的方针。在全面整顿经济的同时,在全国范围内开展了清产核资工作,一律按现行价格清查核对了国有企业的流动资产,最后本着实事求是的原则,纠正了由于盲目冒进、粗制滥造和报喜不报忧的浮夸风所造成的价实不符的资产,恢复和加强了企业的经济核算。第三次是在1971年至1972年。这次清产核资是为配合纠正“文化大革命”的极“左”路线进行的。时值林彪叛逃的“9·13”事件发生不久,“四人帮”的反革命阴谋活动仍很猖獗,恢复正常经济秩序阻力很大。所以,这次清产核资是配合实行经济改革进行的。清产核资,实际上只是对库存物资进行初步清理,清查处理了一些库存积压物资和闲置设备。第四次是在1979年至1980年。这次清查涉及面比较广,较全面清理了国有企业的固定资产和流动资产。经过清查,清理出闲置资产100多亿

元,并核销固定资产损失 105 亿元,流动资产损失 55 亿元。毋庸置疑,我国这几次清产核资对当时经济形势的好转,建立和健全企业经济核算制都起到了积极的作用。但是,前三次清产核资都是在以产品经济为主,商品经济的发展受到种种限制的经济管理体制下进行的。最后一次清产核资虽然是在经济改革开始后进行的,但那时改革刚刚起步,仍没有摆脱旧的传统经济模式的束缚,所以,我国这几次清产核资,注意力仅仅集中在加强企业经济核算制上,始终没能把清产核资自觉地同优化国有资产管理工作的联系起来。同时在每次清产核资中尽管都对部分国有资产进行了评估,但多半都出于为了核定资金,并没有自觉地将其同资产的合理流动联系起来。总之,我国以往的资产评估工作,还很不完善,很不规范,也缺少科学的估价方法。

党的十一届三中全会以后,逐步明确了我国经济是以公有制为基础的社会主义有计划的商品经济,明确了我国国有企业是相对独立的商品生产者和经营者。因此,随着我国社会主义有计划商品经济体制的逐步确立和国有企业相对独立的商品生产者和经营者地位的逐步确定,在改革中,我国国有资产的经营也出现了许多新的形式,比如承包经营、联合经营、股份经营、租赁经营、合资经营以及兼并、拍卖等等。资产管理形式的改变势必引起资产的流动和产权的变动。进而出现了资产从单项买卖发展为企业总体资产的买卖的新情况。由此,资产评估工作提到了新的议事日程。资产评估从理论研究到实务性操作都正在不断加强,资产评估工作呈现出了一个广阔前景。