

国有资产评估

何清波 刘玉平 编著

CV7C
CV7C
GY7C
GY7C
GYZC
GYZC

国有资产评估

何清波 编著
刘玉平

中国标准出版社

(京)新登字 023 号

内 容 提 要

本书分十一章,分别就资产评估的组织、管理、评估方法、资料、报表及固定资产评估、流动资产的评估、专项资产评估、无形资产评估、企业整体评估、资源性资产评估、资产评估的会计处理等方面进行了阐述。既有评估的理论又有实际操作方法。

书后所附国家有关国有资产评估的法规、文件,是指导资产评估的重要资料。

国 有 资 产 评 估

何清波 编著
刘玉平

责任编辑 刘国普

*

中国标准出版社出版
(北京复外三里河)

中国标准出版社秦皇岛印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

版权专有 不得翻印

*

开本 850×1168 1/32 印张 7½ 字数 216 千字

1993 年 8 月第一版 1993 年 9 月第二次印刷

*

ISBN7-5066-0732-8/F·012

印数 3 001-5 000 定价 6.50 元

前 言

我国国有资产数额巨大,分布极广,其管理任务非常艰巨。

国有资产评估是界定国有资产产权、掌握国有资产实际占有数额、优化国有资产管理、加强和改善国有资产核算、保护国有资产安全与完整的基础工作,它在国有资产管理中占有极为重要的地位。随着改革、开放政策的深入贯彻执行,随着社会主义市场经济的发展,资产评估在国有资产管理中的地位将日益显著。当前,资产评估在我国还刚刚起步,其理论还不尽完善,其方法还不尽科学和规范。为了适应资产评估工作和财经院校教学的需要,同时,也是为了促进资产评估事业的发展,我们在理论联系实际的基础上编著了《国有资产评估》一书。

在我国,国有资产是整个国民经济运行中全部资产的重要组成部分,但是,它又不是国民经济运行中的全部资产。因为我国的国民经济是以公有制经济为主体、多种经济成分并存的社会主义市场经济。国民经济运行中的资产除了国有的以外,还有集体的、私有的和国外投入的。这样,资产评估的对象也就包括各种不同所有制形式的资产,即除了包括国有资产以外,还包括集体所有、私有和国外投入等非国有资产。对不同所有制形式的资产来说,资产评估除了组织管理方面有所差别以外,其基本原理和方法是相同的。因此,这本《国有资产评估》的基本内容也适应于非国有资产的评估。

该书第一、二、三、四、十一章由何清波编写,第五、六、七、八、九、十章由刘玉平编写。编写过程中得到了许多同志的支持和帮助,在内容方面还吸收了他人的研究成果,在此一并感谢。由于编

写时间较短、编写水平和条件所限,该书难免存在一些缺点和不足,诚恳地请读者批评指正。

作 者

1992年1月

目 录

第一章 资产评估的意义

- 第一节 资产评估的概念 (1)
- 第二节 资产评估的对象与分类 (6)
- 第三节 资产评估的意义 (10)

第二章 资产评估的组织和管理

- 第一节 资产评估的组织管理机构与资产评估人员 (14)
- 第二节 资产评估的原则 (16)
- 第三节 资产评估的程序 (18)
- 第四节 资产评估的监督 (22)

第三章 资产评估的方法

- 第一节 货币的时间价值 (25)
- 第二节 资产评估的成本法 (30)
- 第三节 资产评估的收益现值法 (34)
- 第四节 资产评估的市价法和清算价格法 (38)

第四章 资产评估资料和报表

- 第一节 资产评估资料的收集 (41)
- 第二节 资产评估资料的整理 (45)
- 第三节 资产评估报表的设计 (48)

第五章 固定资产评估

- 第一节 固定资产的分类与评估的特点 (57)
- 第二节 固定资产生产能力和寿命的确定方法 (60)
- 第三节 固定资产的评估过程 (64)
- 第四节 固定资产评估的方法 (65)

第六章 流动资产评估

- 第一节 流动资产及其分类 (84)
- 第二节 流动资产评估的准备工作 (85)

第三节	流动资产评估的方法	(86)
第七章	专项资产和有价证券评估	
第一节	专项资产及其评估方法	(94)
第二节	有价证券及其评估方法	(97)
第八章	无形资产评估	
第一节	无形资产及其分类	(102)
第二节	无形资产的鉴定与有效期限的确定	(107)
第三节	无形资产评估的方法	(108)
第九章	企业整体评估	
第一节	企业整体评估的必要性	(119)
第二节	企业整体评估因素的分析	(121)
第三节	企业整体评估的方法	(124)
第四节	企业整体评估中经济参数的确定	(128)
第十章	资源性资产评估	
第一节	资源性资产及其分类	(140)
第二节	土地资源的评估	(141)
第三节	矿产资源的评估	(150)
第十一章	资产评估的会计处理	
第一节	会计处理的要求	(154)
第二节	资产清查的会计处理	(155)
第三节	资产评估的会计处理	(159)
第四节	企业产权转让的会计处理	(164)
第五节	产权受让企业的会计处理	(168)
附录一	国有资产评估管理办法	
附录二	国家国有资产管理局 关于印发《国有资产评估管理办法施行细则》的通知	
附录三	国有资产评估管理办法施行细则	
附录四	国家国有资产管理局 资产评估机构管理暂行办法	
附录五	国家国有资产管理局 在国有资产产权变动时必须进行资产评估的若干暂行规定	
附录六	国营企业固定资产分类折旧年限表	
附录七	折现系数表	

第一章 资产评估的意义

第一节 资产评估的概念

资产评估是由资产产权当事人委托资产评估机构组织资产评估人员,按照特定的目的、遵循法定的程序、坚持社会公认的原则、运用科学的方法对资产价值进行评定和估计的一种有组织经济活动。资产评估的范围较广,内容较多,这里就主要内容分述如下。

一、资产评估是一项有组织经济活动

随着我国市场经济的不断发展,加强国有资产管理、实现国有资产保值和增值的问题越来越重要,实现国有资产合理流动、保障国有资产所有者和经营者的合法权益的问题也日益突出。而资产评估是加强国有资产管理、实现国有资产保值和增值、保护国有资产所有者和经营者合法权益的重要手段。可见,在社会主义市场经济条件下,开展资产评估是市场经济发展的客观需要。由于资产评估涉及的范围广、专业技术强,所以,开展资产评估需要有工程技术、经济管理、财务会计、市场信息等多方面的专业人员,这是开展资产评估的必要条件。否则,在工作中会遇到许多难题得不到及时有效地解决,影响资产评估工作的正常开展和评估结果的准确性和可靠性。开展资产评估不是个别人员能够单独胜任的,它需要有组织有领导地进行。组织领导者的责任是根据资产评估业务的需要组织资产评估人员,发挥集体的智慧,运用各方面的知识和经验,保证资产评估工作的顺利进行和评估任务的完成。为此,国有资产管理部门一方面要从理论方面就资产评估的有关问题进行认真地、深入地研究,以解决资产评估的理论问题;另一方面要制定资产评估的有关法规和制度,建立、健全资产评估机构,配备和培训资产评估人员,以解决资产评估的实际问题。

二、资产评估的目标是评定和估计资产的价值

从现代管理科学的角度来看,资产的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的。

在投资以前,拟定项目的价值表现为该项目的投入与产出的比较。投入一定数额的资金,预期产出越多,该项目的价值就越大。为了提高投资效果,需要对投资活动进行定性和定量的经济分析,确定各投资项目价值的大小,以便从中选择一个最优方案即价值量最大的投资项目组织实施。在投资以前对投资项目的价值所进行的定性和定量经济分析称为资产投资项目评估。

通过投资形成的各项资产,其价值表现为该项资产的全部投资额或称原始价值。投资额越大,该项资产的价值就越大,反之则小。就各种不同性质的资产来说,由于管理制度的不同,其价值内含也有差别。为了计价入帐,加强对资产的核算和管理,需要对固定资产、流动资产、无形资产、专项资产和长期资产进行价值评估。在资产入帐时所进行的价值评估称为入帐评估。

资产入帐以后,其价值表现为资产的现时价值。资产的现时价值是指资产在当前某一时点上的价值,它与资产的原始价值是两个不同的概念。资产入帐以后,由于长期使用磨损和自然力的作用,其原始价值会相应减少;由于科学技术的进步和市场物价的不断变化,原资产的价值就不再由实际物化在其中的劳动时间来决定,而由它本身的再生产的劳动时间来决定,其价值也会发生相应变化;由于资产经营者的管理水平高于或低于一般社会水平会使资产的投入与产出之比高于或低于一般社会平均水平而使资产的价值升值或贬值。总之,入帐以后的资产,其价值是在不断变化的。在这种情况下,如果资产的价值始终停留在入帐时的原始价值基础上,显然是不符合实际情况的,这既不利于资产保值和增值,又不利于资产的合理流动和实现资产的优化管理。因此,必须对入帐以后的资产进行价值评估,确定其现时价值。对入帐以后的资产进行价值评估,大家习惯把它简称为资产评估。我们这里所讲的资产

评估就是指对入帐以后的资产所进行的价值评估。

对资产进行评估的目的主要有以下两个方面：

1. 为了正确贯彻经济核算,实现资产保值与增值。经济核算是经济管理的一项重要原则,也是加强生产经营管理和提高经济效益的重要手段。因此,社会主义企业必须认真贯彻经济核算。经济核算要求企业努力发展生产,增加收入;降低成本,节约支出;以企业的收入补偿耗费,获得更多的经营收益。企业获得的经营收益越多,说明经济核算工作搞得越好。要正确贯彻经济核算,就必须保证生产经营活动中的合理耗费得到及时足额的补偿,只有这样,才能正确实现经营收益和保证企业生产经营活动的正常进行。在实践中,会计核算是以资产入帐时的原始价值为计价标准的,因此,企业生产经营过程中资产损耗价值的转移与补偿也都以其原始价值为尺度,这在理论上是合理的。但是,客观情况在不断变化,市场物价在经常变动,在这种情况下,如果资产的价值始终停留在原始价值的基础上,就会使资产损耗价值的转移与补偿脱离实际。例如,当市场物价呈上涨趋势的情况下,会计核算以资产的原始价值为计价标准,资产损耗价值的转移就少于实际损耗价值,因此,资产的补偿价值就相对不足。这样,利用资产的补偿基金就买不回企业原有的资产,企业的生产规模就会相应缩小。这说明资产不能保值。由于资产转移价值相应减少,成本相应降低,资产不能保值,所以,企业盈利就相对虚增。这说明企业资产增值不实。在这种情况下,就应该对资产进行价值评估,以确定资产的现时价值并调整会计帐表,使资产的价值得到真实反映。这既是实现资产保值与增值的需要,又是正确贯彻经济核算的需要。

2. 为了保护资产所有者和经营的合法权益。在商品经济条件下,企业为社会提供的产品都是商品,而企业用来从事生产经营活动的各种资产又都是劳动的产品,可见,这些资产也都是商品的转化形式。资产作为一种特殊商品与一般商品比较,它具有一般商品的基本特性,即具有一定的价值和使用价值。但是,资产这种特殊的商品与一般商品不同,主要表现在两个方面:一方面,使用价值

归属不同。企业拥有一般商品的直接目的是为了销售,满足社会消费者的需要,其使用价值归未来的消费者所有;企业拥有资产的直接目的是为了从事生产经营活动,生产经营的产品即商品,资产的使用价值归资产使用者企业所有。另一方面,价值内含不同。一般商品的价值是指凝结在商品中的人类一般劳动,其表现形式是商品的市场价格;而资产的价值则具有多种含义和多种表现形式。企业取得资产时的价值是指资产的投资额,表现为资产的原始价值;资产入帐以后的价值是指资产的现时价值,表现为资产的重置成本、收益现值、市场价格和清算价格。资产的原始价值是一个不变的常数,但资产的重置成本、收益现值、市场价格和清算价格却都是变量,其金额大小与各个时期的科学技术、生产力、市场物价水平及企业的收益能力等因素都有密切的关系,而且它们在金额上也不相等。从上面的分析可以看出,资产的价值含义和表现形式有多种,其量的大小也不相同。因此,当资产的产权(所有权、经营权、处置权、收益权)发生变动时,采用哪种价值标准对资产进行评估将直接关系到资产所有者和经营者的合法权益。一般有下列两种情况:一是国有资产实行承包、租赁、股份、联营等经营形式时,国家在行使资产所有权的条件下,必须赋予经营者相应的责、权、益,从而保证资产所有者和经营者相应的权益。为此,必须按照资产业务的具体情况采用相应的价值标准对资产进行评估;另一种情况是,当企业由于生产方向改变、因决策失误采购了多余或不适用的资产、或因原有资产的技术落后、以及企业破产清算等原因,需要把资产这种特殊商品重新投入市场转让时,也需要对转让资产进行评估,以便合理确定其转让价格。可见,资产评估对于保障资产所有者和经营者的合法权益起着非常重要的作用。

三、资产评估的要素

(一) 资产产权当事人,即资产所有者、现在或未来的经营者。国有资产所有者的代表是各级国有资产管理部門,现在或未来的经营者是指国有企业或国有资产其他经营形式的法人代表。

(二) 资产评估的依据,即进行资产价值评估的根据。国有资

产进行价值评估的根据是各级国有资产管理部門(或国有资产法人代表)提出的资产评估委托书、颁布的有关资产评估法规和有关被评估资产的实际资料。

(三) 资产评估的主体,即经国有资产管理部門审批并颁发资产评估资格证书的资产评估机构及其资产评估人员。资产评估机构由资产产权当事人协商选定,评估人员可由评估机构指派或由资产产权当事人指名聘请。

(四) 资产评估的目的,即资产评估的动机。不同的资产业务,评估的目的是相同的。

(五) 资产评估的程序,即资产评估工作的先后次序。

(六) 资产评估的原则,即各项资产评估必须始终遵守的准则。

(七) 资产评估的方法,即资产评估所采用的定性和定量分析技术。不同的资产业务,评估方法是不相同的。

(八) 资产评估的目标,即资产评估需要获得的结果。同一项资产由于评估的目的不同,所采用的评估方法就不一样,其评估结果即获得的资产现时价值也就不相同。

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。资产评估是通过评定和估计资产的现时价值,以便企业正确贯彻经济核算和合理实现资产产权转让,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;而清产核资是通过清查资产、核定企业资金需要量,促使企业加强管理和加强经济核算,做到资产实物清楚、帐目准确,达到保护资产安全、完整和提高其利用效果的目的。

2. 对象不同。资产评估的对象可以是某一项资产,也可以是企业现有的全部资产;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。

3. 计价标准不同。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,对于需要处理的资产采用清算价格;核定资金时,对于生产资料一般都采用市场价格。

4. 主体不同。资产评估的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及其资产评估人员;而清产核资的主体一般是资产经营企业及本企业有关人员,有时也包括领导机构的派遣人员。

资产评估与清产核资虽然有以上区别,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。

第二节 资产评估的对象与分类

一、资产评估的对象

资产评估首先涉及到的问题就是对什么资产进行价值评估的问题,也就是资产评估的对象问题。资产评估的对象就是资产评估的客体,就某一项特定的资产评估来说,其评估的对象就是指某一项或某一部分特定的资产,就一般意义的资产评估来说,其评估对象就是泛指所有的资产。我们这里讲的资产评估,主要是指一般意义的国有资产评估,其评估对象是指所有的国有资产。

我国是一个实现了资产公有制的国家,因此,国有资产的分布很广、内容很多。为了加强对国有资产的管理和有利于开展资产评估,对国有资产即资产评估的对象要进行适当的分类。

(一) 按资产存在的形态分类,可分为有形资产和无形资产。

有形资产是指具有一定实物形态的资产,其内容包括:

1. 固定资产,如机器设备、房屋、建筑物、铁路等。
2. 流动资产,如原材料、半成品、产成品、现金等。
3. 专项资产,如未完工专项工程、专储物资等。
4. 长期资产,如股票、各种长期债券等。

5. 自然资源,如矿藏、森林、河流等。

无形资产是指没有一定实物形态但能获得预期收益的资产,主要内容有:

1. 场地使用权。按照国家的有关规定,企业使用土地需要支付费用,所支付的全部费用就形成企业的无形资产即场地使用权。

2. 工业产权。当某种产品及其加工工艺在国内或国外已享有专利权或已有注册商标的情况下,企业需要生产该产品并获得其加工工艺就必须支付一定费用,然后才能从其拥有者那里取得该产品的生产许可权,亦称工业产权。

3. 专有技术。企业对某产品具有新颖、独特的设计、造型、配方、制造工艺等技术诀窍或技术秘密,虽然该产品未在专利机关登记注册,但该产品的有关技术属于企业专有,向外转让时可以收取费用。

4. 专利权。为奖励创造发明,给予发明者独家控制、使用,并在政府专利部门登记注册的专门特殊权利。

5. 专营权。一般有两种,一种是由政府授权,准许企业使用公有财产或在一定地点或地区享有经营某种业务的独占权,如经营电力、煤气、自来水等;另一种是由一个企业按照双方签订的合同,永久地或限期地授予另一个企业使用该企业商标、商号、专利权、制造方法、技术诀窍等的权利。

6. 租赁权。承租人在给与出租人一定酬金即租赁费的条件,出租人授予承租人在约定期限内,占有和使用租赁资产的权利。

7. 商标权。某一产品的商标,由企业向政府专利部门登记注册后,企业有无限期专用该商标的权利。

8. 版权。书籍、美术、电影和音像的创作者及其出版单位,享有原作品的制作与发行的专属权利。

9. 开办费。企业在筹建过程中不能形成有形资产的各项费用支出,如各种法律费用、登记注册费用、消防费用以及其他筹建费用等,常常列入无形资产。

10. 商誉。企业有形资产的投资收益率高于一般正常投资收益率的超额收益，一般称为商誉。

(二) 按资产是否能独立存在分类，可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，前面讲到的有形资产和无形资产，除商誉以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而单独存在的资产，如商誉。商誉是由于企业地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因，能获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益，它不能脱离企业的有形资产单独存在，所以称为不可确指的资产。

(三) 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，即指各项无形资产。

资产评估对象及其分类如图 1-1 所示。

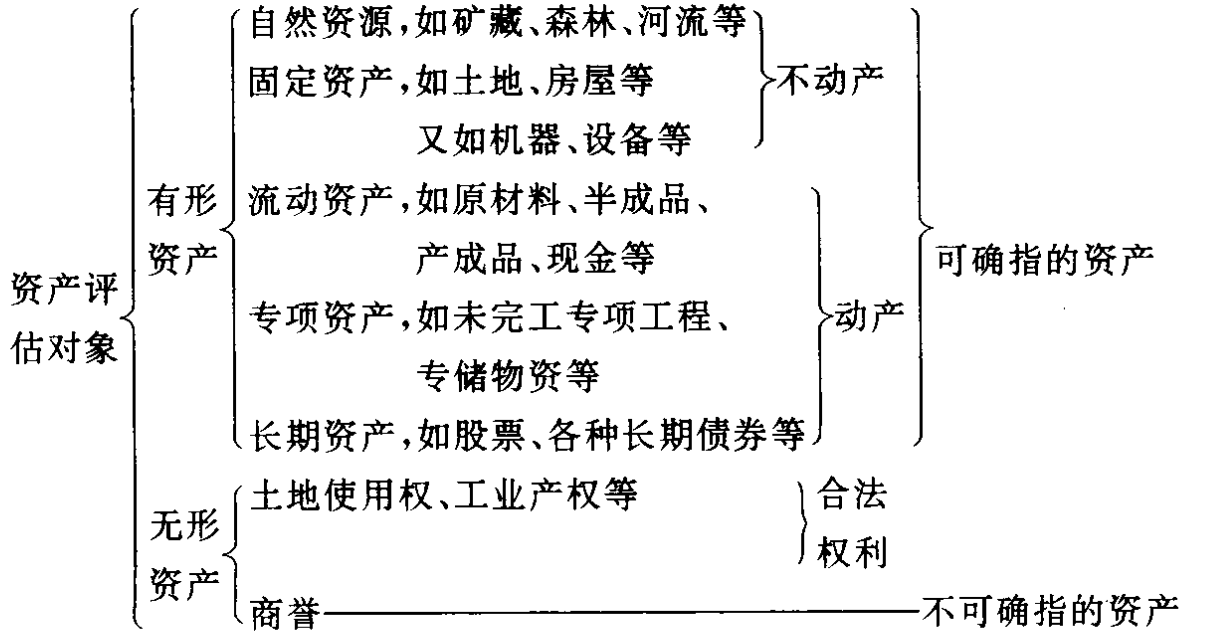


图 1-1

从理论上讲,图 1-1 中的各项国有资产,无论是在预算内还是在预算外、是在国有企业还是在非国有企业、是在我国国境以内还是在国境以外,都是资产评估的对象。

二、资产评估的分类

为了搞好资产评估,还要对资产评估进行必要的分类。

(一) 按资产评估方法的性质分类,可分为定性评估和定量评估。

定性评估又叫经验评估,是指资产评估人员凭借自己的经验对资产进行评估。这种评估只能根据同类资产的价值进行比较,适应于没有数据可供利用的情况下采用。

定量评估又叫技术评估,是指根据一定的原始数据,按照一定的计价标准和相应的计算公式对资产进行评估。技术评估比经验评估要科学,因为它不仅有数字依据,而且采用了科学的计算方法。不过,技术评估需要有一定的条件,如需要有原始数据和具有较高专业水平与数学基础的评估人员。实际上,定性评估和定量评估在实践中是不能绝对分开的,往往需要把二者有机地结合起来。

(二) 按资产评估对象的特定范围分类,可分为单项资产评估和企业整体资产评估。

单项资产评估是指对某项可确指的资产进行评估,其范围包括固定资产、流动资产、专项资产、长期资产和合法权利,如对某台机器的价值进行评估、对某项原材料的价值进行评估等。

企业整体资产评估是指把企业作为一个生产能力或获利能力的整体资产所进行的评估。企业整体资产评估与单项资产评估有明显的区别,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的资产价值的总额,因为企业总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,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) 按资产评估的目的分类,可分为资产保值评估、维护资产合法权益的评估、公平税负评估和资产抵押(或担保)评估。

资产保值评估是指为了保证资产在使用中损耗的价值量和实物量能得到完全补偿而开展资产评估。前面讲到,在市场物价呈上涨趋势的情况下,如果企业资产的价值始终停留在入帐时的原始价值基础上,那么,当资产全部损耗以后,用其补偿基金就买不回原有数量的资产,即资产不能保值,企业简单再生产就不能维持。为了实现资产保值,就必须进行资产评估,确定资产的现时价值。这种资产评估,一般在国家财政部和国家国有资产管理局的统一布署和领导下进行。

维护资产合法权益的评估是指为了维护资产所有者和经营者的合法权益而开展的资产评估。当资产产权(所有权和经营权)发生变动如国有资产实行承包经营、租赁经营、联营、股份经营及兼并、拍卖时,以及与国外企业实行中外合资、合作经营时,为了维护资产各方的权益,必须进行资产评估。这种评估可根据具体情况在各级国有资产管理部门的组织领导下进行。

公平税负评估是指为了使各企业的资产能在统一计价的前提下做到税负公平合理而开展的资产评估;资产抵押(或担保)评估是以资产作抵押(或担保)品时,为了确定资产的价值而开展的评估。

第三节 资产评估的意义

资产评估是商品经济条件下的一个客观存在的经济范畴,正确进行资产评估,不仅关系到我国社会主义市场经济的健康发展,而且关系到我国对内搞活、对外开放政策的深入贯彻执行。资产评估对于加强和改善国有资产管理,促进改革和整个国民经济的发展具有重要意义。

一、资产评估有利于保证国民经济的稳定发展

发展经济有两种形式,一种是在原有规模的基础上,通过挖掘企业内部潜力,提高生产要素的质量和素质来实现经济发展。这种形式称为内涵型扩大再生产。另一种是通过增加新的投资,增加生产要素的数量,扩大生产经营规模来实现经济的发展。这种形式称