

● 现代会计审计系列

XIANDAIKUAJISHENJIXILIE

● 唐建新 编著



资产评估理论与实务

7

● 湖北人民出版社

95
F123.17
142
2

- 现代会计审计系列
- XIANDAIKUAIJISHENJIXILIE
- 唐建新 编著

资产评估理论与实务

XAF61/29



- 湖北人民出版社



580796

鄂新登字 01 号

资产评估理论与实务

唐建新 编著

出版：湖北人民出版社
发行：

地址：武汉市解放大道新育村 33 号
邮编：430022

印刷：湖北人民出版社蒲圻印刷厂经销：湖北省新华书店

开本：850 毫米×1168 毫米 1/32 印张：11.75

字数：290 千字

插页：5

版次：1997 年 10 月第 1 版

印次：1997 年 10 月第 1 次印刷

印数：1—4 140 册

定价：14.20 元

书号：ISBN 7-216-02161-4/F·360



现代会计审计系列

● 编 审 委 员 会

● 主 任 委 员 廖 洪 教 授

(中国会计学会理事, 中国审计学理事,
国际内部审计师协会会员)

● 副主任委员

王永海	教 授	博士	(湖北省财政学会理事)
秦永和	副教授		(湖北省会计学会理事)
余玉苗	副教授	博士	(湖北省审计学会理事)

● 委 员

熊源珍	副教授	
王合喜	副教授	
唐建新	博 士	
余国杰	讲 师	

《现代会计审计系列》总序

随着我国社会主义市场经济体制的建立和改革开放的不断深化,我国与国际经济交流与合作的势头将逐步拓展,高等学校会计教育面临着新的挑战和机遇,课程体系和内容必须适应新的经济发展形势。为满足会计与审计专业教学需要,我们在参考和吸收兄弟院校会计教材改革成功经验的基础上,编写了这套系列教材。

安排这套《现代会计审计系列》教材的思路是:

1. 贯彻国家教委拓宽专业口径的精神,力求在教材种类的安排上,使学生获得更宽广的又与会计、审计专业密切相关的知识。
2. 既考虑到会计专业的需要,又考虑到审计专业的需要。
3. 力求减少相关课程中内容的重复,例如以前存在的财务管理与管理会计中某些内容的重复,金融会计学与企业会计学内容的重复等。
4. 增加市场经济条件下会计专业本科生必须掌握的新知识,如资产评估理论与实务。
5. 尽量做到在体系上比较完整,在门类上少而精。

在这些思想指导下,我们编撰的这套《现代会计审计系列》教材共10本:《会计学原理》、《企业会计学》、《金融会计学》、《预算会计》、《财务管理》、《管理会计》、《高级财务会计》、《审计学原理》、《企业财务审计》、《资产评估理论与实务》。由于《会计学原理》和

《财务管理》已于1996年由武汉大学出版社出版,因此由湖北人民出版社出版的为其余8本。

之所以将预算会计和金融会计学纳入本系列教材,主要考虑到:

1. 会计学营利会计和非营利会计是会计学的基本分类,如果只讲企业会计即营利会计,则体系不完整,无助于学生拓宽知识面。

2. 金融企业会计虽然是企业会计的一个分支,但它与作为企业会计主体的工商企业会计有许多重大差别,且各行各业会计人员无一不与金融机构尤其是商业银行在业务上有着千丝万缕的联系,而作为审计人员更是经常涉及银行业务,因此不懂金融会计实为会计专业学生之缺憾。

3. 成本会计学在许多学校已单独开设课程,我们则仍将其主要内容放在企业会计学中。我们认为,成本核算是企业会计的核心,企业会计中不讲“成本”就只剩下“借”和“贷”了,企业会计的灵魂也就不存在了。至于成本的计划和管理则完全可以放在“财务管理”中去,这样处理不仅可以避免成本会计学与财务管理内容的重复,而且也体现了企业会计的本质——核算成本和盈亏,这就是我们为什么不设“中级财务会计”和“成本会计学”,而设“企业会计学”的理由。

4. 在审计知识方面,我们只安排了审计学原理和企业财务审计两门课程作为主干课,西方审计的内容可以结合在该两门课程中讲授。又考虑到效益审计或绩效审计、管理审计的内容和体系尚不成熟,故暂未纳入系列教材之内。

这套《现代会计审计系列》,既是大专院校和中等专业学校经济类教材,又可作为从事企业、财政、金融、税务等经济工作的厂长、经理、管理人员、职工的自学用书;既有理论性,又有可操作性。

《现代会计审计系列》教材的门类和内容的安排和构思,是一

个系统工程,它的科学性、前瞻性和适应性,涉及到学生知识结构的合理性,我们的上述思路也将受到实践的检验。由于编者水平所限,这套教材可能在体系安排和内容上都存在某些缺点和不足,诚恳希望广大读者批评指正,以便修改。

最后我们要感谢湖北人民出版社及有关编辑的大力支持和辛勤劳动,使本套教材得以在较短的时间内与读者见面。

武汉大学《现代会计审计系列》教材编委会

1997年3月

前 言

我国的资产评估业开始于 1988 年,为满足国有资产的保值增值和防止其流失而产生。至今日,已成为我国建立社会主义市场经济、建立现代企业制度不可缺少的社会中介服务和公正机制的组成部分。不仅中外合资、企业改组与改制、国内联营等涉及到资产产权变动的经济行为需要进行资产评估,而且随着社会主义市场经济的发展,法律纠纷、抵押担保、财产保险、企业纳税、承包、租赁等相关领域均呼唤着资产评估。为使资产评估能真正成为独立、客观、公正的中介行业,以适应社会主义市场经济发展的客观要求,我国国家国有资产管理局局长张佑才在 1996 年 8 月召开的中国资产评估协会第二次全国代表大会上指出,我国资产评估事业发展的总目标和总任务是,在今后 15 年中,建设一个法制体系健全、监管体制完善、队伍机制合理、执业行为规范和操作技术科学的资产评估行业体系。要实现此目标,建设一支高素质的资产评估人员队伍是关键。本书的编写正是为了适应这种需要,期望为大专院校相关专业的教学和广大在职人员的培训提供一本较好的资产评估教科书。

本书遵循科学性、规范性、实用性、可操作性的标准,参考资产评估领域最新的理论和实践成果,系统地阐述了资产评估的基本原理和方法,详细地介绍了机器设备、房地产、流动资产、长期投资

及在建工程资产、无形资产、资源性资产和企业整体资产评估的理论和方法。并对资产评估报告的编写、资产评估前后的会计处理以及资产评估的组织和管理等问题也进行了较深入的探讨。同时,在附录中提供了有关评估的政策、法规和参数,便于读者学习和参考。

本书编著者结合自己的评估实践经验,力求使本书做到理论与实践相结合,内容丰富、方法具体,对评估项目的操作与教学均具有实际指导意义。全书既有一定的理论深度,亦有大量的评估案例。

本书编著者在写作过程中,吸收了大量有关的研究成果与资料,因篇幅所限不一一列注,特向有关作者致谢。

本书由唐建新编写,廖洪审阅。由于学识水平所限,书中难免出现不妥与谬误之处,敬请读者海涵并指正。

唐建新

1996 年 12 月

目 录

第一章 资产评估概述	1
第一节 资产评估的产生和发展.....	1
第二节 资产评估的要素和特点.....	6
第三节 资产评估的作用	11
第四节 资产评估的原则	16
第五节 资产评估程序	19
思考题	27
第二章 资产评估的基本方法	28
第一节 重置成本法	28
第二节 收益现值法	41
第三节 现行市价法	47
第四节 清算价格法	52
思考题和习题	56
第三章 机器设备评估	58
第一节 机器设备的技术经济特点及分类	58
第二节 机器设备评估的步骤	60
第三节 机器设备评估的重置成本法	65
第四节 机器设备评估的现行市价法	67
思考题和习题	71

第四章 房地产评估	73
第一节 房地产评估对象概述	73
第二节 土地使用权转让价格评估	80
第三节 房产价格的评估	104
思考题和习题	117
第五章 流动资产评估	120
第一节 流动资产评估的特点及其程序	120
第二节 计价原则和评估应注意的问题	124
第三节 原材料、燃料和商品的评估	126
第四节 在产品、自制半成品及产成品评估	131
第五节 低值易耗品和包装物评估	136
第六节 应收款项、待摊费用和短期投资评估	139
思考题和习题	143
第六章 长期投资及在建工程评估	144
第一节 长期投资评估	144
第二节 在建工程评估	155
思考题和习题	160
第七章 无形资产评估	161
第一节 无形资产评估目的及其估价标准	161
第二节 无形资产评估的重置成本法	165
第三节 无形资产转让或投资时的评估	171
第四节 知识型资产评估	177
第五节 权利型资产评估	191
思考题和习题	201
第八章 整体资产评估	204
第一节 整体资产评估及其特点	204
第二节 企业整体评估的基本方法	207
第三节 企业整体评估基本参数及其测定	211

第四节 企业整体资产评估案例·····	221
思考题和习题·····	227
第九章 资源性资产评估·····	228
第一节 资源性资产评估特点·····	228
第二节 资源性资产的价格决定和评估方法·····	232
第三节 矿藏资源评估·····	241
第四节 森林资源评估·····	245
第五节 水资源的评估·····	250
思考题和习题·····	254
第十章 资产评估报告的编制·····	255
第一节 资产评估报告的作用和编制要求·····	255
第二节 资产评估报告的基本内容·····	258
第三节 资产评估报告的编制步骤与结构·····	261
第四节 资产评估报告案例·····	263
思考题·····	271
第十一章 资产评估的会计处理方法·····	272
第一节 资产评估结果的会计处理方法·····	272
第二节 企业结束时的会计处理方法·····	282
第三节 会计报表处理·····	287
思考题和习题·····	288
第十二章 资产评估的组织和管理·····	289
第一节 资产评估的行政管理与行业自律·····	289
第二节 资产评估机构的管理·····	292
第三节 资产评估人员的管理·····	302
第四节 资产评估的收费管理·····	307
第五节 资产评估数据资料的管理·····	309
思考题·····	315
附 录·····	316

一、国有资产评估管理办法	316
二、国有资产评估管理办法施行细则	323
三、房屋完损等级评定标准	338
四、工业企业固定资产分类折旧年限表	350
五、运输企业固定资产分类折旧年限表	353
六、邮电通信企业固定资产分类折旧年限表	356
七、复利系数表	358

第一章 资产评估概述

第一节 资产评估的产生和发展

一、原始评估到现代评估的嬗变

资产评估是商品经济发展到一定阶段的产物。在西方,其产生和发展大体经历了3个阶段:第一阶段为原始评估。这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。当社会生产力发展到一定阶段,出现了商品生产和商品交换后,就产生了对资产进行评估的客观需要。在房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中,由于这些财产的价值具有不确定性特点,交易双方往往对价格难以达成一致的意見,这时,双方找一个略有经验并共同信得过的第三者进行评判从而达成一个公平价格,买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格,实际上扮演了类似现在评估员的角色。只是这种评估带有直观的、非专业性的特点。第二阶段为经验评估。其特点是评估人员依据历史的经验数据并结合自己的经验判断进行评估。与原始评估相比,评估结果更为可靠,但还没能实现评估工作的规范化

和评估方法的科学化。前资本主义阶段,各国对资产的评估基本上都停留在这种水平上。第三阶段为科学评估。随着资本主义经济的发展和生产力水平的不断提高,市场交易活动日益频繁,交易范围不断扩大,社会对资产评估的需要也越来越迫切,要求也越来越高,促使资产评估逐渐发展为一种专门行业,出现了专门的评估机构和评估人员。

如美国最大的资产评估公司——美国资产评估联合公司,已有 100 多年的历史。同时,资产评估工作也开始走上规范化,各国的资产评估管理机构都开始制定统一而明确的、科学的工作程序,以保证评估质量并使评估工作有计划、有步骤、有条不紊地进行。而且,现代科学技术也日益渗透到资产评估工作中来,实现了评估方法的科学化。资产评估的客体范围也随之扩大,既包括各种有形资产,也包括可确指的和不可确指的无形资产;既把各个单项资产作为评估的对象,也把企业作为一项整体资产,根据其获利能力来估价。

所谓资产评估,是由评估机构根据特定的评估目的,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的评定和估算。

在西方主要资本主义国家中,美国是资产交易最活跃也是评估业务最活跃的地方,早在 100 多年前就进入了科学评估的阶段。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。公司具有独立性,不属于资产交易的任何一方。评估必须按照由美国资产评估协会制定的评估规则进行。

评估规则既规定了公司的组织、评估成员的资格,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。资产评估的技术性工作由专业评估人员完成,他们一般具有较高的文化素质,大都具有工程师、会计师以上的技术职称。

二、我国资产评估的历史、现状和前景

在我国,由于商品经济发展迟缓,资产评估业务发展也比较缓慢。新中国成立后不久,为了确实掌握国家接管以及恢复、建设的国有资产状况,实现由供给制、半供给制向经济核算制的转变,于1951~1952年对工业、交通、邮电、贸易、银行和农林水行业的国有资产实现了全面的清理、登记和估价,核实1952年国有资产总值为238.60亿元,获得了第一份比较完整、真实的国有资产资料。随后,又分别在1962年、1971~1972年、1979~1980年组织了三次大规模的全国性清产核资,主要是为了解决历次运动的遗留问题,为完善经济核算制服务。这几次清产核资,注意力只是集中到加强企业经济核算上,始终没能把它自觉地同优化国有资产管理工作联系起来,而且虽然在每次清产核资中都对部分国有资产进行了评估,但多半都出于核定资金的需要,并没有自觉地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,也缺乏科学的估价方法,严格说它只是清产核资(清查资产、核实资金)。

真正科学意义上的资产评估行为和资产评估行业,在我国产生于80年代末期。1988年国家体制改革委员会委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研讨班,聘请美国评估联合公司的副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗博特·劳博达,讲授资产评估的理论与实务。我国改革开放对资产评估行业的迫切需要,以及资产评估理论和方法的引进,启发了参加研讨班的国家国有资产管理局的领导。为了有效地保障国有资产在产权变动中保值增值,在国家国有资产管理局内被批准成立了一个专司资产评估管理的司、局级机构,国家国有资产管理局资产评估中心宣告成立,并正式履行管理职责。随后各省、自治区、直辖市和计划单列市相继成立了资产评估管理机构。为了更好地对资产评估业

务实施管理,保护产权变动各有关方面的经济利益,1991年11月16日,国务院总理李鹏签署国务院第91号令,发布了《国有资产评估管理办法》。该办法对资产评估的范围、组织管理、评估程序、评估方法,以及法律责任等做了全面系统的规定。自此资产评估工作开始走上了规范化、法制化的轨道,保证了全国资产评估业务的健康有序发展。

短短几年来,我国资产评估事业获得了迅速发展。

一是各级国有资产管理部門认真抓了产权变动的国有资产评估立项和确认工作。从1979年到1995年底,全国各级国有资产管理部門共批准资产评估立项116 785项,经审核确认103 435项,评估前帐面净值14 395亿元,评估价值21 505亿元,平均升值率49.4%,为国家维护了7 110亿元的国有产权益。资产评估范围涉及资产出售、中外合资合作、股份制改组、企业兼并、资产租赁、企业清算、抵押担保等10多种经济行为。

二是资产评估业务由国有资产评估扩展到非国有资产评估。由于国有企业产权的变动和重组,形成了许多混合经济成份。这些混合经济成份由于占有国有资产,在产权变动时,也必须进行资产评估。不仅如此,即使没有占有国有资产的企业单位,其评估意识也不断增强。为了维护自身利益,在产权变动时,也自觉要求进行资产评估。目前全国的资产评估已经覆盖各个行业、不同经济成份的各类企业单位。

三是全国已形成了一支能基本满足社会需要的评估队伍。到1995年底,经国家和省级国有资产管理部門授予资产评估资格的资产评估机构2 893家,其中由国家国有资产管理局和中国证监会联合审批确认的具有上市公司证券业评估资格的评估机构115家。上述机构共有从业人员47 351人。评估人员的素质、水平、经验不断提高。为了进一步提高和保障资产评估执业人员的操作水平和执业能力,从1996年开始,国家实行注册资产评估师制度,从