

资产评估

● 屈广金 丛达 主编

大连出版社

16

资 产 评 估

屈广金 丛 达 主编

大连出版社出版发行

(大连市中山区昆明街36号) 大连印刷工业总厂印刷

字数: 216千字 开本: 787×1092 1/32 印张: 9.875

印数: 1—15 000

1996年2月第1版 1990年2月第1次印刷

责任编辑: 张 翔 刘淑洁

封面设计: 王仲飞 责任校对: 任 欣

ISBN 7-80555-270-3/F·36

定价: 3.95元

序

国有资产评估工作是国有资产管理工作的一个重要组成部分。

价值规律是商品经济所必然遵循的客观规律。资产作为进行商品生产，创造社会财富的物质基础，必须科学地核算其价值量，否则就无法正确计算和考核资产的经营成果。在资产流动的过程中，如果不对资产价值作科学评估，也就不能维护资产所有者的权益，不能实现合理的交换。一般商品经济的这一规律性的要求，同样适用于发展社会主义有计划商品经济过程中对国有资产的管理工作。

资产评估是一门综合性的学科，它不仅涉及到经济管理、会计、市场价格等社会科学的领域，而且涉及到建筑工程和设备技术等自然科学的领域，因而需要多方面知识的组合，才能进行。

在改革开放中，资产的流动和重新组合活动日益频繁，对资产评估工作的要求也日益迫切。大连是我国实行开放政策较早的一个沿海城市，她以得天独厚的自然条件和投资环境，吸引了不少外资。在短短的几年里，中外合资、合作经营及其它资产经营形式不断发展。这无疑会对振兴大连地区的经济产生积极的影响。但是，由于我们缺乏商品经济意识，参加中外合资、合作经营时，对国有资产一般都没有进行价值重估，导致国有资产的权益遭到不应有的损失。为此，大连市国有资产管理局组织大连资产评估中心等机构，开展了资产评估工作。这对于在改革开放中维护国家权益是十分必要的。他们的工作受

到了市领导的肯定和支持，同时也受到了国家国有资产管理局和各地国家国有资产管理部门的肯定和好评。

现在，他们在总结开展资产评估工作经验，吸收和借鉴国外资产评估有益方法的基础上，本着理论和实践相结合的原则，从资产评估的操作程序、标准和方法、组织与管理方面编写了这本书，这是一件很值得称颂的事情。我认为，这是一本内容比较翔实，结构比较严谨，集理论与实践于一体，以实用性为主的好书。它不仅对起步阶段的资产评估工作具有现实的指导意义，而且也为全国资产评估工作的培训和理论研究提供了一本良好的教材。因此，我愿意为此书的出版写上几句话，以表达我的喜悦心情。当然，编这本书是起步和发展中的一个探索，难免有欠成熟的地方。然而，只要勇于探索，勤于研究，大胆实践，资产评估工作的理论和实践必将进一步丰富和发展，我们的事业必将充满希望。

蒋年武

1989年12月

前 言

在发展我国社会主义有计划商品经济的实践中，资产评估是加强资产管理，提高国有资产运营效益的一项基础工作。但由于长期产品经济思想的影响，资产评估这项重要工作并没有得到真正的开展。目前，资产评估的理论研究与实践，在我国尚处于探索和起步阶段。为了推动资产评估工作的开展，并使之逐步实现科学化和规范化，我们在总结实践经验的基础上，借鉴和参考国内外的有关资料，编写了《资产评估》一书。

这本书的编写主要来源于实践，也旨在应用于实践，为广大资产评估工作者及国有资产管理工作者提供实践参考，同时也可以作为其他经济工作者、企业管理人员和财经院校师生的学习参考。从侧重实用性的角度出发，本书所编写的主要内容有：资产评估概论，资产评估工作的组织与管理，评估工作的具体程序、标准和方法，各种不同类别资产的评估操作，企业总体评估，资源性资产评估探讨，产权变动的会计处理原则及方法，并附有资产评估工作的有关政策规定及部分技术性资料。

在本书的编写过程中，受到了多方的大力支持和帮助。国家国有资产管理局的领导同志对本书的编写十分重视和关心，蒋乐民同志为本书作了序；东北财经大学的刘明远教授、大连会计师事务所的高级会计师邵武等同志，为本书的编写做了大量工作；大连出版社的同志，对编写工作给予了很大支持和帮助。在此一并表示真诚的谢意。

本书由屈广金、丛达同志担任主编。参加编写的人员有：

丛达、姜楠、许家发、李毅、顾登航、王成华、李新涛、陈世杰、徐健。

由于资产评估在我国还是一项刚刚开展的工作，同时因编写者水平有限，本书的编写难免会有一定的局限性以及错误和纰漏，在此谨就教于各位读者，诚恳欢迎提出批评意见。

编 者

1989.12.

目 录

序

前言

第一章 资产评估概论..... (1)

第一节 资产评估的概念和特点..... (1)

一、资产评估的定义..... (1)

二、资产评估的要素内容..... (2)

三、资产评估的特点..... (8)

第二节 资产评估的意义和作用..... (9)

一、资产评估是社会主义商品市场发育和完善的客观需要..... (10)

二、资产评估是深化经济体制改革的客观需要..... (11)

三、资产评估是优化国有资产管理的基础工作..... (12)

四、资产评估是实行对外开放的实际需要..... (14)

五、资产评估是巩固和发展社会主义公有制的基础,保障社会再生产正常进行的客观需要..... (16)

第二章 资产评估工作的组织与管理..... (18)

第一节 对资产评估工作实行组织管理的目的和必要性..... (18)

一、加强资产评估工作组织管理的目的..... (18)

二、加强资产评估工作组织与管理的必要性..... (19)

第二节 资产评估组织与管理工作的主体、

- 对象、方式和手段..... (23)
- 一、资产评估组织与管理工作的主体..... (23)
- 二、资产评估组织与管理工作的对象..... (24)
- 三、资产评估组织与管理工作的方式..... (24)
- 四、资产评估组织与管理工作的手段..... (25)

第三节 资产评估组织与管理工作的

- 具体内容..... (25)
- 一、研究解决问题, 制定和完善有关
法规政策..... (25)
- 二、对资产评估人员和评估机构的管理..... (27)
- 三、规定资产评估范围..... (30)
- 四、规定资产评估工作程序..... (33)
- 五、规定资产评估工作中的制裁措施..... (34)

第三章 资产评估的工作程序..... (35)

第一节 申报立项..... (35)

- 一、申报..... (35)
- 二、立项..... (36)
- 三、委托..... (37)

第二节 资产清查..... (39)

- 一、组织人员..... (39)
- 二、资产清查..... (40)
- 三、搜集资料..... (40)

第三节 评定估算..... (41)

- 一、编制评估方案..... (41)
- 二、评定估算..... (42)
- 三、提出评估报告..... (42)

第四章 资产评估的计价标准和方法..... (50)

第四节 验证确认..... (45)

第一节 资产评估的计价标准是由特定目的决定的..... (50)

第二节 收益现值标准..... (51)

一、收益现值标准的含义及适用范围..... (51)

二、采用收益现值标准进行资产评估时 可选用的资产评估方法..... (53)

三、对收益现值标准的评价..... (55)

第三节 重置成本标准..... (55)

一、重置成本标准的含义及适用范围..... (55)

二、采用重置成本标准进行资产评估时 可选用的具体评估方法..... (58)

三、对重置成本标准的评价..... (64)

第四节 现行市价标准..... (65)

一、现行市价标准的含义及适用范围..... (65)

二、采用现行市价标准进行资产评估时 可选用的具体评估方法..... (66)

三、对现行市价标准的评价..... (66)

第五节 清算价格标准..... (67)

第五章 固定资产评估..... (68)

第一节 固定资产的范围、分类及评估特点..... (68)

一、固定资产范围..... (68)

二、固定资产的分类..... (68)

三、固定资产评估的特点..... (72)

第二节 固定资产评估表格的设计使用和 固定资产评估的准备工作..... (72)

一、固定资产评估表格的设计使用.....	(72)
二、固定资产评估的准备工作.....	(78)
第三节 固定资产评估的具体操作.....	(84)
一、固定资产评估涉及的几个概念.....	(84)
二、固定资产的评定估算.....	(85)
资料 1 设备有形磨损和无形磨损的度量.....	(95)
资料 2 设备的寿命.....	(96)
第六章 流动资产和专项资产的评估	(102)
第一节 流动资产的概念和特点.....	(102)
一、流动资产的概念.....	(102)
二、流动资产的特点.....	(102)
第二节 流动资产评估的范围和流动资产 评估表格的设计与使用.....	(104)
一、流动资产评估的范围.....	(104)
二、流动资产评估表格的设计与使用.....	(105)
第三节 待评流动资产的核实.....	(106)
一、材料的核实.....	(110)
二、在产品的核实.....	(110)
三、产成品的核实.....	(110)
四、ABC 分类法的应用.....	(111)
第四节 流动资产评估方法的运用.....	(113)
一、历史成本法的应用.....	(113)
二、物价指数法的应用.....	(114)
三、重置成本法的应用.....	(118)
四、现行市价法.....	(121)
五、清算价格法.....	(121)
第五节 专项资产的概念、来源、构成与	

特点	(121)
一、专项资产的概念	(121)
二、专项资产的来源	(121)
三、专项资产的构成	(131)
四、专项资产的特点	(132)
第六节 专项资产评估	(133)
一、专项存款和应收及暂付款的评估	(133)
二、专项物资的评估	(133)
三、有价证券的评估	(134)
四、专项工程评估	(136)
第七章 无形资产的评估	(140)
第一节 无形资产及其分类	(140)
一、什么是无形资产	(140)
二、无形资产分类	(146)
第二节 无形资产的评估	(146)
一、无形资产评估应考虑的因素	(147)
二、无形资产价格的确定	(148)
第八章 综合评估(企业评估)	(158)
第一节 企业评估的必要性	(159)
第二节 商誉与企业总体资产价格的关系	(161)
一、商誉的含义	(161)
二、商誉与企业总体资产价格的关系	(163)
三、商誉的计算方法	(164)
第三节 企业评估的方法	(165)
一、在产权变动的经济活动中企业评估的方法	(166)
二、以资产足额补偿为目的的企业评估的	

方法·····	(168)
三、结业清理或破产时企业评估的方法·····	(169)
第四节 企业评估案例·····	(170)
第九章 资源性资产评估探讨 ·····	(176)
一、资源性资产的含义·····	(176)
二、资源性资产的范围·····	(177)
三、资源性资产如何评估·····	(177)
第十章 产权变动的会计处理原则及其方法 ·····	(182)
第一节 会计处理原则·····	(182)
第二节 会计处理方法·····	(183)
一、财产清理的会计处理方法·····	(183)
二、资产评估的会计处理方法·····	(189)
三、清理维护费的会计处理方法·····	(196)
四、结束完竣的会计处理方法·····	(196)
五、会计报表的处理方法·····	(199)
六、关于兼并、购买其他企业的会计 处理方法·····	(204)
附：参考资料 ·····	(209)
参考资料一 大连市国有资产评估暂行规定·····	(209)
参考资料二 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·····	(214)
参考资料三 大连市资产评估机构管理暂行办法·····	(218)
参考资料四 国有资产评估暂行条例(送审稿)·····	(222)
参考资料五 各种复利系数的符号及其应用·····	(229)
参考资料六 复利系数公式和复利系数表·····	(248)
参考资料七 国营企业固定资产分类折旧年限表·····	(284)

第一章 概 论

当前，我国资产管理存在的突出问题是资产的帐面价值普遍低于其实际价值，由此带来了按资产原值计算损耗补偿不足，造成企业成本虚降，利润虚增，国家财政虚收的现象，不能确切反映经营者的真实成绩；在试行企业股份制和兼并、拍卖、中外合资经营活动中，一些企业对原有资产只按历史成本价入帐的帐面净值计算确定合资股份额，没有考虑重置成本、无形资产、预期收益等因素，使资产所有者的权益受到严重损害。

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。

可见，资产评估是资产管理的基础工作，是资产管理的重要组成部分，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。

第一节 资产评估的概念和特点

一、资产评估的定义

什么是资产评估？所谓资产评估，就是由专门的机构和人员，依据国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循适用的原则、范围、程序和标准，运用科学的方法，以统一的货币单位，对资产进行评定估价。

从上述资产评估定义上看，资产评估包含八个要素，即：

1. 资产评估的主体；
2. 资产评估的客体；
3. 资产评估的依据；
4. 资产评估的范围；
5. 资产评估的原则；
6. 资产评估的程序；
7. 资产评估的特定目的；
8. 资产评估的标准。

资产评估八要素之间的内在关系是，相互依赖，相互联系，相互制约，缺一不可，构成了一个有机整体。

二、资产评估的要素内容

1. 资产评估的主体。指的是资产评估机构和资产评估人员。资产评估工作，政策性强、业务量大、技术复杂，因此须由合法的专门资产评估机构和具有资产评估资格的人员来承担，并负有法律责任。合法的专门资产评估机构，是指经过评估资格审查合格，取得资产评估许可证的会计师事务所、资产评估公司、财政咨询公司、审计师事务所等机构；具有资产评估资格的人员，是指经考核具有资产评估能力，取得资产评估资格的人员。资产评估机构应由多方面技术人员组成。

2. 资产评估的客体，又称资产评估的对象。所谓资产评估的对象，就是指被评估的资产。资产是一个抽象的概念，在会计上，把企业持有的现金和可以有效地用货币计量的各种资源，称为企业的资产。作为资产评估对象的资产是更为广义的，它不仅包括上述含义的资产，还包括整个企业的获利能力。资产按存在形态可分为有形资产和无形资产。在无形资产中，又可分为可确指的和不可确指的无形资产。按资产评估的对

象可分为单项资产和总体资产。

有形资产是指那些以实物形态存在的资产。如矿山、森林、草原、江、河、海、湖等资源性资产；房屋、建筑、机器、设备、产品、原材料、工具、现金等企事业单位的固定资产、专项资产和流动资产。

无形资产是指那些不以实物形态存在的资产。如发明创造、著作出版等知识性资产；产品技术、配方、生产经营管理等企事业单位的专业性资产；人员素质、商标、商誉等企事业单位的不可确指的无形资产。

单项资产，是指单件、单台的资产。

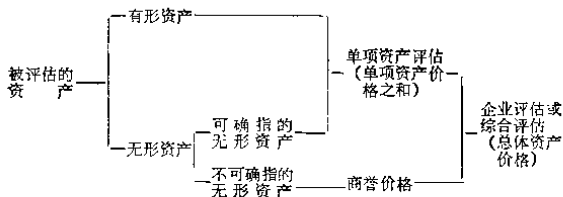
总体资产，是指企业整体的资产。

作为资产评估对象的资产，大多具有可确指的存在形态，可以单件、单台地进行评估。例如，可以确切地评估出有形资产的单项价格，也可以确认某项知识产权或专有技术等无形资产的开发或购置成本。以单项资产作为对象的评估，称为单项资产评估。将单项资产评估价格汇总起来，可以得出购建这家企业所耗费的成本。但是，如果不是单项变卖资产，而是把整个企业作为盈利能力来买卖，就不能按单项资产的评估价格来交易了。因为当单项资产组合成企业时，它的效能是不能完全由这些资产的单项效能的简单汇总来说明的。单项资产的价格总和也不等于企业作为总体资产的价格。因而，还存在着有利于单项资产评估的总体资产评估，即企业评估。它是把企业作为一定获利能力来估价的。评估的对象就是该企业的总体资产。企业总体资产评估，可以得出企业总体资产的出售价格。企业的总体资产价格包括单项资产价格之和和商誉价格。即：

总体资产价格 = 重置成本 + 商誉价格

3. 资产评估的依据。主要是指法律依据和资料依据。

企业资产评估对象分类图



注：1. 单项资产价格之和又称企业重置成本

2. 企业总体资产价格—企业重置成本=商誉价格

为了使资产评估工作规范化、科学化，在国家正式颁布《国有资产评估暂行条例》之前，使资产评估工作有法可依、有章可循，国家国有资产管理局颁发了《在国有资产产权变动时必须进行资产评估的若干规定》。各省、市国有资产管理局也相应的拟发了关于资产评估的若干规定。对资产评估机构、对象、范围、原则、计价标准、程序等都作了明确规定，它是当前资产评估工作的法规依据。

资产评估的资料依据，主要是指企业的资金平衡表、收益表、固定基金和流动资金表、资产的市价目录、资产清册等资料。

资产清册的具体内容有：资产名称、规格、性能、已使用年限、创造年月、原值、净值、制造厂家等。

资产市价目录，是指各类资产现行市价汇总起来的资料，以供资产评估时计价使用。

4. 资产评估的范围。所谓资产评估范围是指那些必须进行资产评估的资产占用单位。其范围如下：

实行兼并、承包、租赁、联营、股份制经营和抵押、经济担保的企业；

进行拍卖、出售资产（包括资产抵股出售）的企业；
进行中外合资经营或者合作经营的企业；
进行经营情况评价、结业清理、破产清理的企业单位；
其他依照法律、法规规定需要进行资产评估的企业单位。

国有资产管理部门根据管理需要，决定对某些占有单位的国有资产进行评估。

5. 资产评估的原则。资产评估是一项政策性、技术性、业务性很强的工作，必须坚持真实性、科学性、可行性和公平性等基本原则，做到公正合理。

第一、真实性原则。真实性就是要实事求是，从实际出发，按照客观经济规律的要求办事，以客观经济存在的实际资料为基础，通过调查研究和动态分析，借助于科学方法，求得真实性的结论。

第二、科学性原则。科学性原则就是要求在资产评估中，运用科学的方法，选择适用的标准，制定科学的评估方案，使资产评估准确、合理。实现资产评估的科学性，关键在于评估机构和评估人员的素质。资产评估机构是提供评估服务的专业经济机构，评估人员具有良好的综合教育、专业知识和实践经验。评估队伍应包括工程、技术、营销、财务、企业管理、法律等多种学科的专家。这是确保评估公平的技术基础。同时，资产评估行业也应引进竞争机制。为资产评估提供广阔的选择余地，这是确保公平的市场条件。

第三、可行性原则。可行性原则是指资产评估的有效性而言。资产评估选用的标准、程序、范围、资料只有符合国家资产评估规定，才具有法律效力。资产评估工作政策性强、业务量大、技术复杂，必须由合法的专门机构和具有评估资格的人员承包，否则无效。合法的专门机构是指经过资格