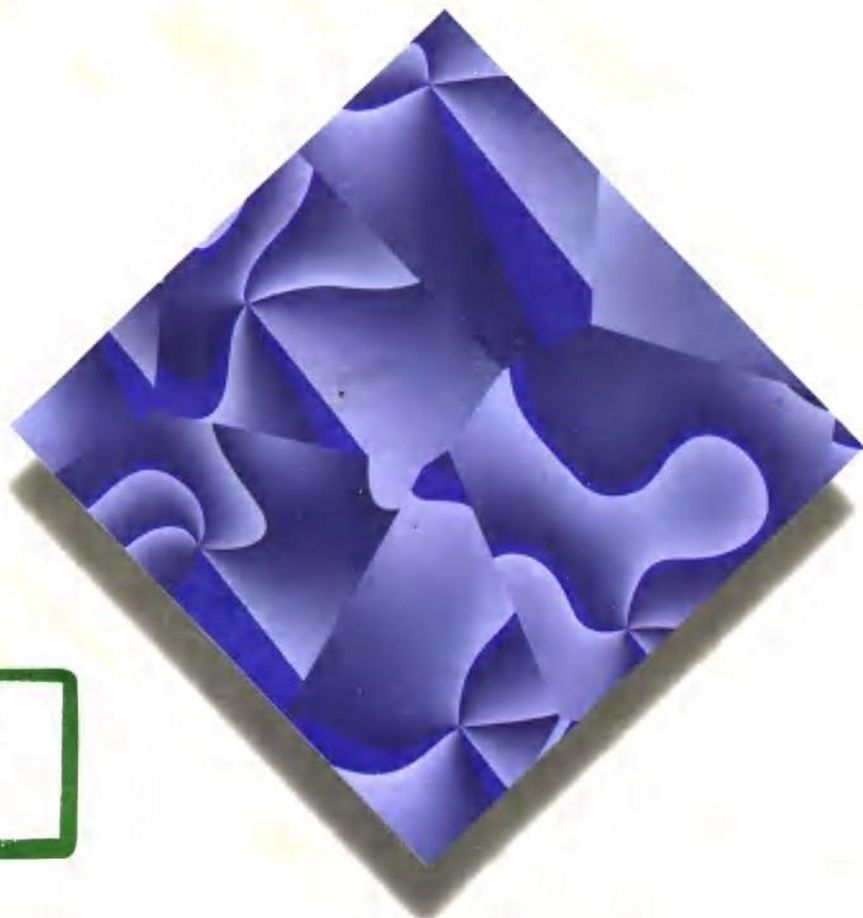


许晓峰 / 编著

ZICHAN PINGGU LILUN YU SHIWU

资产评估理论与实务



17

立信会计出版社

99
F123.17
163

资产评估理论与实务

许晓峰 / 编著

立信会计出版社

责任编辑:张立年

封面设计:乔 青

立信财经丛书

资产评估理论与实务

许晓峰 编著

立信会计出版社出版发行

(上海中山西路 2230 号)

邮政编码 200233

新华书店经销

立信会计常熟市印刷联营厂印刷

开本 850×1168 毫米 1/32 印张 9.375 插页 2 字数 227,000

1998 年 3 月第 1 版 1998 年 3 月第 1 次印刷

印数 1—5,000

ISBN7-5429-0538-4/F·0499

定价: 15.20 元

前 言

资产评估作为市场经济中的中介服务行业,在西方发达国家已有很长的历史。随着我国社会主义市场经济体制的建立与逐步完善,各类资产业务(资产交易、产权变动等)日益增多,已经成为一种经常性的经济活动。这就要求资产评估的理论与实践必须适应经济发展的需要。为了系统地阐述资产评估的基本理论和方法,分类介绍各类资产评估实务操作程序和工作特点,使更多的人了解资产评估工作的基本内容,特编写了《资产评估理论与实务》一书。

全书共十一章。第一、第二章阐述了资产评估的基本原理与方法;第三至第九章分别介绍了各类资产评估的具体评估方法、操作程序和评估案例;第十、第十一章介绍了资产评估报告和资产评估的管理。

本书在编写过程中坚持理论与实际相结合,在系统阐述资产评估基本原理与方法的基础上,重点介绍了各类资产评估的实务,并分别附有评估实例。为了使读者能尽快地掌握书中内容,在每章后面还附有思考题,供学习时使用。

本书既可作为高等院校和培训机构的专业教材,也可作为资产评估工作人员业务进修的参考读物。在本书编写过程中,林晓言搜集整理了大量资料,在此表示衷心的感谢。

作 者

1997年9月于北京

北方交通大学经济系

目 录

第一章 概论	1
第一节 资产评估的涵义、特点及作用	1
一、资产评估的涵义(1) 二、资产评估的特点(2) 三、资产评估与清产核资的区别与联系(3) 四、资产评估的作用(4)	
第二节 资产评估的分类.....	5
一、资产评估的主体与客体(5) 二、资产评估的分类(6)	
第三节 资产评估的原则.....	7
一、客观性原则(7) 二、科学性原则(7) 三、合法性原则(7) 四、公正性原则(8) 五、独立性原则(8) 六、系统性原则(8) 七、替代性原则(9) 八、贡献性原则(9) 九、匹配性原则(9) 十、可行性原则(9)	
第四节 资产评估的前提假设及价格标准	10
一、资产评估的前提假设(10) 二、资产评估的价格标准(11)	
第五节 资产评估的程序	12
一、申请立项(12) 二、资产清查(14) 三、评定估算(15) 四、验证确认(16)	
复习思考题	18
第二章 资产评估方法	19
第一节 收益现值法	19
一、收益现值法的基本公式与相关参数的确定(19) 二、运用收益现值法的前提条件(21) 三、收益现值法评估资产的程序(22) 四、收益现值法的评价(22)	

第二节 重置成本法	23
一、重置成本法的含义与基本公式(23) 二、重置全价的估算(23) 三、实体性贬值的估算(26) 四、功能性贬值的估算(27) 五、经济性贬值的估算(28) 六、重置成本法的适用前提及范围(29)	
第三节 现行市价法	30
一、现行市价法的基本含义与基本公式(30) 二、资产现行价格的影响因素(31) 三、现行市价法的评估程序(32) 四、现行市价法的前提条件(32)	
第四节 清算价格法	33
一、清算价格法的基本含义(33) 二、清算价格的影响因素(33) 三、清算价格的评估方法(34) 四、清算价格法的前提条件与适用范围(34)	
复习思考题	35
 第三章 固定资产评估	37
第一节 固定资产的特点、类型与价值	37
一、固定资产的特点(37) 二、固定资产的类型(37) 三、固定资产的价值(39)	
第二节 固定资产评估的特点、影响因素和程序	41
一、固定资产评估的特点(41) 二、固定资产评估的影响因素(42) 三、固定资产评估的程序(43)	
第三节 固定资产的评估方法	47
一、重置成本法(47) 二、现行市价法(49) 三、账面净值法(49) 四、账面净值系数调节法(50) 五、功能价值法(50) 六、物价指数法(51) 七、对等权益法(52) 八、预期收益法(52) 九、因素综合计算法(53)	
第四节 固定资产评估实例	54
一、机器加工设备的评估(54) 二、动力设备的评估(55) 三、引进生产线的评估(56) 四、超期服役设备的评估(57)	

五、破产清理资产的评估(58)	
复习思考题	59
第四章 流动资产评估	60
第一节 流动资产评估的特点和程序	60
一、流动资产的特点及其类型(60) 二、流动资产评估的特点	
(62) 三、流动资产评估的程序(63)	
第二节 产成品和商品的评估	68
一、重置成本法(68) 二、现行市价法(69) 三、清算价格法	
(70)	
第三节 库存材料的评估	71
一、历史成本法(71) 二、重置成本法(71)	
第四节 半成品和在制品的评估	73
一、约当产量比例法(73) 二、定额成本计算法(74)	
第五节 低值易耗品和包装物的评估	75
一、低值易耗品的评估方法(75) 二、包装物品的评估方法	
(75)	
第六节 流动资产评估实例	76
一、企业概况(76) 二、评估目的(76) 三、评估基准日(77)	
四、评估依据(77) 五、评估范围(77) 六、评估过程(77)	
七、评估结果(80)	
复习思考题	81
第五章 长期投资评估	82
第一节 长期投资评估的特点及方法	82
一、长期投资的含义和分类(82) 二、长期投资评估的特点	
(83) 三、长期投资评估的价格标准(84) 四、长期投资评估	
的方法(84)	
第二节 债券投资的评估	85

一、债券的特点及分类(85)	二、长期债券评估的原则(86)	
三、债券的风险评价及本金化率的确定(86)	四、长期债券投资评估的方法(91)	
第三节	股票投资的评估	92
一、股票的含义及分类(92)	二、股票投资的评估原则(93)	
三、股票投资的评估方法(94)		
第四节	实物资产长期投资的评估	98
一、实物资产长期投资的含义(98)	二、实物资产长期投资的基本公式(98)	
第五节	长期投资评估实例	98
复习思考题		102
第六章	资源性资产评估	103
第一节	资源性资产的含义、特点及分类	103
一、资源性资产的含义(103)	二、资源性资产的特点(103)	
三、资源性资产的分类(104)		
第二节	资源性资产评估的依据和方法	105
一、资源性资产评估的依据(105)	二、资源性资产的价格构成(105)	
三、资源性资产的计价标准(106)	四、资源性资产评估的方法(107)	
第三节	矿藏资源资产的评估	108
一、矿藏资源的特点与分类(108)	二、矿藏资源价格的影响因素(110)	
三、矿藏资源资产的评估方法(111)		
第四节	森林资源资产的评估	113
一、森林资源的特点(113)	二、森林资源的价格构成(114)	
三、森林资源资产的评估方法(116)		
复习思考题		119
第七章	房地产评估	120

第一节 房地产概述.....	120
一、房地产的含义与特点(120)	
二、房地产的投资形式(121)	
三、房地产估价的范围(122)	
第二节 房地产评估的原则与程序.....	123
一、房地产评估的含义与特点(123)	
二、房地产评估的原则(124)	
三、房地产评估的程序(125)	
第三节 房地产评估的收益现值法.....	128
一、收益现值法的原理(128)	
二、收益现值法相关因素的确定(131)	
三、残余法(136)	
四、假设开发法(136)	
第四节 房地产评估的成本估价法.....	138
一、成本估价法的原理(138)	
二、房地产的重置成本法(139)	
三、新建商品房成本价法(142)	
第五节 房地产评估的路线价法.....	144
一、路线价法的原理(144)	
二、路线价的测算方法(145)	
第六节 土地使用权的评估.....	147
一、市场比较法(147)	
二、收益还原法(151)	
三、成本法(154)	
四、剩余法(157)	
五、基准地价系数修正法(159)	
第七节 案例分析.....	161
复习思考题.....	168
 第八章 无形资产评估.....	 169
第一节 概述.....	169
一、无形资产的特点(169)	
二、无形资产的分类(170)	
三、无形资产评估的含义及特点(172)	
四、无形资产评估的理论依据(174)	
第二节 无形资产评估的方法和程序.....	175
一、无形资产评估的适合方法(175)	
二、无形资产评估的程序(178)	
第三节 专利技术、专有技术的评估	180

一、相关概念(180)	二、专利技术、专有技术在投资中的使用方式(182)	三、专利技术、专有技术评估的超额收益法(184)	四、适用折现率的确定(187)	五、专利技术、专有技术评估的提成收益法(187)	六、专利技术、专有技术评估的成本法(189)	七、专利技术、专有技术评估的成本加成法(191)
第四节 商标的评估 192						
一、商标及商标使用权(192)						
二、商标使用权评估的收益法(195)						
三、商标使用权评估的市场法(197)						
四、商标使用权评估的成本法(198)						
五、商标使用权评估的倍率法(198)						
第五节 版权的评估 200						
一、版权的含义、分类、特点及使用方式(200)						
二、版权评估的收益法(203)						
第六节 案例分析 206						
复习思考题 208						
 第九章 整体资产评估 209						
第一节 概述 209						
一、整体资产评估的概念(209)						
二、整体资产评估与单项资产评估的区别(211)						
第二节 企业整体资产评估的收益现值法 212						
一、预期收益分析(212)						
二、具体公式(213)						
第三节 商誉评估 213						
一、商誉与商誉评估(213)						
二、残值法(215)						
三、等额超额收益本金化法(215)						
四、等额增量收益折现值法(215)						
第四节 案例分析 216						
复习思考题 220						
 第十章 资产评估报告 221						
第一节 资产评估报告的类型及作用 221						

一、资产评估报告书的类型(221)	二、资产评估报告	
的特点(223)	三、资产评估报告书的作用(224)	
第二节	资产评估报告书的编写	225
一、资产评估报告书的编写要求(225)	二、资产评估报告书的	
编写步骤(227)		
第三节	资产评估报告书的基本内容	229
一、资产评估报告书的内容(229)	二、资产评估报告书的格	
式(233)		
第四节	资产评估报告书的利用与保管	235
一、资产评估报告书的利用(235)	二、资产评估报告书的保	
管(237)		
复习思考题		238
第十一章	资产评估的管理	240
第一节	概述	240
一、资产评估管理的目的与内容(240)	二、中国资产评估协	
会(241)	三、资产评估机构的管理(243)	
四、资产评估从业	人员的管理(244)	
五、资产评估的收费管理(249)		
第二节	资产评估机构的设置	250
一、资产评估机构的资格条件(250)	二、资产评估机构资格	
申请时应提交的文件资料(251)	三、资产评估机构的类型	
(252)	四、资产评估机构的业务范围(253)	
五、资产评估机	构的工作规则(254)	
第三节	资产评估的监督管理	254
一、资产评估监督的含义(254)	二、资产评估监督的意义	
(255)	三、资产评估监督的内容(256)	
四、资产评估的审计	监督(258)	
第四节	资产评估中的法律责任及纠纷处理	259
一、法律责任与处分(259)	二、被处罚者及处罚机关的权力	
(260)	三、评估结果纠纷的处理(261)	

复习思考题.....	264
附录.....	265
一、国有资产评估管理办法	265
二、国有资产评估管理办法施行细则	271
三、关于资产评估立项、确认工作的若干规范意见	283

第一章 概 论

第一节 资产评估的涵义、特点及作用

一、资产评估的涵义

关于资产评估的涵义,国内外有不同的表述方式。概括起来主要有以下六种:

从最基本的意义上说,资产评估实际上是一种对资产的价格判断;

资产评估就是对资产某一时点的价格进行估算,即由评估机构根据特定的目的,遵照公允的原则和标准,按照法定的程序,运用科学的方法,对资产的现实价格进行评定和估算;

资产评估是根据特定目的,遵照社会主义客观经济规律和公允原则,以统一的货币,对资产实体以至预期收益进行评估;

资产评估是对资产的价值进行评估;

资产评估是以资产的历史成本价格为参考,运用会计方法对资产价值做出重新评价;

资产评估是由评估机构根据特定的目的,遵照公允的原则和标准,按照法定的程序和规定,运用科学可行的方法,以统一的货币单位,对资产在某一时点上的价格进行评定与估计。

综上所述,资产评估是指由国家授权的评估机构及其人员,为了特定的目的,依据国家的法律和有关资料,按照科学的程序、方法和标准,对被评估对象的现实价格(某一时点的价格)进行评定和估算。

二、资产评估的特点

（一）政策性

资产评估工作涉及各有关方面的重大权益,因此,必须严格按照国家颁布的有关法律、法规和有关政策及规章制度来进行,以使资产评估工作的过程及结果合法、统一、客观、公正,切实保护有关各方的正当权益。

（二）系统性

资产评估工作是一项十分复杂细致的工作。就资产评估客体而言就十分复杂,包括有形资产和无形资产两大类,有形资产和无形资产又可分为许多细类。而每类资产又各具特点,要求采用不同的评估方法和定价标准进行评估。这就要求我们在资产评估工作中必须树立系统的观点,以系统论的方法指导我们的评估工作。

（三）动态性

资产评估的动态性表现在两个方面:一是任何一项资产,其价值随时间的推移会发生增减变化,而任何一次资产评估结果都只能是反映特定时间的价值量,而不能是其永久不变的价值;二是由于资产的使用一般都会带来收益,而资产的收益又随资产利用的时间长短而有差别,因而对资产价值的评估,必须计算资产的时间价值。

（四）技术性

对一项资产或一组资产的价值进行评定估算,必须到现场去查勘,搜集有关的数据资料,并对其进行周密的分析,并采用科学的方法和标准计算其价值。所以,资产评估工作是技术性和专业性很强的工作。

（五）市场性

资产评估的市场性是指在市场经济条件下,当资产发生产权交易时提出的客观要求。同时,资产评估要以市场上形成的资产交

换价值量为基础确定资产价值。脱离市场上客观形成的资产交换价值,而主观地计算和确定资产的价值,不能适应市场产权转移的实际需要。

(六) 预测性

任何一项资产,其价值大小,不仅要看过过去投入的多少,还要看未来使用中所能带来的收益大小。对未来收益的计算就带有预测性,这就要求我们,对未来收益的计算、预测,要力求科学、准确,以保证资产评估结果真实可靠。

(七) 应用性

资产评估是为适应资产管理和资产交易而进行的。因此,资产评估工作,从资产评估标准与方法的确定,到资产评估结果的形成,都应注意符合实际的需要,增强其应用性。

三、资产评估与清产核资的区别与联系

(一) 资产评估与清产核资的区别

1. 两者的任务不同。清产核资主要是对企业资产的实物和各项债权、债务、资产报废销账和调入调出的手续进行清查,以做到账账相符、账实相符;资产评估则是将资产作为商品,评定其现时的价值。

2. 两者的依据不同。清产核资是以资产的历史成本为依据;而资产评估是以当前的市场价格确定资产的价值。

3. 两者的要求不同。清产核资是强化企业管理,实行经济核算的手段;而资产评估是产权发生转移、让渡、重组、合并,即资产发生流动时才需要进行的。

4. 两者的行为主体不同。清产核资是由资产占用单位自己进行的;而资产评估是由第三者来承担。

5. 两者的深度和广度不同。清产核资只考虑资产本身的静态价值;而资产评估是一种动态的社会经济活动,不仅要考虑资产本身的价值,还必须考虑资产的预期收益和所获收益的时间价值,从

动态和市场的角度评估资产的价值。

6. 两者的工作范围不同。清产核资只限于有形资产；而资产评估既对有形资产、也对无形资产进行评估。

(二) 资产评估与清产核资的联系

1. 两者对资产都要进行全面的盘点, 登记造册, 摸清家底, 做到账账相符、账实相符;

2. 两者都要对资产盘亏盘盈, 并分别进行处理等。

四、资产评估的作用

随着社会主义市场经济体制的建立, 资产评估将发挥着越来越大的作用, 主要体现在以下几个方面:

(一) 资产评估是建立和完善社会主义市场经济体制的客观需要

社会主义市场经济体制建立, 客观上要求无论是产权的市场流转(出售、租赁), 还是产权关系的调整(企业破产、兼并或实行股份制), 都需要对企业资产进行价值评估, 以保证在产权的流转变动中保护产权人的合法权益, 从而为建立与完善社会主义市场经济体制创造基本条件。

(二) 资产评估有利于优化产业结构、协调再生产的各个环节

在社会主义市场经济体制下, 社会再生产的各个部门和各个环节之间的比例关系, 除了以实物和使用价值的形态表现外, 还必须从价值形态上平衡与协调再生产各部门之间的关系。为此, 必须对各部门、各环节上的资产进行价值评估。

(三) 资产评估为设备更新改造提供依据

资产在生产过程中会发生有形损耗和无形损耗, 其价值和使用价值也在发生着相应的变化。为了促进企业的科技进步, 必须对企业的生产技术设备进行经常性的资产评估, 分析其价值变化, 以便为企业技术设备的更新改造提供科学的依据。

(四) 资产评估将促进资源优化配置与合理利用

优化配置与合理利用各类资产,加强资产管理,是提高企业和整个国民经济效益的重要基础。如果企业的资产账实不符,价值不清,就无法正确地提取折旧、计算成本与利润,必然掩盖或扭曲企业的真实经营状况。因此,要实现资源的优化配置与合理利用,必须把资产评估作为一项经常性的基础工作,有计划地、定期地进行。

第二节 资产评估的分类

一、资产评估的主体与客体

(一) 资产评估主体

资产评估主体是指进行资产评估的机构及其人员。按照《国有资产评估管理办法》第九条的规定,“持有国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门颁发的国有资产评估资格证书的资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司,经国务院或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门认可的临时评估机构(以下统称资产评估机构),可以接受占有单位的委托,从事资产评估业务。”

资产评估工作对评估人员有很高的要求。一般来说,评估人员必须具备如下的素质:

1. 具有广博的知识。被评估的资产千差万别、各具特色,涉及的知识领域十分广泛,如工程技术学、会计学、审计学、市场学、价格学、财政金融学、数学和计算机应用等。因此,要求评估人员必须具有广博的知识。
2. 具有丰富的实践经验。资产评估的具体过程十分复杂,会遇到各种各样特殊的情况,因此,要求评估人员必须具有丰富的实践经验,依照科学的方法灵活地解决遇到的实际问题。
3. 具有严格的法律政策观念。为了保证资产评估工作的权