



XIANDAI CAIWU CHENG BEN GUAN LI XILIE SHUO
现代财务管理系列丛书

CIAN PING GU ZHI NAN

资产评估 指南

主编 张明清
主笔 刘永清
副主编 刘明辉

北京财经职业学院出版社
北京财经学院出版社



中财 B0008173

现代财务成本管理丛书

资产评估指南

主 审 欧阳清

主 编 刘永泽

刘明辉

中央财经大学图书馆藏书

总号 379694

九号

东北财经大学出版社

资产评估指南

· 主审 欧阳清 主编 刘永泽 刘明辉

东北财经大学出版社出版发行 (大连黑石礁)

新金县印刷厂印刷

开本: 787×1092 1/32 印张: 9.14 字数: 175 000

1990年8月第1版 1990年8月第1次印刷

责任编辑: 田世忠

责任校对: 刘流

印数: 1~10 000

ISBN 7-81005-415-5/F·303 定价: 3.30元

前 言

资产评估，是近年来在我国国有资产管理工作中出现的一个新课题，也是优化国有资产管理，提高国有资产营运效益必须长期抓好的一项基础工作。为了满足广大资产评估人员和国有资产管理工作者工作和学习的需要，促进和推动资产评估的理论研究，逐步实现资产评估的科学化和规范化，并指导评估工作的实践，我们编写了《资产评估指南》一书。

本书具有四大特点：一是系统性强，全书前后连贯，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，均从理论上作了较为具体和通俗的阐述，观点鲜明，通俗易懂。三是实用性强，本书对资产评估的基本程序和方法，均以问答的形式，依其内在联系，作了具体介绍。对各类资产的评估都以实例加以说明，书中提供了大量资产评估的工作底稿和例文，便于参考。四是资料性强，本书在全面阐述资产评估基本理论和方法的基础上，还对美国资产评估、我国台湾省资产评估作了简要的介绍。书后还附有我国国有资产管理局及部分省市有关资产评估的法律规定和部分技术性资料，具有收藏价值。

在本书的编写过程中，我们得到了多方面的支持和帮

助。辽宁省国有资产管理局、大连市国有资产管理局和大连市资产评估中心，为本书的编写提供了大量参考资料。东北财经大学会计系和财政系的各位教授，为本书的编写提出了许多宝贵意见，尤其是欧阳清教授在百忙中抽出时间详细审阅了本书的全部稿件，并作了修改。在此，我们一并表示真诚的谢意。

本书由中国中青年财务成本研究会秘书处组织编写，为现代财务成本管理丛书之一。本书由刘永泽（第五、七、八、九章）、刘明辉（第二、三、四、六章）、邵良志（第十一、十二、十三、十四、十五章）、汪其林（第一、十六、十七章）和宋玉平（第十章）等五位同志编写。

由于资产评估是一个新课题，可以借鉴的资料不多，加之我们的水平有限、经验欠丰，而且编写时间仓促，书中疏忽和错误之处在所难免，恳请读者批评指正。

编 者

1990年4月

目 录

一、总 论

1. 什么是资产? 1
2. 资产有何特点? 它包括哪些内容? 2
3. 何谓资产评估? 2
4. 为什么要实行资产评估? 3
5. 资产评估的理论基础是什么? 7
6. 资产评估包括哪几个要素? 11
7. 什么是资产评估的主体? 哪些机构有权进行
资产评估? 11
8. 什么是资产评估的客体? 12
9. 资产评估的依据有哪些? 12
10. 明确资产评估的目的有什么意义? 12
11. 资产评估应遵循哪些原则? 13
12. 资产评估有哪几种分类方法? 13
13. 按现行规定, 哪些经济行为必须实行资产评估? 14
14. 资产评估有哪些特性? 14
15. 资产评估与清产核资的关系如何? 15
16. 会计学中的折旧与评估中的折旧有何区别? 16

17. 资产评估与通货膨胀会计有什么关系? 16
18. 资产评估队伍应由哪些人员组成? 18
19. 资产评估人员应具备哪些职业道德? 18

二、资产评估工作程序

20. 法定的资产评估程序包括哪几个步骤? 20
21. 评估工作中, 委托评估的资产占用单位应做哪些工作? 21
22. 何谓《资产评估委托书》? 它包括哪些基本内容? 23
23. 评估工作中, 国有资产管理部門应做哪些工作? 24
24. 评估工作中, 资产评估机构的具体操作程序如何? 26
25. 资产评估应收集哪些资料? 28
26. 资产清查的目的何在? 怎样进行资产清查? 29

三、资产评估的计价标准

27. 何谓资产的计价标准? 它与资产评估特定目的的关系如何? 32
28. 资产评估可采用哪些计价标准? 其适应范围如何? 33
29. 何谓收益现值标准? 收益现值标准在具体运用时有哪两种情况? 34
30. 如何计算企业的年收益现值额? 34
31. 何谓重置成本标准? 采用这一标准可选用的具体评估方法有哪些? 36

32. 何谓重置成本？何谓更新成本？它们与评估价值的关系如何？……36
33. 何谓资产的有形损耗？怎样确定有形损耗？……37
34. 何谓资产的功能性损耗？怎样确定功能性损耗？……39
35. 何谓资产的经济性损耗？怎样确定经济性损耗？……40
36. 何谓现行市价标准？它与重置成本标准的区别何在？……41
37. 何谓清算价格标准？怎样获得资产的清算价格？……42

四、资产评估的基本方法

38. 何谓收益现值法？其适用范围如何？……43
39. 什么是细节分析法？……45
40. 何谓指数调整法？……47
41. 何谓生产能力比较法？其适用范围如何？……48
42. 何谓历史成本法？其适用范围如何？……49
43. 何谓市价折余法？……50
44. 何谓市价类比法？其适用范围如何？……51
45. 何谓清算价格法？……51
46. 何谓外汇换算法？……52
47. 何谓经验评估法？其适用范围如何？……52
48. 何谓重点评估法？其基本步骤如何？……53
49. 什么是分类资产评估的AHP法？其基本步骤如何？……56
50. 什么是国民收入增量评估法？其基本原理如何？……59

五、固定资产评估

51. 什么是固定资产，它有何特点？……61

- 52. 固定资产评估应怎样进行分类?62
- 53. 固定资产评估前应准备哪些资料?64
- 54. 怎样对房屋进行评估?64
- 55. 怎样对建筑物进行评估?67
- 56. 怎样对机器设备进行评估?68
- 57. 怎样对土地进行评估?72
- 58. 怎样对租入固定资产进行评估?72
- 59. 怎样对租出固定资产进行评估?73
- 60. 怎样对盘盈、盘亏和捐赠固定资产进行评估?73

六、流动资产评估

- 61. 流动资产评估包括哪些内容? 怎样分类?75
- 62. 流动资产评估有何特点?76
- 63. 流动资产评估有哪些要求?77
- 64. 如何搞好待评流动资产的核实工作?78
- 65. 如何对原材料储备物资进行评估?80
- 66. 如何对低值易耗品进行评估?83
- 67. 如何对在制品、自制半成品进行评估?86
- 68. 如何对产成品进行评估?88
- 69. 怎样对货币资产进行评估?89

七、专项资产评估

- 70. 专项资产包括哪些项目?90
- 71. 专项工程评估应做哪些工作?91
- 72. 建筑安装工程的成本应包括哪些内容?92
- 73. 怎样确定专项工程的形象进度?93

74. 怎样对建筑工程进行评估?94
75. 怎样对设备安装工程进行评估?95
76. 怎样对有价证券进行评估?95
77. 怎样对专项物资进行评估?96
78. 怎样对专项存款和专项应收款项进行评估?96

八、无形资产评估

79. 什么是无形资产? 无形资产有什么特点?98
80. 无形资产分为哪几类? 100
81. 企业的无形资产应包括哪些项目? 101
82. 无形资产评估应考虑哪些因素? 102
83. 怎样对技术知识产权进行评估? 103
84. 怎样对场地使用权进行评估? 105
85. 怎样对可比无形资产进行评估? 106
86. 怎样对商誉进行评估? 107

九、资源性资产评估

87. 什么是资源性资产? 109
88. 确定资源性资产的价值量应考虑哪些因素? 109
89. 如何对不可恢复更新能力的资源性资产进行
评估? 110
90. 如何对可恢复更新能力的资源性资产进行评估? ... 111

十、企业评估

91. 什么是企业评估? 企业评估有何特点? 112
92. 什么是商誉? 它与企业总体资产价格的关系

- 如何? 113
93. 怎样进行企业评估? 114

十一、资产评估工作底稿

94. 资产评估工作底稿的主要作用有哪些? 117
95. 编写资产评估工作底稿有哪些要求? 118
96. 资产评估工作底稿有哪些种类? 其基本格式
如何? 119
97. 怎样审阅资产评估工作底稿? 131

十二、资产评估报告

98. 资产评估报告有哪些作用? 133
99. 资产评估报告有哪些特点? 134
100. 编写资产评估报告有哪些要求? 135
101. 资产评估报告包括哪些基本内容? 135
102. 怎样编写资产评估报告? 137
103. 如何复核资产评估报告? 138

十三、资产评估结果的验证和确认

104. 为什么需要有专门机构对资产评估结果进行
验证和确认? 139
105. 由谁对资产评估结果进行验证和确认? 140
106. 资产评估结果认定人员应具备哪些素质? 140
107. 资产评估结果的验证和确认应遵循哪些原则? 141
108. 资产评估结果的验证应从哪几方面着手? 142
109. 资产评估结果的确认有几种形式? 各有何

| | |
|------------|-----|
| 优缺点? | 144 |
|------------|-----|

十四、资产评估结果的帐务处理

| | |
|-------------------------------|-----|
| 110. 资产评估结果帐务处理的依据是什么? | 174 |
| 111. 如何进行固定资产评估结果的帐务处理? | 147 |
| 112. 如何进行流动资产评估结果的帐务处理? | 150 |
| 113. 如何进行无形资产评估结果的帐务处理? | 150 |
| 114. 如何进行专项资产评估结果的帐务处理? | 152 |

十五、资产评估工作的组织管理和监管制裁

| | |
|---|-----|
| 115. 为什么要加强对资产评估工作的组织管理 和监督制裁? | 154 |
| 116. 资产评估组织与管理工作的哪些内容? | 155 |
| 117. 资产评估机构在开展资产评估业务时, 应遵守 哪些工作规则? | 158 |
| 118. 对资产评估中的不法行为有哪些制裁措施? | 159 |
| 119. 资产评估机构提供的劳务应按什么方式来 收费? | 159 |

十六、美国资产评估简介

| | |
|----------------------------|-----|
| 120. 资产评估的原因何在? | 161 |
| 121. 资产评估有何特点? | 162 |
| 122. 资产评估应遵循哪些基本原则? | 163 |
| 123. 资产评估有哪些假定? | 164 |
| 124. 资产评估按什么程序进行? | 166 |
| 125. 资产评估工作计划包括哪些内容? | 167 |

126. 资产评估行业属于什么性质?169
127. 成立资产评估机构应具备什么条件?169
128. 资产评估机构和评估人员的现状如何?170
129. 资产评估机构负有什么样的责任?171
130. 美国资产评估联合公司概况如何?171
131. 政府在资产评估中起什么作用?172
132. 资产评估的结果是否具有法律效力?172
133. 资产评估按什么方式和标准收费?172
134. 资产评估涉及到哪些价值观念?173

十七、台湾省资产评估简介

135. 台湾省资产重估价有哪些法律规定?175
136. 台湾省资产重估价的目的是什么?177
137. 台湾省资产重估价的范围包括哪些?177
138. 台湾省资产重估价的程序如何?178
139. 会计师代办资产重估价事务的审核程序如何?179
140. 资产重估价有哪几种帐务处理方法?180

附录一 国有资产评估法规选编

- 一、《国有资产评估暂行条例〈送审稿〉》 184
- 二、《资产评估机构管理试行办法〈征求意见稿〉》 ... 190
- 三、《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》 195
- 四、《黑龙江省国有资产管理局关于国有资产在企业间整体流动有关审批程序的通知》 199
- 五、《吉林省国有资产评估机构管理试行办法》 202

| | |
|---------------------------|-----|
| 六、《沈阳市国有资产评估管理暂行办法》 | 207 |
| 七、《大连市国有资产评估暂行规定》 | 214 |
| 八、《大连市资产评估机构管理暂行办法》 | 220 |
| 九、《大连市资产评估中心章程》 | 223 |

附录二 参 考 资 料

| | |
|-------------------------|-----|
| 《国营企业固定资产分类折旧年限表》 | 227 |
|-------------------------|-----|

一、总 论

1. 什么是资产？

资产是会计学中常用的基本概念，长期以来，我国会计学界把资产视为“资金运用”的同义语，具体表现为固定资产、流动资产、专项资产等等。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，把象商誉、优越的地理位置、卓越超群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。

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观念，不能适应有计划的商品经济的需要。为此，应当树立新的资产观念。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。必须强调指出的是，在会计学中，习惯于只承认财富中的若干资源为资产，例如，只承认土地为资产，而山脉、森林、草原、江湖、河等则不然，而评估学中，我们把这些自然资源均作为资产对待。

2. 资产有何特点？它包括哪些内容？

资产的最大特点是对所有者具有用途，其有用与否，视其对现在的所有者能否发生未来经济利益而定。例如，一台机器设备，如果对所有者在经济上有所贡献即为一项资产。否则，该机器设备如无经济上的重要性，则成为一堆废铁。资产可以是有形的，也可以是无形的；可以是货币性的，也可以是非货币性的；可以是拥有的，也可以是非拥有的。

资产所含的内容包罗万象，根据现代会计学的划分，并结合资产评估的需要，我们把资产区分为三种类型：有形资产、无形资产和金融资产。

有形资产包括①资源资产：如土地、山脉、森林、草原、江、河、湖、海等；②固定资产：房屋建筑物、机器、设备、车辆、船舶等。③流动资产：原材料、在产品、产成品、现金、银行存款等；④专项资产：专项工程、专项物资、专项基建金未完工程等。

无形资产包括①法定资产：指各种法律给予的垄断权和设施利用权。如专利权、租赁权、商标权、新产品设计权、图案设计权、采矿权、捕鱼权（包括在他人渔场捕鱼权）、专用铁路线两侧设施利用权、铁路联线通行设施利用权等等。②收益资产：能带来特殊利益的无形资产。包括商誉、技术诀窍、先进的管理经验等。

金融资产包括股票、债券等。

3. 何谓资产评估？

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。资产评估是确定资产的价格还是价值，直接决定资产评估时所考虑的因素。如果

是确定资产的价值，那么我们就需要考虑影响价值变化的因素，这样对于那些价值不变但市场价格发生了变化的资产似乎就不需要评估。如果评估是为了确定资产的价格，那些就要考虑影响价格的一切因素，即一方面要考虑决定价格的价值因素，另一方面还要考虑影响价格的非价值因素。这样无论是价值变化还是价格变化都必须进行资产评估。

具体地说，所谓资产评估就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，重新确定资产价格的一项工作。

4. 为什么要实行资产评估？

资产评估是贯彻落实改革开放政策迫切需要解决的实际问题，其必要性主要表现在以下几个方面：

第一，改革开放以来，稳定的价格体制开始松动，出现了全面而又不均衡的物价波动。从全社会商品零售物价总指数看，1978—1988年，上涨了72.7%，其中1984—1988年上涨了46.6%。同上年相比，1985年上涨了8.8%，1986年上涨了6%，1987年上涨了7.3%，1988年上涨了18.5%，达到了改革以来的顶峰。生产资料价格指数，据统计，1986年比1978年上涨了33.4%。货币贬值较为严重，据测算，1988年末的一元现金只相当于1984年末的0.84元，四年中货币贬值32%。在全面物价上涨的同时，个别物价指数同总体物价指数的离差拉大，分类物价指数之间也存在差别。价格波动的全面性和不均衡性，使得历史成本或帐面价值不能真正反映资产的现行真实价值。根据这种失实的价值所提供的信息，无论是对企业内部决策人还是外部利害关系者，都会提供错