

孙尚清 陈清泰主编
企业股份制改造实务丛书

企业资产评估

刘付尚 彭建国 编著



宇航出版社

《企业股份制改造实务丛书》之三

企业资产评估

顾问	袁宝华	吕 东
	刘鸿儒	刘国光
	厉以宁	
主编	孙尚清	陈清泰
编者	刘付尚	彭建国

宇航出版社

(京)新登字 181 号

内 容 简 介

本书首先系统阐述了资产评估的基本原理和方法,在此基础上,详细介绍了固定资产、流动资产、有价证券、无形资产、房地产等单项资产评估与企业整体资产评估以及资源性资产评估的理论和方法,并对资产评估的具体操作程序作了比较详尽的介绍。全书体系完整、结构严谨,既有深刻的理论阐述,又有大量的实例介绍,相信对读者有所裨益。

《企业股份制改造实务丛书》之三 企业资产评估

主 编: 孙尚清 陈清泰
编 者: 刘付尚 彭建国
责任编辑: 赖巧玲

宇航出版社出版发行

北京和平里滨河路1号 (100012)

发行部地址: 北京阜成路8号 (100830)

各地新华书店经销

北京隆昌印刷厂印刷

开本: 787×1092 1/32 印张: 10.375 字数: 239 千字

1993年9月第1版第1次印刷 印数: 1~12000册

ISBN7-80034-609-9/F·044 定价: 7.10元

总 序

从扩大企业自主权，调整国家和企业利益关系入手的城市经济体制改革已经取得一定的成效。随着改革的深化，人们逐渐认识到，在扩大企业自主权的同时，还必须转换企业的经营管理机制，明晰企业产权，才能使企业彻底摆脱行政束缚，真正成为独立的商品生产者，以适应党的十四大所提出的建立社会主义市场经济的目标模式。

社会化大生产和市场经济的高度发展是企业实行股份制的土壤和基础，而股份制企业制度的普遍推行又为重新构造公有制基础上的社会主义微观经济提供了基本框架。在股份经济中，股权、产权实现了证券化和市场化，使生产要素和各种社会资源流向最需要、效益最好的地区、部门和产业，从而实现资源在全社会范围内的优化配置和合理使用。

股份制企业制度是社会化大生产的产物，是商品经济发展到一定阶段的必然结果。它作为一种现代企业组织制度，以产权明晰、经营主体明确、筹资有效，有助于优化产业结构和资源流动，而使得企业经营管理中的责任、权利、利益、风险既统一又对称，为企业自主经营、自负盈亏、自我积累、自我约束提供可靠的制度保证。

在我国，经过几年的试点，已经实行股份制的企业获得了令人惊叹的业绩，已经完成股份制改造的国有企业显示出前所未有的活力和旺盛的生命力。成功的经验已经证明，实

行股份制是我国企业在深化改革过程中的优选之路，实行股份制改造是广大国有企业面临的迫切任务。

摆在读者面前的这套《企业股份制改造实务丛书》，根据理论界和企业界的实际需要，针对将实行股份制改造和已实行股份制的企业最关心的问题，阐发了对企业实行股份制的理论思考；说明了企业实行股份制的途径和方法；介绍了股份制企业运作的模式和要点；评介了国内外规范化股份制企业的经营和管理；汇集了国家对股份制企业的有关法规和条例；并精选了十余家企业实行股份制改造的案例。

这套丛书的特点是系统性强、注重实际、突出操作。希望本套丛书能够为即将实行股份制改造的企业提供借鉴、参考和模仿的依据，为已完成股份制改造的企业提供管理和操作的方法。

编 者

1993年6月

目 录

第一章 总 论	(1)
第一节 资产评估的科学内涵.....	(1)
第二节 资产评估的内容.....	(7)
第三节 资产评估的目的	(11)
第四节 资产评估的标准	(15)
第五节 资产评估的基本方法	(21)
第六节 资产评估的组织和程序	(34)
第二章 固定资产评估	(41)
第一节 概 述	(41)
第二节 固定资产折旧的计算	(46)
第三节 机器设备的评估	(55)
第四节 特殊固定资产的评估	(66)
第三章 流动资产评估	(74)
第一节 概 述	(74)
第二节 流动资产评估程序	(79)
第三节 原材料储备物资的评估	(84)
第四节 低值易耗品和包装物的评估	(90)
第五节 在产品 and 产成品的评估	(94)
第六节 货币及结算资产的评估.....	(103)
第四章 房地产评估	(110)
第一节 概 述.....	(110)

第二节	房地产价格的构成和影响因素·····	(116)
第三节	土地价格评估·····	(123)
第四节	房产价格的评估·····	(134)
第五章	有价证券及其它资产的评估·····	(143)
第一节	有价证券评估概述·····	(143)
第二节	债券的评估·····	(147)
第三节	股票的评估·····	(153)
第四节	专项资产的评估·····	(161)
第六章	资源性资产的评估·····	(168)
第一节	资源性资产的概念·····	(169)
第二节	资源性资产价格·····	(171)
第三节	资源性资产的评估·····	(177)
第七章	无形资产评估·····	(183)
第一节	概 述·····	(183)
第二节	无形资产重置成本评估·····	(191)
第三节	无形资产转让或投资时的评估·····	(198)
第四节	常见无形资产的评估·····	(206)
第八章	企业评估·····	(214)
第一节	概 述·····	(214)
第二节	企业价值的评估·····	(219)
第三节	企业评估实例·····	(240)
第九章	资产评估报告·····	(246)
第一节	概 述·····	(246)
第二节	资产评估报告的写作要求·····	(249)
第三节	资产评估报告的内容·····	(252)
第四节	资产评估报告的撰写模式·····	(258)
第十章	资产评估结果的验证和确认·····	(262)

第一节	概 述	(262)
第二节	评估结果验证的内容和确认的形式	(265)
第十一章	资产评估结果的帐务处理	(270)
第一节	概 述	(270)
第二节	帐务处理方法	(272)
附录一	国有资产评估管理办法	(282)
附录二	国有资产评估管理办法施行细则	(289)
附录三	复利因数表	(305)

第一章 总 论

随着我国社会主义市场经济的发展，要素市场和产权交易市场迅速发展起来。企业承包、租赁、抵押经营，股份经营，中外合资合作经营，企业兼并、合并和买卖等各类资产业务也蓬勃开展起来。在此过程中，如何正确地评估企业资产，合理确定资产价格，对于促进企业资产的合理流动和生产要素的优化配置，促进社会生产力的迅速提高，具有十分重要的意义。同时，资产评估对于优化国有资产管理，促进国有资产的保值增值，维护国有资产所有者和经营者的合法权益，也具有极其重要的意义。

第一节 资产评估的科学内涵

一、企业资产及其分类

资产是会计学的基本概念，长期以来，我国会计学界把资产视为资金运用的同义语，其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，表现在：

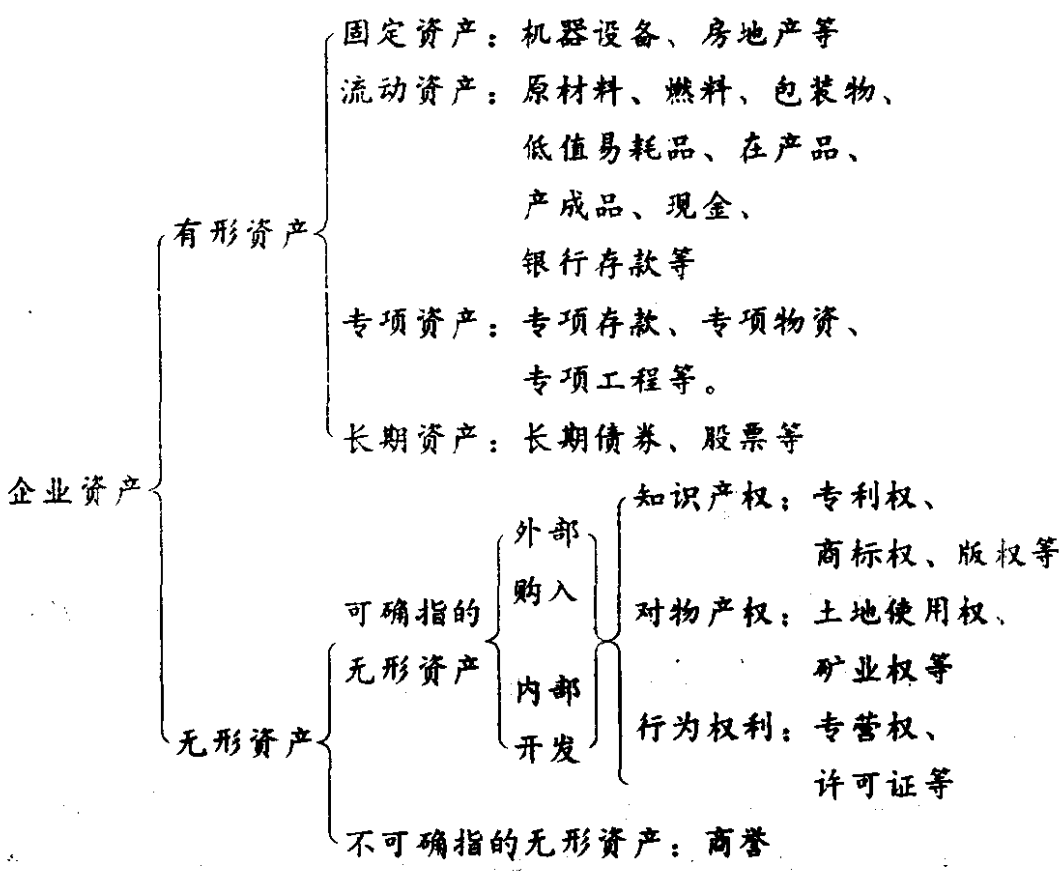
1. 强调资金的实际投入或运用，认为资产是资金的占用形式，没有资金的投入或运用便没有资产；而把像商誉、优

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。

2. 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。

把资产看作资金运用的同义语是传统的计划经济模式下所形成的一种资金观念，不能适应社会主义市场经济的需要。现代会计理论认为：资产是指任何对企业将来经营有用的东西，它是未耗用的成本，由它带来的利益归属于企业。资产可以是货币性的或非货币性的，也可以是有形的或无形的，只要它们有助于公司将来的经营，公司有权利用它们，而且在使用时不需要负担额外费用，会计上就把它当作资产来处理。

企业资产按其存在形态可以划分如下：



二、资产评估的科学内涵

在商品经济条件下,企业资产也具有商品的一般特性,即具有价值和价格。决定资产价值量大小的是生产它的社会必要劳动时间,即在现有的社会正常的生产条件下,在社会平均的劳动熟练程度和劳动强度下制造某种资产所需要的劳动时间。社会必要劳动时间是一个动态的概念,随着劳动生产率的提高,不同时点的社会必要劳动时间是不一样的,因而资产的价值量也是不一样的。另一方面,资产在使用过程中会不断发生各种磨损,包括有形磨损和无形磨损,使资产的价值量逐渐减少。综上所述,由于社会必要劳动时间的变化和资产的磨损,不同时点上的资产价值量处于一个不断变化的动态系列中。资产的价格以其价值为基础,并受市场供求和其它因素的影响;同时资产价值和市场条件的变化,也使得资产价格处于不断变化之中。

在现实经济生活中,各种资产业务必须以资产价格为依据,因此,有必要确定资产的价格。如上所述,资产的价格不能以其帐面价值为依据,而必须重新确定,这就需要对资产价格进行评估。但是,这种评估不是过去那种人们常见的“直观评价”或“经验估价”,而是根据特定目的,依据法定标准和程序,运用科学方法进行的科学化、规范化的评估。

综上所述,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、政策及资料,根据特定的目的,遵循一定的原则、程序和标准,运用科学的、可行的方法,以统一的货币为单位,重新确定资产价格的一项工作。资产评估是一种动态化和模拟市场的社会经济活动,是强化国有资产管理 and 进行产权转让、组合所必需的一项基础工作。其根本

目的在于分析确定资产的帐面价值与实际价值的差异，以及资产的名义价值与其实际效能的差异，反映资产价值量的变动，以便合理解决各利益主体之间因资产所有权或支配使用权而产生的经济利益关系。

资产评估不同于清产核资。我国历史上曾进行过的四次清产核资和“八五”期间正在进行的全国性清产核资，就是指清查资产和核实资金、摸清家底。而资产评估是通过清查资产对资产的现值进行评定和估算。资产评估与清产核资不同之处如下表所示：

项 目	资产评估	清产核资
目 的	确定资产的现值	清查资产的实物和帐目
范 围	全部有形、无形资产等	主要是固定资产和流动资产
依 据	当前的市场价格	历史成本
时 间	资产流动时进行	按国家规定期间进行
组 织	专门机构	企业自行组织

但是，资产评估与清产核资也有共同之处，即无论是清产核资还是资产评估都需要对现有资产进行全面清查核实。核实可以说是评估的基础。

三、资产评估的特点

由国家资产评估机构进行的资产评估，具有以下特点：

1. 评估工作的法规性。资产评估是一个过程，资产评估的对象、内容、依据、组织和结果的应用，都要按照资产评估的法规和其他法律、制度及政策的有关规定进行。此外，选择的评估机构和所聘用的评估人员也必须符合规定要求。

2. 评估方法的科学性。对资产评估所采用的各种方法，

要有一定的理论依据，能揭示资产发生变化的客观规律，适应企业管理的水平，符合改革的要求，评估的结果能正确反映资产的实有价值。

3. 评估人员的专业性。资产评估是一项具有技术性的工作，要求评估人员有一定专业技术和管理经验。评估人员一般应由工程技术人员和经济管理人员担任，负责资产评估工作。

4. 评估结果的公正性。资产评估机构派出评估人员对企业资产进行评估，由于资产评估机构和评估人员具有独立性，处于第三者的地位，与被评估单位没有直接的经济利益关系；同时，依据有关评估的法规，采用科学的方法进行正确的评估，从而使评估结果具有公正性，能达到有关方面对评估的要求。

5. 评估结论的时效性。资产评估只是对资产在某一具体时点的价值作出评估，具有很强的时效性。在一定条件下得出的评估结论只能适应于特定时点上的资产，如果时过境迁，就会由于市场环境的变化，经济、政治、社会或法律因素的变化，使得被评估资产的市场价值发生很大变化。

6. 资产评估的模拟性。资产评估是对那些并没有进入市场的资产确定其市场价值，这就需要评估者在分析已有市场状况和资产状况的基础上，人为地构造一个市场框架，据以分析如果把资产置于这样一个市场状态下，其市场价值是多少。

四、资产评估的分类

资产评估可以从多个角度进行分类：

1. 按资产评估的对象可分为单项评估和综合评估。单项

评估就是对每个具有可确指存在形态的资产一项项地进行评估。其范围包括：固定资产评估、流动资产评估、无形资产评估、专项资产评估和其它资产评估。综合评估不是具体评估每项资产，而是对由单个资产所组成的集合进行评估。其评估标准和方法有别于单项资产评估。

2. 按资产评估所采用的方法可分为技术评估和经验评估。技术评估就是指评估人员按一定的标准和方法所进行的评估。经验评估指不能按现成的公式或方法所进行的评估，只能与同类资产进行类比，凭借评估人员的经验给予的评估。

3. 按被评估资产的存在形态可分为有形资产评估和无形资产评估。有形资产评估是指对固定资产、流动资产、专项资产、长期资产等有形资产所进行的评估。无形资产的评估既包括对可确指的无形资产，如土地使用权、专用技术、专利权、商标权等的评估，也包括对不可确指的无形资产，如商誉的评估。

4. 按评估的主体可分为内部评估和外部评估。内部评估是指评估单位组织本单位所属的专业管理人员、工程技术人员、财会人员等对本单位的资产所进行的评估。外部评估是指评估单位委派外部机构和人员对本单位的资产所进行的评估。可以进行外部评估的机构有：在国家法定机关注册登记，并持有省、自治区、直辖市以上的国有资产管理部门颁发的国有资产评估许可证的资产评估公司、会计师事务所、财务咨询公司等机构，或经国有资产管理部门认可的临时评估机构。

第二节 资产评估的内容

资产评估作为一门科学，包含以下九大要素。

一、资产评估的目的

资产评估的目的表明为什么要进行资产评估，评估的资产价格是为何种资产业务服务。市场经济条件下资产评估的目的主要有：资产保全，资产交易，满足纳税的需要，满足银行抵押贷款的需要，满足企业破产清算的需要等。资产评估目的对于确立评估对象、计价标准和方法具有重大作用。例如，如果评估目的是使资产的损耗得到足额补偿，那么就应以单项资产作为评估对象，以重置成本作为计价标准。如果是出售整个企业为目的，就应以企业总体为对象，以收益现值为计价标准。因此，可以说，资产评估的目的决定着资产评估的主要方面。

二、资产评估的主体

资产评估的主体是指由谁来进行资产评估，包括评估机构和人员两个方面。在西方国家，资产评估工作一般是由中立的民办资产评估公司，或注册挂牌的评估师承担；资产评估机构大致有三种：综合评估机构、专业性评估机构、管理咨询公司兼营或附营资产评估工作的会计师事务所。我国目前的评估主体主要有三种形式：资产权益一方；由权益各方和企业主管部门及相应职能部门共同组成的评估小组；相对

独立的专业评估机构,主要包括有评估资格的会计师事务所,财务会计咨询公司、资产评估公司等,或经国有资产管理部门认可的临时评估机构。

三、资产评估的客体

资产评估的客体即资产评估的对象,也就是指对什么样的资产价值进行评估。作为评估对象的资产,既可以是单项资产,也可以是整体资产。单项资产是指具有可确指的存在形态,可以单件、单个地进行评估的资产,如各项固定资产、流动资产、专项资产、可确指的无形资产等。整体资产是指由各单项资产组成的整体。整体资产的价值,不能按组成它的单项资产的价值汇总来评估,而应按其获利能力来评估。因为当单项资产组合成一个整体时,它的效能是不能完全由这些资产单项效能简单汇总来说明的,因此,单项资产的价格总和并不等于整体资产的价格,因而也存在着有别于单项资产评估的整体资产评估,即企业评估。

四、资产评估的标准

资产评估的标准即评估什么类型的价格。资产价格有多种类型,如历史成本、重置成本、变现净值、收益现值、清算价格等。资产评估标准是关于资产计价所适用的价格类型的法则,它要求根据资产业务的价值属性,确定具有一致性的价格类型进行资产估价。资产评估标准的区别标志着资产评估的质的区别。评估标准不同,评估结果和适用范围也不同。资产评估标准是客观的、公允的,有的还由国家法律明确规定的,在选择上切不可有随意性,否则,就达不到资产评估的特定目的。

五、资产评估的依据

资产评估的依据主要是指法律依据和资料依据。为了促进国有资产的保值增值，使评估工作规范化、科学化和制度化，国务院颁布的《国有资产评估管理办法》，对资产评估机构、评估对象、范围、原则、计价标准和方法、程序等都作了较明确的规定，这是当前开展资产评估工作的法律依据。资产评估的资料依据，主要是指有关资产的会计资料、技术资料、价格资料、资产清册等，即资产评估的计价依据。

六、资产评估的方法

资产评估的方法是资产确认、计价、报告的技术思路和法则。资产评估的方法是多种多样的，由于估价标准和评估对象、评估目的不同，而且受实际可用资料的约束，所以特别要求讲究评估方法的适用性。资产评估的基本方法主要有重置成本法、现行市价法、收益现值法、清算价格法等。

七、资产评估的范围

所谓资产评估的范围，是指那些必须进行资产评估工作的经济活动形式，主要包括：

1. 企业实行兼并、承包、租赁、联营、股份经营和抵押、经济担保；
2. 企业拍卖、出售资产（包括资产折股出售）；
3. 企业同外商合资经营或者合作经营；
4. 企业经营情况评价、企业结算清理、企业破产清算；
5. 其它依照法律、法规规定需要进行资产评估的经济行为。