

统编教材
系列教材

资产评估教程

Zichan Pinggu Jiaocheng

吴荣谨 周臣 主编

PG

浙江大学出版社

资产评估教程

吴桑谨 周 臣 主编

1115/23

浙江大学出版社

内 容 摘 要

本书根据《国有资产评估管理办法》和《外商投资财产鉴定管理办法》的基本精神,系统地阐述了资产评估的基本原理、方法和管理,并对固定资产、流动资产、无形资产、资源性资产、对外投资财产以及整体资产等的评估实务作了全面介绍。

本书内容充实,理论和实务相结合,可作为大专院校有关专业的教学参考书,资产评估培训教材,也可作为资产评估工作者、国有资产管理部門和企业有关人员的参考读物。

资产评估教程

吴榮谨 周 臣 主编

责任编辑 周庆元 王玉良

浙江太学出版社出版发行

(杭州玉古路 20 号 邮政编码 310027)

浙江大学出版社电脑排版中心排版

德清第二印刷厂印刷

* * *

850×1168 32 开 15.5 印张 418 千字

1995 年 8 月第 1 版 1998 年 2 月第 4 次印刷

印数 10001—15000

ISBN 7-308-01598-X/F·197 定价: 20.00 元

序

党的十四大以来,我国改革开放和现代化建设取得了巨大成就。有中国特色的社会主义市场经济的构建,对外经济贸易与国际经贸接轨的客观形势,极大地推动了我国商检事业的发展,拓宽了商检业务领域,同时对商检工作也提出了新的要求。因此,迅速更新观念,不断提高自身素质,已成为商检工作人员的一项迫切任务。

为加强商检专业队伍的建设,提高商检人员素质,以适应对外经济贸易和商检工作的发展对人才的需求,国家商检局与浙江大学联合创立了商检教育中心,培养面向 21 世纪的高素质、复合型商检人才,这是中国教育史和商检发展史上的一次创新。为满足正规化教学的需要,国家商检局人事教育司有关专家、教授编写了适合研究生教育、本科教育以及继续教育等不同教育层次的系列教材。系列教材介绍了商检的产生与发展;商检理论知识;商检法律法规、程序、惯例;商检在国际贸易中的地位、作用、职能与生活形式、方法。

商检系列教材的科学性、成熟性、针对性和适用性较强,而且具有较鲜明的商检特色,是我国对外贸易与商检事业发展所需要的有用之书。

田润之

1995 年 7 月 12 日

前 言

随着我国社会主义市场经济体制的建立和发展,外商投资企业日益增多。为保证外商投资引进工作的健康发展,维护投资各方的合法权益,商检系统已在全国范围普遍开展了外商投资财产价值鉴定业务。为适应业务人员和教学的需要,我处与商检浙大教育中心共同组织编写了这部教材。

本书根据《国有资产评估管理办法》和《外商投资财产鉴定管理办法》的基本精神,并以商检浙大教育中心原用材料为基础,参考并吸收了社会上已发表的有关资产评估的著作、论文和研究成果,经过几次修改编写而成。

本书共分十二章,较系统地阐述了资产评估的基本原理、方法和管理,并对固定资产、流动资产、无形资产、资源性资产、对外投资财产以及整体资产等的评估实务作了全面介绍。关于评估案例及其评析我们拟另行组织编写出版。

本书内容充实,理论与实务相结合,可作为大专院校有关专业的教学参考书、资产评估专业培训教材,也可作为资产评估业务人员、国有资产管理部门和企业有关人员的参考读物。

参加本书编著的有吴燊谨、周臣、王东同志,其中第三、四、五章由王东等撰写,其余各章由吴燊谨撰写。由于资产评估和外商投资财产鉴定工作在我国是一项新的工作,我们对评估理论的研究尚不够,对外商投资财产鉴定业务了

解得还不多,书中难免存在一些缺点和错误,诚恳地希望广大读者不吝赐教,提出宝贵的意见和建议。

本书在编写过程中,得到了商检系统有关领导的大力支持,江苏商检局范巧生高级工程师审阅了初稿,提出了许多宝贵意见;天津商检局王人伟高级工程师提供了不少资料,浙江大学冯军同志也为本书的出版做了大量工作,在此一并致谢。

国家商检局人事教育司教育处

1995年6月

目 录

第一章 资产评估概述

第一节 资产的概念.....	1
一、怎样理解资产的概念	
二、资产的分类	
第二节 产权.....	7
一、怎样理解产权的概念	
二、产权界定	
第三节 评估价值与货币的时间价值	10
一、评估价值	
二、货币的时间价值	
第四节 资产评估的目的与意义	15
一、资产评估的目的	
二、资产评估的意义	
第五节 资产评估的基本要素	24
一、资产评估的主体	
二、资产评估的客体	
三、资产评估的特定目的	
四、资产评估标准	
五、资产评估程序	
六、资产评估方法	
第六节 资产评估的特点与原则	27
一、资产评估的特点	
二、资产评估的原则	

第七节 资产评估的基本假设	31
一、继续使用假设	
二、公开市场假设	
三、破产清算假设	

第二章 资产评估标准与方法

第一节 资产评估标准	34
一、资产评估计价标准	
二、收益现值标准	
三、重置成本标准	
四、变现净值标准	
五、清算价格标准	
第二节 资产评估基本方法	44
一、资产评估方法的选择	
二、收益现值法	
三、重置成本法	
四、现行市价法	
五、清算价格法	
六、各种评估方法的配合使用	

第三章 资产评估管理

第一节 资产评估管理的目的与任务	75
一、资产评估管理的目的	
二、资产评估管理的任务	
第二节 资产评估的管理体系	77
一、国有资产评估管理的组织结构	
二、国有资产评估管理体制	
三、国有资产评估收费标准	
第三节 国有资产评估机构及其管理	83

一、资产评估机构	
二、资产评估机构的管理	
第四节 资产评估专业人员及其管理	90
一、评估人员结构	
二、评估人员应具备的素质	
三、评估人员的职业道德	
四、对资产评估人员的管理	
第五节 国有资产评估的法制管理	95
一、资产占有单位的法律责任	
二、资产评估机构的法律责任	
三、资产评估管理机构工作人员的法律责任	
四、违法事件的行政复议和刑事责任	

第四章 资产评估程序

第一节 国有资产评估的立项与委托	98
一、应立项的资产业务范围	
二、资产评估申请立项的程序	
三、资产评估立项申请书的主要内容	
四、立项审查及立项通知书	
五、委托评估	
第二节 国有资产评估的资产清查	110
一、收集与整理资料	
二、编制资产评估计划	
三、清查与核实资产	
第三节 国有资产评估的评定估算	118
一、实地勘查与质量鉴定	
二、评定估算的基本方法	
三、评定估算的实施步骤	
第四节 国有资产评估报告书	121

一、资产评估报告书的作用和特点	
二、编写资产评估报告书的步骤和要求	
三、资产评估报告书的基本内容	
第五节 国有资产评估的验证确认·····	128
一、验证确认的重要性	
二、验证确认的步骤和内容	
三、复议与裁定	
第六节 外商投资财产鉴定的程序·····	137
一、鉴定申请	
二、鉴定机构初审资料,接受申请	
三、鉴定人员拟制鉴定计划	
四、审核单证和资料,进行市场调查	
五、现场勘察	
六、选择适宜的鉴定方法进行鉴定	
七、出具鉴定证书	
第七节 资产评估的表格设计·····	143
一、表格设计的原则	
二、固定资产评估用表格	
三、流动资产评估用表格	
四、长期投资评估用表格	
五、无形资产评估用表格	
六、递延资产评估用表格	
七、资产评估汇总表	

第五章 资产评估信息管理系统

第一节 资产评估信息管理系统的概念·····	165
一、什么是资产评估信息管理系统	
二、资产评估信息的分类	
三、资产评估信息的采集与处理	

四、资产评估信息管理系统的构成	
五、资产评估信息管理系统的意义	
第二节 资产评估信息管理系统的开发.....	174
一、开发资产评估信息管理系统的几个基本观点	
二、开发资产评估信息管理系统的工作特点	
三、可行性研究与计划阶段	
四、需求分析阶段	
五、设计阶段	
六、实现阶段	
七、测试阶段	
八、运行与维护阶段	
第三节 计算机网络.....	182
一、计算机网络的概念	
二、计算机网络的体系结构	
三、Novell 网络系统的组成	
四、Novell 网络系统操作系统	
第四节 数据库技术.....	187
一、数据库系统的组成	
二、ORACLE 数据库系统	
三、Foxpro 数据库系统	
第五节 资产评估信息管理系统的运行和维护.....	193
一、科学的运行管理	
二、资产评估信息管理系统的维护	
三、修改审批和修改归档	
第六节 资产评估信息管理系统应用示例.....	194
一、基本设计概念	
二、系统运行环境	
三、应用系统的结构	

第六章 固定资产评估(机器设备)

第一节 固定资产的特点、分类与会计计价	199
一、固定资产的特点	
二、固定资产的分类	
三、固定资产的会计计价	
第二节 机器设备评估的特点及步骤	204
一、机器设备评估的特点	
二、机器设备评估的步骤	
第三节 机器设备重置成本评估	208
一、影响重置净值的基本因素	
二、重置全价的确定	
第四节 成新率的确定	220
一、年限法	
二、折余法	
三、修复法	
第五节 无形损耗的确定与汇总分析	223
一、无形损耗的确定	
二、汇总分析	
第六节 机器设备变现价格和清算价格的评估	228
一、机器设备变现价格评估方法	
二、机器设备的清算价格评估	

第七章 固定资产评估(房地产及在建工程)

第一节 房地产评估概述	233
一、房地产的概念及其特性	
二、房地产评估的概念	
三、房地产评估的专业性原则	
第二节 地产及其价格	240
一、土地资源分类	

二、地价及其类别	
三、地价特殊性及其影响地价的要素	
第三节 房产及其价格·····	247
一、房屋分类	
二、房屋的残值率和成新率	
三、房产价格及其类型	
四、房产价格构成及其影响因素	
第四节 房地产评估的收益还原法·····	264
一、收益还原法的基本思路及其应用公式	
二、纯收益的求取	
三、还原利率的求取	
四、收益还原法应用实例	
第五节 房地产评估的市场比较法·····	269
一、市场比较法的基本思路	
二、市场比较法的估价步骤	
三、市场比较法应用实例	
第六节 房地产评估的成本估价法·····	272
一、成本估价法基本思路及其应用公式	
二、新建房地产成本价格构成	
三、成本法中重建全价的评估	
四、建筑物折旧	
五、成本估计法应用实例	
第七节 房地产评估的剩余法·····	284
一、剩余法的基本思路及其应用公式	
二、剩余法应用的注意事项和操作步骤	
三、剩余法应用实例	
第八节 房地产评估的路线价法·····	289
一、路线价法的基本思路及其应用公式	
二、深度指数表	

三、计算实例	
第九节 在建工程资产评估.....	296
一、在建工程及其计价方法的规定	
二、在建工程的资产特点及评估步骤	
三、未完工在建工程的评估	

第八章 资源性资产评估

第一节 资源性资产的概念.....	301
第二节 资源性资产的价格构成及其影响因素.....	303
一、资源性资产的价格构成	
二、影响资源性资产价格的因素	
第三节 资源性资产评估的基本原则和方法.....	306
一、评估资源性资产的基本原则	
二、资源性资产的评估方法	

第九章 无形资产评估

第一节 无形资产及其分类.....	309
一、无形资产的主要内容	
二、无形资产分类	
三、无形资产的特点	
第二节 无形资产的评估内容.....	314
一、无形资产鉴定	
二、确定获取无形资产的成本支出	
三、确定无形资产的剩余经济寿命(尚可使用年限)	
四、预测无形资产的未来获利能力	
五、评定无形资产的重估价值	
第三节 无形资产评估价值的构成及影响因素.....	319
一、成本要素	
二、效益因素	

三、其他影响因素	
第四节 无形资产重置成本的评估.....	323
一、自创无形资产成本评估	
二、外购无形资产完全重置成本的评估	
三、重置成本净值的评估	
第五节 无形资产转让的评估.....	330
一、无形资产转让价格的构成	
二、无形资产转让评估价格计量模型	
三、无形资产(转让)价值评估方法	
四、引进技术的价格评估	
第六节 无形资产投资的评估.....	347
一、技术的入股价格	
二、技术入股价值评估方法	
第七节 常见无形资产的评估.....	350
一、专利的评估	
二、专有技术的评估	
三、商标权的评估	
四、版权的评估	
五、租赁权和合同权益的评估	
六、专营权的评估	
七、商誉评估	

第十章 流动资产评估

第一节 流动资产概述.....	377
一、流动资产的特点	
二、流动资产的构成	
第二节 流动资产评估程序.....	379
一、确定评估对象的范围及评估时点	
二、对被评估流动资产进行清查核实	

三、对存货进行质量检测和技术鉴定	
四、对企业存货进行市场预测	
五、对企业债权、票据、发出商品等基本情况进行分析	
六、评定估算	
七、汇总分析	
八、编制评估报告	
第三节 储备资产的评估.....	382
一、重置成本法	
二、现行市价法	
三、清算价格法	
第四节 在产品价值评估.....	387
一、企业会计如何确定在产品成本	
二、用定额成本法评估在产品价值	
三、约当产量法评估在产品的价值	
第五节 产成品价值评估.....	393
一、产权不发生变更条件下的产成品评估	
二、产权变更条件下的产成品评估	
第六节 应收项目评估.....	395
应收项目的评估	

第十一章 对外投资的资产评估

第一节 对外投资概述.....	398
一、对外投资的概念	
二、对外投资的分类及其投资形式	
第二节 短期投资评估.....	400
一、短期投资的特点	
二、短期投资的价值评估	
第三节 长期投资评估.....	401
一、长期投资及其评估特点	

- 二、长期债券评估
- 三、股票的评估

第十二章 整体资产评估

第一节 整体资产评估概述.....	416
一、整体资产评估及其特点	
二、整体评估与单项评估的关系	
第二节 企业整体评估应考虑的因素.....	419
一、企业现实存量资产	
二、企业资产匹配的状况	
三、企业经营管理水平	
四、企业的地理环境	
五、其他因素	
第三节 企业整体评估方法.....	421
一、企业与企业整体	
二、企业整体评估的基本方法	
第四节 企业整体评估基本参数及其测定.....	425
一、资产评估中的企业收益额	
二、适用本金化率	
三、收益额与适用本金化率的关系	
附录一：国有资产评估管理办法	430
附录二：国有资产评估管理办法施行细则	436
附录三：外商投资财产鉴定管理办法	450
附录四：复利系数公式和复利系数表	455