

主编 毕宝德

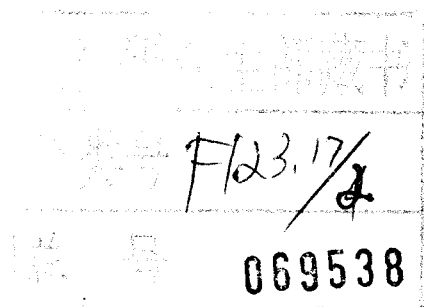


# 资 产 评 估 实 务

中国发展出版社

# 资产评估实务

主编 毕宝德



中国发展出版社



069538

**图书在版编目 (CIP) 数据**

资产评估实务/毕宝德主编

北京: 中国发展出版社, 1996. 2

ISBN 7-80087-172-X

I. 资…

II. 毕…

III. 国民财产-资产评估-中国

IV. F123. 17

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (95) 第 10849 号

中国发展出版社出版发行

(北京西城区赵登禹路金果胡同 8 号)

邮编: 100035 电话: 66180781

北京地质印刷厂印刷 各地新华书店经销

1995 年 11 月第 1 版 1997 年 1 月第 3 次印刷

开本: 1/32 850×1168mm 印张: 14.375

字数: 363 千字 印数: 10101—16100 册

定价: 18.00 元

---

本社图书如有印装差错, 可向发行部调换

**主 编** 毕宝德

**副主编** 孙庆海 胡建平

**各章执笔人**

第一章 毕宝德

第三章 胡建平

第五章 俞 慧

第七章 柳 青

第九章 岳修虎

第十一章 袁致才

第十三章 胡建平

第二章 毕宝德

第四章 孙庆海

第六章 孙庆海

第八章 路君平

第十章 陈 新

第十二章 蒋祯雄 陈菁

第十四章 李风云

# 前 言

随着我国经济体制改革的日益深化和社会主义市场经济体制的逐步建立与完善，各类资产业务（资产交易、产权变动等）日渐增多，已经成为一种经常性的经济活动。因此，科学地评估资产的价值成为经济工作的迫切需要。

资产评估作为一门实务性学科，在西方发达国家已产生几百年，但在我国起步较晚。1991年我国政府发布了《国有资产评估管理办法》，此后我国企业资产评估工作在全国范围内逐步展开。我们以马克思主义经济学的基本理论为指导，遵循《国有资产评估管理办法》等文件的规定，借鉴国外的经验，并结合我国资产评估工作的实际，编写了这本《资产评估实务》，以期为我国资产评估工作的普遍开展作出一点贡献。

本书分上下两篇，共14章。上篇较系统地阐述了资产评估的基本原理与方法；下篇分别介绍了各类资产评估的具体操作方法。在下篇还专辟一章，单独介绍了资产评估中计算机的应用问题。在附录中，辑录了近年来国务院及有关政府部门发布的有关的法律、法规和政策文件，以备在资产评估工作中查阅。

本书的编写坚持了理论与实际相结合的原则，在概略地阐述资产评估基本原理与方法的基础上，重点地介绍了各类资产评估的实务，并都分别附有具体操作实例，以便读者能尽快地掌握具体的操作方法。

本书既可作为高等院校有关专业和有关干部的培训教材，也

可供从事实际评估工作的人员参阅。

在本书编写过程中，韩立英、刘俊彦、赵永清、金作华诸同志搜集整理了宝贵的资料并进行了书稿的校审，在此一并表示衷心的感谢。

**编者**

**上 篇**  
**资产评估的**  
**基本原理与方法**





# 第一章 资产评估概述

## 第一节 资产评估的概念

### 一、什么是资产评估

资产评估是按照特定的目的，遵循客观经济规律和公正的准则，依照国家规定的法定标准与程序，运用科学的方法，以统一的货币单位，对资产的现有价值进行评定与估算。资产评估从实质上来说，是市场经济的产物，是适应资产市场流转的需要，由评估者依据所掌握的市场资料并在对市场进行预测的基础上，对资产的现有价值作出的预测估算。

### 二、资产评估与清产核资的区别与联系

资产评估与清产核资是两项既有区别又有联系的资产管理工作。

资产评估，是一种运用科学的方法，对特定的资产价值作出的正确的评定与估量的活动，其中也包括清理资产的内容，但其目的不单是为了核定现有资产的数量。

清产核资是清理财产、核定资金的简称。清理财产即对企业的固定资产和流动资产进行全面的清查整理；核资即对企业完成计划所需的固定资产与流动资金进行核定。

这两项工作的区别在于：

(一) 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、资产报废销帐和调入调出的手续进行清查，以做到帐帐相符，帐实相符；资产评估则是将资产作为商品，评定其现时的交换价值。

(二)两者的依据不同。清产核资是以资产的历史成本为依据，一般不作调整；而资产评估不是根据历史成本，而是以当前的市场价格确定资产的价值。

(三)两者的要求不同。清产核资是强化企业管理，实行经济核算制的手段；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。当然，如果资产价格变化显著，对未发生产权转移的资产，也有必要进行资产评估。

(四)两者的行为主体不同。清产核资是根据上级部署，由资产占用单位自己进行的；而资产评估一般是由所有者、经营者之外的、公正的第三者来承担。

(五)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性和市场性的社会经济活动，不仅要考虑资产本身的价值，更大程度上要考虑资产使用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。

(六)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。

当然，这两者之间也存在一定的联系和某些共同之处。如，两者对资产都要进行全面的盘点，登记造册，摸清家底，做到帐帐相符，帐实相符，都要对资产盘亏盘盈，并分别进行处理等。

### **三、资产评估的主体与客体**

资产评估的主体即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，必须“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），可以接受资产占有单位的委托，从事资产评估业务。

非国有制的资产也应比照《国有资产评估管理办法》第九条的规定执行。

资产评估工作是一项政策性、专业性很强的工作。因而对评估人员有很高的要求。一般说，评估人员必须具备如下的素质：

（一）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、物价学、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。

（二）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，才能依照科学的方法灵活地解决遇到的实际问题。

（三）具有严格的法律政策观念。为了保证资产评估工作的权威性和统一性，国家对资产评估工作制定了一系列法律、法规和规章制度，要求每一个评估人员必须具有严格的法律政策观念，严格按照国家有关的法律、法规和规章制度进行资产评估工作。

（四）具有公正廉明的道德修养。资产评估工作涉及国家、集体、企业和个人，中方与外方，所有者与经营者等各个方面的利益关系。要求评估人员必须秉公执法，一视同仁，不偏不倚，抵制来自各方面的干扰，对资产的价值作出公正客观的判断、估算。

为了使每个评估人员都具备以上素质，必须对资产评估人员不断进行培训，同时建立资产评估人员的考核及资格认证制度。

资产评估的客体是指被评估的资产。就资产评估的总体来说，资产评估的客体包括：固定资产、流动资产、无形资产和其他资产等。如果就每一次资产评估工作来说，其评估客体要依据特定的评估目的与任务，划定评估范围，具体确定评估客体。

## 第二节 · 资产评估的特点

资产评估工作同其他工作相比，具有自己特殊的过程和特殊的成果形式。具体说，资产评估的特点主要表现在以下几个方面。

### 一、资产评估的政策性

资产评估的政策性是指资产评估工作涉及各有关方面的重大权益，因此，资产评估工作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、资产评估的系统性

资产评估工作是一项十分复杂细致的工作。首先，资产评估的对象（客体）就是十分复杂的，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。由此可见，资产评估工作是一个复杂的系统工程。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、资产评估的动态性

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，因而资产评估工作不能一劳永逸，必须是根据资产业务的需要，有计划地反复地进行；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、资产评估的技术性

要想对一项资产或一组资产的价值进行评定估算，必须首先到现场去查勘，搜集有关的数据资料，并对其进行周密的分析，最后

采用科学的方法和标准计算其价值。可见，资产评估工作是技术性和专业性很强的工作。因此，资产评估工作必须由具有广博知识和实践经验的专业人员来承担，否则，其评估结果难以在质量上得到保证。

### **五、资产评估的市场性**

资产评估的市场性是指，资产评估是在市场经济条件下，当企业的资产发生产权市场转移时提出的客观要求。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、资产评估的预测性**

任何一项资产，特别是一个企业单位的整体资产，其价值大小，不仅要看过过去投入的多少，尤其要看未来使用中所能带来的收益大小。而对未来收益的计算就带有预测性，而不是过去投入的简单相加。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、资产评估的应用性**

资产评估都是为适应加强资产管理、产权市场流转的需要而进行的。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式，都应注意符合实际的需要，增强其应用性。

## **第三节 资产评估的功能**

资产评估作为一种资产管理的基础性工作，虽然在我国实行计划经济体制时期就已存在，但在今天，当我国正在从计划经济体制向市场经济转轨时期，资产评估工作就具有了全新的意义，发挥着更大的功能与作用，具体地说，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**

在我国实行计划经济体制时期，资产评估作为一项基础性工作，虽然也为加强资产管理工作所需要，但在当时的条件下，这项工作的内容和作用十分狭窄，其作用范围也十分有限。因为，在计划经济体制下，资产的管理主要是进行实物管理，资产的流动基本上是调拨方式。因此，对资产价值评估没有十分迫切的需要。

今天，当我们进入从计划经济体制向社会主义市场经济体制转轨时期以后，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），都需要对企业资产按照市场经济原则进行价值评估，以保证在产权的流转变动中保护产权人的合法权益，保护国有和集体的资产不受侵害，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、资产评估是优化产业结构、协调再生产各个环节的客观需要**

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，除了以实物的、使用价值的形态表现之外，同时必然还以价值形态予以表现。如果我们仅从实物的、使用价值形态来平衡和协调再生产各部门及各环节之间的比例关系，并不能完全达到再生产各部门及各环节之间的平衡协调发展，必须同时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、资产评估是促进企业技术进步的客观需要**

企业的各项生产技术服务设备，随着生产中的利用与科技进步而发生物质磨损和精神磨损，其价值和使用价值日益减少。为了促进企业的科技进步，必须对企业的生产技术服务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、资产评估是加强资产管理的客观需要**

作为基本生产要素的各类资产的优化配置与合理利用，是提高企业和整个国民经济效益的重要基础，为此，必须加强企业的资产管理。资产评估是资产管理的基础性工作。如果企业的资产帐实不符，价值不清，也就无法正确地提取折旧、计算成本与利润，也就必然掩盖或扭曲企业的真实经营状况。可见，要加强资产管理，实现资产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。

#### **五、资产评估是对外开放的客观需要**

我国自 1978 年实行经济改革、对外开放以来，大量外商来我国投资兴办各类企业，同时国内很多企业也从国外引进先进技术设备。无论是与外商合资合作兴办企业，还是从国外境外引进技术设备，都涉及到生产技术设备和其他资产进行价值评估的问题。否则，就会在与外商合资合作兴办企业中，低估自己的资产价值，造成国有资产的流失，或者在引进国外技术设备中过高估计进口生产设备价值，造成经济上的巨大损失。可见，科学的资产评估是实行对外开放、引进外资中绝对不可缺少的工作。

### **第四节 资产评估的分类**

资产评估可以从不同角度分类。

以评估主体分类，可以分为内部评估与外部评估。内部评估是指由资产的占用者——企业自己进行的评估；外部评估是指由企业外部的专业评估机构进行的评估。

以评估客体分类可以分为有形资产评估与无形资产评估。有形资产评估包括对固定资产（房地产、机器设备等）、流动资产、专项资产、长期投资、资源性资产的评估。无形资产评估包括对知识产权、对物产权、专业技术、商誉、商标等项资产的评估。

以评估的范围可以分为整体资产评估与单项资产评估。整体资产评估是指对某一公司（企业）或企业集团的全部资产进行的评估。单项资产评估是指对某公司（企业）的某一项或若干项资产进行的评估。

以评估的方法分类可以分为技术评估与经验评估。技术评估是指评估人员按照一定的标准和规定的方法进行的评估。经验评估是指不能按照现成的公式进行评估，只能按照同类资产进行比较，凭借评估人员的经验进行的评估。

下面是按照评估客体分类的资产评估分类图。

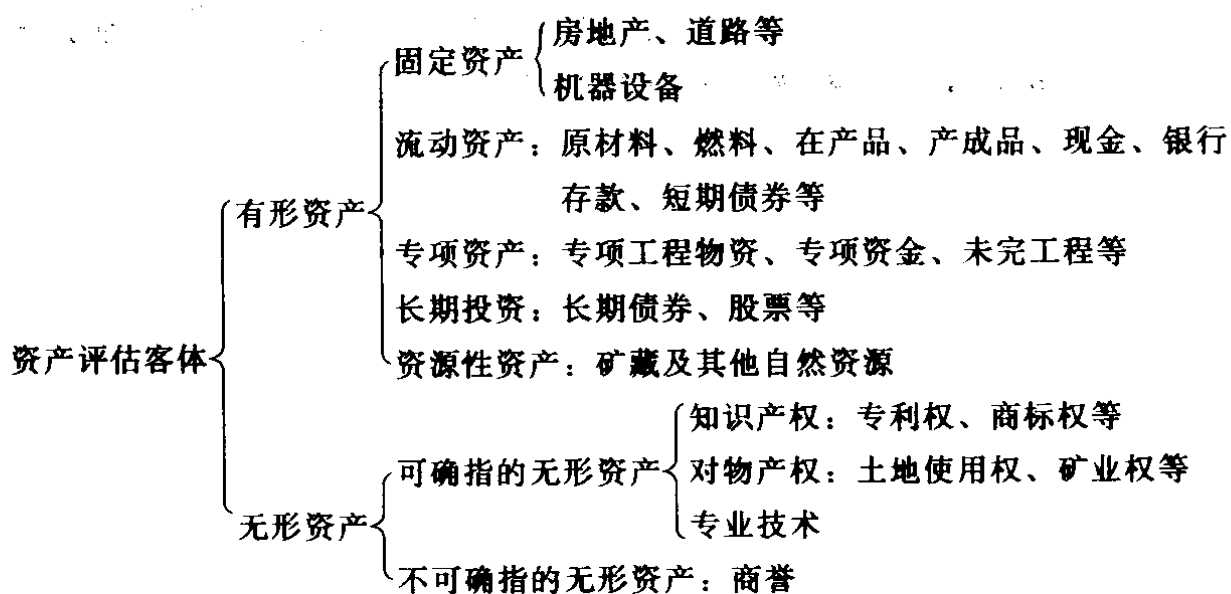


图 1-1 资产评估分类图



## 第二章 资产评估的原则与程序

### 第一节 资产评估的原则

资产评估是一项政策性、技术性和专业性很强的工作。为了保证评估结果的真实、准确，在评估过程中必须遵循以下基本原则：

#### 一、客观性原则

这项原则要求对资产价值评估计算所依据的数据资料必须真实可靠，对数据资料的分析应该实事求是。实事求是辩证唯物主义的基本思想原则，也是评估人员应该具备的基本道德标准。在评估前，评估人员要对评估对象进行深入细致的调查，全面准确地掌握被估资产的真实数据资料，做到帐物相符，帐卡相符，帐帐相符。在分析整理时，要从实际出发，对占有的大量数据资料进行去粗取精、去伪存真的分析综合，然后经过认真科学的计算。只有这样，才能最终得出真实准确的评估结果来。

#### 二、科学性原则

这项原则要求，对资产评估必须采用科学的评估规范、标准、程序和方法。一般来说，资产评估的规范、标准、程序和方法是统一的。但由于评估对象的不同和评估目的与要求的差异，也要相应地调整评估的标准、程序与方法。

在现实中，各类资产不仅存在数量的差异，同时也存在质量的差异。而且各类资产在使用和存放中，又经常处于变化之中，随着