

ZI CHAN PING GU
FANG FA YU YING YONG

资产评估方法与应用

姚长辉 张一弛 著

经济日报出版社

资产评估方法与应用

姚长辉 张一弛 著

2060

经济日报出版社

(京)新登字 102 号

责任编辑:王 含

责任校对:王智钢

图书在版编目(CIP)数据

资产评估方法与应用/姚长辉、张一弛著. —北京:
经济日报出版社, 1995. 8

ISBN 7-80036-968-4

I. 资…… II. ①姚… ②张… III. 国有资产—资产评估—
基本知识 N. F123.17

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 05805 号

资产评估方法与应用

ZICHAN PINGGU FANGFA YU YINGYONG

姚长辉 张一弛 著

经济日报出版社出版发行

(北京市崇文区体育馆路龙潭西里 54 号)

全国新华书店经销

河北省永清县第一胶印厂印刷

850×1168 毫米 1/32 开本 12 印张 315 千字

1995 年 8 月第 1 版 1995 年 8 月第 1 次印刷

印数 1—10100 册

ISBN 7-80036-968-4/F·531 定价:13.20 元

目 录

第一章 导论	(1)
第一节 资产评估的本质	(1)
一、资产评估定义	(1)
二、资产评估要素	(2)
三、资产评估主体	(2)
四、资产评估客体	(3)
五、资产评估主体对客体的判断依据	(5)
第二节 资产评估的作用	(6)
一、明确资产存量,实现资产流动	(6)
二、产权制度改革,强化利益机制	(7)
三、维护国家利益与资产保值	(9)
四、银行业务商业化	(11)
第三节 资产评估的原则	(13)
一、真实性原则	(13)
二、科学性原则	(14)
三、独立性原则	(14)
四、可行性原则	(14)
五、替代性原则	(15)
六、系统性原则	(15)
第四节 资产评估的程序	(17)
一、申报立项	(17)
二、资产清查	(21)

三、评定估算·····	(21)
四、验证确认·····	(23)
第二章 资产评估的基本方法 ·····	(27)
第一节 收益现值法 ·····	(27)
一、收益现值法原理·····	(27)
二、净收益与折现率·····	(30)
三、收益现值法举例·····	(34)
第二节 现行市价法 ·····	(37)
一、现行市价法原理·····	(37)
二、现行市价法适用条件·····	(38)
三、现行市价法操作·····	(39)
四、现行市价法举例·····	(43)
第三节 重置成本法 ·····	(45)
一、重置成本法原理·····	(45)
二、重置成本法步骤·····	(47)
三、重置成本法举例·····	(52)
第四节 清算价格法 ·····	(54)
一、清算价格法原理·····	(54)
二、清算价格的决定因素·····	(55)
三、清算价格的确定方法·····	(55)
第五节 资产业务与评估方法选择 ·····	(56)
一、资产业务·····	(56)
二、资产评估的价格标准·····	(57)
三、评估方法的适用范围·····	(58)
第三章 固定资产评估 ·····	(59)
第一节 固定资产评估特点与程序 ·····	(59)
一、固定资产内容·····	(59)
二、固定资产分类·····	(60)

三、固定资产评估特点·····	(61)
四、固定资产评估程序·····	(62)
第二节 固定资产评估的现行市价法 ·····	(65)
一、收益现值法与固定资产价值·····	(66)
二、现行市价法与固定资产价值·····	(66)
三、现行市价法举例·····	(70)
第三节 固定资产评估的重置成本法 ·····	(74)
一、固定资产重置成本的决定因素·····	(74)
二、重置全价的计算·····	(75)
三、应计折旧的计算·····	(76)
四、重置净价的计算·····	(80)
五、固定资产评估重置成本法举例·····	(81)
第四节 特殊固定资产评估 ·····	(83)
一、大类固定资产评估·····	(83)
二、引进设备评估·····	(84)
三、超期服役资产评估·····	(85)
四、闲置、报废、淘汰设备评估·····	(87)
五、租赁资产评估·····	(88)
六、盘亏、盘盈资产评估 ·····	(88)
七、破产企业固定资产评估·····	(88)
第五节 固定资产评估的帐务处理 ·····	(89)
第四章 流动资产评估 ·····	(93)
第一节 流动资产评估特点与程序 ·····	(93)
一、流动资产特点·····	(93)
二、流动资产分类·····	(94)
三、流动资产评估特点·····	(95)
四、流动资产评估程序·····	(95)
第二节 流动资产评估方法 ·····	(96)

一、原材料等储备资产评估.....	(96)
二、低值易耗品和包装物评估.....	(99)
三、在产品 and 产成品评估	(100)
四、货币及结算资产评估	(104)
第三节 流动资产评估的帐务处理.....	(108)
一、流动资产清查的帐务处理	(108)
二、流动资产评估的帐务处理	(111)
第四节 流动资产评估举例.....	(112)
一、原材料资产评估举例	(112)
二、低值易耗品和包装物评估举例	(115)
三、在产品 and 产成品评估举例	(116)
四、货币及结算资产评估举例	(119)
第五章 房地产评估.....	(121)
第一节 房地产与房地产价格.....	(121)
一、房地产特点	(121)
二、房地产价格种类	(123)
三、房地产评估目的	(124)
四、房地产价格与一般资产价格的差异	(125)
五、房地产评估程序	(126)
第二节 土地价格评估.....	(128)
一、土地价格特征	(128)
二、土地价格影响因素	(129)
三、土地价格评估的收益现值法	(130)
四、土地价格评估的现行市价法	(133)
五、土地价格评估的重置成本法	(136)
六、土地价格评估的剩余法	(138)
七、土地价格评估的路线价法	(140)
第三节 房产价格评估.....	(149)

一、房产勘察	(149)
二、房产成新率与残值	(150)
三、房产价格构成与影响因素	(153)
四、房产价格评估方法	(154)
第六章 有价值证券评估	(161)
第一节 债券评估	(161)
一、债券种类	(161)
二、债券收益指标与价值	(165)
三、债券风险与债券价值	(172)
四、债券价值评估举例	(176)
第二节 股票价值评估	(177)
一、股票种类	(177)
二、股票收益指标与价值	(181)
三、股票价值评估	(187)
四、股票风险与价值	(190)
第七章 资源性资产评估	(193)
第一节 资源性资产评估特点	(193)
一、资源性资产定义	(193)
二、资源性资产分类	(194)
三、资源性资产评估特点	(195)
第二节 资源性资产的价格决定	(196)
一、资源性资产价格构成	(196)
二、资源性资产价格影响因素	(198)
第三节 资源性资产评估方法	(201)
一、资源性资产补偿价格评估	(201)
二、资源性资产地租本金化价格评估	(203)
第四节 矿藏资源评估	(206)
一、矿藏资源含义与特点	(206)

二、矿藏资源价格影响因素	(207)
三、矿藏资源价值评估	(209)
第五节 森林资源评估	(210)
一、森林资源含义与特点	(210)
二、森林资源价格影响因素	(211)
三、森林资源价值评估	(212)
第六节 水资源评估	(214)
一、水资源含义与特点	(214)
二、水资源价格构成	(215)
三、水资源价格评估方法	(216)
第八章 无形资产评估	(217)
第一节 无形资产内容及其鉴定	(217)
一、无形资产特点	(217)
二、无形资产内容	(219)
三、无形资产分类	(220)
四、无形资产评估目的与对象	(221)
五、无形资产鉴定	(223)
第二节 无形资产评估的重置成本法	(224)
一、自创无形资产的成本特点	(225)
二、自创无形资产的重置全价	(226)
三、外购无形资产的重置全价	(228)
四、无形资产的重置净价	(229)
第三节 无形资产转让或投资时的评估	(231)
一、无形资产收益的影响因素	(232)
二、无形资产收益的表示方法	(233)
三、无形资产转让或投资时的评估	(235)
第四节 无形资产评估的帐务处理	(239)
一、可确指无形资产评估及帐务处理	(239)

二、不可确指无形资产评估及帐务处理	(242)
第九章 企业整体评估	(245)
第一节 企业整体评估特点	(245)
第二节 企业整体评估方法	(249)
一、企业财务状况分析	(249)
二、企业收益的影响因素分析	(258)
三、企业未来收益预测	(261)
四、企业整体价值计算	(264)
第三节 企业整体评估案例	(264)
第十章 资产评估报告的编制	(271)
第一节 资产评估报告特点与作用	(271)
一、资产评估报告特点	(271)
二、资产评估报告作用	(272)
第二节 资产评估报告编制要求	(272)
一、资产评估报告的客观性	(273)
二、资产评估报告的全面性	(273)
三、资产评估报告的总括性	(273)
四、资产评估报告的一致性	(273)
五、资产评估报告的准确性	(274)
六、资产评估报告的及时性	(274)
第三节 资产评估报告内容	(274)
第四节 资产评估报告编制步骤与模式	(280)
一、编制步骤	(280)
二、编制模式	(281)
第五节 资产评估报告案例	(283)
第十一章 资产评估报告验证、确认与复议	(291)
第一节 资产评估结果验证与确认	(291)
一、验证与确认定义	(291)

二、验证与确认必要性	(291)
三、验证与确认原则	(293)
四、验证内容	(294)
五、确认形式	(295)
第二节 资产评估结果复议	(297)
一、资产评估结果纠纷	(297)
二、纠纷处理	(297)
附录一：国有资产评估管理办法	(300)
附录二：国有资产评估管理办法施行细则	(305)
附录三：国有企业财产监督管理条例	(317)
附录四：国有资产收益收缴管理办法	(324)
附录五：国有资产产权纠纷调处工作试行规则	(327)
附录六：城市房地产市场估价管理暂行办法	(331)
附录七：城镇土地估价规程	(334)
附录八：复利系数表	(364)
参考文献	(376)
后记	(377)

第一章 导 论

第一节 资产评估的本质

一、资产评估定义

所谓资产评估，是指由专门的机构和专业人员，依据国家相关法律、法规、政策和调查研究所获得的资料，根据特定目的，遵循一定的工作原则、程序 and 标准，采用相应的经济原则和适当的计算方法，重新确定某种资产价值的工作。

由于我国资产管理存在突出的问题，即资产的原值或帐面价值与资产的市场价值或重置价值严重背离，按资产原值或帐面价值计算损耗已失实，造成企业利润和国家财政收入虚增的现象。例如，企业某种固定资产的使用期为10年，现已使用9年，前9年都是按直线折旧法计提折旧。假如这种固定资产的原值为1000万元，当不考虑残值时，每年折旧为100万元，这100万元就成为计入成本的折旧。但由于价格的变化，固定资产形成时的价值和使用9年后的价值相差很大，例如，9年后同样固定资产的重置价值也许为2000万元，那么，每年计提的折旧就不是100万元，要比100万元高很多。由于按固定资产原值进行折旧，虽然在会计上显得简单易行，但却使成本核算方面产生虚假现象。有些企业按原值去核算是盈利的，但如果用重置价值去核算就会发生亏损或者减少盈利。可见，在企业管理中，对企业各项资产不断进行调整和核算显得十分必要。

在国有企业改革进程中，资产评估显得更为重要。由于国有企业要通过股份制或资产经营责任制等形式进行改造。这就要求把国有企业在某一时点上的资产总值核算清楚，而这一核算过程，不是简单地通过资产原值减去折旧的途径，而是要以市场价值为准则，使企业资产的价值更接近真实。而利用较为科学的评估方法，依据国家的法律、政策，由专业评估机构或人员，对资产进行重新估值的过程就是资产评估。

二、资产评估要素

根据资产评估的定义，资产评估包含八个要素，即：资产评估的主体；资产评估的客体；资产评估的范围；资产评估的依据；资产评估的原则；资产评估的程序；资产评估的目的；资产评估的标准。资产评估八个要素间是相互依赖、相互联系、相互制约的关系。

三、资产评估主体

资产评估的主体，是指资产评估机构和资产评估人员。资产评估工作的政策性强，技术复杂，工作量大，必须由合法的专门资产评估机构和具有资产评估资格的人员来承担，并负有法律责任。合法的专门资产评估机构，是指经过国有资产管理局审查合格，取得资产评估许可证的会计师事务所、审计师事务所、财政咨询公司、资产评估公司等。具有资产评估资格的人员，是指经过考核具有资产评估能力，取得资产评估资格的人员。

由于资产评估工作的政策性很强，而且事关重大，并涉及多个学科，因此，资产评估人员必须具备三个方面条件：

第一，具有踏实、勤奋、认真的工作作风。

第二，具有广博的知识和较丰富的经验。

第三，经过严格的考试或考核，取得资产评估管理机构确认的资格。

在我国，资产评估正处于发展阶段。前几年，在企业兼并、拍

卖、承包、租赁、股份经营以及设立中外合资经营企业时，资产评估工作由于缺乏规范的评估主体，出现了多种评估主体并存的局面。例如，在有些资产交易中，由一方进行评估，另一方对评估结果给予认可；由资产交易的双方共同组成评估小组，小组协商，确定资产价值；由资产交易的各方，加上被评估资产的主管部门以及综合管理部门共同组成评估小组，承担评估工作；聘请中立的第三者，如会计师事务所、审计师事务所、财务咨询公司等进行评估。

在西方，资产评估工作一般由独立的第三者来完成，即资产评估是通过市场主体来完成，而不是协商解决的。西方国家的资产评估机构可以分为三大类：第一是综合机构，这些机构规模庞大，实力雄厚，拥有各种专门人才，无论什么样的资产，该机构都可以评估；第二是专业性评估机构，仅对某一类别或行业的资产进行评估，如房地产评估机构、证券评估机构等；第三类是管理咨询公司，财务咨询公司，会计师事务所，这些机构兼营资产评估业务。

我国1991年11月颁布的《国有资产评估管理办法》第九条规定，资产评估公司、会计师事务所、审计师事务所、财务咨询公司，必须获得由省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书，才能从事国有资产评估业务，并且对其他所有制的资产评估，也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。这说明，在我国，资产评估的主体已经独立化了，起码在名义上独立化了。

四、资产评估客体

所谓资产评估的客体，就是指被评估的资产。在财会工作中，把企业持有的现金和可以有效地用货币计量的各种资源，称为企业的资产。企业资产是资产评估的客体之一。资产评估的另一客体就是整个企业的获得利润的能力。资产按存在的形式可以分为

有形资产和无形资产。在无形资产中，又可分为可确指的无形资产和不可确指的无形资产。有形资产是指那些以实物形态存在的资产，如矿山、森林、草原、江、河、湖、海等资源性资产；也包括房屋、建筑、机器设备、原材料、在产品、产成品、现金等固定资产、流动资产和专项资产。

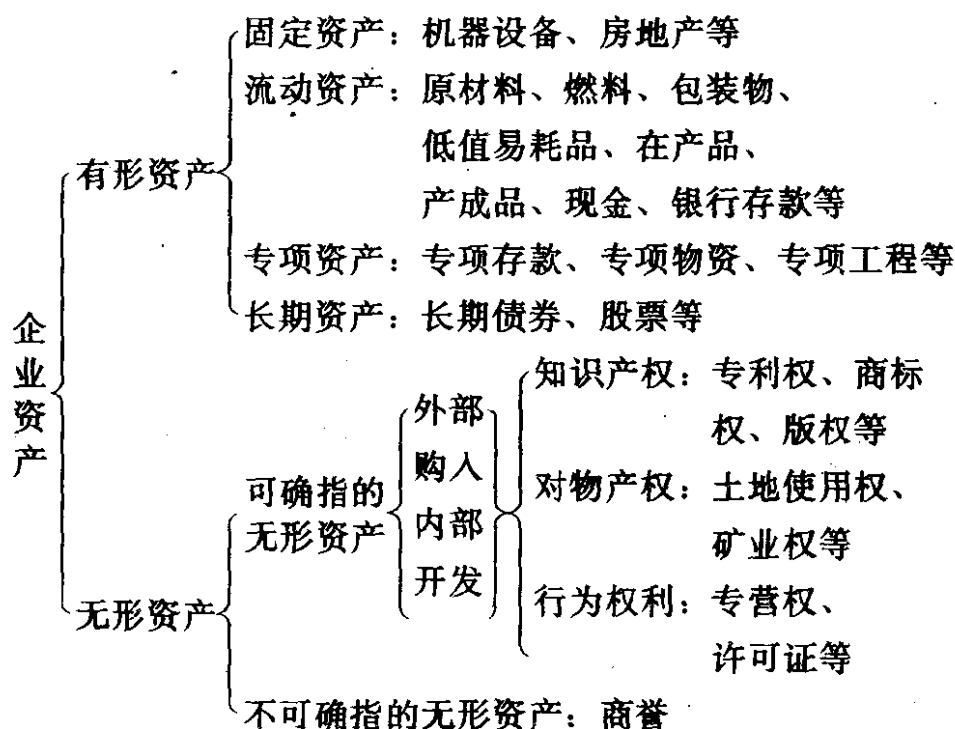


图 1-1

资产评估的客体可以分为单项资产和总体资产。单项资产，是指单体、单台的资产。总体资产，是指企业整体资产。作为资产评估对象的资产，大多具有可确指的存在形式，可以单件、单台地评估。例如，可以评估出有形资产的单项价格，也可以确定某项知识产权或专有技术等无形资产的开发或购置成本。以单项资产作为评估对象，称为单项资产评估。单项资产的价格总和不等于作为企业总体资产的价格。因此，在实际工作中，还存在对资产总体的评估，即企业评估。企业评估就是把企业作为一项资产，根据其获利能力来估价的。企业总体资产的评估，可以得出企业

总体资产的价格，企业总体资产价格包括单项资产价格之和与商誉价格。资产评估的客体，可以用图 1—1 表示。

五、资产评估主体对客体的判断依据

资产评估无论怎么定义，也离不开这么一点，即资产评估是人对物的评估。而人对物的评估本身就是主观臆念的反应，因此，对某一项资产价值，不同的评估主体有不同的评估结果。

为保证资产评估的准确性和较为客观性，评估人员从事评估工作的依据就显得尤为重要。在我国，为了使资产评估工作规范化、科学化，使资产评估有法可依，有章可循，国家国有资产管理局先后颁布了一系列文件。1991 年 11 月 16 日国务院颁布了《国有资产评估管理办法》，对资产评估机构、人员、对象、范围、原则、计价标准、程序等都作了明确规定，可以这样讲，目前在中国从事资产评估工作的主要法律依据就是这一《办法》。

评估人员对某项资产的进行评估的资料依据是企业的资产负债表、损益表、固定基金表、流动基金表等。当然，对价格政策的把握和对价格的预测分析也是重要的评估依据。

资产评估的结果与会计记录的价值不一致，这是必然的。理由是，会计制度规定了各类财务报表要保持数据的一致性、连贯性、客观性，原则上不随条件的变动而变动。但资产的市场价值总是不断变化的，并且随其用途的不同而不同，甚至随不同的持有者而不同。正是由于资产评估的结果与会计记录的价值不同，才有对资产重新评估的必要。

无论评估者怎么依据国家的法律、法规、政策，无论评估者对某项资产怎么从客观出发，得到的评估结果，毕竟是主观的，因此，不同评估者对同样资产的评估结果是不同的。资产评估并不是像自然科学那样，对某项资产用某种精确的数学公式进行精确地计算，而是根据资产的客观存在和评估目的，在某一时刻给出该资产相对正确的价值。因此，从本质上，资产评估并不是一门

科学，而是适应某种目的的一门艺术。

第二节 资产评估的作用

在第一节“资产评估的本质”中，我们指出资产评估包含八个要素，资产评估的目的是其中之一。资产评估的目的是指对某项资产进行评估所要达到的企图。一般说来，资产评估有具体的目的。但从整体上，资产评估在我国有以下作用或目的。

一、明确资产存量，实现资产流动

在经济发展中，有两个途经可以优化一国的产业结构，一是增量调整，二是存量调整。所谓增量调整就是指用新增投资的办法，提高某一产业或某一地区在整个经济中的比重。在我国，增量调整一直是调整产业结构的主要手段。新增投资的渠道包括国家财政预算内投资、自筹投资、银行贷款、利用外资等。在我国，财政预算内投资所占比重不断下降，也就是说，国家财政调控产业结构的能力不断下降。自筹投资、银行贷款是利用国内储蓄实现对产业结构增量调整的主要手段。利用外资对我国产业结构的调整作用也日益明显，我国已成为最大的利用外资的发展中国家。

增量调整的优点是稳定，即在产业结构静态稳定的条件下，通过投资增加，逐渐改变某些行业或某些地区在整个经济的比重，以实现产业结构的调整。但增量调整的优点依赖于投资主体对价格信号的把握，如果投资主体的利益机制不明显，即产权不清，或价格信号失真时，就会加重本不合理的产业结构，而不是优化产业结构。可以认为，多年的产业结构调整并未取得明显效果就在于以下两个原因，一是我国投资主体的利益机制不明显，产权关系模糊；二是我国价格体系不尽合理，不合理的价格体系误导投资的流向。

由于增量调整是在原产业结构基本不变的前提实现产业结构