

资产评估操作实务

中信永道会计师事务所

吕发钦 李士杰 刘汝康 等编著



北京科学技术出版社

资产评估操作实务

中信永道会计师事务所
吕发钦 李士杰 刘汝康 等编著

北京科学技术出版社

(京) 新登字 207 号

内 容 简 介

本书翔实地介绍了资产评估的前期工作;评估现场工作,以及如何
进行数据处理和编写评估报告。另外还附有各种类型资产评估最新实
例十余项。本书的示范性、实用性和可操作性较强,适合从事资产评估
操作、管理或有委托业务的广大企事业单位、资产评估机构、政府有关
部门等的有关人员阅读和参考,特别适于作为资产评估培训班的教材。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估操作实务/吕发钦等编著. —北京:北京科
学技术出版社, 1995. 3

ISBN 7-5304-1746-7

I. 资… — 资产评估—操作—方法 IV
.F20

中国版本图书馆CIP数据核字(95)第 01551 号

北京科学技术出版社 版

(北京西直门南大街 16 号)

邮政编码: 100035

*

各地新华书店经销

河北三河市腾飞胶印厂

*

787×1092 毫米 32 开本 11.625 印张 250 千字

1995 年 3 月第一版 1995 年 3 月第一次印刷

印数 1—10000 册

定价: 12.00 元

前 言

随着我国改革、开放的深入和市场经济的发育成长，作为资产经营与产权变动、转让、交易等活动中不可缺少的资产评估工作，近年来得到了迅速发展，但在许多方面仍不完善，迫切需要总结近年来的评估操作实践经验，加强行业理论建设，从而推动这一行业的进一步发展。我们作为国内仅有的几家中外合作制会计师事务所之一，尤其在资产评估方面拥有一批从事评估工作时间较长并具有丰富评估经验的专业人士，既有条件也非常愿意在促进我国评估行业建设方面做一些工作。为此我们组织本部门的项目经理以上人员编写了这本书，各章内容和编写分工如下：

第一章，资产评估的前期工作和评估现场工作；第二章，地产价格评估，第三章，房屋建筑物评估；第七章，撰写评估报告。由吕发钦编写。

第四章，机器设备评估，由刘汝康编写。

第五章，流动资产、长期投资、租赁资产的评估；第六章，无形资产评估。由李士杰编写。

第八章，评估实例。由赵奇云、刘汝康、赵强、李士杰、庞海涛、胡清如、高文波、曾少文编写。

全书由吕发钦统编定稿。

中信永道会计师事务所副总经理张克先生对本书的编写给予了大力支持，香港 American Appraisal HongKong Limited 副总裁甄仲慈先生为本书提供了部分案例资料，在此一

并致以衷心的感谢。

限于业务水平和经验，不妥当、不完善甚至某些错误之处在所难免，我们诚恳地欢迎读者批评指正。

中信永道会计师事务所
资产评估部

1995年1月于北京

目 录

第一章 资产评估的前期工作和评估现场工作

第一节 项目接洽	1
一、评估立项	1
二、项目接洽、实地考察、签订评估委托协议书	2
第二节 委托方的评估准备工作	3
一、委托方的评估准备工作内容	3
二、资产评估登记表	4
第三节 评估机构的准备工作	10
一、组织评估小组	10
二、制订评估操作方案	10
三、制订评估日程计划	12
第四节 评估现场工作	15
一、多方碰头会议	15
二、现场评估工作的组织和安排	16

第二章 地产价格评估

第一节 地产价格评估概述	18
一、土地的分类	18
二、我国的地产价格体系	19
三、地产价格的影响因素	22
第二节 地产价格评估的原则和现场勘察核实	28
一、地产价格评估的依据	28
二、地产价格评估的原则	29
三、地产价格评估的现场勘察核实	32
第三节 运用市场比较法评估地产价格	33

一、市场比较法的基本原理和一般计算公式	34
二、市场比较法的估价步骤	34
三、市场比较法估价实例	37
第四节 运用成本法评估地产价格	40
一、成本法的基本原理和适用范围	41
二、成本法的应用公式和估价步骤	41
三、成本法估价实例	43
第五节 运用基准地价系数修正法评估地产价格	46
一、基准地价系数修正法的概念	46
二、基准地价系数修正法的步骤	47
第六节 运用收益还原法评估地产价格	48
一、收益还原法的基本原理和适用范围	49
二、收益还原法的计算公式和估价步骤	49
三、收益还原法估价实例	51
第七节 运用剩余法评估地产价格	53
一、剩余法的基本思路 and 适用范围	53
二、剩余法的计算公式和估价步骤	53
三、剩余法估价实例	55
第三章 房屋建筑物评估	
第一节 房屋建筑物的分类和评估特点	57
一、房屋建筑物的分类	57
二、房屋建筑物评估的特点	58
第二节 房屋建筑物的现场勘察核实和完损等级 评定	59
一、房屋建筑物的现场勘察核实	59
二、房屋建筑物的完损等级评定	60
第三节 运用重置成本法评估房屋建筑物价格	61
一、重置成本的估算	61
二、成新率的评定	67

三、数据处理	71
第四节 运用租金现值法和市场比较法评估房屋建筑物价格	71
一、租金现值法	71
二、市场比较法	72
第五节 运用建筑物残余法评估房屋建筑物价格	76
一、建筑物残余法概述	76
二、建筑物残余法应用举例	77

第四章 机器设备评估

第一节 机器设备评估的工作程序	79
一、概述	79
二、明确评估资产的范围	79
三、对评估项目进行 ABC 分类	80
四、现场勘察	81
五、确定单台设备的估价数据和参数	83
六、数据处理和撰写评估说明	84
七、征求意见并提交正式报告	85
第二节 机器设备的评估方法	85
一、对机器设备价值评估的基本认识	85
二、收益现值法	87
三、现行市价法	89
四、清算价格法	93
第三节 重置成本法评估中重置成本的评定	96
一、直接费用和间接费用	97
二、重置成本的估算	98
三、国产设备重置成本的评定	98
四、进口设备重置成本的评定	106
五、设备间接费用的估算	110
第四节 重置成本法评估中成新率的评定	111

一、成新率的概念	111
二、用年限法确定设备的成新率	111
三、用综合分析法确定设备的成新率	113
四、用修复法确定设备的成新率	116
第五节 设备的功能性贬值和经济性贬值	118
一、设备的功能性贬值	118
二、设备的经济性贬值	124
第五章 流动资产、长期投资、租赁资产的评估	
第一节 资产核查	129
一、了解企业情况，作核查资产计划	129
二、流动资产核查	131
三、房屋建筑物核查	145
四、机器设备核查	149
五、负债核查	151
六、所有者权益核查	155
第二节 流动资产评估	157
一、流动资产的特点	158
二、流动资产评估的步骤	159
三、流动资产评估	161
第三节 长期投资、租赁资产的评估	167
一、长期投资的评估	167
二、租赁资产的评估	177
第六章 无形资产评估	
第一节 无形资产评估的基本方法	183
一、无形资产及其价值	183
二、无形资产评估的基本方法	186
三、企业整体评估与无形资产	208
附录 资金成本模型 (CAPM 模型)	215
第二节 专利权价值评估	217

一、专利制度简介	217
二、专利评估的方法	225
三、专利评估步骤	228
四、专利价值的估算	229
第三节 专有技术、商标、版权、专营权、经销网络、劳 动力组织、商誉的评估	232
一、专有技术的评估	233
二、商标评估	248
三、计算机软件的评估	255
四、版权评估	257
五、特许经营权评估	259
六、经销网络评估	260
七、劳动力技术队伍组织的价值估算	265
八、商誉的评估	266
第七章 撰写评估报告	
第一节 怎样撰写评估报告	274
一、撰写评估报告的基本要求	274
二、资产评估报告书正文的基本内容和编写步骤	275
三、资产评估报告附件的内容	278
四、撰写评估报告的注意事项	278
第二节 资产评估报告书范例	279
一、国内某评估机构对某项目出具的资产评估报告书	279
二、香港某评估机构对某项目出具的资产评估报告书	284
第八章 评估实例	
一、连云港市某地块土地使用权评估	291
二、内蒙××市某工业企业房屋建筑物评估	297
三、大连市某海滨别墅区房地产评估	304
四、北京××厂房屋建筑租赁价格评估	311
五、××公司×××厂股权价值评估	318

六、某企业流动资产评估 325

七、某企业专有技术评估 329

八、唐山市某企业其他无形资产评估 337

九、某企业进口生产线评估 340

十、山东某厂 6.5 吨锅炉评估 346

十一、某市某商业写字楼土地使用权评估 350

第一章 资产评估的前期工作和 评估现场工作

资产评估的前期工作主要包括项目接洽、实地考察和签定评估委托协议书，委托方根据评估机构的要求做好准备工作，以及评估机构本身需要做的准备工作。此外，本章还将介绍评估现场工作。

第一节 项目接洽

一、评估立项

与西方国家的资产评估体系相比较，中国的资产评估管理颇具特色。根据国务院 1991 年 11 月 16 日发布的《国有资产评估管理办法》的规定，首先，国有资产评估工作由国有资产管理部门负责管理和监督。其次，从事评估业务的中介机构，只有取得国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书，方可接受委托，从事国有资产的评估业务。第三，国有资产占用单位在委托评估之前，须向国有资产管理部门办理评估立项申请，待批准后方可委托评估机构进行评估。第四，国有资产占用单位在收到评估机构的资产评估结果报告书后，须报其主管部门审查同意后，再报同级国有资产管理部门确认资产评估结果。第五，经国有资产管理部门确认的资产评估价值，作为资产经营和产权变动的底价或作价的依据。

对于国有资产占有单位来说，办理评估委托之前，应办

妥资产评估立项工作，即在接到国有资产管理部門的准予资产评估立项通知后，方可委托资产评估机构评估资产。

资产评估的申请立项工作，通常由国有资产占有单位提出评估立项申请书，并在其主管部门签署意见后，报同级国有资产管理部門批准。立项申请书的内容包括：

资产占有单位名称、隶属关系、所在地址；

评估目的；

评估资产的范围；

申报日期。

同时附该项经济行为审批机关的批准文件和官方颁发的产权证明文件。

二、项目接洽、实地考察、签订评估委托协议书

(一) 项目接洽。凡有评估需求的单位均可找评估机构进行项目接洽，接洽者可以是中方人员，也可以是外方人员，或者是中外双方人员。接洽方式可以是面谈，也可以通过传真、电话或其他方式进行。接洽的内容包括委托方的概况介绍、委托意向、时间要求、评估范围，以及受托方的受托意向、时间安排等。一般情况下，对于规模较大的评估项目应安排一次实地考察，而规模较小的评估项目即可直接签订评估委托协议书。

(二) 实地考察。安排实地考察的目的，是要了解评估工作量、难易程度，以便提出相应的报价并签订评估委托协议书，当然也有利于安排评估力量。一般情况下，考察工作由部门经理、项目经理或主要业务人员来完成。

考察内容主要有：

(1) 落实评估范围；

(2) 了解企业管理、核算基础，重点是存货管理和财务

管理系统；

(3) 了解建筑物的大致数量、产权管理是否完善、有无工程预决算造价资料；

(4) 了解机器设备的大致数量，有哪些主要设备、进口设备，进口设备有无外币原值记录或财务决算资料，有无设备明细帐卡及大修记录；

(5) 了解有无土地使用权证或建设用地许可证，以及其他产权资料；

(6) 对于主要设备和主要建筑物，一般要安排一次粗略的实地察看。

(三) 提出报价。经过上述考察之后，考察人员对评估范围、工作量、难易程度都有了相当了解，在此基础上即可估算出所需工时，并结合评估机构的内部收费标准或参照国家或当地国有资产管理规定的评估收费标准提出报价。

(四) 签订评估委托协议书。考察人员提出报价后，应与委托方协商确定，并草拟协议书，在商得委托方同意后签订评估委托协议书。委托协议书的内容通常包括：

- (1) 委托方和受托方名称；
- (2) 项目名称；
- (3) 委托的具体内容；
- (4) 完成日期；
- (5) 费用的初步估算和收取办法。

第二节 委托方的评估准备工作

一、委托方的评估准备工作内容

通常在签订评估委托协议书之后，即可安排企业进行评

估准备工作，这些工作包括：

(1) 组织力量搞好资产清查，按评估机构的表格要求填好资产评估登记表、填表时需特别注意评估范围、评估登记表与帐面原净值的衔接；

(2) 现行厂区总平面图和地下管线图；

(3) 资产评估立项批文；

(4) 房屋产权证和其他资产的产权证明；

(5) 委托单位历史和现状概要介绍（书面）；

(6) 有关评估行为的主要依据，如合资协议书、股份化改造批文；

(7) 委托方组织机构图和生产工艺流程图；

(8) 主要建筑和在建工程的单位工程竣工决算书（或预算书）；

(9) 与评估基准日相对应的月（年）报表及有关帐卡；

(10) 做好评估配合工作的组织领导，并安排有关专业和管理人员组成房屋建筑、机器设备和流动资产等多个小组，以便对口配合评估小组的工作。

二、资产评估登记表

资产评估登记表是供委托方在准备阶段进行资产清查时使用的表格，也是载明委托评估具体内容的书面材料。委托方按照要求做好资产清查登记工作是评估机构完成评估委托的重要前提。下面介绍某评估机构在实际操作中使用的的一套资产评估登记表。具体表式详见表 1-1 至表 1-8，相应的填表说明如下：

（一）机器设备（表 1-1）

(1) 产地及生产厂家：产地填市（县）名，厂名冠以市（县）名的可只填厂名，进口设备需填明国家名。

(2) 购建时间：为便于计算机处理，均按六位阿拉伯数字填列，前二位填年份，中间二位填月份，后二位填日期，如1992年5月3日请填920503。

(3) 状态请选择下列情况之一填列：在用（正常使用）、待修（已损坏待修理）、未安（已到货待安装）、封存、报废。

(4) 账面数量、原值、净值，均按财务部门截止至评估基准日的帐面数填列。

(5) 实物存量栏的数量、原值、净值，均按实际清查盘点结果数填列。

(6) 盘盈、盘亏栏依据帐面数与实物存量数的差异通过计算填列。

(7) 凡构成××生产线的单台设备，均请在××生产线的名下逐台填列。

(二) 房屋建（构）筑物（表1-2）

(1) 建筑结构及特征：建筑结构按钢结构、钢混结构（钢筋混凝土结构）、砖混结构（钢筋混凝土砖混结构）、砖木结构、简易结构填写。特征指基础、屋面、楼地面、门窗、内外装修、上下水、电照及特种设备等。

(2) 帐面、实物存量、盘盈、盘亏栏的要求同前。

(三) 运输设备及生活用车（表1-3）

(1) 运行状态，按在用（正常使用）、待修（损坏待修理）、报废填列。

(2) 已驾驶里程按评估基准日车上记录器的记录数填列。

(3) 其它项目的说明同前。

(四) 库存物资（表1-4）

(1) 类别，按原材料、燃料、包装物、低值易耗品、专项物资、其它填列。

表 1-1 资产评估登记表(1)
1. 机器设备

资产评表 1

企业名称:

内部单位名称:

金额单位:人民币元

(填表时间: 年 月 日)

设备编号	项目名称	型号规格	产地及生产厂家	单位	单购建 时间	状 态	安置 地点	截止评估基准日帐面		实物存量		盈(+)亏(-)	
								数量	净值	数量	净值	数量	净值

填表人

(签字)

总共 页第 页

表 1-2 资产评估登记表(2)
2. 房屋建筑物

资产评表 2

企业名称:

内部单位名称:

金额单位:人民币元

(填表时间: 年 月 日)

房屋编号	项目名称 及座落地址	建筑结构 及特征	单 位	交付使用 时 间	截止评估基准日帐面	实物存量		盈(+)亏(-)	
						数量	净值	数量	净值

填表人

(签字)

总共 页第 页