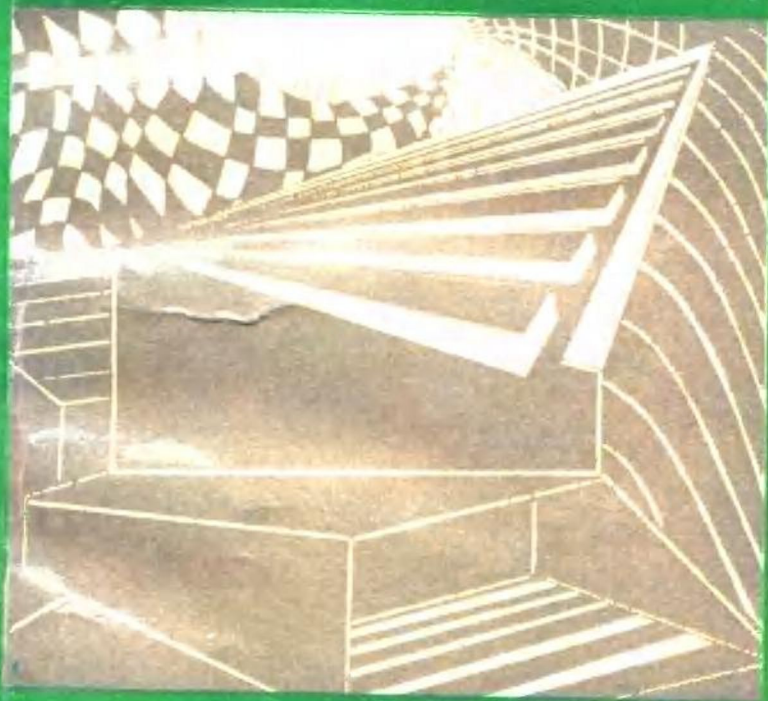


资产评估实务指南

主编 郑惠 苏鹤



中国商业出版社

资产评估实务指南

顾 问	杨继琬	郑海生
	张文珠	
主 审	宫俊卿	杜晟
主 编	郑 惠	苏 鹤
副主编	王 坤	王 峰

中国商业出版社

(京)新登字073号

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估实务指南 / 郑惠等编. - 北京: 中国商业出版社, 1994.7

ISBN 7-5044-2513-3

I. 资... II. 郑... III. 资产评估-基本知识 IV. F123.17

中国版本图书馆CIP数据核字 (94) 第08104号

责任编辑: 吴占文、巫皆富

责任校对: 赵霞

中国商业出版社出版发行

(100053 北京广安门内报国寺1号)

新华书店总店北京发行所经销

北京市朝阳区新源印刷厂印刷

1994年10月第1版 1994年10月第1次印刷

787×1092毫米 32开 13.375印张 299千字

印数: 1-5050册 定价: 14.00元

* * * *

(如有印装质量问题可更换)

前 言

随着社会主义市场经济的迅速发展，企业产权变动日趋频繁，资产评估工作也越来越重要。为了适应产权变动与资产经营业务发展的需要，我们编写了《资产评估实务指南》一书，旨在让从事相关工作的人员更多地了解资产评估业务，确保资产所有者权益不受损失。

《资产评估实务指南》一书，内容丰富，理论、法规与实务兼容。其内容包括：第一部分资产评估概论，主要介绍资产评估的概念、基本方法及步骤；第二部分资产分类评估方法，介绍固定资产、流动资产、长期投资、无形资产评估等；第三部分实务与案例，主要介绍企业的整体评估方法，资产评估的会计处理方法、实务案例分析；第四部分法规文件选编，介绍近年来国有资产管理、清产核资方面的有关政策法规文件。

本书注重实务操作，案例介绍详实，适用于资产评估工作者、各类企业的财会人员、国有资产管理部门、厂长经理及决策人员，也可作为大专院校财经专业及资产评估培训班教材。

本书的编写得到了长期从事资产评估工作的专家们的大力帮助，还得到中国商业出版社的大力支持，在此表示衷心的感谢。

资产评估业务在现阶段还是一门新兴的学科，由于我们水平有限，书中难免出现错误，请广大读者批评指正。

编者

1994年5月

内容简介

《资产评估实务指南》一书，内容最新，理论与实务兼容。内容分为：第一部分资产评估概论。主要介绍资产评估的概念、基本方法及步骤。第二部分分类评估方法。包括固定资产、流动资产、投资及其他资产评估、无形资产评估。第三部分实务案例。包括企业整体评估、资产评估的会计处理方法、实务案例分析。第四部分法规文件选编。包括近年来国有资产管理、清产核资方面的政策法规。

本书的编写注重实务操作，案例详实，它适用于资产评估工作者、各类企业的财会人员、国有资产管理部门，厂长、经理及决策人员必备之工具书，也可作为大专院校财经专业及资产评估培训班教材。

目 录

第一篇 总 论

第一章 资产评估概论	(3)
第一节 资产评估的发展状况.....	(3)
第二节 资产评估的基本概念.....	(6)
第三节 资产评估程序.....	(10)
第二章 资产评估的基本方法	(12)
第一节 重置成本法.....	(12)
第二节 收益现值法.....	(17)
第三节 现行市价法.....	(20)
第四节 清算价格法.....	(22)

第二篇 资产的分类评估方法

第一章 流动资产评估	(25)
第一节 流动资产评估概述.....	(25)
第二节 货币资金和短期投资的评估.....	(32)
第三节 应收项目的评估.....	(34)
第四节 存货评估.....	(39)
第五节 低值易耗品、包装物及待摊费用的 评估.....	(49)

第二章 固定资产评估	(54)
第一节 固定资产评估概述.....	(54)
第二节 机器设备的评估.....	(64)
第三章 房地产评估	(83)
第一节 房屋建筑物的评估.....	(83)
第二节 土地使用权出让价格的评估.....	(93)
第四章 长期投资评估	(99)
第一节 长期投资评估概述.....	(99)
第二节 有价证券的评估.....	(104)
第三节 长期投资的评估.....	(114)
第五章 无形资产评估	(117)
第一节 无形资产评估概述.....	(117)
第二节 无形资产重置成本的评估.....	(121)
第三节 无形资产转让(投资)的评估.....	(126)

第三篇 实务与案例

第一章 整体资产评估	(137)
第一节 整体资产评估概述.....	(137)
第二节 企业整体评估.....	(144)
第二章 资产评估的会计处理方法	(149)
第一节 资产清查的会计处理方法.....	(149)
第二节 资产评估结果的会计处理方法.....	(153)
第三节 企业结束完竣的会计处理方法.....	(157)
第四节 会计报表的处理.....	(161)
第三章 资产评估报告与实例	(162)
第一节 资产评估报告.....	(162)

第二节 资产评估报告实例介绍.....	(169)
---------------------	-------

第四篇 法规文件选编

一、国有资产管理政策法规.....	(193)
国务院关于加强国有资产管理工作的通知	
1990年7月2日.....	(193)
国家国有资产管理局、财政部、国家体改委、国务院 生产委员会关于加强承包经营责任制企业国有资产 管理的试行办法	
1990年10月19日.....	(197)
国家国有资产管理局、国家体改委、财政部、中国人 民银行、国家税务局关于在股份制试点中加强维护 国有资产权益的通知	
1991年2月22日.....	(201)
中外合资经营企业合营各方出资的若干规定	
1988年1月1日.....	(204)
国家体改委、国家计委、财政部、国家国有资产管 理局关于企业兼并的暂行办法	
1989年2月19日.....	(207)
财政部关于国营企业兼并财务处理的暂行规定	
1989年8月26日.....	(212)
国家国有资产管理局关于国有资产办理无偿划转手 续的通知	
1990年4月6日.....	(215)
中华人民共和国企业法人登记管理条例	
1988年5月13日.....	(217)

中华人民共和国企业法人登记管理条例实施细则	
1988年11月3日.....	(226)
国务院关于设立全民所有制公司审批权限的通知	
1990年12月12日.....	(247)
财政部关于委托国有资产管理部門办理资金信用证明 的通知	
1992年1月18日.....	(248)
国有资产评估管理办法	
1991年11月16日.....	(249)
国家国有资产管理局关于在国有资产产权变动时必须 进行资产评估的若干暂行规定	
1989年9月21日.....	(255)
国家国有资产管理局关于资产评估机构管理暂行办法	
1990年5月31日.....	(258)
国家国有资产管理局关于从严审批资产评估机构评估 资格的通知	
1990年9月20日.....	(262)
国家国有资产管理局关于国有资产办理无偿划转手续 的通知	
1990年4月6日.....	(264)
股份制试点企业国有资产管理暂行规定	
1992年.....	(266)
企业国有资产所有权界定的暂行规定	
1992年3月26日.....	(272)
国家国有资产管理局、财政部、国家工商行政管理局 关于印发《国有资产产权管理试行办法》的通知	
1992年5月11日.....	(276)

附件：国有资产产权登记管理试行办法·····	(276)
国家国有资产管理局关于印发《股份制试点企业国有 股权管理的实施意见》的通知 1994年3月11日·····	(280)
附件：股份制试点企业国有股权管理的实施意见·····	(281)
国家国有资产管理局关于国有企业办理抵押贷款若干 问题的批复 1994年3月16日·····	(296)
国家国有资产管理局文件关于印发《国有资产产权界 定和产权纠纷处理暂行办法》的通知 1993年·····	(300)
附件：国有资产产权界定和产权纠纷处理暂行 办法·····	(300)
二、清产核资文件选编·····	(311)
国务院办公厅关于扩大清产核资试点工作有关政策的 通知 1993年5月8日·····	(311)
财政部关于印发《清产核资办法》（一九九四年用） 的通知 1993年5月3日·····	(314)
国务院清产核资领导小组关于印发《国家行政事业单 位财产清查登记工作方案》的通知 1992年10月30日·····	(329)
《关于清产核资中全民所有制企业资产清查登记有关 问题的暂行规定》的通知 1992年9月21日·····	(336)
《关于清产核资中全民所有制企业、单位对外投资的	

清理和界定的暂行规定》的通知 1992年11月10日.....	(341)
财政部关于印发《一九九四年清产核资资产价值重估 实施细则》的通知 1994年2月22日 财清〔1994〕8号.....	(347)
财政部、国务院经济贸易办公室关于认真清理和处理 预算内国营工交企业潜亏的通知 1992年6月5日.....	(353)
中国人民银行、财政部、国务院经济贸易办公室关于 预算内国营工业企业库存产成品挂帐停息处理办法 的通知 1992年7月29日.....	(357)
财政部、中国人民银行、国家国有资产管理局关于印 发《一九九四年清产核资中核实国有资金的具体规 定》的通知.....	(359)
附录一 货币时间价值及其应用.....	(363)
附录二 复利系数公式和复利系数表.....	(369)

第一篇 总论

第一章 资产评估概论

第一节 资产评估的发展状况

一、我国为什么要开展资产评估

(一) 资产评估的产生和发展

在商品经济的发展过程中，要想使等价交换的原则充分体现，对所交易的资产现价进行评估就成为市场交易活动中必不可少的环节。资产评估业务的兴起最早源于西方国家。对资产进行评估，一是纳税的需要。当今世界许多发达国家，每进行一项经济业务或进行一项交易，都要纳税。按价值计税，首先要明确应纳税额。如要计算某项资产在交易中需交多少税，就要评价估算资产的价值，根据资产评估人员作出的公正的评估结论来计算应纳税额。二是会计处理的需要。在会计核算中，我们要按照资产的现值记帐。如五年前购置的一项价值2万元的资产，随着时间的推移，可能发生损耗，也可能因为某种原因产生增值，那么我们现在就不能按照2万元入帐，必须对其价值进行评估，按现值入帐。三是资产交易的需要。单项资产在资产市场上买卖时，买卖双方对资产交易价格的期望不同，买方要低价，卖方要高价，于是双方便可找一个第三者——资产评估公司的人员来确定价格。四是合资经营的需要。在合资时，双方无论是以资金或是以实物投入资本，都需由评估人员对双方投入的资产进行

评价，以利于企业今后的利润分配。五是向银行贷款的需要。由于银行不能单方面相信贷款者提供的资产价值报告，贷款者必须提供公证机构出具的评估资产价值的报告，银行才能据以决定是否给予贷款。鉴于上述种种原因，资产评估及其机构就应运而生了。

（二）我国为什么要开展资产评估

资产评估工作在我国是市场经济发展的必然产物，它是深化经济体制改革的需要，同时也是国有资产保值、增值的需要。随着经济体制改革的深化，出现了承包、租赁、联营、合资、合作、股份制等多种经济形式和经营方式。按照“政企分开、两权分离”的原则，要求由国家行使资产所有者的职权，对国有资产实行委托经营及监管制度。在这种情况下，必须明确经营者对国家资产负有保值、增值的责任。无论采取什么经济形式和经营方式，无论从国家角度还是从企业经营角度，都必须摸清企业的资产底数。如果资产底数不清，就无法确定资产保值、增值指标和利润指标，也无法划清责、权、利关系，保障各方面的合法权益。例如实行合资或股份制，不进行资产评估，就无法确定股份的份额与利润的分配比例，就无法保障资产所有者和资产经营者的合法权益。因此，资产评估与对经营者的考评和奖罚密切相关，是连结和统一所有者与经营者利益的纽带。

资产评估是优化国有资产管理的需要。前几年，由于通货膨胀，资产帐面价值与市价严重背离，而资产评估工作又没有跟上，企业按资产帐面原值提取折旧，使固定资产补偿不足，造成成本不实，利润虚增，财政虚收，企业多留，扩大了消费基金。这不仅掩盖了吃老本，而且还掩盖了一些企业虚盈实亏的现象，贻误了资产的合理流动和优化配置。为

了正确体现国有资产的价值量，正确推进经济核算，需对资产的实际价值量进行客观评定。资产评估是国有资产管理的重要组成部分，是国有资产管理的基础工作。

资产评估是贯彻对外开放政策的需要。目前，我国已建立了10000多家中外合资企业，但由于资产评估工作没有跟上，出现了国有资产“贬值”的问题。一是投资作价不公允外方出资一般是按市价，我方往往按国有资产原价的帐面净值入股。二是实物资产分别按本国货币折算，我方国有资产按汇率折算与按功能折算相比，显然低估。三是我方忽视无形资产的存在，许多企业在合资前对企业的商誉、土地价值、专有技术均未给予评估，使国有资产流失严重。例如：有一个企业在未进行资产评估的情况下按帐面净值与外商合资，造成国有资产流失379万元；北京某汽车厂由于无视无形资产的存在，使年均500万元的获利能力无偿地流失了。以上实例说明了资产评估工作的重要性和迫切性。

二、资产评估在我国的发展现状

资产评估在我国还刚刚起步。追溯历史，从我国的典当业及土地和房地产买卖等商品货币经济的发展，可见资产评估的雏形。改革开放后，随着企业联营、中外合资、企业拍卖和兼并的增加，对资产的评估也就开始出现了。

要进行资产评估，必须有专门的资产评估机构。为使我国资产评估工作有组织、有秩序地进行，经国家有关部门批准，国家国有资产管理局于1990年7月成立了资产评估中心，负责组织管理全国的资产评估工作，制定资产评估的政策、法规、制度和标准，审查资产评估操作机构的资格，颁发资产评估的资格证书，并对其评估业务进行管理和监督。

据1992年不完全统计，自1989年开展资产评估工作以来，经国有资产管理部门确认的项目就有11846项，确认项目的帐面价值1527.17亿元，帐面净值1168.98亿元，评估价值1818.26亿元，评估后比评估前净增加了649.28亿元，平均增值率为55.54%。全国现有965家具有评估资格的机构，从事资产评估业务的人员已达15104人，其中财务人员约占58.38%，工程技术人员约占35%，其他人员约占6.62%。

近几年资产评估工作已取得很大成效，但各地评估工作发展不平衡，方法不规范，评估人员的素质还达不到应有的水平。随着《国有资产评估管理办法》的贯彻落实，这些问题将逐步解决，我国的资产评估工作也一定会向科学、公正、规范的方向发展。

第二节 资产评估的基本概念

一、资产评估的定义

所谓资产评估就是由专门的机构和人员，依据国家的法律、法规、政策和有关资料，根据特定的目的，遵循适用的原则、范围、程序和标准，运用科学的、可行的方法，以统一的货币单位，对被评估资产重新进行定性和定量的估计。

二、资产评估的要素内容

1. 资产评估的主体。资产评估的主体指的是资产评估机构和资产评估人员。评估机构就是取得资产评估许可证的会计师事务所、评估公司、财政咨询公司、审计事务所等机构；评估人员是指经考核具有资产评估能力，取得资产评估资格的人员。