



ACCOUNTING

资产评估

田欣毅 主审
姜楠 主编



东北财经大学出版社

中国注册会计师实务丛书

资 产 评 估

田欣毅

姜楠

李国东

尹毅

李宜

孙燕

主 审

主 编

副主编

东北财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估/姜楠主编. — 大连:东北财经大学出版社,1998.12
(中国注册会计师实务丛书/方红星主编)

ISBN 7-81044-508-1

I. 资… II. 姜… III. 资产评估 IV. F231.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 35433 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

大连海事大学印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

开本:850×1168 毫米 1/32 字数:263 千字 印张:10 1/2

印数:1—6 000 册

1998 年 12 月第 1 版

1998 年 12 月第 1 次印刷

选题设计:刘明辉 方红星

责任编辑:高 鹏 李海斌 责任校对:刘铁兰 毛 杰

封面设计:冀贵收 版式设计:王 莉

定价:18.00 元

中国注册会计师实务丛书

编审委员会

主任委员（丛书总主编）

陈建明 天健会计师事务所首席合伙人，中国注册会计师独立审计准则组副组长，博士

何新川 辽宁省注册会计师协会秘书长

刘明辉 东北财经大学教授、博士，中国注册会计师独立审计准则组成员

委员（按姓氏笔画为序）

于延琦	方红星	王桂华	王鹏程	叶欣
刘明辉	齐振梅	何新川	张龙平	陈建明
林启云	林英士	林钟高	罗梅	杨雄胜
周首华	胡少先	姜楠	常志安	黄世忠

总 前 言

注册会计师职业既是市场经济发展的必然产物，又是市场经济赖以健康运行的必要保障。在西方发达的市场经济国家，注册会计师被誉为“不支薪的经济警察”，在提供专业服务、维护社会经济秩序等方面发挥着不可替代的重要作用。我国已经把建立和健全社会主义市场经济体制作为经济体制改革的根本目标，这就在客观上需要建立和完善以注册会计师为主体的社会经济监督体系，大力发展注册会计师事业。

我国的注册会计师制度自1980年恢复以来，已经呈现出蓬勃发展的势头，以执业注册会计师为骨干的从业人员队伍不断壮大，行业管理和职业规范建设也取得了突破性的进展，对我国的改革开放和经济建设起到了积极的促进作用。同时，也暴露出一些问题和不足，较为显著的一点是，从业人员的整体素质还远远不能适应社会主义市场经济发展的迫切需要。这就需要大力加强专业培训和业务学习，全面提高注册会计师和其他从业人员的业务素质和工作技能。

正是在这种背景下，我们以注册会计师专业标准的颁布实施和培训学习为契机，以培养和提高注册会计师的实务操作能力为目标，组织国内一批直接参与中国注册会计师独立审计准则以及相关专业标准研究和制定工作的专家，长期从事注册会计师独立审计、验资、资产评估和其他相关专业服务的资深业内人士，精心编写了这套“中国注册会计师实务丛书”，供广大注册会计师行业从业人员和相关人士学习、参考。

本套丛书紧扣我国最新的注册会计师职业准则，根据我国注册会计师的职业领域，密切结合注册会计师业务的实际需要，针对注册会计师实务中的重点和难点，进行了系统、全面、深入的讲解，具有“权威”、“务实”等特点，是广大业内人士深入学习和领会职业准则、全面提高实务操作技能的理想用书。

由于如此大规模、成系列地编写注册会计师实务用书在国内尚属首次，加之我们的业务水平和专业阅历有限，书中不足之处在所难免，恳请广大读者批评指正。

中国注册会计师实务丛书

编审委员会

1998年10月

前 言

我国的资产评估事业是在改革开放和社会主义市场经济发展过程中兴起的。它一经产生就显示出强大的活力和积极作用。特别是随着社会主义市场经济的进一步发展和经济体制及经济增长方式的转变，资产流动重组、产权制度创新将以更快的速度和更大的规模进行。与此同时，世界经济全球化和一体化的进程也必将大大加快。经济生活中的这些变化，客观上要求科学合理地把握产权变动和资产交易中的资产价值，为企业产权制度改革以及产业结构调整服务，为维护各类产权主体的合法权益服务，为扩大对外开放范围及扩大对外经济合作服务。在这样一种社会背景下，加强资产评估基础理论建设和方法体系研究，实现执业标准规范化，缩小与国际通行的准则和惯例的距离，逐步实现与国际接轨是非常重要的。《资产评估》广泛地吸收了国内外资产评估理论和实践的有益经验，坚持理论联系实际的写作原则。针对目前我国资产评估基础理论比较薄弱、评估实践缺乏系统的理论指导的现实，本书在突出了资产评估实务及实用性和可操作性的同时，也着重阐明了资产评估的基本原理，力图使读者能在较为系统的评估理论指导下，在评估操作技术方面更上一个台阶。全书共分十四章，分别由从事资产评估理论研究教学人员和资产评估执业人员担当写作任务，比较系统地阐述了资产评估的基本原理、基本方法和各类资产的评估技术，并有一定的评估示例，对从事资产评估理论教学，特别是资产评估从业人员具有较高的参考和指导价值。

本书由田欣毅主审，姜楠主编，李国东、李宜、尹毅、孙燕副主编。参加本书编写的人员有：姜楠、李国东、李宜、尹毅、

孙燕、滕顺山、史向宏、李妍、姚军、金英姿、宋国锋、王启民、钟波等同志。其中第一、二、三、四、五、七、十二章由姜楠同志编写。

资产评估在我国仍处于起步探索阶段，许多理论和实践问题尚无定论，加之作者的水平有限，书中不妥与疏漏之处在所难免，恳望读者不吝赐教。

本书在编写过程中得到大连中华会计师事务所的大力支持和帮助。尤其是大连中华会计师事务所主任会计师、东北财经大学兼职教授田欣毅同志在百忙之中审阅全书，并提出了许多指导性意见，使本书能够顺利完成。林芳女士也为本书做了大量的具体工作，在此一并致谢。

编 者

1998 年 10 月

目 录

第一章 总论	(1)
第一节 资产评估及其特点.....	(1)
第二节 资产评估对象.....	(6)
第三节 资产评估与会计计价.....	(9)
第二章 资产评估目的与假设	(13)
第一节 评估目的及其在资产评估中的作用	(13)
第二节 资产评估假设	(17)
第三节 资产的效用与评估及其假设	(21)
第三章 资产评估的价值类型与价值基础	(26)
第一节 资产评估的价值类型	(26)
第二节 以市场价值为基础的资产评估	(31)
第三节 以非市场价值为基础的资产评估	(33)
第四章 资产评估原则	(36)
第一节 资产评估的执业原则	(36)
第二节 资产评估的技术原则	(38)
第五章 资产评估途径与方法	(41)
第一节 市场途径	(41)
第二节 收益途径	(48)
第三节 成本途径	(55)
第四节 评估途径和评估方法的选择	(63)
第六章 资产评估前期工作	(67)
第一节 业务受理	(67)

第二节	搜集材料	(70)
第三节	资产清查	(73)
第四节	评估管理	(74)
第七章	机器设备的评估	(78)
第一节	机器设备评估的基本程序	(78)
第二节	机器设备评估的成本途径	(81)
第三节	机器设备评估的其他途径和方法	(102)
第八章	土地使用权评估	(105)
第一节	土地使用权概述	(105)
第二节	土地使用权评估的重置成本法	(111)
第三节	土地使用权评估的市场法	(114)
第四节	收益现值法	(121)
第五节	假设开发法	(125)
第六节	路线价估价法	(127)
第九章	建筑物及在建工程评估	(130)
第一节	概述	(130)
第二节	建筑物评估的成本法	(133)
第三节	建筑物评估的市场法	(139)
第四节	建筑物评估的残余法	(146)
第五节	在建工程评估	(148)
第十章	流动资产评估	(152)
第一节	流动资产的特点和评估程序	(152)
第二节	债权类流动资产的评估	(155)
第三节	实物类流动资产的评估	(161)
第四节	货币类及其他流动资产的评估	(169)
第十一章	长期投资及递延资产的评估	(172)
第一节	长期投资评估及其特点	(172)
第二节	债券投资的评估	(173)

第三节	股票投资的评估·····	(176)
第四节	其他投资的评估·····	(181)
第五节	递延资产的评估·····	(183)
第十二章	无形资产评估·····	(185)
第一节	无形资产评估概述·····	(185)
第二节	无形资产评估对象的把握·····	(188)
第三节	无形资产评估应考虑的因素·····	(191)
第四节	无形资产评估的方法·····	(192)
第五节	技术类无形资产评估·····	(202)
第六节	商标权的评估·····	(207)
第十三章	整体企业资产评估·····	(211)
第一节	整体企业资产评估概述·····	(211)
第二节	整体企业资产评估范围界定·····	(216)
第三节	整体企业评估·····	(218)
第四节	整体企业资产评估方法·····	(222)
第五节	关于负债的审核及其他·····	(248)
第十四章	资产评估报告·····	(251)
第一节	资产评估报告书概述·····	(251)
第二节	资产评估报告书的法律风险及规避·····	(252)
第三节	资产评估报告书的基本内容·····	(254)
案例一：建筑物资产评估案例·····		(258)
案例二：典型项目评估示例·····		(261)
案例三：土地估价案例·····		(265)
案例四：运用收益法评估整体资产的案例·····		(270)
案例五：整体资产评估中产成品评估案例·····		(274)
附录：复利系数公式和复利系数表·····		(279)

第一章 总 论

本章主要介绍资产评估的特点、资产评估对象，以及资产评估与会计计价的关系等内容。

第一节 资产评估及其特点

本节将着力说明资产评估是一种什么样的社会经济活动，它有哪些特点，以及我国资产评估具有哪些特殊性等。

一、资产评估概念及其特点

资产评估，从最基本的意义上讲，是指专业人员根据有关数据资料，模拟市场对资产在一定时点上最有可能实现的市场价值的估计和判断活动及其过程。

资产评估作为一种估计和判断资产价值的活动具有以下明显特征：

（一）市场性

资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物，没有资产产权变动和资产交易的普遍进行，就不会有资产评估的存在。资产评估是一项独立的、专门的社会经济活动，它的运作是对市场机制决定商品价格机理的一种模拟。专业人员凭借着自己对资产性质、功能等的认识，以及市场经验，模拟市场对特定条件下的资产价值进行估计和判断。当然，资产评估结论要经得起市场的检验，资产评估结论能否经得起市场检验是判定资产评估活动是否

合理、规范，以及评估人员是否合格的根本标准。

（二）系统性

资产评估结论就其性质而言属于交换价值范畴，交换价值的产生应该是众多因素综合作用的结果。资产评估的系统性就是指在整个资产评估过程中，要将影响资产价值的各种相关因素进行系统综合地考虑，在此基础上对评估结论作出系统地判断。

（三）分析性

影响资产评估结果的因素是全方位的，获取资产评估结论的途径和方法也是多种多样的，在资产评估中，评估人员必须通过分析选择恰当的经济技术参数和评估途径、方法得到评估结论。评估结论是评估人员经过仔细分析后的判断结果。

（四）可证实性

资产评估结论作为评估人员对资产价值的一种主观判断结果，评估者必须同时提供能够支持结论、且令人信服的评估依据，以证实评估结论的合理性。

（五）逻辑性

评估人员提供的，旨在说明和支持评估结论的依据与资产评估结论之间必须存在内在逻辑关系。坚持资产评估结论与评估依据的逻辑关系，坚持资产评估结论与评估依据的逻辑一致性，是保证资产评估科学性和合理性的基础。

（六）咨询性

资产评估结论是评估人员在评估时点根据所能搜集到的数据资料，模拟市场对资产价值所作出的主观推论和判断。不论评估人员的评估依据有多么充分，评估结论仍然是评估人员的一种主观判断，而不是客观事实。因此，资产评估不是一种给资产定价的社会经济活动，它只是一种经济咨询或专家咨询活动。

上述资产评估特征是从不同侧面对资产评估本质的抽象和概括。资产评估人员要想把握资产评估的本质，就应该全面认识和

掌握资产评估的特点。

二、中国资产评估及其特殊性

(一) 中国资产评估产生的历史条件

我国的资产评估兴起于 20 世纪 80 年代末期,此时正是我国经济运行机制从计划经济到市场经济的转轨变型时期。从资产评估的角度看这段历史时期的特殊性,突出表现在国有企业特殊的产权关系和非独立市场主体地位两个方面。这也是造成我国的资产评估具有中国特色的根源所在。

产权关系是产权结构、组织形式、经营方式和管理方法的总称。在 20 世纪 80 年代末期,国有企业就总体而言,产权关系不明晰,企业尚未真正拥有企业法人财产权,自然也就没有承担相应的财产权利和财产责任。具体表现在国有企业缺乏自我的约束机制和竞争意识,短期行为严重,只负盈不负亏。在企业发生产权变动时,企业更多地是关心自身的利益,甚至以牺牲国家所有者的利益,以及企业的长远利益来换取企业眼前利益的实现。为了规范国有企业在产权变动中的企业行为,维护包括国家在内的所有产权主体的正当权益,国家采取了行政立法的形式,强制实施对产权变动中的国有资产进行资产评估的措施,以弥补国有企业在产权变动中缺乏自我保护意识的缺陷。因此,我国的资产评估首先是从国有资产评估起步的,而且是在社会主义市场经济刚刚兴起之际开始的。实事求是地讲,我国的资产评估并不是随着社会主义市场经济的高度发展自发产生的,而恰恰是在国有企业市场主体地位尚未完全形成,市场发育很不健全的历史条件下产生的,因而特殊的历史条件使得中国的资产评估具有了很强的特色。

(二) 中国资产评估的特色

我国的资产评估是在市场经济很不发达的社会经济条件下,通过行政立法强制推行的一种社会经济活动,它一经产生就带有明显的中国特征,具体表现为:

1. 浓厚的管理色彩

国家以行政立法的形式对产权变动中的国有资产实施强制性资产评估，就其本意来讲，更多地考虑借资产评估手段保全国有资产，维护国有资产所有者的正当权益，避免产权变动中的国有资产流失，因此，在《国有资产评估管理办法》中，国家明确规定了国有资产评估的程序。其中包括凡是国有资产评估必须经过事先的申请立项，在得到国有资产管理行政主管部门批准的前提下方可进行，而评估结果也须得到国有资产管理行政主管部门的验证确认方能生效。国有资产评估的申请立项环节，是国家调控国有资产存量资产产权变动，实行资产重组的第一道闸门。国家通过是否准予评估立项来控制存量国有资产的流动方向、规模、形式，使国有资产流动和重组能尽可能地符合国家的产业政策和产业规划。这样，资产评估就成了国家管理国有资产的重要工具和手段，资产评估被赋予了浓厚的管理色彩。

2. 评估技术运用范围和程度的相对局限性

资产评估是一种比较成熟的市场经济的产物，评估技术的运用须借助于较为完善的市场所提供的市场信息和数据。市场信息数据越充分，评估技术运用的范围越宽，评估技术运用的程度越深入。我国的资产评估是在社会主义市场经济刚刚起步阶段就迅猛的发展起来的，而我国的市场发育程度则远远落后于资产评估的发展速度。市场发育滞后，以及市场信息数据的匮乏，极大地限制了我国资产评估技术的广泛和深入的应用。例如，国际上普遍推崇和广泛运用的市场比较法和收益现值法在我国资产评估中的运用就受到了很大的限制。与我国市场发育程度相适应，我国国有资产评估基本上形成了以成本法为主的评估技术特点。

三、资产评估国际化与坚持中国资产评估特色

资产评估是一项世界范围内的社会经济活动，发展至今，资产评估已有百年历史，在资产评估发展水平较高的国家和地区都

有较为完善的资产评估理论体系、方法体系和评估标准化体系。而且各个国家的资产评估理论、方法和标准正在趋同化和国际化，这种发展方向恐怕是世界资产评估发展的必然趋势。我国的资产评估作为资产评估国际社会的一员，实现中国资产评估与国际接轨也应该是不容置疑的。吸收和借鉴国外资产评估的成功经验，采纳和运用已被评估实践证明了的可行的资产评估标准和评估技术是迅速缩短我国资产评估与国际资产评估距离的较好途径，是中国资产评估国际化的必由之路。

中国的资产评估始于国有资产评估。通过行政立法实施国有资产评估的初衷是弥补国有企业在产权变动过程中因产权主体缺位可能出现的国有资产流失。改革至今，国有企业产权主体缺位的问题并未彻底解决，坚持在国有资产评估中实施必要的所有者管理或行政管理仍具有一定的必要性。因此，国有资产评估中的立项确认环节在一段时期内仍有其存在的价值。国有资产评估中的立项确认是我国资产评估有别于其他国家资产评估的重要方面，是中国资产评估的特色所在。

资产评估国际化和趋同化不仅是世界各国资产评估的发展趋势，同时也是我国资产评估的发展趋势。资产评估的国际化要求我国的资产评估在评估标准和评估技术的运用方面应尽可能同国际标准和国际惯例相衔接，在这方面不可以以坚持中国资产评估特色为由搞自我封闭和自我发展而有悖于国际通行做法。即使作为体现中国资产评估特色的国有资产评估立项确认环节也只是一一种过渡性措施，待国有企业产权主体地位和市场主体地位逐步形成和确立以后，取消国有资产评估的立项确认环节是或迟或早的事情，因此，坚持我国资产评估与国际接轨与坚持中国资产评估特色并不具有不可调和的矛盾。正确处理资产评估国际化与坚持中国特色将有助于我国资产评估水平和质量的提高，有助于中国资产评估人员素质的提高，当然也有助于中国资产评估事业的发展。

展。

第二节 资产评估对象

一、资产及其属性

从资产评估的角度讲，资产可以概括为：由特定主体拥有或控制的，并能为其带来未来经济利益的经济资源。作为经济资源的资产具有以下基本特征：

1. 资产的存在是一种事实，它是过去人类活动或自然运动的结果。比如，企业厂房是过去人们建造的结果，而矿藏是自然运动的结果。

2. 资产存在的意义和价值在于能为其所有者或控制者带来未来经济利益，如果不能产生未来经济利益，它就失去作为资产存在的价值和意义了。

3. 资产一定是被特定权利主体拥有或控制的经济资源，特定的权利主体能够自主地运用资产为其带来经济利益。界定资产边界的依据是对经济资源的实际控制权。

二、资产的分类

资产分类主要是为了更合理、更有效地进行资产评估。为了实现上述目的，在资产分类过程中要考虑以下几个方面的问题：

1. 资产分类应考虑资产本身的特点和特征，为评估中的专业技术检测、资产鉴定创造条件；

2. 资产分类要便于搜集评估所需的经济技术参数及其相关数据资料；

3. 资产分类应尽可能与企业财务会计制度中的资产分类相衔接，以便于评估对象产权变动后的账务处理；

4. 资产分类要有利于评估人员的专业分工和协作，有利于提高评估工作的效率和质量。