

資產評估 導論

ZICHANPINGGU
DAOLUN

《中國股份制企業運作指南》叢書

• 王子林 傅繼軍 編著

運作叢書 • 運作叢書 • 運作叢書 • 運作叢書 • 運作叢書

股份制

• 天津人民出版社

资产评估导论

王子林 傅继军 编著

天津人民出版社

(津)新登字 001 号

资产评估导论

王子林 傅继军 编著

*

天津人民出版社出版、发行

(天津市张自忠路 189 号)

天津新华印刷一厂印刷

*

787×960 毫米 32 开本 11 印张 2 插页 180 千字

1994 年 1 月第 1 版 1994 年 1 月第 1 次印刷

印数: 1-5,000

ISBN 7-201-01709-8/F·139

定 价: 6.60 元

主编的话

许 毅

《中国股份制企业运作指南丛书》(以下简称《丛书》),从结构设计到编写的内容来说,是一套以现代经济理论为指导、具有很强务实性的丛书。丛书编著者自身的经历使这一特点得到了很好的体现,他们中的7人具有博士学位,曾从事丛书所示领域的专业理论研究,自80年代后期以来又陆续转入实际工作,承担了若干国有大中型企业的股份制试行、改造工作,参与了证券交易中心的体制设置和管理工作的。相信这套丛书的出版,对那些正致力于从事转换国有企业经营机制、建立以公有制为主的现代企业制度的经济工作者,将起到积极的指导作用;从事这方面研究的经济理论工作者,也会从中得到有益的启迪。

中国经济体制改革已经有了14个年头,如果说社会生产力发展的基本组织是直接将物化劳动与活劳动结合在一起的企业,那末,改革成败的关键就必然在企业。在如何搞活国有企业方面,十几年来我们采取了不少措施,国有企业的活力是大大增强了。然而,随着改革开放的不断深化,我国现存企业制度与经济发展不相适应的矛盾,

越来越明显。这突出的表现在：

(1) 在投资主体多元化、投资方式多样化的经济环境中，原有资本存量如何得到公正的体现？原有资本存量的权益如何得到公正的体现？

(2) 在我国国际经济活动由以国际贸易为主开始有步骤地进入国际投资领域的经济环境中，如何命名我们企业的生产经营及财务状况为国际投资者所理解，使我们的企业为国际投资者所接受？

(3) 在企业逐步实现以其全部法人财产、依法自主经营、自负盈亏的经济环境中，以什么方式监督企业的行为？以什么方式来保障各方投资者的合法权益？

上述问题归结到一点，即改革开放的深化要求在更高层次上重新构造微观经济的主体——企业制度，也就是党的十四届三中全会“决定”提出的“转换国有企业经营机制，建立现代企业制度”。

建立以公有制为主体的现代企业制度，是一项复杂的社会经济系统工程。我认为，要保证这一系统工程的顺利实施，有若干重大问题值得研究探讨，有若干重大政策措施必须尽快组织实施。

(1) 国有大中型企业是社会主义生产方式的物质基础，以何种企业组织方式搞活国有大中

型企业提供体制上的保障，同时又确保其在国民经济中的主体地位？这是实现党的十四届三中全会“决定”提出的“建立以公有制为主体的现代企业制度”的核心所在。这其中，既有值得进一步深入研究的重大理论问题，也有已走到理论之前的实践问题。

(2) 在诸多国有企业开始向公司组织形式转换，包括有限责任公司和股份有限公司的过程中，如何切实保障国有资产即国家权益得到公正的体现，应该说，这一问题不仅局限于国有资产，它的普遍意义在于运用何种科学的方式，使投资各方的权益在新的企业组织形式中得到公正的体现。可以说，这是实现市场机制在资源配置过程中起到基础性作用的前提。

(3) 现代企业制度可以说是人类发展社会生产力的科学结晶，我们应在这一改革过程中尽快实现向国际化接轨，为中国企业走向国际投资领域创造条件。这其中一项重要的工作是企业的财务会计制度应首先与国际标准接轨。

(4) 国有企业股份制改造是当前经济体制改革的热点之一，及时总结这一过程的经验教训，完成与之配套的相关改革，将为我们建立现代企业制度奠定良好的基础。

本丛书不可能一一回答上述问题，只是围绕现代企业制度中的核心内容即股份制公司的经营

与管理，从现代产权理论、国有企业股份制改造的策划及程序、资产评估、国际标准化企业的财务与会计管理、股份公司的跨国经营与国际会计实务、证券市场环境中股份制公司间接投资的经营策略、国际公司法比较等诸方面，着重从经济实务的角度进行了系统的论述。既然本《丛书》从指导思想立足于经济的实务性，就不可能在理论部分作出深入地研究。当然也存在不足之处和缺点。我殷切地希望读者和同行专家向我们提出宝贵意见，正在从事股份制公司的设立及管理以及证券工作的同志，能就实际工作中碰到的问题与我们进行讨论。我想，这不仅是有利于我们自身的提高，更重要的是在为建立以公有制为主体的现代企业制度作出积极的贡献，为中国的改革开放事业作出积极的贡献。

《丛书》的出版，在很大程度上得益于深圳中南评估公司的努力。中南评估公司是中华财务会计咨询公司在深圳经济特区注册登记而组建的一家专业评估公司。公司的年青人在我的倡议下，在承担若干国有大型及特大型企业资产评估业务的同时，协助我策划、组织了《丛书》的编著工作。我很欣赏这样一种“儒商”精神，这正是理论联系实际的具体体现。

1993年11月20日

目 录

1. 资产评估概述	1
§ 1.1 资产评估的基本要素和环节	1
§ 1.2 资产评估标准	5
§ 1.3 资产评估的三种途径	21
§ 1.4 资产评估方法	33
§ 1.5 资产评估的原则	52
2. 资产评估协议、计划和资料准备	59
§ 2.1 资产评估委托协议	59
§ 2.2 资产观察和评估计划	73
§ 2.3 资产评估数据资料准备	85
3. 固定资产评估：机器设备	91
§ 3.1 机器设备重置成本评估（上）：重置成本全价	91
§ 3.2 机器设备重置成本评估（下）：损耗、贬值与汇总	105
§ 3.3 变现价格和清算价格的评估	124
4. 房地产评估	131

§ 4.1 房地产估价的专业性原则	131
§ 4.2 生产用房地产暨重置成本评估	136
§ 4.3 居住用房地产暨变现价格评估	151
§ 4.4 营业用房地产暨收益现值评估	167
§ 4.5 地价评估	178
5. 无形资产评估	191
§ 5.1 无形资产重置成本的评估	191
§ 5.2 无形资产转让（投资）的评估	200
§ 5.3 无形资产剩余经济寿命的评估方法	213
6. 流动资产评估	217
§ 6.1 存货评估（上）：原材料、燃料和库存商品的评估	217
§ 6.2 存货评估（中）：在产品、半成品和产成品	234
§ 6.3 存货评估（下）：低值易耗品、包装物	244
§ 6.4 应收项目和待摊费用的评估	249
7. 有价证券、股票及其他资产的评估	256
§ 7.1 债券收益现值的评估方法	257
§ 7.2 股票的评估	259

§ 7.3 长期投资的评估	267
§ 7.4 在建工程资产和专项资产评估	270
8. 整体资产暨企业评估	274
§ 8.1 整体资产评估概述	274
§ 8.2 企业预期收益的评估技术	280
§ 8.3 适用本金化率的评估	294
§ 8.4 企业收益现值的多途径评估与验证	305
9. 资产评估报告	323
§ 9.1 编制评估报告的目的和内容	323
§ 9.2 资产评估报告的稽核、复议和利用	340

1. 资产评估概述

自从商品经济来到人类社会，它就强烈地趋向于越来越广泛地把不同所有者和利益体，通过市场纽带，建立起由社会分工、社会必要劳动所规范的社会联系；越来越全面地把生产成果及其生产条件，纳入交换、流动、竞争和价值规律制约的范围。因而，它不仅适应了生产社会化的发展，而且强有力地发展了社会化大生产，成为社会经济繁荣的有效动力机制。商品经济在把生产条件和生产成果共同纳入它的约束，并以市场规则建立人们之间的社会联系时，就不得不凭借资产评估。

§ 1.1 资产评估的基本要素和环节

所谓资产评估，就是根据特定目的，遵循公允、法定标准和规程，运用适当方法，对评估对象进行确认、计价和报告，为资产业务提供价值尺度的行业。

§ 1.1.1 资产评估的基本要素

资产评估有六大基本要素，即评估目的、评估对象、评估人、估价标准、评估规程、适用方法。六大基本要素回答了评估主体、客体、评什么、为什么以及如何评的问题，构成了一个完整

的行为系统。缺乏任何一个要素，资产评估就难以进行；对其中任何一个要素的改变，都引起评估行为系统的改变。这六大要素组成的行为系统，使资产评估与财务会计、管理会计系统区别开来。让我们简要地对六大基本要素进行归纳。

(1) 评估目的。评估目的表明为什么要进行资产评估，评估价格是何种资产业务服务。现代商品经济条件下资产评估目的主要有：资产保全；单项资产公平市场业务；产权交易；房地产业务；融资业务；公平税负相关联的资产业务；资产清算；经营管理和法律事务咨询服务。

资产评估目的对确立评估对象、价格类型、评估规程和方法具有重大作用。可以说，资产评估目的决定着资产评估的主要方面和主要过程。

(2) 评估对象。评估对象是指明评估客体，确立评估业务边界的范畴，表明对什么进行评估。资产评估业务范围决定评估对象的边界，评估目的决定评估对象的内涵。资产评估对象包括单项资产和整体资产。确认评估对象以现实性、控制性、有效性、稀缺性、合法性为准则，而不能简单套用会计实务上的资产陈报。

(3) 评估人，即由谁评估，评估人既可以指自然人，也可以指合伙人，还可以指法人。除少数情况下资产控制者和资产业务当事人可以自行评估外，多数都是由专业化的、独立的评估机构

进行评估。如资产评估事务所、会计事务所、审计事务所、房地产评估事务所、地价评估事务所等。

(4) 估价标准，即估什么类型的价格。就像商品有成本价、出厂价、批发价、零售价一样，资产价格也有多种类型，如历史成本、重置成本、变现净值、收益现值、清算价格等。没有估价标准，资产评估就如坠烟海。资产估价标准是关于资产计价所适用的价格类型的法则，它要求根据资产业务的价值属性，确定具有一致性的价格类型进行资产估价。资产估价标准的区别标志着资产评估的质的区别。估价标准的差异造成评估结果和适用范围的差别。资产估价标准是客观的、公允的，有的还由国家法律明确规定。

(5) 评估规程，它是指资产评估必须遵循的原则和程序，有的因社会公认而约定俗成，有的则由国家法规加以规范。违背评估规程的评估结果或者是无效，或者缺乏公证性。评估人及其他当事人也将为此受到某种形式的制裁。

(6) 适用方法。评估方法是资产确认、计价、报告的技术思路和法则。资产评估方法是多种多样的，由于估价标准和评估对象不同，而且受实际可用资料的约束，所以特别要求讲求评估方法的适用性。

§ 1.1.2 评估环节

资产评估有三个必经环节：资产确认、资产估价、评估报告和咨询。这三个环节在时间上前后衔接，构成一个整体，缺少任何一个环节，都不能实现资产评估目的；任何一个环节失误，都影响到评估系统的质量。

(1) 资产确认。资产确认是确立评估对象的技术行为。资产确认一是确立评估业务边界，二是明确评估对象的内涵，三是辨别资产与非资产。资产确认包括对评估对象总体布局、联系和分类的研究，对单项资产的鉴定和识别。正确确认资产是资产评估的实际起点。

(2) 资产估价。资产估价是对资产价值属性进行定性和定量分析而按照特定标准、采用适用方法，对确立的评估对象在价值形态上进行计量的行为。资产估价是资产评估的核心环节，也是体现与其他资产计量行为相区别的中心内容，还是决定评估质量的关键环节，因而成为评估实务研究的重点，以致于在许多著述中把资产评估等同于资产估价。

(3) 评估报告和咨询。它是对资产评估结论的系统陈述，是为评估委托人服务的正式渠道和形式，也是检核评估人履约状况、考评评估质量的直接对象。评估报告和咨询犹如企业生产的后处理过程，它既对前道环节提出要求，同时又要

通过该过程的特定处理程序，保证满足市场的需要。

§ 1.2 资产估价标准

§ 1.2.1 资产估价标准的实质

资产评估职能要求为多种多样的资产业务提供价值尺度，否则资产评估就没有存在的理由。就资产的价格类型而言，国际通用的计价概念有重置成本、收益现值、变现价格和变现净值、清算价格。这些价格类型不仅在质上是不同的，在量上也往往存在较大的差距。而服务于资产业务的价值尺度尽管在量上可能允许有取值范围方面的弹性，但是在质的规定性上必须是唯一的规定。也就是说资产业务所要求的具体估价是唯一的（数值或有限取值区间），否则，就失去了资产评估正确反映和提供价值尺度的职能。

问题往往是同解决问题的手段一同产生。价格类型的多样性，根源于资产业务市场和过程的特征，后者作为资产业务的属性的重要方面并与资产业务的其他规定性一起，决定了计价概念。换言之，不同价格类型只不过是资产业务的具体属性的差别得以反映的价格“语言”，用一种价格概念反映千差万别的资产业务的价值属性，那就会使资产评估走入死胡同，从而就没有资产评估科学。因而，必须把握资产业务的市场和过程特征，

根据资产业务本身的价值属性，弄清楚其所要求的价值尺度的内涵，从而确认资产业务所适用的价格类型或计价概念。在资产评估中，按照资产业务的价值属性和一致性原则，选择适当的价格类型，形成资产业务与适用价格的基本匹配关系，从而成为资产评估所适用的价格类型的准则，笔者把它定义为估价标准 (Valuation standard)。资产估价标准是关于资产计价所适用的价格类型的法则，它要求根据资产业务的价值属性，确定具有一致性的价格类型进行资产估价^①。资产估价标准是客观的、公认的，在选择上切不可有随意性，否则就达不到资产评估的特定目的。

资产估价标准不同于资产评估准则 (Appraisal standard)。资产评估准则是关于资产评估者职业行为的规范，它对评估者资格、职业道德和责任作出明确界定，并对资产确认、估价、报告的原则和技术作出规范。可见，资产评估准则

① 我国最早提出资产估价标准这一范畴是在 1988 年 9 月，由倪所冠、王子林联合，在中国企业管理培训中心举办的中美资产评估研讨班上的学术发言中提出。（全文载自《会计研究》1989 年第 1 期，题为《论我国国有资产的评估》）。其后，作者致力于坚持和完善这一范畴。（见《国有资产论》第十六章，中国财政经济出版社 1989 年版。）为避免与资产评估准则 (Appraisal standard) 发生概念混淆，改称资产评估标准 (Valuation standard) 为资产估价标准。

是对评估者及其评估行为进行约束的职业规范，它是由政府主管部门、行业性协会及其他自律性团体认定的规则。它既要依据于资产评估的原理，同时又要考虑评估实践的复杂性和可操作性，因而同评估规律不是同一层次的概念。资产估价标准是对资产业务计价所适用的价格类型的规律性总结，是资产业务价值属性的外在反映，是评估原理层次上揭示估价规律的范畴。因而也是制订资产评估准则的重要理论依据之一，特别是制订计价准则的理论依据。

§ 1.2.2 重置成本标准

重置成本标准 (Valuation standard on the replace cost) 是由资产评估目的和资产业务的具体特征所决定的，以重置成本为计价基础评估资产价格的标准。

资产重置成本是指在现行条件下，按原有功能重置资产并使资产处于在用状态所耗费的成本。它要求资产成本按现行再生产的价格计算；基本参照是资产功能的重置、并包括资产从投入过程来看的全部成本。资产重置成本亦称现行成本。

(1) 适用重置成本标准的前提条件。

重置成本是对资产投入过程价值属性的反映，因而只有资产处在投入状态下并具有相应用途时，重置成本概念才能反映该资产的价值属性。