

ZI CHAN PING GU

注册会计师系列丛书

■ 崔建民 主编

资产评估

■ 高立法 ■ 孙健南 ■ 吴贵生



中国审计出版社

资 产 评 估

高立法 孙健南 吴贵生 主编

中 国 审 计 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/高立法主编. —北京: 中国审计出版社, 1997

. 7

(注册会计师/崔建民主编)

ISBN 7-80064-596-7

I. 资… II. 高… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 02038 号

资 产 评 估

高立法 孙健南 吴贵生 主编

*

中国审计出版社出版

(北京市海淀区白石桥路甲 4 号)

北京市密云县印刷厂印刷

*

新华书店总店科技发行所发行 各地新华书店经销

*

850×1168 毫米 32 开 12.25 印张 305 千字

1997 年 7 月北京第 1 版 1997 年 7 月北京第 1 次印刷

印数: 1—8000 册 定价: 17.50 元

ISBN7—80064—596—7/F·416

本书编委会

主 编
副主编
撰稿人

高立法
张琦
高立法
吕发钦
孙逸仁
马志方
时现

孙健南
吕发钦
孙健南
徐华
李丽
崔建民
张艳

吴贵生
徐华
吴贵生
吴建敏
胡清如
盛骏飞
徐进

吴建敏
张琦
冯梦晓
高蕊
马恩华
周涛

前 言

注册会计师所从事的执业工作中，资产评估是一项重要的内容。因此，熟练掌握资产评估技巧与方法是注册会计师的一门基本功。同时，在社会主义市场经济体制下，国家为了加强国有资产管理，减少各种不良资产，出台了不少新的资产管理的法规。这些法规对规范资产评估行为起到了积极的推动作用。

深化经济改革过程，也是知识不断更新的过程。每一个社会审计人员必须不断了解、掌握各种资产评估的基本知识和法规的内容，并灵活运用到实际工作中，只有这样，才能搞好这方面的工作。为此，我们组织有关专家学者编写了这本书。书中参考了一些专家学者著作中的实例、数据等内容，在此谨对著作者表示衷心的感谢！

由于经济改革是个庞大的系统工程，有个循序渐进的过程，且限于编者的水平，书中难免存在不当之处，敬请指正。

编 者

1997 年 4 月

目 录

第一章 资产评估概论	1
第一节 资产评估及其特点.....	1
第二节 资产评估的目的与对象.....	5
第三节 资产评估的标准与假设.....	8
第四节 资产评估的依据和原则	12
第二章 资产评估的基本方法和程序	16
第一节 资金时间价值及资金的等值计算	16
第二节 现行市价法	18
第三节 收益现值法	20
第四节 重置成本法	24
第五节 清算价格法	31
第六节 资产评估程序和操作程序	35
第三章 机器设备价值的评估	57
第一节 机器设备评估概述	57
第二节 机器设备重置价值的确定	63
第三节 机器设备贬值的测定	73
第四节 机器设备成新率的技术鉴定法	78
第五节 机器设备评估的其他方法.....	100

第四章 建筑物及在建工程资产的评估	104
第一节 建筑物的分类和评估特点	104
第二节 建筑物的现场勘察核实和完损等级评定	106
第三节 运用重置成本法评估建筑物价格	109
第四节 运用收益现值法和现行市价法评估房屋建筑物 价值	119
第五节 运用建筑物残余法评估建筑物价格	124
第六节 在建工程资产评估	126
第五章 土地价格的评估	141
第一节 土地价格评估的概述	141
第二节 土地价格评估的方法	151
第三节 土地价格评估实例	186
第六章 无形资产价值的评估	190
第一节 无形资产评估概述	190
第二节 专利权及专有技术的价值评估	195
第三节 版权价值评估	211
第四节 计算机软件价值评估	220
第五节 商标价值评估	230
第六节 商誉价值评估	237
第七章 流动资产及投资的评估	253
第一节 流动资产评估概述	253
第二节 货币资产及短期投资的评估	257
第三节 存货价值的评估	258
第四节 应收项目及预付费用的评估	267

第五节 长期投资的评估..... 270

第八章 整体企业资产的评估..... 285

第一节 整体企业资产评估概述..... 285

第二节 整体企业资产评估的基本方法..... 288

第三节 整体企业评估实例..... 307

第九章 资产评估的会计处理..... 312

第一节 资产评估会计处理的要求..... 312

第二节 资产评估前的会计处理..... 314

第三节 资产评估结果的会计处理..... 320

附录一 中外合资企业资产评估案例..... 340

附录二 国有资产评估管理办法..... 358

附录三 国有资产评估管理施行细则..... 365

附录四 关于资产评估报告书的规范意见..... 380

第一章 资产评估概论

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估的含义

资产评估是指评估人员根据特定的目的，以资产的现状为基础，根据其功能状态及使用的效益，参照当前生产技术和经济状况，遵循公允的原则和标准，按照法定的程序，运用科学的方法，对特定资产的现时价格进行评定和估算。它通常是生产权发生转移、资产发生流动、经营方式发生变更、企业破产清算等所进行的一项活动。

资产评估中的“资产”，是指国家、企事业或其他单位等拥有或控制的、能以货币计量的、并能带来经济利益的经济资源。包括固定资产、流动资产、金融资产、无形资产和其他资产等。

资产评估中的“评估”，是指对特定被评估资产的某一时点的价格进行评定和估算。这种评定要依据公允的原则和标准，一定的程序和方法，并且具有充分的客观依据和真实性；估算也不是主观随意进行，而是根据资产的特点、性能、新旧程度、未来获利能力、市场供需情况，以及技术经济发展状况等，采用专门的科学方法进行计算，以求得资产的现时价格。

资产评估的实践活动由来已久。因为在商品经济时代一项资

产、一项技术，或一个企业等都可作为一项商品出售，它在交易中需要重新作估价。有些国家规定，财产所有权的继承也要按其价值的一定比率纳税，美国证券交易管理委员会 1976 年做出规定，各主要公司于会计年度终了时，应提供各项存货的现行重置成本、生产能力的现行重置成本和其折旧后的重置成本价值，以及根据生产能力和现行重置成本计算的折旧。企业破产清算、拍卖、借款抵押等等，也需对资产的价格进行评估。可见资产评估是商品经济中的一项重要经济内容。

二、资产评估要素

资产评估要素有：资产评估的主体、客体、目的、程序、标准和方法。

（一）资产评估的主体

指评估的机构和人员。这是评估工作得以进行的前提条件。《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，必须获有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；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。资产评估是一项技术性较强的工作，它要求评估人员不仅应具有渊博的知识，而且还必须具有崇高的职业道德，经过统一考试，取得合格证书以后才能从事资产评估业务。

（二）资产评估的客体

指被评估的资产，它是评估工作的具体对象。包括国家、企业、事业或其他单位所拥有或长期控制的各种财产、债权及其他权利。

（三）资产评估的目的

指为什么要进行资产评估。资产评估的职能是为特定资产业务提供公平的价格尺度，因而特定资产业务，构成资产评估的特

定目的。不同的评估目的决定了采用不同的评估标准、评估程序和评估方法，它是评估工作的起点。

（四）资产评估的程序

指评估工作的各个具体步骤，包括申报立项、资产清查、评定估算、验证确认。严格按照科学的程序进行评估，是减少误差、防止主观臆断、确保评估质量的基本条件。有了统一而明确的程序，才能使评估工作有计划、有步骤地进行，从而提高评估工作的效率。

（五）资产评估的标准

指评估中所遵守的公允的价格标准。其内容包括：根据不同的资产评估目的，采用相适应的价格类型；在成本、费用、税金、利润等各项价格构成要素的取舍上，必须服从于资产评估的目的；同样的资产在相同目的、相同时点、相同地区的估价，应是相同的。

（六）资产评估的方法

指完成评估资产特定价格的技术规程和方式，这是实现评估目的具体手段。评估方法不仅因评估的目的及价格标准不同而不同，也因评估对象的技术状态及可利用的资料的不同而不同，因而评估的方法也是多种多样。但评估方法的选用是否合理，又直接影响评估的结果。国务院颁布的《国有资产评估管理办法》规定的基本方法有现行市价法、收益现值法、重置成本法和清算价格法。

资产评估的各个要素是相辅相成，缺一不可的。

三、资产评估的特点

资产评估业务与其他资产计价业务相比较，具有现实性、市场性、预测性、公正性和咨询性特点。

（一）现实性特点

现实性是指以评估基准日为时间依据，按照这一时点的资产实际状况对资产进行评价。所谓资产评估基准日，是指确认资产评估价格的具体时间。资产评估的现实性表现在：资产评估是以现实存在的资产作为确认、估价和报告的依据，没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束；资产评估是以资产的现实状态为基础反映未来；现实性强调客观存在，形式上存在而实际上已消失者，或形式不存在而事实上存在者，都应以实质上的客观存在为依据来校正。

（二）市场性特点

市场性是资产评估区别于其他会计活动的显著特征。财务会计既反映外部市场交易，又反映内部的资源变换，而企业内部的资源变换在时空上与市场相分离。资产评估则是在模拟市场条件下，对资产确认、估价和报告，并且受市场直接检验。

（三）预测性特点

预测性是指用资产在未来时空的潜能说明现实。例如，用无形资产预期收益来反映该资产的现实价格；用预期使用年限和功能，说明固定资产的重置净价，等等。

（四）公正性特点

公正性是指资产评估行为对评估当事人具有独立性，它服务于资产业务的需要，而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人中任何一方的需要。公正性的特点，一是表现在资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的，具有公允的行为规范和业务规范，为公正性奠定了技术基础。二是表现在评估人员通常是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

（五）咨询性特点

咨询性是指资产评估结论是为资产评估业务提供的专业化估价意见，它本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。事实上，往

往作为当事人要价和出价的参考，其最终成交价还决定于讨价还价的本领。另外咨询性含义还表现在资产评估是职业化的专家活动，由一定结构的专家组成专业评估机构，形成社会分工的一个专业，使评估活动市场化。这种专门化、市场化的评估业，拥有大量资产信息，能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

第二节 资产评估的目的与对象

一、资产评估目的

在我国社会主义市场经济条件下，资产评估的主要目的是：

（一）建立中外合资合作企业

在贯彻改革开放利用外资，引进技术和管理方面，中外合资合作企业起到了应有的作用。为了确保平等互利，正确确定投资各方的权益，在合资合作前，应对中外各方投入资产的价格进行评估，以确定中外各方投入资本的确切数额。

（二）资产交易

资产交易是商品经济条件下经常发生的买卖行为，为了使资产交易价格做到公平合理，需要聘请评估人员对交易资产的价格进行评定估算。

（三）企业股份制改组改造

对现有企业实行股份制改组改造，首先要对企业资产的价值进行评估，然后确定其股份。这样可以防止不适当的高估或低估原有企业资产的价值，正确确定股东权益。

（四）企业兼并或联营

企业兼并或联营涉及到资产所有权的转移。通过资产评估合理确定资产的价值，可以对预测未来的经济效益，联营后的利润分配和亏损的承担确定基础。

（五）经营承包与租赁经营

为了科学地确定各种承包基数，承包经营前应当进行资产价值的评估，计算企业实际的现值，从而确定资产总值。这样可以约束经营者的短期行为，明确承包人的责任，启发承包人的积极性，并可以在承包期结束时正确地考核与评价承包者的经营业绩。

（六）企业破产清算

通过资产评估，正确确定资产价值，可以为投资各方分配剩余财产提供依据，在破产前，通过资产与债务对比，可以判断企业能否在破产法保护下重组债务、扭亏为盈；在依法破产后，可在资产拍卖中最大限度地减少损失。因此，清算时应进行资产评估。

（七）其他目的

如对抵押贷款、经济担保、技术转让和入股、经营业绩的评价、企业财产保险、企业资质调查等等，也需要进行资产评估。

二、资产评估的对象

资产评估的对象是指被评估的资产。会计学所称的资产是指企业拥有和控制的、能以货币计量的经济资源。而资产评估对象的资产比会计学上所称资产具有更广泛的含义，它既包括有形资产；也包括无形资产；既包括各种单项资产，也包括一组具有获利能力的资产综合体，即整体资产。为了正确地进行评估，可按不同的标准，对资产进行合理的分类。

（一）按资产的存在形态，分为有形资产和无形资产

有形资产是指那些具有实体形态的资产，包括固定资产、存货、对外投资、应收帐款、货币资产、其他资产和自然资源等。

无形资产是指那些没有物质实体而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产。包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

(二) 按资产是否具有综合获利能力，分单项资产和整体资产

单项资产是指单价或单台的资产，它大多具有可确指的存在形态。例如某座房屋、某台机械设备、某辆汽车、某项专利技术等等。对这些资产进行单项的评估，称为单项资产评估。

整体资产是指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体。例如一个企业，或某个车间，或一组无形资产综合体。企业整体资产不是企业各单项可确指资产的汇集，其价值也不等于各单项可确指资产价值的总和，因为企业整体资产评估所考虑的是它作为一个整体资产的生产能力或获利能力，所以，其价值除了包括各项可确指的资产价值以外，还包括不可确指的资产——商誉的价值。

(三) 按资产能否独立存在，分为可确指的资产和不可确指的资产

可确指的资产是指能独立存在的资产，如各项有形资产和除商誉以外的无形资产。

不可确指的资产是指不能独立于有形资产之外而单独存在的资产，如商誉。由于商誉不能脱离企业的有形资产单独存在，所以称为不可确指的资产。

(四) 按资产的法律意义，分为不动产、动产和合法权利

不动产指不能离开原有的固定位置而存在的资产，如矿产资源、土地、房屋及其附着于土地、房屋上不可分离的组成部分等。动产是指能脱离原有位置而存在的资产，如机器设备、存货、长期投资、货币资产等。合法权利是指受国家法律保护，并能取得预期收益的特权，如专利权、专有技术、商标、商誉等无形资产。

第三节 资产评估的标准与假设

一、资产评估标准

资产评估标准是指资产评估业务所适用的价格标准。它是资产评估的重要因素之一，评估标准选择是否得当，直接关系到评估的成败。因此，它要求估价类别与资产业务相匹配。根据我国资产评估管理要求和国际上资产评估惯例，资产评估中的价格标准有重置成本、现行市价、收益现值和清算价格。

（一）重置成本

重置成本也称现行成本或重置价值，它是指在现时条件下，按功能重置资产，并使资产处于在用状态所耗费的成本。重置成本与历史成本一样，也是反映资产购建、运输、安装、调试等建造过程中全部费用的价格，所不同的是重置成本是按该项资产的原设计方案套用现行的费用标准和定额计算确定的购建价格。资产在全新的状态下，如果物价不变，其重置成本与历史成本是一致的。但是由于资产在企业中会存在一个或长或短的时期，因此，在这个时期由于价格、损耗、技术等因素的变化，使资产的重置成本与历史成本发生差异。

以重置成本作为资产的价格标准，克服了历史成本标准忽视技术进步、通货膨胀所造成的价值失真的情况，能较为客观公正地反映资产的真实价格。但重置成本标准并不十全十美，它忽视了资产的盈利能力，而且带有较大的主观性，也不适用大多数企业整体资产的评估。

重置成本标准必须建立在资产续用的前提下才可使用，如果资产改变用途，或是无法经营而中断运转，在评估中就应改用其他价格标准。资产的续用形式有在用续用、转用续用和移用续用，

不同续用形式会影响重置成本计价所考虑的具体因素。

（二）现行市价

现行市价是指资产在公开市场上的销售价格，这种销售可以是实际销售，也可以是模拟销售。现行市价应是在有充分的市场竞争，交易双方都没有垄断及强制，而且双方都有足够时间和能力了解实情，具有独立的判断和理智的选择的条件下进行。决定资产现行市价的基本因素有：资产本身的再生产成本价格。一般来讲，资产价格高低取决于其生产成本的高低；资产现时功能状况、质量因素、技术参数及损耗状况，在一般情况下优质就会优价；市场供需情况，一般情况一项资产供大于求，其价格会下降；如果求大于供，价格就会上升。

我国在现时情况下，资产市场尚未完全形成，市场信息渠道尚不够畅通，评估者的实践经验有待进一步提高。因此，除土地及房屋评估以外，以现行市价作为价格标准，对某些资产评估时尚有一定难度。

（三）收益现值

收益现值是指资产产生的未来净现金流量的贴现现值之和。收益现值的本质是本金市场价格，是剩余价值的本金化。在市场经济条件下，投资者投资的直接目的是为了获得预期收益。在正常的经营条件下，投资者欲获得更多的收益，就必须在资产方增加投资或提高收益率。投资越多资产价值就越大，反之越小。从本金运动的目的看，本金和收益是可以相互转化的，投入一定量的本金，可获得一定量的收益；反之，根据一定量的收益，也可追溯为一定量相应的本金。这就形成了两个概念：一是本金收益率，即投入的本金与预期收益率的比率；二是收益本金化率，即预期收益还原为本金的比率。收益现值就是年预期收益除以适用本金收益率后的商。

以收益现值作为资产的价格标准，意味着资产所有者流动的