

北京大学财务与会计丛书

资产评估

王加春 安心正 编著 企业管理出版社



资产评估

王加春 安心正 编著

企业管理出版社

(京) 新登字 052 号

资 产 评 估

王加春 安心正 编著

企业管理出版社 出版

(社址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 100044)

*

新华书店北京发行所发行

北京商学院印刷厂印刷

*

850×1168 毫米 32 开 6.25 印张 162 千字

1995 年 7 月第 1 版 1995 年 7 月第 1 次印刷

印数: 11000 册

定价: 8.50 元

ISBN 7-80001-512-2/F·510

北京大学财务与会计丛书编审委员会

顾 问 厉以宁 刘鸿儒 项怀诚

总 编 闵庆全

副 总 编 王立彦 刘 力

特邀编委(以姓氏笔划为序)

丁学东 财政部工交财务司 博士

孙宝厚 国家审计署外贸运用审计司 博士

郑 莉 国家国有资产管理局企业司 经济师

骆小元 中国会计学会《会计研究》编辑部 副主
编

北京大学编委(以姓氏笔划为序)

王立彦 刘 力 刘才星 李 华

李 琦 闵庆全 张 兰 黄慧馨

北京大学财务与会计丛书

总 序

厉以宁 闵庆全

在北京大学工商管理学院成立之际推出“北京大学财务与会计丛书”，是我院教材建设的一件大事，也是一件好事。我们很高兴为这部丛书写序。

一、北京大学为什么要办应用经济学专业

在经济学和管理学领域，北京大学历来以基础理论学科和思想史学科见长。随着经济体制改革的发展和深入，随着社会主义市场经济体制的建立和完善，对应用型经济建设人才的需求越来越强烈，市场对人才素质和人才专业能力的要求也越来越高，与这种变化相适应，我们在人才培养方向上进行了相应的调整。

在本科生方面。1980年经济学系设置了国民经济计划与管理专业。1985年，经济学系改建为经济学院，以原国民经济计划与管理专业为基础组建经济管理系，并增设了企业管理专业。1989年，经济管理系增设财务学专业。1993年，经济管理系与我校管理科学中心联合，创建北京大学工商管理学院，又增设了会计学专业。硕士研究生方面，在最初仅在国民经济计划与管理一个硕士点的基础上，先后增设了企业管理和统计学硕士点和工商管理硕士（MBA）点。

追溯北京大学经济管理学科专业的发展过程，可以清楚地看出广大教师为适应我国经济发展的人才需要所做的努力。目前，我们在坚持培养高层次科学研究人才和高等院校教师人才的同时，更为重视经济建设应用型人才的培养，努力把北京大学工商管理学院办成一个符合社会经济发展需要，能够为社会提供大批优秀管理人才和建设人才的学院。这套“北京大学财务与会计丛书”，就是我们为培养上述人才而在教材建设方面所做的努力之一。

二、企业家素质与人才培养

长期以来，我国的大多数企业，特别是国有企业，是在一种非正常的环境中生存的。比如，正常的商业信用遭到破坏，连环债见怪不怪；又比如，企业之间不能在公平的、机会均等的条件下展开竞争，实行优胜劣汰；等等。但值得注意的是，除去那些从非正常条件下获得好处的企业外，同样在非常不利的生存条件下，却有一些企业能够盈利，能够发展壮大。这在很大程度上应归功于一些具有很高素质的优秀企业家在管理这些企业。一般来说，企业家素质是一个与国情联系在一起的问题，因为企业家离不开其生存的特定的社会环境和经济环境。我们很难把不同国情的国家的企业家放在一起作简单的对比。但我们也必须承认，企业家素质是有其普遍的、共同性的内容的。

企业家素质可以区分为规范的和非规范的两个方面。规范的方面是指知识性和技能性的内容，非规范的方面是指对“非正常社会环境”的适应和应付能力。这样看，就可以在培养企业家问题上避免两种极端看法——或者认为企业家非经过管理学院培养不可，或者认为企业家是不可能由管理学院培养出来的。

应该说，大学（学院）举办管理学专业，对管理人才的培养是侧重于企业家素质的规范化方面，帮助其掌握必要的知识和技能（当然，即使是对规范化内容的教育，也必须与实践紧密联系，并不断更新）。至于企业家素质中的非规范化的一面，即适应“非正常环境”，甚至“超非正常条件”的能力，是在企业管理实践中锻炼出来的。

从目前来看，对于在由计划经济向市场经济转轨过程中的中国企业家来说，懂得甚至精通现代企业财务管理和会计核算的基本内容和方法，是其必须具备的最基本的管理素质。因此，加强这方面的教育和培训，是造就中国现代企业家的一个重要方面。

三、建设现代企业制度与财务会计制度改革

深化中国经济改革的关键是企业改革。企业改革的目标模式是建立现代企业制度。现代企业制度的核心是产权明晰的股份制企业，

这已为世界许多国家的实践所证明。在我国，实行以公有制为主的股份制，是企业改革的正确选择。

股份制是企业的一种经营形式和财产组织形式，也称为企业的公司形式。由于股份公司本质上是一种财产共有制的企业组织形式，它对财务会计就有着特殊的要求。会计帐表对企业财务状况和经营业绩的描述，必须能充分、及时、准确地反映出企业的盈亏状态，必须有效地保护各类投资者的利益。这种与现代企业制度相适应的财务会计制度就是现在国际上通用的，以资本金制度为核心的现代财务会计制度。根据这一制度，企业用于生产经营的全部资产被明确地区分为两个不同的来源。一个是企业所有者对企业的资金投入，这些资金投入构成企业的资本金。所有者据此获得投资收益。另一个是债权人对企业的资金投入，这些资金投入构成企业的负债，是债权人利益的体现。债权人据此取得债权收益，并在期满时收回本金。

对企业法人来讲，资本金是其赖以自主经营、自负盈亏的本钱，没有资本金的企业，就谈不上自主经营、自负盈亏。对债权人来讲，债务人的资本金是其债权得以实现的保障。对企业所有者来说，资本金是其对企业资金投入的表现形式和利益反映。可以说，没有以资本金制度为核心的现代财务会计制度，就不会有现代股份制企业的蓬勃发展，更不会有现代企业制度的建立与完善。

长期以来，我国的国有企业是按照计划经济体制的要求建立的，其生产经营和管理模式都与计划经济紧密联系在一起。没有国有企业就没有计划经济体制，而没有计划经济体制也就没有国有企业。国有企业的基本特征是政企不分，产权不明，不自主经营，不自负盈亏。它们既缺乏自我约束机制，又缺乏自我成长的能力。而与这种计划经济体制下国有企业经营方式相适应的财务会计制度，就是不设立资本金制度，不区分资金提供者不同身份的传统的财务会计制度。依据这种财务会计制度，企业根本无法实现真正意义上的自负盈亏。

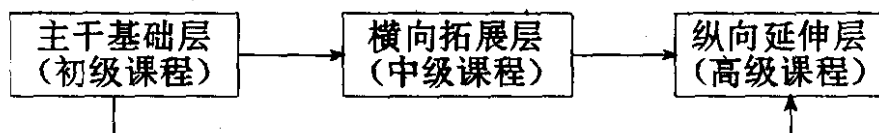
1993年7月1日起，我国新的《企业会计准则》和《企业财务通则》，以及新的大行业企业会计制度和财务制度开始施行。这是我

国财务会计模式 40 多年来最为深刻的一次变革,是适应于社会主义市场经济和现代企业制度的一次会计革命。通过这次会计变革,我国的企业会计模式走上了国际化的道路,为进一步深化改革和进一步走向国际经济大环境创造了重要的基础条件。

四、建立本套丛书的基本设想

建立本套财务与会计丛书的基本指导思想有以下几点:第一,遵循国际惯例,借鉴吸收发达国家同类教科书的长处,结合中国国情和实践,兼顾超前性和实用性;第二,建立一个完整的教科书体系,主要适用于大学本科生和研究生,也可以适当简化后适用于专修科。第三,由于每一本教科书都是独立的,都要有该书的完整体系,因而相关内容的教科书之间就难免会存在程度不等的重复。对此的处理办法是,在讲课中协调好各门课程的衔接关系,减少课程之间的重复。

本套丛书的结构可以用“两个系列”和“三个层次”来概括。两个系列是指:(1)会计学系列;(2)财务学系列。三个层次是指:(1)主干基础层,包括各系列主要基础课程的教科书;(2)横向拓展层,包括各实务性课程的教科书;(3)纵向延伸层,这层是适用于培养研究生的理论性高级课程教科书。上述丛书结构可以用一个框图示意:



北京大学的财务学专业和会计学专业创办于我国改革开放和财务会计变革的大好时机,是在一个新的起点上起步,这是我们的优势。但这同时也表明我们在财务、会计领域的教学和科研基础还比较薄弱。因此,我们今后将十分重视与企业界、实务界及国内外兄弟院校开展交流,为我国财务、会计教育和科研作出我们应有的贡献。

为了把建设“北京大学财务与会计丛书”这项工作高质量地完成,我们特意聘请了若干位校外专家学者作为顾问和特邀编委。对于校外专家学者的支持,在这里表示诚挚的谢意。

1993 年 11 月

目 录

第一章 资产评估概述	(1)
第一节 资产评估概念	(1)
第二节 资产评估的特征和意义	(3)
第三节 资产评估原则	(6)
第四节 我国资产评估行业的诞生和发展	(8)
第二章 资产评估的组织与管理	(16)
第一节 资产评估的行政管理与行业自律	(16)
第二节 资产评估的机构管理	(19)
第三节 资产评估的操作人员管理	(37)
第四节 资产评估的收费管理	(41)
第三章 资产评估程序	(44)
第一节 国有资产评估及其特殊要求	(44)
第二节 申请立项	(47)
第三节 资产清查	(49)
第四节 评定估算	(50)
第五节 验证确认	(52)
第四章 资产评估方法	(56)
第一节 资产估价标准	(56)
第二节 收益现值法	(57)
第三节 重置成本法	(64)
第四节 现行市价法	(87)

第五章 机器设备评估	(105)
第一节 机器设备类资产的特点与分类.....	(105)
第二节 机器设备状况的鉴定.....	(107)
第三节 机器设备的评估程序.....	(110)
第六章 房地产评估	(111)
第一节 房地产概念.....	(111)
第二节 土地类型的划分及其范围界定.....	(112)
第三节 房屋建筑物的分类及其范围界定.....	(114)
第四节 房屋建筑物测量规范.....	(116)
第五节 影响房地产价值的主要因素及房地产的价值 构成.....	(122)
第六节 房地产价格种类.....	(126)
第七节 房地产评估程序与操作.....	(130)
第七章 流动资产评估	(138)
第一节 流动资产的分类.....	(138)
第二节 流动资产评估应遵循的原则.....	(139)
第三节 对各种类型的流动资产评估.....	(140)
第八章 无形资产评估	(143)
第一节 无形资产的概念和特点.....	(143)
第二节 无形资产的分类.....	(144)
第三节 无形资产评估程序与操作.....	(145)
第九章 整体资产评估	(152)
第一节 整体资产的概念和分类.....	(152)
第二节 整体资产评估目的及其与单项资产评估的 区别.....	(153)
第三节 整体资产的评估程序和步骤.....	(155)
第四节 整体资产评估方法的选择.....	(155)
第五节 整体资产状况的调查和分析.....	(157)
第六节 整体资产剩余经济寿命年限的确定.....	(160)

第七节	整体资产预期收益及其测定·····	(163)
第八节	运用收益现值法评估整体资产时折现率的 确定和运用·····	(168)
第十章	其他资产和负债的评估·····	(178)
第一节	在建工程资产的评估·····	(178)
第二节	有价证券的评估·····	(179)
第三节	负债的评估·····	(181)
第四节	权益的评估·····	(181)
第五节	长期投资的评估·····	(183)
后记 ·····		(185)

第一章 资产评估概述

第一节 资产评估概念

在现代经济运行中，社会资源配置的方式有两种：一种是市场方式，另一种是计划方式。我国建国以后的长时期内，采用高度集中的计划管理方法，企业的产供销、人财物都由国家计划安排。这种方法在特定的历史条件下，发挥过积极作用，但也日益暴露出经济运行呆滞、效率低下的弊端。中国共产党第十四次全国代表大会正确指出了我国经济体制改革的目标，是建立社会主义市场经济体制，使市场在国家宏观调控下对资源配置起基础性作用。而要构建社会主义市场经济体制，各类市场要素必须在价格机制的引导下，寻求新的组合。在提供各种资产价格信息中，资产评估就成为一种必需的重要手段。从世界各国的情况看，随着商品经济的发展和市场的发育成熟，资产评估工作在经济活动中具有越来越重要的地位，有关资产评估的理论和方法也日趋完善。

什么是资产评估？简单地说就是，由专门的机构和人员，依照国家有关规定和数据资料，按照特定的目的，遵循适用的原则、方法和计价标准，运用科学的方法，对资产价格进行评定估算的过程及其管理活动。

从资产评估的定义中可以看出，资产评估包含以下一些基本要素：

1. 资产评估主体。资产评估主体是指进行资产评估的经营者，

即评估人。评估人可以是法人，也可以是自然人。由于资产评估工作技术性强，涉及多方面的专业知识，要求评估人必须具备广博的专业知识和丰富的实践经验，并且要经过严格的考试，取得有权机关确认的资格。根据我国的规定，目前评估主体只限于法人，即取得省级以上国有资产管理部门颁发资产评估资格证书的资产评估事务所等机构。随着注册评估师制度的建立和完善，我国资产评估主体将逐渐扩展到自然人或以自然人组成的合伙机构。

2. 资产评估客体。资产评估客体也就是资产评估对象，是指国家、企业、事业或其他单位所拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利。资产按其形态可分为有形资产和无形资产。有形资产是以实物形态存在的资产，如固定资产、流动资产等；无形资产则是不以实物形态存在的资产，如各种权利、商誉等。在我国，资产中的绝大部分都是商品，它们是劳动的产物，具有使用价值和价值，可以对其价格进行评估。但资产中也有一小部分，如土地使用权等，并非劳动的产物，但为了合理开发，充分利用土地资源，也必须采取有偿使用的办法，对其价格进行评估。

3. 资产评估依据。主要指资产评估所依据的法律、法规和数据资料。我国资产评估行业最高级别的法规是国务院 1991 年发布的《国有资产评估管理办法》及授权国家国有资产管理局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》。在进行资产评估中，要以此法规作为依据，同时还要依据企业的资产负债表、损益表、资产现行市价和企业资产清册等。

4. 资产评估原则。资产评估涉及面广，专业性强，又要做到客观公正科学，必须遵循一定的原则才能完成。评估原则不是随意确定的，而是由评估行为的特征决定的。

5. 资产评估标准。资产评估既然是对资产价格进行的分析和判断，就离不开所选用的计价标准。国际上通行的计价标准有重置成本、资产现值、清算价格、可变净现值等。我国资产评估计价标准主要有收益现值标准、重置成本标准、现行市场标准、清算价格标

准等。在实际评估工作中，要根据评估业务的具体性质和特定目的，采用相适应的计价标准。

6. 资产评估方法。即资产评估操作过程中所具体运用的方法。选择什么样的评估方法，要视评估目的和评估标准而定，而且两者要严格对应。我国目前的资产评估方法主要有：收益现值法、重置成本法、现行市价法、清算价格法等。

7. 资产评估目的。这是资产评估行为的最终落脚点。资产评估目的因企业或其他产权主体经济行为的不同而不同。在企业兼并、出售、联营、合资、破产清算等不同场合，资产评估的目的也是不同的。

在我国资产评估行为中，大致可以划分为两大类：一类是单项资产或部分资产的评估。单项资产评估，指对一台机器设备、一座建筑物或一项发明、一项专利的评估；部分资产评估，指对一类或几类资产价格进行的评估，如把一部分资产折股投资于一个股份公司或另一个企业联合经营，或与外商合资时，根据双方的协议，将部分固定资产或一部分厂区进行评估。单项资产评估和部分资产评估，一般是为了出售其所有权或出让使用权而进行的评估。在评估时，要联系其在企业整体经营活动中所起的作用，这是评估其价格的一个不可忽视的因素。

另一类是企业整体评估。企业整体评估也称企业综合评估，所评估的对象是参与企业经营活动中的全部资产，包括有形资产和无形资产。整体评估实际上是对企业经营活动中全部资产综合运用效果的评估。实行承包经营、租赁经营、企业联合、企业兼并及企业全部资产与外商合资时，应对企业整体进行综合评估。

第二节 资产评估的特征和意义

资产评估作为对资产价格进行评定估算的过程和管理活动，具有以下基本特征：

1. 资产评估是将资产商品化和市场化的社会经济活动。资产评估对象不管是劳动的产品，还是非劳动产品，都要视作商品对待，都要按照商品经济条件下的价值规律来评定其价格。

2. 资产评估是专业人员模拟市场对资产价格所进行的评定和估测。被评估的资产并不一定真正进入市场，而只是在特定情况下，对那些具有特定目的的资产在特定时点上的公平市场价格的估计和说明。资产评估的结果，是评估人员通过对资产再生产的劳动耗费，以及市场供求情况及其发展趋势等，凭借专业知识和经验，模拟市场对资产的价格所作的估计和判断。

3. 资产评估及其结果只是对资产在某一时点上的价格的估计和说明。价格是一个动态的指标，它受诸多因素的影响和作用，并随着这些影响因素的变化而变化。资产评估是根据当时特定的条件，以资产评估基准期为时间坐标，按这一时点资产的实际情况，对资产价格的估计和判断，资产评估结果的合理性也只是相对于特定时点而言，因此，资产评估及其结果具有很强的时效性。

4. 资产评估具有公正咨询性。资产评估的公正性强调：资产评估必须按法定的或公允的行为规范和业务规范进行；必须由与资产业务当事人无任何利害关系的第三者评估。所以资产评估只服务于资产估价的需要，而不服务于资产业务当事人的需要。正是这种公正性，使资产评估的结果可用于资产诉讼和政府资产的征用及管理。资产评估的咨询性强调，资产评估所得出的评估结论或意见，不具有强制执行的效力，评估者只对结论是否符合职业规范和技术规范的要求负责，而不对资产的定价决策负责。咨询性的另一层含义是，资产评估活动是由一定结构的专家所组成的评估机构来完成，是社会分工的一个专业。资产评估活动的市场化，使其可以提供大量的信息服务。

在我国，开展资产评估有以下重要意义：

第一，资产评估是促进盘活国有资产的必不可少的手段。在过去高度集中的计划经济管理模式下，国有企业的资产处于凝固状态。

即使资产在一个企业闲置不用，也不能进行必要的产权变动。随着社会主义市场经济体制的确立和发展，劳动对象、劳动手段等生产要素都已作为商品进入市场，产权市场等资产交易市场正在形成和发展，资产的流动和重组的规模也越来越大。在产权买卖和流动过程中，客观上要求必须对企业综合体及其各项资产价格进行评定和估算。因此，资产评估工作开展的状况，直接关系到国有资产盘活的程度。

第二，资产评估是保全国有资产，防止国有资产流失的重要手段。在产权流动和重组过程中，资产的估价对资产所有者来说是利益攸关的重大问题。近年来，在股份制改造和与外商合资、合作的经济活动中，一些国有企业违反规定，将国有资产低价折股。所采取的手段，一是对国有资产不评估，只按帐面折股。由于通货膨胀的影响，企业资产大多升值，按帐面折股，实际上是国有资产隐形流失。二是虽对国有资产进行了评估，但违反评估操作规范，在作价时，有意压低国有资产价格，抬高外资资产价格，使国有股与其他股在价格上不平等，造成国有资产流失。这些问题的产生，都与没有按规定科学合理地评估资产价格有关。因此，通过认真而严肃的资产评估，不仅可以揭示国有资产管理中帐实不符、价值不实等问题，还是保卫国有资产的重要途径。

第三，资产评估是对外开放的客观需要。党的十一届三中全会以来，我国实行对外开放政策，外商投资企业发展迅速，中外双方共同举办合资、合作企业，必须遵循国际惯例，公平合理地评估中外双方投入的资产，以确定各自的投资比例和份额。没有国际上认可的资产评估原则、标准和方法等，既可能造成国有资产的流失，也不利于保护外商合法权益，不利于外资的引进。正确地开展资产评估工作，既可以避免一些企业以损害国家利益为代价搞合资、合作的现象，也能够保证外商按照国际惯例进行投资经营，促进对外开放。

第三节 资产评估原则

资产评估的原则是调节资产占有者、评估人和资产变动有关权益各方在资产评估中的相互关系，规范评估行为的准则。资产评估原则是从资产评估实践中为一定的评估目的逐步形成的，而不是一种抽象的期望。当资产评估实践的一些做法逐渐被普遍采用时，它就被提高到资产评估原则的地位。在一定时期内，这些原则应是被人们所公认的，具有相对的稳定性。资产评估原则主要有：

1. 公平性原则。公平、公正是评估组织及其工作人员应遵守的一项最基本的道德规范。评估人员的思想作风、工作态度应当公正无私。对资产价值评估的结论应当是公正、合理的，而绝对不能偏向任何一方。特别是涉及中外合资、合作企业和股份制改组企业的资产评估，必须按照国际惯例，既要维护国家的利益，也要保护外方和国内其他投资方的正当权益。为此，评估人员与资产交易双方不能有直接的经济利益关系。在评估工作中，评估人员要从实际出发，细致地做好调查研究，切忌主观臆断，严格按照规定的评估规范、程序、方法进行评估。只有坚持公平、公正的原则，才能得到资产交易双方的高度信任，以便促成各方自愿签订并严格履行交易合同。

2. 科学性原则。资产评估工作的规范、标准、方法是否科学、正确，对于资产价值评估的合理性、准确性有着极大的影响。只有科学的规范、标准、程序、方法才能使评估结果合理可靠。反之，评估规范、标准、程序、方法不科学，必将导致错误的结果。资产评估的规范、标准、程序，一般来说应是统一的，但对不同的评估对象和具体目的、要求，应采取具体可行的方法。任何评估客体都有其特定的质和量的规定性，在评估中，要把定性分析与定量分析密切结合起来。不仅进行静态分析，而且要重视动态分析。由于资产价值评估工作是一项十分复杂而细致的工作，在评估中，专业人员评估要与群众评估相结合，评估组织要与资产使用、管理单位相结