

SEEC

# 資產評估理論與方法

龍濤 姚剛 薛勇 著



中國審計出版社



中财 B0028750

# 资产评估的理论与方法

龙涛 姚刚 薛勇

D324/03

中央财政金融学院图书馆藏书

总号 390333

分类号 FS 30.8 / 101-2

中国审计出版社

一九九〇年八月

## 资产评估理论与方法

中国审计出版社出版 北京财贸学院印刷厂印刷  
787×1092毫米 32开 10.4375印张 234千字

1990年8月第一版 1990年8月北京第一次印刷

印数：1—6000册 定价 4.60元

ISBN 7—80064—069—8 F·34

# 证券交易所研究设计联合办公室

向金融界、企业界、经济界和社会公众

## 推出中国第一套

### 《证券业丛书》

证券交易所研究设计联合办公室（简称“联办”）是一个由可从事金融和证券经营业务的信托投资公司、证券公司和各类金融公司联合组建的研究设计机构，其任务是为建立全国性和规范化的证券交易市场进行理论研究和程序设计，并在条件成熟后，负责有关交易场所的筹建工作。“联办”的创始会员是：（顺序按公司名称笔划排列）中国化工进出口总公司、中国对外经济贸易信托投资公司、中国光大集团有限公司、中国国际信托投资公司、中国农业信托投资公司、中国信息信托投资公司、中国新技术创业投资公司、国家农业投资公司农信公司等八家。

“联办”自一九八九年三月十五日成立以来，在人员有限、设备简陋的情况下，积极开展了大量工作。其间，进行了成立全国性证券交易所的研究设计工作，组织翻译了国外大量有关文字材料，举办了社会培训和专题讲座。去年底，“联办”受中国人民银行总行体改办和财政部国债司的委托，组成了包括中国人民银行金管司、国家计委财经司、国

国家体改委宏观司和国务院经济技术社会发展研究中心等单位人员参加的专题考察组，赴国内主要城市对我国证券市场的整个发育状况进行了深入考察。在此基础上“联办”设想，首先积极协助上海筹建“上海证券交易所”，同时在北京筹建“证券交易自动报价系统”，该设想得到了有关业务领导部门的肯定和支持。

目前，“联办”已与国内很多地方的证券公司和有关业务部门建立了广泛联系，使“联办”逐渐成为联系国内证券业同业机构的纽带之一。同时，“联办”积极开展对外联络工作，大力宣传了我国对外开放的政策，广泛联系了国外证券业同仁。

“联办”工作能够取得进展，首先是与“联办”成员公司的鼎力相助和共同努力分不开的，同时也是与中央各有关部门，如人民银行、财政部、国家计委及国家体改委等有关业务部门的大力支持和具体指导分不开的。这是“联办”工作能在正确轨道上开展起来的重要保障。

目前，全国治理整顿工作已取得初步成效，社会需求得到控制，有效供给继续增长，总供求矛盾趋于缓和，主要比例关系有所改善。但是，为了巩固治理整顿取得的成效，消除导致通货膨胀的一些基本因素，使我国经济转入良性循环的轨道。还必须下大力解决经济发展中长期积累的一些深层次问题，如经济结构不合理、经济效益差、经济体制缺陷等。

“联办”认为，解决治理整顿的深层次问题，很大程度上取决于社会资金转化问题，即改变过去银行资金转化的单一渠道，通过启动证券市场来分流资金。只有通过加强证券

市场的建设，改变目前证券市场地方割据的局面，才可能真正发挥证券市场的作用，缓解财政建设资金不足，银行存、贷款资金负担过重的矛盾。

中国证券业的健康发育关系到中国经济体制改革，特别是在金融领域和企业机制再造方面的大问题，也是关系到中国经济能否在今后持续、稳定和协调增长的大问题，经济界的人士把这个领域的改革称为“牵一发，动全身”的系统工程，看来，这种说法并非言过其实。目前中国的金融市场，特别是证券市场的发展刚刚起步，无论是理论研究，还是实际操作，抑或是全社会的金融证券意识，要获得进一步的充实、完善和普及，都要求我们编辑出版一套高水平的、参考国际先进经验，同时又能结合中国国情，反映我国证券业现状、深入浅出的《证券业丛书》，这是发展中国证券业的要求，也是改革和时代对我们提出的迫切要求。为此，证券交易所研究设计联合办公室组织了国内有关方面的部分专家、学者和从事过证券业实务的专门人才，向社会各界推出中国第一套《证券业丛书》，以期对中国证券市场的健康发展作出应有的贡献。

**编委会**

1990. 8

**主 编：**刘鸿儒（国家体改委副主任）  
**副主编：**秦池江（中国人民银行金融研究所副所长）  
王波明（证券交易所研究设计联合办公室副总干事）

**编委会成员：**

刘鸿儒 秦池江 张晓彬（中国新技术创业投资公司总经理） 宫著铭（证券交易所研究设计联合办公室总干事） 王波明 章知方（证券交易所研究设计联合办公室综合计划部主任）

# 《证券业丛书》序

出丛书，目的在于对民众进行普及教育。

那么，为什么有必要对民众传播证券业方面的知识呢？

首先，我国的证券业作为经济发展和金融体制改革的产物，已“破土而出”。而有的人一听到证券，马上联想到的是《子夜》里的买空卖空或华尔街上的“大鱼吃小鱼”。这就引出两个问题：社会主义中国到底需不需要发展证券市场和证券业？如果需要，应该如何去做？

改革十年来，我们在经济领域和思想认识上有很大的突破和进步。如提出了“社会主义经济是有计划的商品经济”、“中国仍处于社会主义初级阶段”等等。可以说，如果没有这些突破和进步，就不可能有坚定、自觉的改革开放政策，也就不可能有改革开放的重大成果。同理，今后要继续和深化改革，我们的认识不但不能倒退，而且必须深化、细化。这要求我们对于各种经济问题进行理论上的、观念上的、政策上的以及运行方面的探索。《证券业丛书》就是这样一种探索在金融领域里的体现。

第二，证券业是一个专业性、技术性较强的行业。它涉及到投资原理、证券交易、财会标准和制度，以及法律等诸方面，对政府政策和管理方式的要求也较高。传播有关证券业的知识，有助于专业人员和管理人员水平的提高。

第三，证券市场的参与者包括广大公众。市场发展如



何，与公众的金融投资意识、法律观念密切相关。人们应该认识到，他们不但是生产者、消费者、储蓄者，同时也是投资者——投资于证券。作为投资者，他们或承担一定的风险，或减少一定的消费，或特别动一番脑筋，是有其利、权、责的。《丛书》会帮助他们认识市场，教他们动脑筋，提高投资效益，维护自己的权利，更好地支持社会主义建设。试想，如果在银行之外，能够开辟另一条融资渠道，将亿万民众手中的闲散货币迅速转化为生产资金，并通过不同的利率、筹资成本形成对企业竞争的外在压力，这将给我国经济注入多么大的活力！

改革是为民众的事业，也是民众自己的事业。证券市场和证券业的进一步发展会再次证明这一点。改革的过程是民众不断学习和自我教育的过程。希望《丛书》能对这一过程有所贡献。

刘鸿儒

1990. 8

## 前 言

随着改革开放的深入，资产评估的作用越来越重要，中外合资经营、中外合作经营、企业联合、企业兼并、承包经营、股份经营、租赁经营、企业破产清算、抵押贷款、投保等，均需进行资产评估。特别是在建立并完善我国资金市场的过程中，资产评估起着不可忽视的重要作用。正因为如此，致力于建立并完善我国资金市场的证券交易所研究设计联合办公室（SEEC，简称联办）于去年七月委托我们编写《资产评估的理论与方法》这本书。

根据“联办”的要求，我们这本书应“具有较强的可操作性”。实践证明，要达到“联办”的要求并不是件容易的事情。

我们碰到的第一个问题是资料匮乏。由于资产评估在我国尚处于初级阶段，这方面的资料可谓凤毛麟角。我们几位同志，虽然有的在国外曾接触过这类工作，有的正在从事这项工作，但手中的资料毕竟有限。而要使这本书具有较强的可操作性，就必须有丰富的实际案例作为素材。幸运的是，经过向国内外朋友、同事们求援，经过多方面的努力，我们终于解决了基本素材的问题。

我们碰到的第二个问题是如何理解可操作性强。通过研究讨论，我们统一了思想。根据我们的理解，所谓可操作性强，具有以下几层意思：

第一，具有较强的技术性。本着这一原则，我们在编写本书时，尽可能详尽地介绍了用于资产评估的技术、方法与程序。

第二，具有较强的实践性。本着这一原则，我们尽可能多地选用了一些经过加工的实际评估的案例。当然，在注重实践性的前提下，我们并没有忽视本书的理论性，而是力求将理论与实践较好地结合起来使读者既能通过阅读本书了解资产评估的基本理论，又能了解资产评估的实际作法。

第三，适合我国的具体情况。为了使这本书能够对进一步开展我国的资产评估发挥其作用，我们在书的结构、内容安排、选例等方面均考虑了我国的具体情况。努力做到介绍国外先进方法时以“洋为中用”为原则，同时，尽可能注意从总结我国的实际经验中汲取营养，丰富本书的内容。

在本书的写作过程中，我们参考了美国的《公司估价》(Corporate Valuation)与《房地产评估》(The Appraisal of Real Estate)等书，并选用了其中的部分例子。此外，我们还参考了国内外资产评估的大量实例。

在本书的写作过程中，我们得到了许多同志的关心和帮助。其中，特别应提到的是：证券交易所研究设计联合办公室的王波明、章知方同志；国家体改委的李青原同志；金融时报的赵智峰同志等。他们对本书提纲的形成，内容的安排，体例的设计等均提出了宝贵的意见和建议。在此，特向他们表示深深的谢意。

由于水平有限，书中错误之处在所难免，恳切地希望广大读者予以批评指正。

作者

1990年2月

# 目 录

<b>第一章 总 论</b> .....	( 1 )
第一节 资产评估的涵义及其功能.....	( 1 )
第二节 资产评估在国内外的的发展状况.....	( 4 )
第三节 资产评估在我国现实经济生活中的意义.....	(10)
<b>第二章 资产评估的基本理论</b> .....	(17)
第一节 资产的评估价值.....	(17)
第二节 资产评估的特点.....	(22)
第三节 资产评估的基本原则.....	(23)
<b>第三章 资产评估的程序</b> .....	(40)
第一节 评估前的准备工作.....	(40)
第二节 制定评估计划.....	(42)
第三节 收集和分析资料.....	(43)
第四节 运用特定方法进行评估.....	(44)
第五节 修正评估结果.....	(45)
第六节 提出评估报告.....	(46)
<b>第四章 资产评估的基本方法</b> .....	(47)
第一节 成本计算法.....	(48)

第二节	市场数据法	(71)
第三节	收益算法	(87)

## 第五章 经济趋势分析.....(103)

第一节	世界经济和国际贸易的影响	(103)
第二节	国民经济的影响	(106)
第三节	地区经济的影响	(108)
第四节	行业的影响	(109)
第五节	人口和就业的影响	(110)
第六节	购买力和物价的影响	(113)
第七节	供需状况的影响	(115)
第八节	技术进步的影响	(116)
第九节	生产成本的影响	(119)
第十节	换汇成本的影响	(120)
第十一节	税收和利率的影响	(121)

## 第六章 财务分析.....(124)

第一节	财务分析的目的、意义及其内容	(124)
第二节	财务分析的标准	(125)
第三节	财务分析的方法	(126)
第四节	财务现状分析	(151)
第五节	财务预测分析	(175)

## 第七章 房地产评估.....(189)

第一节	房地产评估的目的	(189)
第二节	土地及其周围环境的分析	(192)

第三节	土地或场地评估	(201)
第四节	重建、现代化和改建	(211)
<b>第八章 其他资产的评估</b>		<b>(222)</b>
第一节	其他资产的主要类型及其特点	(222)
第二节	其他资产评估的目的	(227)
第三节	资料的搜集和整理	(230)
第四节	企业固定资产评估	(233)
第五节	企业流动资产评估	(248)
第六节	企业无形资产评估	(258)
第七节	企业证券资产评估	(262)
第八节	企业总体资产评估	(265)
<b>第九章 评估结果的检验和评估报告的编制</b>		<b>(277)</b>
第一节	评估结果的检验	(277)
第二节	评估报告的编制	(280)

# 第一章 总论

在现实生活中，资产是人们赖以生存的手段，而如何管好用好资产，使其更好地为人类造福，则一直是人们追求的目标。资产评估正是一种有助于提高资产使用效益的管理技术手段，在现代商品经济中起着巨大的作用。资产评估是一门技术性很强的学科，它既包括评估的理论问题，又包括评估的技术问题，既涉及个人，又涉及企业、公司以及政府和各种公共团体，应用范围也相当广泛。本章拟从宏观角度对资产评估进行概括性论述。

## 第一节 资产评估的涵义及其功能

从最基本的意义上说，评估实质是一种对资产的价值判断，它是评估者根据所掌握的市场资料和资产资料，并且对现在或未来市场进行多因素分析，在此基础上对资产所具有的市场价值量所进行的估算。

资产评估是一种运用科学方法对特定资产实际价值进行客观评定的行为，是一种将资产加以市场化的社会经济活动。每项评估工作都包含着一系列行为过程，如界定评估对

象，立项，收集和分析资料，进行具体评估，提出评估报告等。

资产评估又是一项技术性很强的系统工程。在一些大的评估项目中，涉及的资产不仅仅是一种，而是有许多种，并且这些资产又不是孤立存在，而是互相影响，形成一个资产系统。在评估中，当然要仔细地分析各类资产的不同作用和它们之间的联系。另外，在评估中，还要考虑影响资产运动的客观因素。这些影响因素不但众多，而且各种因素之间也有千丝万缕的联系，往往会形成一个因素影响链。在评估中，当然需要分析清楚各种因素的相互作用和对资产的作用。除此而外，完成一项评估，还需要建立评估的依据，评估的原则和评估的方法等技术性要素。这些要素的有机结合，就构成了一个完整的工程体系。

资产评估根据不同的标准，可分为不同的类别。例如，按所评估的资产有无实物形体，可分为有形资产的评估和无形资产的评估。在有形资产评估内部，还可以按照资产的物理性能进行更细的划分；如房地产评估，机器设备评估等。按所评估的资产范围，可分为单项评估和综合评估。按评估的要求程度看，还可将评估划分为资产的详细评估和粗略评估。

资产评估具有三个特性：模拟性、权威性和时效性。

从性质上讲，因为资产评估是对那些并没有进入市场的资产确定其市场价值，没有进行买卖，但要确定其值多少钱，这就需要评估者在分析已有市场状况和资产状况的基础上，人为地构造一个市场框架，据以分析如果把资产置于这样一个市场状态下，确定其市场价值量。这种模拟市场的产



法就构成了评估的第一个特点——模拟性。

尽管评估是在模拟状态下得出的结论，它仅仅是一种意见和判断。然而，这种判断性的意见，通常是建立在科学分析的基础上，它具有一种不容置疑的权威性。这种评估结果的权威性既依赖于评估人员的基本知识、所用资料的可靠性、因素分析的全面性和所用方法的科学性，又依赖于评估人员的职业道德，评估的组织和管理。

既然评估结论是依据市场上形成的有关数据作出的判断，自然就引出了评估的第三个特点——时效性。因为这种评估只是对资产在某一具体时点提供的判断，所以，这种判断具有很强的时效性。在一定条件下得出的评估结论只能适应于特定时点上的资产，如果时过境迁，就会由于市场环境的变化，经济、政治、社会或法律因素的变化，使得被评估资产的市场价值发生很大变化。

从资产评估的涵义出发，我们可以感觉出，资产评估具有两个最基本的功能：

第一：资产评估有完善市场机制的功能。

资产评估是随着商品经济发展而成熟起来的一项技术性较强的业务。资产评估发展到今天，已经是商品经济世界中一个很重要的组成部分。资产评估每时每刻都在服务于商品经济这个大世界，它的发展状况，直接会影响商品经济的进程。在资产所有权发生变动时，如果没有对所转移的资产进行评估，预期买者就缺少开价的基础，预期卖者也会缺少决定售价的依据，从而妨碍资产的交易。在资产进行重新组合时，如果缺少对所组合的资产进行评估，组合者就会缺少一种恰当的权益确定基础，这样既影响股份公司的建立，