

资产评估

企业资产评估

王久华 编著

中国经济出版社

企 业 资 产 评 估

王久华 编著

中 国 经 济 出 版 社

(京)新登字 079 号

责任编辑: 王振德

封面设计: 王振德

企 业 资 产 评 估

王久华 编著

*

中 国 经 济 出 版 社 出 版

(北京市百万庄北街3号)

各 地 新 华 书 店 经 销

人民交通出版社印刷厂印刷

*

787×1092毫米 1/32 13印张 288千字

1990年1月第1版 1992年2月第2次印刷

印数: 2501—5500

ISBN 7-5017-0429-5/F·344

定价: 8.00元

前 言

当前，我国企业兼并、买卖、承包、抵押、租赁、合资和股份制等正在试点并日益深入发展。在此过程中，如何正确地评估企业资产，合理地确定资产的价格和使用价值，促成企业资产的合理流动和生产要素的合理配置，保证不断提高经济效益，是资产管理中的一个重要课题，也是实际工作中急待解决的问题。

企业不论大小，都是一个复杂的系统，凭个人直觉和经验进行产权转让等决策，难免失误。企业资产评估是一种审查评价企业各种有形和无形资产的科学，是通向决策民主化和科学化的桥梁。然而，目前我国掌握资产评估知识的人员不多，专业资产评估人员更少，资产评估方面的书籍也不多见。经济体制改革和资产管理工作的发 展，迫切需要大批资产评估人员，广大的经济、技术、财税、金融等管理人员也渴望了解资产评估知识。这本《企业资产评估》，正是为了适应这种要求而编写的。

本书共分十二章：第一章论述资产评估的基本概念、工作范围、内容、作用、特点和程序；第二、三、四章分述固定资产的结构、变动、计价、新旧程度、折旧计算和评估方法，较详细地介绍了成本评估法、生产能力分析法、效益分析法、重置价值法等七种方法；第五、六章讲述流动资产和专项资产的来源、占用、利用效果、报废处理和评价技法；第七章阐述无形资产的定义、种类、寿命、使用价值和价格评定；第八、九章概述资产评估中的财务处理、企业环境条件分析评价；第十章叙述资产评估的机构设置、职能范围、

人才选拔、素质要求和培养提高；第十一、十二章介绍资产评估报告的撰写内容、特点、模式、要求和典型实例。该书注重理论与实际紧密结合，是资产评估知识全面、系统、实用的统一体，但重点放在实用上。对基本的操作技能介绍得比较详细、具体；对扩展和外围知识只作了梗概的叙述。这样，主次分明，读者可以根据自己的知识结构而选择其所需要的内容。

该书在编写过程中，笔者先后同北京、上海、天津、武汉、广州、沈阳、成都、青岛等地的一些专家和经验丰富的实际工作者，进行了广泛的调查研究和座谈讨论，并听取了美国资产评估协会罗博特、斯沃博达、罗纳德、格尔根等资产评估专家介绍世界发达国家资产评估的原理、方法和经验。承蒙国务院发展研究中心、中国企业管理协会、国家国有资产管理局、中国人民大学、河北大学和保定市人民政府等单位的大力支持和热情帮助，以及王淑英、王新霞、李国栋、耿梦久、王新胜、解宏达、王新利、解延宏、李国良、王俊恩等同志整理资料、编写初稿和绘制图表，使写作工作得以顺利完成。同时，参阅了国内外有关专著、文献和最新研究成果，吸取了精华部分，选用了值得借鉴、富有参考价值的典型实例。在选材时，未能一一注明出处，谨此一并向著作者和支持者们致以诚挚地谢意！

本书可供从事资产评估的工作人员和研究人员使用，也可供经济、技术、财税、金融、科研和企业管理干部，以及大专院校师生阅读参考，还可作为资产评估培训班教材。

资产评估是一门新型边缘科学，许多观点和方法还未成定论。目前我国正处在资产评估试行初期，尚缺乏成功的经验，许多问题还待进一步探讨。本书只是在探索中的一次大

胆尝试，编者的学识水平有限，加之时间仓促，错误之处在所难免，恳切希望各位专家和广大读者批评指正，以便修改提高。

编著者

目 录

第一章 概论

- 第一节 资产评估概述 (1)
- 第二节 资产评估的内容 (8)
- 第三节 资产评估的作用 (11)
- 第四节 资产评估工作的特点 (16)
- 第五节 资产评估的程序 (24)

第二章 固定资产评估概述

- 第一节 固定资产的基本概念 (32)
- 第二节 固定资产的计价评估 (41)
- 第三节 固定资产的清查评估 (45)
- 第四节 固定资产的结构评估 (58)
- 第五节 固定资产的变动评估 (62)
- 第六节 固定资产新旧程度评估 (67)
- 第七节 固定资产利用效果评估 (70)
- 第八节 固定资产中的设备评估 (74)

第三章 固定资产评估中的折旧计算

- 第一节 固定资产折旧的含义 (85)
- 第二节 固定资产使用年限评估 (88)
- 第三节 固定资产折旧的计算方法 (111)

第四章 固定资产评估的方法

- 第一节 成本评估法 (129)
- 第二节 生产能力折价法 (146)

第三节	成本效益分析法	(157)
第四节	重置价值法	(168)
第五节	其他评估法	(168)
第五章	流动资产评估	
第一节	流动资金的概念	(171)
第二节	流动资金使用情况评估	(178)
第三节	流动资金利用效果分析	(188)
第四节	流动资产评估的方法	(198)
第五节	流动资产的报废损失处理	(205)
第六章	专项资产评估	
第一节	专项资金的含义	(212)
第二节	专项资金来源评估	(215)
第三节	专项资金使用评估	(218)
第四节	专项资金来源与占用的综合评估	(220)
第五节	专项资金使用效果评估	(222)
第七章	无形资产评估	
第一节	无形资产的概念	(228)
第二节	专利权与技术诀窍	(231)
第三节	商标权与许可证协议	(237)
第四节	版权与租赁权	(245)
第五节	商誉与经营秘密	(251)
第六节	开办费与人员素质	(258)
第七节	无形资产的寿命	(263)
第八节	无形资产的使用价值和价值	(265)
第九节	无形资产的价格	(269)
第十节	无形资产的摊销	(281)

第八章 财务分析评估

第一节	货币资金的分析评估	(285)
第二节	结算业务的分析评估	(290)
第三节	银行借款的分析评估	(292)
第四节	销售的分析评估	(294)
第五节	企业利润的分析评估	(296)
第六节	会计报表的含义与种类	(301)
第七节	资金报表的分析与利用	(303)
第八节	成本报表的分析与利用	(312)
第九节	利润报表的分析与利用	(320)
第十节	会计报表的综合评审	(326)

第九章 企业环境条件评估

第一节	企业环境评估的内容	(330)
第二节	资源条件的评估	(333)
第三节	原材料供应条件评估	(336)
第四节	交通运输条件评估	(338)

第十章 资产评估的机构与人才

第一节	资产评估的组织机构	(340)
第二节	资产评估的人才	(341)

第十一章 资产评估报告的撰写

第一节	资产评估报告的写作特点	(349)
第二节	资产评估报告的写作内容	(352)
第三节	资产评估报告的写作要求	(356)
第四节	资产评估报告的撰写模式	(357)

第十二章 资产评估报告典型实例

第一节	资产评估报告实例	(360)
第二节	资产清查审计报告实例	(367)

第三节	资产财务处理协调会纪要实例	(370)
第四节	资产评估遗留问题处理备忘录实例	(373)
第五节	资产损失报废专题报告实例	(375)
第六节	资产财务交接备忘录实例	(381)
第七节	合资的资产评估报告实例	(393)

第一章 概 论

第一节 资产评估概述

一、资产评估的定义

为了说明企业资产评估的含义，首先介绍一下“企业”和“资产”的概念。

所谓企业，是指为满足社会需要，而从事生产、流通、服务等经济活动，实行自主经营和独立核算，具有法人资格的经济实体。企业具有两重性，即自然属性和社会属性。自然属性是指企业生产的一般性质，社会属性则是指企业生产的特殊社会性质。从企业的自然属性方面看，按照产业的不同，企业可分为：工业企业、农业企业、建筑安装企业、交通运输企业、商业企业、金融企业等。在工业企业中，又有采矿企业和冶金企业、原材料工业企业和制造工业企业之分；在农业企业中，有种植业企业、林业企业、畜牧业企业、渔业企业等之分。按照企业的技术装备，可划分为现代工业企业和手工业企业。按照规模的不同，可分为大型企业、中型企业和小型企业。按照组织结构的不同，可分为单厂企业、多厂企业、联营或联合企业。按照产品的经济性质，可划分为生产经营生产资料的企业和生产经营消费资料的企业。按照生产力各要素所占比重，可划分为劳动密集型企业和技术密集型企业等。从企业的社会属性方面来看，按生产资料所有制的不同，可分为社会主义企业和资本主义企

业。社会主义企业又分为全民所有制企业、集体所有制企业。资本主义企业又有国家资本主义企业，资本主义的私营企业，资本主义的跨国公司。按企业资金来源的不同，企业可分为独资企业、合资企业、合作企业、股份公司等等。

所谓资产，是“负债”的对称，是有关单位或其他法人所拥有的具有一定交换价值之物和权利。它是资金的实物形态及其他形态。从实物形态上看，资产可分为有形资产和无形资产。有形资产是具有实物形态、看得见、摸得着的资产，如房屋、机器设备等；无形资产是企业拥有的不具有实物形态，却能在一定时间里提供收益的某些特殊财产，如工业产权、发明权、专利权、专有技术、商标权、商誉、管理水平、技术水平、职工素质等等。从资金周转性质看，资产可分为固定资产、流动资产和专项资产。

企业资产评估，简要地说，是对企业资产价值的审查、估算、评价或鉴定。具体些说，就是企业资产评估人员深入到被评估的企业现场，运用科学的方法，对企业的资产直接进行调查研究，主动掌握第一手资料，进行定量的和非定量的分析，鉴别出企业资产的优劣，正确评定和估量出企业资产价值，并向有关单位提出准确的评估报告。这个过程叫做企业资产评估。资产评估不同于清产核资，清产核资主要是清查企业资产的实物，办理报废资产销帐和调入调出资产转帐手续，做到帐物相符；资产评估则是把企业资产作为商品，确定其交换价值；清产核资是以企业资产的历史成本为依据，资产评估则是确定企业资产的现值；清产核资考虑的只是资产本身的价值，而资产评估则不仅考虑资产本身的价值，更大程度上要考虑资产使用的收益及其时间价值；清产核资作为加强企业管理的要求，是所有企业需要普遍进行

的，而资产评估只是在发生产权转移或资产流动时才需要进行。

资产评估也不同于财产清查。财产清查是为使企业实有的物资财产与帐簿记载的相符所进行的实物盘点和向有关单位和个人所做的查询核对。它包括货币资金、往来款项和实物财产三方面。其中对实物财产的清查，是在盘点的基础上对部分实物的质量和使用功能等进行估价，目的是确定实际价值，以调整帐面数额。财产清查是企业内部一项常规性的财务管理工作，可以定期的进行，如月末、季末的物资盘点。年终决算的财务清查。也可以不定期根据需要而进行，其作用是保护企业的财产实物与价值形态的完好。

总之，清产核资和财产清查都是静态的评估资产的价值。资产评估有新的内涵。当前在商品经济模式和市场经济体制下，企业所拥有的财产成为经营活动中能创造新价值的资产。评估资产的价值应考虑其特殊的商品性，不能只是对其实物量和实物状态的估价，还要对资产运用的效果进行估价。具体反映效果的指标就是资产创造的新价值即利润。同时还应考虑资产随时间的推移而发生的价值增殖，即时间价值。这是一种动态的评估。

二、企业资产评估的性质

企业资产评估是一项以企业内外条件的密切配合为前提，以资产审查和评价是否准确可靠来衡量其工作成效的智能专业化的社会服务事业。

企业资产评估这一社会服务事业与我们常见的服务事业有着明显的不同，它提供的是看不见、摸不着的商品，是以资产评估人员丰富的知识和经验为基础的，为推动产权合理

流动、提高企业素质和经济效益服务。

资产评估机构为企业提供资产评估服务，需要企业方的密切配合。在评估过程中，企业方要如实地提供真实情况和自己所掌握的资料；评估人员则应本着高度负责的精神，深入地进行调查研究。企业的干部和评估人员之间，要推心置腹，以诚相见，为弄清企业家底，准确评估资产、改善企业素质、提高经济效益而共同努力。评定资产的数量、质量、价格时，在分析企业存在的问题及其原因和提出资产评估报告的过程中，评估人员应该发挥主要作用，并对所提出的资产评估报告的有效性负主要责任；企业的领导人必须认识到：评估人员所提出的资产评估报告是否真实可靠，与企业提供的资料、实物、信息等实际情况有直接关系，企业资产评估来不得半点虚假和空谈，资产价值的真实程度是衡量这一工作成效的根本标准。

三、企业资产评估的分类

现代企业是一个复杂的系统，因此，企业资产评估的内容十分丰富。从不同的角度，可把资产评估划分为许多种类。如图 1-1 所示。

（一）按评估的内容分类

按照评估的内容，企业资产评估可分为单项资产评估和综合资产评估。

单项资产评估的对象是某一单项资产，如企业的某一幢厂房、建筑物，某一台炉、窑、机器设备等。对这类资产的评估既应考虑有形磨损，又应考虑无形磨损；既要静态评估，又要动态评估。要联系整体经营活动中的作用评价单项资产的价值，如目前一些合资经营、股份经营的企业，需要

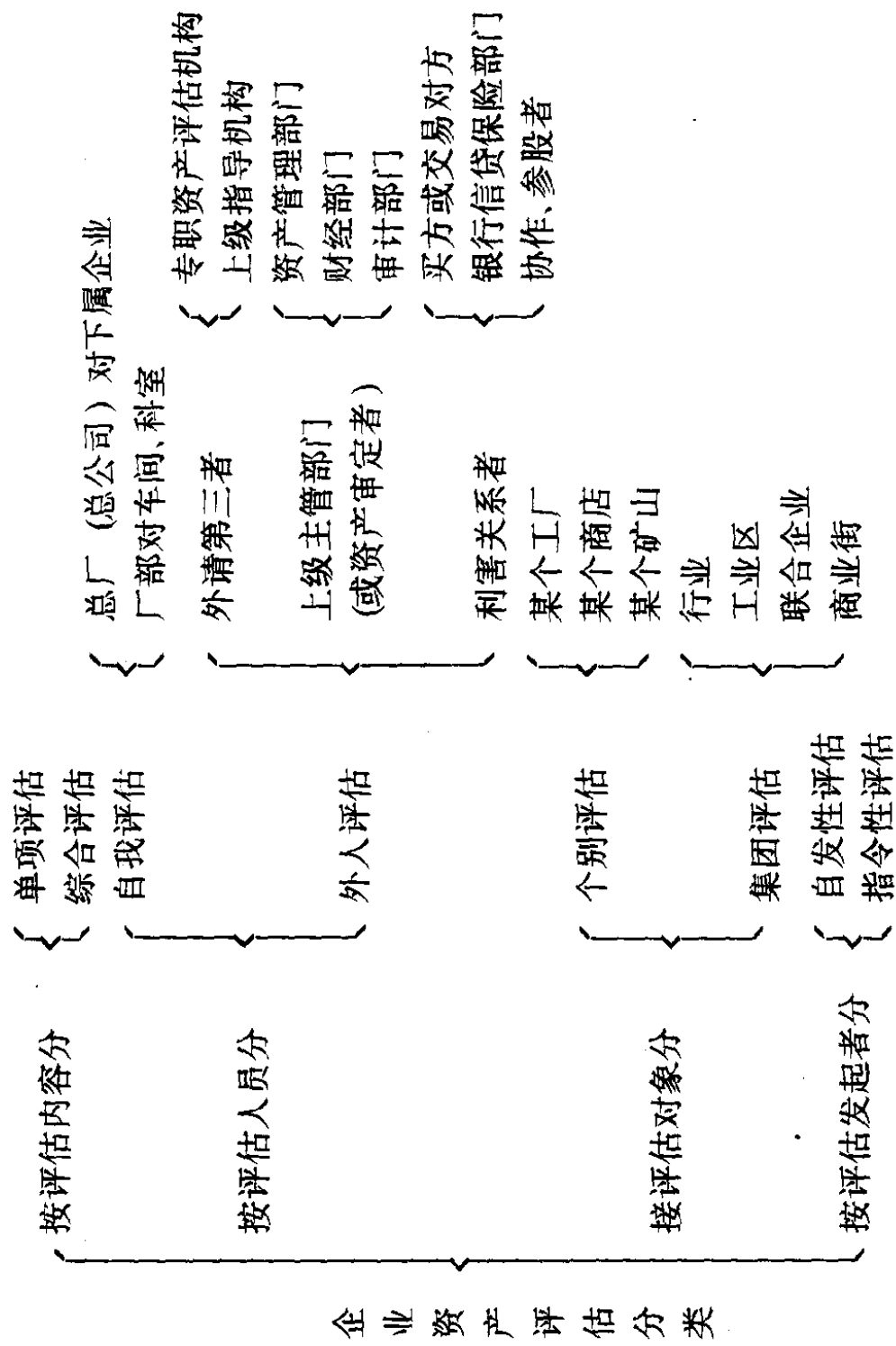


图 1-1 企业资产评估分类图

融资租赁部分财产或财产折股，所进行的多是单项资产评估。

综合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（固定资产、流动资产和专项资产）和无形资产（能给企业带来利润的信誉、商标、专利、诀窍等），综合评估实际是对企业经营活动中全部资产综合运用效果的评估，如当前推行的各种经营责任制进行的资产评估。

（二）按评估的人员分类

根据由谁来评估这个主体，企业资产评估可划分为自我评估和外人评估两种。

自我评估，是企业自己为自己的资产进行评估。大企业专业管理人员和工程技术人员较多，职能部门也比较健全，有条件组成专门的自我评估组织，按照一定的要求评估自己的资产，还有的企业，由于种种原因，不希望或者是不允许外界人士了解企业的内情，也只好搞自我评估。自我评估的优点是：企业内部的专家和人员熟悉本企业的资产情况以及传统习惯，可以在短时间内做出评估，也容易发现问题的症结，所提出的评估方案也比较符合实际情况，而且节约开支，不必另付评估费。自我评估大多采用单项评估，用于解决自己力所能及的问题。但也有缺点：长期在一个企业工作的专家，信息来源有限，容易受企业各方面的影响，看问题容易带有偏见或局限性，不易做出客观的结论。

外人评估，是企业外部派人为企业的资产进行评估。一般由中、小企业聘请资产评估机构的专业人员进行。中、小企业规模不大，一般缺少专业管理人员和技术人员。外部资产评估由企业自愿申请。外部资产评估又可以分成第三者评估和关系者评估。第三者评估是指由与企业毫无利害关系的

资产管理顾问或资产评估机构的专业组进行评估。关系者评估指的是总公司对分公司、公司对所属企业、公司或企业对外协工厂、开户银行对有关企业所进行的评估。对大部分中小企业来说，请“局外人”（即第三者）来企业评估，并与厂内知情者密切配合，效果比自我评估要好。这是因为：中小企业的管理人员水平有限，需要外界力量的扶持。即使是一些业务能力较强的企业领导，因终年忙于事务，以及他们所处地位的局限性，对于资产评估的方法和要求，不能很好地研究、应用，有必要争取外部的帮助。

本企业领导对自己企业的资产及资产管理中的问题常常会熟视无睹，即使了解症状，也往往对病症的严重性及其症结所在缺乏足够的认识，这就是所谓“不识庐山真面目，只缘身在此山中”。而“局外人”，没有框框，容易看出问题，找准原因，做出正确的结论。

企业的工作人员，即使能力很强，因受到本企业传统的作法和习惯势力以及人与人之间的关系等影响，往往不能客观地公正地评估和看待问题，而从企业外部请来的资产评估人员作为“局外人”，站在第三者的公正立场上，根据科学测定的数据和现值评定，易于被资产的卖方和买方接受，有利于较快地解决企业资产中有争议的难题。

（三）按评估的对象分类

企业资产评估也可分类为个别评估和集团评估。

个别评估，是指对一个企业单位进行的资产评估。如对工厂、商店、银行、矿山等某一个单位的资产评估都属于个别评估的性质。

集团评估，是以企业集团资产为对象，它包括行业评估、商业街评估、工业区评估、对省市地区工商业的评估、