

资产评估原理与实务

罗生宝 主编

冷文良 朱焱山 副主编

龍 門 書 局

资产评估原理与实务

罗生宝 主编

冷文良 朱焱山 副主编



中财 B0033973

龍門書局

1994

(京)新登字 306 号

内 容 简 介

本书汇集了近年来迅速发展的资产评估事业的研究成果和实际操作方法;根据改革后新的财务会计制度,介绍了资产评估的基本原理与实务,包括流动资产、固定资产、对外投资、无形资产、资源性资产和整体资产的评估,以及资产评估的会计处理,并附有实际操作案例。本书具有理论性强、务实、通俗易懂的特点。

本书可供国有资产管理与评估、财会、财税、金融、投资、管理等专业的教师、学生和有关行业的操作人员参考。

资产评估原理与实务

罗生宝 主编
冷文良 朱焱山 副主编
责任编辑 王 军 牛海卫

福 州 书 局 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

中国科学院印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

*

1994 年 9 月第 一 版 开本:850×1168 1/32

1994 年 9 月第一次印刷 印张:10 7/8

印数:1-10 000 字数:300 000

ISBN 7-80111-033-1/F·2

定价:12.00 元

序

《资产评估原理与实务》一书现在正式出版发行了,这是值得庆幸的一件好事。

党的第十四次全国代表大会确立了我国社会主义市场经济体制这一目标模式,党的十四届三中全会的决定又勾画出了这个新体制的基本框架。我国的经济体制改革不仅有了明确的奋斗目标,而且有了清晰的发展蓝图和正确的行动纲领。为了完成经济体制模式的转换,我们必须以建立新的社会主义产权制度为突破口,完成“转机建制”的历史使命。我们还必须加速包括产权市场在内的社会主义市场体系的建立、发育和完善。作为对资产及其权益的现时价值进行科学和合理的量化的资产评估工作,则是产权管理和产权交易的基础与前提。因而,与现代市场经济相伴生的资产评估制度的建立与施行,便成为发展社会主义市场经济不可或缺的一项重大任务。

80年代中期以后,全国部分省市相继开展了资产评估的探索和实践。在此基础上,国务院于1991年11月16日正式颁布了《国有资产评估管理办法》,继而国家国有资产管理局在1992年8月18日又颁发了《国有资产评估管理条例施行细则》。至此,资产评估工作便具备了最基本的法定规范。为了宣传和普及国有资产管理 and 资产评估的知识,进行专业理论建设,并培训有关专业人员,近几年来相继出版了一些有关资产评估的书籍,这对促进资产评估事业的发展起到了很好的作用。

然而,社会主义市场经济是一种史无前例的新生事物,资产评估制度的建立和施行也尚处在发展的初期阶段。人们的产权意识还比较淡薄,对资产评估也比较陌生。资产业务,即与资产有关的经济行为,如股份经营、企业联合、中外合资经营、企业兼并、产权

转让、破产清算、抵押贷款、经济担保、资产纳税、企业经营评价等，也只是在近些年才逐渐活跃起来的。资产评估工作起步时间不长，评估管理和评估操作的经验还有待于积累和总结，有关的理论研究也有待于深化。随着新财会制度的实行，早期出版的那些评估书籍，在资产分类、某些评估内容的组合及分量的变化等方面，也亟待更新。正是基于这种形势的需要，这本书的问世，应当说是令人高兴的。

概括起来讲，我认为这本书大体有以下几个重要特点：

首先，它具有强烈的时代气息。本书以社会主义市场经济体制为其制度前提，努力体现社会主义市场经济及其产权制度和现代企业制度对资产及其权益进行科学和合理的量化的要求。

第二，其内容体系有了重大创新。本书依据我国新的企业财会制度，按新的资产分类对资产评估作了重大调整。在各类资产评估的内容结构和重点上，也分别进行了新的组合和安排。这不仅使资产评估工作同新财会制度保持了一致性，而且使之更加贴近国际惯例。全书大体分为资产评估的基本原理、评估管理、评估操作和附录。这种构架不仅使原理与实务相对集中，而且更符合评估管理与业务操作相分离的评估工作体制的精神。

第三，在理论探索和经验总结上进行了大胆尝试。本书在资产评估理论上有了一定的拓展和深化，不仅能坚持以马克思主义经济理论为基础，而且吸取了产权经济学的合理成分，借助了一般评价学的基本原理。在书中，对经济比较发达、国有资产管理比较扎实、资产评估工作发展迅速的江苏省的有关经验，作了适当反映和概括，从而使理论较好地联系实际。这也可以说是本书的一个具体特色。

最后，本书是一个具有较高专业素质的编著者集体的智慧结晶。

总之，我认为这本书不失为一本质量较高的资产评估专业读本，因而我愿热心地推荐给广大读者。

然而，任何事物都很难是白璧无瑕的。这本书的编写出版在时

间上有点急促,难免在内容、体例、文风等方面还留有某些罅隙。我衷心祝贺《资产评估原理与实务》的诞生,也希望编著者们继续对它再加以锤炼,使之臻于完善。

钱若瑟

1994年7月

前 言

为适应社会主义市场经济新体制和我国资产评估事业发展的需要,中南财经大学工业经济系与江苏省国有资产管理局志诚合作,组织编写了这本主要供专业教育和在职人员培训使用的《资产评估原理与实务》。编书的基本指导思想是,以新体制作为制度前提,以《国有资产评估管理办法》为基本法定规范,按新财会制度的有关精神探索新的内容体系。在具体编写上,本书以资产评估的基本原理为指导,除集中介绍资产评估的组织管理工作外,着重阐明资产评估的基本方法、分类评估与整体评估等实务问题。

本书由罗生宝担任主编,冷文良、朱焱山担任副主编。撰稿人分别为:第一、三、四章,罗生宝;第二、五、九、十章,朱焱山;第六章,罗生宝、冯泽峰;第七、十二章,夏成才;第八章,姚翠容;第十一章,夏晓建。全书由朱焱山初纂,由罗生宝总纂、定稿,由李晓丹主审。

本书是在中南财经大学工业经济系和江苏省国有资产管理局的直接领导下组织编写的。江苏省国有资产管理局印雄文副局长对本书的编写给予了大力支持和具体指导。中南财经大学工业经济系工业经济研究室的领导和同事对本书的编写、出版给予了多方面的支持和帮助,系办公室、资料室的有关同志和江苏省国有资产管理局的罗宪许同志,为本书的编写进行了大量的工作。在此,特向他们表示衷心的感谢。对于龙门书局的领导及有关同志所给予的热情而具体的帮助,也一并深表谢忱。

本书在编写过程中,我们参考和吸收了大量有关的研究成果与资料,因篇幅所限不一一列注,特向有关作者致谢。

因编写较为急促,加之水平所限,本书疏漏不足之处在所难免,敬请读者海涵,并恳请同行指正。

作者
1994年7月

目 录

序	(i)
前 言	(v)
第一章 导论	(1)
第一节 资产与产权概说	(1)
第二节 资产评估的缘起及在我国的沿革	(11)
第三节 资产评估的基本要素与理论基础	(17)
第二章 资产评估的功能与原则	(26)
第一节 资产评估的功能和意义	(26)
第二节 资产评估的任务和范围	(31)
第三节 资产评估的基本原则	(34)
第三章 资产评估的组织管理	(37)
第一节 资产评估管理体制	(37)
第二节 资产评估管理机构的职能和工作内容	(40)
第三节 对资产评估机构及其人员的管理	(42)
第四章 资产评估的工作程序	(52)
第一节 资产评估的程序管理	(52)
第二节 资产评估的运作过程	(55)
第三节 资产评估结果纠纷的处理	(70)
第五章 资产评估的价值标准与基本方法	(74)
第一节 资产评估的价值标准	(74)
第二节 重置成本法	(76)
第三节 收益现值法	(83)
第四节 现行市价法	(88)
第五节 清算价格法	(91)
第六章 固定资产的评估	(93)
第一节 固定资产评估的特点和步骤	(93)
第二节 机器设备的评估	(101)

第三节	房地产的评估	(117)
第四节	在建工程的评估	(132)
第七章	流动资产的评估	(135)
第一节	流动资产评估的特点及步骤	(135)
第二节	存货的评估	(142)
第三节	现金、存款、应收及预付款项的评估	(153)
第八章	对外投资的评估	(159)
第一节	对外投资的含义、分类与评估特点	(159)
第二节	实投资产长期投资评估	(164)
第三节	证券资产长期投资评估	(168)
第九章	无形资产的评估	(187)
第一节	无形资产评估的特征及内容	(187)
第二节	影响无形资产评估价值的因素	(192)
第三节	无形资产的评估方法	(194)
第十章	资源性资产的评估	(200)
第一节	资源性资产的特性与评估原则	(200)
第二节	资源性资产的价格构成和评估方法	(203)
第三节	资源性资产分类评估	(208)
第十一章	整体资产的评估	(218)
第一节	整体资产评估及其特点	(218)
第二节	整体资产评估的方法和程序	(220)
第三节	整体资产评估的收益现值法	(222)
第四节	企业整体评估案例	(238)
第十二章	资产评估的会计处理	(246)
第一节	资产清查结果的会计处理	(246)
第二节	资产评估结果的会计处理	(252)
第三节	资产处置的会计处理	(258)
附 录		(271)
I.	国有资产评估管理办法	(271)
II.	国有资产评估管理办法施行细则	(277)
III.	复利系数公式和复利系数表	(291)

第一章 导 论

本章介绍我国实行资产评估制度的背景，着重阐明资产评估的制度前提和理论基础，并简要说明资产评估理论所研究的问题。

第一节 资产与产权概说

商品售价的估定在历史上早已有之，而资产评估则是现代资本主义的产物。资产评估制度化是市场经济条件下产权制度所要求的。因此，首先要对产权制度有初步的了解。为了认识产权制度，有必要先把握与之密切相关的资产和产权的定义。

一、资 产

所谓资产，一般是指依法归属于特定主体所有，并能由其自主支配使用，乃至能为之带来收益的财产。这是广义的资产含义，即资产是财产的同义语。然而，只有投入生产经营活动的那一部分财产，才能发生价值增值。故而，经营性的财产相对于广义的资产称为狭义的资产，其价值的货币表现称为资金。我国《企业会计准则》对企业资产的定义是：“资产是企业拥有或者控制的能以货币计量的经济资源，包括各种财产、债权和其他权利。”

资产是一个集合性概念。广义的资产包括经营性资产，即商用性资产，还包括非经营性资产。就经营性资产而言，可按不同的标志特征作如下的分类：

（一）资产的空间位置

根据资产能否改变空间位置，可将其分为动产和不动产。所

谓动产，系指能够自由移动而不会改变其性质与形态的资产，如机器设备、运输工具、原材料、现金、有价证券等。不动产是相对于动产而言的，是不能移动的资产，否则就会引起其性质和形状的改变，如土地、建筑物与构筑物及其附着物。这里的“附着物”是指与前者构成统一整体的树木、水暖电路设施等。

(二) 资产的存在形态和价值转移

根据资产的存在形态和价值转移特点，可将其分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产等几大类。这种分类，对应于我国企业财务会的法定规范。

1. 流动资产 流动资产是指可以在一年或者超过一年的一个营业周期内变现或者耗用的资产，包括现金及各种存款、短期投资、应收及预付款项、存货等。其中，短期投资是指各种能够随时变现、持有时间不超过一年的有价证券以及不超过一年的其他投资；应收及预付款项包括应收票据、应收帐款、其他应收款、预付货款、待摊费用等；存货是指企业在生产经营过程中为销售或者耗用而储存的各种资产，包括商品、产成品、半成品、在产品以及各类材料、燃料、包装物、低值易耗品等。

2. 长期投资 长期投资是指不准备在一年内变现的投资，包括股票投资、债券投资和其他投资。不过，一年内到期的长期投资、股票和长期债券的变现收入、其他长期投资的收回或变现的资产，则应分别视为流动资产、固定资产或无形资产。

广义的长期投资资产，是泛指以资金、实物或无形资产投入经营性项目，以期在较长时期内不断获取投资报酬的各种资产的总称。狭义的长期投资资产，只是指对外投资并在较长期限内以股息、红利、利息、使用费等形式获取投资报酬的资产。其中，以货币资金购入的股票、债券等有价证券，称作资本证券。货币、有价证券和由出资者形成的权利，又总称为金融性资产。凡投资期超过一年但又非永久性的长期投资，属于有限期长期投资；若一旦投入，除可依法转让之外不得以任何方式抽回的长期投资，如

认股投资，叫做永久性长期投资。

3. 固定资产 固定资产是指使用年限在一年以上，单位价值在规定标准以上，并在使用过程中保持原来物质形态的资产，包括房屋及建设物、机器设备、运输设备、工具器具等。按国家的现行规定，一般固定资产的价值标准为：工交企业分别不同类型分别为1000元、1500元、2000元以上；商贸、金融企业分别不同情况为1000元和1500元以上；行政事业单位为500元以上。

固定资产可按经营用固定资产、非经营用固定资产、租出固定资产、未使用固定资产、不需要固定资产、融资性租入固定资产和土地进行分类。其中，融资性租入固定资产，是指企业为了生产经营活动的需要，向出租方按合同购买价格、以“租金”分期付款、清账后所有权归融资租入方的一类固定资产。作为固定资产的土地，是指由企业单位合法占用，已经估价并单独入帐管理的土地资产。

根据国家的规定，属于固定资产类的还有“在建工程支出”，即为购建固定资产或对固定资产进行技术改造，在固定资产交付使用以前而发生的支出，包括工程用设备、材料等专用物资，预付的工程价款，未完工程支出等。这类资产要在“在建工程”科目进行反映和作账务处理，并要在资产负债表中的“固定资产”类下单列项目反映。

4. 无形资产 无形资产是指企业长期使用而没有实物形态的资产，包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、商誉等。无形资产是无形固定资产的习惯简称，是相对于有形固定资产而言的。这类资产虽然不具有实物形态，但它们能在企业的生产经营中持续发挥特有的作用，而为其所有者和使用 者提供某种权利乃至特权，并为他们带来特别的收益。因而，它们是一种具有特殊经济价值的资产。

无形资产可以分为可确指的和不可确指的两种。可确指无形资产又叫可辨认无形资产，是那些有足够证据和用恰当方法可以确认、并可脱离企业实体而单独存在的无形资产，如专利权、版

权、特许权、商标权、租赁权、商号、服务标记等。可确指无形资产包括知识产权、对物产权和专有技术 3 个方面的无形资产,而且又分外部购入的和内部开发的两种情况。不可确指的无形资产又叫不可辨认的无形资产,是指无特定证据对之确认和难以用通常方法确认的,一般是由若干经济的和非经济的因素综合作用形成的,很难脱离企业实体单独存在的无形资产,如商誉、继续经营的价值等。

按无形资产的时效性,还可将其分为有限期无形资产和无限期无形资产两种。有无时效性,包括无形资产的法定期限的有无和获利期限的有无两个相互关联的方面。对有限期无形资产和无限期无形资产,美国执业会计师协会(AICPA)所属会计程序委员会分别称为 A 类无形资产和 B 类无形资产。A 类无形资产,是指由于法律、法规、契约或其本身特性所规定,具有一定存续期限的无形资产,如专利权、版权、商标权、租赁权、有限期特许权等。只有在有效期内,这些无形资产的所有者和受权者的权益才受到法律和其他手段的保护,过期便失效。B 类无形资产,是指在形成或获得时并未规定或无法确定其存续期限的无形资产,如商誉、继续经营价值、永久特许权、秘方、技术诀窍(技术秘密)、公式等,它们将长久地为所有者或受权者专有,并受到法律保护。

5. 递延资产 递延资产是指不能全部计入当年损益,应当在以后年度内分期摊销的各项费用,包括开办费、固定资产大修理支出、租入固定资产改良支出以及摊销期在一年以上的其他待摊费用。

开办费是指企业在筹建期内,除应计入有关财产物资项目的费用之外所实际发生的各项费用,如企业筹办期间发生的人员工资、办公费、印刷费、差旅费、职工培训费、法律费用、注册登记费以及不计入固定资产和无形资产购建成本的汇兑损益、利息支出等。开办费实际上包括企业设立之前的筹备费和企业设立之后至开业经营之前的开办费两部分。

递延资产实质上也是一种待摊费用。它与流动资产中的“待摊费用”不同之处在于，“待摊费用”属于短期待摊费用，其受益期限在一年之内，是按月逐月摊销的；递延资产则属于长期待摊费用，其受益期为若干年，应按年逐年摊销。按我国有关制度，开办费的摊销期由企业自行规定，但期限不得低于5年；固定资产大修理支出，应在大修理间隔期内分期平均摊销；租入固定资产改良支出，应当在租赁期内平均摊销；其他递延资产，应在一定期限内按照费用项目的受益期限分期平均摊销。

6. 其他资产 其他资产是指除以上各类项目以外的资产，包括特准储备物资、银行冻结存款、冻结物资、涉及诉讼中的财产等。所谓特准储备物资，是指具有专门用途但不参加生产经营的经国家批准储备的特种物资。

（三）资产的生成特点

根据资产的生成特点不同，可将其分为资源性资产和非资源性资产。所谓资源性资产，是指归属于特定主体并由其排他性地所有的自然资源；与之相对应的资产，则为非资源性资产。

自然资源是自然界中非人为形成的，可为人类开发利用而进入社会生产过程并影响劳动生产率的各种自然要素。诸如土地资源、森林资源、草原资源、大气资源、水资源、海洋资源、野生生物资源、能源资源、矿藏资源、天然旅游资源等，都是资源性资产。自然资源原本是自然生成的，但是一旦被视作资源，都不同程度地因被发现、勘察、探测、开发、利用、治理、保护而经过了人类劳动的过滤。

自然资源与自然环境具有密不可分性，是自然环境的重要组成部分。由于它们是人类生存的自然物质基础，是社会生产过程和社会生活不可缺少的自然物质要素，是社会财富的天赋源泉，不仅具有宝贵的使用价值，还因其独占性、稀缺性、可流转性和可交易性，以及丰饶度、地理位置、开发条件、劳动积累不同，在市场经济条件下，它们必然具有不同的交换价值。总之，自然资

源是一种特殊宝贵的社会财富和所有者的重要资产。

自然资源的宝贵性和对国民经济的直接制约作用，以及我国社会主义经济制度的本质，决定了我国的自然资源主要归为国有。《中华人民共和国宪法》明文规定：“矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源都属于国家所有”，由法律规定属于集体所有的部分除外；“城市的土地属于国家所有”，农村和城市郊区的土地除由法律规定属于集体所有的之外，其余的归国家所有。国家《矿产资源法》也明确规定：“矿产资源属国家所有；地表或者地下的矿产资源的国家所有权，不因其所依附的土地的所有权或者使用权的不同而改变。”

（四）资产的所有主体

根据资产的所有主体不同，可将其分为国有资产和非国有资产两大类，或按公有资产和私有资产、本国资产和外国资产分类。其中，公有资产包括境内外的国有资产与集体资产。

所谓国有资产，是指依法归全国人民所有，并由政府直接行使其所有者权能，能为国家提供未来经济效益和社会效益的各种资产。本书介绍的资产评估，主要对象就是国有资产，并主要采取国家的法定资产分类法。

二、产 权

任何资产总是要划归一定所有者的。资产所有者对其资产、受托者和代理人因经营使用其资产而依法享有的权力和利益，称为产权。

关于产权，人们有不同的理解，主要可概括为以下几种：

一种观点认为，产权就是对财产的所有权，如认为国有产权就是指国家对国有资产的所有权。所有权是所有者对其财产依法享有的占有权、使用权、收益权和处分权的总和。在市场经济条件下，由于投资方式的演化和资产的有条件（有偿与有期限）的

让渡，产权不仅表现为对物的所有权，即物权，由此又衍生出债权和股权。物权和股权都是直接由所有者占有与实现的，故而都属于绝对权。债权的资产所有权虽然不变，但必须有债务人乃至中介者共同实现，故而称为相对权。产权不仅指所有者享有的物权、股权这类绝对权，还包括债权这种相对权。于是，产权可定义为财产所有权和债权的总称，是法定主体对其财产所持有的占有、使用、收益和处置的权能，以及请求债务人履行债务的权能。

另一种观点将产权看作是企业法人产权，即企业财产所有权。其理由是，企业作为法人，其基本条件之一是有一定的自有资本金，经营的结果又会形成企业的积累，这些都是企业的资产，企业对其拥有产权。

再一种观点认为，国有经济的企业资本金所有权是国家的，企业产权实际只是对国有资产的经营使用权、直接占有权。既然企业资产所有权是不容置疑的，国有经济实行所有权与经营权“两权分离”的改革，焦点在于使企业依法享有充分的资产经营权。如果说，企业必须具有独立产权才能成为法人企业，才能成为市场经济的主体，那么，所谓产权就是指国有资产的经营权。

还有一种观点，是将产权区分为广义和狭义两个口径。所谓广义产权，是指包括资产所有权和资产经营权在内的二者的总称。所谓狭义产权，是单指资产所有权或单指资产经营权。

作者认为，最后一种观点较为合适，这与国际通行看法也是一致的。西方国家对产权的观点也有不同的见解，但其主要观点是将产权视为所有权和控制权这两个基本方面。他们对“控制权”的定义是：资产所有者委托或转授给代理者的那种在可选择限度内使用资产的决策权。很显然，其所谓“控制权”，就相当于我们所说的资产经营权。

资产所有权是产权形成的基础，产权则是资产所有权在商品经济、特别是现代市场经济条件下的一种发展和扩张。产权以承认和保护资产所有者的权益为前提，包含和实现着资产所有权的各项权能。它不但包容了所有权的4项权能，还增加了所有者对