



# 清产核资与资产评估

徐兴恩 编著

北京经济学院出版社

(京)新登字 211 号

图书在版编目(CIP)数据

清产核资与资产评估/徐兴恩编著. 北京:北京经济学院出版社,1994.5

ISBN 7-5638-0450-1

I. 清… II. 徐… III. ①清产核资②资产评估—概论 IV. F123.17

中国版本图书馆 CIP 数据核字(94)第 03565 号



北京经济学院出版社出版

(北京市朝阳区红庙)

北京怀柔新华印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

787×1092 毫米 32 开本 8.625 印张 193 千字

1994 年 5 月第 1 版 1994 年 5 月第 1 版第 1 次印刷

印数:00 001—7000

定价:6.50 元

# 序

## (代前言)

清产核资是加强国有资产产权管理的基础工作,是建立社会主义市场经济相适应的企业财产制度,它为企业明确国有资产占用情况,核定国有资本金的定量,建立国有资产管理体  
系和管理方法奠定坚实的基础。

资产评估对于优化国有资产管理,促进国有资产的保值增值,以及坚持改革开放,吸引外资都具有极为现实的意义。

作者在调查研究的基础上系统地阐述了资产评估的理论  
与基本方法,并用大量实例加以说明,增加了核资评估结果会  
计处理方法的内容。本书论述全面,方法可行,操作具体,对  
企业开展清产核资工作有一定实用价值。兹略以数语,以作为  
序。

王又庄  
1994年2月

# 目 录

## 序(代前言)

## 上篇 清产核资

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| 第一章 清产核资概述.....                  | (1)  |
| 第一节 清产核资的意义.....                 | (1)  |
| 第二节 清产核资的任务和内容.....              | (3)  |
| 第三节 本次清产核资工作的特点、<br>部署与组织领导..... | (5)  |
| 第二章 资产清查与所有权界定.....              | (9)  |
| 第一节 资产清查.....                    | (9)  |
| 第二节 所有权界定 .....                  | (21) |
| 第三章 资产价值重估 .....                 | (30) |
| 第一节 资产价值重估的内涵与意义 .....           | (30) |
| 第二节 资产价值重估的范围与原则 .....           | (31) |
| 第三节 资产价值重估的程序与方法 .....           | (33) |
| 第四章 资金核实、产权登记与清产核资报表.....        | (39) |
| 第一节 资金核实 .....                   | (39) |
| 第二节 产权登记 .....                   | (43) |
| 第三节 清产核资报表 .....                 | (52) |

## 下篇 资产评估

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 第五章 资产评估概述 .....                | (64)  |
| 第一节 资产评估的内涵 .....               | (64)  |
| 第二节 资产评估的意义 .....               | (68)  |
| 第三节 资产评估应遵循的原则 .....            | (72)  |
| 第六章 资产评估的相关理论 .....             | (75)  |
| 第一节 资产计量理论要点 .....              | (75)  |
| 第二节 资本保全理论要点 .....              | (85)  |
| 第三节 物价变动会计理论要点 .....            | (91)  |
| 第七章 资产评估的组织管理 .....             | (112) |
| 第一节 资产评估工作的主管部门<br>及其管理权限 ..... | (112) |
| 第二节 资产评估的机构管理 .....             | (113) |
| 第三节 资产评估的收费管理 .....             | (116) |
| 第四节 资产评估的法律责任 .....             | (118) |
| 第八章 资产评估的基本程序 .....             | (121) |
| 第一节 申请立项 .....                  | (121) |
| 第二节 资产清查与评定估算 .....             | (124) |
| 第三节 验证确认 .....                  | (128) |
| 第九章 资产评估的基本方法 .....             | (131) |
| 第一节 资产评估的基本方法 .....             | (131) |
| 第二节 固定资产的评估 .....               | (144) |
| 第三节 房地产的评估 .....                | (152) |
| 第四节 流动资产的评估 .....               | (159) |
| 第五节 无形资产的评估 .....               | (165) |

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 第六节 整体资产的评估 .....         | (171) |
| 第十章 资产评估实例 .....          | (177) |
| 实例一:对××木工机械厂机械设备的评估 ..... | (177) |
| 实例二:对LY肉类联合加工厂的资产评估 ..... | (179) |
| 实例三:对HNI饭店的资产评估 .....     | (200) |
| 附录                        |       |
| 一、清产核资与资产评估的有关会计处理 .....  | (222) |
| 二、《清产核资办法》(扩大试点用) .....   | (225) |
| 三、《清产核资资产价值重估实施细则》 .....  | (239) |
| 四、《国有资产评估管理办法》 .....      | (244) |
| 五、《国有资产评估管理办法实施细则》 .....  | (250) |
| 主要参考文献 .....              | (266) |
| 后记 .....                  | (267) |

## 上篇 清产核资

---

### 第一章 清产核资概述

清产核资工作是深化经济改革和加强经济管理的一项重要基础性工作,对实现改革与发展的目标具有重要作用。本章主要阐述清产核资的意义、任务、内容以及本次清产核资的特点、部署与组织领导等。

#### 第一节 清产核资的意义

##### 一、何谓清产核资

所谓清产核资,是“清查资产、核实国家资金、摸清国有资产‘家底’工作”的简称。作为一项政策性很强的基础工作,清产核资涉及国民经济中有关全民所有制经济各个领域和各个环节,其目的在于:摸清国有资产“家底”,解决国有资产状况不清的问题;加强国有资产管理,解决国有资产管理混乱、闲置浪费和被侵占流失的问题;理顺国有资产产

权关系，为逐步建立与社会主义市场经济相适应的国有资产管理体制和管理方法打好基础。

## 二、清产核资的意义

党中央、国务院和“人大”（中华人民共和国全国人民代表大会的简称）对这次清产核资工作极为重视，先后作出了一系列的决定和指示。1989年11月9日，党的十三届五中全会通过了《中共中央关于进一步治理整顿和深化改革的决定》，其中指出：“所有机关、团体和事业单位都要抓好‘双增双节’工作，认真进行清产核资……。”1990年7月2日国发[1990]38号文要求“在全国范围内有计划地开展清查资产、核实国家资金、摸清国有资产‘家底’的工作”。1990年12月30日，党的十三届七中全会把清产核资工作列入《中共中央关于制定国民经济和社会发展十年规划和“八五”计划的建议》中去。1991年4月9日，七届人大四次会议把清产核资工作列入《中华人民共和国国民经济和社会发展十年规划和第八个五年计划纲要》中，要求“加强国有资产管理，在全国范围内抓紧开展清产核资工作”。

从上述党中央、国务院和“人大”的决定、指示中可以看出，清产核资工作对于加强国有资产管理，深化经济体制改革，促进国民经济发展，都具有十分重要的现实意义。具体表现在：

第一，有利于解决国有资产管理中存在的一些较为严重的问题。如：

1. 国有资产状况不清和资产管理混乱的问题；
2. 国有资产权益受到严重损害的问题；
3. 因通货膨胀等原因造成的资产帐面价值与其实际价值严重背离的问题；

4. 现有生产要素难以合理流动和优化组合,致使国有资产使用效益低下的问题;等等。

第二,有利于摸清国情国力,为宏观决策提供依据。在清产核资中,通过对企业单位占用的国有资产进行全面清查,就能够准确掌握国有资产的数量、分布、结构等情况,做到以现有国力为依据,科学、合理地制定国民经济和社会发展规划,研究切实可行的产业政策,合理规划生产力布局和配置生产要素,从而使宏观上的一系列决策建立在可靠的基础之上。

第三,有利于深化改革,为逐步建立与社会主义市场经济相适应的国有资产管理体制和管理方法奠定基础。

由于产权制度改革滞后,在企业改革上既存在企业经营自主权不足、活力不够的问题,又存在所有权管理弱化的问题。解决这些问题的关键在于理顺产权关系,促进企业转换经营机制。而理顺产权关系的前提便是核实国有资产价值总量,核定国有资本金。可见,清产核资是深化改革所无法回避的一项基础性工作。

此外,清产核资还有利于解决经济生活中一些深层次的矛盾和问题,如经营管理、分配体制、经济结构问题等。

## 第二节 清产核资的任务和内容

### 一、清产核资的任务

行政事业单位清产核资的任务主要是:进行财产清查登记、财产价值的确定和所有权的必要界定。企业清产核资的任务主要是:彻底清查资产,界定资产所有权,重估资产价

值，核实国家资金占用量，完善国有资产产权登记和建立严格的管理制度，确立国有资产产权管理关系，促进新的国有资产管理体制和管理方法的建立与健全。

通过清产核资要达到的具体目标是：

第一，国有资产“家底”清楚，做到帐实、帐帐相符；

第二，资产所有权界定明确，把应归国有的资产纳入国有资产管理的范围；

第三，资产帐面价值与实际价值基本相符；

第四，国有资产价值总量真实，为按资本金效益与考核企业经营成果提供依据；

第五，推动资产优化组合，促进闲置资产有效利用；

第六，促进各项国有资产基础管理制度的建立与健全，提高国有资产经营使用效益。

## 二、清产核资的内容

这次清产核资，从范围上讲，包括全民所有制企业（含各类公司、银行）、事业单位、国家机关、政党机关、社会团体、军队和武警等，以及上述各企业、单位投资或举办的国内合营、联营、集体和其他企业、单位。重点是清查核实各类企业中的全部国有资产。从内容上讲，这次清产核资主要包括：

第一，清查资产，摸清“家底”；

第二，界定资产所有权，明确国有资产界限；

第三，进行资产价值重估，解决价值不实问题；

第四，核实各种国有资金占用量，进行国有资产产权登记；

第五，建立健全资产交易机制，推动资产的合理流动；

第六，建立健全必要的制度，切实加强国有资产管理。

### 第三节 本次清产核资工作的特点、部署 与组织领导

#### 一、本次清产核资工作的特点

建国以来，在党中央和国务院的直接领导下，我国已进行了4次全国性的清产核资工作。第一次清产核资工作于1951年开始，1952年底结束。其历史背景是：共和国刚刚建立，国家没收了官僚资产阶级的财产归国家所有。为清查这批资产的状况、数量，以便为经济核算制度打下基础，于1951年6月1日，在当时的中财委领导下进行了清产核资工作。第二次清产核资工作于1962年3月开始，当年9月底结束。这次清产核资是在所谓“大跃进”运动结束后，为贯彻中央提出的“调整、巩固、充实、提高”八字方针而进行的。其范围是全民所有制单位的工业生产企业、物资供销企业、商业企业、建设单位、行政事业单位。清查的重点是工商企业的流动资产、库存产品，并核定了资金定额。第三次清产核资工作于1971年开始，1974年结束。其历史背景是：当时我国正处在“文革”之中，无政府主义思潮泛滥，经济工作和企业生产经营遭到严重破坏，企业物资积压浪费严重。此次清产核资的范围是全国各行业包括厂矿企业、基建单位、物资商业、外贸部门、行政事业单位和校办工厂。其目的是：摸清家底，核定资金定额，挖掘潜力，加强经济核算和改善企业管理。第四次清产核资工作于1979年4月开始，1981年4月结束。其历史背景是：“十年文革结束，党的工作重点已转移到社会主义现代化建设上来。其目的是：彻底清查各个单位的现有财产，弄清家底，挖掘现有财产和物资的潜力，加

速物资和资金周转，提高设备利用率，改善企业经营管理水平。清查的对象是国营企业（工业交通、物资、供销、商业）、农林、建设单位、文教卫生、城市公用、科研、行政和集体企业的全部财产。

与上述4次清产核资工作相比较，本次清产核资工作具有以下特点：

第一，本次清产核资工作，是在我国逐步建立社会主义市场经济与深化改革的背景下进行的；

第二，工作目标要求高；

第三，工作内容更加丰富、任务更重；

第四，工作涉及面更广、政策性更强；

第五，清产核资工作的目的多元化；

第六，清产核资工作的客观环境（如经济成份构成等）更为复杂。

凡此种种，都表明：本次清产核资工作，即全国范围内的第五次清产核资工作必须周密布置、精心组织，方可达到预定目的。

## 二、本次清产核资工作的总体部署

党中央、国务院已决定这次清产核资工作在“八五”期间进行，并贯彻“充分准备、统一布署、集中力量、分步实施”的方针。全部工作拟分三个阶段进行：

第一，前期准备和组织试点阶段。前期准备的主要任务是调查研究，拟定方案和办法等。试点阶段又分为两个步骤：

1. 小范围试点。此项工作已在1992年开始，国务院清产核资领导小组选择6户中央企业以及牡丹江、襄樊、佛山三个城市所属的45户地方企业进行小范围试点。

2. 扩大试点。1993年全国参加试点的国有企业9401户，

参加全国行政事业单位财产清查登记的 82.5 万户。1994 年的清产核资工作将继续有重点地进行，企业总数控制在 1 万户左右，暂不全面铺开，以便进一步积累经验，完善办法。

第二，组织发动和全面实施阶段。这个阶段的主要任务是层层建立组织，广泛宣传清产核资工作的意义，组织工作人员业务培训，由中共中央、国务院正式发布《关于在全国范围内进行清产核资的决定》和《清产核资办法》，全面展开清产核资的各项具体工作。此阶段何时开始，应视准备工作和试点情况，结合整个经济工作情况，择机而定。

第三，制度建设和总结验收阶段。这一阶段的主要任务是：核定国有资本金，进行产权登记，建立健全国有资产管理基础制度及进行闲置资产处理和完善资产调配的经常化工作程序，并对各个企事业单位和各地区、各部门的清产核资工作进行检查、验收和进行统计数据汇总分析，并向党中央、国务院报告。

整个清产核资工作，大致用四五年的时间全面完成。

### 三、本次清产核资工作的组织领导

本次清产核资工作，由国务院统一领导。在国务院设立清产核资领导小组，负责领导和组织全国的清产核资工作；在财政部设立“财政部清产核资办公室”，负责具体组织和日常工作。

整个清产核资工作在国务院的直接领导下，按企业、单位的隶属关系分级分系统进行。

各省、自治区、直辖市和计划单列市，以及市（地）以上人民政府均要成立本级政府领导的清产核资领导小组，下设办公室，领导和组织本地区的清产核资工作。

国务院各部门亦应成立清产核资领导小组或设置办公

室，领导和组织本系统的清产核资工作。

各企业、单位也要成立相应的机构，具体组织本企业、本单位的清产核资工作。

▲  
□

## 第二章 资产清查与所有权界定

资产清查是清产核资工作的基础，所有权界定则是清产核资的具体目标之一。本章主要论述资产清查的程序、要求、方法以及所有权界定的意义、原则和方法等内容。

### 第一节 资产清查

#### 一、资产清查的工作程序

资产清查是指对企业、单位拥有或占用的各类资产进行全面的清查、登记，并对各项国有资金和各项债权债务进行全面的清理、核实。搞好资产清查是摸清“家底”的必要手段。

资产清查的工作程序可分为以下几个步骤：

第一，宣传动员，提高认识。

第二，健全组织，培训工作人员。

第三，制订计划，做好准备工作。其中包括：整理好各种帐册、卡片和有关原始凭证；结合企业情况，制订各种表格；检验并校正各种计量器具等。

第四，实地清查，盘点核实。

第五，审查清查结果，分析盈亏原因。

第六，认真总结经验教训，并如实填表申报。

## 二、资产清查的基本要求

这次资产清查工作的基本要求有以下几点：

第一，谁拥有产权，谁负责清查。资产清查阶段，必须明确某一特定资产该由谁来清查。对此，依据的基本原则是“谁拥有产权，谁负责检查”。至于究竟谁拥有产权，这是一个政策性很强的问题，将在下节述及。

第二，全面彻底。所谓全面，就是依据资产清查的要求，将各种资产，包括帐内外、库内外、车间内外、厂（公司、店）内外以及地上地下的资产全部纳入清理的范围，不留死角。所谓彻底，就是在资产清查的各个环节上，包括资产的盘点、确认、分类、核对等，都必须认真对待，不准“留有余地”，私隐财产。

第三，实物盘点与资金核实相结合。在资产清查过程中，要本着帐实结合的原则，以帐面为依据，核实盘点实有资产，查明帐面资产的实物存量和盘盈盘亏数量，对帐外资产结合原始凭证进行核实登记，把实物盘点与核对帐目结合起来。以物对帐，以帐查物，查清资产的来龙去脉和管理状况，对帐物不清的资产要进行追忆、查找，即做到“帐帐相符、帐物相符”，达到国有资产状况明确。

第四，企业、单位自查与主管部门抽查相结合。清查工作以企业、单位自查为主，并结合主管部门清产核资办公室组织企业、单位互查、复查和上级清产核资办公室组织抽查的办法进行。对其间发现的问题，要区分不同情况，及时作出处理。

第五，及时上报有关统计报表。企业、单位要将资产清查结果按照国家统一规定的清产核资统计报表格式及资产目录填报报表，并按规定时间上报主管部门。