

股份制企业运作丛书

股份制企业 资产评估

刘玉平 主编



中国人民大学出版社



中财 B0106915

股份制企业运作丛书

股份制企业资产评估

刘玉平 主编

C039/09

中央财经大学图书馆藏书章

登录号

469562

分类号

F276.6/105

中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

股份制企业资产评估/刘玉平主编.
北京:中国人民大学出版社, 1998
(股份制企业运作丛书)

ISBN 7-300-02829-2/F·872

I. 股…
II. 刘…
III. 股份制-企业-资产评估
IV. F276.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 38303 号

股份制企业运作丛书

股份制企业资产评估

刘玉平 主编

出 版: 中国人民大学出版社
(北京海淀路 157 号 邮编: 100080)
发 行: 新华书店总店北京发行所
印 刷: 北京市丰台区丰华印刷厂

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 13.375
1999 年 1 月第 1 版 1999 年 1 月第 1 次印刷
字数: 332 000

定价: 19.00 元
(图书出现印装问题, 本社负责调换)

前 言

股份制企业资产评估是资产评估业务中的一项重要内容。从资产评估在我国发展的历史考察，有的评估是以独立的单项资产为对象的，如房地产评估、土地评估等；有的评估，或者是大量的评估是以企业为对象的。随着经济体制改革的深入和现代企业制度的建立，股份制企业成为市场经济主体的核心组成部分，涉及到股份制企业的资产评估业务量会越来越大。

1992年11月，世界著名经济学家、诺贝尔经济学奖获得者、美国宾夕法尼亚大学名誉教授劳伦斯·克莱因访华期间，谈到关于中国证券市场应该注意的问题时说：要做好证券评估，特别是上市股票企业的资产评估。有两方面的例子，一是前苏联，由于不知怎样搞资产评估，便急于推行股份制，结果产生混乱，不得不请美国人去重新搞评估；二是日本，虽然日本金融证券对经济发展影响很大，但目前日本经济出现了一些问题，主要是由于对某些证券和房地产价值估值过高，现已产生负的影响，妨碍了经济的发展。中国市场经济发展伊始，就引进了国外资产评估理论，并积极开展资产评估业务。特别是股份制企业资产评估业务量一直很大，占资产评估业务总量的50%以上，虽然现在资产评估业务面有所拓宽，但仍占有相当比重。据统计，1997年，股份制企业改造、上市等评估的业务量在总业务量中所占比重仍高达37.81%。这一比例还不包括股份制企业中涉及的单项评估。

近几年来，涉及股份制企业的单项资产投资、转让、合资合

作、租赁、上市企业配股、兼并和收购等的业务量逐渐增多，可以说，这些业务已成为资产评估行业发展中的新的增长点。

资产评估应重视评估质量，这是业内人士的共识。近几年来，资产评估理论研究有了一定的进展，资产评估实践中积累了丰富的经验，需要加以总结，也有许多教训要吸取。本着提高评估质量，规范资产评估业务，为中国资产评估业作出一点贡献的意愿，我们组织编写了《股份制企业资产评估》一书。本书可作为高等学校财经类专业本科生、研究生教材。

本书的作者有的是从事资产评估教学和理论研究的人员，有的是长期从事资产评估实践的人员，每位作者均在资产评估领域有所专长。本着扬长避短的原则，本书编写中具体分工如下：第一、二、七、九章由刘玉平同志编写；第三章由权忠光、殷海英同志编写；第四章由杨志明同志编写；第五章由连慧杰同志编写；第六章由孙凌同志编写；第八章由王彦斌同志编写；第九章由马丽娟、陈颖同志编写。最后由刘玉平同志总纂、定稿。

本书在编写过程中得到中国人民大学出版社的大力支持；本书还借鉴了有关专家学者的最新成果，在此一并感谢。由于作者学力粗浅，再加上时间紧迫，必有缺漏，恳请读者不吝赐教。

刘玉平

1998年10月

目 录

第一章 总论	1
第一节 股份制企业资产评估的特点.....	1
第二节 资产评估的价值类型.....	7
第三节 资产评估的对象.....	11
第四节 资产评估的假设.....	14
第五节 资产评估的原则.....	16
第二章 资产评估的基本方法	19
第一节 现行市价法.....	19
第二节 重置成本法.....	22
第三节 收益现值法.....	35
第四节 资产评估方法的比较和选择.....	42
第三章 建筑物的评估	46
第一节 建筑物评估的特性.....	46
第二节 建筑物评估的原则.....	56
第三节 建筑物评估中的重置成本法.....	58
第四节 建筑物评估中的现行市价法.....	86
第五节 在建工程的评估.....	100
第四章 机器设备评估	107

第一节	机器设备评估的特性	107
第二节	机器设备的核查与鉴定	113
第三节	机器设备评估中的重置成本法	117
第四节	机器设备评估中的现行市价法	150
第五章	流动资产的评估	156
第一节	流动资产的特点和评估程序	156
第二节	实物类流动资产的评估	161
第三节	债权类及货币类流动资产的评估	176
第六章	土地使用权的评估	184
第一节	土地使用权及其评估特点	184
第二节	企业资产重组与改制中土地权属的处置	196
第三节	土地使用权评估的程序和原则	201
第四节	土地使用权评估中的市场比较法	206
第五节	土地使用权评估中的收益现值法	214
第六节	土地使用权评估中的重置成本法	217
第七节	假设开发法和路线价法	223
第七章	无形资产的评估	230
第一节	无形资产及其评估特点	230
第二节	无形资产评估中的收益现值法	237
第三节	无形资产评估中的重置成本法	248
第四节	专利权和非专利技术的评估	255
第五节	商标权的评估	271
第六节	商誉的评估	282
第八章	长期投资及其他资产评估	292

第一节	长期投资评估及其特点	292
第二节	债券的评估	294
第三节	股权投资的评估	298
第四节	其他资产的评估	307
第九章	股份制企业整体资产评估	311
第一节	股份制企业整体资产评估的特点	311
第二节	股份制企业整体资产评估的范围与评估程序	314
第三节	股份制企业整体评估中的收益现值法	319
第四节	股份制企业整体评估中的其他方法	350
第五节	股份制企业整体评估中的若干问题	354
第十章	资产评估报告	358
第一节	资产评估报告的基本内容	358
第二节	资产评估报告制度	379
第三节	资产评估报告的分析利用	389
附录 I		393
附录 II		412
附录 III		416

第一章 总 论

第一节 股份制企业资产评估的特点

一、资产评估的概念

简单地说，资产评估就是通过对资产某一时点价值的估算，从而确定其价值（价格）的经济活动。具体地说，资产评估是指由专门机构和人员，依据国家规定和有关资料，根据特定的目的，遵循适用的原则和价值类型，按照法定的程序，运用科学的方法，对资产进行评定和估价的过程。

通过对概念的解释，可以看出，资产评估主要由六大要素组成，即资产评估的主体、客体、特定目的、程序、价值类型和方法。评估的主体是指资产评估由谁来承担，它是资产评估工作得以进行的重要保证；评估的客体是指资产评估的对象，它是对资产评估内容上的界定；评估的特定目的是指资产业务发生的经济行为，直接决定资产评估标准和方法的选择；资产评估价值类型是对评估价值的质的规定，对资产评估方法的选择具有约束性；资产评估方法是确定资产评估值的手段和途径。同时，整个资产评估工作是按一定程序系统进行的。资产评估的要素是一个有机组成的整体，它们之间相互依托，相辅相成，缺一不可。而且，它们也是保证资产评估价值的准确性、合理性和科学性的重要条件。

二、资产评估的特点

充分理解和把握资产评估的特点，有利于进一步弄清资产评

估的实质，对于搞好资产评估工作，提高资产评估质量具有重要意义。一般来说，资产评估具有以下特点：

（一）现实性

现实性是指以评估基准期为参照时间，按这一时点的资产实际状况对资产进行的评定估算。

资产评估基准期是指确定的资产评估价格的基准时间。由于各种资产都是处在不断运动和变化中的，资产的数量、结构、状态和价格也就不可能长期保持不变，因此，资产评估只能是评估某一时点的资产，它不能完全反映评估基准期以及一定时期的资产状况。为了科学实施资产评估，使评估结果具有可解释性，便于客户和公众对其合理利用，必须确定评估基准期。评估基准期一般以“日”为基准时点，选择与资产业务或评估作业时间较接近的时期。

资产评估的现实性表现在以下三个方面：

1. 资产评估直接以现实存在为资产确认、估价和报告的依据，没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡、达成一致等约束，只需要说明当前资产的状况，而不需要说明为什么形成这一状况，以及如何由过去的那种状况变成当前状况。

2. 以现实状况为基础反映未来。

3. 现实性强调客观存在。形式上存在而实际上已消失者，形式上不存在而事实上存在者，都要以实际上的客观存在为依据来校正。

（二）市场性

资产评估是来源于市场、服务于市场的活动，其市场性特点表现在市场活动中的资产交易活动发生条件下，资产评估通过模拟市场条件对资产做出评定估算和报告，并且，这一估算和报告结果必须接受市场检验。

（三）预测性

资产评估的预测性是指用资产的未来时空的潜能说明现实。

现实的评估价格必须反映资产的未来潜能，未来没有潜能和效益的资产，现实评估价格是不存在的。因此，通常用未来预期收益折算来反映整体资产的现实价格，用预期使用年限和功能，用以评估某类资产的重置净价，等等，就是预测性特点的现实表现。

（四）公正性与咨询性

公正性是指资产评估行为对于评估当事人具有独立性，它服务于资产业务的需要，而不是服务于相互矛盾的资产业务当事人的任何一方的需要。公正性的表现有两点：一是资产评估是按公允、法定的准则和规程进行的，具有公允的行为规范和业务规范，这是公正性的技术基础；二是评估人通常是与资产业务没有利害关系的第三者，这是公正性的组织基础。

咨询性是指资产评估结论是为资产业务提供的专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。事实上，资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考，最终的成交价取决于讨价还价的能力。咨询性除具有上述有限法律责任这一含义以外，还有另一含义，即资产评估是职业化专家活动，其表现是一定数量结构的专家组成专业评估机构，形成专业化的社会分工，评估活动专业化、市场化了。这种专门化、市场化的评估业，拥有大量的资产市场信息，能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

三、资产评估与会计计价的区别

资产评估有广义和狭义之分，广义的资产评估包括所有涉及资产价格的行为。但是，理论的界定和实践的运用表明，我们所称的资产评估是狭义的，反映的是在产权变动、资产流动等资产特定行为下的估价过程。因此，资产评估与会计计价具有明显的区别，具体表现在以下方面。

（一）二者发生的前提条件不同

会计学中的资产计价严格遵循历史成本原则，同时是以企业会计主体的持续经营为假设前提的。而资产评估则是用于发生产权变动、会计主体变动或者会计主体的企业生产经营活动中断，以持续经营为前提的资产计价无法反映企业资产价值时的估价行为。明确这一区别，一方面说明资产评估并不是，也不能够否定会计计价的历史成本原则，因为其发生的前提条件不同；另一方面说明，在企业持续经营的条件下，随意对企业资产进行评估，以资产评估价值替代资产历史成本计价的做法是缺乏理论依据的。如果随意进行评估，不仅会破坏会计计价的严肃性，违背历史成本原则，还会对企业的成本和收益计算产生不利的影响。当然，资产计价有时也需要根据物价变动情况进行估价（例如我国1992年开始试点，1995年结束的清产核资中的价值重估），但这种估价要严格按照会计政策的统一规定，并且只是账面价值的调整而已，并不是我们所称的资产评估。

（二）二者的目的不同

简单来说，会计学中的资产计价是就资产论资产，使货币量能够客观地反映资产的实际价值量；资产评估则是就资产论权益，资产评估价值反映资产的效用，并以此作为取得收入和确定它在新组织、实体中权益的依据。同时，会计学中资产计价的目的是为投资者、债权人和经营管理者提供有效的会计信息；资产评估价值则是为资产的交易和投资提供公平的价值尺度。

（三）执行操作者不同

资产计价是由本企业的财会人员来完成的，只要涉及与资产有关的经济业务均需计价，是一项经常的、大量的工作。资产评估则是由独立于企业以外的具有资产评估资格的社会中介机构完成的。而且，资产评估工作除需要有资产评估学、财务会计知识以外，还需要工程技术、经济法律等多方面的知识才能完成，其

工作难度和复杂程度远远超过会计计价。

当然，资产评估与会计计价也是有联系的，会计计价有时需要以资产评估价值为依据，这在会计制度中有相应规定。但资产评估与会计计价毕竟是两个不同的经济范畴，无论从理论上还是实际工作中都必须明确区分。

此外，需要强调说明的是，清产核资仍属会计计价范畴，价值重估不能等同于资产评估。价值重估时，只考虑价格变化，而不考虑资产本身状况；价值重估由企业内部财会人员根据国家统一颁布的价格目录完成；既然是一种会计计价行为，价值重估时采用的价格指数是高度政策化以后的结果，不能真实反映价格情况，因此，国务院颁布的有关清产核资中用于价值重估的价格指标，资产评估时不能采用。

四、股份制企业资产评估的特定目的

股份制企业资产评估的特定目的指的是涉及到股份制企业的资产即将发生的经济行为。同样的资产，因为评估目的不同，其评估也不相同。因此，明确评估的特定目的，对于科学地组织资产评估工作，提高资产评估质量，具有重要意义。

特定目的指的是资产即将发生的经济行为，它对资产评估的影响表现在两方面：一是在什么样的条件时，即资产怎样的经济行为时应该评估和可以评估；一是不同的经济行为决定了评估时价值类型的差异，引致资产评估结果数量上的差异。根据资产评估理论和我国的有关规定，在发生产权变动、资产流动时，才需要进行资产评估，这是因为：

1. 产权变动、资产流动时，资产价值需要重新估算。非市场经济条件下，企业资产通过计划供应、调拨获得；同时，资产不是商品，企业资产不能变卖或转让，企业的资产即使在企业中闲置，也不能转让。在这种体制下，对企业本身没有用的资产，

即使进行资产评估，该资产也没有价值，尽管该资产对其他企业有用，但不能流动，其使用价值只是对某一特定企业而言，因此，也就无所谓资产评估。在市场经济条件下，产权、资产作为商品，可以转让、流动，一项资产对于本企业来说没用，但对社会和其他企业仍然有用，因此，资产评估实际上就是评估其转让等过程中的价值。从这种角度来说，所谓闲置资产，只是相对于本企业而言，对于社会来说，闲置是相对的，只要有需求者，就不会闲置。一项资产如果整个社会都不需要的话，该资产就是无效资产。

2. 在不发生产权变动和资产流动的情况下，资产计价严格按照会计原则进行。即使进行评估，将资产潜在价值显现出来，对企业来说也没有好处，一是不能变卖、投资获得权利，二是不能进行账务处理，也就不能通过多摊提折旧等方式获利。

根据《国有资产评估管理办法》规定，对占有国有资产的单位在发生资产转让、企业兼并、企业出售、企业联营、股份经营、中外合资合作、企业清算等经济行为时应该进行评估。对于股份制企业来说，上述行为均可涉及，同时又有其特殊性。一般地，涉及到股份制企业资产评估的行为主要有：

1. 股份制企业改造、改组，组建有限责任公司和股份有限公司；

2. 股份公司上市发行股票；

3. 股份公司以实物资产等进行配股；

4. 股份公司收购、兼并；

5. 股份公司对外投资或合资、合作；

6. 股份公司资产转让；

7. 股份公司清算等。

另外，股份制企业在发生抵押、担保、租赁等行为时，也可以进行评估。

股份制企业资产评估既有一般资产评估的共同性，也有其自身的特点。随着现代企业制度的建立，股份制企业越来越多，涉及股份制企业的资产评估业务也呈增长趋势。

第二节 资产评估的价值类型

一、资产评估价值的含义

资产评估价值作为资产评估的结果，不仅是资产评估工作的目标，而且资产评估价值的真实性和科学性，是衡量资产评估工作质量好坏的重要标志。资产评估价值含义不清，评估价值类型选择不当，会直接影响评估结果的准确程度，影响评估工作质量。

资产评估价值的含义可以通过以下方面理解。

1. 资产使用价值决定资产评估价值，资产的效用是确定资产评估价值的重要依据。资产评估价值是指在某一特定时期内为获得该资产以取得未来收益或好处的权利所支付的货币总额。

2. 资产评估价值与马克思《资本论》中所称的价值不是同一概念。人们往往将评估价值分离开来理解，分离的结果，便会将作为资产评估的价值与马克思《资本论》中的价值等同起来，而一旦等同起来，又难以解释资产评估价值确定中的一些问题。实际上，应当将评估价值作为一个独立的概念来理解，这样便会发现评估价值与马克思《资本论》中价值的差异。马克思《资本论》中所称的价值，是指由社会必要劳动时间决定的商品内在价值，它是以劳动耗费决定的，一经形成就具有确定性。评估价值则是根据评估中的特定目的、价值类型和具体方法确定的，它是动态的。或者说，前者讲的是价值决定，说明价值产生的源泉，而后者则是价值的表现形式，它是资产作为商品在特定条件下的价值，更确切地讲，评估价值类似于价格。这里应当说明的是，

马克思分析商品价值是从商品生产者的角度入手的；同时，商品价值的实现是以商品交换为前提的，而且，正因为商品具有使用价值，才具有交换价值，才能实现其价值。反观资产评估价值，它是在资产作为生产资料使用或出售、投资时确定的评估价值，与上述为交换而生产的商品价值具有一定程度的差异。另外，评估价值反映的并不是商品的内在价值，它只是一般价值的一种表现形式。评估价值说明的是资产在不同的评估目的、不同条件下的价值，不同的经济行为下的同一资产，其评估值是不一样的。明确这些差异，一方面说明了资产评估并不是对马克思价值理论的否定；另一方面更有利于科学合理地确定资产评估价值。当然，如前所述，资产评估价值类似于价格，但又不能等同于价格，因为实际价格的形成是在具体的条件下，如市场条件、供求关系等实际形成的结果，资产评估价值则是模拟市场过程的结果，还不是实际发生的结果，可见，资产评估价值应该是模拟价格。这一点也可以解释资产评估价值作为交易底价与实际成交价产生差异的原因。

3. 资产评估价值与会计记录的价值也有很大差别。会计计价严格坚持一致性、连贯性和客观性原则反映财务报表的客观数据，一般不能随外界条件变化而变动。资产评估价值则是着眼于未来，取决于未来的预期效用，它的价值既不是由过去出售的价格决定，也不是由创造它的成本确定的。

通过对资产评估价值的分析，可以看出资产评估价值具有以下特点：

1. 时效性。资产评估价值反映的是特定时点的价值。同样的资产，在不同的时期内其价值是不一样的。评估基准日是资产评估报告的重要内容，而评估报告有效期的规定（政策规定为一年），则是对报告使用人的约束。

2. 目的性。相同的资产，在同一时期，同一空间，因评估

目的不同而适用不同的价值类型，具有不同的价值。同样地，相同资产对于不同所有者（或占有者）也会表现出不同价值。

3. 意见性。资产评估属于咨询行业，资产评估价值只是为资产评估委托者提供的参考意见，是买卖双方交易的底价，并不是实际成交价，最后的成交价由资产买卖双方确定。当然，评估值也可以作为成交价，但这只是一种特殊情形而已。

4. 估计性。资产评估价值不像自然科学及工程科学那样可以用一定的数学公式进行精确计算，也不同于会计制度规定的那样固定有序地记录计算。它是基于客观事实，凭借评估机构及操作人员的经验和专业知识，对资产价值进行系统分析和逻辑判断，从而根据资产的功能及评估目的对该资产在某一时间内的价值作出合理的结论。评估过程中的计算公式是必要的，但更重要的是取得公式中的各项信息资料，而有用的资料难以获得，需要评估人员依靠自己的智慧通过各种途径获得。

二、资产评估价值类型

资产评估价值由于其评估特定目的不同，价值含义也不一样，表现为不同的价值类型。价值类型指的是资产评估价值质的规定性，表明价值的内涵和外延。价值类型与资产评估价值不是两个相同的概念。任何一个结果都是质和量的统一。资产评估价值作为资产评估结果，是价值类型和评估方法共同作用的结果。或者说，资产评估价值是由价值类型、市场环境和技术参数共同影响的，而后两者对评估价值的影响是由于方法运用形成的。

不同的评估目的，决定了不同的价值类型。一般地，评估价值类型主要有以下几种。

（一）公开市场价值

公开市场价值是指资产在公开市场上应该实现的价值。所谓公开市场，是指资产的买卖双方均可在正常的、公开的资产交易