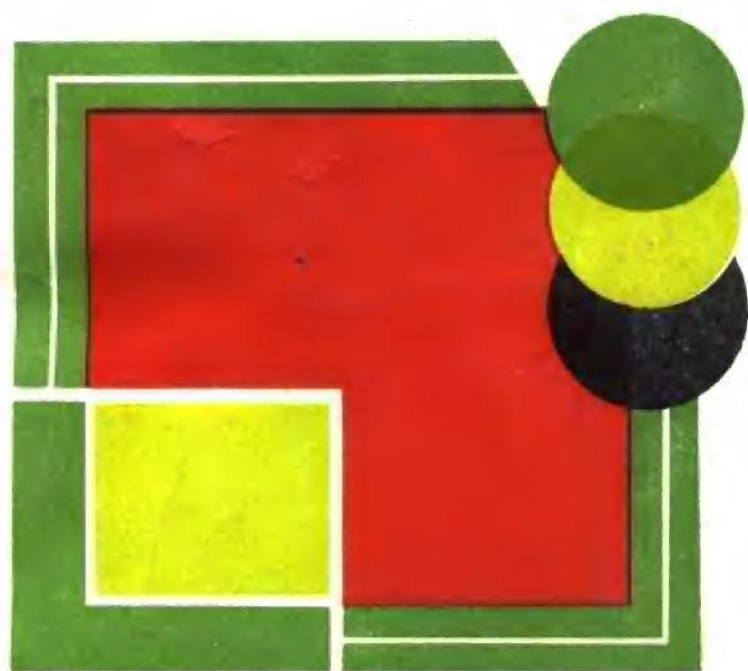




企业资产评估

陈景艳 蔡岳 编著



中国铁道出版社

企业资产评估

陈景艳 蔡岳 编著

中国铁道出版社

1995年·北京

(京) 新登字 063 号

内 容 简 介

本书系统地阐述了资产评估的基本原理和方法,详细地介绍了固定资产、流动资产、长期投资、无形资产、铁路固定资产(线路、桥梁)等单项资产评估及企业整体评估的理论和方法,并对资产评估的工作程序、具体操作和帐务处理等也作了介绍。同时,在附录中提供了有关评估的政策、法规和参数。全书既有理论深度,又有大量实例。

本书可供各经济管理部门、企业事业单位和评估机构等广大经济、技术干部学习参考,也可作为有关大专院校及评估培训教材。

企业资产评估

陈景艳 蔡岳 编著

中国铁道出版社出版发行

(北京市东单三条 14 号)

责任编辑 于淑荣 封面设计 陈东山

各地新华书店经售

中国铁道出版社印刷厂印

开本:850×1168 毫米 1/32 印张: 13 字数:337 千

1995 年 8 月 第 1 版 第 1 次印刷

印数:1—2500 册

ISBN7-113-01960-9/F·148 定价:12.60 元

序

资产评估工作是商品经济的产物，在发达国家已有很长的历史。在我国传统的产品经济条件下，国有企业的全部资产是国家投资形成的，企业投资由国家无偿拨给，资产调拨也采用无偿的方式，在这种情况下，无论是国家还是企业对于资产管理及资产评估都没有给予足够的重视。

改革开放以来，随着经济体制改革的深入和发展，企业资产经营方式发生了很大的变化，企业间资产转移不再是无偿进行，企业经营承包、资产租赁、联营、合资、兼并、破产及股份制等新型的经营体制的相继出现，客观上要求对企业资产进行评估，以使企业产权变动能顺利进行，保障所有者权益。党的十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中指出，“进一步转换国有企业经营机制，建立适应市场经济要求、产权清晰、权责分明、政企分开、管理科学的现代企业制度”，而建立现代企业制度的一个重要任务是明晰产权关系，这就把资产评估工作提到了重要日程。

资产评估在实现国有资产保值、增值，加强国有资产管理方面同样具有重要的现实意义。由于价格因素的变化及技术进步而引起资产价值上的较大变化，通过资产评估不仅有利于资产更新改造和简单再生产的正常进行，而且有利于对产品进行正确的成本核算，也有利于对资产经营效益的考核。同时，资产评估对于推动生产力要素的合理流动、优化配置和活跃的生产资料市场的建立，将会发挥越来越重要的作用。

资产评估是一门新兴的边缘科学，它既涉及到会计、经济、价格、法律等多方面的社会科学，又涉及到建筑工程、机电工程和数学等工程技术领域。进行资产评估活动，需要多方面的知识和

技术的组合。资产评估在我国虽然起步晚，但发展非常迅速，出现了一批专业的资产评估机构和评估人员，对于市场经济条件下经济活动的正常开展起到了积极的作用。但是，应该看到的是由于实践经验少，缺乏完善的理论指导，在评估活动中仍存在许多问题，迫切需要从理论和方法上总结、完善和提高。

《企业资产评估》的出版正是适应了这种需要。本书作者以铁路运输业为背景，在科研的基础上又总结了资产评估的实践，吸收和借鉴了国内外资产评估有益的方法，对资产评估的理论、基本方法、操作技巧和程序等作了较全面、系统的论述。我认为这是一本理论联系实际、结构比较严谨、资料翔实、实用性强、写作水平较高的论著，对于铁路开展运输资产评估、进一步转换铁路经营机制具有理论和现实的指导意义。我相信这本书无论对提高评估水平，还是推进评估学科的发展，都将会起到积极的作用。

吴绍礼

1994年9月

目 录

第一章 企业资产评估概述	1
第一节 国有资产的概念	1
一、什么是国有资产.....	1
二、国有资产评估限定条件.....	2
三、资产评估的理论依据.....	2
第二节 企业资产评估的概念和特点	4
一、什么是企业资产评估.....	4
二、企业资产评估的要素内容.....	5
三、企业资产评估的特点.....	8
第三节 企业资产评估的产生和发展	10
一、企业资产评估的产生是市场经济的产物	10
二、企业资产评估在我国的兴起是改革的必然	11
三、我国资产评估业现状	12
第四节 企业资产评估的种类	13
一、资产的基本概念	13
二、企业资产评估的分类	13
第五节 资产评估的原则	15
一、工作原则	15
二、经济原则	17
第二章 企业资产评估的基本方法	20
第一节 资产业务与适用价格匹配	20
一、资产业务	20
二、企业资产评估的前提	20
三、资产业务价格匹配原则	22

四、评估方法替换应用	22
第二节 企业资产评估的计价标准	22
一、收益现值标准	23
二、重置成本标准	23
三、现行市价标准	24
四、清算价格标准	25
第三节 收益现值法	26
一、有关名词概念	26
二、收益现值法基本概念	27
三、应用收益现值法的前提条件	27
四、收益现值法适用范围	28
五、收益现值的价值基础和决定收益现值的基本因素 ...	28
六、收益现值评估的方法	30
七、收益现值法的评估程序	32
八、收益现值法的优缺点	32
第四节 重置成本法	33
一、基本概念	33
二、应用重置成本法的前提条件和适用范围	35
三、应用重置成本法评估资产价格的基本因素	35
四、重置全价的估算方法	35
五、有形损耗与无形损耗的估算方法	38
六、重置净值的评估方法	42
七、重置成本法的评估程序	42
八、重置成本法的优缺点	43
第五节 现行市价法	43
一、基本概念	43
二、现行市价法的前提条件和适用范围	44
三、决定现行市价的基本因素	44
四、现行市价法的评估方法	44
五、现行市价法的评估程序	47

六、现行市价法的优缺点和与重置成本法的区别	48
第六节 清算价格法	49
一、基本概念	49
二、清算价格法的前提条件和适用范围	50
三、清算价格的特点及其结构	50
四、决定清算价格的主要因素	51
五、评估清算价格的方法	51
六、清算价格法的评估程序	52
七、清算价格法的优缺点	53
第三章 资产评估的工作程序	54
第一节 申请立项	54
一、申请	54
二、立项	56
三、委托	57
第二节 资产清查	60
第三节 评定估算	60
一、制定评估实施方案计划	61
二、实际评定估算	61
三、提出评估报告书	62
四、在评定估算中应注意的几个问题	62
第四节 验证确认	62
一、审核	63
二、验证	63
三、协商	64
四、确认	64
第四章 资产评估准备工作及评估报表设计	65
第一节 资产评估前委托人的准备工作	65
一、清查待评估的资产	65
二、调整会计帐项和搜集与资产评估有关的资料	65
三、填报资产评估申报资料表	67

第二节 资产评估前评估机构的准备工作	67
一、了解情况,制订实施方案计划	67
二、搜集资料	68
三、核实待评估资产	68
四、资产质量鉴定、确定评估表格	75
五、确定具体评估方法	75
第三节 资产质量鉴定	75
一、资产质量鉴定是资产评估的重要组成部分和前提 条件	75
二、资产质量鉴定范围	76
三、资产质量鉴定要求	77
第四节 资产评估表格设计	81
一、资产评估表格设计的原则	81
二、设计资产评估表格的意义	82
三、资产评估表格体系	82
四、资产评估表格分类、具体内容及用途	83
第五章 企业固定资产评估	117
第一节 固定资产的概念、分类及评估特点	117
一、固定资产的概念	117
二、企业固定资产的分类	117
三、企业固定资产评估的特点	119
第二节 企业固定资产评估程序	120
一、评估资料的搜集与整理	120
二、待评估固定资产数量的清查核实	121
三、对待评固定资产进行质量鉴定	122
四、确定评估价格标准和方法	125
五、固定资产的评定估算	126
第三节 重置成本法在企业机器设备评估中的应用	126
一、机器设备成新率的确定	126
二、功能性贬值的确定	129

三、经济性贬值的确定.....	130
四、重置完全成本和重置净值的估算方法.....	131
五、重置成本法计算公式(关系式).....	133
第四节 现行市价法在企业机器设备评估中的应用.....	134
第五节 收益现值法在企业机器设备评估中的应用.....	134
第六节 企业房屋和建筑物评估.....	135
一、企业房屋的评估.....	136
二、企业建筑物的评估.....	147
第六章 铁路运输企业固定资产评估.....	149
第一节 铁路运输企业固定资产评估的必要性.....	149
一、铁路运输企业固定资产评估的意义.....	149
二、铁路运输企业固定资产评估的必要性.....	149
第二节 铁路运输企业固定资产的分类和特点.....	150
一、资产评估中铁路运输业固定资产的分类.....	150
二、铁路运输企业固定资产的特点.....	152
三、铁路运输企业固定资产评估的特点.....	153
第三节 铁路线路资产评估.....	154
一、铁路线路资产占铁路运输企业固定资产总额的比 重大.....	154
二、铁路线路资产的帐面价值严重失实.....	155
三、铁路线路组成结构.....	156
四、铁路线路分类.....	156
五、铁路线路的特点及适用的评估方法.....	157
第四节 铁路线路重置成本的评估.....	158
一、重置核算法.....	158
二、重置成本/材料价差调整系数法.....	161
三、线路价格指数法.....	162
四、类比分析法.....	169
五、铁路线路资产损耗率或成新率及其净值的估算 方法.....	169

六、铁路线路资产评估程序和步骤.....	179
七、铁路线路资产评估举例.....	179
第五节 铁路运输企业固定资产评估应注意的问题.....	181
第七章 企业流动资产评估	184
第一节 企业流动资产评估概述.....	184
一、企业流动资产评估对象.....	184
二、企业流动资产的特点.....	185
第二节 企业流动资产评估原则、方法及应注意的 问题.....	186
一、针对流动资产的特点在进行评估时应遵循的 原则.....	186
二、根据不同环节流动资产的特点应选用不同的评估 方法.....	186
三、企业流动资产评估应注意的问题.....	187
第三节 库存原材料的评估.....	187
一、重置成本法.....	188
二、现行市价法.....	190
三、清算价格法.....	192
第四节 低值易耗品和包装物的评估.....	193
一、低值易耗品的评估.....	193
二、包装物的评估.....	195
第五节 在产品、自制半成品的评估.....	196
一、在产品的评估.....	196
二、自制半成品的评估.....	202
第六节 产成品和分期收款发出商品的评估.....	202
一、产成品的评估.....	202
二、分期收款发出商品的评估.....	205
第七节 货币资金、应收款项、待摊费用及短期投资的 评估.....	206
一、货币资金的评估.....	206

二、应收款项的评估·····	206
三、待摊费用的评估·····	209
四、短期投资的评估·····	210
第八章 长期投资、在建工程、递延资产评估·····	212
第一节 企业长期投资的概念与分类·····	212
一、长期投资的概念·····	212
二、长期投资的分类·····	212
三、股票投资和企业债券投资的区别·····	214
第二节 长期投资评估的特点和方法·····	215
一、长期投资评估的特点·····	215
二、长期投资评估运用的价格标准和评估方法·····	215
第三节 债券投资的评估·····	217
一、长期债券评估的原则·····	217
二、长期债券的评估·····	218
第四节 股票投资的评估·····	220
一、股票评估的原则·····	220
二、股票的评估·····	220
第五节 实物资产长期投资的评估·····	223
第六节 企业 在建工程资产、递延资产的评估·····	224
一、在建工程资产评估·····	224
二、递延资产的评估·····	228
第九章 企业无形资产评估·····	230
第一节 概述·····	230
一、无形资产的概念·····	230
二、无形资产的特征·····	232
三、无形资产分类·····	233
第二节 无形资产评估的目的、对象及评估方法·····	234
一、无形资产评估目的·····	234
二、无形资产评估对象·····	235
三、无形资产计价原则和需要综合考虑的因素·····	236

四、无形资产评估方法·····	237
第三节 无形资产重置成本的评估·····	238
一、有帐面价值的无形资产·····	239
二、无帐面价值的无形资产·····	240
第四节 无形资产转让（投资）的评估·····	242
一、无形资产转让价值的评估·····	242
二、最低收费额的评估·····	243
三、比例收费额的评估·····	244
第五节 企业土地使用权转让价格的评估·····	247
一、土地使用权转让价格评估的原则·····	248
二、土地使用权转让价格的评估方法·····	249
第十章 企业整体资产评估·····	258
第一节 企业整体资产评估概述·····	258
一、企业整体资产评估的含义·····	258
二、企业整体评估与单项评估的区别·····	258
三、企业整体评估所涉及到的经济活动·····	259
四、企业整体评估的特点·····	260
第二节 企业整体评估·····	261
一、企业整体评估的前提和基本条件·····	261
二、商誉与企业整体评估的关系·····	261
三、企业整体评估的原则·····	262
第三节 企业整体评估的方法·····	262
一、物价指数法·····	263
二、现行市价法·····	263
三、收益现值法·····	265
第四节 企业整体评估的基本要素及具体步骤·····	268
一、企业整体评估中的收益额·····	269
二、企业整体评估中的收益率·····	270
三、负债评估·····	273
四、企业整体评估具体步骤·····	273

五、企业整体评估应注意的问题·····	277
第五节 其他整体资产评估·····	277
一、企业中局部资产组合的整体评估·····	278
二、商誉的整体评估·····	278
第十一章 资产评估报告书·····	281
第一节 资产评估报告书的作用和要求·····	281
一、资产评估报告书的作用·····	281
二、撰写资产评估报告书的基本要求·····	282
第二节 资产评估报告书的基本内容·····	283
第三节 资产评估报告书报送程序·····	284
第四节 资产评估案例·····	285
第十二章 企业资产评估结果的会计处理·····	294
第一节 对评估结果进行会计处理的要求·····	294
第二节 企业资产清查结果的会计处理方法·····	295
一、固定资产清查的会计处理方法·····	295
二、流动资产清查的会计处理方法·····	297
第三节 企业资产评估结果的会计处理方法·····	299
一、固定资产评估结果的会计处理·····	299
二、无形资产评估结果的会计处理·····	301
三、流动资产——存货评估结果的会计处理·····	307
四、长期投资评估结果的会计处理方法·····	308
第四节 企业结束时的会计处理·····	308
第五节 会计报表的处理·····	309
附录:	
一、国有资产评估管理办法·····	310
二、国有资产评估管理办法施行细则·····	316
三、股份制试点企业土地资产管理暂行规定·····	330
四、工业企业固定资产分类折旧年限表·····	332
五、运输企业固定资产分类折旧年限表·····	334
六、邮电通信企业固定资产分类折旧年限表·····	336

七、施工企业固定资产分类折旧年限表.....	338
八、商品流通企业固定资产分类折旧年限表.....	341
九、旅游、饮食服务企业固定资产分类折旧年限表.....	343
十、房屋完损等级评定标准.....	346
十一、复利系数公式的证明和复利系数表.....	357
后记.....	399

第一章 企业资产评估概述

建国以来，通过各种形式的投入，截止 1992 年底，全国已形成了 3 万亿元国有资产，这是社会主义制度赖以存在和发展的物质基础。经过十多年的改革开放，我国的经济管理体制和企业的经营方式都发生了很大变化，已由单一的公有制经济发展成为以公有制为主体的多种经济成分并存；由单个企业生产经营发展成联营、股份经营、中外合资、合作等多种经营形式，同时还出现了企业兼并、资产出售、租赁、抵押等资产产权交易活动，国有资产进入了市场。在资产经营形式变动和交易中既涉及国有资产权益，也涉及经营，交易各方的权益，再加上价格改革和转换价格形成机制，商品价格的不断变化，企业资产的账面价值与实际价值发生背离。因此，随着改革开放和社会主义市场经济的发展，资产在价值形态上的评估和计量显得越来越重要。

科学地对资产进行评估，既能促进资产的合理流动，提高使用效能，又能正确体现国有资产的价值量，保障国有资产的保值和增值，维护国有资产所有者和经营者的合法权益。故资产评估是一种有助于提高资产使用效益的必要手段，是产权发生变动的一项重要基础工作，是资产管理工作的的重要组成部分，它对于深化改革，加强对外开放，推进现代化企业制度的建立，发展社会主义市场经济具有极其重要的意义。

第一节 国有资产的概念

一、什么是国有资产

广义的定义即为属于社会主义国家所有的一切财产，它既适用于我国社会主义革命变革时期，也适用于我国在革命变革后已

进入的社会主义经济建设时期；既适用于经济体制改革前的时期，也适用于经济体制改革后大力发展社会主义市场经济的时期；既包括了已投入生产经营活动的财产，也包括了未投入生产经营活动的财产。它的外延具有极大的广泛性和适用性。

二、国有资产评估限定条件

精确的定义为：法律上确定为国家所有并能为国家提供未来经济效益的各种经济资源的总和。这里的“各种经济资源”是指属于国家的所有的财产，但未将不能为国家提供未来经济效益的财产包括在内，后一类财产基本上存在于社会消费性领域，主要为满足各方面的社会效益服务，诸如社会管理、国防安全、文化教育、卫生保健、社会福利，等等。两种定义相比较，“国有”是共同的，区别在于把“资产”严格限定在“能为国家提供未来经济效益”这一范围内。

国有资产的内容除了有形的实物外，还包括不具有实物形态，但能提供经济效益的各种无形资产。“国有资产”概念中所用的“资产”一词，与过去常用的“固定资产”、“流动资产”中的“资产”的含义也有所不同，过去讲固定资产和流动资产是和固定资金、流动资金相对应的，前者是后者的实物形态，后者是前者的价值形态。“国有资产”中的“资产”，则是以使用价值与价值的统一体作为其内涵的。国有资产的营运要以提高经济效益为中心，在对经营性国有资产的管理上，要在保值的基础上，以实现增值为目标。

三、资产评估的理论依据

资产评估的根本目的，在于揭示并调整因价格水平不一致而引起的资产帐面价值与其现实价值之间的差异，及其对有关方面经济利益的影响，从而使资产计价行为合理化。因此，资产评估的基本理论应源于资产计价理论，而资产计价理论的基础是会计计量理论。会计计量理论包括计量对象、计量标准（基础）、计量