

● 现代会计学系列教材 ●



ZICHAN PINGGU  
LILUN YU SHIWU

# 资产评估理论与实务

徐念慈 郭宝柱 主编

中南工业大学出版社

# 资产评估理论与实务

主编 徐念慈 郭宝柱

中南工业大学出版社

## 资产评估理论与实务

主编 徐念慈 郭宝柱

责任编辑:李宗柏

\*

中南工业大学出版社出版发行

中南工业大学金湘印刷厂印装

新华书店总店北京发行所经销

\*

开本:850×1168 1/32 印张:12 字数:303 千字

1997年9月第1版 1997年9月 第1次印刷

印数:0001—4000

ISBN 7-81061-013-9/F·003

定价:15.00 元

---

本书如有印装质量问题,请直接与承印厂家调换

厂址:湖南长沙 邮编:410083

## 内容提要

本书共分三篇。第一篇基础,主要阐述资产评估的概念、特点、原则、组织、程序以及评估的四大方法;第二篇为各类资产评估操作实务;第三篇为案例篇,共收集整理了十四个案例。通过本书的学习,读者既熟悉资产评估理论与方法,又能掌握资产评估的具体操作。

本书可作为大专院校资产评估及有关专业的教材,也可供资产评估、房地产、贸易、银行、财政、金融、保险、税收、司法、管理、咨询等部门的实际工作人员参考。

# 前 言

随着经济体制改革的深入与发展,社会主义市场经济的逐步形成、发展与完善,涉及到投资者、经营者权益问题的承包经营、租赁经营、股份经营、合作经营、合资经营、企业兼并、破产清查、组织集团、抵押贷款、抵押担保、经营评价、保险、进出口贸易、产权变动等一系列活动日益增多,这些活动都必须有资产评估工作者参与,才能算科学、完善的活动。

当前,我国的资产评估工作任务十分繁重而评估人员又十分缺乏,在这种情况下,国内一些单位举办了资产评估培训班,我们两校与其他 20 多所高等院校近年来均设置了资产评估专业,并通过全国统一高考,招收了学生,以培养资产评估专门人才。

为适应形势需要,我们商定编写此书。

全书框架由东北大学工商管理学院郭宝柱教授与中南工业大学工商管理学院徐念慈教授共同商定,初稿分别总纂,共同定稿。编写分工为:东北大学李萍第一章,毕春芝第二、三、四章,付君第九章;中南工业大学彭文辉第五章,彭忆第六、七章,徐念慈第八章及第三篇案例的搜集与整理。

在本书编写过程中,我们参阅了大量的文献资料,没有这些先创者的佳作,我们在教学、科研等工作十分繁忙之际,要在短时期内完成本书几乎是不可能的。在此,谨向他们表示由衷的致敬与谢意。

我们的主观愿望是,在评估原理与评估方法两个方面多下点功夫,理论上力求阐述正确、清楚,且有一定深度;评估操作内容科学、正确。通过本书的学习,为读者打下较深的资产评估理论基础,牢固地掌握各种资产评估方法。我们虽在这两方面作了一定

努力,本书也有这两方面的特色,但由于我们理论水平不高,实际操作经验不多,加上时间有限,这两个方面仍感不足,甚至还可能有错误之处,恳切地希望读者批评指正,为完善我国资产评估理论及方法共同努力。

编者

1997 年 2 月

# 目 录

## 第一篇 基 础

|                            |      |
|----------------------------|------|
| <b>第一章 资产评估概论</b> .....    | (3)  |
| 第一节 资产评估概念及其特点.....        | (3)  |
| 第二节 资产评估的原则 .....          | (11) |
| 第三节 资产评估的组织与程序 .....       | (14) |
| 第四节 资产评估报告 .....           | (21) |
| <b>第二章 资产评估的基本方法</b> ..... | (29) |
| 第一节 现行市价法 .....            | (29) |
| 第二节 收益现值法 .....            | (34) |
| 第三节 重置成本法 .....            | (42) |
| 第四节 清算价格法 .....            | (54) |

## 第二篇 实 务

|                           |      |
|---------------------------|------|
| <b>第三章 流动资产评估</b> .....   | (61) |
| 第一节 流动资产评估的特点及其计价原则 ..... | (61) |
| 第二节 流动资产评估的程序 .....       | (67) |
| 第三节 材料、燃料及商品的评估.....      | (71) |
| 第四节 在产品 and 产成品评估 .....   | (79) |
| 第五节 低值易耗品和包装物的评估 .....    | (85) |
| 第六节 应收款项和待摊费用的评估 .....    | (89) |

|            |                        |       |
|------------|------------------------|-------|
| 第七节        | 现金、银行存款和短期投资的评估·····   | (96)  |
| <b>第四章</b> | <b>长期投资评估</b> ·····    | (98)  |
| 第一节        | 长期投资评估及其特点·····        | (98)  |
| 第二节        | 长期投资评估的主要方法·····       | (101) |
| 第三节        | 实物资产长期投资的评估·····       | (106) |
| 第四节        | 证券资产——债券长期投资的评估·····   | (108) |
| 第五节        | 证券资产——股票长期投资的评估·····   | (112) |
| <b>第五章</b> | <b>固定资产评估</b> ·····    | (121) |
| 第一节        | 固定资产评估及其特点·····        | (121) |
| 第二节        | 成新率的测定·····            | (130) |
| 第三节        | 机器设备价值的评估·····         | (138) |
| <b>第六章</b> | <b>房地产评估</b> ·····     | (150) |
| 第一节        | 房地产评估概念·····           | (150) |
| 第二节        | 房产评估·····              | (155) |
| 第三节        | 土地使用权转让价格评估·····       | (178) |
| <b>第七章</b> | <b>无形资产评估</b> ·····    | (196) |
| 第一节        | 无形资产评估概述·····          | (196) |
| 第二节        | 无形资产重置成本的评估·····       | (201) |
| 第三节        | 无形资产转让或投资价值评估·····     | (207) |
| <b>第八章</b> | <b>资源性资产评估</b> ·····   | (217) |
| 第一节        | 资源性资产评估概述·····         | (217) |
| 第二节        | 矿产资源性资产评估·····         | (226) |
| 第三节        | 森林资源性资产的评估·····        | (234) |
| <b>第九章</b> | <b>企业资产整体评估</b> ·····  | (239) |
| 第一节        | 企业资产整体评估·····          | (239) |
| 第二节        | 商誉价格评估与企业局部资产整体评估····· | (243) |
| 第三节        | 企业资产整体评估中的重要参数的确定····· | (250) |

### 第三篇 案 例

|      |                      |       |
|------|----------------------|-------|
| 案例一  | 流动资产评估.....          | (261) |
| 案例二  | 长期投资评估.....          | (265) |
| 案例三  | 房地产估价.....           | (269) |
| 案例四  | 以重置成本法与收益法评估房屋.....  | (272) |
| 案例五  | 剩余法评估土地价.....        | (278) |
| 案例六  | 注册商标评估.....          | (279) |
| 案例七  | 专利评估.....            | (282) |
| 案例八  | 著作权评估.....           | (285) |
| 案例九  | 工业版权评估.....          | (288) |
| 案例十  | 特许权的评估.....          | (290) |
| 案例十一 | 整体资产评估.....          | (293) |
| 案例十二 | 局部资产评估.....          | (300) |
| 案例十三 | 商誉评估.....            | (304) |
| 案例十四 | 关于××××资产评估结果的报告..... | (309) |
| 附录   | .....                | (312) |
| 参考文献 | .....                | (369) |

第一编

基 础



# 第一章 资产评估概论

## 第一节 资产评估概念及其特点

### 一、资产评估的概念

简单来说,资产评估就是对资产某一时点的价格进行估算,即由评估机构根据特定的目的,遵循公允的原则和标准,按照法定的程序,运用科学的方法,对资产的现时价格进行评定和估算的过程。

资产评估具有六个要素:资产评估的主体、客体、目的、程序、标准和方法。

#### (一)资产评估的主体

资产评估的主体也就是由谁来进行评估。

由于资产评估直接关系到资产业务各方的权益,涉及多方面的专业知识,如工程技术、会计学、财务学、市场学、物价学、数学等。因此评估主体必须具有:

(1)广博的学识和丰富的实践经验。

(2)经过严格的考试或考核,取得资产评估管理机构确认的资格。

在以往的企业兼并、拍卖、承包、租赁经营、股份经营以及中外合资经营等涉及资产的交易中,由于资产评估的管理工作尚未开展,致使出现了多种评估形式和评估主体。择其主要者大体有:

(1)由资产交易的一方进行评估,另一方对评估结果认可。

(2)资产交易的双方共同组成评估小组,共同协商,确定资产

价格。

(3)由交易各方和被评估单位的主管部门,以及综合经济管理部门组成评估小组,承担评估任务。

(4)聘请中立的第三者,如资产评估中心、会计师事务所、财务咨询公司等进行评估。

随着资产评估管理工作的展开,应当采取规范性作法,由具有一定资格的评估主体进行资产评估工作。《国有资产管理办法》第九条规定,资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司,必须获有省级以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书,才能从事国有资产评估业务;对其他所有制的资产评估,也要比照《国有资产评估管理办法》的规定执行。

在西方发达国家,资产评估工作一般由中立的第三者来完成。概括起来评估主体大体有三种:一是综合机构,规模较大,有的达2000名职员,不论什么资产,他们都可以评估。二是专业性评估机构,仅对某一类别或行业的资产进行评估,如有的仅评估机械设备,有的仅评估房地产等。三是管理咨询公司、财务咨询公司、会计师事务所兼营或附营资产评估业务。

## (二)资产评估的客体

资产评估的客体就是指被评估的资产。会计学所称的资产是企业拥有或长期控制的能以货币计量的经济资源,包括多种财产、债权和其他权利。作为资产评估客体的资产比会计学上所称的资产,具有更广泛的含义,它不仅包括具有独立实体形态的有形资产,也包括不具有独立实体形态的无形资产,既包括各种单项资产,也包括一组具有获利能力的资产综合体,即整体资产。为了科学地进行资产评估,可以对资产评估客体按不同的标准进行合理的分类。

1. 按被评估资产的存在形态分类,可以分为有形资产和无形资产。

有形资产是指那些具有具体实体形态的资产,包括固定资产、

流动资产、对外投资、其他资产和自然资源等。这里所讲的固定资产,是指会计学上所称的使用年限较长,价值量较大的资产,如机器设备、房屋和建筑物等。

无形资产是指那些没有物质实体而以某种特殊权利和技术知识等经济资源存在并发挥作用的资产,包括专利权、商标权、非专利技术、土地使用权、商誉等。

2. 按资产是否具有综合获利能力分类,可分为单项资产和整体资产。

单项资产是指单件、单台的资产。

整体资产是指由一组单项资产组成的具有获利能力的资产综合体。

作为资产评估客体的资产,大多具有可确指的存在形态,可以单件、单台地进行评估,称为单项资产评估。而企业整体资产评估所考虑的是作为一个整体资产的生产能力和获利能力。所以,整体资产的价值除了包括各单位可确指的资产价值以外,还包括不可确指的资产,即商誉的价值。

3. 按资产能否独立存在分类,可分为可确指的资产和不可确指的资产。

可确指的资产是指能独立存在的资产,如有形资产和无形资产,除商誉以外的都是可确指的资产;不可确指的资产是指不能独立于有形资产之外而单独存在的资产,如商誉。商誉是由于企业地理位置优越,信誉卓著,生产经营出色,劳动效率高,经验丰富,技术先进等原因,能获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益,它不能脱离企业的有形资产单独存在,所以称为不可确指的资产。

4. 按资产的法律意义分类,可分为不动产、动产和合法权利。

不动产是指不能离开原有的固定位置而存在的资产,如自然资源、土地、房屋及其附着于土地、房屋上不可分离的组成部分等。动产是指能脱离原有位置而存在的资产,如各种流动资产、各项长

期资产,除不动产以外的各项固定资产。合法权利是指受国家法律保护并取得预期收益的特权,如各项无形资产。

上面谈到的资产绝大部分是商品,它仍是劳动的产物,具有使用价值和价值,而其价格则是价值的货币表现。但资产中也有一小部分,如土地和其他自然资源等,并非劳动的产物,不是商品亦无价值可言。但它们属于国家或集体所有,为了合理开发、充分利用这些自然资源,必须采取有偿使用的办法。例如土地,国家按照所有权与使用权分离的原则,实行城镇土地使用权有偿出让和转让制度。土地使用权还可以有偿出租和抵押。在上述经济行为中,土地使用权被赋予商品的外壳,虽无价值却有了价格,土地使用权作为一项资产,自然可以评估其价格。

### (三)资产评估的目的

资产评估的职能是为特定资产业务提供公平的价格尺度,因而特定资产业务,构成资产评估的特定目的。在我国社会主义市场经济条件下,资产评估主要服务于如下目的:

#### 1. 建立中外合资合作企业

中外合资合作企业是贯彻改革开放方针政策的结果,在利用外资、引进技术和管理,中外合资合作企业起到了应有的作用。在合资合作前,应当对中外各方投资的资产进行评估,以确定中外各方投资的确切数额。投资额是确定投资各方权益的依据,因此在这种情况下的资产评估必须慎之又慎,以确保平等互利原则的实现。

#### 2. 股份经营和企业兼并、合并、联合

企业经批准实行股份制,必须进行资产评估,未经资产评估的企业,不得发行股票。合理地对入股资产估价,是确定股东权益的基础,也是利润分配的依据。

企业兼并、合并,应事前对被兼并或合并企业进行资产评估,弄清其固定资产、流动资产、无形资产以及债权、债务等实际情况,分析技术上是否可行,预测兼并、合并后未来的经济效益,做到心

中有数,以免将来因兼并、合并而降低资产的使用效益。同时,认真地进行资产评估,确保兼并、合并企业权益人的合法利益。

近几年来出现了各种形式的经济联合。在经济联合中各方出资筹建新企业时,应对所提供的厂房、机器设备、技术等进行资产评估。如果各方以企业整体资产进行联合时,应对各方企业的资产进行综合评估,分别确定它们的价格,以作为确定合营后各方权益和利润分配的依据。

### 3. 承包经营与租赁经营

企业在实行承包经营之前,除了清查财产、弄清企业资金来源、资产占有情况和盈亏底数以及分析企业的经营前景外,还应当进行资产价值评估,计算企业实际的现值,这样才能科学地确定各种承包基数。通过资产评估,确定资产总额,可以约束经营者的短期行为,明确承包人所负的资产增值保值的责任,有助于发挥承包人的积极性;在承包期结束时可以正确核查、评定承包者的经营效果。

企业在计划租赁经营时,应对企业的资产进行评估,确定企业资产的实际现值,并根据同行业的资金利润率和该企业经济效益的历史数据,合理地确定租金。

### 4. 其他经济行为

(1)抵押借款。企业以全部或部分资产做抵押,向银行或其他企业借款,应该对企业抵押的资产(按合同或协议规定的一部分或全部)价格进行评估,以便确定所抵押资产能否抵上所借款项。

(2)破产清算。由于企业长期经营不善,严重亏损,依法破产前,应对企业的全部资产进行评估。通过资产的实际价格和债务的对比,判断企业有无可能转亏为盈。当企业宣布破产后,应对企业进行清算,对其资产进行评估,以便拍卖处理。

(3)以企业的资产为另一家企业做经济担保。这种经济行为将会随着商品经济的发展而逐渐增多起来。在经济担保中,应对担保企业的资产进行评估,以确定该企业有无资格对另一企业实

行担保。

(4)企业经营评价。当企业更换领导人或企业进行重大经营决策时,往往对企业的经营状况进行评价。是亏是盈?具体亏多少,盈多少?对计划完成情况如何?不仅要从帐表上反映,而且要对企业的财产进行评估,以便确定企业实际的经营效果。

(5)企业参加保险时,要对企业资产进行评估。一是作为交纳保险费的依据;二是一旦发生事故,作为保险公司赔偿的依据。

另外,国家行政机构以及事业、企业单位在性质上发生转变,从国外购置各种机器设备以及专利技术,以及依照法律、法规规定需要查清有关产现值等等,都要认真地进行资产评估。

国务院颁布的《国有资产评估管理办法》对国有资产运动中所发生的各种经济行为,就应该或可以评估的资产进行了明确的规定,从法律上确定了目前国有资产评估的范围。

#### (四)资产评估必须遵守公允的标准

资产评估的标准是关于资产评估所适用的价格标准的准则,它要求估价类别与资产业务相匹配,在资产评估中应遵守公允的价格标准。这包括以下几方面的内容:

(1)根据不同的资产业务,即评估目的,采用相适应的价格类型;

(2)在价格构成的各要素,即成本、费用、税金、利润等各项取舍上,必须服从于资产评估的目的;

(3)同样的资产在相同时点、相同目的、相同地区的估价,应是相同的。

资产评估标准中的价格有以下四种:

(1)重置成本。资产的重置成本是指在现时条件下,按功能重置资产,并使资产处于在同状态所耗费的成本。资产重置成本亦称为现行成本。

(2)现行市价。现行市价是资产在公开市场上的销售价格,这种销售可以是实际销售,也可以是模拟销售。