

●注册会计师丛书 余玉苗 主编

货真价实

—资产评估业务

唐建新 编著

中国经济出版社

注册会计师丛书

余玉苗 主编

货真价实

——资产评估业务

唐建新 编著

中国经济出版社

责任编辑：李晓岚

封面设计：康普宝蓝

图书在版编目 (CIP) 数据

货真价实：资产评估/唐建新著. —北京：中国经济出版社，
1997.5

(注册会计师丛书/余玉苗主编)

ISBN 7-5017-3948-X

I. 货 II. 唐… III. 资产评估 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 08176 号

货真价实
——资产评估业务
唐建新 编著

*

中国经济出版社出版发行
(北京市百万庄北街3号)

邮编：100037

各地新华书店经销

北京市通县建新印刷厂印刷

*

787×1092 毫米 1/32 8.125 印张 165 千字

1997年5月第1版 1997年5月第1次印刷

印数：5000 册

ISBN 7-5017-3948X/F.2838

定价：15.00 元

前 言

市场机制是人类社会迄今为止最完善的资源配置机制；市场经济体制是人类社会迄今为止最完善的经济体制。以市场为取向的经济体制改革正在我国加速进行。作为市场经济中一种不可或缺的社会中介服务业，资产评估行业任重而道远。要保证评估的客观、公正和科学，评估人员的综合素质是关键，也是我国健全市场经济体制的当务之急。

为此，我们本着实用性、可操作性和通俗性的原则，写了这本小册子，希望对广大评估人员和关心这一事业的其他人员有所裨益。书中吸收了大量他人有关的研究成果和资料，因篇幅所限不一一列注，特向有关作者致谢！

因学知有限，书中谬误之处在所难免，望读者海涵并指正！

编著者

1997年3月

目 录

4	前言
1	第1章 高屋建瓴总大纲 ——资产评估要览
1	1.1 谈古论今话评估
6	1.2 评估要素 ABC
8	1.3 评估目的知多少
13	1.4 评估操作指南针 ——资产评估原则
18	1.5 无规矩不成方圆 ——资产评估程序
28	第2章 不能不念“紧箍咒” ——资产评估行业监管
28	2.1 合法：市场入“门”条件
34	2.2 客观：操作行为指南
38	2.3 公正：行业自律准绳
39	2.4 独立：职业道德规范
41	第3章 送你一把金钥匙
41	3.1 他的车究竟值多少钱 ——重置成本法管窥
56	3.2 货比三家 ——现行市价法要义
64	3.3 面向未来 ——收益现值法精髓

/ 货真价实 /
1

72	第4章 怎样评估机器设备
72	4.1 机器设备面面观
76	4.2 循序渐进 ——机器设备评估步骤
82	4.3 重置成本评估释例
84	4.4 现行市价评估释例
89	第5章 房地产价值几何 ——评估人员的回答
89	5.1 房地产启蒙
93	5.2 “财富之父”的评“价”
115	5.3 如何评估房产价格
122	第6章 相机行事 ——流动资产评估技巧
122	6.1 流动资产及其评估特点
125	6.2 因事、因物和因情而异 ——流动资产评估方法的选择
128	6.3 着眼于现行市场 ——原料和商品的评估
132	6.4 还其本来面目 ——在产品、自制半成品及产成品评估
138	6.5 注意有形损耗 ——低值易耗品和包装物评估
141	6.6 应收款项、短期投资和待摊费用评估
146	第7章 长期投资和在建工程评估漫谈
146	7.1 重在投资收益，兼顾实际变现 ——长期投资评估要领

158	7.2 以“形象进度”为核心 ——在建工程评估	
162	第8章 “看不见的财富”值多少 ——无形资产评估	
162	8.1 无形资产评估须知	
165	8.2 按步就班 ——无形资产评估程序	
170	8.3 如何评估无形资产重置成本	
176	8.4 无形资产转让或投资价格评估	
181	8.5 几种常见无形资产的评估	
193	第9章 综合权衡 ——整体资产评估要领	
193	9.1 “1+1≠2” ——整体资产评估特点和方法	
199	9.2 “差之毫厘，失以千里” ——准确测定整体评估诸参数	
210	第10章 毕其功于一役 ——精心编制评估报告	
210	10.1 资产评估报告功能何在	/
212	10.2 量体裁衣与循规蹈矩 ——评估报告的编写要求	货真价实
214	10.3 叙述式评估报告的基本内容	/
218	附录一：国有资产评估管理办法	
224	附录二：国有资产评估管理办法施行细则	3
238	附录三：城市房地产市场估价管理暂行办法	
242	附录四：复利终值系数表	
250	后记	

第1章 高屋建瓴总大纲

——资产评估要览

资产评估的实质在于：必须对特定资产的现时价值作出科学的判断。

——作者——

1.1 谈古论今话评估

资产评估是商品经济发展的必然产物，其历史可谓源远流长。然而，真正意义上的资产评估不过百余年的历史。在这百余年的历史里，它从一个嫩芽长成一颗参天大树，经历了无数风风雨雨。

1.1.1 从原始评估到现代评估

原始评估阶段

原始评估是资产评估的最早形式，它产生于原始社会向奴隶社会过渡时期。当社会生产力发展到一定阶段，商品生产和商品交换关系出现后，对资产进行评估的客观需要也就产生了。在房屋、土地、牲畜、珠宝等贵重财产的交易过程中，由于这些财产的价值具有不确定性，交易双方往往对价格难以达成一致意见。这时，

双方找一个略有经验且都信得过的第三者进行评判，从而定下一个公平的价格，可促使买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法，来给出一个双方都能接受的价格。他实际上扮演着类似现在评估员的角色，只是这种评估带有直观的、非专业性的特点。例如，农户买卖水田，买方定要邀请精通农耕的人帮助察看土壤肥力、水源和排涝条件，了解历年收获情况，再决定出价。这就是在交换中所萌发的原始评估意识。

随着商品经济的日趋繁荣，社会对资产评估的需要与日俱增。与此同时，人们经过长期实践所积累的评估经验日渐丰富，对财产价值的评定也更加准确。但在西方，直到 19 世纪晚期，评估仍然处在原始阶段，缺乏系统的评估理论与方法，也未出现专门的评估机构和职业评估人员。评估的真实性、科学性和公正性都还无从谈起！

跨入现代评估时代

蒸气机的轰鸣声宣告了产业革命的到来。产业革命促使资本主义经济飞跃发展，生产要素市场日臻发达。这样，社会对资产评估的需要越来越迫切，要求也越来越高，从而推动资产评估逐渐发展成为一种职业。于是，专门的评估机构和专业评估人员开始出现，评估理论与方法日趋成熟，评估行业的管理也逐渐规范。这一切，标志着真正意义上的、科学的现代资产评估已经诞生。

新古典经济学派阿尔弗莱德·马歇尔率先将价值理论引入估价工作中，并对销售对比、成本、收益现值法三种评估技术进行了研究。其后，美国颇有影响的经济

学家伊尔文·费雪对马歇尔提出的这三种评估技术作了进一步的探讨，并着重研究了收益的价值理论，发展并完善了收益法。这些理论准备，促使资产评估方法逐渐走向科学化。

早在 100 多年前，西方就已正式创立了资产评估公司。如美国最大的资产评估公司——资产评值联合公司，就有 100 多年的历史。与专业评估机构和评估人员出现的同时，资产评估工作也开始规范化。各国资产评估管理机构或行业自律协会开始制定统一的评估准则，对评估师的职业道德规范和评估工作程序作出明确、具体的规定。由于准则明确具体，评估有章可循，一般项目即使由几家不同公司评估，各自得出的评估值也不会有太大的差异。对于评估师的资格认定也有严格的规定，评估师须通过严格的资格考试才能执行业务。

总之，现代评估已从原始评估中脱胎出来，成为市场经济体系中一个不可或缺的社会中介行业。现代评估，说到底是由专门的评估机构和评估人员根据特定的评估目的，遵循公认的评估原则和程序，运用科学的方法，对资产的现时价格进行的评定和估算。

1.1.2 波澜壮阔——急速发展的中国评估业

在我国，由于商品经济发展迟缓，资产评估业务的发展也步履蹒跚。新中国成立后不久，为了掌握国家接管的以及恢复、建设的国有资产状况，实现由供给制、半供给制向经济核算制的转变，政府于 1951～1952 年对工业、交通、邮电、贸易、银行和农林水行业的国有资产进行了全面的清理、登记和估价，核实 1952 年国

有资产总值为 238.60 亿元。这是第一份比较完整、真实的国有资产资料。随后，又在 1962 年、1971～72 年、1977～80 年组织了三次大规模的全国性清产核资，主要是为了解决历次运动的遗留问题，为完善经济核算制服务。这几次清产核资，注意力只是集中在加强企业经济核算上，始终没能自觉地把它同优化国有资产管理联系起来。每次清产核资时虽然都对部分国有资产进行了评估，但多半只是出于核定资金的需要，并没有同资产的合理流动联系起来。此时的资产评估工作还很不完善、很不规范，缺乏科学的估价方法。在我国，真正科学意义上的评估产生于 80 年代末期。1988 年，国家体改委委托中国企业培训中心在北京举办了企业资产评估研讨班。研讨班上，美国评估联合公司副总裁罗纳德·格尔根和该公司高级评估师罗博特·劳博达讲授了资产评估的理论与实务，为我国吹来了这方面的一点“洋风”。我国改革开放对资产评估的迫切需要，以及资产评估理论和方法的引进，启发了参加研讨班的国家国有资产管理局（以下简称“国资局”）的领导。为了保障国有资产在产权变动中保值增值，“国资局”于 1990 年 6 月成立了一个专司资产评估管理的机构——资产评估中心。随后各省、自治区、直辖市和计划单列市也相继成立了资产评估管理机构。为了更好地对资产评估实施管理，保护产权变动各有关方面的经济利益，1991 年 11 月 16 日，李鹏总理签发了《国有资产评估管理办法》。该办法对资产评估的范围、组织管理、评估程序、评估方法，以及法律责任等做了全面系统的规定。自此，我国资产评估工作开始走上了规范化、法制化的轨

道。

短短几年来，我国的资产评估事业获得了迅速的发展。据“国资局”提供的统计资料表明：截止 1995 年底，国有资产评估管理部门授予资产评估资格的社会中介机构共有 2893 家，直接从事资产评估业务的人员有 47351 人。全国已形成了一支能基本满足社会需要的专业评估队伍。此外，资产评估业的法制管理也取得了长足的进步。在国务院发布了第 91 号令后，“国资局”又先后制定了 10 多项配套制度，涉及资产评估机构管理、资产评估立项确认管理、资产评估操作规程等各个方面。这些制度对统一评估标准，规范评估行为，保证评估质量，起到了积极作用。

1993 年 12 月 10 日，中国资产评估协会宣告成立。这标志着资产评估行业开始走上自律管理的轨道。作为自律性的行业管理组织，它发挥着政府和评估机构、评估人员之间的桥梁纽带作用。一方面，它积极协助政府贯彻执行有关资产评估的法规和政策。另一方面，又致力于培训评估人员，研究评估理论方法，制定评估技术标准和执业准则，开展国内外业务交流合作。1995 年 3 月，该协会加入了国际评估标准委员会。为了进一步使协会成为名符其实的行业管理组织，“国资局”于 1994 年 7 月做出决定，将资产评估管理中心并入协会，作为协会常设办事机构。

在 1996 年 8 月召开的中国资产评估协会第二次全国代表大会上，“国资局”提出：在今后 15 年内，我国将建设一个法制体系健全、监管体制完善、队伍机制合理、执业行为规范、操作技术科学的资产评估行业体

系，使其成为真正履行独立、客观、公正原则和职能的，适应社会主义市场经济体制发展客观要求的中介服务行业。这是我国资产评估事业发展的总目标。可以预见，我国的资产评估事业将以崭新的姿态跨入 21 世纪。

1.2 评估要素 A B C

从前述资产评估的定义中可以看出，现代资产评估具有六个基本要素，即资产评估的主体、客体、目的、原则、程序和方法。

由谁评估？

作为一种资产估价行为，资产评估应该由谁来进行？这是首先需要解决的问题。

科学的资产评估，其主体应是专门的资产评估机构和资产评估人员。在市场经济条件下，由于资产评估关系到资产流动和资源的优化配置，且政策性强、技术复杂、工作量大，所以必须由专门、合法的机构和具有资产评估资格的人员来进行，并负法律责任。合法的资产评估机构，是指经过国有资产管理局审查合格，取得资产评估许可证的会计师事务所、审计事务所、资产评估公司（或事务所）等。

由于资产评估结果直接影响资产业务各方的权益，因而评估机构和评估人员的独立性也至关重要。评估机构不能为资产业务的任何一方所左右，评估机构和评估人员不能与资产业务任何一方有任何利益上的“瓜葛”。

评估什么？

资产评估，顾名思义，评估的是资产。资产是资产

评估的客体。会计学上所称的资产是指企业拥有的和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。而作为资产评估对象的资产，比会计学上的“资产”含义更广。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。

就具体的资产评估活动而言，评估对象应视资产业务的范围而定。由于资产评估是应资产业务需要（资产补偿、资产纳税、资产抵押、产权转让等）而进行的，故只有纳入资产业务范围内的资产，才需要进行评估。资产业务的范围，框定了资产评估客体的边界，不能“红杏出墙”。

为什么进行评估？

资产评估的职能是为特定的资产业务提供公平的价格尺度。因而，资产业务不同，资产评估的特定目的也不同。例如，有为建立中外合资合作企业而进行的评估；有为股份制改组和企业兼并、联合而进行的评估；有为破产清算和抵押担保进行的资产评估等等。评估人员必须针对不同的情况，明确资产评估的特定目的，进而选择恰当的评估方法。

遵循哪些原则？

资产评估原则对于规范评估机构和评估人员的行为，指导评估人员进行实务操作具有特别重要的意义。它包括两个层次的内容：资产评估的工作原则和资产评估的技术原则。工作原则有独立性原则、客观性原则、科学性原则和专业性原则；技术原则有贡献原则、替代

原则、预期原则、变化原则、供求原则、最佳利用原则、一致性原则等。

评估程序如何？

为使资产评估工作科学化、规范化，资产评估工作必须按一定的程序进行，不能打乱仗。根据《国有资产评估管理办法》的规定，国有资产评估的程序主要分为申请立项、资产清查、评定估算、验证确认四个步骤。这四个步骤是按资产评估的逻辑顺序系统排列的，每一步骤都是其后一步骤的前提、基础和依据。

采用哪些方法？

资产评估方法是评估资产特定价格的技术规程和方式。我国现行采用的资产评估方法主要有重置成本法、收益现值法、现行市价法和清算价格法。评估方法因特定的评估目的和被评估资产的理化状态不同而不同。在具体评估项目中，评估方法的选择需要评估人员作出判断。

1.3 评估目的知多少

确定资产评估的目的，是资产评估的现实起点。它回答为什么要进行资产评估的问题，而这又决定着资产评估中所选用的方法。

特定的资产业务决定了资产评估的特定目的。但大体来说，资产评估的目的主要有以下几种：

1.3.1 优化配置存量资产

国民经济和社会发展所要实现的主要目标是经济增

长。实现经济增长有两种方式：粗放型增长和集约型增长，也就是粗放经营和集约经营。粗放经营主要依靠铺摊子，扩大建设规模，大量增加生产要素投入，而不重视生产要素的使用效益和经济运行的质量。集约经营则主要是通过存量资产的优化组合和技术进步，提高生产要素的利用率，来达到节约资本或产生相对投入增长的目的。

改革开放十多年来，我国的经济体制发生了深刻变革，国民经济发展呈现良好态势。但受经济发展阶段和水平、经济体制、运行机制等种种因素制约和影响，经济增长方式仍然是传统的、以粗放型经营为主的经济增长方式。这种经济增长方式曾经发挥过巨大作用，但它造成的不良后果和对我国经济长远发展所造成的负面影响，已到了不可忽视的程度。突出表现在：（1）经济效益较差，我国劳动生产率仅为发达国家同期的 2% ~ 9% 左右；（2）资源浪费严重，物耗能耗过高；（3）产业结构不合理，存量资产沉淀严重，不少成为“废钢烂铁”，对经济增长贡献甚微；（4）引发通货膨胀，导致财政困难。这说明，以集约经营为主的经济增长方式今后必须走向经济生活的前台。

要实现以集约经营为主的经济增长方式的转变，一个重要的途径就是要对现有的存量资产进行调整，通过生产要素在不同部门、不同行业、不同地区间的配置，改变或优化产业结构。实现存量调整则要依赖三个条件。第一，产权关系明晰，即尽管生产要素发生了流动，但其“老板”不发生变化。第二，价格体系完善，价格真实而且比较稳定。如果价格不真实，存量调整仅

仅有利于利益最大化，但并不会优化产业结构。如果价格不是稳定的，存量调整就会失去方向。第三，存量资产价值的明确性。这是实现生产要素流动的又一重要条件。由于只有不同生产要素规模较大的组合才能形成较大的生产能力，才能对产业结构的优化起到较大作用，因而需要广泛、众多的利益主体共同出资，抱成一团。出资与收益是一脉相承的。为明确收益分配的数量或比例，必须首先搞清楚各自的出资额。在存量调整时，投资者是以存量资产出资的，这就需要对其进行准确的价值评估。

1.3.2 配合产权制度改革

改革目前我国国有企业的产权关系，是中国进行企业制度改革最深层次的内容，也是一场“攻坚战”。而改革国有企业的产权关系有多种途径，如推行股份制、引进外资嫁接国有企业、拍卖国有资产或国有企业等。无论采用哪种方式，都不可避免地涉及资产按现值量化的问题，都需要对资产进行准确的评估。这是保护资产所有者权益，防止国有资产流失的重要措施。

推行股份制

股份制是现代企业制度中最具代表性的一种企业组织形式，具有责任有限、风险一定、规模较大、产权关系明确等优点。推行股份制离不开资产评估，因为企业在进行股份制改造时，需要对本企业的资产进行估值，以明确其所占的股份。股份制改组属于产权转移，是原企业的结束、清理和股份公司的新生。新组建的股份公司不是原企业简单延续，原企业只是新公司的法人股东