

资产评估学

主 编 金德浩
副主编 刘密华 韦鹏飞



吉林大学出版社

资产评估学

主 编 金德浩

副主编 刘密华

韦鹏飞

吉林大学出版社

资 产 评 估 学

金德浩 主编

吉林大学出版社出版
(长春市东中华路 29 号)

吉林省新华书店发行
吉林工学院印刷厂印刷

开本: 787×1092 毫米 1/32

1991 年 7 月第 1 版

印张: 11.5

1991 年 7 月第 1 次印刷

字数: 254 千字

印数: 1—5 500 册

ISBN 7-5601-0916-0/F·218

定价: 4.80 元

编写说明

在发展我国社会主义有计划商品经济的实践中,加强国有资产管理,提高国有资产的运营效益已被提到重要的议事日程。资产评估作为国有资产管理的一项基础工作,在经济发展中的作用越来越重要。但是,资产评估的理论研究与实践正处在探索和起步阶段,评估工作尚未完全实现科学化和规范化。为了推动和促进资产评估的理论研究,指导评估工作,我们编写了《资产评估学》一书。

本书在马克思主义的经济理论指导下,通过总结我国开展资产评估的实践经验,并吸收和借鉴了国外有益的做法,系统地阐述了资产评估的基本原理,介绍了对各类资产(包括固定资产、流动资产、专项资产、无形资产、自然资源资产和企业总体资产)的评估方法。本书在体系和内容上有几个明显的特点:(1)完整性,即全书体系完整,结构合理;(2)理论性,即从资产评估的基础理论开始,对基本原理的阐述深入浅出,通俗易懂;(3)实用性,即集理论与实践为一体,突出了实用性及操作性,对各类资产的评估都以实例加以说明。它既可作为大专院校财经类专业,特别是国有资产管理专业的教材和培训资产评估人员的教材,也可做各经济管理部门和企事业单位人员自学读物。

全书共分十章。第一、十章由金德浩同志编写;第二章由王文玲同志编写;第三章由李华同志编写;第四章由马晓龙同志编写;第五章由韦鹏飞同志编写;第六、九章由王淑媛同志编写;第七章由刘密华同志编写;第八章由穆岩同志编写。最后由金德浩、刘密华、韦鹏飞同志负责修改、总纂和审定。

在本书的编写过程中,我们参考了有关著述,并得到了国家国有资产管理局和吉林省、长春市国有资产管理局等多方的大力支持,在此一并表示真诚的谢意。

由于资产评估工作尚处于初始阶段,可借鉴的资料不多,加之我们水平有限,编写时间仓促,书中难免出现疏漏和错误,恳请读者批评指正。

目 录

第一章 总 论	(1)
第一节 资产评估的产生和发展	(1)
第二节 资产评估的理论基础	(8)
第三节 资产评估的对象和任务	(14)
第四节 资产评估机构的组成体系	(20)
第二章 资产评估的原则、程序和方法	(27)
第一节 资产评估的原则	(27)
第二节 资产评估工作的程序	(29)
第三节 资产评估的方法	(46)
第三章 资产评估的准备工作	(62)
第一节 资产评估资料的搜集	(62)
第二节 资产评估资料的分类与整理	(70)
第三节 资产评估报表的设计和使用	(74)
第四章 固定资产的评估	(90)
第一节 固定资产评估的内容和特点	(90)
第二节 房屋建筑资产的评估	(92)
第三节 机械设备资产的评估	(100)
第四节 交通运输设备资产的评估	(108)
第五节 其它特殊固定资产的评估	(111)
第五章 流动资产的评估	(121)
第一节 流动资产评估的涵义和特点	(121)
第二节 储备资产的评估	(125)

第三节	生产资产的评估·····	(139)
第四节	产成品资产的评估·····	(149)
第五节	货币资产的评估·····	(155)
第六章	专项资产的评估·····	(163)
第一节	专项资产评估的涵义和特点·····	(163)
第二节	专项工程的评估·····	(167)
第三节	其它专项资产的评估·····	(174)
第七章	无形资产的评估·····	(184)
第一节	无形资产评估的涵义和特点·····	(184)
第二节	技术知识产权的评估·····	(187)
第三节	租赁权的评估·····	(199)
第四节	商誉的评估·····	(204)
第八章	自然资源资产的评估·····	(210)
第一节	自然资源资产评估的特点·····	(210)
第二节	土地资源资产的评估·····	(214)
第三节	矿藏资源资产的评估·····	(224)
第四节	森林资源资产的评估·····	(231)
第五节	水资源资产的评估·····	(236)
第九章	企业总体资产的评估·····	(239)
第一节	企业总体资产评估的内容和特点·····	(239)
第二节	企业总体资产评估的计算程序·····	(244)
第三节	企业总体资产评估的实例·····	(259)
第十章	资产评估结果的处理·····	(271)
第一节	资产评估报告·····	(271)
第二节	财务处理·····	(299)

附录:

1. 附录一, 国有资产评估暂行条例(送审稿) (310)
2. 附录二, 各种复利系数的符号及其应用 (317)
3. 附录三, 复利系数公式 (339)
4. 附录四, 国营企业固定资产分类折旧年限表 ... (341)

第一章 总 论

资产评估是优化资产管理的基础工作。要实现国有资产的优化管理，就必须使资产评估工作跟上客观经济发展的需要。实践证明，资产评估是对国有资产管理必不可少的一项重要工作。如果这项工作跟不上客观经济发展的形势，不仅会影响国有资产的合理流动、优化组合和社会主义生产力的迅速发展，而且将会使国有资产受到不应有的损失，不能保障资产所有者和经营使用者的正当权益，进而就会削弱社会主义公有制经济基础。因此，应当把资产评估提到国有资产管理工作的议事日程上来。

资产评估是资产管理的一门专业技术工作。它能以其特有的功能，为实现国有资产的优化管理提供可靠的资产资料。现在越来越清楚的看到，资产评估工作对推动国有资产的合理流动、优化配置和有效地使用，对实现资产的保值、增值，对维护国有资产所有者和经营者的合法权益，对巩固和发展社会主义公有制经济基础，以及促进社会主义有计划商品经济发展，都具有十分重要的作用。

第一节 资产评估的产生和发展

一、资产评估的涵义

资产评估，是根据特定的目的，依据法定标准和程序，运

用科学方法，对被评估资产价值及其预期收益的评定和估价的活动。这是对资产评估概念的集中概括。要全面了解和掌握资产评估涵义，需要对这里所指的“资产”、“评估”做具体分析。

资产评估是和商品经济相联系的一个经济范畴。资产，通常就是指财产或财富。但是，在资产评估中所说的资产，就其社会属性而言，它是本金化了的财产，不能把它简单地当作一般意义上的财产或财富来对待。因为作为评估对象的资产，绝大部分是用于经营的资产，这种资产的显著的特征是把它作为生产资料同劳动力相结合，就具有转移旧价值和创造出新价值的功能，把它作为生活资料用于人们生活消费，就可以实现劳动力的再生产。显然作为一般的财产或财富是没有这种功能的。对评估，也应以发展的眼光来对待。人们习惯上认为的评估是指有实物形态的有形资产实体价值的评价，而现在所说的评估涵义却已经远远超出了这个范围，它不仅包括对有实物形态的有形资产的评估，也包括对没有实物形态的无形资产的评估，不仅包括对资产实体价值的评估，也包括对资产预期收益能力的评估。而且现在所说的评估已经不是过去那种人们常见的“直观评价”或“经验估价”，而是根据特定的目的，依据法定标准和程序，运用科学方法进行的规范化、科学化的评估。

二、资产评估的产生和发展

资产评估，它作为商品经济的一个范畴，在历史上很早已出现了。据考察，资产评估的产生和发展大体上经历了三个阶段：第一阶段为原始评估。原始评估是偶然的、直观的对财产的评价。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。追溯历史上资产评估的出现，最初同房地产的买卖、牲畜的交易和以物抵债等经济行为有直接的联系。因为房屋、土地、牲畜等财产是最早与人类生存悠关的重要物资财富。社会生产力发展到一定阶段上出现商品生产和商品交换以后，把房屋、土地、牲畜等财产也作为商品进行买卖。在交易这些财产过程中，买卖双方都期望有个第三者出面说公正话，以公平价格成交，这时充当这种角色的一般都是双方熟悉，并能信得过的人。被人请出来充当这种角色的人，实际上扮演了类似现在评估员的角色。原始评估具有直观性、偶然性和非专业性的特点。第二阶段为经验评估。经验评估是在原始评估基础上发展而来的。这种评估的特点，是评估人员以历史的经验数据为依据并结合自己的实践经验知识进行的，比原始评估更有可靠性，比起原始评估是一大飞跃，但还没能实现评估工作的规范化和科学化。前资本主义各国，对资产的评估基本上都停留在这种水平之上。第三阶段为科学评估。这是近代西方发达国家普遍采用的，并正在继续探索的评估方法。这种评估的特点是把现代科学技术引入到资产评估工作中来，由评估专业机构的专业评估人员用比较科学的方法对资产进行评估。

在西方主要资本主义国家中，美国是商品经济最发达的国家之一，同时，也是资产交易最活跃的地方。美国的资产评估业务开展历史比较悠久，而且十分活跃。美国最大资产评估公司叫美国资产评估联合公司，它已有100多年的历史，现已发展为一个国际性的资产评估股份有限公司。美国的评估机构一般都采取股份有限公司的形式，股份不公开，15%~20%的股份由公司人员持有。公司一般具有独立性，它不属于买卖资产的任何一方。公司还具有辩护权，即当其所作

评估结论受到指责时，评估公司要出面辩护。所以评估结论要求经得起推敲和检验。在美国，到处可见资产评估公司的牌子。美国的资产评估公司一般分为两大类：一类是专业资产评估公司，其中有的是可以提供为所有资产评估服务的评估公司；有的是为某一领域资产提供服务的公司，如房地产研究公司等；也有的是只用市场法或收益法进行评估的管理计划公司。另一类是兼营资产评估业务的各种咨询公司，如美国企业管理咨询公司、会计师事务所、会计评估公司等。

在美国，各类公司要进行资产评估，必须按照统一的评估规则进行。评估规则由美国资产评估协会规定。在评估规则中，既规定了评估公司的组织、评估师成员的资格，又规定了评估师的职业道德规范和进行评估时所应遵循的原则。

美国的资产评估人员一般分为三类：一类是评估公司的经理、决策人员，他们是公司的经营人员；第二类是公司的销售人员，他们的主要任务是拉客户，承揽资产评估业务；第三类是专业评估人员，他们主要是由专业技术人员组成，一般都有较高的教育水准，大都是具有工程师、会计师以上的技术职称，公司评估的技术性工作是由他们来完成。

在我国，由于商品经济发展较迟缓，资产评估业务发展也比较缓慢，但是很早就有对资产的评估活动。

早在 1950 年，我国实施了新的税则，其中规定了房产税和地产税的征收办法。税则要求对房产和地产按标准房价和标准地价进行资产计量，这在一定程度上体现了一种评估的特征。在社会主义改造时期，对资本主义工商业实行赎买政策，1956 年实行全行业公私合营，合营以后，资本家将生产资料交给国家，由国家通过清产定股，承认资方的股份，以股付息，其中就具有资产评估的性质。1962 年，在调整农村

社队规模中，原由社队经营的拖拉机站改为国家经营，国家规定凡是用社队自有资金购置的资产要进行合理作价，按股分红，其中合理作价也有资产评估的性质。

建国以来，我国进行了四次清产核资。第一次是1951年至1952年。这次清产核资是在当时政务院财政经济委员会的组织和领导下，配合经济恢复工作进行的。当时从中央到地方都成立了清产核资机构，发布了《国营企业资产清理及评估办法》，对工业、铁路、交通、邮电、贸易、银行、农林、水利等行业实行了全面清理、登记和估价。通过这次清产估价，我们第一次获得了比较完整、真实的全国国有资产资料，1952年经核实的全国国有资产总值为238.5亿元，为我国国有企业由供给制向经济核算制转变创造了条件。第二次是1962年。这次清产核资是配合贯彻党的当时对国民经济的调整方针进行的。我国1958年根据“鼓足干劲，力争上游，多快好省”的建设社会主义总路线，发动大跃进和人民公社化运动，在全国范围内刮起了“一平二调”的共产风，打乱了经济发展的正常秩序，使我国国民经济陷入了困境。1962年党和政府为了克服当时的经济困难，提出了“调整、巩固、充实、提高”的方针，在全面整顿经济的同时，在全国范围内开展了清产核资工作，一律按现行价格清查核对了国有企业的流动资产，最后本着实事求是的精神，纠正了由于盲目冒进、粗制滥造和报喜不报忧的浮夸风所造成价实不符的资产，恢复和加强了企业的经济核算。第三次是1971年至1972年。这次清产核资是配合纠正“文化大革命”的极“左”路线进行的。当时林彪的“9·13”事件发生不久，“四人帮”的反革命阴谋活动仍很猖獗，恢复正常经济秩序阻力很大。所以，这次清产核资，实际上只是对库存物资进行初步清理，清查

处理了一些库存积压物资和闲置设备,在其它方面没太触动。第四次是1979年至1980年。这次清产核资是配合实行经济改革进行的。这次清查涉及面比较广,较全面清理了国有企业的固定资产和流动资产。经过清查,清理出闲置资产100多亿元,并核销固定资产损失105亿元,流动资产损失55亿元。应当肯定,我国这几次清产核资对当时经济形势的好转,建立和健全企业经济核算制都起到了积极的作用。但是,前三次清产核资是在以产品经济为主,商品经济的发展受到种种限制的经济管理体制下进行的,最后一次清产核资虽然在经济改革开始后进行的,但那时改革刚刚起步,仍没有摆脱旧的传统经济模式的束缚,所以,我国这几次清产核资,只是注意力集中到加强企业经济核算制之上,始终没能把它自觉地同优化国有资产管理联系起来,而且虽然在每次清产核资中都对部分国有资产进行了评估,但多半都出于为了核定资金,并没有自觉地同资产的合理流动联系起来。总之,我国已往的资产评估工作,还很不完善,很不规范,也缺少科学的估价方法。

党的十一届三中全会以后,逐步明确了我国经济是以公有制为基础的社会主义有计划的商品经济,明确了我国国有企业是相对独立的商品生产者和经营者。因此,随着我国社会主义有计划商品经济体制的逐步确立和国有企业相对独立的商品生产者和经营者地位的逐步确定,在改革中,我国国有资产的经营也出现了许多新的形式,比如承包经营、联合经营、股份经营,租赁经营、合资经营以及兼并、拍卖等等。资产经营管理形式的改变势必引起资产的流动和产权的变动。进而出现了资产从单项买卖发展为企业整个生产力的总体资产的买卖。由此,资产评估工作提到了新的议事日程。现

在我国的资产评估工作，从实践到理论研究，从理论研究到实务性操作都正在不断加强，资产评估工作呈现出了一个广阔前景。

三、资产评估的特点

资产评估是政策性、技术性、专业性很强的工作。资产评估具有为优化资产管理咨询的性质，并对资产价值及其预期收益具有鉴定的功能，资产评估的特点是由资产评估工作的这种性质所决定的。它主要表现以下几个特点：

（一）独立性

独立性，是指资产评估由有关评估机构和评估人员，在资产评估工作中独立行使职责，评估工作不受外界的干预和左右。资产评估的独立性是有前提的，即评估机构和评估人员在评估过程中必须严格执行有关评估的法律、政策和规定。运用科学方法，对被评估资产价值及其预期收益进行客观的评定和估价。资产评估的独立性，并不是意味着评估机构和评估人员随意对资产进行评价。资产评估的这一特点是保证被评估资产价值的合理、公正的重要前提。

（二）合法性

合法性，是指对资产的评估符合有关法律、政策和规章制度的规定，做到依法办事。资产评估的合法性在实际工作中主要表现在两个方面：一是选择的评估机构和所聘用的评估人员符合规定要求；二是对资产的整个评估工作符合法律、政策和各项规章制度规定的要求。

（三）系统性

系统性，是指资产评估工作按规定程序，有计划、有步骤地进行。资产评估的系统性，在实际工作中表现为事先按

规定履行评估申请立项手续，制定评估工作实施方案，搜集各种评估资料；评估工作开始，按规定程序，正确运用评估标准和方法，对应评估资产逐项进行评估；评估工作结束时，经过报告、验证、确认，并将评估资料，经过整理，形成档案，分别归档备查。

（四）可靠性

可靠性，是指资产评估的结论要可靠，经得起检验和推敲，并有充分地论点佐证资料。评估结论的可靠性，这与评估过程中所采用的计价标准和方法，以及所搜集和选用的各种资料关系极大。因此，要做到评估结论的可靠性，在评估工作中特别注意搜集整理有关资料及正确运用计价标准和计算方法。

（五）专业性

专业性，是指由评估专业机构和有专业技能的评估专业人员来承担资产评估工作。目前我国资产评估工作一般由资产评估中心和具有资产评估能力的会计事务所、审计事务所来承担。评估工作由这些单位的专业人员为主，必要时从各科研、企业事业单位中可临时聘请有关专业技术人员来完成。

第二节 资产评估的理论基础

资产评估需要有正确的理论基础，这个理论就是马克思主义的经济理论。由于现代资产评估是先西方一些资本主义发达的国家中兴起的，在我们的资产评估工作中，吸收和借鉴西方资本主义国家资产评估的一些先进技术和经验是必要的，但是，我们必须看到，我国资产的评估对象主要是同资本主义国家评估的对象在性质上根本不同的以公有制为基

础的社会主义社会的资产。因此，在吸收和借鉴国外的先进技术和经验时，只能以马克思主义经济理论为基础，在马克思主义的经济理论指导下，结合我国的实际有批判性的加以吸收和借鉴，切不可盲目地照抄、照搬。

马克思主义的经济理论十分丰富。在马克思主义经济理论中尤其是马克思主义的再生产理论的许多原理，如价值理论、补偿理论和等价理论等都对资产评估工作有直接的指导意义。我们应当把这些理论同我国实际结合起来，在实践中深入研究和正确地加以利用。

一、价值理论

这里所说的价值理论，是指马克思给我们揭示的商品价值由社会必要劳动时间决定的理论。所谓资产评估，说到底就是资产价值以资产的初始成本价值作为基础，对资产变量后的现时价值的评估。所以在资产评估中对资产价值的理解只能以马克思主义的价值理论为准绳，不可用其它什么理论来取代。

马克思主义者认为，商品的价值是由社会必要劳动时间决定的。价值是凝结在商品中的人类的一般劳动，即抽象劳动的结晶。价值是一个高度抽象的概念，它只能在商品交换中以价格形式表现出来。社会必要劳动时间，是指在一定时期内，在现有的正常生产条件下，在社会的平均劳动熟练程度和劳动强度下制造某种使用价值所需要的劳动时间。社会必要劳动时间是随着社会技术的进步，劳动条件的改善，劳动者劳动技能的提高而在不断地变化。由于商品价值是由社会必要劳动时间决定的，社会必要劳动时间的变化，就会必然引起商品中的价值量的变化，进而商品价值的表现形式