

# 资产评估概论

国家国有资产管理局资产评估中心  
《资产评估概论》编写组

(内部发行)

经济科学出版社

1993年·北京

**(京)新登字152号**

**责任编辑:林 涯**

**封面设计:张卫红**

**版式设计:代小卫**

## **资产评估概论**

**国家国有资产管理局资产评估中心**

**《资产评估概论》编写组**

\*

**经济科学出版社出版、发行 新华书店经销**

**一二〇一工厂印刷**

\*

**850×1168毫米 32开 11印张 276000字**

**1993年2月第一版 1993年8月第三次印刷**

**印数:26001—31000册**

**ISBN 7-5058-0492-8/F·395 定价:7.20元**

**(内部发行)**

# 前 言

随着我国改革、开放的深入和社会主义有计划商品经济的发展,作为资产经营与产权变动、转让、交易等活动中不可缺少的资产评估工作,已经提上日程。现在,此项工作正在全国一些地区起步。但总的说来,大家对此事物还比较陌生。

近年来,有些地方和单位陆续出版了不少有关资产评估方面的论著和教材;一些国外学者也就此来华讲学,介绍西方国家从事这项工作的理论和实践;有不少单位和地方还举办过培训班。这些都对我国资产评估工作的开展起到了促进作用。

为了适应形势的发展,加强资产管理工作,有必要进一步深化有关资产评估知识的宣传,加速资产评估人员的培训,规范评估业务,以推动具有中国特色的资产评估学科的建立。

本此目的,我们遵循马克思主义政治经济学的基本原理,以我国的有关法律、政策为准则,借鉴国际通用的资产评估的基本方法,吸收社会上已发表的有关这方面论著的有益成果,组织编写了这本《资产评估概论》,力图对资产评估的基本理论、基本操作程序和方法以及资产评估管理等,做一些比较系统的介绍。

由于我国资产评估的实践经验尚不丰富,我们对资产评估理论的研究还不够深透,水平所限,本书难免不无缺陷。殷切希望读者能够提出修改意见和建议。

在本书的编写中,参考了已经出版的有关资产评估的书刊,并得到了有关单位的大力支持与协助,在此表示感谢!

编 者

1991年12月

# 目 录

第一章 资产评估概述 .....	1
第一节 什么是资产评估 .....	1
一、资产评估的主体 .....	1
二、资产评估的客体 .....	2
三、资产评估的目的 .....	3
四、资产评估必须遵守统一的标准 .....	5
五、资产评估必须遵循法定或公允的程序 .....	6
六、资产评估的方法 .....	6
第二节 资产评估的种类 .....	6
一、单项资产与部分资产的评估 .....	6
二、整体资产评估 .....	7
第三节 资产评估的特点 .....	8
一、政策性 .....	8
二、综合性 .....	8
三、技术性 .....	9
四、预测性 .....	9
五、应用性 .....	9
第四节 资产评估的原则 .....	10
一、公平性原则 .....	10
二、科学性原则 .....	10
三、客观性原则 .....	11
四、独立性原则 .....	11
五、系统性原则 .....	12
六、替代性原则 .....	12

七、可行性原则 .....	13
<b>第二章 资产评估的基本方法</b> .....	<b>14</b>
<b>第一节 资产业务与适用价格匹配</b> .....	<b>14</b>
一、资产业务的分类 .....	14
二、资产评估中资产价格的构成基础 .....	14
三、资产评估的基本假设 .....	15
四、资产业务在评估中的价格匹配原则 .....	17
五、评估方法替换应用 .....	17
<b>第二节 现行市价法</b> .....	<b>18</b>
一、现行市价法的前提条件和适用范围 .....	18
二、决定现行市价的基本因素 .....	20
三、评估现行市价的方法和程序 .....	21
<b>第三节 重置成本法</b> .....	<b>23</b>
一、重置成本法及其适用范围 .....	23
二、用重置成本法评估资产价格的基本因素 .....	25
三、重置全价的估算方法 .....	28
四、用重置成本法评估资产净价的方法及程序 .....	31
<b>第四节 收益现值法</b> .....	<b>32</b>
一、收益现值法及其前提条件和适用范围 .....	32
二、决定收益现值的基本因素 .....	35
三、收益现值评估的方法 .....	36
四、收益现值评估资产价值的优缺点及程序 .....	39
<b>第五节 清算价格法</b> .....	<b>40</b>
一、清算价格法及其前提条件和适用范围 .....	40
二、决定清算价格的主要因素 .....	41
三、评估清算价格的方法 .....	42
<b>第三章 固定资产评估</b> .....	<b>44</b>
<b>第一节 固定资产评估的特点及步骤</b> .....	<b>44</b>
一、固定资产的分类及特点 .....	44
二、固定资产评估的特点 .....	48
三、固定资产评估的步骤 .....	48

第二节 固定资产重置成本评估(上):	
基本因素及其测定 .....	52
一、影响重置成本的基本因素 .....	52
二、原始成本的构成及其物价变动的分析 .....	53
三、重置全价的测定 .....	54
四、成新率的测定 .....	54
五、功能性贬值的测定 .....	56
六、功能成本系数的测定 .....	57
第三节 固定资产重置成本评估(下):	
重置净价的估算方法 .....	60
一、重置核算法 .....	60
二、指数调整法 .....	61
三、功能成本法 .....	61
四、点面推算法 .....	63
五、各种方法的比较和配合使用 .....	64
第四节 固定资产现行市价及清算价格的评估 .....	65
一、现行市价的评估 .....	65
二、清算价格的评估 .....	69
第四章 房地产评估 .....	71
第一节 房地产评估对象的特点 .....	71
一、土地的分类 .....	71
二、土地评估应考虑的特点 .....	72
三、房屋建筑物的分类 .....	74
四、房屋建筑物评估的特点 .....	75
第二节 土地使用权出让价格评估 .....	76
一、土地使用权出让价格评估的依据 .....	76
二、土地使用权出让价格评估的原则 .....	78
三、土地使用权出让价格的评估方法 .....	79
第三节 房产价格的评估 .....	86
一、房屋建筑物现场查勘 .....	87
二、房屋建筑物的完损等级评定 .....	88

三、影响房产价格的因素 .....	90
四、房产价格的评估方法 .....	92
<b>第五章 流动资产评估 .....</b>	<b>98</b>
<b>第一节 流动资产的特点和评估程序 .....</b>	<b>98</b>
一、流动资产的特点 .....	98
二、流动资产评估的程序 .....	99
<b>第二节 流动资产评估计价的原则和依据 .....</b>	<b>102</b>
一、流动资产评估计价的原则 .....	102
二、评估计价的依据 .....	103
<b>第三节 材料、半成品及产成品的评估 .....</b>	<b>103</b>
一、对外购材料的评估 .....	103
二、在制品、自制半成品的评估 .....	106
三、产成品的评估 .....	111
<b>第四节 应收项目、发出商品、预付费用和</b>	
<b>短期投资的评估 .....</b>	<b>114</b>
一、应收项目的评估 .....	114
二、发出商品的评估 .....	118
三、预付费用的评估 .....	118
四、短期投资的评估 .....	119
<b>第六章 无形资产评估 .....</b>	<b>120</b>
<b>第一节 无形资产评估目的、对象及评估价格</b>	
<b>标准的确认 .....</b>	<b>120</b>
一、什么是无形资产 .....	120
二、无形资产评估目的 .....	122
三、无形资产评估对象 .....	122
四、无形资产评估的价格标准 .....	123
<b>第二节 无形资产重置成本的评估 .....</b>	<b>124</b>
一、无形资产成本特性 .....	124
二、自创无形资产完全重置成本的评估方法 .....	126
三、外购无形资产完全重置成本的评估 .....	128
四、重置净价的评估 .....	129

第三节 无形资产转让(投资)的评估 .....	131
一、无形资产功能特性和资本化前提 .....	132
二、最低收费额的评估 .....	134
三、定额收费的评估 .....	136
四、比例收费率的评估 .....	139
五、多向出售时无形资产收益现值的评估 .....	143
第七章 长期投资及其他资产的评估 .....	145
第一节 长期投资评估 .....	145
一、长期投资评估的特点 .....	145
二、长期投资评估适用的价格标准及评估方法 .....	147
三、实物资产长期投资的评估 .....	149
四、长期债券的评估 .....	150
五、股票的评估 .....	153
第二节 在建工程资产及其他资产的评估 .....	158
一、在建工程资产的特点及评估方法 .....	158
二、在建工程的评估 .....	159
三、专项资产的评估 .....	163
第八章 整体资产评估 .....	164
第一节 整体资产评估及其特点 .....	164
一、整体资产评估的含义 .....	164
二、整体评估与单项评估的区别 .....	165
三、现时中整体评估的客体 .....	166
第二节 企业整体评估 .....	166
一、企业整体评估的基本假设 .....	167
二、商誉与企业整体评估的关系 .....	167
三、企业整体评估的基本条件 .....	169
四、企业整体评估的基本方法 .....	169
第三节 企业整体评估基本参数及其测定 .....	171
一、收益额 .....	171
二、适用资产收益率 .....	174
三、风险报酬率 .....	178



四、企业整体评估案例及其分析 .....	180
第四节 其他整体资产的评估 .....	187
一、企业中局部资产组合的整体评估 .....	187
二、无形资产的整体评估 .....	188
三、商誉的整体评估 .....	190
第九章 资源性资产评估 .....	193
第一节 资源性资产评估的特点 .....	193
一、资源性资产的概念 .....	194
二、资源性资产的特点 .....	195
三、资源性资产的分类 .....	195
四、资源性资产评估特点 .....	196
第二节 资源性资产评估的依据及价格构成 .....	197
一、资源性资产评估的依据 .....	197
二、资源性资产的价格构成 .....	197
三、资源性资产的评估方法及其适用范围 .....	199
第十章 资产评估报告 .....	204
第一节 资产评估报告的基本内容 .....	204
一、资产评估报告的特点 .....	204
二、资产评估报告的基本内容 .....	205
第二节 资产评估报告制度 .....	212
一、评估报告的编制 .....	212
二、评估报告的确认和复议 .....	213
第三节 资产评估报告的分析 and 利用 .....	214
一、评估报告分析的目的 .....	214
二、评估报告的分析 .....	215
三、评估报告的利用 .....	216
四、评估报告案例 .....	218
第十一章 资产评估的会计处理方法 .....	224
第一节 资产清查的会计处理方法 .....	224
一、固定资产清查的会计处理 .....	224
二、流动资产清查的会计处理 .....	226

三、专项资产清查的会计处理 .....	229
第二节 资产评估结果的会计处理方法 .....	230
一、固定资产评估结果的会计处理 .....	230
二、无形资产评估结果的会计处理 .....	231
三、流动资金评估结果的会计处理 .....	234
四、专项资产评估结果的会计处理 .....	235
第三节 企业结束完竣的会计处理 .....	236
第四节 会计报表的处理 .....	239
第十二章 资产评估数据资料及其搜集处理 .....	240
第一节 数据资料对于资产评估的意义 .....	240
一、数据与信息的关系 .....	240
二、数据资料对资产评估的意义 .....	241
第二节 资产评估数据资料的内容和分类 .....	242
一、按数据资料的内容划分 .....	242
二、按数据资料在资产评估中的作用及适用范围划分 .....	243
三、按数据资料的来源划分 .....	246
第三节 数据资料的搜集、整理与分析 .....	246
一、数据资料的搜集 .....	246
二、数据资料的整理与分析 .....	248
第四节 数据资料的贮存、管理和信息服务 .....	251
一、数据资料的贮存和管理 .....	251
二、数据资料贮存和管理方式 .....	252
三、信息服务与保密 .....	252
第十三章 资产评估的管理 .....	254
第一节 资产评估管理概述 .....	254
一、资产评估管理的目的 .....	254
二、资产评估管理的主体、职责和对象 .....	255
第二节 资产评估机构和人员的管理 .....	257
一、资产评估机构及其管理 .....	257
二、资产评估人员及其管理 .....	260
第三节 资产评估的程序 .....	262

一、申报立项 .....	263
二、资产清查 .....	265
三、评定估算 .....	266
四、验证确认 .....	267
第四节 资产评估监督及评估结果纠纷处理 .....	269
一、资产评估监督 .....	269
二、评估结果纠纷处理 .....	274
附录一 各种复利系数的符号及其应用 .....	277
附录二 复利系数计算公式的推导 .....	280
附录三 复利系数公式和复利系数表 .....	291
后记 .....	336

# 第一章 资产评估概述

## 第一节 什么是资产评估

资产评估,严格说来,应为资产在价值形态上的评估——是指评估人按照特定目的,遵循法定或公允标准和程序,运用科学的方法,对被评估资产的现时价格进行评定和估算。

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。

由于资产评估工作政策性强,关系重大又涉及多方面的专业知识,如工程技术、会计学、市场学、物价学、数学等,因此评估主体必须具备:

1. 广博的学识水平和丰富的实践经验。

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,即只有具备上述条件的才可以从事资产评估工作。

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,致使出现了多种资产评估形式和评估主体,择其要者大体有:

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。《国有资产评估管理办法》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,且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被评估的资产。资产是指国家、企业、事业或其他单位所拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利。资产可分为流动资产、固定资产、长期投资、无形资产和其他专项资产等类别。在我国,资产中的绝大部分是商品,它们是劳动的产物,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。土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向

国家支付土地使用权出让金的行为。而土地使用权转让,则是指土地使用者将土地使用权再转让的行为,包括出售、交换和赠与。此外,土地使用权还可以出租和抵押。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。诚然,从本质上看价格属于价值范畴。这里之所以用价格代替价值,主要是依据我国的具体国情,亦可避免不必要的争论。

### 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。在我国有计划商品经济条件下,资产评估主要服务于如下目的:

#### (一)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的结果,在利用外资、引进技术和管理方面,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,因此在这种情况下资产评估必须慎之又慎,以确保平等互利原则的实现。

#### (二)股份经营和企业兼并、企业联合

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。认真地对入股企业的资产价值评估,合理地确定入股企业的资产价格,是确定股东权益的基础,也是利润分配的前提。

资金雄厚、经济效益好的企业兼并经济效益差或亏损的企业,应事前对被兼并企业进行资产评估,弄清其固定资产、流动资产、专项资产以及债权、债务等实际情况,分析技术上是否可行,预测未来兼并后的经济效益,做到心中有数,以免将来因兼并而发生亏损。同时,认真进行资产价值评估,能确保被兼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。在经济联合中几方出资筹建新企业时,应对提供厂房、机器设备、技术的企业进行资产评估。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,以作为合营后利润分配的依据。

### (三)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,弄清企业资金来源和资产占有情况和盈亏底数以及分析企业的经营前景外,还应当进行资产价格评估,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,明确承包人的责任,有利于发挥承包人的积极性。并且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,合理确定租金。

### (四)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状况,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进行担保。

4. 企业经营评价。当企业更换领导人或一个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?而又具体

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.当企业参加保险时,对企业资产要进行评估,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、事业、企业单位在性质上相互发生转变,对全国或特定范围(如某一地区、某一行业等)的国有资产的现值需要了解,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资产现值等等,都要认真地进行资产评估。

#### **四、资产评估必须遵守统一的标准**

在资产评估中要执行统一的标准,特别是统一的价格标准。统一价格标准包括四个方面的内容,即:(1)统一价格构成因素,它包括资产的生产成本、流通费用、税金和利润。(2)统一的定价标准,如一项固定资产生产过程中所耗费的物化劳动和活劳动的定额。(3)统一的价格层次,对不同的资产,应分别执行统一的国家定价、国家指导价和市场调节价。不能对同一类型的资产采用两种不同的价格。如果在评估工作中,对甲企业采用市场调节价,而对乙企业则采用国家定价,其结果,数值不一致,那就没什么公正性了。(4)统一的资产类型,每一类别、规格、型号的资产要有统一的技术性能标准,以及其应统一的价格标准。在资产评估工作中,统一标准,可以防止政出多门,各自为政,以确保评估的公平性;可以防止产生评估纠纷,并为调解、仲裁、处理评估纠纷提供依据。

应当特别指出的是,上述的统一是以相同的评估目的为前提的。当评估目的不同,所适用的价格标准必然有所区别。如果评估目的是资产补偿,就应当采用重置成本为价格标准。但在破产清算情况下进行资产评估时,就只能采用清算价格标准了。这种目的与标准的匹配,正是资产评估工作所要遵循的原则之一,同上述的统一并不矛盾。



## 五、资产评估必须遵循法定或公允的程序

资产评估工作必须按一定的程序进行,否则就会影响到评估的质量。严格地按照科学的程序进行评估,是减少评估工作中的误差,防止营私舞弊现象发生,保证评估质量的基本条件。另外,有了统一而明确的程序,才能使评估工作有计划、有步骤、有条不紊地进行,才能提高其工作效率。

## 六、资产评估的方法

资产评估方法是评估资产特定价格的技术规程和方式。评估方法不仅因价格标准而不同,也由于评估对象的理化状态以及可资利用的资料的不同而不同。因而评估方法也是多种多样的,将专章阐述。

### 第二节 资产评估的种类

企业资产评估可以从不同角度分类。按评估主体不同,可分为内部评估和外部评估;按评估的对象不同,可分为固定资产评估、房地产评估、无形资产评估、流动资产评估、长期投资评估、专项资产评估等;按资产是否具有综合配套生产经营能力,可分为单项资产评估和整体资产评估等。本书所阐述的原理与方法,主要适用于外部评估。本书在具体介绍评估方法时,将按评估对象的不同,分类介绍。这里主要介绍按综合配套生产经营能力对资产评估所进行的分类。

#### 一、单项资产与部分资产的评估

单项资产评估,指对一台机器、一项设备、一座建筑物或一项发明、一项专利的价格评估。部分资产评估,指对一类或几类资产价格进行的评估,如把一部分资产折股参加另一个股份公司,或与