

王子林 著

# 资产评估

原理·实务·管理



# 资产评估

原理·实务·管理

王子林 著

中国财政经济出版社

(京)新登字038号

资产评估原理·实务·管理

王子林 著

中国财政经济出版社 出版

(北京东城大佛寺东街8号)

新华书店北京发行所发行

北京奥海印刷厂印刷

850×1168毫米 32开 18.25 印张 480 000字

1992年 8 月第 1 版 1992年 8 月北京第 1 次印刷

印数：1—6 000 定价：9.80元

ISBN 7-5005-1896-X/F·1795

## 前 言

国强民富必然表现为殷实的资产。资产优化配置和合理流动，既是任何一种经济制度富有生机和活力的体现，同时又强有力地推动国强民富。资产优化配置不能离开市场，健全的市场不能没有健全的价格尺度。为资产计价提供科学尺度即资产评估，就象为任何商品提供货币尺度一样，对于发展社会主义有计划的商品经济，具有同等意义。

新型国有资产管理体制和管理方式，从本质上说，是立足于有计划商品经济这个基点，着眼于创新全民所有制的实现形式，运用计划和市场两个轮子，通过导向竞争和国有资产人格化机制，使国有资产成为全社会资产中最活跃的因素。传统的资产计价理论与市场和商品经济脱节，使资产的合理流动和投资决策及其补偿，失去准确的尺度。随着我国社会主义有计划商品经济的发展，一个由生产成果和生产条件共同组成的国家调控下的市场，必将成为经济运行的重要调节者。从而资产的兼并、合并与重组，资产保险、融资，实行合资、合作、联合、股份经营等资产业务，都是生产条件市场中作用力度极大的形式。改革和社会主义有计划商品经济的实践，呼唤着资产评估。

资产评估在我国起步晚，但发展势头猛。由于它关系到资产所有者、经营者的权益，影响着资产市场及其资产业务的健康发展，所以，一开始就得到国家和社会各界的广泛重视。目前，国家颁布了《国有资产评估管理办法》，学术界和实际工作部门推出了一些资产评估读物，无疑对于推动资产评估理论与实践的发展是十分必要的。现在看来，我国在公有制主体型经济结构上建立资产市场，参与国际合作和竞争，必须从高起点上搞好资产评估实践，从而要求有科学化、规范化、系统化、实用化的评估学

科，为其奠定理论基础。在这方面还有待资产评估理论界和实际部门的竭诚努力。

资产评估是一门科学，有一条贯穿始终的红线和规律。这条红线就是价格类型必须同评估目的相适应。评估目的总是由特定资产业务决定的，不同的资产业务分别置于要素市场、本金市场，不同市场决定价格形成的规律不同，从而产出不同的价格类型。对于资产业务，分别适用重置成本、收益现值、变现净值、清算价格等几种价格类型。它们在质上相互区别，在量上多有差异，并不是可以任意选择的，而是由资产业务的性质，由资产市场价格形成的规律，决定价格类型的选择，这是一种主观依赖于客观的选择，从而产生估价标准，贯穿资产评估原理、实务与管理的始终。事实上重置成本标准和变现价格标准是劳动价值论在资产业务中的直接体现，收益现值标准则是生产条件本金化的直接结果，可以由劳动价值论作基础性论证，由生产条件本金化原理作实证层次的说明。

因而，资产评估讨论应从评估目的开始，研究评估目的，导致对资产业务、资产市场的充分讨论，从而发现资产价格类型的选择，决定于资产业务的规律性。这个规律在资产估价标准、途径、方法、原则和特点中进一步充分体现出来，全面统帅着实际操作，并且通过资产评估管理活动进一步强化。因此，资产评估学科建设实际上包括3个有机联系的组成部分：资产评估原理，它是关于资产评估基础理论的研究；资产评估实务，它从资产评估的全部过程、全部环节研究资产评估的实际操作，是评估原理的具体应用，同时也是对原理的丰富和发展；资产评估管理，它研究国家和社会对资产评估的行业管理和国有资产评估的所有权管理。本书采取原理、实务、管理的三篇结构，使原理制导着实务和管理，操作遵循于原理，受制于管理。笔者3年求索，专修评估，如果拙著能够在中国资产评估学科的规范化、系统化、实用化，以及科学化方面，对于评估界的广大同仁或有撞击或遇同感的话，则大为慰藉。

本书在写作中得到了许多专家、领导和同行的真诚而极富实效的帮助。也得益于资产评估实践的初步发展，许多实际评估经验给我予活生生的知识。还得益于这一领域及其相关领域许多著作、著述，得益于与许多专家、学者、实际工作者的讨论和攀谈，在一定意义上来说，如果这本书具有一些价值的话，也是许多同志共同努力的结晶，在此，谨向他们表示衷心的感谢。

随着有计划商品经济和资产评估实践的发展，资产评估理论将不断更新和完善。笔者深知，这本书的缺点和错误在所难免，请读者指正。愿这本书作为引玉之砖，以招引更多更好的作品问世。

**作 者**

1992年7月于北京

# 目 录

前 言 .....	( i )
-----------	-------

## 第一篇 资产评估原理

第一章 资产评估目的与职能.....	( 3 )
第一节 现代商品经济离不开资产评估.....	( 3 )
第二节 资产评估目的.....	( 5 )
第三节 资产评估的职能及其在资产管理中的 地位.....	( 14 )
第二章 资产估价标准.....	( 18 )
第一节 统一的价值基础与多种价格类型.....	( 18 )
第二节 资产估价标准的实质和意义.....	( 27 )
第三节 重置成本标准.....	( 32 )
第四节 收益现值标准.....	( 39 )
第五节 变现净值标准和清算价格标准.....	( 47 )
第六节 资产价格类型的替代问题.....	( 52 )
第三章 资产评估途径.....	( 57 )
第一节 资产评估途径及其与估价标准的关系.....	( 57 )
第二节 成本途径.....	( 60 )
第三节 市场途径.....	( 63 )
第四节 收益途径.....	( 68 )
第五节 三种途径的配合运用.....	( 69 )
第四章 资产评估方法.....	( 72 )
第一节 评估方法论与评估方法的选择和配合.....	( 72 )
第二节 适用重置成本标准的评估方法.....	( 78 )
第三节 适用收益现值标准的评估方法.....	( 93 )

第四节	适用变现净值标准、清算价格标准的 评估方法·····	( 103 )
第五章	资产评估对象·····	( 107 )
第一节	资产评估对象的确立和分类·····	( 107 )
第二节	资产确认的准则·····	( 112 )
第三节	资产评估对象与财务会计陈报·····	( 120 )
第六章	资产评估实质、特点和原则·····	( 125 )
第一节	对资产评估范畴的简要总结·····	( 125 )
第二节	资产评估的特点·····	( 128 )
第三节	资产评估的原则·····	( 134 )

## 第二篇 资产评估实务

第七章	资产评估协议、计划和资料准备·····	( 141 )
第一节	资产评估委托协议·····	( 141 )
第二节	资产观察和评估计划·····	( 151 )
第三节	资产评估表格的设计·····	( 157 )
第四节	资产评估数据资料准备·····	( 168 )
第八章	固定资产评估：机器设备·····	( 172 )
第一节	固定资产评估特点及其评估设计·····	( 172 )
第二节	机器设备重置成本评估（上）： 基本思路·····	( 177 )
第三节	机器设备重置成本评估（中）： 重置成本全价·····	( 180 )
第四节	机器设备重置成本评估（下）： 损耗、贬值与汇总·····	( 201 )
第五节	变现价格和清算价格的评估·····	( 221 )
第九章	房地产与资源性资产评估·····	( 226 )
第一节	房地产评估概述·····	( 226 )
第二节	生产用房地产暨重置成本评估·····	( 239 )
第三节	居住用房地产暨变现价格评估·····	( 262 )



第四节	营业用房地产暨收益现值评估.....	( 280 )
第五节	地价评估.....	( 304 )
第六节	资源性资产评估.....	( 317 )
<b>第十章</b>	<b>无形资产评估.....</b>	<b>( 321 )</b>
第一节	无形资产评估目的及其估价标准.....	( 321 )
第二节	无形资产重置成本的评估.....	( 325 )
第三节	无形资产转让(投资)的评估.....	( 332 )
第四节	无形资产剩余经济寿命的评估.....	( 345 )
第五节	常见无形资产的评估(上):	
	知识型资产.....	( 349 )
第六节	常见无形资产的评估(下):	
	权利和关系.....	( 363 )
<b>第十一章</b>	<b>流动资产评估.....</b>	<b>( 377 )</b>
第一节	流动资产评估概述.....	( 377 )
第二节	存货评估(上): 原材料、燃料	
	和库存商品的评估.....	( 385 )
第三节	存货评估(中): 在产品、半成品	
	和产成品.....	( 396 )
第四节	存货评估(下): 低值易耗品、包装物.....	( 403 )
第五节	应收项目和待摊费用的评估.....	( 407 )
<b>第十二章</b>	<b>有价证券、股票及其他资产的评估.....</b>	<b>( 412 )</b>
第一节	有价证券评估概述.....	( 412 )
第二节	债券的评估.....	( 418 )
第三节	股票的评估.....	( 422 )
第四节	长期投资的评估.....	( 429 )
第五节	在建工程资产和专项资产评估.....	( 431 )
<b>第十三章</b>	<b>整体资产暨企业评估.....</b>	<b>( 434 )</b>
第一节	整体资产评估概述.....	( 434 )
第二节	企业收益、负债及影响收益因素.....	( 438 )
第三节	企业预期收益的评估技术.....	( 445 )

第四节	适用本金化率的评估·····	( 456 )
第五节	企业收益现值的多途径评估与验证·····	( 466 )
第十四章	汇总分析和评估报告·····	( 472 )
第一节	汇总分析的目的和方法·····	( 472 )
第二节	编制评估报告的目的和内容·····	( 474 )
第三节	资产评估报告的稽核、复议和利用·····	( 484 )

### 第三篇 资产评估管理

第十五章	资产评估机构及其资格管理·····	( 490 )
第一节	资产评估机构建设和管理体制·····	( 490 )
第二节	资产评估专业人员及其管理·····	( 492 )
第三节	资产评估资格管理·····	( 496 )
第十六章	资产评估程序和参数管理·····	( 500 )
第一节	资产评估程序和参数管理的目的 和基本形式·····	( 500 )
第二节	资产评估的立项管理·····	( 504 )
第三节	资产评估结果的验证确认·····	( 507 )
第四节	资产评估的复核和裁定·····	( 510 )
第十七章	资产评估的法制管理·····	( 513 )
第一节	资产评估法制及其建设的原则·····	( 513 )
第二节	资产评估法规体系·····	( 516 )
第三节	违反资产评估法规的法律责任·····	( 519 )
第十八章	资产评估的职业道德·····	( 522 )
第一节	资产评估职业道德概述·····	( 522 )
第二节	评估者的专业技术责任·····	( 523 )
第三节	评估人员的公共关系·····	( 525 )
第四节	评估人员与评估对象和结果的关系·····	( 527 )
第十九章	清产核资及其管理·····	( 531 )
第一节	清产核资的目标和工作环节·····	( 531 )
第二节	界定国有产权的原理和现实任务·····	( 534 )

第三节	清产核资中资产评估的特点和方法.....	( 544 )
第四节	清产核资管理.....	( 548 )
第二十章	资产评估结果的会计处理.....	( 552 )
第一节	资产评估结果会计处理的管理要求.....	( 552 )
第二节	租赁和清产核资评估结果的会计处理.....	( 553 )
第三节	对外投资评估的会计处理.....	( 554 )
第四节	企业兼并、出售和清算评估结果的 会计处理.....	( 555 )
第五节	资产评估结果主要会计事项分录举例.....	( 558 )
	资产评估国际比较一瞥(代结束语).....	( 567 )

# 第一篇 资产评估原理



# 第一章 资产评估目的与职能

## 第一节 现代商品经济离不开资产评估

自从商品经济来到人类社会，它就强烈地趋向于越来越广泛地把不同所有者和利益体，通过市场纽带，建立起由社会分工、社会必要劳动所规范的社会联系；越来越全面地把生产成果及其生产条件，纳入交换、流动、竞争和价值规律制约的范围。因而，它不仅适应了生产社会化的发展，而且强有力地发展了社会化大生产，成为社会经济繁荣的有效动力机制。商品经济在把生产条件和生产成果共同纳入它的约束，并以市场规则建立人们之间的社会联系时，就不得不凭借资产评估。

原来，资产评估是商品经济发展到一定阶段的产物。最初发生在原始公社氏族之间的产品交换，不需要进行资产评估。因为不同公社在各自不同的环境中具有不同的生产资料和生活资料，并且在历史的发展中具有不同的生产方式和工艺，因而，产品就具有区别。在氏族公社作为具有独立利益的主体相互接触时，引起了产品交换。这时，资产及其工艺的差别，是交换的前提，而资产和工艺本身并不纳入交换。随着为交换而进行的生产的产生，产品交换就发展为商品交换，从而商品经济产生了。商品经济的第一个历史性变革，是把劳动成果商品化了，这不仅在历史上来看是最初实现的变革，而且在逻辑上来看是最基础的变革。因为“以交换价值为基础的劳动的前提恰好是：不论是单个人的劳动还是他的产品，都不具有直接的一般性；他的产品只有通过物的媒介作用，通过与他不同的货币，才能获得这种形式。”<sup>①</sup>

<sup>①</sup> 《马克思恩格斯全集》第46卷上册，第120页。

产品的商品化并不要求进行资产评估，而且生产资料购置物是当前劳动的产品时，也并不需要资产评估服务。

商品经济的发展强制地为自己开辟道路，它把商品经济机制引入生产条件的配置和流通，使商品经济运转的物质技术基础不再是凝固不变的，而可以作为特殊商品或视同商品，进行流动配置、市场选择和公平竞争，特别是信用制度的发展，实现了商品经济的第2个历史性变革。在生产条件配置上引入商品经济机制，就产生了资产评估的客观需要，例如，土地本来不是商品，但是按商品经济机制实现流动，由租地企业主支付给土地所有者一定报酬以取得土地使用权，无疑有利于提高土地生产率。确定应支付的土地所有者报酬正是典型的资产评估问题。又例如，企业主因故放弃对企业的所有权，作价转让给其他企业主，因作价涉及到企业所有生产条件的组合，并不是一般商品价格问题，因而也要进行资产评估。

商品经济机制进入生产条件的配置，产生了资产评估的需要。但是，并没有立即成为一种专业化的社会分工部门。因为，最初资产作价的需要并不普遍，作价技术与一般商品作价和会计核算相比，也没有更多的复杂性，因而，是当事人本身就可以解决的，没有形成资产评估的专业性社会分工部门，然而，这时确定地租、估价当的、核定贷款押抵物等，虽然是由当事人自己完成，而且主要受一方的意志所支配，但确实具有现代资产评估的雏型。至于中国古代就有过的“禹别九州，任土作贡”，也具有粗估四方收成确定贡纳之意，比资产商品化的变革要早得多，但并非现代资产评估主体部分的源头。

资产评估成为社会分工所决定的一个专业性部门，同样是商品经济发展的产物，进一步来说，是现代商品经济的产物。现代商品经济大大发展了资产业务，企业资产的再生产不再是封闭的系统，而是一个全面开放的系统。从生产要素的再生产来说，不只是生产要素的购置并按历史成本回收的过程，而是要充分考虑到重置成本的变化，并与国家税收（所得税）、财产保险相联系；

从所有权的再生产来看，不同所有者的合资、合作和联营，企业兼并、合并与分设，企业租赁，企业出售以及发行股票等，都得到广泛发展，使资产流动社会化了；从资金运动的角度来看，融资租赁、抵押贷款、发行债券，甚至典当业务的普遍发展，使资产业务同信用的发展结下不解之缘；此外，房地产业务，企业结业、解体和破产清算，国家征税，等等，进一步拓展了资产业务。资产业务的多样化、社会化和普遍化，要求资产评估运用规范化的技术、复杂的技巧，依据涉及面广、时间跨度大的信息量，因而，资产评估逐渐从会计计价和经营计价中独立出来，越来越依靠专业技术，从而使资产评估得到了相对独立的发展，成为社会分工所决定的一个专业性部门。

## 第二节 资产评估目的

确立资产评估目的，是资产评估的现实起点，它回答为什么要进行资产评估。对其不同的回答决定着资产估价的一切基本方面。

资产评估作为资产的计价，总是因一定资产业务的需要而产生。无论资产业务的性质如何，都决定着评估结果的预期用途，只有评估结果能够满足资产业务的实际需要时，资产评估过程才具有实际意义。而之所以评估结果是合用的，是因为评估者按照资产业务的性质确定估价标准、程序、途径、方法，以至技巧，从而使评估结果与资产业务在逻辑上具有一致性。这就表明，资产业务及其需要，既提供检验评估结果有用性的标准，又决定着资产评估的主要过程和主要方面，因而是资产评估目的，它既是客户聘用评估者的目的，也是评估者专业服务的目的。

现代商品经济条件下资产业务的多样性，决定着评估目的多样性。按资产业务不同所决定的评估目的可分为如下主要类别：

- 以资产保全为目的资产评估；
- 为单项资产公平市场业务服务的资产评估；



- 产权变动中的资产评估；
- 以房地产业务为目的资产评估；
- 服务于融资业务的资产评估；
- 与公平税负相关联的资产评估；
- 以资产清算为目的资产评估；
- 为企业经营管理和法律事务服务的资产评估。

我国处于社会主义初级阶段，商品经济不够发达，因而现实存在的资产业务是很有限的。同时，必须看到，我国经济体制目标是以公有制为基础的有计划商品经济，实行计划经济与市场调节相结合，因而，商品经济、市场调节的发展，必然孕育十分发达的资产业务，它既是商品经济的产物，又是商品经济赖以发挥作用的要素。可以说，资产评估目的多样性，同样是我国发展社会主义商品经济的伴生物。

## 一、资产保全

资产再生产是产品再生产的基础，只要产品再生产是人类生存和发展的条件，资产再生产就不得有丝毫伤害。在社会主义有计划商品经济条件下，社会再生产是价值补偿和实物补偿的统一，因而资产保全也必然具有价值和使用价值双重补偿的规定性，规模不变的价值补偿与生产能力维持的统一，是资产保全的基本内容。

在社会再生产中，资产保全有企业和社会两大系统。企业在商品和劳务收入中通过计提固定资产折旧和计算其他资产耗费，实现资产保全；社会保险系统在核收保险费用的前提下，对资产投保损失予以补偿。要使两大系统真正起到资产保全的作用，就需要资产评估。

1. 折旧、成本与资产评估。企业资产正常耗费主要通过成本来补偿，资产耗费量的计算不仅影响资产保全，而且影响政府所得税，所以必须有科学的计价。在历史上和当前世界大多数国家的财务会计和税务会计都恪守历史成本原则，因为它客观、可