

国家国内贸易局

科技质量管理中心产学研专家组推荐教材

资产评估

金跃武◇主编

ZI CHAN PING GU



GJGNMYJ
KJZHLGLZHX

中国财政经济出版社

国家国内贸易局科技质量管理中心
产学研专家组推荐系列教材

资 产 评 估

金 跃 武 主 编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估/金跃武主编. - 北京: 中国财政经济出版社, 2000.4

国家国内贸易局科技质量管理中心产学研专家组推荐系列教材
ISBN 7-5005-4630-0

I. 资… II. 金… III. 资产评估-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 07197 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com>

E-mail: cfeph@drc.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京东城大佛寺东街 8 号 邮政编码: 100010

发行处电话: 64033095 财经书店电话: 64033436

财经图书发行中心电话: 88119132 88119130 (传真)

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 11.25 印张 264 000 字

2000 年 6 月第 1 版 2000 年 6 月北京第 1 次印刷

印数: 1—5000 定价: 18.00 元

ISBN 7-5005-4630-0/F·4162

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

前 言

人类将进入 21 世纪，世界面临着新的发展机遇和严峻的挑战。我国的专家学者提出：21 世纪是商业的世纪，信息时代、知识经济必须以商业为基础。西方学者预言：今后改变世界格局的不是战争而是商业。由此可见，商品流通在我国乃至世界都受到了极高的重视。随着经济全球化和我国市场经济体制的不断完善，流通领域的地位和作用更为突出、更为重要，是我国国民经济的重要组成部分。搞好商品流通的关键，是要我们有一批适应时代要求、跟上时代步伐的商品流通工作者。培养跨世纪人才是摆在我们面前的一项艰巨任务。为此，经国家国内贸易局科技质量管理中心产学研专家组组长、高级经济师王淑媛同志策划，专家组集体组织编写了这套以适应培养新一代复合型人才需要的系列教材，旨在为内贸系统的人才培养和商品流通起到促进作用。

专家们结合各自的专业，对新时期市场经济急需的人才特点做了调查，并在此基础上集体研究制定教材编写计划，由有关专家、学者共同编写。这套教材以理论和实践相结合、基础知识和相关领域的最新研究成果相结合为特色，内容新颖，实践性强，既可作为中高级职业学校的教材，也适应于各类成人教育和培训用书。

在教材编写过程中，专家组秘书长杨红鸽及秘书处的同志做了大量的组织协调工作。

《资产评估》由金跃武主编，曹先海同志担任副主编。参加

编写的有：金跃武（第一章）、章辉忠（第二、三章）、王伟（第四、五章）、何文龙（第六、七章）、谢国珍（第八、九章）、曹先海（第十章）。全书由金跃武总纂，由胡锡镛主审定稿。

由于时间仓促，书中错误和不足在所难免，恳请读者批评指正。

国内贸易局科技质量管理中心

产学研专家组

2000年1月

目 录

第一章 概论	(2)
1.1 资产评估的概念和特点	(3)
1.2 资产评估的依据和原则	(10)
1.3 资产评估的程序	(14)
1.4 资产评估的机构和人员	(22)
第二章 资产评估的基本方法	(27)
2.1 资金时间价值	(28)
2.2 收益现值法	(32)
2.3 现行市价法	(37)
2.4 重置成本法	(43)
2.5 清算价格法	(52)
第三章 流动资产评估	(59)
3.1 流动资产评估概述	(60)
3.2 货币资产及短期投资资产的评估	(66)
3.3 债权类资产的评估	(67)
3.4 存货资产的评估	(71)
3.5 流动资产评估实例	(83)

第四章 长期投资的评估	(92)
4.1 长期投资评估概述	(92)
4.2 债券投资的评估	(95)
4.3 股票投资的评估	(101)
4.4 其他股权投资的评估	(115)
第五章 机器设备的评估	(121)
5.1 机器设备评估概述	(122)
5.2 机器设备评估的重置成本法	(127)
5.3 机器设备评估的现行市价法	(151)
第六章 房屋建筑物及在建工程的评估	(160)
6.1 房屋建筑物评估概述	(161)
6.2 房屋建筑物的现场勘察核实和完损等级评定 ...	(165)
6.3 房屋建筑物评估的重置成本法	(168)
6.4 房屋建筑物评估的其他方法	(183)
6.5 在建工程的评估	(189)
第七章 土地使用权的评估	(199)
7.1 土地使用权评估概述	(200)
7.2 土地使用权评估的程序	(209)
7.3 土地使用权评估的市场比较法	(211)
7.4 土地使用权评估的收益还原法	(216)
7.5 土地使用权评估的成本法	(223)
第八章 无形资产评估	(232)
8.1 无形资产评估概述	(233)

8.2	无形资产评估的收益现值法	(239)
8.3	无形资产评估的重置成本法	(250)
8.4	专利权和非专利技术评估	(258)
8.5	商标权评估	(269)
8.6	商誉的评估	(276)
第九章	整体企业资产评估	(284)
9.1	整体企业资产评估概述	(285)
9.2	整体企业资产评估的范围、方法和程序	(289)
9.3	整体企业评估中的收益现值法	(295)
9.4	案例分析	(310)
第十章	资产评估报告	(318)
10.1	资产评估报告概述	(319)
10.2	资产评估报告的基本内容	(322)
10.3	资产评估报告制度	(333)
10.4	资产评估项目档案	(336)

【本课程理论学习目标】

通过本课程学习，初步掌握资产评估的基本理论，了解资产评估工作的基本程序，熟悉资产评估的基本方法和各类资产评估业务的具体操作技能。

【本课程能力训练目标】

通过本章学习，要求在初步掌握资产评估的基本理论和基本程序的基础上，着重熟悉资产评估的现行市价法、收益现值法、重置成本法和清算价格法的概念、适用范围和操作程序，以及这些方法在各类资产评估业务中的运用，具备独立从事资产评估业务的初步能力。

第一章 概 论

【知识学习目标】

通过本章学习，明确资产评估的概念、要素及其特点，并理解其内涵；了解资产评估的目的、对象；领会资产评估的依据和原则；初步掌握资产评估的一般程序；了解资产评估机构及人员的一般要求，基本形成资产评估的理论框架和知识框架，为学习本课程奠定理论基础。

【能力训练目标】

本章主要阐述资产评估的基本理论和基本知识，尚未开始学习资产评估的技术方法，因此尚无具体能力训练要求。就本章内容而言，要求在明确资产评估概念的基础上，尽可能加深理解资产评估的特点、目的、对象、依据和原则的内涵；对资产评估程序则要求形成系统、完整的概念和认识，达到初步掌握的程度，以便于以后各章的学习。

【重点、难点】

重点：资产评估概念、对象、原则和程序。

难点：资产评估要素和原则内涵的理解；资产评估操作程序

各工作步骤间衔接关系的理解和掌握。

1.1 资产评估的概念和特点

1.1.1 资产评估的概念

资产评估是指资产评估机构和人员，依据国家规定和有关资料，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一项活动。

资产评估中的“资产”，是指国家、企事业或其他单位等拥有或控制的、能以货币计量的、并能带来经济效益的经济资源。资产评估中的“评估”，是指对特定被评估资产的某一时点的价格进行评定和估算。

资产评估由主体、客体、目的、程序、标准和方法六大要素组成。

（一）资产评估的主体

资产评估的主体是指资产评估由谁来承担，即指进行资产评估工作的机构和人员。它是资产评估工作得以进行的前提条件。《国有资产评估管理办法》明确规定，有资格进行国有资产评估的机构，必须是持有财政部或省一级财政部门颁发的资产评估资格证书的资产评估事务所、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司等社会中介机构。

（二）资产评估的客体

资产评估的客体是指资产评估的对象，即被评估的资产。它是对资产评估内容上的界定。被评估的资产范围不仅包括具有独

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，也包括整体资产。

（三）资产评估的目的

资产评估的目的是指为什么要进行资产评估，是资产评估所服务的经济行为的具体类型。确定资产评估的目的是评估工作的起点。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。评估目的的差异会影响评估方法、依据的选择和评估结论的形成。针对某项评估目的得出的评估结论不能套用于其他评估目的。

（四）资产评估的程序

资产评估的程序是指资产评估工作的具体步骤。资产评估是一项政策性、技术性很强的专业工作，必须严格按照一定程序系统进行。只有有了统一而明确的程序，才能使评估工作有计划、有步骤地进行，才能提高评估工作的效率。因此，评估程序是减少评估工作的误差、保证评估质量的基本条件。《国有资产评估管理办法》规定的评估程序是：申请立项、资产清查、评定估算、验证确认。

（五）资产评估的标准

资产评估标准是指资产评估中所遵循的公允的价格标准。资产评估标准是对评估价值的质的规定，对评估方法的选择具有约束性。在资产评估时，应根据不同的评估目的、对象选用不同的价格标准，对资产价格进行评定和估算。

（六）资产评估的方法

资产评估方法是指评估资产特定价格的技术规程和方式。它是确定资产评估值的手段和途径。资产评估方法不仅受评估标准的制约，也因评估对象的技术状态及可利用的资料的不同而不同。评估方法的选用是否科学、合理，直接影响评估结果。在资

产评估时，要根据评估目的、评估依据和评估对象具体情况，选择评估基本方法或其他适宜的具体方法进行评定估算。《国有资产评估管理办法》规定的评估基本方法有：收益现值法、重置成本法、现行市价法、清算价格法。

1.1.2 资产评估的特点

资产评估具有现实性、市场性、预测性、公正性和咨询性等特点。

（一）资产评估的现实性

资产评估的现实性是指资产评估应以评估基准日这一时点资产的实际状况对资产进行评定估算。评估基准日是指确认资产评估价格的具体时间。由于企业资产在持续经营条件下，无论是资产数量还是资产结构和价格，始终处于变动状态，评估不可能评定一个时期的资产价值，而只能评定某一时点资产的价值，只有这样才能使评估结果具有可解释性，并便于客户和公众对其合理使用。资产评估的现实性表现在：资产评估是以现实存在的资产作为确认、估价和报告的依据，没有与过去业务及其记录进行衔接、均衡或达成一致等约束；资产评估是以资产的现实状态为基础反映未来；现实性强调客观存在，形式上存在而实际上已消失者，或形式上不存在而事实上存在者，都应以实质上的客观存在为依据来调整。

（二）资产评估的市场性

资产评估的市场性是指资产评估通过模拟市场条件对资产作出评定估算和报告，并接受市场检验。资产评估动机具有特定目的，而企业内部资源变换在时空上是与市场相分离的，资产评估要以市场上形成的资产交换价值量为基础确定资产价值。脱离市场上客观形成的资产交换价值而主观地评定和估算资产的价值，

不能适应市场产权转移的实际需要。

(三) 资产评估的预测性

资产评估的预测性是指用资产在未来时空的潜能说明现实。评估的资产必须具有未来的潜能和效益。未来没有潜能和效益的资产，现实评估价格是不存在的，因此，对资产未来的收益需要进行预测，用预期收益来反映整体资产的价格；用预期使用年限的功能，说明固定资产重置净价等。

(四) 资产评估的公正性

资产评估的公正性指资产评估行为对于评估当事人具有独立性。评估机构和评估人员在进行资产评估时，是按照公允、法定的准则和规程进行的，具有公允的行为规范和业务规范，而不是按照相互矛盾的资产业务当事人中的任何一方的意图和利益需要进行。同时，评估人通常是与资产业务没有利害关系的第三者，客观上保证了评估的公正性。

(五) 资产评估的咨询性

资产评估的咨询性是指资产评估的结论仅为资产业务提供专业化估价意见，而不是强制执行的法定结论。资产评估的咨询性具有两层含义：一是资产评估结论是资产业务双方定价的基础和参考；二是专门化、市场化的评估业，拥有大量资产信息，能够更好地为资产业务的优化和实现服务。

1.1.3 资产评估的目的

资产评估必须有明确的目的，依据评估目的，确定不同的评估标准，选择不同的评估方法，产生不同的评估结果。因此，明确资产评估目的，是科学地组织资产评估工作，提高资产评估质量的前提。

根据我国现行制度，对占有国有资产的单位发生下列资产行

为时需要进行资产评估：

（一）资产转让

资产转让是指国有资产占有单位有偿转让整体资产或占全部固定资产原值 20% 以上的非整体性资产的经济行为。资产转让也包括非国有资产占有单位间的资产交易。

（二）企业出售

企业出售是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体性资产的产权出售行为。

（三）企业兼并

企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接受其他企业的产权，使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体。

（四）企业联营

企业联营是指国内企业、单位之间以固定资产、流动资产、无形资产和其他资产投入组成的各种形式的联合经营。

（五）股份经营

股份经营是指企业实行股份制经营方式的行为。包括法人持股、内部职工持股、向社会公开发行不上市股票和股票公开上市交易。

（六）中外合资、合作

中外合资、合作是指国有资产占有单位与外商在我国境内举办合资或合作经营企业的行为。

（七）企业清算

企业清算是指依据国家《企业破产法》或有关规定和合同、契约而进行的破产清算、终止清算和结业清算。

（八）其他目的

如对抵押贷款、经济担保、技术转让和入股、经营业绩的评

价、企业财产保险、企业资信调查等等，也需要进行资产评估。

1.1.4 资产评估的对象

如前所述，资产评估的对象是指被评估的资产，其范围较广，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，也包括整体资产。上述资产按照不同的标准可以分为：

(一) 按被评估资产的存在形态，可以分为有形资产和无形资产

有形资产是指那些具有实体形态的资产，包括固定资产、流动资产，对外投资、其他资产和自然资源等。

无形资产是指可以长期使用而没有实体形态的资产，包括专利权、商标权、著作权、土地使用权、非专利技术、商誉等。无形资产是资产占有者拥有一种特殊权利，有助于占有者取得高于一般水平的收益。

(二) 按资产是否具有综合获利能力，可以分为单项资产和整体资产

单项资产是指某项具体资产，即单件或单台资产。如房屋、建筑物、机器设备、原材料、商品、某项无形资产等。单项资产可以逐项进行评估，对各单项资产评估值加以汇总，即为资产总价值。

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。如一个企业、一个车间、一组无形资产综合体。整体资产不是单项资产的汇集，整体资产价值也不是单项资产价值的简单相加。整体资产的生产能力或获得能力将超过单项资产生产能力或获利能力之和。所以，整体资产价值除了各单项可确指的资产价值以外，还包括商誉的价值。

(三) 按资产能否独立存在, 可以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, 包括除商誉以外的所有有形资产和无形资产。

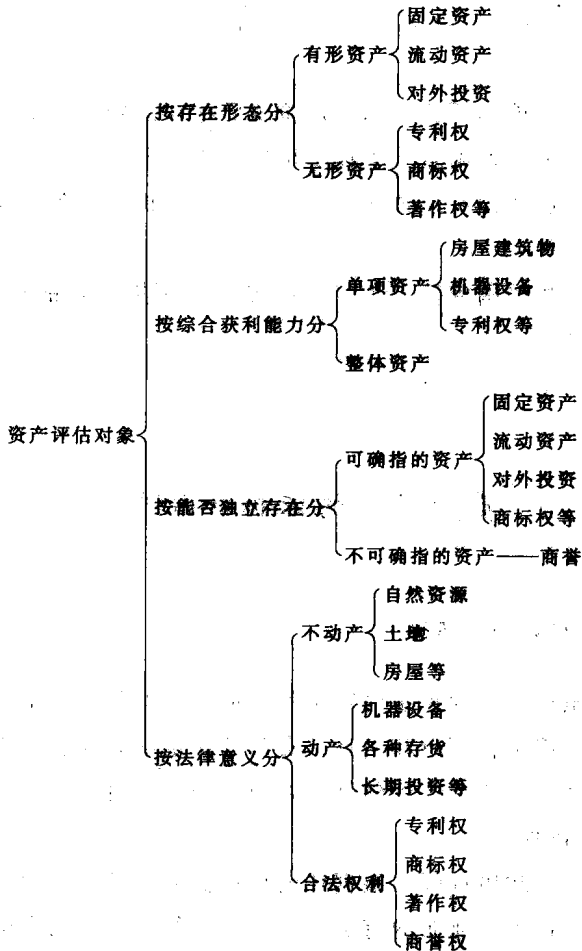


图 1-1 资产评估对象分类

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