

51149

资产评估

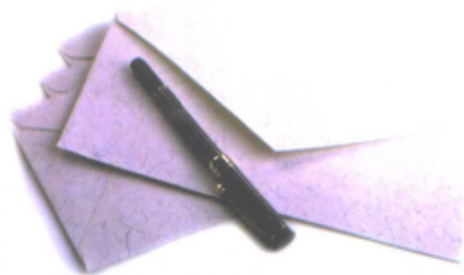
运作技巧及案例分析

吉林科学技术出版社

封面设计：煜端

责任编辑：齐郁

- ◆ 债转股资产运作的玄机
- ◆ 股票上市股利得失的秘方
- ◆ 股份制改组股权扩大的技巧
- ◆ 破产清算永不破产的诀窍
- ◆ 抵押贷款不需抵押的窍门



ISBN 7-5384-2241-2



9 787538 422412 >

ISBN 7-5384-2241-2 / F · 203

定价：498元（上下册）

资 产 评 估

运作技巧及案例分析

(上)

主 编 王叙一

副主编 张济人 李青山
韩冬行

吉林科学技术出版社

资产评估运作技巧及案例分析

王叙一 主编

责任编辑:齐 郁

封面设计:煜 端

出版 吉林科学技术出版社 787×1092 毫米 16 开本 1975 千字 93.75 印张
发行 2000 年 4 月第 1 版 2000 年 4 月第 1 次印刷 印数:1-3000 套
印刷 北京通州利民印刷厂 ISBN 7-5384-2241-2/F·203 定价:498.00 元

地址 长春市人民大街 124 号 邮编 130021 电话 5635177 传真 5635185
电子信箱 JLKJCBS@public.cc.jl.cn

《资产评估运作技巧及案例分析》

编 委 会

主 编 王叙一

副主编 张济人 李青山 韩冬行

责 编 齐 郁

编 委 (排名不分先后)

沈 重 白一丁 藏国玺

邓思德 左清海 赵炳新

景 山 岳 红 杜俊杰

谬志民 陈水静 曲洪波

于 森 王重远 孟学伟

李丹蕾 李大海 师 惠

刘芳铭 范洪斌 杨紫臣

序

随着改革开放的不断深入，市场经济体制日臻成熟，现代企业制度逐步完善，这一切，都需要经营产权明晰化，经营资产流动化，而其前提则是资产价值评估的科学化。

资产评估在我国起步较晚，但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，所以在加强国民经济市场化的进程中所产生的影响越来越引起人们的高度重视和极大的兴趣，全民的评估意识在不断增强。

顺应时代的需要，特别是国有企业三年脱困的需要，为保证国有资产不被流失；企业合资合作时能明析资产，分清权利义务；股份制企业上市资产变动情况等都要进行资产评估，而资产评估涉及的面比较广，关联的单位较多，有资产评估公司或会计事务所、企业、银行、证券公司等。

另外，评估的方法与技巧较复杂，不管是单项评估，还是整体评估，也不管是国有企业、私有企业，或者是股份制公司、上市公司，由于经济形式不同，评估方法与技巧则不同。为了使各评估单位更好地掌握资产评估这把衡量企业发展的钥匙，我们组织编写了《资产评估运作技巧及案例分析》一书。

本书目的就是告诉你国有企业债权转股权等资产运作的玄机，股份制公司股票上市股利得失的秘方，股份制改组股权扩大的技巧，破产清算永不破产的诀窍，抵押贷款不需抵押的窍门。本书尽诉资产评估技巧、精选资产评估案例。

本书主要特点有：

一、可操作性强。针对不同企业告之不同资产评估技巧、不同性质的企业，或不同地区的企业，影响资产评估的因素也不同。使用本书可以在不同因素中找到适合自己的不同方法和技巧。另外每一种形式的评估后都有案例分析，让你对照操作轻松上路。

二、编写阵容强大、编写体例科学。由全国著名的资产评估师组织编写，专家学者共同撰稿。是一部讲知识、讲科学的系统工程。编写人员克服各种困难，为的是使我国有一部专门的资产评估操作手册、规范评估市场，促进我国资产评估业的发展。

本书由著名专家进行点评分析，在编写中得到湖南省财政厅，广东省财政厅、黑龙江省财政厅及国有资产管理局等部门或领导专家的指导，在本书出版之际谨向他们表示衷心感谢。

资产评估是一门专业性较强、知识面较广的经济学科，由于编写时间仓促，书中难免有缺点或错误，敬请各位专家读者批评、指正。

《资产评估运作技巧及案例分析》编委会

2000年3月

目 录

第一卷 单项资产评估运作技巧及案例分析

第一篇 资产评估操作方法及操作规范

第一章 资产评估概论·····	(5)
第一节 资产与资产评估·····	(5)
第二节 国内外资产评估的发展·····	(15)
第三节 资产评估目的与职能·····	(24)
第四节 资产评估对象、特点与原则·····	(29)
第五节 资产评估内容和估价标准·····	(37)
第二章 资产评估方法·····	(44)
第一节 资产评估方法的选择·····	(44)
第二节 资金时间价值·····	(45)
第三节 收益现值法·····	(53)
第四节 重置成本法·····	(61)
第五节 现行市价法·····	(70)
第六节 清算价格法·····	(74)
第七节 几种评估方法的比较·····	(77)
第三章 资产评估操作规范·····	(80)
第一节 资产评估操作程序·····	(80)
第二节 资产评估技术思路·····	(99)
第三节 资产评估所需的资料·····	(109)
第四章 资产评估质量控制与管理·····	(115)
第一节 资产评估机构业务风险与防范·····	(115)
第二节 影响资产评估质量的因素分析·····	(122)
第三节 提高资产评估质量的对策与建议·····	(127)
第四节 资产评估质量的抽样检验与控制·····	(131)

第二篇 有形资产评估运作技巧及案例分析

第一章 固定资产评估运作技巧·····	(141)
第一节 固定资产评估中涉及到的一般问题·····	(141)
第二节 机器设备评估特点和评估程序·····	(150)
第三节 重置成本法在机器设备评估中的运用技巧·····	(155)
第四节 现行市价法在机器设备评估中的运用技巧·····	(169)
第五节 特殊固定资产的评估及其案例·····	(173)
第六节 固定资产评估的帐务处理·····	(178)
第七节 房屋、建筑物的评估运作技巧·····	(181)
第二章 固定资产评估案例及专家点评·····	(186)
案例一 某机械厂部分固定资产评估·····	(186)
案例二 某粉末冶金厂进口设备评估·····	(192)
案例三 某钢铁厂线轧生产线设备评估·····	(193)
案例四 某企业办公楼价格评估·····	(196)
专家点评·····	(199)
案例五 湖北省某市工业企业用房租赁价格评估·····	(199)
第三章 房地产评估运作技巧案例·····	(205)
第一节 房地产评估概述·····	(205)
第二节 房产评估技巧·····	(208)
第四章 房地产资产评估案例及专家点评·····	(226)
案例一 北京×××大厦资产评估·····	(226)
案例二 某单位住宅楼价格评估·····	(233)
专家点评·····	(237)
案例三 某工贸公司建筑场地及其他资产价格评估·····	(238)
专家点评·····	(246)
案例四 某工贸总公司房地产价格评估·····	(246)
专家点评·····	(249)
案例五 商品房价格评估·····	(249)
专家点评·····	(251)
案例六 房屋装修及设备价格评估·····	(252)
专家点评·····	(255)
第五章 流动资产评估的运作技巧·····	(256)
第一节 流动资产评估的特点·····	(256)

第二节 流动资产评估的准备工作	(264)
第三节 流动资产评估方法的应用技巧	(271)
第四节 流动资产评估的帐务处理	(278)
第五节 实物类流动资产评估技巧	(281)
第六节 货币及结算资产的评估技巧	(299)
第六章 流动资产评估的案例分析及专家点评	(308)
案例一 原材料资产评估	(308)
案例二 低值易耗品和包装物评估	(310)
专家点评	(310)
案例三 在产品 and 产成品评估	(311)
专家点评	(312)
案例四 货币及结算资产评估	(313)
专家点评	(314)
案例五 华北某市某厂流动资产评估	(314)
第七章 资源性资产评估运作技巧	(318)
第一节 资源性资产评估概述	(318)
第二节 矿产资源性资产评估技巧	(324)
第三节 森林资源性资产的评估技巧	(330)
第八章 资源性资产评估案例分析及专家点评	(334)
第一节 案例背景	(334)
第二节 评估过程及结果	(335)
第三节 案例分析	(341)
第四节 专家点评	(345)
第九章 建筑物及在建工程评估技巧	(348)
第一节 概述	(348)
第二节 建筑物评估的成本法	(350)
第三节 建筑物评估的市场法	(355)
第四节 建筑物评估的残余法	(360)
第五节 在建工程评估	(362)
第十章 建筑物及在建工程评估案例	(365)
案 例 房屋建筑物评估	(365)

第三篇 无形资产评估运作技巧及案例分析

第一章 无形资产评估	(369)
-------------------	--------------

第一节 无形资产及其分类·····	(369)
第二节 无形资产价值评估特征·····	(380)
第三节 无形资产评估方法·····	(388)
第四节 自创无形资产评估·····	(396)
第五节 外购无形资产评估·····	(405)
第六节 无形资产转让或投资时的评估·····	(414)
第二章 专利技术与专有技术评估概述及其技巧·····	(420)
第一节 专利技术与专有技术概述·····	(420)
第二节 专利技术与专有技术的评估运作技巧·····	(423)
第三章 专利技术与专有技术的评估案例及专家点评·····	(431)
案例一 铝矿直接电解生产 C 多元合金技术的评估 ·····	(431)
专家点评·····	(437)
案例二 反光粉末涂料及系列产品制造技术的评估·····	(441)
专家点评·····	(445)
案例三 B 诊断试剂制备技术的评估 ·····	(446)
专家点评·····	(447)
案例四 A 蓄能产品制造技术的评估·····	(448)
专家点评·····	(450)
案例五 某工具制造技术的评估·····	(451)
第四章 商标评估的概述与运作技巧·····	(454)
第一节 商标概述·····	(454)
第二节 商标评估的运作技巧·····	(460)
第五章 商标评估案例及专家点评·····	(466)
案例一 A 企业商标评估·····	(466)
专家点评·····	(469)
案例二 ABC 公司的商标评估 ·····	(473)
案例三 CVS 商标评估 ·····	(477)
专家点评·····	(480)
案例四 史密斯家俱公司商标评估·····	(482)
专家点评·····	(482)
第六章 土地使用权评估的运作技巧·····	(484)
第一节 土地使用权的评估·····	(484)
第二节 企业资产重组与改制中土地权属的处置·····	(486)
第三节 土地使用权评估的重置成本法·····	(489)
第四节 土地使用权转让价格的评估技巧·····	(493)

第七章 土地使用权评估案例及专家点评	(501)
案例一 某公司土地使用权的评估	(501)
专家点评	(505)
案例二 ××厂投资入股土地使用权资产评估	(505)
案例三 北京某人工环境科技公司土地使用权评估	(512)
专家点评	(512)
案例四 某高新技术企业土地使用权评估	(413)
专家点评	(513)
案例五 某商业用地土地使用权评估	(514)
专家点评	(515)
案例六 某公司占地评估	(516)
案例七 某集团公司住宅工业用地评估及案例分析	(519)
专家点评	(526)
第八章 商誉评估的运作技巧	(527)
第一节 商誉概述	(527)
第二节 商誉评估方法的运作技巧	(532)
第九章 商誉评估案例及专家点评	(538)
案例一 北京某电子科技有限公司的商誉评估	(538)
专家点评	(539)
案例二 A公司商誉评估	(540)
案例三 某人工环境科技公司的商誉评估	(542)
专家点评	(543)
案例四 A、B两公司的商誉评估	(544)
专家点评	(544)
案例五 某企业商誉的评估	(545)
专家点评	(545)
案例六 史密斯家俱公司商誉的评估	(545)
专家点评	(545)
案例七 某公司商誉评估	(546)
专家点评	(547)
案例八 ABC公司商誉评估	(547)
专家点评	(548)
案例九 某企业商誉评估值的确定	(548)
专家点评	(548)
第十章 租赁权评估的运作技巧	(549)

第一节 租赁术及其特征	(549)
第二节 租赁权评估的运作技巧	(552)
第十一章 租赁权评估案例及专家点评	(556)
案例一 ABC公司租赁权价值评估	(556)
专家点评	(557)
案例二 某设备租赁公司设备租赁权的评估	(557)
专家点评	(559)
案例三 某公司房屋租赁权的评估	(560)
专家点评	(560)
案例四 某出租企业租赁权的评估	(561)
专家点评	(562)
第十二章 著作权的概述与评估技巧	(564)
第一节 著作权的概述	(564)
第二节 著作权的评估技巧	(567)
第三节 计算机软件版权的评估技巧	(578)
第十三章 著作权评估的案例	(594)
案例一 某艺术作品的价值评估	(594)
专家点评	(595)
案例二 某作品著作权价值评估	(595)
专家点评	(596)
案例三 某电视片版权费的评估	(596)
专家点评	(597)
案例四 摄影作品著作权的价值评估	(597)
专家点评	(598)
案例五 摄影作品的价值评估	(598)
专家点评	(599)
案例六 用综合商业指标排列法对版权的估价	(600)
专家点评	(601)
案例七 ABC公司计算机软件系统的评估	(601)
专家点评	(602)
案例八 企业管理技能测评软件价格评估	(603)
专家点评	(605)
第十四章 无形资产投资的评估技巧及案例	(606)
第一节 无形资产投资的客观需要	(606)
第二节 无形资产投资的法律规定	(608)

第三节 无形资产投资的特征·····	(610)
第四节 无形资产投资的评估技巧·····	(612)
第五节 无形资产投资评估案例·····	(614)
第十五章 无形资产转让过程中的评估技巧·····	(616)
第一节 无形资产转让与评估·····	(616)
第二节 无形资产转让价格的影响因素·····	(617)
第三节 无形资产转让一次总付价格的评估技巧·····	(621)
第四节 无形资产转让提成支付价格的评估技巧·····	(624)
第五节 无形资产多次转让时价格的评估·····	(629)

第四篇 其它资产的评估技巧

第一章 负债和所有者权益评估技巧·····	(633)
第一节 负债的评估技巧·····	(633)
第二节 流动负债的评估技巧·····	(636)
第三节 长期负债的评估技巧·····	(644)
第四节 所有者权益的评估技巧·····	(647)
第二章 股权投资及递延资产的评估技巧·····	(654)
第一节 股权投资的评估技巧·····	(654)
第二节 递延资产和其他资产的评估技巧·····	(661)
第三章 企业环境条件评估技巧·····	(667)
第一节 企业环境条件评估原则·····	(667)
第二节 企业能源供应条件评估技巧·····	(668)
第三节 企业原材料供应条件评估技巧·····	(672)
第四节 企业交通运输条件评估技巧·····	(675)

第二卷 在各资产评估过程中的 运作技巧及案例分析

第一篇 企业资产评估过程中的运作技巧及案例分析

第一章 股份制改组中的资产评估运作技巧·····	(685)
第一节 长期股权投资的评估难点及对策·····	(685)

第二节	产成品的评估难点及对策·····	(688)
第三节	待转销汇兑损益评估的问题及解决方法·····	(691)
第四节	长期应收应付款评估的问题及解决方法·····	(695)
第五节	非经营性资产评估的问题及解决方法·····	(698)
第六节	土地资源评估的方法选择·····	(700)
第七节	商誉的性质及其评估的方法选择·····	(703)
第八节	评估后净资产折股的合理方法·····	(709)
第九节	各利益群体对高估、低估净资产的行为动机·····	(711)
第十节	股份制改组中资产评估管理模式的改进·····	(715)
第二章	股份制改组资产评估案例分析及专家点评·····	(719)
案例一	A 股份有限公司改组·····	(719)
案例二	B 国际工程公司资产评估·····	(736)
案例三	中国 A 股份有限公司资产评估·····	(748)
第三章	企业兼并中的资产评估运作技巧·····	(773)
第一节	兼并与收购、破产的区别和联系·····	(773)
第二节	企业兼并的动机·····	(774)
第三节	企业兼并的运作条件·····	(779)
第四节	企业兼并中资产评估的运作方法与技巧·····	(785)
第五节	企业兼并资产评估报告与验证确认·····	(798)
第六节	企业兼并资产评估的会计处理·····	(799)
第四章	企业兼并中资产评估案例分析及专家点评·····	(802)
第一节	案例背景·····	(802)
第二节	评估过程及结果·····	(803)
第三节	专家点评·····	(804)
第五章	国内上市公司股份制改造资产评估案例分析及专家点评·····	(808)
案 例	山东××无纺布有限公司机器设备评估·····	(808)
第六章	法律原因资产评估案例及专家点评·····	(813)
案例一	扣押计算机价格评估·····	(813)
专家点评	·····	(814)
案例二	扣押建筑物及经济林木价格评估·····	(814)
专家点评	·····	(816)
第七章	企业资产租赁资产评估案例分析·····	(817)
案 例	W 公司土地使用权评估·····	(817)
第八章	企业资产出让的资产评估案例分析·····	(822)
案例一	某纺织厂房地产评估·····	(822)

案例二 某公司资产出让评估	(826)
---------------	-------

第二篇 银行证券类资产评估过程中的运作技巧及案例分析

第一章 抵押房地产评估的运作技巧	(831)
第一节 影响房地产价格的因素	(831)
第二节 房地产价格评估的原则	(834)
第三节 房地产价格评估的方法	(836)
第四节 房地产贷款对象资信调查	(841)
第五节 房地产开发项目贷款评估	(848)
第二章 房地产抵押贷款资产评估案例分析及专家点评	(858)
案例一 D 国际物业发展有限公司土地价格评估	(858)
案例二 广播文化城抵押贷款评估	(864)
第三章 信贷资产损失分析方法及评估中有关问题的处理	(869)
第一节 信贷资产损失分析方法	(869)
第二节 评估中有关问题的处理	(872)
第四章 证券评估概述	(874)
第一节 证券评估的基本性质和基本内容	(874)
第二节 证券评估的目的和作用	(878)
第三节 证券评估制度的历史沿革与各国证券评级制度的比较	(880)
第五章 股票评估的概述及运作技巧	(888)
第一节 股票评估概述	(888)
第二节 股票评估的运作技巧	(891)
第六章 债券评估概述及运作技巧	(899)
第一节 债券评估概述	(899)
第二节 债券评估运作技巧	(902)
第七章 证券资产价格评估案例及专家点评	(908)
案例一 债券价格评估	(908)
专家点评	(909)
案例二 股票价格评估	(909)
专家点评	(910)
第八章 债权转股权的资产评估	(911)
第一节 产权界定和资产评估	(911)
第二节 资产的评估和报告	(917)
第三节 产权登记和资产处理	(928)

第九章 国外及港台地区法规和证券交易所对上市公司资产的要求	(937)
第一节 国外有关证券上市法规和证券交易所对上市公司资产的要求.....	(937)
第二节 港台地区证券上市的有关法规和 证券交易所对上市公司资产的要求.....	(941)
第三节 我国对上市公司资产评估的有关规定.....	(942)

第三卷 各种企业形式与整体资产的 评估运作技巧及案例分析

第一篇 各种企业形式运作技巧及案例分析

第一章 国有企业资产评估运作技巧	(949)
第一节 国有企业资产评估的特点和基本原则.....	(949)
第二节 影响资产评估价值的因素及评估方法.....	(955)
第三节 造成国有资产流失的行为及防治对策.....	(958)
第二章 国有企业资产评估报告	(962)
第一节 国有企业资产评估报告书的编制.....	(962)
第二节 资产评估报告案例.....	(971)
第三章 上市公司资产评估运作技巧	(979)
第一节 上市公司资产评估的基本假设.....	(979)
第二节 国家对上市公司资产评估的有关规定.....	(981)
第三节 上市公司资产评估的原则.....	(983)
第四节 评估前期工作的主要任务.....	(985)
第五节 评估前期工作的资料准备及组织落实.....	(988)
第六节 中外上市公司资产评估的比较及上市工作程序.....	(990)
第四章 投资项目评估	(1001)
第一节 项目概况的评估.....	(1001)
第二节 对投资项目必要性的评估.....	(1008)
第三节 项目技术评估原理.....	(1010)
第四节 项目工艺技术方案及工程设计方案的评估.....	(1014)
第五章 投资项目评估案例与专家点评	(1019)
案例一 对××钢铁联合企业扩建项目的评估.....	(1019)
案例二 对××乡镇企业果品综合加工项目的评估.....	(1034)
专家点评.....	(1045)