



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

(下)

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

目 录

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

(续)

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)
案例三 某高合金钢生产项目评估	(1046)
案例四 某中外合资经营化工项目评估	(1057)
案例五 某地方铁路项目评估	(1068)

第二篇 整体资产评估运作技巧及案例分析

第一章 上市公司整体资产评估	(1083)
第一节 上市公司整体资产评估概述	(1083)
第二节 上市公司整体资产评估的范围及程序	(1086)
第三节 上市公司整体资产评估的基本思路和方法	(1088)
第四节 上市公司整体资产评估的收益现值法	(1089)
第五节 上市公司整体资产评估的其他方法	(1096)
第六节 上市公司整体资产评估的相互检验	(1097)
第七节 上市公司整体资产评估的其他问题	(1098)
第二章 上市公司整体资产评估案例及专家点评	(1101)
案例一 某(集团)股份有限公司整体资产评估	(1101)
案例二 某上市公司资产评估案例解析	(1110)
第三章 股份制企业整体资产评估	(1124)
第一节 股份制企业整体资产评估的特点	(1124)
第二节 股份制企业整体资产评估的范围与评估程序	(1126)
第三节 股份制企业整体评估中的收益现值法	(1129)
第四节 股份制企业整体评估中的其他方法	(1153)
第五节 股份制企业整体评估中的若干问题	(1156)
第四章 股份制企业整体资产评估案例及专家点评	(1162)
案例一 北京××大厦有限责任公司整体资产价格评估及专家点评	(1162)
专家点评	(1172)
案例二 ××股份公司整体资产评估	(1173)
案例三 ××××集团公司整体资产评估报告	(1178)

第五章 整体企业资产评估	(1184)
第一节 整体企业资产评估概述	(1184)
第二节 整体企业资产评估操作实务	(1189)
第三节 整体企业资产评估负债审核及注意事项	(1206)
第四节 整体企业资产评估结果的会计处理	(1208)
第六章 整体企业资产评估案例及专家点评	(1213)
案例一 某机械厂整体资产价格评估及案例解析?	(1213)
专家点评	(1225)
案例二 XYZ 工厂整体资产评估	(1226)
案例三 某设备制造公司整体资产评估	(1237)
案例四 某工业企业整体资产评估	(1246)
案例五 某商业企业整体资产评估	(1251)
案例六 某集团有限公司整体资产评估	(1254)
案例七 某集团公司整体资产评估	(1264)
案例八 某(集团)股份有限公司整体资产评估	(1268)
案例九 某房地产开发公司资产价格整体评估	(1277)
专家点评	(1279)
案例十 某新技术公司资产价格整体评估	(1280)
专家点评	(1282)
第七章 资产评估报告书	(1283)
第一节 资产评估报告书概述	(1283)
第二节 资产评估报告书的基本内容	(1287)
第三节 资产评估工作底稿和项目档案管理	(1289)
第四节 资产评估报告验证确认	(1291)
第五节 资产评估报告的应用	(1292)
第八章 资产评估报告案例	(1294)
案例一 ×××股份有限公司资产评估报告	(1294)
案例二 ××公司资产评估报告	(1296)
案例三 ×××(集团)有限公司整体资产评估报告	(1302)

附 篇 资产评估操作常用法规及技术规范

一、国有资产评估管理办法	(1201)
二、国有资产评估管理办法施行细则	(1205)
三、资产评估操作规范意见(试行)	(1215)

四、注册资产评估师执业资格制度暂行规定	(1246)
五、中国资产评估协会章程	(1250)
六、房地产估价师执业资格制度暂行规定	(1254)
七、资产评估收费管理暂行办法	(1257)
八、关于房地产中介服务收费的通知	(1259)
九、关于土地价格评估收费的通知	(1261)
十、城市房产交易价格管理暂行办法	(1263)
十一、建筑面积计算规则	(1266)
十二、中华人民共和国城市房地产管理法	(1268)
十三、城市房地产抵押管理办法	(1276)
十四、中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	(1283)
十五、国家土地管理局制订的《土地估价报告规范格式(1996)》 和报告制作要求	(1288)
十六、外商投资财产鉴定管理办法	(1303)
十七、关于企业兼并的暂行办法	(1306)
十八、关于出售国有小型企业产权的暂行办法	(1309)
十九、财政部、中国人民银行关于印发《信托投资公司清产核资 资产评估和损失冲销的规定》的通知	(1312)
二十、关于资产评估立项、确认工作的若干规范意见	(1324)
二十一、关于资产评估报告书的规范意见	(1332)
二十二、财政部关于印发《资产评估报告 基本内容与格式的暂行规定》的通知	(1334)
二十三、财政部关于印发《资产评估报告基本内容 与格式的补充规定》的通知	(1354)
附 录	(1359)

第二章 股份制改组资产评估 案例分析及专家点评

案例一 A 股份有限公司改组

一、案例背景

(一) 资产占有者概况

A 股份有限公司(以下简称 A 公司)是 1991 年由 A 市的 Z 出租汽车公司与 B 汽车运输公司共同发起改组设立的股份有限公司。在进行股份制改组的同时,定向募集社会法人股以及向内部职工募集个人股。经过股份制改组的 A 公司在 A 市形成最大的汽车客运能力,公司的主要经营范围为跨省市的公路客运、客车租赁、汽车出租、汽车维修以及旅游服务(包括与旅游服务相应配套的宾馆、餐饮服务业);同时公司兼营汽车配件销售、国际旅行社、房地产开发、装饰工程和汽车广告等。注册地址为 A 市的高新技术开发区,注册资本计划为 7800 万元。

公司股份制改组后计划设置公司总部管理部门,下设汽车分公司、汽车修理总厂、汽车物资销售中心、客运分公司、广告分公司、汽车租赁分公司、房地产开发公司、国际旅行社、装饰工程公司、物业管理分公司等 12 个单位。上述单位将由公司统一核算,汇总编制会计报表,形成股份有限公司的基本会计核算体制。

A 公司计划通过国有企业的股份制改组,采取定向募集式向社会发行法人股和职工内部股后, A 公司将拥有 3 家控股的子公司,即合资的 LD 出租汽车有限公司、合资的 SS 汽车配件有限公司和中央大酒店, 14 家股权投资或参股企业。A 公司将形成 400 多辆出租汽车客运能力, 40 辆城市间的客运能力,初步构成城市间短途客运定期班次。通过划分经营性资产和非经营性资产,对原国有企业非经营性资产实施剥离,将企业办社会的部分功能重新归入社会。实施原企业资产重组,调整股份公司的分散格局,充分利用现有的土地和其他资源,形成相对集中的经营体制。经过调整为 A 公司形成多种产业并存,走集约化发展的道路,打下了坚实的基础。

A公司通过股份制改组,将募集的资金投入到城市正在兴起的出租汽车行业以及城市间的高速客运业。A公司所在城市处于南北交通枢纽,在我国铁路运输紧张、民航业不发达的情况下,随着经济的高速发展,城市间的高速公路和高等级公路的大量建设并投入使用,交通运输业也必然随之产生一个高速发展阶段。城市间的公路客运为旅客提供方便、快捷的服务,必将成为一个新兴的行业。同时随着城市的发展,城市交通除了公共交通外,出租汽车业正成为城市公共交通的重要组成部分。

从事汽车客运业,是一个资金一次投入量大、投资回收期长的行业,大型高速客车平均每辆需投入资金150万元。如果没有大量的资金投入不能形成规模经营,不可能形成定期的客运班次,无法形成稳定的客源,就不能获取规模经济效益和提高企业的抗风险能力,也影响公司在社会公众中的形象。

根据两家企业提供的截止1995年5月31日的合并资产负债表表明:资产总计为17254万元,其中流动资产为6578万元,长期投资为2411万元,固定资产原值为10253万元,固定资产净值为7660万元,无形资产及递延资产为605万元,负债总额11721万元,其中流动负债为6205万元,长期负债为5516万元;企业的净资产值为5533万元。

(二) 评估目的

对A公司的发起人委托用于改组为股份公司并定向募集社会法人股的全部经营性资产,即对企业全部能够投入股份有限公司的有效资产进行评估,对投入资产在评估基准日所表现的市场价值作出公允的反映,维护国有资产及其他投资者的合法权益。

企业完成股份制改组后,除国有股本外,计划向社会定向募集2000万元的法人股,向内部职工募集200万元的内部职工股。通过募集股本,提高股份公司的实收股本,改善股份公司的资本结构,降低股份公司的资产负债率,提高股份公司正常经营过程中的抗风险能力。

(三) 评估范围

评估范围为该企业指定的用于改组为股份公司的全部资产。主要包括:公司总部管理部门,下设汽车分公司、汽车修理总厂、汽配物资销售中心、客运分公司、广告分公司、汽车租赁分公司、房地产开发公司、国际旅行社、装饰工程公司、物业管理分公司等12个单位的全部财产,包括机器设备、房屋建筑物、各项流动资产、对外长期投资、无形资产(土地使用权)、递延资产及各项与资产相关的负债。

A公司的房屋建筑物主要为企业的管理及经营用房、汽车修理厂房、停车场地以及在建的房屋建筑物;机器设备主要为管理设备及车辆、城市出租汽车、长途客运车辆、汽车检修线、汽车维修设备等;流动资产主要为库存现金、企业应收的债权、库存的销售及维修用汽车零部件等;无形资产为企业占用土地的使用权;递延资产主要为企业经营租赁内房屋改良及装修费用。

A公司的资产进行评估前,根据企业自身的特点制定相应的企业重组方案,对企业在资产负债表反映的非经营性资产进行剥离,对企业职工住房等非经营性资产和根

据公司未来发展规划不宜纳入股份公司经营范围的资产,以及其他产权不明的或暂时难以确定产权的资产进行剥离,冲减原国家资本金,作为股份公司受托管理的资产或国有资产管理部门直接管理的资产。

按国家对国有资产管理的有关规定,企业的重组方案应经国有资产的同级管理部门审核批准。在此基础之上,受委托的评估机构以经批准的资产重组方案为依据,组织委托评估单位按照国家对资产评估的要求进行资产清查,统一编制资产评估申报清单,并对其与企业的重组方案进行核对,确定企业资产评估申报清单的正确性。

二、评估过程及结果

(一) 评估基准日 1995 年 5 月 31 日。(企业概况与评估目的及评估范围略)

(二) 评估依据

(1) 国务院 1991 年颁布的《国有资产评估管理办法》;

(2) 国家国有资产管理局发《国有资产评估管理办法施行细则》;

(3) A 市经济体制改革委员会关于同意 A 企业进行股份制改组并采取定向募集方式设立 A 公司的有关文件;

(4) A 市国有资产管理局《关于 A 企业定向募集设立 A 公司项目资产评估立项的批复》;

(5) A 公司经过同级国有资产管理部门批准的企业资产重组方案;

(6) A 公司资产取得、使用等有关合同、产权或使用权证书、有关原始会计凭证、会计报表及会计资料;

(7) A 公司委托评估的《资产评估范围清单》及《资产评估申报清单和申报明细表》。

(三) 评估过程及方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定和核算的一般原则,以及公允的资产评估原则,依据 A 市国有资产管理局国资评《关于 A 企业定向募集设立股份有限公司项目资产评估立项的批复》,按照某评估机构与 A 企业的资产评估委托协议所约定的事项,实施了对 A 企业提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核,按公认的产权界定原则对企业提交的资产清单进行了必要的产权验证及对资产的实地察看与核对,进行了必要的市场调查和交易价格的比较,以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。据此,对 A 企业指定的资产在 1995 年 5 月 31 日所表现的允许市场价值,发表如下评估意见:

1. 机器设备的评估

(1) 机器设备的评估操作程序(略)。

(2) 评估方法选择及成新率确定。

机器设备的评估,主要采用重置成本法。具体根据企业机器设备的组成特点和数

量因素,确定机器设备的评估方案。分析企业机器设备的特点,该企业的机器设备主要为营运车辆及其他机器设备。且营运车辆的价值占整个机器设备价值 90% 以上,同批购进的汽车多,加上汽车检测线和维修线,占整个机器设备价值 95% 以上,为本次评估的重点设备。在评估案例中,对营运车辆和设备的评估,采用单车逐台(套)评估和随机抽样点面推算相结合的评估方法。

即对单车价值大、数量较少的营运车辆和管理部门车辆,采用逐辆实地勘察,了解车辆投入使用的年限,车辆使用已行驶里程数,车辆使用中合理维修的情况和安全行车情况,当前车辆的实际有效使用年限、尚可使用里程数、损坏程度、外观及自然损耗,据此综合确定其成新率。

对相同批次购进的营运车辆、机器设备、分别进行编组,在每组内采用随机抽取 30%~50% 的样本,对样本车辆或机器设备采用逐台实地勘察。获取和测算每组车辆的平均已行驶里程数,车辆使用中合理维修的情况和安全行车情况,当前车辆的实际有效使用年限,尚可使用里程数、损坏程度、外观及自然损耗,以及机器设备的技术状况、大修次数、维修保养情况,合理确定各种设备的功能性损耗及改进和补充。据此综合推算确定其每组车辆或机械设备的成新率。

对单台(套)价值大的机器设备,采用逐台(套)实地勘察机器设备的技术状况、大修次数、维修保养情况,合理确定各种设备的功能性损耗及改进和补充。据此综合确定其成新率。

(3) 重置全价的确定。

A 企业的机器设备主要为出租汽车、汽车维修检测设备、办公设备及其运输车辆。

对于营运车辆重置全价的确定,考虑到营运车辆主要为出租汽车,则依据汽车制造厂家的出厂价、市汽车销售公司的现行市场价、交通系统计划分配价,综合考虑有关附加费、手续费,进行必要的修正后确定其重置全价。

对于 A 企业的国产机器设备,部分重置全价依据 A 市机电设备市场现行机器供货价,并考虑安装调试费等予以确定。

对于 A 企业所属控股子公司的少量进口设备,其重置全价的确定,大部分通过市场查询,以市场价值作为重置全价的基础。市场无法查询的进口设备则通过对有关设备引进合同及进口报关单的逐一核对,核实各进口设备的 FOB 或 CIF 价格,比较不同时期进口同类设备的 FOB 或 CIF 价格,以最近期进口同类型设备的 FOB 或 CIF 价格作为该等设备重置全价的基础。在此基础上,考虑该等设备的现行进口关税税率、增值税税率、汇率调整、运保费及其他有关费用,及相应的同类引进设备价格变化等诸因素,以确定该等设备重置全价。

2. 房屋及建筑物的评估

(1) 房屋建筑物的评估操作程序(略)。

(2) 房屋建筑物评估方法的选择。

房屋建筑物的评估方法主要采用重置成本法。对房屋建筑物在初步调查的基础

上,根据企业该类资产组成特点,首先按用途分为生产经营类、管理类;其次按结构分为钢结构、框架结构、排架结构、砖混结构、混合结构、砖木结构、简易结构、道路、围墙、其他构筑物等。

在分类的基础上,对房屋建筑物确定重点评估对象,重点收集资料、细致勘察实物、详细测算评估值。评估方法主要有工程量实测法、单方造价法和指数调整法。

(3) 重置全价的确定。

根据资产在整个房屋建筑物中的重要程度、资料的收集状况、评估中选定的评估方法,具体测算其重置全价。

工程质量实测法,用于主要房屋建筑物,以房屋建筑物原预决算,参照房屋建筑物地区现行建筑工程综合预算有关定额,调整系数和取费标准,依据现行建筑材料市场价格,建立计算模型,确定直接费、人工费、机械劳保费、材差、综合费用及税金等各项费用,用计算机进行计算处理,得出重置全价和单位重置成本,并根据改造及维修情况进行审查调整。

重置全价计算公式如下:

$$\text{重置全价} = \text{帐面原值} \times \text{原值调整指数} \times \text{定额调整系数} \times (1 + \text{材料差价构成比} + \text{其他费用构成比})$$

单方造价法是根据现场对房屋建筑物调查取得的房屋建筑物外型、结构形式、层次、层高、跨度、构件材质、内外装修、施工质量、水电安装等影响工程造价因素,采用重造工程决算,或根据相应类型房屋建筑物造价调整计算,确定单方造价作为单位面积的重置全价。

$$\text{重置全价} = \text{单方造价} \times \text{建筑面积}$$

指数调整法是针对相同结构类型建筑,以工程量实测法或单方造价法确定的价值为基数,根据建筑物的不同建造年代确定调整系数;亦可直接根据有关建筑经济指数确定调整系数,得出房屋建筑物的价值,并用多项工程以工程量实测法进行计算核对。

$$\text{重置全价} = \text{帐面原值} \times \text{调整系数}$$

3. 在建工程的评估

根据企业提供的盘点清单和明细表,通过对各项在建工程中土地建进度状况、设备安装状况的现场考察,查阅必要的工程进度记录和对设备技术状况的考察,确定该在建工程的完工程度,以对该在建工程在评估基准日所表现的重置净价作出公允的估值。由于企业在建工程大多为新建工程或新购车辆,故主要以调整核实后的净值作为评估值。

4. 流动资产的评估

(1) 流动资产评估操作程序(略)。

(2) 流动资产评估方法的选择。

流动资产的评估方法主要采用重置成本法和现行市价法,具体在对不同的流动资产评估过程中,根据其适用程度,选择与评估目的相适应的评估途径,以公正的反映

流动资产在评估基准日的市场价值。

本评估案例对流动资产评估根据具体状况分别采用以下方法：

(a) 对现金进行实地盘点，银行存款的评估主要是在函证的基础上，核实会计记录的“银行存款余额调节表”，以核实数作为评估值。

(b) 短期投资采用现行市价评估法，即按照基准日证券交易所股票的收盘价计算评估值。

(c) 应收帐款、预付帐款和其他应收款的评估，在函证的基础上，进行帐龄分析，核实各项债权的存在性和真实性。对确定的坏帐予以核销，同时分析能够收回的各项债权的风险程度，确定评估中应该核销的损失，以调整核实数作为评估值。

(d) 待摊费用的评估是根据在基准日后是否能够形成新的资产或尚存权利为原则，对能够单独形成资产或权利的部分，视为预付款性质，以调整核实数作为评估值。

(e) 存货的评估，根据企业提供的材料盘存清单，对材料存放的仓库进行实地考察，察看仓储情况、了解仓库保管、内部控制制度是否存在毁损、锈蚀、滞存等情况，并进行库存盘点核查，确定存货量；选取有关市场价格参考拟定评估市价，进行估算。按照实际盘点核查情况，进行评估。对基准日近期购进的材料，收集该等原材料的主要供应渠道市场价格，对其进行分析、比较、修正，确定评估道。

在产品主要为汽车修理总厂月末在修车辆已消耗材料和应负担的人工费用，根据企业提供的在产品工料费分配单，经清查核实后采用重置成本法，并考虑相关费用确定其评估值。

(f) 低值易耗品主要为在用的单位价值在 1500 元以下的办公用具用品。由于企业对低值易耗品的财务处理为领用时一次摊销，本次评估依据企业提供的低值易耗品实物管理清册，在核实的基础上，用重置成本法计算评估值。

5. 无形资产和递延资产的评估

无形资产主要为企业占用的土地使用权。根据有关政府部门的文件、土地使用证、国有土地使用权出让合同及规划红线图，作为确定土地使用面积的依据，综合考虑土地的形态、所处的地理位置、近期相邻地段土地使用权交易价格等诸因素，采用基准地价系数修正法，评估确定其在评估基准日的土地使用权价格。

递延资产的评估，经查递延资产项目核算的内容主要为简易设施及出租车计数器、国际旅行社出租保证金、下属门市部开办费等，以调整核实的净值作为评估值。

6. 长期投资的评估

(1) 长期投资评估的操作程序

长期投资的评估操作程序主要划分为以下三个阶段：

a. 第一阶段：准备阶段

(a) 根据企业提交的长期投资清单，长期投资企业的会计报表、股权证、出资证明、合同、章程，被投资企业历年投资的分红方案等法律文件，核实长期投资的基准日数额，确定长期投资的真实性。

(b) 分析长期投资资产的有效性及其对企业整体资产价值的影响程度, 确定在评估中所应遵循的评估原则与评估思路、评估方法。

(c) 根据了解与分析的情况, 将长期投资进行分类, 选择评估方法。

b. 第二阶段: 现场调查与操作阶段

(a) 由企业领导和有关主管人员介绍被投资企业的生产经营状况、经营前景, 按照评估规范化要求, 指导企业搜集被评估单位的有关资料。

(b) 根据企业提供长期投资单位详细清单所列内容, 依据评估工作的需要, 有重点地逐单位走访, 调查、了解、分析、核实所属投资单位的材料, 在此基础上按规范程序进行全面评估 (其评估方法和计价标准与 A 企业一致)。

c. 第三阶段: 综合处理阶段

(a) 对各单位评估结果进行综合分析, 对比相关资料, 按投资额占被投资单位的股权比例确定评估价值。

(b) 提交长期投资评估说明。

(2) 评估方法的选择

A 企业评估基准日长期投资帐面资产数为 2411 万元, 占企业总资产的 13.97%, 数额较大, 是企业较重要的资产。在评估过程中, 根据重要性原则和收益原则, 分析评定各类长期投资所形成相应资产的现实情况和权益状况, 区别不同情况, 分别采用收益现值法、重置成本法进行评估。

(a) 企业对外投资占被投资企业资本总额 50% 以上的长期投资, 采取对控股的子公司的资产和负债进行全面评估的办法, 确定子公司的净资产额, 再以评估后的净资产额乘以 A 企业所拥有的投资股权比例, 确定 A 企业长期投资的价值。该类子公司共 3 家, 即: 中外合资 LD 出租汽车有限公司、中外合资 SS 汽车配件有限公司和中央大酒店。

(b) 企业对外投资占被投资企业资本总额 25% ~ 50% 的长期投资, 对于收益较好, 易于预测和确定未来收益的参股企业, 采用收益现值法进行评估; 对于其他参股企业, 则采用按投资比例进行权益合并的方法评估, 确定其长期投资的评估值。这部分企业为: 中外合资三爱出租汽车发展有限公司、兴业房地产开发有限公司、A 市演出礼仪有限公司、青春实业有限责任公司、A 市投资咨询发展有限公司。

(c) 企业对外投资占被投资企业资本总额 25% 以下的长期投资。此项是参股及购买法人股所形成的长期投资。A 企业参股、购入法人股所形成的长期投资总额, 占长期投资总额的 23.84%, 且投资项目较多, 单项投资数额较小。对此类长期投资的评估, 主要依据被投资公司的收益情况, 综合考虑该项长期投资的公司的净资产价值, 进行相应的调整, 确定长期投资的评估价值。此类需评估的投资企业主要为: 大众出租汽车股份有限公司、大方有限公司、新天地股份有限公司、新经纬实业有限公司、新华出租汽车公司、A 市药业股份有限公司。

(d) 近期形成的长期投资的评估, 鉴于这部分长期投资的投资期限在半年以内, 以其投资额做为评估值。

(e) 对长期投资中国库券的评估,按其票面价值加购买计息日至基准日应计利息,作为评估价值。其中对到期日尚在一年以上的,根据本利和现值确定评估值。

7. 负债的评估

负债项目中各项短期借款、应付帐款、预收账款、其他应付款、预提费用、长期借款等项目的评估,根据提供的有关帐簿报表和其他会计资料编制各项目的明细表,以经过审查核实的帐面净值,经分析调整后作为评估值。

在负债项目中,预提费用项目的评估值为0元,该项目内容为预提的银行贷款利息、广告媒体租赁费、大修理费。经审查核实,企业预提的基准日前的银行贷款利息和广告媒体租赁费调整入专项应付款项目,经调整后作为评估值;车辆大修理费予以核销。

长期应付款项目部分为以前年度预提大修理费用结余,由于预提大修理费用不属于企业真正的对外负债,应予核减。其他项目经过审查核实其帐面净值,经过分析调整后值作为评估值。

8. 运用收益现值法评估企业的整体资产

(1) 确定未来收益期即未来现金流量,采用永续期,用永续年金方法计算;

(2) 分析企业提供的最近三年的财务成本资料、产品销售及营运业务方面的市场资料、物料及燃料和动力消耗的定额;

(3) 假定未来永续期内社会经济环境、企业的外部经营环境不发生重大变化;

(4) 按照股份制试点企业会计制度,对企业提供的财务成本资料作必要的调整。运用时间序列数据的处理技术,对企业最近3年的有关经济技术数据作必要的数据处理;

(5) 综合考虑同行业平均资金利润率、社会资金平均收益率,贴现率取14.48%。

(6) 用收益法确定企业整体资产评估值。

(四) 评估结果

表2-1-6

资产评估结果汇总表

(单位:人民币万元)

项 目	帐面原值	帐面净值	重置全价	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	6578	6578	6522	6522	-56	-0.85
长期投资	2411	2411	2713	2713	302	12.52
固定资产	10252	5793	9801	6132	339	5.85
固定资产清理	1	1		0.00	1	-100.00
在建工程	1866	1866	1660	1660	-206	-11.04
无形资产	605	605	1188	1188	583	96.36
递延资产						