

资产评估方法 与实例

陆 野 编著

23.17



电子工业出版社

PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY

96
F123.17
76
2

资产评估方法与实例

陆 野 编著

电子工业出版社

内 容 提 要

企业合资、兼并、出售、转让、抵押、拍卖、租赁及股份制改造等市场交易行为越来越多。为了保证经济各方不受损失,资产评估十分必要。本书主要介绍资产评估的基本知识;评估依据和方法;实际评估步骤与分析;具体评估操作及采用报表式样等。文字叙述清楚、易懂,适合从事资产评估人员及参与市场交易的企业人员参考。

资产评估方法与实例

陆 野 编著

责任编辑:和德林

*

电子工业出版社出版

北京市海淀区万寿路173信箱(100036)

电子工业出版社发行 各地新华书店经销

电子工业出版社富益公司排版

北京科技印刷厂印刷

*

开本:787×1092毫米 1/32 印张:5 字数:115千字
1995年12月第一版 1995年12月北京第一次印刷

印数: 3500 册 定价:8.00元

ISBN 7-5053-3183-3/Z·283

前 言

随着改革开放,社会主义市场经济的不断深化,中外合资、合作经营、企业兼并、转让、出售、股份制改造、资产抵押、拍卖、租赁等,市场交易行为越来越多,为了保障资产所有者、投资者、经营者的权益在交易中不受损害,资产评估工作日益显示出其必要性和重要性。

几年来我所在有关部门的支持帮助下,承办了多家企业的资产评估工作,现组织编写了《资产评估方法与实例》一书,简要地介绍了资产评估的基本知识;评估的依据和方法;评估步骤实例与分析,并附有关资产评估的法规制度和我所进行评估工作使用的表式,供从事资产评估工作的同仁参考。

由于水平有限,本书仅作抛砖引玉,不妥之处,希望读者提出宝贵意见和建议。

编 者

一九九五、四、四

主 编：陆 野

付主编：贺 成 李乾一

编 委：刘自玲 吴家才 尚尔策
谢文江 丁春浩 徐升辰
柴益萍

目 录

第一章 资产评估概述	(1)
一、资产评估的目的和意义	(1)
二、资产评估的原则	(3)
三、资产评估程序	(4)
四、资产评估的种类	(7)
五、资产评估的基本方法	(10)
六、资产评估的会计处理	(15)
第二章 资产评估方法	(18)
一、资产评估前的准备工作	(18)
二、委托单位应提供有关的资产评估资料	(20)
三、流动资产评估	(21)
四、长期投资评估	(23)
五、固定资产评估	(24)
六、无形资产评估	(27)
七、流动负债核实	(28)
八、长期负债核实	(28)
九、所有者权益核实	(28)
第三章 资产评估实例	(30)
一、对××铝加工厂资产评估报告	(30)
二、×××油田资产评估实例	(48)
三、无形及递延资产评估计算实例	(52)
四、商标的评估	(54)
五、专利权的评估	(55)

六、专有技术的评估·····	(55)
七、商誉的评估·····	(56)
八、整体资产评估实例·····	(60)
第四章 法规规定 ·····	(63)
一、国有资产评估管理办法·····	(63)
二、国家国有资产管理局关于认真贯彻落实《国有资产评估管理办法》的通知 ·····	(70)
三、国家国有资产管理局关于印发《国有资产评估管理办法实施细则》的通知 ·····	(73)
四、国家国有资产管理局关于检查贯彻执行国务院 91 号令情况的通知·····	(90)
五、国家国有资产管理局 国家计委 国务院经贸办 财政部 经贸部 国家工商行政管理局关于举办 中外合资、合作经营企业和向外商出售国有资产必须严格执行中方资产进行评估的有关规定的紧急 通知·····	(92)
六、国家国有资产管理局关于修改国有资产评估工作报告制度的通知 ·····	(94)
七、中华人民共和国土地管理法·····	(98)
八、关于修改《中华人民共和国土地管理法》 的决定 ·····	(110)
九、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 ·····	(112)
十、关于资产评估报告书的规范意见 ·····	(120)
十一、各种复利系数 ·····	(122)
附：资产评估表格式样 ·····	(142)

第一章 资产评估概述

随着改革开放,社会主义市场经济不断深化,企业的市场交易行为越来越多,如中外合资、合作、兼并、转让、股份制改造等。为了正确体现国有资产的价值,保护国有资产所有者、经营者、使用者的合法权益,资产评估工作越来越显示出其必要性和重要性。

一、资产评估的目的和意义

1. 改革开放的需要

改革开放政策实施以来,我国开始走上了社会主义市场经济的道路。劳动对象、劳动手段等生产诸要素,都有其市场,需要交换时可作商品形态进入市场。在进入市场开始,产权交易之前,如果没有客观价值的评定,产权交易具有很大的盲目性和随意性,容易造成资产流失。譬如实行股份制改制的试点企业,其改制前资产处于静止状态,不评估很难确定其股权份额。同样企业在改革、改造和改组时,对其资产的客观价值量如没有正确估量,产权交易也就无法进行。随着经济体制改革的深化,所有企业都自觉的和不自觉的向现代企业模式迈进。根据我国现行法律,有的改制为股份有限公司,有的改制为有限责任公司,有的改制为国有独资公司;有的走中外合资道路,也有租赁承包等。所有这些企业的改制和改造,开始时都应该有资格的中介评估机构对其原有的全部资产进行评估,

得出现时的价值,据以确认资产占有者各方的权益份额。

2. 加强资产管理的需要

建国以来,国有资产增长很快,集体资产增长迅速,特别是在改革开放后,固定资产投资规模逐年上升,全国投入了巨大资金,建成不少企业。这些企业固定资产都是按建造和购置时有关价入帐,其价值量基本处于静态状况。因通货膨胀,物价上升,这些企业的资产原值,从动态看来,严重背离现值,特别是九十年代开始,以前建成的企业,与现值的差距甚大,如不进行评估,资产的占有者、经营者、乃至资产的管理部门所掌握的数字是不实的,此其一。其二,由于资产的帐面值没按现时值调整,提的折旧额不准,直接影响成本和效益的真实,影响更新改造的能力,影响再生产的物质基础。所以,为了反映资产现值,为了与同类型企业成本的可比性,为了企业效益的真实性,为了保证再生产能够良性循环,企业资产应适时进行评估,使企业主管人员和主管部门,对自己所掌握的资产有个清晰的认识,对改进资产管理,提高资产回报率,对优化投资方向和产业结构的配置等方面,都有积极的促进作用。

3. 适应与外商合资和合作的需要

为了发展我国经济,国家实行开放政策,在税务等政策方面,给国外投资者很大优惠,外国资本为了得到更高的资本利润率,大量外商来到中国,和国内企业家开展合资和合作办企业。中外投入的资本,除现金外的其他资产,不论有形无形,都应由有资格的中介机构,进行鉴定评估,并经权威部门确认,这是中外合资合作的基础。有了这个基础,才能按照国际惯例,确定股权比例,友好合作,共同经营,共负盈亏并共担风险。也有利于中外合资合作企业健康地发展。

在我国现实情况下,资产评估的目的主要有以下几点:

(1)为了拍卖、转让;

(2)为了兼并、出售、联营和现代企业改制;

(3)为了引进外资、举办中外合资、合作企业,对中外各方投入的资产必须客观公正地进行评估,经权威单位确认后,据以确定各方股权;

(4)企业破产结算;

(5)其他经济行为,如向银行抵押贷款、财产保险、租赁承包等。

二、资产评估的原则

资产评估关系到资产所有者和经营使用者的合法权益,政策性、法规性很强,必须坚持的原则是:

1. 公平性原则

公平、公正是资产评估中的首要原则,是从事这项工作的人员,应遵守的最基本的道德标准。资产交易双方是平等关系,评估人员应当公正无私,不偏袒任何一方,评估机构和评估人员应坚决消除来自各方面的干扰,评估机构承担和享受法人责任和权利,独立行使职责,依据客观情况和确实资料,做出评估结论,而不是主观武断。只有坚持公平公正独立性的原则,评估工作质量才能保证。

2. 科学性原则

根据不同的评估目的和不同的评估对象,实事求是的采用适当的评估方法,深入细致地调查研究,掌握系统可靠的数据和情况,还要注重在定性与定量分析,动态分析与静态分析相结合的基础上,选取最佳数值,综合调整平衡,并坚持按程

序、规范、标准方法,进行科学的运算,评估的结论,才经受得住考验。

3. 真实性原则

评估的资料数据必须是真实的,情况必须是客观存在的,实物经清查盘点,帐实帐表相符,产权证明齐备,对存在问题不夸大不隐瞒,如实反映。在真实可靠的情况下,做出的评估结论才是信得过的。

4. 适用性原则

根据评估的对象、目的、坚持评估必须遵守统一的标准(如价格标准中的四个内容:(1)价格构成因素、成本、费用、税金、利润;(2)定额标准;(3)价格层次;(4)技术性能差别)。按当时当地的具体情况,切合实际地采用最佳计算方案,采纳客观的调整意见,使评估结论能付诸实行,既具有法律效力,又是可行的。

5. 替代性原则

被评估物相同或类似,或者有其规定的评估方法,由于其评估的目的不同,方法不同,往往产生的评估结果,不能满足选择的要求,因此,可用几种方案进行比较,还可选用其他方法替代。又如核对企业外欠资金时,应发函询证,但遇困难时,可按有关证据凭证、帐龄、债务对象的具体情况加以综合分析判断,替代函询。

三、资产评估程序

评估程序,是资产评估中按步骤顺利进行工作的保证,违反程序将事倍功半,凡涉及产权交易的资产评估,因直接当事者买卖、出(转)证受证的双方,资产评估的目的,是为双方提

供公平交易的底价,双方都有组织资产评估的权力,但必须委托具有评估资格的评估机构进行评估,再经产权占有者认可后,上报主管单位验证确认。

国有资产管理办法规定,资产评估按照下列程序进行。

- (1)申请立项
- (2)资产清查
- (3)评定估算
- (4)验证确认

中央企事业和地方企事业单位的资产评估,分别由国家资产管理局和各省市国有资产管理局主管。

申请立项

由资产占有单位的上级主管部门归口申请立项,获得批准后,即可委托评估。

资产清查

由资产占有单位或委托单位,在受委托评估机构的专业人员指导下,组织实施资产清查盘点,填表核对等具体工作。

评定估算

资产评估机构,在资产占有单位的配合下,组织实施评估工作,评估机构等出正式评估报告书交委托单位。

验证确认

委托评估单位同意评估机构评估报告书中所做的结论,写出申请验证确认报告。送报原批准立项的资产评估主管单位,申请予以批示。评估确认的批复,为评估生效的依据。

此外,在评定估算具体工作的实施中,评估机构还必须坚持以下工作程序并在评估报告书中扼要说明:

- (1)准备工作,包括对该项目有关情况资料的调查考察,

收集信息评估依据的证件等；

(2)现场勘查,听取本单位负责人对情况的详细介绍,进行核对验证及技术鉴定；

(3)评估专业人员依据查定的资料,提出各项资产评定计价的初步意见；

(4)组织综合分析研究,充分考虑合理合法的提议、提出修正意见,经讨论调整,据此写出评估报告书。

资产评估报告正文的主要内容：

(1)评估机构名称,法人代表；

(2)委托单位名称,法人代表；

(3)评估目的；

(4)评估资产的范围、名称和简单说明；

(5)评估基准日期；

(6)评估原则；

(7)评估所依据的法律、法规和政策；

(8)评估方法和计价标准；

(9)对具体资产评估的说明；

(10)评估结论,包括评估价值和有关文字说明；

(11)评估起止日期和评估报告提出日期；

(12)评估机构负责人、评估项目负责人及评估人员签名,并加盖评估机构公章；

(13)其他。

资产评估的主要附件

(1)资产评估汇总表、明细表；

(2)评估方法详细说明和计算过程；

(3)与评估基准日有关的会计报表；

- (4)资产评估机构评估资格证明文件复印件;
- (5)被评估单位占有资产的证明文件复印件;
- (6)其它与评估有关的文件资料;
- (7)有关单位委托评估机构的协议书或合同;
- (8)有关房屋、设备、土地等所附的平面照片及土地使用证书等。

四、资产评估的种类

按资产存在的形态可分为有形资产和无形资产。

资产可细分为固定资产、流动资产、长期投资、无形资产和其它资产。

在实际评估操作时,对各类资产还应该做具体的分类,以便于选择相适应的评估方法。

1. 固定资产,包括房屋建筑物和机器设备

房屋建筑物包括:①生产用的车间工房、仓库、办公用房;②住宅;③生活福利设施,如幼儿园、学校、医院、俱乐部、公园和厂区绿化等;④商业用房屋如宾馆、商场、影剧院、文化馆和体育馆等;⑤各种构筑物。如:道路、铁路、围墙、烟囱、框架、管网设施(水、电、风、气、通讯),大型设备基础,井、池、塔等。

在评估时,还必须按不同的建筑结构进行分类,主要有钢结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构和简易结构等。

机器设备包括生产用的机器设备、各种仪器仪表、大型工器具、交通运输车辆和办公及生活福利设施用的设备等。

在具体评估时,还应该分为国产通用设备、国产专用(非标准)设备以及进口设备。

所谓通用设备,是指已经定型的设备。

所谓专用设备或叫非标准设备,这类设备国家尚未定型,主要是各行业的用户根据需要设计和制造的设备。

2. 流动资产

流动资产的特点是流动性强、形态多样、数量大、种类多,按我国现行财务制度规定,流动资产主要划分为如下几大类:

(1)储备性资产:包括原材料、燃料、低值易耗品、包装物和各种备品备件等。

(2)生产性资产:在产品和自制半成品。

(3)成品性资产:包括产成品和发出商品等。

(4)货币性资产:包括库存现金和银行存款(含外币)。

(5)债权性的应收帐款、预付货款,有价证券和应收票据等。

企业进行资产评估时,对该企业的流动负债、长期负债,必须认真的逐次审查核实内容,保证负债的真实性。

3. 长期投资

(1)以房屋建筑物,机器设备和现金向其他企业投入,参与运营或组成联营企业,并按股本比例分得红利。

(2)以无形资产向其他企业投入作投资股本,参加运营,按投入股本比例进行分红。

(3)以购买各种债券,国库券和股票等形式证券资产。

4. 无形资产,就其形态可分为可确指的无形资产和不可确指的无形资产两大类。

(1)可确指的无形资产包括商标、专利、版权、秘诀、租赁权、专有技术和土地使用权等。

(2)不可确指的无形资产:是商誉。

商誉是由企业的素质、经营管理水平、地理环境、生产经

营历史等诸因素综合决定的,并通过所实现的超额利润体现其价值。它的特征有四:

第一,商誉与企业整体有关,不能单独存在;

第二,形成商誉的各类因素,不能用任何方法和公式进行单独计价。它的价值依附于企业整体才能加以确定;

第三,商誉的存在,未必一定会为建立商誉而发生各种成本;

第四,商誉是一种没有人帐的无形资产。

5. 土地

土地的分类,主要是从开发程度,地理位置和用途来划分。因为这些因素对评估土地,使用价格,起着决定性作用。

(1)按土地开发程度,可分为已被开发的熟地和未开发的生地,是已耕地还是荒地,是山地还是平地。

(2)按地理位置可分为市区和郊区。是市中心区还是一般市区,是近郊还是远郊区、开发区、出口加工区和保税区等。

(3)按用途可分为工业用地、商业用地、交通运输用地、住宅和生活福利设施用地以及其他用地。

在土地评估时,对直接影响使用效果和土地使用权转让价格的几个因素,必须给予充分考虑。

①土地使用权指的是地皮使用权,不包括该块土地地下埋藏的各种矿产、资源和文物的所有权。

②土地的土壤条件

③地块的形状

④经济环境,被评估地块周边道路运输,市政设施和生活服务设施,环保条件等。

五、资产评估的基本方法

资产评估的基本方法,有重置成本法、现行市价法、收益现值法三种。在资产评估工作中,可按评估目的要求不同,并根据评估对象所具备的条件,选用其中一种方法,或采用多种方法配合使用以便验证评估结果。

1. 重置成本法。顾名思义,即在现实条件下,重新购建一个全新状态的和评估对象相同的资产,所需全部重置费用(即重置成本),减去该评估对象自投入运营以来的各种有形损耗及功能性贬值、经济性贬值等因素构成的价值,来确定评估对象现实价值的一种方法,这是目前国内、外比较通行的一种方法。其基本公式如下:

评估资产现价 = 重置成本 - 有形损耗 - 功能性贬值 - 经济性贬值

如果以成新率来表示各种损耗和贬值因素,则公式可简化为:

评估资产现价 = 重置成本 × 成新率

重置成本又可分为以下两种:

复原重置成本。采用与原资产相同的设计结构、技术条件、建造材料和标准等,购建与原资产相同的全新资产所需成本。

更新重置成本。采用新技术标准和新型材料,购建与评估对象相同功能的全新资产所需成本。

计算重置成本,一般采用以下三种方法:

(1)工程造价预算法。以现行市价为标准,计算购建被评估资产各个单项的直接费和间接费总和。

(2)类比法。选用临近基准日时间,购建的某项与被评估