



85

财政部“十五”规划教材  
全国高职高专院校财经类专业教材

# 资产评估案例教程

周 凤 主编

中国财政经济出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估案例教程/周凤主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2001.9

财政部“十五”规划教材 全国高职高专院校财经类专业教材

ISBN 7-5005-5203-3

I. 资… II. 周… III. 资产评估-案例-高等学  
学: 技术学校-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 040406 号

中国财政经济出版社出版

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

E-mail: [cfeph@drc.gov.cn](mailto:cfeph@drc.gov.cn)

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京印刷一厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 8.75 印张 203 000 字

2001 年 7 月第 1 版 2001 年 7 月北京第 1 次印刷

印数: 1—3 000 定价: 14.50 元

ISBN 7-5005-5203-3/F·4631

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

# 编 审 说 明

本书是全国财经类通用教材。经审阅，我们同意作为全国高职高专院校财经类专业教材出版。书中不足之处，请读者批评指正。

**财政部教材编审委员会**

2001年5月15日

# 前 言

本书是财政部“十五”规则教材《资产评估学教程》的配套辅助教材，由从事资产评估理论教学、具有资产评估执业资格并从事具体评估工作的人员编写。在编写过程中不仅参阅了大量的国内外专著，而且精选了实际工作中最新的有代表性的评估案例，进行加工提存、分析评价，旨在满足财经专业高职高专资产评估课程案例教学的需要，满足读者综合运用资产评估基本理论和基本方法评估各类资产的需要，也可供相关人员作为从事资产评估实务操作的参考和指导。

本书作为《资产评估学教程》的辅助教材，在编写过程中力求体现如下特点：（1）一致性。本书在结构体系的设计上、各章节的内容的安排上、案例的选取上，力求与主教材保持一致，以便读者结合主教材更好地掌握资产评估的基本理论和基本方法。（2）案例新。精选近年的案例作为解析对象，吸收资产评估领域的新成果、新知识和新技能。（3）适用性强。本书涵盖了各类资产的评估及同类资产的

不同评估方法的应用，立足于实践经验的总结和归纳，具有一定的理论水平和可操作性，运用不同资产的评估案例可具体进行资产评估实务操作。

本书由辽宁财政高等专科学校的周凤副教授担任主编，并编写了第六章、第七章、第九章、第一章的案例二和案例三、第三章的案例二、第五章的案例二；陕西财经学校的张玉珍讲师编写了第二章、第一章的案例一和第三章的案例一；辽宁财政高等专科学校的沈晓惠讲师编写了第四章、第五章的案例一、案例三；河南财税高等专科学校的董云展副教授编写了第八章。东北财经大学邢天才教授审阅了大纲和初稿。本书在编写过程中得到了辽宁省财政厅、河南省财政厅、丹东会计师事务所、陕西同盛资产评估公司等部门和单位的大力支持和帮助，在此表示由衷的感谢。另外，在编写过程中还参阅了有关教材和论著，主要参考文献篇目已在书后列出，在此对其作者一并致谢。

资产评估是一门专业性较强、知识面较广的经济学科，由于作者水平有限，书中不妥与疏漏之处在所难免，恳望读者批评指正。

编 者

2001年4月

# 目 录

<b>第一章 流动资产评估案例</b> .....	( 1 )
案例一 秦岭工程机械有限公司流动资产评估.....	( 1 )
案例二 中兴技术有限责任公司流动资产评估.....	( 9 )
案例三 黄河汽车配件公司流动资产评估.....	( 21 )
<b>第二章 长期投资评估案例</b> .....	( 27 )
案例 长安电子集团长期投资评估.....	( 27 )
<b>第三章 机器设备评估案例</b> .....	( 45 )
案例一 新都工具厂机器设备评估.....	( 45 )
案例二 中西医药公司机器设备评估.....	( 55 )
<b>第四章 房地产评估案例</b> .....	( 61 )
案例一 某单位住宅楼评估.....	( 61 )
案例二 港湾酒店房地产评估.....	( 66 )
案例三 运发仓库房地产评估.....	( 72 )
<b>第五章 土地使用权评估案例</b> .....	( 76 )
案例一 中商大厦土地使用权评估.....	( 76 )
案例二 龙湾电厂土地使用权评估.....	( 85 )
案例三 丹阳公路隧道房地产评估.....	( 97 )
<b>第六章 无形资产评估案例</b> .....	( 103 )
案例一 电脑红外光检查仪和 ABC 治疗仪专利权评 估.....	( 103 )

案例二	A 企业反光粉末涂料及系列产品非专利技术 评估.....	(115)
案例三	CVS 公司商标权评估 .....	(121)
案例四	新潮电子科技有限公司计算机软件价值评估.....	(127)
案例五	中贸公司商誉评估.....	(132)
<b>第七章</b>	<b>资源资产评估案例</b> .....	<b>(147)</b>
案例	西山金矿矿产资源评估.....	(147)
<b>第八章</b>	<b>企业价值评估案例</b> .....	<b>(165)</b>
案例一	利民医药总公司企业价值评估.....	(165)
案例二	彩印纸品有限公司整体资产评估.....	(177)
案例三	某工业企业整体资产评估.....	(197)
<b>第九章</b>	<b>资产评估报告案例</b> .....	<b>(205)</b>
案例一	樱桃花园房地产单项资产评估报告.....	(205)
案例二	林木纸业有限公司整体资产评估报告.....	(221)
<b>主要参考文献</b>	.....	<b>(269)</b>



# 第一章 流动资产评估案例

## 案例一 秦岭工程机械有限公司流动资产评估

### 一、流动资产概况

秦岭工程机械有限公司是国家在“一五”时期建设的大型工程机械企业，主要生产推土机、挖掘机、铲运机、装载机等大型工程机械，是我国四大工程机械制造企业之一，年销售收入5458万元，年净利润653万元。

在评估基准日2000年9月30日，该企业流动资产共计68367328.16元，具体构成如下：货币资金1232275.65元；短期投资307000.00元；预付账款923157.46元；应收账款45059915.28元；其他应收款3253758.59元；存货16915925.93元；待摊费用675295.25元。

### 二、评估目的

该企业为实行股份制改造进行资产评估。

### 三、评估基准日

评估基准日为2000年9月30日。

#### 四、流动资产评估程序和方法

##### (一) 货币资金的评估程序和方法

企业提供的货币资金账面金额为 1232275.65 元。其中现金 182666.03 元，银行存款 1049609.62 元。

1. 现金的评估程序和方法。评估人员于 2000 年 10 月 15 日对现金进行了现场盘点，并以盘点日实盘数加上盘点日至评估基准日的支出数减去盘点日至评估基准日的收入数，倒推评估基准日的实盘数，与评估基准日账面相符后，确认账面值为评估值。具体过程见表 1-1、1-2。

表 1-1

库存现金盘点表

单位：元

清点现金			核对金额	
货币金额	张数	金额	项目	金额
100 元	231	23100.00	现金账面余额	59184.54
50 元	15	750.00	加：收入凭证未记账	55000.00
20 元	42	840.00	减：付出凭证未记账	84529.90
10 元	178	1780.00	调整后现金余额	29654.64
5 元	151	755.00	实盘现金	29654.64
2 元	499	998.00	长款	
1 元	2	2.00	短款	
5 角	2717	1358.50	评估基准日	2000 年 9 月 30 日
2 角	50	10.00	现金盘点日	2000 年 10 月 15 日
1 角	512	51.20		
分币		9.94		
合计		29654.64		

财务负责人：王东

出纳员：张莉

评估人员：孙浩

**表 1-2 货币资金——现金清查评估工作底稿**

被评估单位名称：秦岭工程机械有限公司

评估基准日：2000年9月30日 评估人员：孙浩 清查日期：2000年10月15日

评估方法：实地盘点 审核人员：赵力 审核日期：2000年10月20日

项 目	金 额	备 注
清查日调整后现金余额	29654.64	评估基准日外汇汇率：
加：评估基准日至清查日支出	632438.73	
减：评估基准日至清查日收入	479427.34	
评估基准日账面余额	182666.03	
调整事项：无		
评估基准日清查调整数		
评估基准日评估值	182666.03	

2. 银行存款的评估程序和方法。银行存款账面余额1049609.62元，包括在工行、中行、建行等银行开设的20个账户的余额。银行存款的评估，首先将银行存款日记账与银行存款总账进行核对，其金额相符，并取得银行对账单和银行存款余额调节表，经调节后相符，未发现金额大、时间长的未达账项，对在评估基准日余额较大的银行存款账户，向其开户银行进行了函证，经函证后无误，最后以核实无误的账面值作为评估值。银行存款的评估值为1049609.62元。

### (二) 短期投资的评估程序和方法

秦岭工程机械有限公司在评估基准日的短期投资情况及评估值计算过程见表1-3。

表 1-3

短期投资评估计算表

单位：元

股票名称	股数 (股)	账面成本	评估基准日市价	评估值
深发展 A	1000	15000.00	16.5	16500.00
深万科 A	1500	24000.00	15.2	22800.00
陕长岭 A	8000	48000.00	8.5	68000.00
西安旅游	10000	145000.00	16	160000.00
青岛双星	5000	75000.00	14.8	74000.00
合 计		307000.00		341300.00

该公司的短期投资均为购买的上市股票，故评估值可按评估基准日股票的收盘价确定，经计算该公司短期投资的评估值为 341300.00 元。

### (三) 预付账款的评估程序和方法

预付账款账面金额 923157.46 元，是预付的材料和设备款。评估时，首先将评估基准日的明细账余额、总账余额及报表数进行了核对，其金额相符；其次对预付账款中金额大、账龄长的进行了函证；对各个明细项目的发生原因、时间进行了分析，对其可收回程度进行了判断，从而确定有 2 笔 85950.50 元因供货单位停业，无法追回材料或货款，认定为坏账，预付账款的评估值为 837206.96 元。

### (四) 应收账款的评估程序和方法

秦岭工程机械有限公司在评估基准日有应收账款 45059915.28 元，共 508 笔，经与财务处管理人员和收账组成员座谈了解，其中有许多应收账款不能收回，又难以确定哪笔应收账款不能收回，决定采用账龄分析法确定坏账损失，结合该公司应收账款的回收情况和债务人的经营状况，确定以下计算坏账损

失的政策：账龄在 2 年以内（不含 2 年），不确认坏账损失；账龄在 2~3 年（不含 3 年），预计坏账率定为 10%；账龄在 3~4 年（不含 4 年），预计坏账率定为 15%；账龄在 4~5 年（不含 5 年），预计坏账率定为 20%；账龄在 5 年以上（含 5 年），预计坏账率定为 50%。对千元以下的小金额，如果属于客户往来结算的尾数，不再发生业务往来，且账龄较长，该应收账款的评估值按零值处理。应收账款评估的具体计算过程见表 1-4。

故应收账款的评估值为 40672677.90 元。

表 1-4 应收账款评估值计算分析表 单位：元

拖欠时间	应收金额	预计坏账率	坏账金额	评估值
2 年以内	23078643.46	0.00	0.00	23078643.46
2~3 年	9798562.38	10%	979856.24	8818706.14
3~4 年	5099188.39	15%	764878.26	4334310.13
4~5 年	2997525.47	20%	599505.09	2398020.38
5 年及以上	4085995.58	50%	2042997.79	2042997.79
合 计	45059915.28		4387237.38	40672677.90

#### （五）其他应收款的评估程序和方法

其他应收款账面金额为 3253758.59 元，包括和其他单位往来款和备用金，其中和其他单位往来款共 2403404.09 元，备用金 850354.50 元。评估时，我们先将评估基准日的其他应收款明细账的余额、总账的余额与报表数进行了核对，其金额相符；然后对其他应收款中账龄长、金额大的进行函证；对其他应收款的发生时间、原因进行了分析，对其可收回程度进行了判断，从而确定有 5 笔其他应收款 189687.00 元系职工所借住院费，因职工死亡，该借款无法收回，故确认为坏账，其他应收款的评估值为

3065071.59元。

## (六) 存货的评估程序和方法

秦岭工程机械有限公司在评估基准日有存货25605156.38元，其中原材料8689230.45元，产成品16915925.93元。

1. 原材料的评估程序和方法。该公司的原材料品种繁多，有钢材、铜材、各种半成品和零部件如柴油机、轮胎等。经评估人员现场盘点和查看，原材料保存情况良好，账实相符，并且由于该公司销售形势较好，材料储存时间较短，周转较快，材料的账面成本基本上反映市场价格，因而评估值按账面成本确定，材料的评估值为8689230.45元。

2. 产成品的评估程序和方法。秦岭工程机械有限公司的产成品有挖掘机、装载机、铲运机、松土机等，在评估基准日产成品的构成及数量如表1-5。

表 1-5 产成品明细表

产成品名称	数量 (台)	成本 (元)	单价 (元)
推土机 TY220	20	8577764.31	549427.00
推土机 TYS220	1	447195.65	552991.45
装载机 ZL50A	6	1282200.00	235043.00
装载机 ZL50C	12	2852088.98	266524.00
挖掘机 PY185	2	700432.76	485470.00
挖掘机 PY160	9	2555519.53	348908.00
松土机 TY220	7	284995.76	49573.00
松土机 TYS220	5	215728.94	54700.00
合 计		16915925.93	

经调查，该公司上述产品销路均较好，根据 2000 年 1~9 月份的产品销售资料测算，该公司产品营业费用和其他费用占营业收入的 2.5%，产品营业税金及附加占营业收入的比例为 1.5%，所得税税率为 33%，则产成品（以推土机 TY220 为例）的评估值计算过程如下：

$$\begin{aligned} \text{单台推土机 TY220 的利润} &= \text{单位产品售价} - \text{单位产品生产} \\ &\quad \text{成本} - \text{单位产品营业税金及附} \\ &\quad \text{加} - \text{单位产品营业费用} \\ &= 549427.00 - 428888.22 - \\ &\quad 8241.41 - 13735.68 \\ &= 98561.69 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{推土机 TY220 的评估值} &= \text{库存数量} \times (\text{单位产品售价} - \text{单} \\ &\quad \text{位产品营业税金} - \text{单位产品营业} \\ &\quad \text{费用} - \text{所得税}) \\ &= 20 \times (549427.00 - 8241.41 - \\ &\quad 13735.68 - 32525.36) \\ &= 9898491.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

其他产成品的评估方法与推土机 TY220 相同。

#### (七) 待摊费用的评估程序和方法

秦岭工程机械有限公司在评估基准日的待摊费用共 675295.25 元，其中财产保险费 217281.25 元，设备修理费用 458014.00 元。

经核实，该公司在 1999 年 12 月预付 2000 年全年财产保险费 869125 元，在评估基准日已摊销 9 个月，评估值计算如下：

$$869125 \div 12 \times 3 = 217281.25 \text{ (元)}$$

设备修理费的价值已在固定资产评估值中考虑，该项待摊费用的评估值为零。待摊费用的评估值为 217281.25 元。

流动资产评估结果见表 1-6。

表 1-6 流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2000 年 9 月 30 日

资产占有单位：秦岭工程机械有限公司

金额单位：元

科目名称	账面价值	调整后 账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
货币资金	1232275.65	1232275.65	1232275.65	0.00	0.00
短期投资	307000.00	307000.00	341300.00	34300.00	11.17
应收账款	45059915.28	45059915.28	40672667.90	-4387247.38	-9.74
预付账款	923157.46	923157.46	837206.96	-85950.50	-9.31
其他应收款	3253758.59	3253758.59	3064071.59	-189687.00	-5.83
存货	16915925.93	16915925.93	19013365.28	2097439.35	12.40
待摊费用	675295.25	675295.25	217281.25	-458014.00	-67.82
流动资产 合计	68367328.16	68367328.16	65378168.63	-2989159.53	-4.37

## 五、案例评价

在流动资产评估中，要注意以下两条原则。其一，以实际存在为原则。流动资产流动性非常强，在评估过程中一定要进行盘点与函证，以确定流动资产是否存在。流动资产评估中，要以评估基准日实际拥有的、客观存在的流动资产为评估依据，而不能完全以委托方提供的账表所列示的流动资产或审计后的流动资产账表为依据，对账表不符、账实不符部分要进行处理。其二，以变现的可能性为原则。流动资产变现的可能性影响到被评估单位的资产质量和财务状况，流动资产实现价值的可能性有多大、时间的长短是流动资产评估时应重点考虑的，无论采用何种评估方



法对流动资产进行评估，都要考虑市场变现问题，包括变现价格、变现风险和变现费用。

货币资金评估时，应注意对现金进行盘点，对银行存款则应将被评估单位的银行存款日记账与银行对账单相核对，编制银行存款余额调节表，必要时向其开户银行函证银行存款的余额。

对债权进行评估时，应了解债权的经济内容、发生时间，对金额较大、账龄较长的债权进行函证，对账龄较长、欠款单位不清楚或已倒闭的债务人所欠的款项可以作为坏账核销。作为坏账核销后，评估人员应通知被评估单位，作为坏账核销的债权经有关机构确认后，应账销案存，尽可能进行追偿。

对存货资产进行评估时，应进行盘点，对数量大、单位价值量较小的存货进行抽查，对单位价值量较大的存货进行详查。在盘点过程中应关注呆滞、积压和变质的存货，必要时可以聘请专家对存货进行鉴定。

## 案例二 中兴技术有限责任公司 流动资产评估

### 一、资产占有方及委托方简介

委托方与资产占有方为同一方，为中兴技术有限责任公司；公司地址：凌海市海滨区西村北街 21 号；注册资本：3000 万元；企业类型：有限责任公司；法定代表人：何建军。

企业历史沿革：中兴技术有限责任公司的前身为凌海市中兴科技开发公司，成立于 1989 年 6 月，1998 年改制为有限责任公司。目前公司拥有职工 95 名，其中技术人员占 70%。公司成立