



2017年资产评估师资格全国统一考试辅导教材

资产评估实务(二)

中国资产评估协会 编

中国财经出版传媒集团



中国财政经济出版社

2017 年资产评估师资格全国统一考试辅导教材

资产评估实务

(二)

中国资产评估协会 编



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估实务·二 / 中国资产评估协会编. —北京: 中国财政经济出版社, 2017. 6
2017 年资产评估师资格全国统一考试辅导教材

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7451 - 5

I. ①资… II. ①中… III. ①资产评估 - 资格考试 - 自学参考资料 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 096364 号

责任编辑: 刘战兵

责任校对: 李 丽

中国财政经济出版社出版

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

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 21.75 印张 406 000 字

2017 年 6 月第 1 版 2017 年 6 月北京第 1 次印刷

定价: 48.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7451 - 5

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报热线: 010 - 88190414 QQ: 447268889

前 言

今年是《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）实施后的第一次资产评估师资格考试。为贯彻实施《资产评估法》，规范资产评估师职业资格管理，2017年5月，人力资源和社会保障部、财政部修订印发了《资产评估师职业资格制度暂行规定》（以下简称《暂行规定》）和《资产评估师职业资格考试实施办法》（以下简称《实施办法》）。根据《资产评估法》及《暂行规定》和《实施办法》的规定，由中国资产评估协会负责资产评估师资格考试的组织和实施工作，考试科目作了相应调整，由原来的《资产评估》《经济法》《财务会计》《机电设备评估》《建筑工程评估》等5科调整为《资产评估基础》《资产评估相关知识》《资产评估实务（一）》《资产评估实务（二）》4科。

为保证资产评估师考试科目调整的平稳过渡，已经取得部分原考试科目合格成绩的人员，2017年可以继续按照原考试科目要求参加剩余科目的考试，自2018年起，全部按调整后的考试科目考试。

为了确保资产评估师资格考试的平稳过渡，指导考生复习备考，我们组织专家根据《2017年资产评估师资格全国统一考试大纲》编写了二套教材：一是《资产评估基础》《资产评估相关知识》《资产评估实务（一）》《资产评估实务（二）》4个考试科目的辅导教材；二是对2016年版《资产评估》《经济法》《财务会计》《机电设备评估》《建筑工程评估》5个考试科目的辅导教材进行了修订。教材以资产评估师应具备的专业知识和基本技能为基准，力求体现全面性与系统性、实用性与时效性，旨在培养考生运用资产评估理论及相关专业知识解决资产评估实际问题的能力。教材作为指导考生复习备考之用，不作为资产评估师资格全国统一考试的指定用书。

对于本教材中的疏漏、错误之处，恳请读者指正。

中国资产评估协会

2017年5月

目 录

第一部分 企业价值评估

第一章 企业价值评估概述.....	(3)
第一节 企业价值与企业价值评估.....	(3)
第二节 企业价值评估要素.....	(10)
第二章 企业价值评估信息的收集和分析.....	(26)
第一节 信息收集和分析的意义.....	(26)
第二节 企业价值评估信息收集.....	(27)
第三节 企业价值评估信息分析.....	(36)
第四节 企业价值评估中的宏观分析.....	(38)
第五节 企业价值评估中的行业分析.....	(52)
第六节 企业价值评估中的企业分析.....	(59)
第三章 收益法在企业价值评估中的应用.....	(70)
第一节 收益法的评估技术思路.....	(70)
第二节 未来收益预测.....	(100)
第三节 折现率的确定.....	(114)
第四节 收益法评估案例.....	(132)
第五节 收益法的适用性和局限性.....	(143)
第四章 市场法在企业价值评估中的应用.....	(146)
第一节 市场法的评估技术思路.....	(146)
第二节 可比对象的选择.....	(153)

第三节	价值比率的选择及确定·····	(156)
第四节	市场法评估案例·····	(168)
第五节	市场法的适用性和局限性·····	(175)
第五章	资产基础法在企业价值评估中的应用·····	(177)
第一节	资产基础法的评估技术思路·····	(177)
第二节	资产基础法评估案例·····	(186)
第三节	资产基础法的适用性和局限性·····	(200)
 第二部分 无形资产评估 		
第一章	无形资产评估概述·····	(205)
第一节	无形资产与无形资产评估·····	(205)
第二节	无形资产评估要素·····	(212)
第二章	无形资产评估程序·····	(218)
第一节	无形资产评估信息收集·····	(218)
第二节	无形资产清查核实·····	(225)
第三节	无形资产评估信息分析·····	(228)
第四节	无形资产评估方法选择·····	(231)
第三章	收益法在无形资产评估中的应用·····	(235)
第一节	收益法的评估技术思路·····	(235)
第二节	主要参数指标的确定·····	(242)
第四章	市场法和成本法在无形资产评估中的应用·····	(255)
第一节	市场法在无形资产评估中的应用·····	(255)
第二节	成本法在无形资产评估中的应用·····	(263)
第五章	专利资产评估·····	(270)
第一节	专利资产与专利资产评估·····	(270)
第二节	专利资产评估案例·····	(282)

第六章 商标资产评估	(288)
第一节 商标资产与商标资产评估	(288)
第二节 商标资产评估案例	(300)
第七章 著作权资产评估	(305)
第一节 著作权资产与著作权资产评估	(305)
第二节 著作权资产评估案例	(317)
第八章 商誉评估	(321)
第一节 商誉与商誉评估	(321)
第二节 商誉评估案例	(330)
参考文献	(336)

第一部分

企 业 价 值 评 估

第一章 企业价值评估概述

第一节 企业价值与企业价值评估

一、企业

(一) 企业的概念和特点

1. 企业的概念

企业是企业价值的载体，要评估企业价值，首先要理解企业的概念和特征。

企业是人类经济活动发展到一定历史阶段、社会生产力发展到一定水平的产物。企业以营利为目的，为满足社会需要，把土地、资本、劳力和管理等生产要素集合起来，依法从事商品生产、流通和服务等经济活动，实行独立核算、自主经营、自负盈亏、自我约束和自我发展。现代企业不仅是一个经济组织，它的存在还必须接受一定的法律法规的约束。世界上各个国家均对企业从法律角度进行界定，如我国有关法律对企业的界定，均强调企业是依法成立的社会经济组织，明确了企业的法律属性。理解企业的概念，一般应把握以下几点内容：

(1) 企业是一个经济组织。企业是一个投入产出系统，从事经济活动。企业具有经济性的目标，即实现盈利。所有企业都是追求盈利的，盈利是企业创造附加价值的组成部分，也是社会认可企业所生产、提供的产品或服务而给予企业的报酬。在市场经济条件下，一般来说，企业提供的产品或服务对需求者和社会的贡献越大，则取得的利润越大；反之亦然。在市场经济环境下，企业也会面临激烈的竞争，从企业成立伊始便始终处于生存与倒闭、发展与萎缩的矛盾之中。

(2) 企业是一个社会组织。企业作为一个投入产出系统，需要从外界获得生产经营活动所需的人力、物力、财力，同时又向社会提供其所需要的产品和服务。企

业作为社会组织意味着不可避免地要承担社会责任，其经济绩效必然受到外界利益相关者的影响。利益相关者指的是企业环境中对企业决策有影响的有关者，比如政府机构、职工、顾客、供应商、社会公众等。随着市场竞争的加剧，公众对企业的社会期望越来越高，希望企业不仅要追求经济目标，也要追求社会目标并承担社会责任。

(3) 企业是依法设立的实体。企业作为社会组成部分进行生产经营活动时，必然会受到相关法律制度的规范。从法律角度讲，企业是具有自己独立财产的组织机构，以自己的名义进行民事活动并承担责任，享有独立的民事权利和义务。企业要依法设立主要表现为三个方面：一是要符合国家法律法规规定的设立条件；二是要依照国家法律法规规定的程序设立；三是其生产经营活动不能违反法律法规的规定。

(4) 企业是自主经营的主体。企业能够根据市场的需要，独立自主地使用和支配其所拥有的人力、物力和财力，并能够对其经营成果独立享有相应的权益和承担相应的责任。自主经营是自负盈亏、独立核算的前提。企业自主经营，要求企业在享有独立决策其生产经营活动权利的同时，也要承担其决策所带来的后果。企业实行自负盈亏，可以使企业的责、权、利相统一，有利于发挥企业生产经营的积极性，增强企业活力，促进生产力的发展。

2. 企业的特点

(1) 盈利性。企业作为一个经济组织，说明企业经营的目的就是盈利。为了达到盈利的目的，企业需要在既定的生产经营范围内，以其生产能力或服务能力为主线，将若干要素资产有机组合并形成相应的生产经营结构和功能。

(2) 持续经营性。企业要获取盈利，必须进行经营，而且要在经营过程中努力降低成本和费用，延长企业生命周期。为此，企业要对各种生产经营要素进行有效组合并保持最佳利用状态。影响企业生产经营要素最佳利用的因素很多，持续经营是一个重要方面。

(3) 整体性。企业的整体性是企业作为一项特殊的资产区别于其他资产的一个重要特征。构成企业的各个要素虽然具有不同性能，但只有在特定系统目标下构成企业整体，各个要素资产功能才可能会产生相互作用。因此，企业的各个要素资产可以被整合为具有良好整体功能的资产综合体。当然，即使构成企业的各个要素资产的个体功能良好，如果它们不能服务企业的特定目标，它们之间的功能也可能无法发挥最大的作用，甚至相互产生不利影响，由此组合而成的企业整体功能可能降低。

(4) 权益可分性。作为生产经营能力载体和获利能力载体的企业具有整体性的

特点，而与载体相对应的企业权益却具有可分性的特点。企业整体价值由股东全部权益和付息债务组成，而企业的股东权益又可进一步细分为股东全部权益和股东部分权益。

（二）企业组织形式

按照组织形式的不同，企业一般被划分为公司制企业、合伙企业和个人独资企业。

1. 公司制企业

公司是企业的一种重要组织形式。公司是企业法人，有独立的法人财产，享有法人财产权。公司以其全部财产对公司的债务承担责任。

公司制企业有别于其他类型的组织形式的最大特点，是公司具有独立法人资格，这一特征具体表现在：第一，公司拥有独立的法人财产，该财产最初由股东出资形成，并在公司存续过程中通过经营或其他途径累积，但它不同于公司股东财产，股东出资后，只享有股权或股份，对公司财产没有直接的支配权，公司对股东出资享有法律上的财产权，且以其全部财产对外承担责任；第二，公司独立承担民事责任，公司的责任与股东的责任相互独立，与管理人员和工作人员的责任相互独立；第三，公司具有独立的组织机构，这些机构包括管理机构，也包括业务机构，它们应当依照法律、公司章程或公司规章制度独立行使职权。公司的独立法人资格和股东的有限责任使得股东可以通过设立公司或者购买公司的股权或者股份，获得公司的收益，同时又可以将投资风险降低到最低限度，即使公司经营亏损或资不抵债，公司的债务也不及于股东的其他财产，这也是公司制优于其他企业组织形式的重要内容。公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。

公司制企业主要有两种具体形式，即有限责任公司和股份有限公司。有限责任公司是指由 50 个以下股东出资设立，股东以其出资额为限对公司承担责任，公司以其全部财产对公司的债务承担责任的公司。股份有限公司是指其全部资本分成等额股份，股东以其所持股份为限对公司承担责任，公司以其全部财产对公司的债务承担责任的公司。有限责任公司和股份有限公司在设立条件、设立方式、股东人数限制、股权转让限制、注册资本最低限额、组织机构的设置以及信息披露的义务等方面存在着不同。

2. 合伙企业

合伙企业包括自然人、法人和其他组织依法设立的普通合伙企业和有限合伙企业。普通合伙企业由普通合伙人组成，合伙人对合伙企业债务承担无限连带责任。有限合伙企业由普通合伙人和有限合伙人组成，普通合伙人对合伙企业债务承担无

限连带责任，有限合伙人以其认缴的出资额为限对合伙企业债务承担责任。国有独资公司、国有企业、上市公司以及公益性的事业单位、社会团体不得成为普通合伙人。

根据《中华人民共和国合伙企业法》，以专业知识和专门技能为客户提供有偿服务的专业服务机构，可以设立为特殊的普通合伙企业。特殊的普通合伙企业中，一个合伙人或者数个合伙人在执业活动中因故意或者重大过失造成合伙企业债务的，应当承担无限责任或者无限连带责任，其他合伙人以其在合伙企业中的财产份额为限承担责任。合伙人在执业活动中非因故意或者重大过失造成的合伙企业债务以及合伙企业的其他债务，由全体合伙人承担无限连带责任。

3. 个人独资企业

个人独资企业由一个自然人依法投资设立。企业财产为投资人个人所有，投资人以其个人财产对企业债务承担无限责任。一般而言，个人独资企业是非法人企业，并不作为企业所得税的纳税主体。其收益应与投资人的其他收益一起计入个人所得税的纳税范畴。个人独资企业一般结构简单、规模较小，经营管理方式灵活，内部机构设置简明。个人独资企业与一人有限责任公司不同。一人有限责任公司是只有一个自然人股东或者一个法人股东的有限责任公司。

二、企业价值

（一）企业价值的概念和特点

1. 企业价值的概念

企业价值是企业获利能力的货币化体现。企业价值是企业遵循价值规律的基础上，通过以价值为核心的管理，使企业利益相关者均能获得满意回报的能力。企业给予其利益相关者回报的能力越高，企业价值就越高，而这个价值是可以通过其经济学定义加以计量的。

2. 企业价值的特点

（1）企业价值是一个整体概念。企业价值是一个整体概念，主要表现在两个方面：第一，企业的价值通常不能通过对企业所拥有的各项资产价值进行简单相加而得到，这是因为企业的各项资产是相互作用、相互补充、相互影响的，这些资产在企业中的价值大小取决于其对企业所产生贡献的多少。企业价值所体现的是将企业的人力、物力、财力等生产经营要素整合在一起的现在和未来的获利能力。第二，按评估对象进行划分，企业价值包括整体企业权益价值、股东全部权益价值和股东部分权益价值。对这些企业价值的评估对象进行评估涉及的评估方法、评估过程、评估结果及其使用方式等各方面，均贯穿和反映了企业价值作为一个整体的特征。

比如，同一企业中，拥有控制权和缺乏控制权的股权，其单位价值可能存在差异，即存在着控制权的溢价和缺乏控制权的折价，对这些溢价和折价的估算，并不是通过企业的具体资产价值的差异来反映，而是在将企业作为一个整体的基础上，采用恰当的方法进行测算的。

(2) 企业价值受企业可存续期限影响。企业的价值是依附于企业这一实体而存在的，企业又是具有生命周期的。在企业生命周期中的初创、成长、成熟、衰退等不同阶段，企业的价值也会有所不同。与其他资产不同，企业未来可存续的期限是不确定的，难以准确预计，这也对企业价值评估产生着影响。

(3) 企业价值的表现形式具有虚拟性。金融制度的变迁导致了企业的实体价值与虚拟价值并存，它们分别依托于实体经济和虚拟经济而存在。实体经济是指在商品市场上进行生产、流通和消费活动以及自给自足等非商品的经济活动。企业的实体价值表现为企业在商品市场上的交易价值或资产价值（包括有形资产价值和无形资产价值）。虚拟经济是指金融市场上金融资产的形成和交易活动。企业的虚拟价值是指在金融市场上（特别是股票市场）形成的企业虚拟资产（股票）的市场价值。在实体价值与虚拟价值并存的情况下，对企业价值的判断和评估应综合考虑企业实体价值和虚拟价值的影响。

3. 企业价值与业务价值

业务是指企业内部某些生产经营活动或资产的组合，该组合一般具有投入、加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入的部分，比如，企业的分公司、不具有独立法人资格的分部等。其持有目的主要为了向投资者提供回报并且能够为企业的生产经营带来其他经济利益。业务与企业具有很多相同之处，比如，都是以获利作为出发点和归宿，都要考虑利益相关者的期望并承担社会责任以创造良好的发展环境，也都能够独立计算经营收益。业务与企业的差异主要体现在其主体资格方面：业务存在于企业内部，并非依法设立的实体，而企业是依法设立的实体；业务不构成独立法人资格，而企业中的公司具有独立法人资格，当然，合伙企业和个人独资企业也与业务一样不具有独立法人资格，从这个角度上看，业务与合伙企业和个人独资企业更具有相似性。

对于存在多种不同业务类型、经营活动涉及多种行业的企业，可以将其分拆成不同的业务（或业务单元），分拆后的各项业务之间在生产、分销和营销等方面再没有相互依赖关系，分拆后的各项业务的价值合计数一般等于分拆前的企业价值。因此，业务价值可理解为企业价值中的一部分，或是企业价值中的一种特殊形式。业务可以模拟分拆出去成为一个独立的企业，或通过契约的方式在市场上进行交易和转让。在企业并购实践中，涉及业务并购的案例层出不穷。在会计核算中，涉及

业务的合并也是比照企业合并的要求进行相应处理的。因此，业务价值与企业价值的内涵和特征相类似，对业务价值进行评估的方法也与企业价值评估方法类似。

（二）企业价值的影响因素

影响或决定企业价值的因素众多，可以从不同角度识别影响企业价值的因素，且不同的因素之间可能会相互作用，呈现错综复杂的关系。在企业价值评估实务中，通常是将企业置于其发展环境中，依次从宏观环境因素、行业发展状况和企业自身状况三个方面对影响企业价值的因素进行梳理，即分别涉及宏观、中观和微观三个层次。

1. 宏观环境因素

宏观环境因素是指对所有企业的经营管理活动都会产生影响的各种因素。这些外部的、基本不可控的因素会影响到企业的经营活动，由此会对企业的发展产生持久、深远的影响。因此，企业价值评估应当充分考虑宏观环境对被评估企业及其所在行业的影响。宏观环境因素主要包括政治环境、宏观经济、法律法规、财政政策、货币政策、产业政策、技术进步以及社会和文化等因素。

2. 行业发展状况

行业发展状况是影响企业价值的中观因素。行业发展状况是指对行业内的所有企业的经营管理活动都会产生影响的各种因素，这些因素主要有行业政策环境，行业经济特征，行业市场特征，行业竞争情况，行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征，企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的有利和不利影响等。这些因素通常对其他行业中企业的价值并不产生显著影响。

3. 企业自身状况

企业自身状况是影响企业价值的微观因素。企业自身状况是指来源于企业内部并对企业价值产生影响的各种因素，分为企业层面的因素和资产层面的因素两大类。对企业价值可能产生影响的企业层面的因素主要有企业发展、业务和经营战略，企业生产经营模式，盈利模式，业务或产品的种类及结构，生产能力，行业竞争地位，产业链关系（与供应商和客户的关系），资本结构，会计政策，生产经营管理方式，人力资源，企业管理水平以及关联交易情况等。资产层面对企业价值可能产生影响的因素，主要与企业拥有的具体资产利用方式、利用程度、利用范围以及利用效果等情况相关。这些因素通常对其他企业的价值并不产生显著影响。

三、企业价值评估

企业价值评估是现代市场经济的产物。企业价值评估是对评估基准日特定目的

下的企业价值进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

（一）评估对象载体是由多个或多种单项资产组成的资产综合体

企业是多种要素资产围绕盈利目标，发挥各自特定功能，共同构成一个有机的生产经营能力和获利能力的载体及其相关权益的集合或总称。企业价值评估的范围涵盖了被评估企业所拥有的全部资产，包括流动资产、固定资产、无形资产以及其他所拥有的资产，但企业价值的评估对象是这些资产有机结合形成的综合体所反映的企业整体价值或权益价值，而不是各项资产的简单集合。因此，无论是企业整体价值的评估，还是股东全部权益价值或股东部分权益价值的评估，评估对象载体均是由多个或多种单项资产组成的资产综合体。

（二）企业价值评估关键是分析判断企业的整体获利能力

影响企业价值高低的因素很多，既包括外在的宏观环境因素和行业发展状况，也包括企业自身经营能力和竞争能力等，但决定企业价值高低的核心因素是企业的整体获利能力。企业价值本质上是以企业未来的收益能力为标准的内在价值。因此，评估专业人员在评估企业价值的过程中要考虑企业未来的整体获利能力。企业的获利能力通常是指企业在一定时期内获取利润或现金流量的能力，是企业生产能力、营销能力、经营能力等各种能力的综合体。从企业的角度看，企业从事经营活动，其直接目的是最大限度地获取收益并维持企业持续稳定发展，而企业未来所能获得的收益将直接影响企业的现时价值。

企业在不同的获利水平状态下价值的表现形式不同。当企业获利能力强且超过行业平均水平时，企业不仅能够形成自我更新、自我发展的良性循环，而且能够依其良好的经营管理状况或其他因素的作用而获得超额利润。这时企业价值既来源于有形资产的最佳使用价值和可确指无形资产的价值，还包括不可确指的无形资产价值，如商誉；当企业的获利能力较强但还没有达到行业平均水平时，企业创造的价值不仅能补偿资产的耗费，而且能积累并进行扩大再生产，形成投入、产出的良性循环，这时企业价值的构成既包括有形资产的最佳使用价值，也包括专有技术等可确指的无形资产价值；当企业处于微利或轻度亏损状态时，企业创造的价值仅能弥补所消耗资产的价值，生产经营处于勉强维持状态，这时企业价值的构成是其有形资产的重置成本价值；当企业处于严重亏损、即将破产或已破产时，企业不能补偿已消耗资产的价值，这时企业价值就只能体现为有形资产的破产清算价值。所有上述情况中企业的获利能力或获利水平，均指考虑了企业收益期因素的客观获利能力或客观获利水平，而非局限于企业短期的实际获利能力。因此，评估专业人员进行企业价值评估时，要在充分分析宏观环境因素、行业发展状况以及企业自身状况的基础上，判断企业的整体获利能力水平，选择合适的评估方法进行评估。

（三）企业价值评估是一种整体性评估

整体性是企业价值评估与其他资产评估的本质区别。企业价值评估是将企业作为一个经营整体并依据其未来获利能力进行评估。因此，企业价值评估强调的是从整体上计量企业全部资产形成的整体价值，而不是简单估计单项资产的收益或估计单项资产的价值。也就是说，企业价值不是企业各项单项资产的简单相加，企业单项资产的价值之和也并不一定是企业价值。构成企业的各个要素资产虽然具有不同性能，但只有在服从特定系统目标的前提下，以恰当的方式形成有机联系构成企业整体，其要素资产的功能才能充分发挥。企业是整体与部分的统一，部分只有在整体中才能体现出其价值。因此，整体性是企业价值评估区别于其他资产评估的一个重要特征。

第二节 企业价值评估要素

企业价值评估的要素包括评估主体、评估对象和范围、评估目的、评估程序、评估方法、评估基准日、价值类型及评估假设等，本节主要介绍企业价值评估的评估目的、评估对象和范围、价值类型和评估假设这四个评估要素。

一、评估目的

企业价值评估的目的，是导致企业价值评估的经济行为。随着社会经济的发展对企业价值评估提出越来越广泛的需求，企业价值评估目的也呈现多样化特征。目前，企业价值的评估目的主要有以下几种：

（一）企业改制

企业改制是企业体制改革的简称。企业改制涉及的具体形式众多，不仅包括国有企业改制、集体企业改制和其他企业改制，也包括非公司制企业按照《中华人民共和国公司法》要求改建的有限责任公司或股份有限公司、经批准有限责任公司变更为股份有限公司等形式。

企业改制通常围绕着企业的产权进行改革，因而企业改制一般通过重组、联合、兼并、租赁、承包经营、合资、转让产权和股份制、股份合作制等方式来完成。在企业改制过程中，不论是哪种形式的企业改制，也不论具体采用哪种方式来完成企业改制，凡涉及企业产权变动、需要了解股权价值或企业整体价值的，均属于企业价值评估的范畴。如果企业改制没有涉及企业产权变动，且其评估对象界定