

ZICHAN PINGGU CHANGYONG SHUJU YU CANSHU SHOUC

资产评估

常用数据与参数手册



科学技术文献出版社

F20-62
3
4

资产评估常用数据与参数手册

(第四卷)



科学技术文献出版社

第九章 上市公司整体资产评估案例及专家点评

案例一 某(集团)股份有限公司整体资产评估

第一部分 资产评估报告

一、受托评估机构

单位名称:××资产评估事务所。

资质级别:从事证券业务的资产评估资格和一般的资产评估资格。

审批部门:中国证券监督管理委员会 国家国有资产管理局 ××市国有资产管理局。

二、委托方

委托单位及资产占有方:××××(集团)股份有限公司。

隶属关系:股份制企业。

产权持有单位:××××(集团)股份有限公司。

资产占有方概况:该公司是经××市体改委×改(1992)×号文批准,由原××××实业总公司改制设立。注册资本为5500.00万人民币,现任董事长×××。公司下属的全资子公司包括:×××集团远洋公司、×××石油公司、×××国际贸易有限公司、×××贸易有限公司。公司控股及参股的企业有:×××食品工业有限公司、×××酒店有限公司、×××大厦、×××工业有限公司、×××有限公司。另外母公司下属有六个非独立法人企业。公司经营范围以远洋运输生产为主,食品深加工为辅,以及与之配套的机械、燃料及需物资供应、水产品内外贸易及宾馆业等。在全体员工的共同努力下,公司的实力不断壮大,取得了较大的经济效益。公司地址位于×××路×号。

三、评估目的

为原股份有限公司转为上市公司进行资产折价入股提供价值参考依据。

四、评估范围和对象

列入本次评估范围的评估对象是该公司经××会计师事务所财务审计调整后的全部资产、负债及所有者权益,并以财务审计调整后的账面值作为评估的基数。其资产形态包括流动资产、长期投资、固定资产(含在建工程)、递延资产及土地使用权等。截止到评估基准日,该公司审计后的账面资产价值总额为367418892.00元,负债总额为233526505.00元,少数股权为11310393.00元,股东权益为122581994.00元。

五、评估过程

评估时间从1995年8月1日至1995年10月15日,为期两个半月,经过财产清查,现场勘察,收集资料,评定估算,撰写报告等步骤。具体是经账账核对、账实核对后,按资产分类,查证银行存款对账单、函证债权债务、盘点存货、核实长期投资及有关产权资料,收集房地产价格资料,向海关等有关单位询问有关进口设备价格,了解国产设备价格,实地勘测生产经营设备的房屋构筑物的新旧程度,收集相关房产的重置基价及构成价值的其他费用和资金成本,计算各评估对象的价值。

六、评估原则

遵循独立性、客观性、科学性的工作原则,客观公正地进行评估,并遵循“资产持续经营”和“公开市场”这两条操作原则。即对评估的资产、负债、所有者权益都是在持续经营和公开市场的公允价格标准下进行作价评定。

七、评估参考依据

1. 国务院1991年91号令,《国有资产评估管理办法》;
2. 国家国有资产管理局1992(92)36号文《国有资产评估管理办法施行细则》;
3. ××市国有资产管理局立项批复;

Assets Evaluation Data & Parameters

4. 国家土地局《城镇土地估价规程》(试行);
5. 中华人民共和国中外合资企业法;
6. 中华人民共和国公司法;
7. 房产产权及土地使用权以××××(集团)股份有限公司提供的房屋所有权证和土地使用权证等文件以及相关的会计凭证为确认依据;
8. 房产的土地面积、建筑面积、购建日期均以××××(集团)股份有限公司提供的房屋所有权证和土地使用权证以及相关的购房合同等资料为依据。
9. 当地政府建设行政主管部门公布的有关建筑物造价及相关取费标准(1994年度)。

八、评估基准日

评估基准日为1995年6月30日,评估取价标准均为基准日有效的价格标准。

九、评估标准及评估方法

根据委托单位提供的经××会计师事务所审计过的财务报表,资产评估明细表及有关会计核算资料,在进行账务、账实核对的基础上,对各类资产进行评定和估算。

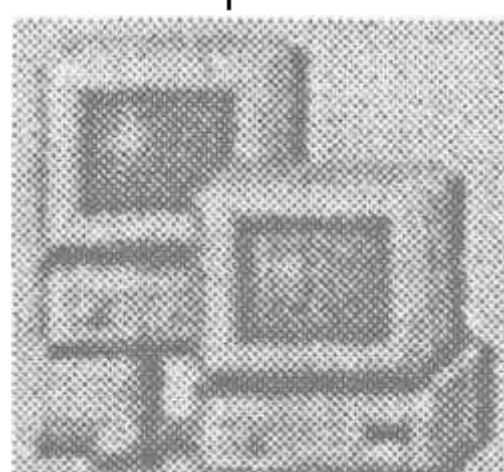
各类资产评估采取的评估标准是:房屋建筑物主要采用重置成本标准;机器设备主要采用重置成本标准;在建工程采用重置成本标准和历史成本标准;流动资产采用现行市价标准和历史成本标准;长期投资包括对外投资和证券投资主要采用历史成本标准和收益现值标准;无形资产(土地使用权)及递延资产主要用历史成本标准。由于列入评估的大部分资产在1992年已做过评估,并于1993年按国有资产管理部确认的价值进行调账,所以有关资产的物价指数变动也只是考虑从1992年~1995年。

各类资产的评估方法概括如下:

1. 固定资产评估

(1)房屋建筑物的评估主要采用重置成本法,具体是通过细节分析法(直接法)求出房屋建筑物的重置完全成本,并根据耐用年限法并考虑实际成新和功能性损耗因素综合计算其成新率,其计算公式为:

房屋建筑物评估值 = 重置完全成本 × 房屋建筑物的综合成新率



(2) 机器设备的评估,本次评估主要采用重置成本标准,按重置成本法进行评估。其中:

①以外币购置的设备能询价的以现价为购置价,不能询价的按评估基准日与92年的汇率差进行调整得出设备的购置价加上合理的运输、安装、调试费后得出(92年评估时没考虑运输、安装、调试费,下同);

②以人民币购置的设备:

a. 对具有市场价格的设备以市场价格加上合理的运输、安装、调试费后作为设备的重置完全价;

b. 对少数价值量较小而不具备市场价格的并不需经过安装、调试的设备按物价分类指数进行调整得出重置完全价;

c. 对于部分购入时间较短,价格变动不大,评估时重置完全价以原账面值为准;

d. 部分大型设备以基准日同类设备的购置价,除加上相应的配套安装费外,还适当加上资金成本构成设备的重置全价。设备的成新率以现场勘测结合财会资料确定。设备评估价值,其计算公式为:

$$\text{机器设备评估值} = \sum \text{设备重置全价} \times \text{成新率}$$

$$\text{设备重置全价} = \text{购置价} + \text{合理的运输、安装、调试费}$$

(3) 在建工程的评估

对其中土建部分和已安装的设备按工程形象进度采用重置成本法(方法同固定资产评估)。

对未分摊的工程支出的费用在建工程评估采用历史成本法,即按核实调整后的账面价值进行评估。

2. 流动资产评估

(1) 存货通过清查盘点后,区别不同情况进行评估:①对近期购入原材料、包括物委托加工材料以该类存货的购入价格(账面值)为评估值;②对畅销产成品按销售价扣除税金费用及适当的利润后的价值为评估值;③对滞销的产成品按其核实后的账面值(成本价)扣除削价准备后的价值为评估值。

(2) 应收账款通过查询和账龄分析后,区分一年内(含)和一年以上分别进行评估。对核实已造成坏账和其他可能产生坏账的按一定的比例提取坏账准备。

(3) 对其他应收账款在查询和账龄分析后对属于以往年度发生的而不属本期分摊的费用和债务人已不存在部分也进行相应的核销。

(4)对现金、银行存款、短期投资、待摊费用采用历史成本法进行评估。

3. 长期投资评估

长期投资主要是对外投资和其他投资,对外投资中的××食品工业有限公司的投资通过先与本部合并报表,而后并入各项资产进行评估,不在长期投资项目体现。其余的对外投资评估区别是否存在收益,分别采用本金加收益期收益现值的方法和历史成本法。具体是:

a. 对存在收益且到期可收回本金的对外投资,采用投资本金加收益现值方法进行评估,其计算公式为:

$$\text{评估值} = \text{投资本金} + \text{预计收益现值}$$

b. 对不存在收益的对外长期投资采用历史成本法,其计算公式为:

$$\text{评估值} = \text{核实后账面价值}$$

4. 无形资产(土地使用权)及递延资产评估

土地使用权在1995年6月30日以前已由××市土地评估所对其价值进行评估(其评估方法采用基准地价修正法),并已按确认价值入账和按股份制企业有关规定摊销,故本次对土地使用权的评估采用历史成本法。

递延资产评估采用历史成本法进行评估,即以核实后的账面值作为评估值。

以上各项资产的评估详见各项资产评估说明。

5. 流动负债、长期负债、股东权益的评估

均采用历史成本法进行评估,即在财务核实和经过重点项的询征的基础上,以核实后的账面价值为评估值。少数股权以资产评估增值按原股权比例进行分配,以所分到的评估增值加上账面少数股权为少数股权的评估值。

6. 整体企业资产评估

整体企业资产评估在采用成本加和法,即在分别求出企业各项资产的评估值累加求和得出总资产评估值,再扣除负债评估值(含少数股权)来求出整体企业资产评估值的方法进行评估。评估结果详见表8-9-1。

表 8-9-1

评估类别及项目	评估前 账面值	评估后 现值	评估后现值增减	
			金额	变动率%
一、资产				
1. 流动资产	176482318.00	176281216.00	(-)201102.00	(-)0.10
2. 长期投资	29903504.58	30495427.00	(+)591923.00	(+)1.90
3. 固定资产原值	163303913.02	171300353.00		
固定资产净值	127549687.94	132544005.00	(+)4994317.00	(+)3.92
在建工程	23014978.40	23616898.00	(+)601920.00	(+)2.60
4. 无形及递延资产	10614922.39	10614922600		
5. 待处理财产损失	-146519.35	-146519.35		
资产合计	367418892.00	373405950.00	(+)5987058.00	(+)1.60
二、负债				
1. 流动负债	176085090.00	176085090.00		
2. 长期负债	57441414.89	57441414.00		
负债合计	233526505.00	233526505.00		
三、少数股权				
少数股权	11310393.09	12328193.00	(+)1017800.00	(+)9.00
四、股东权益				
1. 股本	55000000.00	55000000.00		
2. 资本公积	44306302.54	44306302.00		
3. 盈余公积	7479445.15	7479445.00		
4. 未分配利润	15796246.32	15796246.00		
五、评估增值				
1. 资产评估增值		5987058.00	(+)5987058.00	
2. 负债评估增值		1017800.00	(+)1017800.00	
评估增值合计		4969258.00	(+)4969258.00	
股东权益合计	122581994.01	127551252.00	(+)4969258.00	(+)4.00
负债及股东权益总计	372418892.61	373405950.00	(+)5987058.00	(+)1.60

续表

评估类别及项目	评估前 账面值	评估后 现值	评估后现值增减	
			金额	变动率%
六、整体企业资产评估				
1. 总资产	367418892.00	373405950.00	(+)5987058.00	+1.60
2. 总负债(含少数股权)	244836898.00	245854698.00	(+)1017800.00	+0.42
3. 净资产(含评估净增值)	122581994.00	127551252.00	(+)4969258.00	+4.00

十、评估结论

截止 1995 年 6 月 30 日, ××××(集团)股份有限公司评估后, 资产总额合计为叁亿柒仟叁佰肆拾万伍仟玖佰伍拾元整(¥ 373405950.00), 负债总额为贰亿叁仟叁佰伍拾贰万陆仟伍佰零伍元整(¥ 233526505.00), 少数股权总额为壹仟贰佰叁拾贰万捌仟壹佰玖拾叁元整(¥ 12328193.00), 股东权益总额为壹亿贰仟柒佰伍拾伍万壹仟贰佰伍拾贰元整(¥ 127551252.00)。

上述评估结论经国有资产管理部门验证确认后, 可作为股份有限公司转为上市公司进行资产折价入股的价值参考依据。

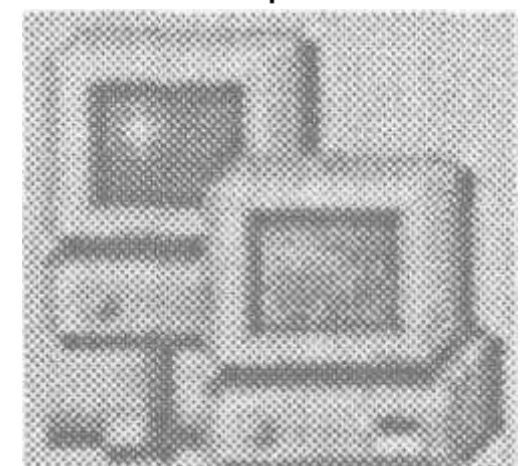
十一、有关事项说明

1. 该评估结果的有效期为一年, 即从 1995 年 6 月 30 日起到 1996 年 6 月 30 日止的期限内有效。
2. 认可后的评估价值仅供企业股份制改制的经济目的使用, 不作为其他目的使用;

报告附件

- 一、关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明(略)
- 二、单项资产评估说明;
- 三、资产评估后结果清册(略)
 1. 资产评估负债表、汇总表、分汇总表;(略)
 2. 资产评估明细表;(略)
- 四、资产评估资格证书及立项申请表、委托书复印件(略)
- 五、有关产权、使用权证明资料及批文复印件(略)

Assets Evaluation Data & Parameters



第二部分 各单项资产评估说明

一、固定资产评估

列入评估范围的固定资产包括经营用房屋、生产用房屋、构筑物、工业生产机器设备、办公设备、交通运输设备及船舶等。

1. 房屋建筑物

对房屋建筑物采用重置成本法,具体是通过细节分析法(直接法)求出重置完全成本,并考虑使用年限实际使用状况和功能性损耗等因素,综合计算其成新率,其计算公式为:

房屋建筑物评估值 = 重置完全成本 × 房屋建筑物的综合成新率

重置完全成本 = 重置基价(按细节分析法) + 勘察设计费 + 资金成本

房屋建筑物的综合成新率 = (剩余使用年限/耐用年限) × 现状成新率 × (1 - 功能性损耗率)

因该地区暂不征收投资方向调节税,故重置成本中未考虑该因素。

(1)划定列入评估范围的经营用房屋共 9268.80 平方米,其中,××旅游公司办公楼 169 平方米,综合楼 1185 平方米,影剧院观众厅 2087 平方米,第一综合楼 258 平方米,办公大楼 3447 平方米,空调机房 44.40 平方米,配电室及设备 26.40 平方米,第二综合楼 952 平方米,鞋业厂房,修船厂房 A 座楼 1100 平方米;该公司经营用房屋。

评估前账面净值为(人民币,下同)×××元,评估净值×××元,评估增值 2026428 元,变动率为 11.27%。增值的主要原因一是部分房屋 93 年以前建造的造价较低,平均每平方米只有 779.15 元;二是 94 年公司对办公大楼进行装修与改建提高成新率。

(2)划定列入评估范围的生产用房屋共 15422.16 平方米,其中,××厂房 2000 平方米,××车间 500 平方米,××土建车间 210 平方米,公司车库 277.40 平方米,渔仓 1399 平方米,加工大楼 2369 平方米,冷库夹层 1141 平方米,大冷库 6238 平方米,变动率为 4.27%。增值的主要原因是部分的生产用房屋是 93 年以前建造的造价较低,评估前平均每平方米只有 1077.05 元。

(3)列入评估范围的构筑物共两项,一是码头;二是油库。构筑物评估前账面净值为×××元,评估值为×××元,评估增值 3799.65 元,变动率为 0.21%。评估增值的主要原因与(2)相同。

Assets Evaluation Data & Parameters

上述经营用房屋、生产用房屋、构筑物评估前账面净值为×××元,评估净值为×××元,评估增值2739386.80元,变动率为7.53%。

2. 机器设备的评估

对机器设备的评估主要采用重置成本标准,按重置成本法进行评估。

重置完全价的确定:

(1)以外币购置的设备能询到价的部分按现价为购置价,不能询到价的按评估基准日的汇率进行调整得出设备的购置价,并考虑合理的运输、安装、调试费后得出重置完全价。

(2)以人民币购置的设备:

①对具有市场价格的设备以市场价格作为设备的购置价,并按上述方法得出重置价;

②对少数价值量较小而不具备市场价格的设备按同类物价指数进行调整得出购置价;

③对于部分购入时间较短,价格变动不大,评估时重置完全价以原账面值为准;

④部分大型设备除以基准日同类设备除购置价,加上相应的运输、配套安装费外,还考虑资金成本后来组成设备的重置全价。

设备成新率的确定:设备的成新率以现场勘测结合财会资料确定。通过现场勘察、了解后,主要根据设备使用年限、运行维护状况、工作条件优劣、损坏磨损程度、自然寿命和技术寿命等,参照企业固定资产分类折旧年限规定和实际使用年限资料,逐件(台)鉴定设备的实际成新率,并考虑设备的功能性损耗率,综合计算得出成新率。本次列入评估范围的机器设备包括船舶、交通运输设备、生产用机器设备、办公设备等。大部分设备技术状况良好,运行正常,设备原始制造质量较好,常用负荷情况正常,设备使用和维护保养情况较好,设备在未来较长时期仍能发挥正常功能。设备的账务处理符合现行财会制度规定。故本次评估确定设备成新时,对大部分设备的功能性损耗率取值在较小的范围(在0~5%之间)。

设备评估值 = Σ 设备重置全价 × 成新率

(1)工业生产用机器设备。工业生产用机器设备评估前审计账面净值为×××元,评估净现值为×××元,评估增值为2128870.67元,变动率为9.93%。评估增值主要是××食品工业有限公司的机器设备按中外合资企业的财务制度提取折旧,折旧率较高,评估时成新率高

于其账面成新率。

(2)办公设备。办公设备评估前账面净值为 $\times \times \times$ 元,评估净现值为 $\times \times \times$ 元,评估增值为20400.26元,变动率为0.86%。评估增值主要是由于评估的实际成新率高于账面的成新率。

(3)交通运输设备。运输设备评估前账面净值为 $\times \times \times$ 元,评估净现值为 $\times \times \times$ 元,评估增值为106481.00元,变动率为3.25%。评估增值的主要原因是同类的交通设备重置价提高。

(4)船舶。船舶评估前账面净值为 $\times \times \times$ 元,评估后净现值为 $\times \times \times$ 元,评估减值为64368.80元,变动率为-0.08%。评估减值的主要原因是个别船舶磨损较大,其实际价值低于账面价值。

经评估,机器设备评估前净值为 $\times \times \times$ 元,评估净现值为 $\times \times \times$ 元,评估增值为2254931.17元,变动率为2.47%。

3. 在建工程的评估

对在建工程的评估采用重置成本法和历史成本法,重置成本法的估算同固定资产评估,但未考虑资金成本。历史成本法即按核实调整后账面数为评估值。在建工程账务调整前,账面值为 $\times \times \times$ 元,经账务核实调整后,账面值为 $\times \times \times$ 元,评估值为23616898.00元,评估增值601920.00元,增值的原因主要是部分在建工程的形象进度价值大于账面价值。

二、流动资产评估

列入评估范围的流动资产包括现金、银行存款、短期投资、应收账款、预付账款、其他应收款、待摊费用及存货等。

1. 存货通过清查盘点后,账实核对一致后,区别不同情况进行评估:

(1)对近期购入原材料、包装物、委托加工材料按核实后账面值确认;

(2)对畅销的产成品,按销售价扣除税金、费用和适当的利润后的价值为评估值;

(3)对滞销的产成品,按其核定后的账面值(成本价)扣除削价准备金后的价值为评估值。

2. 应收账款通过查询和账龄分析后,区分一年内(含)、一年以上二年以下、二年以上三年以上和三年以上分别进行评估。对已形成坏账和其他可能产生坏账按一定比例提取坏账准备。其他应收款也在查询

的基础上,核销债务人已不存在的和不属今后年度承担的已发生费用。

3.对现金、银行存款、待摊费用采用历史成本法进行评估,其计算公式为:

评估值 = 核实后账面价值

银行存款各账户经与银行存款对账单核对一致,短期投资、待摊费用等经账账、账表及凭证核对无误,以核实后的账面值确定评估价值。

短期投资评估前账面价值为×××元。账务核实调整后价值为×××元,因没有明显收益,故按账面价评估,评估后价值为5373625.00元。

预付账款、待摊费用评估值分别等于各自核实后账面值,即为×××元,×××元。

货币资金评估后账面价值 = 账务调整后账面值 = 38580852.37元。

以上小计,流动资产账务调整后账面价值为×××元,评估后账面值为×××元,评估减值201102.00元,减值原因主要是存货评估净减值,应收账款的坏账和其它应收款中属于已发生不属今后年度承担的费用核销构成的。

三、长期投资评估

列入评估范围的长期投资是公司对外投资和其他投资。对外投资主要包括对×××大厦、×××酒店、×××食品工业有限公司、×××食品公司等”。评估前的对外投资中的××食品工业有限公司因达到控股比例,所以已按合并报表处理,其资产并在各项资产中评估。其他投资主要是对×××实业股份有限公司的法人股投资和少量的国库券。长期投资评估,这些有收益的投资,都是有期限的而且都有固定收益率,所以,对有收益的长期投资采用本金加上收益期内固定收益现值进行评估,即长期投资评估值 = 投资本金 + 预计收益现值,对无收益的长期投资采用历史成本法,即根据核实后长期投资账面的数值为评估值。

长期投资评估前账务核实调整后价值为×××元,评估后的价值为30495427元,评估增值591923元。

四、无形资产及其他资产评估

1. 递延资产的评估

递延资产主要包括开办费、待转销汇兑损益、租入固定资产及改良支出及其他递延支出。经核实这些递延资产都形成以后年度的摊余价

值,所以评估采用历史成本法进行评估。即以核实后的账面值作为评估值。递延资产评估前账面值为 $\times \times \times$ 元,账务核实调整后价值为 $\times \times \times$ 元,评估值为8951122.39元。

2. 土地使用权评估

列入评估范围的土地使用权是 $\times \times$ (集团)股份有限公司的经营性用地,面积8657.50平方米,其中,在 \times 路 \times 号综合楼用地1646.30平方米,在 $\times \times \times 20$ 号的工业用地1797.50平方米,该土地使用权在95年6月30日之前,已由 $\times \times$ 土地评估所对其价值进行评估,并依据确认的价值入账,以及按有关规定进行摊销(详见 $\times \times$ 土估)(1995) \times 号。因此本次对土地使用权的评估采用历史成本法进行评估,其计算公式为:

土地使用权评估价值 = 核实后账面价值 = 1663800.00元。

3. 经核实,水电增容费、电话初装费等其他无形资产的价值大部分直接被计入相应的固定资产价值上,所以,本次评估也没有将其分离重新作价。

五、待处理财产损失评估

造成因这一部分损失具体原因尚未找到,也未办理核销批准手续,评估时,仍按账面值处理。即按账务核实调整后的账面值为评估值。

待处理财产损失评估值 = 核实后的账面值 = -146519.35元

六、流动负债、长期负债、少数股权、股东权益的评估

对列入评估范围的流动负债、长期负债和股东权益采用历史成本法进行评估,即在财务核实的基础上,以核实后的账面价值为评估值。流动负债的评估价值 = 核实后的账面价值 = 176085090元;长期负债的评估价值 = 核实后的账面价值 = 57441414元;少数股权的评估价值 = 少数股权评估前账面价值 + 按股权比例分享的资产评估增值 = 11310393.09 + 1017800.39 = 12328193元;股东权益的评估价值 = 核实后的股本 + 核实后的资本公积账面价值 + 核实后盈余公积账面价值 + 核实后未分配利润 + 评估增值 = 127551252元。

七、整体企业资产评估

考虑到被评估企业是改制设立刚满三年的股份公司,且其主管业务是远洋运输,并经以运输行业的基准收益率对其年收益额做出粗略

测算(按收益现值法的思路),除土地使用权外,其他无形资产的价值存在并不明显,所以,评估方法直接采用成本加和法进行评估,即根据分别求出企业各项资产的评估值累加求和得出总资产,再由总资产扣减负债评估值(含少数股权价值)得出整体企业资产评估值(净资产评估值)。经评定该企业的总资产为 373405950.00 元,负债评估值为 245854698.00 元,整体企业资产评估值(净资产评估值)为 127551252.00 元。

案例二 某上市公司资产评估案例解析

一、案例背景

1. 资产占有者概况

我国沿海地区是改革开放的窗口,国家对沿海开放地区给予了不同的投资、税收、资源利用、资金使用等方面的特殊优惠政策。外资分别以资金、技术、管理经验等不同方式进入沿海地区,组建合资、合作企业或独资企业,活跃和带动了地方经济。内地的一些中资企业也纷纷融通大量的货币资金,以不同的方式投向特区,开启本行业或本部门的对外窗口,相继出现了各种开发公司。地方的企业及外资企业为增强竞争能力开始以各种方式融通资金,为上市发行股票做准备,股份制改组应运而生。按照国家有关规定,作为外商独资企业国家不允许进行股票上市运作。为达到融资目的,外资企业有的以出售股权的形式,转变为合资企业,以实现股份制改组上市发行股票之目的。

为了适应经济形式发展的需要,国家将一些效益比较好,具有一定的规模和竞争力的企业进行股份制改组,逐步将企业推向市场,股票、证券、期货等市场交易部门也应运而生。本案例举证的 H 股份公司正是在这一股份制运作大潮中产生的。由于股份制运作初期,没有较完备的法规制度作保护,又存在管理经验的不足,难免出现一些无法预料的问题。随着股份制经验的不断丰富,人们法制观念的加强,使得这一模式不断规范化,原来存在的内部问题也就显露出来。

H 股份公司是由四家发起人组成,其中主要的一家为外资 A 集团。A 集团为国外一较大的经济集团,在沿海地区已组建了多家不同规模形式的合资、合作和独资企业。另外三家发起人为内地的两家 B 投资公司、C 投资公司和一家较大经营实体 D 公司。H 股份公司前身

为 A 集团在沿海组建的 A 合资企业(以下简称 A 企业)。A 企业于 1989 年 4 月正式运作,地处我国沿海一较发达城市的经济技术开发区。当时,外方投入设备、技术和资金,中方只以土地作价入股,外方占有控股权并负责生产供应、经营和销售,中方只提供场地和劳动力(实际上该合资企业基本上属于独资企业,因为股份制改组上市需要才称作合资企业)。主要以生产旅游鞋为主,销售全部出口。当时外方看中的就是当地极其特殊的优惠政策和较为廉价的劳动力资源。

A 企业运作开始,因为具有活跃的内外市场和外方较为先进的管理经验,企业的效益从财务账面显示,资金利润率达到 30%左右,企业的规模、效益位居我国同行业的前列,极大的促进了沿海地区经济发展,成为当地引进外资成功的典范。

2. 资产评估目的

(1) 资产评估目的

1991~1993 年,沿海地区风行股份制改组上市。因为这种经济行为当时国家还没有统一规范,政府管理部门设置也不够健全,社会保障、监督机制也没有设立,使得有一定规模的企业为募集社会资金纷纷要求上市发行股票。炒股票、炒房地产很热,股民投资中确实出现了迅速“暴富”的现象,企业也确实融通了大量的货币资金。本案例原企业的经营效益是相当可观的。因为有广阔的市场、特殊的政策,充分活跃的社会环境,为股份制改组创造了充分条件。同时企业要扩大规模也需要大量的资金作后盾。企业经营者为达到股份制改组上市融资目的,聘请了当地一家资产评估机构,对原企业的全部资产进行了评估作价,以作为准备投入股份公司股权作价的依据。

(2) 发起人股权设置情况

1993 年初,A 企业依据资产评估结果,联合中方 B、C 两家投资公司、一家较大的经营实体 D 公司作为四家发起人,以 A 企业现有的生产经营实体为依托,中方三家以购买股权、现金投资形式,组建股份公司。股份公司注册资金为 1.5 亿元人民币。于 1993 年初经当地证券监督管理办公室批准作为股份制改组并作为定向募集公司,股份公司筹备委员会随即成立,并吸收社会法人及个人股进行融资。A 企业将资产评估净值 5869.84 万元中的 3669.84 万元作为向 H 股份制企业的投入,占总股本的 24.46%;其余的 2200 万元由中方 B、C 家投资公司在没有对企业股权核实的情况下以现金购买作为两家股权投入;另外,B、C 投资公司又向股份制公司投入现金各 300 万元,D 公司是以现

Assets Evaluation Data & Parameters