

企业评估



QIYE PINGGU

赵旺贤 杨春雨 著

湖北人民出版社

QIYE PINGGU

82.6/6

企业评估

QIYE PINGGU

赵旺贤 杨春甫 著

湖北人民出版社

鄂新登字01号

企业评估

赵旺贤 杨春甫 著

出版：湖北人民出版社
发行：

地址：武汉市解放大道新育村33号
邮编：430022

印刷：襄阳县第一彩印厂

开本：850×1168毫米 1/32

印张：9

字数：221千字

插页：1

版次：1996年12月第1版

印次：1996年12月第1次印刷

印数：1—4 000

定价：9.80元

书号：ISBN 7-216-02013-8/F·330

《乡镇企业财务会计》系列教材编审委员会

主 任:张和坤 高级经济师

副主任:傅德良 高级会计师

汪艳芬 高级统计师

黄同宪 副教授

吴仲宜 副教授

赵旺贤 副教授

编委(以姓氏笔画为序)

王保国	王明海	王崇山	王道富	邓恢林	左华智
刘承香	刘耀秋	李中法	李汉桥	孙 军	吴仲宜
吴高仁	苏仕元	汪艳芬	汪德纯	孟承强	陈敦熙
岳建鄂	杨 林	杨辅国	张小燕	张和坤	张立根
张克勤	张金娥	张其惠	吴锦英	赵升柏	赵旺贤
高友国	夏治平	聂清泉	黄同宪	傅德良	曾祥玉
程荣生	彭国珊	董伦泽	谭水娥	樊友群	魏文华

致 读 者

教材建设是财会工作的重要组成部分,是保证和提高广大财会人员素质的基础工作。一个时期以来,乡镇企业系统财务会计使用的教材版本多,没有统一起来,有些教材脱离乡镇企业实际,适应性差,针对性、操作性不强,没有形成乡镇企业的特色,不利于财会人员的自学和培训,不利于加强乡镇企业财务会计工作。为此,广大乡镇企业财会人员迫切要求尽快建立适应乡镇企业特色的教材体系。为适应乡镇企业深化改革和扩大开放,大发展、大提高的需要,省局决定成立编委会,统一规划,合理分工,分步实施的原则,编辑出版一套“乡镇企业财务会计”教材丛书,力争三年内陆续出版发行,供乡镇企业财会人员、企业管理人员、统计人员培训、自学和乡镇企业系统中专以上财会专业及函授教学使用。

我们依据《乡镇企业法》、《会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、《新的财务会计制度》、《新税制》和现行的有关政策与法规编辑这套丛书。在编写上力求深入浅出、通俗易懂、注重实际操作,具有一定的理论性、较强的实用性和可读性,是全省乡镇企业系统财务会计的统编教材。

这套丛书暂时拟定《企业会计》、《企业财务》、《企业成本》、《企业法规》、《企业经济分析》、《企业评估》、《企业统计》、《企业营销》、《应用写作》、《企业管理基础》十本书。我们组织从事会计教学理论工作者和乡镇企业系统实际工作者共同编写。由于社会主义市场经济体制的建立,乡镇企业迅速发展出现许多新情况、新问题,有待进一步探讨和研究,各项制度改革方兴未艾,加之我们水平所限,丛书中不妥之处在所难免,敬请读者批评指正!

《乡镇企业财务会计》系列教材编审委员会

前 言

中共中央《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中指出：“当前要着重发展会计师、审计师和律师事务所，公证和仲裁机构，计量和质量检验认证机构，信息咨询机构，资产和资信评估机构等。”这是因为，社会经济生活越市场化，经济关系越复杂，就越需要公正的社会服务机构。

资产评估和资信评估都是面向企业的一种社会中介服务，同时也是评估业的两项基本任务。其中资产评估主要服务于企业在资产市场和产权市场上的交易与转让行为，资信评估主要服务于企业在资本市场和金融市场上的投资与融资活动。由此，我们主张将资产评估与资信评估合并统称为企业评估，并试图进行企业评估学科的建设。

科学地评估企业资产价值和企业资信级别，是市场经济发展的客观要求。不仅评估机构及实际评估工作人员要研究如何工作，而且众多的经济工作者特别是从事企业管理的人们必须掌握这方面的知识，以便确认评估值。我们正是基于这样的考虑，专门撰写了《企业评估》一书，以期为此尽一点微薄之力。

本书第一、二、三、六、八章由赵旺贤撰写，第四、五、七章由杨春甫撰写，并由傅德良同志修改、审定。由于我国的资产与资信评估工作正处在发展阶段，其统一规范化的程度尚低，加之作者水平和时间有限，书中错误缺点在所难免，恳请读者批评指正。

作 者

一九九六年七月于武昌

目 录

第一章 企业评估概论.....	(1)
第一节 企业评估的原因和对象.....	(1)
第二节 企业评估的原则和依据.....	(9)
第三节 企业评估的基本方法	(12)
第四节 企业评估工作组织	(25)
第二章 企业资产价值评估	(31)
第一节 资产评估概述	(31)
第二节 机器设备价值的评估	(37)
第三节 存货和债权价值的评估	(52)
第四节 无形资产价值的评估	(63)
第五节 对外投资价值的评估	(72)
第三章 房地产和资源性资产评估	(81)
第一节 土地使用权价格评估	(81)
第二节 房产价格评估	(91)
第三节 资源性资产评估.....	(104)
第四章 企业整体价值评估.....	(109)
第一节 企业整体价值评估概述.....	(109)
第二节 企业整体价值评估模型及参数分析.....	(114)
第三节 企业整体价值评估的具体方法及例证.....	(124)
第五章 企业经营基础评估.....	(131)
第一节 企业经营基础评估概述.....	(131)
第二节 企业经营环境的评估.....	(134)



3 0105 3987 6

278104

C

北京圖書館藏書

第三节 企业人员素质评估·····	(140)
第四节 企业管理基础评估·····	(147)
第六章 企业经营能力评估·····	(153)
第一节 设备生产能力评估·····	(153)
第二节 企业员工劳动效率评估·····	(159)
第三节 企业资金能力评估·····	(164)
第四节 产品销售能力评估·····	(172)
第五节 企业盈利和积累能力评估·····	(171)
第七章 企业资信评级·····	(182)
第一节 企业资信评级概述·····	(182)
第二节 债券评级·····	(194)
第三节 企业信用评级·····	(205)
第四节 企业信誉评级·····	(212)
第八章 企业评估报告和会计处理·····	(221)
第一节 企业评估报告·····	(221)
第二节 资产评估的会计处理·····	(230)
附 录	
国有资产评估管理办法·····	(239)
国有资产评估管理办法施行细则·····	(245)
资产评估收费管理暂行办法·····	(259)
关于资产评估立项、确认工作的若干规范意见·····	(261)
资金时间价值系数表·····	(273)

第一章 企业评估概论

企业评估是市场经济发展的必然产物。本书在具体叙述各种评估业务之前,在本章先叙述企业评估的原因、对象、特点、原则、依据、方法和工作组织,目的在于了解企业评估的涵义和基本原理。

第一节 企业评估的原因和对象

一、企业评估的原因

企业评估,是根据委托人的要求或某种目的,遵循公允的标准和程序,运用科学恰当的方法,对企业的资产价值或资信状况进行评定和估算。需要对企业进行评估的原因,主要有以下几个方面:

(一)筹集资金的需要

在社会化大生产条件下,企业要进行生产经营活动必须具有一定数量的资金,用于购建固定资产为生产经营活动提供物质技术基础,用作流动资产参与生产经营活动的周转。企业不仅要在开办之初筹集资金,而且要在生产经营活动进行过程中筹集资金,扩大规模,增强竞争实力。企业面向社会筹集资金,就需要有社会公认的机构对筹资企业的资信状况作出客观公正的评价,向社会公证筹资企业的经济实力、信誉状况和未来发展趋势。从而使投资者了解筹资企业的基本情况,判断选择投资方向,决定是否投

资,投资多少。一般来说,投资者是比较理性的,不会盲目投资的,所以需要第三者对筹资企业进行评估,站在客观的角度介绍筹资企业,为筹资企业顺利筹资铺平道路,为投资者选择投资对象提供科学依据。

如果企业是发行股票筹资,特别是在改组或增资发行时,就要对企业的原有资产进行评估,以确立现有业主权益,并对增资前景进行评估,预计投资收益水平,确定新发股票的价格,以便处理好新老投资者的关系。

如果企业是发行债券筹资,就要对企业的偿债能力和债券收益率进行评估。如果发行抵押债券,就要对抵押资产的价值进行评估,以便说明债券到期的安全程度。

如果是向银行借款,银行为了明确放款的安全程度,往往也需要评估机构说明或提示:借款企业的还本付息能力,抵押借款所抵资产的价值,将来能否抵上所借款项。

(二)合资经营和企业合并的需要

市场经济的开放性与竞争性,会出现优胜劣汰,会促使企业走上联合经营的道路。特别是在联营投资、企业合并等经济行为中,就需要对各方的资产价值进行评估,为各方所有者在合资后的企业中拥有权益提供客观公正的依据。因为合资企业并不是各方都用货币资金出资,有的是用机器设备,有的是用房屋、土地使用权,有的是用技术等。这些不同形态的资产是否适用,是否先进,新旧程度如何,可使用多长时间,价值是多少,应由合资当事人以外的第三者进行评估,以确定各方的实际投资额及在资本中占的比例,以避免合资当事人相互压低对方资产价值,提高自己投入资产价值,获取纳税的好处。

(三)资产交易和保险的需要

企业的资产,不论是有形或无形,不论是可动产或是不动产,也不论是整体资产或是单项资产,在市场经济条件下,出于某种需

要或某种特殊原因,可能会作为买卖的对象。如变卖旧的闲置的设备、房地产转让、无形资产转让、房地产经营、土地出租,或企业破产拍卖资产,以至将企业作为一个整体买卖。在这些经济活动中,卖主和买主的想法总是有差异的,卖主希望价格越高越好,买主希望价格越低越好。这时就需要第三者站在客观公正的立场上对交易的资产价值进行评估,指出交易资产实有价值的理由,供交易双方达成协议作为重要的参考依据,以维护交易双方的利益。

企业为了防止财产的意外损失而给企业的经营活动带来困难,往往将物质形态的财产向保险公司投保。在财产保险中,保险价值既是决定被保险人支付保险费的依据,又是在意外危险发生后取得赔偿的依据。如果财产保险价值估计过高,则要多支付保险费用;如果估计过低,到危险发生时,被保财产价值又不能得到足额补偿。在这种情况下,就需要具有专业水平的评估人员对被保财产价值进行评估,为财产保险金额提供依据。如果保险事故实际发生后,保险人和被保险人在赔偿金额上产生分歧,这又需要专门的评估人员对损失的财产价值进行评估,为理赔金额提供依据。

(四)企业承包、租赁经营的需要

企业在承包经营之前,必须弄清现有资产的价值和经营前景,以便确定承包基数。这不仅要对企业单项资产价值进行评估,而且还应对企业整体价值进行评估。由于承包人和发包人都是当事人,或受到专业知识的限制,就需要具有评估专门知识的第三者,对企业现有资产的价值,对企业的盈利能力或水平作出客观公正的评价,提出企业资产补偿的额度和升值的限额,明确出包与承包各方的权利与义务,以便在承包期结束时作为检查评定承包者业绩的依据。

企业在租赁经营之前,也应对企业拥有的资产进行评估,确定企业现有资产的实际价值,根据企业的物质基础和经营环境,参考

历史数据和同行业盈利水平,评价企业盈利能力,为确定租金提供依据。

承包、租赁结束,也需要对拥有的资产价值进行评估,以便验证资产在承包、租赁期内有无损失,是否增值。

(五)提高企业知名度的需要

企业要想在市场经济的竞争中生存发展,主要靠企业自身的素质来站稳脚跟,表现最直接的是提供产品或服务的质量和信誉。除了企业本身要练好“内功”提高各方面的素质外,还需要权威性的机构向社会证实公告,以扩大社会影响。一般来说,企业自己宣传自己,在社会公众的心目中并不能产生深刻的印象,并不能使社会公众信服。如果由具有一定权威性的专门从事企业评估的机构,通过对企业的资产实力、财务状况、履约情况、经营能力、盈利能力、发展后劲和前景等进行评估,以量化指标给企业的资信划分出级别,并以评估机构本身的社会影响向社会公告,就能提高被评企业的社会知名度,使社会公众愿意与被评企业建立业务联系和信用关系,为企业的购销活动和筹资信用活动带来方便。

从以上企业评估的各种原因可以看出,企业评估是社会经济发展的必然产物,是市场经济生活中不可缺少的一项中介服务活动,它对于维护各方当事人的利益,建立良好的社会经济生活秩序,促进社会经济健康发展起着重要作用。

二、企业评估的对象

社会经济越发展,要求进行企业评估的业务越多。企业评估按被评企业的要求或目的分为资产价值评估和资信评估两类。

(一)资产价值评估

资产价值评估简称资产评估,是运用一定的方法对特定的资产价值进行评定和估算,其量化指标主要是成本、市价和效益,评估结果要得出一个价值量指标。按其范围大小又分为单项资产评

估、局部资产评估和整体资产评估。

单项资产评估,是就某一项(件)资产的价值进行评估。如对一台机器、一套设备、一座建筑物、一项发明、一项专利等的评估,就属于单项资产评估。单项资产评估一般只考虑资产本身的作用或产生的效用,至于该项资产发挥作用受社会经济自然环境等因素的影响一般不予考虑。除无形资产要考虑将来的收益外,有形资产主要是根据资产的现实状况,从静态的角度考虑问题。

局部资产评估,是对企业的某一部分资产的价值进行评估。如企业将某一生产系统、某一生产车间的资产转让、拍卖、参股、合资、联营时,应该对这部分的资产价值进行评估。局部资产评估既要静态上考虑其价值,又要从动态上分析、预测日后带来的经济效益,这就要考虑社会经济环境的影响。

整体资产评估,是对参与某项经营活动的全部资产综合运用效果进行评估。如企业实行承包经营、租赁经营、改组合并、兼并或合资经营时,应对企业整体资产的生产经营能力、预期的经营成果进行综合评估。进行整体资产评估,不仅是对单项资产的价格分别进行评估,然后加以综合;还必须将这些资产视为一个特定生产经营能力的系统,作为一个具有一定获利能力的整体去评估。这种情况下整体资产的价值往往要大于各单项资产价值之和。因为各单项资产只有相互配合运用才能形成生产经营能力,才能获利。既然将单项资产已经配置成了一个企业整体,就已经形成了一定的生产经营能力,就比重新进行单项资产组合建立企业省去好多麻烦,所以企业整体资产的价值要比单项资产的价格之和大。整体资产价值的确定是以预期的经营成果为依据的,所以,它主要是从动态上分析预测日后带来的经济效益,就要综合考虑社会、经济、地域等环境对企业经济效益的影响。

(二)资信评估

资信评估,是运用一定的方法,对特定企业的资金实力和信誉

程度进行评价和估计。评估的最后结果是给企业下一个定性的结论,用一个简单的符号或分值向社会公众表示企业资信的可信程度。

企业的资金实力是企业讲究信誉的保障,所以评估企业的信誉不能脱离资金实力。评估企业的资金实力,不仅要静态上评估企业现有多少可供运用的资金,而且要从动态上分析资金营运能力、盈利能力;这不仅要评价现在,而且要评估未来;不仅要运用绝对数值,而且要运用相对数指标来评价。企业资金的营运能力、盈利能力,不仅取决于资金本身的质量构成,如固定资产的技术装备水平,各种设施基础状况,无形资产的先进程度等,而且还取决于企业内部的人员素质、管理水平、制度建设和企业外部的市场竞争环境、国家经济政策、社会政治因素的影响。所以,评估时要考虑很多因素。

企业的信誉除了靠一定的资金实力支撑外,还取决于由企业经营管理水平体现的服务质量、履约情况。所以,还应从服务质量、履约情况方面进行评估。

(三)资产评估与资信评估的关系

资产评估与资信评估都属于企业评估范畴,两者既有密切的联系,又有严格的区别。

1. 评估目的不同。资产评估的目的主要是为资产作价提供依据。企业在资产转让与接受承包、租赁、合资、兼并、抵押、保险等经济行为中都要进行资产作价,价格不便确定时就要进行资产评估,以便明确各方利益。资产受理双方中的任何一方都可以主动提出要求评估。资信评估的目的主要是经营和融资的需要,使企业和社会公众的心目中有个良好的形象,以便购销活动和融资活动的顺利进行。资信评估是被评企业主动提出要求而进行的。

2. 评估指标不同。资产评估最后结果要明确指出价值是多少,是个量化指标。资产评估的过程是先定性后定量,由定性转化

为定量,即先确定资产有没有使用价值(功能),有没有效用,效用多大,然后据此确定价值量是多少。资信评估最后结果要明确指出企业资信的可信程度,划分出一个级别,是个定性的指标。其评估过程是先定量后定性,由定量转化为定性,即先计算有关的量化指标(资金盈利能力、资金周转能力等),然后根据量化指标给予权重折成分数,据此确定出等级。

3. 评估范围不同。资产评估只限于资产,不论有形资产或无形资产,不论流动资产或长期资产,只是就资产本身发挥作用的价值进行评估。资信评估既要评企业的资产,又要评企业的信誉;既要评物,又要评人、财和环境。资信评估中的资产评估重点不是评资产的实际价值,而是评运用资产给企业带来的收益,是作为企业经营的基础来评估。资信评估还要评企业的财务状况,人员素质,管理水平,政治、经济、地域环境,商业道德等。

根据上述资产评估与资信评估的区别,必然导致两者评估所运用的方法、考虑的因素、指标体系也有区别。

三、企业评估的特点

企业评估作为一种社会活动,已逐渐发展成为一种专职的工作,与其他工作相比较,有它固有的特殊性。

(一)企业评估是一种咨询性的服务活动

企业评估是由专门的机构和人员受委托人的委托而进行的,按照委托人的目的要求和指定的评估对象,采用一定的方法进行评估。经过认真评估,提供专业化的评估意见。这个意见本身并无强制执行的效力,评估者只对结论本身合乎职业规范要求负责,供资产的让受者,或物品的购销者,或投资者和筹资者作为参考依据。至于某一方当事人是否以此依据进行该项活动,还要取决于当事人的主观认识程度。所以说企业评估只是一种咨询性的服务活动。

(二)企业评估是一种验证、分析、评价的过程

企业评估无论是资产评估还是资信评估,都要对评估对象的基本情况验证,评估人员凭自己的知识、智慧、经验、能力和搜集掌握的情况进行分析、判断、评价,最后作出结论。如对资产评估,要验证资产的有用性,分析产生效用的大小和时间长短,采用一定的方法计算出资产的价值。有时要拟定参照物,反复计算调整,直到得出一个相对准确的数值。对资信评估要验证被评企业提供的资料和其经济活动的真实性和合法性,根据企业的现实情况和预计发展趋势,通过有关指标的反复计算分析,评价某种指标的优劣程度,根据各种指标的优劣程度综合考虑,最后作出资信可靠程度的结论。所以说企业评估是一个信息加工处理的活动过程,而不是随时随意主观臆断拍板了事。

(三)企业评估是由评估对象涉及当事人以外的机构、人员进行

企业评估应由专业评估机构的具有评估资格的人员进行,评估对象涉及的当事人不能参与评估过程,但有提供资料和义务,有对评估结论执不执行的权力。如果评估对象涉及的当事人自己评估,那么评估结论就不具有公正性,也就无所谓评估,就成为资产交易双方讨价还价的过程,或者是自己标榜自己。如果评估对象涉及的当事人参与评估过程,评估结论很可能受到当事人主观因素的影响。所以,企业评估是由需要评估的单位委托专业评估机构进行的。

(四)企业评估的结论具有客观公正性

企业评估本身就是依据一定的客观条件进行的,通过搜集整理翔实的资料进行分析比较研究,最后作出结论。它不是猜测,不是无根据地估计,不是随便地下结论,也不是为了迎合评估对象涉及的当事人某一方的需要,而是由专门的评估机构按照公允、法定的准则和规程进行的,评估工作具有公允的行为规范和业务规范。

所以,企业评估工作本身具有客观性,评估的组织机构本身具有公正性,从而使评估的结论具有客观公正性。这也是评估机构存在的前提条件,评估业务发展的必然趋势。

评估结论的客观公正性并不意味着评估结论就十分准确,有时受到资料、评估人员水平、时间等的限制,其评估值可能有一定误差,但这个误差应是合理的,尽量小的。

第二节 企业评估的原则和依据

一、企业评估的基本原则

企业评估的原则,是规范评估行为和业务的准则。原则不仅是必须遵守的,而且是可以对遵守的情况进行检验的。企业评估一般要遵循以下原则。

(一)客观性原则

企业评估的客观性原则,是指评估所依据的数据、资料必须是客观真实可靠的,对数据资料的分析应是实事求是的,评估的结论应是经得起检验的。实事求是评估人员的基本职业道德。这就要求在评估前,评估人员要花功夫进行调查了解,要掌握与被评为对象有关的并符合客观实际的各种数据资料。委托单位在评估前,应进行有关资产的清查核实,有关资料的整理,做到帐实相符。不准有丝毫的隐瞒,不准虚报数字。在具体评估时要从实际出发,对占有的大量数据资料,要进行去粗取精、去伪存真、由此及彼、由表及里的分析综合,经过认真、细致、反复地测算,最后得出比较合理、准确的评估结论。

(二)独立性原则

企业评估的独立性原则,是指评估机构和工作人员应摆脱评