

21世纪应用型本科规划教材

资产评估模拟实训教程

Zichan Pinggu Moni Shixun Jiaocheng

唐振达 袁桂萍 李保婵 主编

0105 第六版 作者 孙晓霞

ISBN 978-7-311-03234-2

东北财经大学出版社 大连

2010年10月第1版第1次印刷

(大连理工大学图书馆)

ISBN 978-7-311-03234-2

东北财经大学出版社 大连

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

资产评估模拟实训教程

Zichan Pinggu Moni Shixun Jiaocheng

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

东北财经大学出版社 大连

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

东北财经大学出版社 大连

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

东北财经大学出版社 大连

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

东北财经大学出版社 大连

ISBN 978-7-311-03234-2

ISBN 978-7-311-03234-2

© 唐振达 袁桂萍 方保婵 2010

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估模拟实训教程 / 唐振达, 袁桂萍, 方保婵主编.
—大连: 东北财经大学出版社, 2010. 12
(21 世纪应用型本科规划教材)
ISBN 978 - 7 - 5654 - 0252 - 4

I. 资… II. ①唐… ②袁… ③方… III. 资产评估 - 高等
学校 - 教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 015528 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

教学支持: (0411) 84710309

营 销 部: (0411) 84710711

总 编 室: (0411) 84710523

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连美跃彩色印刷有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 185mm × 260mm 字数: 476 千字 印张: 31 1/4

2010 年 12 月第 1 版

2010 年 12 月第 1 次印刷

责任编辑: 孙晓梅 王昭元 周 慧 责任校对: 那 欣

封面设计: 冀贵收

版式设计: 钟福建

ISBN 978 - 7 - 5654 - 0252 - 4

定价: 48.00 元

前言

市场经济实践证明“经济越活跃，资产评估越重要”。中国评估业用 20 多年时间走过了西方国家上百年的历程，创造了评估史上的“中国速度”。资产评估随着市场经济的发展而产生和发展起来，同时又推动了市场经济的发展，在中国市场经济发展中具有十分重要的地位和作用。资产评估有力地推动了国有经济战略调整和国有企业改革的顺利进行，同时积极为以非公经济为主体的中小企业提供专业服务；有力地支持了资本市场的发展，已成为上市公司资产定价的一个重要工具，为改革提供专业服务；资产评估在防治腐败、建设诚信社会、推动对外交往等方面发挥了积极作用，积极为国家政治、社会、外交等工作大局提供相关服务。在过去 20 多年里，我国资产评估业积极参与并服务于市场经济，广泛参与我国经济发展的各环节和各领域，在防止国有资产流失，促进产权顺畅流转，服务国企改革上市，维护市场经济秩序，规范企业资本运作，配合财政金融体制改革与集体林权制度改革，推进创新型国家建设等方面发挥了重要作用。随着我国市场经济体制的不断完善和对外开放程度的逐步扩大，资产评估行业的舞台将会更加广阔，这为资产评估业拓展业务领域提供了机会。如企业会计准则改革、财产税逐步实施、金融体制改革等，评估机构要挖掘传统市场，开拓新兴市场，培育潜在市场。在挖掘、做好传统业务的基础上，要善于从市场中发现新的业务，要有前瞻性的眼光，比如低碳经济、低碳交易也需要评估，评估师除了具备评估专业知识，还要懂得相关业务知识，了解世界经济发展趋势。这些新兴业务与传统评估业务相比，操作上存在明显差异。为解决上述问题，如何培养高级应用型资产评估本科专业人才，提升他们的实践能力，资产评估业后备人才培养问题就凸显出来。为此，我们组织多年来从事资产评估理论教学与实践工作的相关教师编写了《资产评估模拟实训教程》实践性教材。

资产评估实践性教学就是让学生参与具体评估业务过程的教学，其目的是培养学生专业知识运用能力和创新能力，也是体现对学生所学资产评估专业理论和技能的检验手段。实践性教学能够让学生体验专业理论的实用价值，从而为学生将来独立从事资产评估业务奠定基础。由于种种原因，资产评估实践教学容易流于形式，为了促使实践教学达到预期的目的，一方面在资产评估课程设置上要对实践教学做出专门的课程安排；另一方面要建立稳定和有效的实践教学基地。学生经过企业价值完整的评估实践后，在掌握了资产评估基本理论、基本方法的基础上，就能具备根据不同的经济环境灵活应用资产评估基本理论、应用技巧的能力和自主学习与知识扩展的能力。

本书包括 7 章 16 个实训项目，第 1 章概述，主要介绍资产评估模拟实训的目的、要求、实训成果文件、实践性教学计划和实践性教学成绩评定办法；第 2 章模拟企业评估程

序,主要介绍模拟企业资产评估程序及其需解决的问题;第3章模拟企业数据与信息,主要介绍被评估企业基本情况、评估目的、评估依据与评估相关其他资料;第4章资产评估准备阶段,围绕资产评估准备阶段工作共设计了3个实训项目供学生实训;第5章资产评估实施阶段,围绕资产评估实施阶段共设计了11个实训项目供学生实训;第6章资产评估报告阶段,包括2个实训项目供学生学习与实践;第7章为资产评估工作底稿编制与归档,要求学生在完成资产评估模拟实训后应该形成相应的工作底稿,并对底稿进行分类整理;最后为附录资产评估执业质量检查及评价标准。学生通过做资产评估实训,既可以检验与进一步学习在课堂上所学的资产评估基本原理与方法,又可以补充学习书本上没有的,而实际工作中必须了解的资产评估业务知识,还有助于进一步学习其他资产评估专业理论与方法,缩短资产评估专业在校学生从事资产评估实践的距离,为培养高级应用型人才奠定坚实的基础。根据实践资料数据和所学资产评估理论知识,完成整体资产评估工作,需要学生编制资产评估成果文件:①明确资产评估业务的基本事项,编制相应评估业务基本事项记录的工作底稿;②编写出相应的业务约定书;③编写资产评估工作计划;④收集资产评估资料,编制管理类工作底稿和操作类工作底稿;⑤确定所使用的资产评估基本方法,进行评定估算,编制相应的操作类工作底稿;⑥编制资产评估报告;⑦对所编制的工作底稿进行分类归档。

本书在总结企业整体价值评估的主要业务基础上,坚持“厚德为先、博学为本、尚能为重、创新为魂”的育人思想,体现“知识结构合理,专业基础扎实,具有创新精神和较强实践能力的高素质应用型专门人才”的资产评估专人才培养目标,最大特色是借鉴“做中学(CDIO)”原理开发,所选择案例数据具有仿真性、典型性、先进性、实用性和前瞻性,且每一个实训项目都设计导航系统,同时,也可以采用手工和电算两种手段达到“立体实战演练”效果,这有助于资产评估专业学生快速掌握和融会贯通,同时也适用会计、审计、财务管理专业本科生在学习资产评估学课程时同时使用,加深对资产评估理论与方法的掌握,达到“无师自通”的目的。

本书由广西财经学院唐振达教授、袁桂萍副教授、李保婵讲师任主编,广西财经学院胡晓明、何劲军副教授、苏艺讲师和覃创建讲师任副主编,南京财经大学胡晓明教授参与大部分章节修订并提出宝贵意见,最后由广西财经学院池沼梅副教授、李家瑗教授修改审定。本书在编写过程中,得到了中国资产评估协会、广西财经学院、广西资产评估协会、广西资产评估研究中心等相关领导的大力支持,特别是得到了广西财经学院教务处廖玉教授、实验教学中心潘云标副教授、中通诚资产评估有限公司广西分公司谭志鹏总经理等的大力帮助与指导,在此表示衷心的感谢!

在本书的编写过程中,虽然我们做了不少努力,但由于作者本身局限,其缺点和错漏在所难免,我们诚挚地希望读者对本书的不足之处多提宝贵意见,以便我们及时修订完善。

本书是广西教育科学“十一五”规划2010年度立项课题(课题号:2010C151)“CDIO在高校经管类专业教学中的应用研究”的研究成果之一。

作 者

2010年11月于邕

目 录

第1章 概 述	1
1.1 对资产评估模拟实训重要性认识	1
1.2 资产评估模拟实训要求	1
1.3 资产评估模拟实训成果文件	2
1.4 资产评估模拟实训课程考核办法	2
1.5 资产评估模拟实训课程成绩评定	2
1.6 资产评估模拟实训教学计划	3
第2章 模拟企业评估程序	5
2.1 明确资产评估的基本事项	5
2.2 签订资产评估业务约定书	5
2.3 编制资产评估工作计划	6
2.4 进行资产现场勘查	6
2.5 收集资产评估资料	6
2.6 进行评定估算	6
2.7 编制与提交资产评估报告	9
2.8 资产评估工作底稿整理与归档	9
第3章 模拟企业数据与信息	10
3.1 模拟企业基本情况	10
3.2 模拟企业评估目的	11
3.3 模拟企业评估依据	11
3.4 模拟企业章程、组织架构、主要设备及流程	13
3.5 模拟企业验资报告	18
3.6 模拟企业审计报告	19

第4章 资产评估准备阶段	47
4.1 实训一 明确资产评估基本事项实训	47
4.2 实训二 签订资产评估业务约定书实训	47
4.3 实训三 编写资产评估工作计划实训	48
第5章 资产评估实施阶段	50
5.1 实训四 收益法评估实训	50
5.2 实训五 货币性资产评估实训	58
5.3 实训六 债权性资产评估实训	64
5.4 实训七 实物类流动资产评估实训	72
5.5 实训八 房屋建筑物评估实训	78
5.6 实训九 机器设备评估实训	92
5.7 实训十 其他非流动资产评估实训	110
5.8 实训十一 土地使用权评估实训	118
5.9 实训十二 注册商标权评估实训	123
5.10 实训十三 流动负债评估实训	125
5.11 实训十四 非流动负债评估实训	147
第6章 资产评估报告阶段	154
6.1 实训十五 资产评估结果实训	154
6.2 实训十六 资产评估报告实训	154
第7章 资产评估工作底稿编制与归档	155
7.1 资产评估操作类底稿编制	155
7.2 资产评估管理类底稿编制	425
7.3 资产评估底稿整理与归档	453
附录 资产评估执业质量检查及评价标准	473

第1章

概述

资产评估实践性教学是资产评估专业教学的一个重要内容,也是培养资产评估创新性应用人才的重要手段。资产评估模拟实训课程是一门将资产评估理论与资产评估实务操作融于一体,以培养学生专业技能与技巧为宗旨的必修课程。它对今后从事资产评估专业的学生来说,通过评估项目模拟实战演练,既可以检验学生在理论教学中所学的资产评估基本理论与方法,又可以弥补资产评估理论教学中不足而实际工作中必须了解和掌握的资产评估操作技能与技巧,还有助于进一步学习资产评估法规、准则和制度规定,缩短资产评估专业学生从事资产评估实务的距离,解决理论与实务中瓶颈问题,对提升学生就业竞争力和就业质量,延伸就业链奠定坚实的基础。

1.1 对资产评估模拟实训重要性认识

随着我国市场经济逐步完善与深化,社会急需大批高级应用型资产评估人才,要求应用型高等学校的资产评估专业学生毕业后能缩短工作的“适应期”,尽早尽快独立地开展资产评估工作,满足行政事业单位、企业资产评估管理部门与社会中介组织的需要。这就可以看出高等学校在开设资产评估专业理论教学课程的同时,增设资产评估模拟实训课程教学显得尤为必要,其重要性主要表现在以下三个方面:

1. 学生通过模拟实训,可以巩固所学的资产评估理论知识,掌握资产评估实务操作的基本技能,学会应用资产评估理论解决各项资产评估的实务工作。
2. 学生通过模拟实训,可以加深对资产评估基本原理、基本技术、基本方法和具体操作的理解和认识,提高对资产评估专业的兴趣和适应性。
3. 学生通过实施资产评估“做中学”,可以在做资产评估模拟实训的同时学习资产评估理论知识,有利于培养具备高素质技能和条件过硬的资产评估人才,提升资产评估专业学生就业质量和就业率,延伸资产评估专业就业链。

1.2 资产评估模拟实训要求

1. 学生做好课前预习

课前预习包括熟悉资产评估学理论和实务及相关学科知识,了解和掌握资产评估法规与评估准则及其评估执业质量控制标准。

2. 熟悉资产评估业务流程

(1) 本教程以典型制造业实际发生的经济业务为模拟实训内容,通过对制造业整体价值评估业务的处理,掌握资产评估业务的操作方法。

(2) 本教程以制造业实际使用的证、账、表为模拟实训资料,使用制造业经审计的财务报告中所有资产和负债为资产评估对象,增强模拟实训的仿真性。

(3) 本教程以国家颁布实施的资产评估法规、准则、制度、规定为依据,进行资产评估事项的处理。

3. 明确资产评估综合模拟实训目的和要求
4. 做好资产评估档案的装订和保管工作
5. 提交资产评估模拟实训成果文件

1.3 资产评估模拟实训成果文件

学生通过了解实训数据资料,结合所学资产评估理论知识,完成企业资产评估工作,编制如下资产评估成果文件:

1. 参考《资产评估准则——工作底稿》要求,编制评估业务基本事项记录的工作底稿。
2. 参考《资产评估准则——业务约定书》要求,编写资产评估业务约定书。
3. 参考《资产评估准则——工作底稿》要求,编写资产评估工作计划。
4. 参考《资产评估准则——评估程序》要求,收集评估资料,编制资产评估工作底稿。
5. 根据实训项目要求,确定各实训项目所采取的资产评估方法,进行评定估算,编制相应的评估工作底稿。
6. 参考《资产评估准则——评估报告》,编制资产评估报告书。
7. 参考《资产评估准则——评估程序》要求,编写评估说明。
8. 参考资产评估档案管理规定,形成资产评估档案。

1.4 资产评估模拟实训课程考核办法

1. 指导教师负责指导实训过程,对严重违反实训纪律、造成严重事故的学生,指导教师有权中止该生的实训过程,实训成绩以“不及格”记载。
2. 学生没有严格按实训要求完成实训全过程的,实训成绩以“不及格”记载。
3. 实训结束后,学生应将所编制的工作底稿和评估报告交给指导教师。

指导教师建议对学生按以下四个方面的情况综合评定该课程的实践性教学成绩:(1)在实训期间的表现;(2)编制资产评估工作底稿完整性、准确性和建设性;(3)提交评估报告及时性、有效性;(4)编写单项实训评估说明创新性。

1.5 资产评估模拟实训课程成绩评定

资产评估模拟实训课程成绩评定建议采用五级记分制记载:优秀、良好、中等、及格和不及格。

1. 优秀
实训态度认真、纪律性强,能优异地完成任务,达到实训教程中规定的全部要求;能

对实训内容进行全面、系统的总结,很好地把所学专业理论和知识运用到解决实训项目的问题中,对实训项目某些方面问题有独到的见解;能独立完成工作底稿和评估报告,质量高。

2. 良好

实训态度端正、纪律性较强,能较好地完成实训任务,达到实训教程中规定的全部要求;能对实训内容进行较好的总结,也能较好地把所学专业理论和知识应用到实训项目中,对某些实际问题加以分析和解决;能按时完成工作底稿和评估报告,质量较好。

3. 中等

实训态度比较端正,纪律性较好,能基本完成实训任务,达到实训教程中规定的基本要求;能对实训内容进行总结,把所学专业理论和知识应用到实训中;能按时完成工作底稿和评估报告,质量一般。

4. 及格

实训工作态度比较端正,纪律性一般,能基本上按实训教程中规定的要求,完成实训任务;基本能对实训内容作总结,但不够完整、系统;基本能把所学专业理论和知识在一定程度上应用到实训中;能按时完成工作底稿和评估报告,但不够系统。

5. 不及格

实训工作态度不认真,纪律性差,未能按要求完成实训任务,实训过程中有弄虚作假行为;编制工作底稿和评估报告较差;未交工作底稿和评估报告或工作底稿和评估报告内容不完整,思路不清楚,说理不充分,分析问题观点不明,或出现常识性问题;未参加实训时间超过全部实训时间 1/3 以上者。

1.6 资产评估模拟实训教学计划

资产评估模拟实训课程教学计划表包括 16 个实训项目,总课时为 160,详见表 1—1。

表 1—1

资产评估模拟实训课程教学计划表

实训项目	实训名称	计划课时	备 注
一	明确资产评估基本事项实训	4	
二	签订资产评估业务约定书实训	4	
三	编制资产评估工作计划实训	4	
四	收益法评估实训	20	含评估说明
五	货币性评估实训	4	含评估说明
六	债权性评估实训	4	含评估说明
七	实务类评估实训	10	含评估说明
八	房屋建筑物评估实训	16	含评估说明
九	机器设备评估实训	16	含评估说明
十	其他非流动资产评估实训	10	含评估说明

续表

实训项目	实训名称	计划课时	备注
十一	土地使用权评估实训	10	含评估说明
十二	注册商标权评估实训	8	含评估说明
十三	流动负债评估实训	10	含评估说明
十四	非流动负债评估实训	10	含评估说明
十五	资产评估结果实训	10	
十六	资产评估报告实训	20	
合 计		160	

资产评估实训案例

一、案例背景

某企业拟转让其持有的某项无形资产

（一）

序号	资产名称	评估方法	评估结果
1	专利权	成本法	1000000
2	商标权	成本法	500000
3	著作权	成本法	200000
4	商业秘密	成本法	100000
5	客户关系	成本法	50000
6	技术秘密	成本法	100000
7	专有技术	成本法	100000
8	软件著作权	成本法	100000
9	域名权	成本法	100000
10	其他无形资产	成本法	100000

第2章

模拟企业评估程序

企业在进行兼并、购买、出售、重组、合资等过程中都涉及企业价值确定问题。因此，如何公允地确定企业整体价值，无论是对企业买方或卖方来说都很重要。当然，企业的价值不是简单的负债加所有者权益的代数和，也不是对企业某项或某几项资产的局部的和静态的价值评估，而是对整个企业资产静态和动态的价值评估。因此，在进行资产评估之前，评估人员就必须了解和掌握资产评估程序和要求，而资产评估程序是指资产评估人员在执行资产评估业务时所履行的系统性工作步骤。资产评估人员在执行资产评估业务时，应当遵守法律、法规和资产评估准则的相关规定，履行适当的评估程序，应当记录评估程序履行情况，形成评估工作底稿。由于受到客观条件限制，无法或者不能完全履行评估程序，可以根据能否采取必要措施弥补程序缺失和是否对评估结论产生重大影响，决定继续执行评估业务或者终止评估业务。

2.1 明确资产评估的基本事项

1. 明确资产评估委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者；
2. 明确资产评估目的；
3. 明确资产评估对象和评估范围；
4. 明确资产评估价值类型；
5. 明确资产评估基准日；
6. 明确资产评估报告使用限制；
7. 明确资产评估报告提交时间及方式；
8. 明确资产评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确资产评估委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

2.2 签订资产评估业务约定书

1. 资产评估人员应当根据资产评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接评估业务。
2. 资产评估机构在决定承接资产评估业务后，应当与委托方签订业务约定书。明确资产评估目的、评估对象，评估基准日发生变化或者评估范围发生重大变化，资产评估机构应当与委托方签订资产评估补充协议或者重新签订资产业务约定书。

2.3 编制资产评估工作计划

1. 资产评估人员应当编制资产评估工作计划。资产评估工作计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等资产评估业务实施全过程。
2. 资产评估工作计划通常包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。
3. 资产评估可以根据资产评估业务具体情况确定资产评估工作计划的繁简程度。
4. 资产评估编制的资产评估工作计划,应当根据资产评估业务实施过程中的情况变化进行必要调整。
5. 资产评估人员应当将编制的资产评估工作计划报资产评估机构相关负责人审核、批准。

2.4 进行资产现场勘查

资产评估人员要对被评估企业现状实施现场勘查活动,形成资产评估现场勘查工作底稿。

2.5 收集资产评估资料

2.5.1 收集被评估企业与评估相关信息资料

1. 被评估企业的类型、相关权益状况及相关国家法律政策信息(特别是被评估企业是否是外资企业)。
2. 被评估企业的背景资料(行业及所处地位、发展阶段等)。
3. 被评估企业的管理经营状况(研发、生产、销售、管理团队等)。
4. 被评估企业的历史财务数据及未来能预测的相关信息(了解目标企业的资产和负债的质量,特别关注现金流问题)。

2.5.2 分析企业相关信息资料

1. 被评估企业生产经营宏观和微观上是否会有突变(国际环境、行业发展、管理团队等方面)。
2. 被评估企业未来发展前景(市场环境是否有利于其发展、被评估企业是否有足够信心努力发展——主要看管理团队、是否有政策性扶持)。
3. 被评估企业存在的风险评估分析(主要从政策、行业、市场、经营方面)。

2.5.3 预测企业净现金流量

2.5.4 编制相应的资产评估工作底稿

2.6 进行评定估算

目前我国企业资产评估方法主要包括收益法、成本法和市场法三类。对企业资产评

估,按国际惯例以及中国资产评估的法规,收益法是一种通用的评估方法。根据《国有资产评估管理办法》规定,涉及企业国有资产整体价值评估,在资产评估过程中必须运用两种评估方法对企业资产价值进行评估,然后,综合分析确定其评估结果。由于市场法在资产评估实务操作中难以找到参考企业或比较企业,因此,对资产评估,市场法采用比较少。为此,本实训教程只介绍收益法和成本法两种评估方法工作程序。

2.6.1 收益法

收益法是资产评估人员通过将被评估企业预期收益资本化或折现至某特定日期以确定评估对象价值的一种方法。其评估思路是:将企业的未来现金流量分为两段,从现在至未来若干年为前段,若干年后至无穷远为后段;前段和后段的划分是以现金流量由增长期转入稳定期为界,对于前段企业的现金流量呈不断地增长的趋势,需对其进行逐年折现计算;在后段,企业现金流量已经进入了稳定的发展态势,企业针对具体情况假定按某一规律变化,并根据现金流量变化规律对企业持续经营期的现金流量进行折现;将前后两段企业现金流量折现值加总,即可得到企业的评估价值。收益法的主要方法包括贴现现金流量法(DCF)、内部收益率法(IRR)、CAPM模型和EVA估价法等。下面重点介绍本教程所采取的贴现现金流量法(DCF)评估方法。

1. 评估模型

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R}{r(1+r)^n} \quad (\text{公式2—1})$$

式中: P 为企业资产评估值; R_i 为企业未来第 i 年息前扣税净现金流量; R 为第 n 年后永续等额息前扣税现金流量, $R = \text{净利润} + \text{折旧和摊销} - \text{追加资本性支出} - \text{营运资金增加额}$ 。

首先,预测企业未来的息前扣税净现金流量;再次,假定企业从第 $n+1$ 年开始,仍能持续经营一段较长时期,在这个时期中企业的收益保持与第 $n+1$ 年等额的息前扣税净现金流。分别将两部分的收益进行折现处理,然后加总测算出企业整体资产的值。

本教程评估工作时所采用的折现率是采用 CAPM 模型确定的。

$$R = R_f + \beta \times R_m + R_g \quad (\text{公式2—2})$$

式中: R_f = 无风险报酬率; R_m = 市场风险溢价; β = 市场风险系数; R_g = 个别风险溢价。

2. 评估工作程序

(1) 适用性判断

资产评估人员从企业总体情况、评估目的和企业前3年财务报表分析等方面对评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

根据对被评估企业历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后,资产评估人员对评估项目所涉及的被评估企业资产是否能够采用收益法评估,主要从以下三方面考究:

第一,被评估资产是经营性资产,产权明确并保持完好,企业具备持续经营条件;

第二,被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产,表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入,相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出,其他经济利益的流入流出也能够以货币计量,因此,企业资产的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量;

第三,被评估资产承担的风险能够用货币衡量,企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险,这些风险都能够用货币衡量。

(2) 评估目的判断

本教程模拟实训项目评估,委托方要求评估人员在评估时,对被评估企业的市场公允价值予以客观、真实地反映,不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总,而是要综合体现企业各单项资产的价值以及企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值,即把企业作为一个有机整体,以整体的获利能力来评估企业整体资产价值。

(3) 企业会计报表判断

资产评估人员根据被评估企业提供的会计报表,企业前几年的营业收入、净利润等均需为正值,平稳增长且波动幅度不大,表明企业的经营活动比较稳定,企业整体资产的获利能力从前3年的实际运行来看是可以合理预期的。

3. 企业概况及背景分析

(1) 企业概况,包括三个方面:①历史沿革;②组织结构;③经营状况。

(2) 行业背景分析,包括两个方面:①国家宏观经济与政策环境:第一,宏观经济状况分析;第二,产业政策分析。②行业市场环境分析:第一,被评估企业所在行业现状;第二,被评估企业行业发展趋势(包括产品、技术、企业、市场发展趋势);第三,被评估企业行业内企业情况。

4. 企业经营状况分析

(1) 被评估企业目前经营状况(企业整个经营环境、市场环境、对市场的反应能力、整个企业产品生产销售的费用等);

(2) 被评估企业未来一段时间内的发展能力(企业行业的景气度、整个管理团队对待企业的发展前景的态度、相关政府的政策是否会惠及到企业等);

(3) 被评估企业的经营风险有多大(相关政府的政策性风险、自身行业的风险、市场风险、经营风险等)。

5. 企业盈利预测分析

根据被评估企业目前的经营状况和未来的发展前景分析,合理地确定其收益预期,最终考虑预期后的收益情况及相关现值计算。

(1) 被评估企业营业利润预测,包括:①营业收入预测;②营业成本预测;③营业税金及附加预测;④销售费用预测;⑤管理费用预测;⑥财务费用预测;⑦公允价值变动损益预测;⑧投资收益预测。

(2) 被评估企业净利润预测,包括:①营业外收支预测;②所得税预测。

(3) 被评估企业净现金流量预测,包括:①被评估企业的折旧、摊销预测;②被评估企业的追加投资预测。

(4) 为合理地反映被评估企业的财务状况和盈利能力,资产评估人员需对评估过程和评估结论有影响的相关事项进行必要的分析调整:①调整不具有代表性的收入和支出(非正常性或偶然的收入和支出);②调整非经营性资产、负债和溢余资产及其相关收入和支出;③认为需调整的其他事项。

6. 确定评估参数,测算评估值

(1) 分析确定预测期净现金流量;

(2) 分析确定预测期折现率;

(3) 测定收益期限;

(4) 测算评估值。

2.6.2 成本法

成本法又叫资产基础法或成本加和法,它是将被评估企业视为企业各个生产要素的集合体,在对各项资产清查核实的基础上,逐一对各项可确认资产进行评估,并确认企业是否存在商誉或经济性损耗,将各单项可确认资产评估值加总后再加上企业的商誉或减去经济性损耗,就可以得到企业价值的评估值。成本法理论基础在于任何一个理性人对某项资产的支付价格将不会高于重置或者购买相同用途替代品的价格。主要方法为重置成本(成本加和)法。具体评估工作程序如下:

1. 流动资产的评估

(1) 货币类流动资产评估;

(2) 债权性流动资产评估;

(3) 实物类流动资产评估。

2. 非流动资产评估

(1) 固定资产的评估,包括:①建筑物类固定资产评估;②设备类固定资产评估。

(2) 无形资产评估,包括:①土地使用权评估;②注册商标权评估。

(3) 其他非流动资产评估,包括:①可供出售金融资产评估;②持有到期金融资产评估;③长期待摊费用评估。

3. 流动负债的评估

(1) 短期借款评估;

(2) 应付账款、预收账款、其他应付款评估;

(3) 应交税费评估;

(4) 应付职工薪酬评估;

(5) 其他流动负债评估。

4. 非流动负债评估

5. 评估结论

2.7 编制与提交资产评估报告

资产评估人员完成上述评估程序后,由其所在评估机构出具评估报告并按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

2.8 资产评估工作底稿整理与归档

资产评估人员在实施所有资产评估程序、完成评估工作、提交评估报告后,应当按照《中华人民共和国档案法》和资产评估法律、法规、评估准则的要求对资产评估过程中形成的工作底稿进行整理,与资产评估报告一起及时归档。

第 3 章

模拟企业数据与信息

广西糖纸有限责任公司是一家以制糖为主的企业，位于广西北海市经济开发区东北路 100 号，于 2001 年经广西区国资委以（2001 字 000248 号）文批准由广西糖业股份公司、广西合浦县新力糖厂共同出资组建，并经广西区工商管理总局批准（注册号：451100200004455）成立的有限责任公司，注册资本为人民币 10 000 万元，占地 331 489.89 平方米，现有员工 534 人，其中：专业技术人员 130 人，下设 7 个车间和 11 个部门。企业主要以机制糖、食用酒精、文化纸等生产与销售为主。

广西糖纸有限责任公司经过多年的滚动发展，并依靠科技创新对甘蔗资源进行全面的综合开发，利用甘蔗渣生产的文化用纸等综合利用产品已占全厂工业总产值的 30% 以上。主要产品年生产能力为：机制糖 2.55 万吨、文化纸 3 万吨、酒精 2 万吨。到 2008 年末企业资产规模为 1.48 亿元，2008 年实现工业总产值 1.68 亿元。该企业先后荣获“广西资源综合利用先进企业”、“广西环保先进企业”、“广西用户满意企业”、“广西企业管理优秀奖”、“农业产业化广西重点龙头企业”、“广西食品企业百强企业”、“广西食品卫生等级 A 级单位”等荣誉称号。该企业通过了 ISO9001 国际质量管理体系认证，并建立了食品安全管理体系，取得 ISO2200 食品安全管理体系认证证书。

广西糖业集团股份公司为一家上市企业，拟整体收购广西糖纸有限责任公司全部股权，遂聘请广西公正资产评估有限责任公司对广西糖纸有限责任公司所拥有的资产价值进行评估，评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。

3.1 模拟企业基本情况

3.1.1 企业简介

名称：广西糖纸有限责任公司

企业法人营业执照注册号：（企）451100200004455

住所：广西北海市东北路 100 号

企业法定代表人：邓忠

注册资本：人民币 1 亿元

企业类型：有限责任公司（内资法人独资企业）

经营范围：主要以机制糖、食用酒精、文化纸等生产销售为主，兼营运输服务

3.1.2 产权所有者

根据广西糖纸有限责任公司提供的公司章程、验资报告及工商登记显示，于评估基准日 2008 年 12 月 31 日广西糖纸有限责任公司注册资本为人民币 10 000 万元，股东为广西糖业股份公司和广西合浦县新力糖厂。其中：广西糖业股份公司出资 6 000 万元，广西合