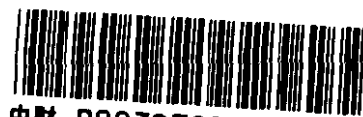


资产评估案例解析

主 编 蒋金怀 郭长宝
副主编 乐永鸿 季竞正

- 案例背景
- 评估过程及结果
- 案例解析
- 案例评价
- 纠纷案例剖析

经济科学出版社



中财 80072780

资产评估案例解析

027/30

主 编 蒋金怀 郭长宝
副主编 乐永鸿 季竞正

中央财经大学图书馆藏书章

登录号

448411

分类号

F123.17/27

经济科学出版社

责任编辑：金 梅
责任校对：段健瑛
封面设计：张卫红
版式设计：代小卫
技术编辑：舒天安

资产评估案例解析

蒋金怀 郭长宝 主 编
乐永鸿 季竞正 副主编

*

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销
北京市平谷县胶印厂印刷

*

850×1168毫米 32开 10.5印张 270000字
1997年4月第一版 1997年4月第一次印刷
印数：0001—6000册

ISBN 7-5058-1125-8/F·820 定价：15.00元

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估案例解析/蒋金怀, 郭长宝主编. —北京: 经济科学出版社, 1997. 2

ISBN 7-5058-1125-8

I. 资… I. ①薄… ②郭… II. 资产评估-经济纠纷-案例-分析 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 01829 号

序

潘岳

1997年1月

经济体制改革的巨浪，推动着我国经济从计划经济向社会主义市场经济转变，从粗放增长向集约增长转变，资产流动与产权重组日益频繁。资产评估作为一个社会中介行业，以独立、客观、科学的原则为准绳，公正执业，在维护产权交易各方的合法权益、防止国有资产流失、促进企业资产优化配置、为社会主义市场经济建设提供配套服务等方面取得了显著成绩，并发挥着越来越重要的作用。

同时，我国资产评估行业还未发育成熟，资产评估行业管理有待加强，资产评估理论有待完善，评估研究有待深化，评估操作有待规范，资产评估机构及人员的素质和水平有待进一步提高，几年来的评估实践经验有待归纳和升华，教训也有待总结和汲取。

江苏省国有资产管理研究中心组织有丰富评估经验的专家编写了《资产评估案例解析》一书。该书具有这样一些特点：第一，案例新，选择近年的

案例作为解析的对象；第二，门类全，基本涵盖了目前我国资产评估业务所涉及到的主要资产类型和经济行为类型；第三，内容完整，由案例背景介绍，到评估过程及结果，再至案例解析和评价；第四，重在分析，该书系统全面地对案例进行分析，特别是对纠纷案例中出现的不规范之处进行细致地剖析，并就同一评估目的，选择不同的评估方法进行评估，从而达到对比分析的目的，也警示了评估工作中的一些盲区、误区；第五，适用面广，该书立足实践经验的总结归纳，具有一定的理论水平和可操作性，对于评估管理和操作人员、资产经营者、产权交易中介机构从业人员、高等院校相关专业师生和有关研究人员具有一定的学习参考价值。

《中华人民共和国国民经济和社会发展“九五”计划和2010年远景目标纲要》指出：“在今后15年中，我们必须逐步形成一个法制体系健全、监管体制完善、队伍机制合理、执业行为规范和操作技术科学的资产评估行业体系，使其成为真正履行独立、客观、公正原则和职能的、适应社会主义市场经济体制发展客观要求的中介服务行业。”这是我国资产评估发展的总目标和总任务，也是我们广大资产评估工作者的努力方向。我相信，经过我们大家的共同努力，一定能把我国的资产评估事业做得更好。

目 录

第一章 机器设备评估案例解析

- 第一节 案例背景 (1)
- 第二节 评估过程及结果 (3)
- 第三节 案例解析 (6)
- 第四节 案例评价 (10)

第二章 房地产评估案例解析 (一)

- 第一节 案例背景 (22)
- 第二节 评估过程及结果 (24)
- 第三节 案例解析 (33)
- 第四节 案例评价 (42)

第三章 房地产评估案例解析 (二)

- 第一节 案例背景 (48)
- 第二节 评估过程及结果 (50)
- 第三节 案例解析 (57)
- 第四节 案例评价 (61)

第四章 无形资产评估案例解析

- 第一节 案例背景 (69)
- 第二节 评估过程及结果 (70)
- 第三节 案例解析 (88)
- 第四节 案例评价 (99)

第五章 流动资产、融资租赁资产评估案例解析

- 第一节 案例背景 (108)
- 第二节 评估过程及结果 (109)
- 第三节 案例解析 (117)
- 第四节 案例评价 (124)

第六章 资源性资产评估案例解析

第一节	案例背景	(130)
第二节	评估过程及结果	(132)
第三节	案例解析	(139)
第四节	案例评价	(144)
第七章	中外合资合作资产评估案例解析	
第一节	案例背景	(148)
第二节	评估过程及结果	(150)
第三节	案例解析	(154)
第四节	案例评价	(166)
第八章	股份制改组资产评估案例解析 (一)	
第一节	案例背景	(173)
第二节	评估过程及结果	(176)
第三节	案例解析	(186)
第四节	案例评价	(195)
第九章	股份制改组资产评估案例解析 (二)	
第一节	案例背景	(201)
第二节	评估过程及结果	(205)
第三节	案例解析	(208)
第四节	案例评价	(217)
第十章	企业兼并资产评估案例解析	
第一节	案例背景	(222)
第二节	评估过程及结果	(223)
第三节	案例解析	(225)
第四节	案例评价	(232)
第十一章	破产清算资产评估案例解析	
第一节	案例背景	(236)
第二节	评估过程及结果	(237)
第三节	案例解析	(243)
第四节	案例评价	(253)
附件	(256)
后记	(324)

第一章 机器设备评估案例解析

第一节 案例背景

一、资产占有者概况

Q 港务局是交通部直属企业,其所属 A、B 码头是由国家计委批准建设的国家重点工程,新建 6 个泊位,新增吞吐能力 350 万吨。A、B 码头于 1989 年建成并通过国家级验收。

1995 年 2 月 8 日, Q 港务局(合资公司甲方)以 A、B 码头的部分岸线使用权折价出资,占合资公司注册资本 51%;香港 Y 公司(合资公司乙方)以美元现汇方式出资,占合资公司注册资本 49%;合资成立“中外合资 QY 集装箱港务有限公司”(以下简称 QY 公司)。合资合同条款同时规定:Q 港务局可将出资岸线的 18 台集装箱专用设备转让给 QY 公司。QY 公司于 1995 年 8 月 10 日领取了企业法人营业执照,正式营业。

二、评估目的与评估范围

根据合资有关条款的规定,本着平等自愿的原则, Q 港务局与 QY 公司就集装箱专用设备的转让问题进行了协商: Q 港务局出资岸线内的 18 台集装箱专用设备由 QY 公司一次性购入,交割时间为 QY 公司注册登记日。

为转让作价目的, Q 港务局特委托 T 评估事务所对拟转让的 18 台集装箱专用设备进行评估。

三、纠纷的由来

经评估 18 台集装箱专用设备评估总值为人民币 4000 万元。对此结果，香港 Y 公司提出异议。香港 Y 公司认为：1994 年 10 月在对组建合资公司的可行性研究报告中，已暂估 18 台集装箱专用设备的价值为人民币 1900 万元，并且这一结果已经国家有关主管部门批准，应视同为已履行了国有资产评估管理办法规定的必要程序而确定的设备价值。

香港 Y 公司提出同意 Q 港务局在可行性研究报告中明示的价格，由 QY 公司以美元现汇资金，按合同约定向 Q 港务局购买 18 台集装箱专用设备。香港 Y 公司认为：QY 公司没有义务按照 Q 港务局事后确定的条件和价格购买。现 QY 公司投资人之一的 Q 港务局（甲方），在 QY 公司成立后单方委托评估所得价值，较可行性报告的数值高出很多，并要求合资 QY 公司购买，超过合资 QY 公司的承受能力。香港 Y 公司认为自己作为 QY 公司的投资乙方，以美元现汇方式出资，并占 QY 公司注册资本的 49%，QY 公司的投资甲方以高估的设备出让给 QY 公司，实际上是将甲方 Q 港务局的负担转嫁给乙方香港 Y 公司。乙方认为甲方作为投资人之一的这种做法不但不符合中国政府关于国有资产管理办法规定的程序和原则，同时也违反了合同义务和法律要求的公平原则。

香港 Y 公司提出对 18 台集装箱设备重新评估，并提请国家国有资产管理局进行仲裁。

第二节 评估过程及结果

一、评估基准日

根据委托方的要求，确定 1995 年 6 月 30 日为评估基准日。

二、设备状况

Q 港务局的集装箱装卸桥，集装箱龙门起重机分别为 1991 年和 1992 年从日本引进的退役二手设备，该两台设备于 70 年代制造，使用年限较长。目前使用频率较低，开工不足，负荷不满。经专家鉴定，机构防腐完好，减速箱机油清澈，齿面无磨损，钢丝绳状况符合安全要求，各机构运转参数满足原设计要求，电气绝缘满足要求；各接线盒帘封严，内部端子连接紧而无锈，各电器触点无磨损；电机整流子光滑，电机运转平稳。只是吊具的限位开关接触不良，易影响起升信号，但更换全套吊具的限位开关费用不足千元。另外 1 号桥吊在 1993 年被上海一艘煤船将行走部分撞损，由于得到上海港机厂的及时修复，各方面状况恢复良好。

为解决 B 码头集装箱堆场装卸设备与前沿装卸能力不配套的问题，Q 港务局于 1993 年再次从日本引进 39 吨/23 米的二手轮船式龙门吊 4 台。但因货源不足，该 4 台设备到港以来，未经正式启用，除正常自然锈蚀外，无任何其他损伤。

集装箱提运车、叉车的运行情况较好，利用率、故障率均较低，并有部分已封存。集装箱拖挂车为近二三年购进，行驶公里数较少，技术状况很好。

三、评估依据

1. 委托方提供的评估范围清单；
2. 进口合同、设备发票；
3. 技术档案资料；

4. 有关的价格资料；
5. 现场勘察及座谈记录；
6. 有关政策法规。

四、评估程序

1. 全面听取委托方的情况介绍；
2. 对设备型号、有效地点进行清点、核实、拍照取证；
3. 细致查对每台设备的制造厂家、购置时间、运行时间（里程）、帐面原值、净值、法定使用年限等历史情况和数据；
4. 调整每台设备的技术性能、机械作业量、完好率、利用率、故障率，检查其使用保养状况，检验、测定有形磨损程度；
5. 实地与操作人员和管理人员进行座谈，充分了解设备的当前状况，综合考虑后，确定成新率；
6. 调查与该 18 台设备相同或类似规格型号产品，在评估基准日前后的市场价格；
7. 调查国家对进口设备的有关政策及项目背景；
8. 整理、分析全部所得资料，选定评估方法和计算公式，求评估值；
9. 进行分类汇总，写评估报告。

五、评定估算

选用重置成本法进行评估。

1. 重置全价的确定。

(1) 了解集装箱装卸桥和集装箱龙门起重机原进口渠道，日本某物产株式会社驻京办事处，各大港口已购进的相同或类似型号、相近生产年代及技术状况的二手装卸设备的价格资料，综合考虑关税、增值税、运输费、安装调试费等因素确定其重置全价。

$$\text{重置全价} = \text{到岸价} + \text{关税} + \text{增值税}$$

到岸价是以 Q 港为目的港的 CIF 价，包括运输费、安装费和

调试费。关税税率取 20%，增值税税率取 17%。

(2) 集装箱提运车、拖挂车和叉车的重置全价，是通过中国对外贸易运输公司 Q 市分公司、Q 市国际经济技术贸易公司和市场调查，了解有关设备价格而获得。

2. 成新率的确定。

根据对设备的考查和现场记录，通过对设备技术状况的分析，并经专家鉴定，确定该设备的尚可使用年限（行驶公里）。并根据已使用年限（行驶公里），计算成新率。

$$\text{成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

或

$$\text{成新率} = \frac{\text{尚可行驶公里}}{\text{已行驶公里} + \text{尚可行驶公里}} \times 100\%$$

对经过大修理的设备，再乘以 0.8 系数予以调整。对二手设备，设购入时的成新率为 100%。

3. 功能性贬值。

(1) 两台 25 吨大叉车均为 1982 年以后从日本引进的全新设备，通过对照对比同吨位新设备的各项技术、经济参数（发动机型号、功率、叉距、提升高度），综合确定功能性贬值率，功能性贬值率定为 15%。

(2) 对进口二手设备，因其现行售价中已包含功能性贬值因素，故不重复考虑。

(3) 其他设备购进时间短，技术较为先进，因此不考虑功能性贬值问题。

六、评估结果

被评估的 18 台集装箱装卸设备的评估结果为：帐面净值 930 万元，评估值 4000 万元，增值率 330%。

第三节 案例解析

一、案例质疑要点

QY 公司的投资乙方香港 Y 公司认为评估结果不能接受，其异议主要集中在以下几方面：

1. Q 港务局单方面聘请资产评估机构，对 18 台集装箱专用设备进行评估作价是不妥当的。

2. Q 港务局所聘请的评估机构，与 Q 港务局属同一系统，这是违反国有资产管理办法的。

3. 1994 年 10 月经国家主管部门批准的可行性研究报告对设备的暂估值 1900 万元即为评估值。

4. 在所评估 18 台集装箱装卸设备中，占设备总价值 3/4 的 2 台集装箱装卸桥存在各种机械和电路故障，将可能影响合资 QY 公司的正常经营。

二、案例质疑要点解析

1. 聘请评估机构的合法性。

Q 港务局根据国务院 1991 年 11 月 16 日颁发的《国有资产评估管理办法》第三条之规定，国有资产占有单位在资产转让时必须进行资产评估，因此特聘请评估机构，对拟转让的 18 台集装箱装卸专用设备进行评估是合法的。

合资前 18 台集装箱专用设备产权属 Q 港务局是清楚的。

Q 港务局与香港 Y 公司组建中外合资 QY 公司，Q 港务局是 QY 公司的投资甲方，Q 港务局投入 QY 公司的资产，在合资合同中已作明文规定：Q 港务局是以 A、B 码头的部分岸线使用权作价出资，这一合同条款已对投资资产范围界定清楚。因此合资后，Q 港务局出资岸线上的 18 台集装箱专用设备的所有权仍属 Q 港务局也是清楚的。尽管 Q 港务局是 QY 公司的股东，但这时 Q 港务

局主要是以资产所有者的身份，出让自己的资产。而且 Q 港务局与 QY 公司的出让协议约定，交割时间为 QY 公司的工商注册登记日，那么 Q 港务局与 QY 公司的设备转让行为即为企业法人间的经济业务行为。Q 港务局在 QY 公司工商注册登记日之前，委托评估机构对拟转让设备进行评估，评估报告的使用权人为 Q 港务局，符合我国现行法规，不存在侵权问题。

香港 Y 公司同时提出：Q 港务局聘请同一系统的资产评估机构，违反了《国有资产评估管理办法实施细则》第十九条之规定。

《国有资产评估管理办法实施细则》第十九条的内容为：“取得资产评估资格证书的资产评估机构，承担评估业务不受地区和行业限制，既可以承接本地和本行业的资产评估业务，也可以承担外地、境外和其他行业的资产评估业务。资产评估机构与被评估单位有直接经济利益关系的，不得委托该评估机构进行评估。”T 评估事务所与 Q 港务局隶属同一系统，但无直接经济利益关系，按该法规条文规定，T 评估事务所可承担本行业的资产评估业务。显然香港 Y 公司是对该法规条文的误解，Q 港务局聘请 T 评估事务所是合法的。

2. 资产评估的合法性。

香港 Y 公司将成立合资公司的可行性报告中，对 18 台集装箱专用设备暂估值 1900 万元，认定为已经完成了《国有资产评估管理办法》规定的必要程序，没有必要再进行资产评估。显然香港 Y 公司的这种观点是对可行性研究和资产评估不同内涵与管理程序的混淆。

可行性研究是合资行为的前期工作，它研究的是建立合资企业的必要性和可能性；而资产评估则是合资行为的中后期工作的一个重要环节，它是建立在合资行为可行的基础上，进一步确定合资各方投入资产的现行公允价格。《国有资产评估管理办法》第三条规定建立中外合资合作企业，必须进行资产评估。18 台集装箱专用设备不是 Q 港务局投入合资企业的资产，而是通过转让方

式，由 QY 公司向 Q 港务局购买的。显然在组建 QY 公司时，未对 18 台集装箱专用设备进行评估。《国有资产评估管理办法》第三条同时规定，国有资产转让必须进行资产评估，其评估值需经国有资产管理部门确认，方可作为转让底价。因此可行性报告中的出资岸线的意向估价不能包括对 18 台专用设备的资产评估。即便是资产评估值，也有一个时效性问题，超过有效时间必须重新评估。

3. 对有关设备的异议。

香港 Y 公司认为占设备总价值 3/4 的 2 台集装箱装卸桥，存在各种机械和电路故障，将影响合资 QY 公司的正常经营效益。

对 18 台设备的评估，T 评估事务所聘请了有关专家，进行了专业测试和鉴定，并出具了书面鉴定意见，指出了存在的问题和修复的可能性。而香港 Y 公司提出设备有故障，但未请有关专家进行鉴定，也未见书面鉴定报告，故这一质疑缺乏令人信服的证据。

由于机器设备种类繁多，对机器设备技术状态的评估和鉴定是一项技术要求很高的工作。因此必须聘请有关专家进行科学的技术分析与鉴定，并出具书面鉴定意见，才具有说服力。

三、设备增值情况分析

按重要性原则，这里重点分析 2 台集装箱装卸桥（代号装 89、装 50）大幅度增值的原因。装 89、装 50 帐面原值及评估值见表 1-1。

代号装 89、装 50 财务帐面及评估值对比表

表 1-1

单位：元

	帐面原值	帐面净值	评估价值	增值比
装 89	15 246 680.37	457 400.72	11 050 586	24 倍
装 50	14 126 353.69	423 790.60	12 326 769	29 倍

以装 89 为例，该设备是 1991 年 6 月购入，1991 年 6 月至 1995 年 6 月仅 4 年，4 年中提取折旧额为 14 789 279.65 元，占原值的 97%，而净值仅为原值的 3%，导致评估增值 24 倍。此项财务帐面价值有明显的疑点，此时评估人员应对帐务进行核实，并与委托方协商作出必要的调整与说明。这种快速折旧不符合我国现行的财务制度。

本案例在未作任何调整与说明的情况下，得出的评估结果增值过大，自然会引起别人的疑议。

本案例中折旧速度过快导致评估增值比例过高，这种情况的出现说明，评估人员在收集消化资料、丰富评估经验、评估业务水平等方面需待提高。

18 台设备的评估增值比例与实际情况是背离的。进口设备的涨价大多数是由于技术进步、新型号、新产品的原因，对于二手设备来说在国外一般是急于脱手，空出场地以便尽早安装其所需要的新设备，这是二手设备愈来愈便宜的基本因素。如果采取审慎的态度来评估案例中的设备，情况就不一样了。仍以装 89、装 50 为例：

以日本年通货膨胀率为 2% 计，则 4 年累计的通货膨胀系数为 $(1.02)^4 = 1.082$ 倍，即增值 1.082 倍。

如果以外汇汇率变动来计算，外汇以美元计，计算情况参见表 1-2。

表 1-2 外汇汇率变动评估表

	美元：人民币 购入时汇率	美元：人民币 1995 年平均汇率	基准日汇率 购入时汇率
装 89 购入时间 1991 年 6 月	1：5	1：8.6	$\frac{8.6}{5} = 1.72$ 倍
装 50 购入时间 1992 年 3 月	1：6	1：8.6	$\frac{8.6}{6} = 1.43$ 倍

由表 1-2 可知汇率变动的涨价因素也仅为 1.43 倍~1.72 倍。