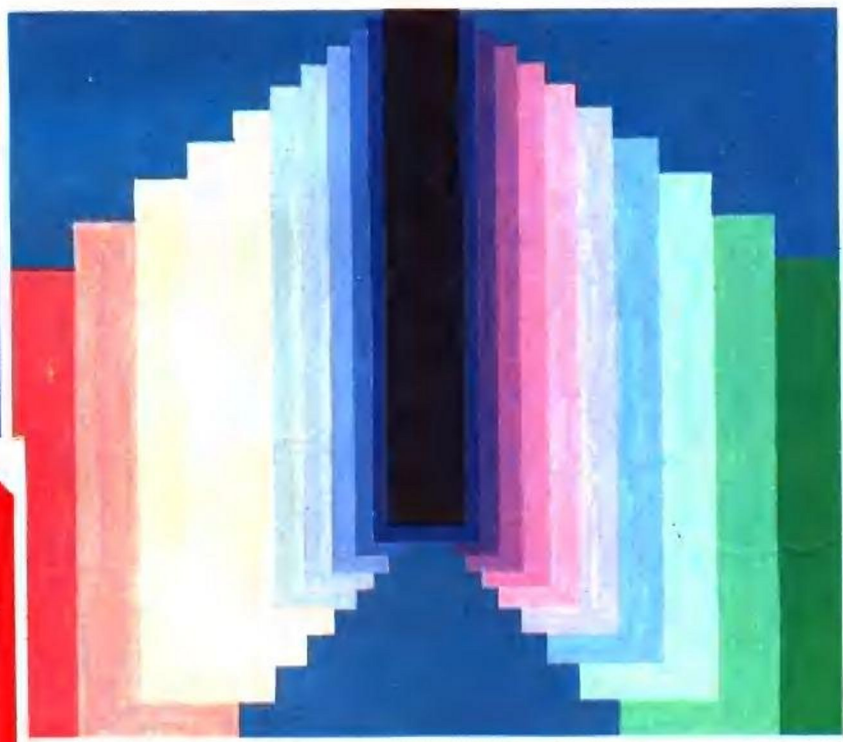


资产评估案例与评析

● 主 编 王凤岭

● 副主编 周立和 荣 杰



ICHAN PINGGU ANLI YU PINGXI

经济科学出版社

资产评估案例与评析

主 编 王凤岭
副主编 周立和 荣 杰

经济科学出版社

(京)新登字 152 号

94010401

本书是作者多年从事资产评估工作的经验总结，也是作者多年从事资产评估工作的经验总结。本书共分五章，第一章为总论，第二章为资产评估的理论与方法，第三章为资产评估的实务，第四章为资产评估的案例分析，第五章为资产评估的法律责任。本书可作为高等院校资产评估专业及相关专业的教材，也可供从事资产评估工作的专业人员参考。

责任编辑：侯慧玲

封面设计：卜建晨

资产评估案例与评析

主 编 王凤岭

副主编 周立和 荣 杰

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

兆成印刷厂印刷

787×1092 毫米 32 开 10.5 印张 插页 1 233000 字

1994 年 4 月第一版 1994 年 4 月第一次印刷

印数：00001-6000 册

ISBN 7-5058-0679-3/F.536 定价：9.20 元

编写人员：

顾问：

于忠智

邸鸿亭

李家培

罗毅

戴伯勋

撰稿：(以姓氏笔划为序)

王道玉、王居福、田喜龙、许家发、许国文、

申立营、白致忠、衣丽娜、孙绪银、刘守泉、

刘万生、李宏、李强、李春发、杨爱学、

张庆起、张庆祥、余杰、姜楠、姜红梅、

贺煜光、赵素琴、屈庆先、原铭、高青、

郭学文、黄玉国、崔荣禄、徐健、葛文新、

雷布霖、鲍兆霞、潘英波

前 言

党的十一届三中全会以来,中国走上了改革开放之路,社会主义的商品经济迅猛发展,特别是小平同志南巡讲话之后,社会主义市场经济理论的确立,全国的改革开放又进入了一个新的历史阶段,各地区、各部门的经济发展都出现了前所未有的好势头。在新的历史条件下,股份制、中外合资、兼并、拍卖、产权转让等经济活动愈加频繁,特别是土地转让、房地产开发等经济活动的出现,都越来越需要资产评估工作的公证作用。没有资产评估工作不行,有了层次不高也不行,可以说,资产评估工作任务的艰巨性、复杂性都比以前加大了。

新的形势迫切要求提高整个评估工作队伍的素质和水平,使评估工作在理论研究与实际操作方面都要上新台阶、新档次。本书所编辑案例与评析的编写工作正是在这种情况下进行的。

《资产评估案例与评析》收录了1990~1991年两年间辽宁省部分评估机构的评估案例,内容既包括股份制评估、中外合资评估,也包括兼并、拍卖、资产转让、法律纠纷等项评估。它的编写目的主要有以下两点:一、全面反映评估工作的发展情况。我国的资产评估工作是一个新事物,在发展初期难免有不完善的地方,在编录此书时,我们毫不隐讳这一点,做到实事求是,如实摘录,目的就是反映这几年评估工作的发展轨迹,今后我们还要根据评估工作的发展,陆续发展和完善此

书,不断充实新的案例,把小平同志南巡讲话后评估的发展情况反映出来;二是推动评估工作向程序化、规范化发展。通过此书的推出,我们希望能给广大读者提供值得借鉴的东西,提高评估理论工作者和实际工作者的水平,使评估工作能够得以向程序化、规范化发展。

《资产评估案例与评析》共分七部分:第一部分为中外合资企业的资产评估;第二部分为股份制企业投资入股的资产评估;第三部分为企业间联营的资产评估;第四部分为资产转让的评估;第五部分为企业兼并的评估;第六部分为法律纠纷案的评估;第七部分为其他案例,有清产核资和抵押贷款的资产评估。在编写体例上,本书分评估案例与评析两部分,第一部分是评估过程的如实反映,第二部分则着重分析评估案例的特点与不足。因此内容完整与实用性强是本书的两大特点。另外本书还可为评估工作者提供理论研讨课题。

本书适用于评估理论工作者与实际操作者,经济管理干部、教师等参阅,同时它对于有着产权变动活动的企业来说也具有一定的参考价值。

由于本书涉及案例较多,案例来源又较复杂,所以在编写过程中难免出现纰漏,在此请广大读者批评指正。

本书所搜集的案例是由辽宁省评估机构提供的真实的评估案例,在编写中,为了不引起误会,我们将各个被评估单位的名字都做了改动,并且对其中涉及到的具体数据都进行了技术处理,在此请广大读者注意。

编 者

1993. 2. 27

目 录

第一部分 中外合资企业的资产评估

- 案例 1 津中汽车制造厂与国外一家汽车公司
合资经营的资产评估 33
- 案例 2 华西轮胎厂向某国公司投入设备的资产评估 31
- 案例 3 华彩照明总公司与外商合资经营的评估 44
- 案例 4 金龙继电器厂与外方合资的资产评估 60
- 案例 5 兴海厂拟与某外商合资的资产评估 70
- 案例 6 新市轿车制造厂中外合资的资产评估 79
- 案例 7 华南厂与外企合资的资产评估 95
- 案例 8 对中外合资企业外方投入资产的评估 108

第二部分 股份制企业投资人股的资产评估

- 案例 1 中外合资企业股份制改组的资产评估 117
- 案例 2 新华钢铁集团总公司参股联合的资产评估 134
- 案例 3 对华龙股份有限公司 1988 年底国有资产
存量价值进行调整的评估 148

第三部分 企业间联营的资产评估

- 案例 1 晨明厂与新兴公司联营的资产评估 155
- 案例 2 金利房产总公司与其所属青年建筑公司

“两制联营”的资产评估 170

第四部分 资产转让的评估

案例 1 江南厂不动产有偿转让的评估 183
案例 2 华财公司未完工程转让的资产评估 202

第五部分 企业兼并的资产评估

案例 1 华山模具公司被兼并资产的评估 213
案例 2 江山冶金设备厂被兼并的资产评估 220
案例 3 新华供暖开发经营公司被兼并的资产评估 228
案例 4 兴达汽水厂兼并驼山罐头厂的资产评估 234

第六部分 法律纠纷案的评估

案例 1 鸿丰饮料公司以资抵债的资产评估 245
案例 2 虹桥厂以资抵债的资产评估 253
案例 3 管县化肥厂天然气管道的评估 263
案例 4 华特玻璃制品厂承包经营成果的评估 268
案例 5 熙山煤矿劳动服务公司租用某军分区招待所后形成的财产及租金的评估 283

第七部分 其他类型的评估

案例 1 对光明厂清产核资的资产评估 301
案例 2 宝安机床电器厂抵押贷款的资产评估 317

第一部分

中外合资企业的资产评估

卷之二

附錄一 附錄二 附錄三 附錄四 附錄五 附錄六 附錄七 附錄八 附錄九 附錄十

案例 1

津中汽车制造厂与国外一家汽车公司 合资经营的资产评估

一、评估背景

津中汽车制造厂是××市汽车公司所属的两大主体厂之一,该厂主要生产小型货车,年生产能力1万辆,职工人数近万人,并拥有数亿元的资产。该厂自1989年以来,由于受市场疲软及产品老化等因素的影响,经济效益逐年下降。虽然该厂在“七五”计划期间,在改变产品型号,引进关键性生产设备等方面做了大量工作,但产品更新换代速度仍然落后于世界先进水平,并且产品总体质量水平并没有明显提高。为扭转该企业效益滑坡、加速该厂产品更新换代的速度,使其跟上世界汽车行业发展的先进水平,××市汽车公司经市政府批准,决定由津中汽车制造厂与国外一大型汽车公司合资组建股份有限公司。为此,需对津中汽车制造厂投入合资企业的全部资产进行评估。

二、立项委托及评定估算

(一) 立项、委托

1. 批准立项

××市国有资产管理局收到津中汽车制造厂申请资产评估的报告后,即下发了准予评估立项的批复。

附件 1-1-1

关于对津中汽车制造厂申请资产评估立项的批复

津中汽车制造厂:

你单位《关于对中外合资企业中方投入资产进行评估的立项申请》已收悉,经研究准予立项,并要求你们如实填报资产评估申报表,委托具有国有资产评估资格的资产评估机构进行评估。待资产评估工作结束后,将资产评估结果报送我局,以确认出资底价。

此 致

××市国有资产管理局(公章)

1991年12月2日

2. 委托评估

津中汽车制造厂接到市资产局的立项批复后,向市国有资产评估所发出《资产评估委托书》,委托市国有资产评估所对所投入资产进行评估。

附件 1-1-2

资产评估委托书

市国有资产评估所:

我单位拟与×国××汽车公司组建中外合资企业,以全部资产作为出资额,根据有关规定,需对我方投入资产进行价值评估。该项评估市国有资产管理局已批准立项,我厂拟委托贵单位对我方投入资产进行价值评估,具体事宜请另行商议。

此 致

津中汽车制造厂(公章)

1991年12月3日

3. 签定资产评估协议书

××市国有资产评估所接到津中汽车制造厂的资产评估委托书后,即派人与该厂接触,了解评估目的、范围、对象等情况。经研究认为可以接受委托,逐与企业签定《资产评估合同书》。

附件 1-1-3

资产评估合同书

项目名称:企业全部资产评估

委托单位:津中汽车制造厂 (公章)

(甲 方)

评估单位:××市国有资产评估所 (公章)

(乙 方)

合同签订日期:1991年12月4日

合同有效期限:1991年12月4日至1992年6月4日

一、序言:(目的、用途)

为进行拟议中的资产产权变动,对委托单位的全部资产采用国家规定的技术方法进行评估和咨询。

二、履行合同的期限、地点和方式:

1. 于1991年12月5日至1991年12月20日为履行合同的日期。

2. 乙方在计划进度内向甲方所在地进行调查、搜集数据、分析判断,并据以评估资产价值。

三、委托方的协作事项:

无条件地如实提供乙方采用技术方法评估资产所需的各种资料和数据。

四、情报和资料的保密：

乙方有责任替甲方提供的数据、资料以及替甲方计算的各种数据严守秘密。

五、成果验收和评估方法：

乙方采用国家统一规定的有关资产评估的技术方法进行评估，由国有资产管理部门验收确认。

六、成交金额、付款方式和付款时间：

成交金额：伍仟元。

根据省财政厅物价局(1988)×财会字第 470 号文规定收费标准。

七、违约责任：

甲方如提供数据失实导致资产评估失实时，由甲方承担后果责任；乙方如运用评估技术方法不当，出现计算上的失误导致资产评估失实时，由乙方承担后果责任。

八、实施咨询方案后发生的损失责任：

按违约责任条款的规定，如系甲方违约造成损失由甲方自负，并照付乙方应得的技术咨询费；如系乙方违约造成损失，由国有资产管理部门按国有资产管理条例进行处分。

九、争议的解决办法：

按《国有资产管理条例》规定的办法执行。

(二)评估准备

1. 成立资产评估小组。市国有资产评估所，根据本次评估的特点、任务，组成了由 3 名高级会计师(均为中国注册会计师)、4 名工程技术人员参加的评估小组。4 名工程技术人员

中,高级土建工程师 1 人,土建工程师 1 人,高级机械设备工程师 1 人,工程师 1 人。

2. 制定资产评估工作计划。评估小组根据评估目的、对象、范围、时间等要求,制定了资产评估工作计划。

附件 1-1-4

资产评估工作计划安排(1991 年 12 月 6 日)

(一) 计划安排项目

立项通知日期及文号 1991 年 12 月 2 日资评立字
[1991]44 号

委托评估单位名称 津中汽车制造厂

委托评估目的 组建中外合资经营企业

委托评估范围 整体资产

评估方法 重置成本法

评估基准日期 1991 年 11 月 30 日

工作计划进度 1991 年 12 月 5 日~20 日

参加评估人员 ××× 等共 7 人

(二) 计划执行情况

评估完成日期 1991 年 12 月 20 日

评估报告提出日期 1991 年 12 月 28 日

存档编号

评估机构负责人: ××× 填表人: ×××

(三) 清查、核实

此次资产评估的清查工作,在市资产局指导下,以企业自查为主,评估小组抽验清查结果。由于本次合资经营行为举动

较大,是与国外一家在国际上知名度较高的汽车公司合资,在当时的背景下,合资是否成功,不仅有经济意义,在政治上也有很大影响。因此,市国有资产管理部門对此次评估工作十分重视,亲自到企业指导清查工作,该企业厂长也先后二次召开中层干部动员会布置清查工作,并以行政手段进行监督。评估小组进厂抽查核实资产清查结果,主要做了以下工作。

1. 核对总帐与会计报表,证实帐表一致。

2. 抽查固定资产、产成品、应收销货款、应付购货款、其他应收款及其他应付款等六个帐目,证实帐帐相符。

3. 核对原材料总帐与明细帐,证实帐帐相符。由于该厂原材料采用计划价格核算,因此,评估小组在核对原材料总帐与明细帐相符的基础上,进一步抽查了四类原材料仓库保管帐的计划成本余额与二级帐余额,证实二者相符。

4. 审核待摊费用总帐与明细帐。该厂“待摊费用”帐户的基期余额为 3,295 万元,其中含制造汽车用模具应摊未摊费用 3,178 万元。按现行成本核算规程规定,模具在领用时其价值即应摊入成本,但从资产评估角度分析,鉴于下列实际情况,模具价值不宜作为待摊费用确定其评估价值。

(1) 模具价值高。据了解该厂在用模具价值比待摊费用高出 1 倍左右,模具若不列为实物评估,势必会增加企业的待摊费用,因评估资产而增加待摊费用是不妥当的。

(2) 模具种类繁多。由于各种模具使用频率不一,因此有必要按模具的实际成新率评定其价值。

(3) 由于模具单位价值不一,其中大部分已达到固定资产标准,因此,将全部在用模具列作待摊费用也是不妥的。

(4) 有些模具为企业自制,完工后未做会计处理,因而没有包括在待摊费用余额内。

根据上述实际情况,评估小组决定,一方面调减待摊费用中的模具费用,一方面将全部模具清点造册,按其现行价格分别列作固定资产和流动资产。

5. 审核专项工程支出明细帐。该厂“专项工程支出”科目基期帐面余额为 52,724,624 元,由于存在以下实际情况,在评估之前应做如下调整:

(1)1989 年该厂因有盈利,为了减少专用借款的债务,在工程尚未进行时就提前用利润归还了 520 万元的专用借款,从而在当年虚减了专项工程支出。

(2)1990 年该厂有 8,786,700 元的专项工程支出竣工投入使用,但因无力还贷而未做增加固定资产的帐务处理。

6. 审核结算资金帐户。该厂产品统一由上级公司销售,经分析不可能发生较大数额的呆帐损失。但由于在债权帐户的明细中含有贷方余额 215,870 元,债务帐户中含有借方余额 175,640 元,考虑到资产评估的结果应当分清资产和负债的数额,为此,评估时对这些问题进行了调整。

上述核对、调整均记入评估工作底稿。

(四) 评定估算

首先,确定计价标准和评估方法。

此次评估为企业整体评估,根据这一特点,评估小组决定采用现行价格作为计价标准,在确定评估方法时,评估小组首先排除了收益现值法,因为该企业 1990 年度亏损,在预测未来收益时,不可能用过去年度的亏损额推测未来收益。此次评估也不宜采用现行市价法,因为我国目前市场机制发育不健全,在进行调整时,某些调整因素不易确定。根据以上分析,评估小组确定此次评估方法为重置成本法。