

# 尚融讲堂

## 第一百一十二课 资产评估经典案例分析

### 案例 1：国产机器设备评估案例

B 厂因资产重组，拟将锻压车间的一台设备转让，现委托某评估机构对该设备的价值进行评估，评估基准日为 2002 年 8 月 31 日。评估人员根据掌握的资料，经调查分析后，决定采用成本法评估。

设备名称：双盘摩擦压力机

规格型号：J53—300

制造厂家：A 机械厂

启用日期：1997 年 8 月

账面原值：180,000 元

账面净值：100,000 元

**案例分析过程：**

一、概况

1、用途及特点

该设备是普通多用途锻压设备，用于 B 厂（被评估设备所属厂家）锻压车间手术器械成型模锻、挤压、精压、切边、弯曲、校正等作业。

该设备结构紧凑、动力大、刚性强、精度高、万能性强、采用液压操纵装置，可进行单次打击和连续自动打击。

## 2、结构及主要技术参数

(1) 结构主要包括：机架、滑块、飞轮与主轴（其上安装两个大摩擦轮）四个部分；液压操纵、刹紧、退料及缓冲四个装置；还有电器设备（主机电和油泵电机）。

### (2) 主要技术参数

公称压力：3,000KN

打击能量：2,000KJ

最大行程：400mm

最小封闭高度：不得小于 300mm

液压系统工作油压：2~3 Mpa

## 二、估算重置价值

### 1、估算购置价格

经向原制造厂家——A 机械厂询价得知，相同规格型号的 J53—300 型双盘摩擦压力机报价（2002 年 8 月 31 日，即评估基准日）为人民币 188,000 元。

## 2、估算重置价值

(1) 购置价格 = 188,000 元

(2) 运杂费 = 购置价格 × 运杂费率  
= 188,000 × 5% = 9,400 元

(3) 基础费 = 购置价格 × 基础费率  
= 188,000 × 5% = 9,400 元

(4) 安装调试费：根据生产厂家承诺该项费用免收；

(5) 资金成本：因该机可在不到一个月时间内完成安装调试工作，故资金成本不计；

重置价值 = 购置价格 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 资金成本  
= 188,000 + 9,400 + 9,400 + 0 + 0  
= 206,800 元

## 三、确定综合成新率

1、确定经七项调整因素修正使用年限法的成新率

(1) 根据《全国资产评估价格信息》1999 年第一期刊出的《机器设备参考寿命年限专栏》，取锻压设备规定使用（经济）年限为 17 年；

(2) 确定已使用（实际）年限为 5 年（启用日期 1997 年 8 月—评估基准日 2002 年 8 月）；

(3) 确定七项调整因素综合修正系数  $a=0.99$

①制造质量  $a_1=1.10$ （A 机械厂制造，质量优良）；

②利用程度  $a_2=1.00$ （2 班/日作业，利用程度正常）；

③维护保养  $a_3=1.00$ （正常）；

④修理改造  $a_4=1.00$ （无修理改造）；

⑤故障情况  $a_5=1.00$ （无故障）；

⑥运行状态  $a_6=1.00$ （正常）；

⑦工作环境  $a_7=0.90$ （高温、灰尘、振动）；

(4) 确定已使用（经济）年限  $5.05$  ( $5 \div 0.99$ ) 年；

(5) 确定尚可使用（经济）年限为  $11.95$  ( $17 - 5.05$ ) 年；

(6) 确定经七项调整因素修正使用年限法的实际成新率

实际成新率 = 尚可使用（经济）年限 / 规定使用（经济）年限  $\times 100\%$

$$= 11.95 / 17 \times 100\%$$

$$= 70\% \text{（取整）}$$

2、确定现场勘查综合技术鉴定成新率

经现场观测技术鉴定，其成新率为  $75\%$ （过程略）

3、确定综合成新率

综合成新率 = 七项调整因素系数修正使用年限法成新率  $\times 40\%$  + 现场勘查技术鉴定成新率  $\times 60\%$

$$= 70\% \times 40\% + 75\% \times 60\%$$

$$= 73\%$$

四、确定评估价值

评估价值 = 重置价值  $\times$  综合成新率

=206800×73%

=150964 元

#### 四、 说明：

1、该案例在估算购置价格时采用了市场询价法。对于市场上有销售定价的设备，可以采用询价法估算其购置价格。在具体询价时应注意以下原则：①必须是评估基准日的价格；②必须采用具有权威性的、贸易量大的贸易单位的价格；③尽可能向原设备制造厂家询价。结合实际情况，该案例就是向原设备制造厂家—A 机械厂询价的，所以被估设备的购置价格合理性较高。

2、被估设备属于国产机器设备，其重置价值通常由购置价格、运杂费、基础费、安装调试费和资金成本五项构成。

其中，运杂费是从生产厂家到安装使用地点所发生的装卸、运输、采购、保管、保险及其他有关的费用。它的计算方法有两种：一是根据设备的生产地点、使用地点以及重量、体积、运输方式，根据铁路、公路、船运、航空等部

门的运输计费标准计算；二是按设备价格的一定比例作为设备的运杂费率，以此来计算设备的运杂费。该案例采用的是后一种方法。对于运杂费率的确定，国家有专门的机械行业运杂费率表。具体的运杂费率由评估师结合费率表和距离（从生产厂家到安装使用地点）、设备的尺寸、重量及相关因素确定。设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物。设备的基础费是指建造设备基础所发生的人工费、材料费、机械费及全部取费。可以按照设备价格的一定比例作为设备的基础费率，以此来计算设备的基础费。通常，设备的基础费率按设备所在行业颁布的概算指标中规定的标准取值，该案例即是如此。安装调试费是指设备在安装的过程中所发生的所有人工费、材料费、机械费及全部取费。它可以按设备购置价格的一定比例计算得出，这个比例通常可以按所在行业概算指标中规定的设备安装费率来确定。在该案例中，根据厂商的承诺，安装被估

设备免收安装调试费，即该项费用由设备生产厂家承担，使用者需负担的安装调试费为0。

3、成新率是表示设备新旧程度的比率。估测机器设备的成新率通常有三种方法：使用年限法、观测分析法和修复费用法。其中，技术鉴定法是观测分析法中较为科学的具体方法，主要是根据机器设备的内在技术状态来确定成新率，这比用看外观和访问用户得出的资料来确定成新率更加可靠和准确。该案例是先用使用年限法和技术鉴定法分别得出被评估设备的成新率，再加权平均得出综合成新率。尽管这种加权平均方法的使用、具体权重的确定可能缺乏牢靠的科学依据，但这种方法的使用却可以降低成新率出现大的偏差的概率。此外，在使用年限法确定成新率过程中，结合被评估机器设备的特点和具体情况，对实际使用年限做出相应的调整是必要的。

---



## 案例 2：进口机器设备评估案例

某公司欲以公司拥有的进口机器设备等资产对外联营投资，故委托某评估机构对该进口设备的价值进行评估，评估基准日为 2000 年 11 月 30 日。

设备名称：图像设计系统

规格型号：STORK

设备产地：A 国××厂家

启用日期：1998 年 7 月

账面价值：11,000,000.00 元

账面净值：9,000,000.00 元

### 案例分析过程：

评估人员根据掌握的资料，经调查分析后，决定采用成本法评估。

#### 一、计算公式

$$\text{CIF 价} = \text{FOB 价} + \text{国外运输费} + \text{国外运输保险费}$$

重置现价=CIF 价+银行财务费+外贸手续费+海关监管手续费+商检费+国内运杂费+国内安装调试费

重置全价=重置现价+资金成本

评估价值=重置全价×综合成新率

## 二、重置全价的估算

(1)FOB 价为 EUR(欧元)560,000.00 元。该价格系向 A 国××厂家询得，按评估基准日汇率计算，折合 USD(美元)571,000.00 元，评估基准日美元与人民币汇率中间价为 8.2789；

(2) 国外运输费率取 5.5%；

(3) 国外运输保险费率取 0.4%；

(4) CIF 价=FOB 价+国外运输费+国外运输保险费

=571,000.00 × (1+5.5%) × (1+0.4%) × 8.2789

=604,814.62 元

(5) 关税及增值税：被评估设备根据《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录》及《中华人民共和国上海海关公告——外商投资项目不予免税

的进口商品目录》规定，除设备控制系统中的微型计算机不予免关税外，其余机器设备均予免税，由于微型计算机所占金额很少，故计算中未计关税与增值税项目；

(6) 银行财务费率取 0.4%；

(7) 外贸手续费率取 1.5%；

(8) 海关监管手续费率取 0.3%；

(9) 商检费率取 0.3%；

(10) 国内运杂费率取 3%；

(11) 设备基础费：该设备不需专门建设设备基础，故略计此费用；

(12) 国内安装调试费率取 3%；

(13) 资金成本：评估基准日一年期贷款利率 5.85%，半年期贷款利率 5.58%。从合同签订至设备安装调试完毕 12 个月。付款方式为：首期支付 CIF 价的 30%（计息期 12 个月），设备进关开始安装调试支付 60%（计息期 6 个月），安装调试费均匀投入（计息期 3 个月），余款 10%于调试运行后支付（计息期为零）。

进口设备重置现价=FOB 价+国外  
运输费+国外运输保险费+银行财务费  
+外贸手续费+海关监管手续费+商检  
费+国内运杂费+安装调试费

= [FOB 价 × (1+国外运输费率) ×  
(1+保险费率) × 基准日外汇汇率] ×  
(1+银行财务费率+外贸手续费率+  
海关监管手续费率+商检费率+国内运  
杂费率+安装调试费率)

= [571,000.00 × (1+5.5%) ×  
(1+0.4%) × 8.2789] ×  
(1+0.4%+1.5%+0.3%+0.3%+3%+3%)

=5,432,812.00 元 (取整)

资金成本=CIF 价 × 30% × 5.85% ×  
12/12+(CIF 价 × 60%+银行财务费+外贸  
手续费+海关监管手续费+商检费+国  
内运杂费) × 5.58% × 6/12+安装调试费  
× 5.58% × 3/12

=604,814.62 × 30% × 5.85% × 12/12  
+ [604,814.62 × 60% + 604,814.62 ×  
(1+0.4%+1.5%+0.3%+0.3%+3%)] × 5.58%

$$\times 6/12 + 604,814.62 \times 3\% \times 5.58\% \times 3/12$$

$$= 10,614.50 + 12,478.82 + 265.36$$

$$= 23,358.68 \text{ 元}$$

进口设备的重置全价 = 重置现价 + 资金成本

$$= 5,430,892.00 + 23,358.68$$

$$= 5,454,250.68 \text{ 元}$$

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

### 三、综合成新率的确定

#### (一) 确定实体性损耗率

(1) 该设备经济使用寿命为 16 年（属印刷设备类）；

(2) 已使用日历年限为 3 年（从 1997 年 11 月开始试车至 2000 年 11 月评估基准日）；

(3) 该机调整因素系数及综合值：

原始制造质量—1.10（进口设备）

设备时间利用率—1.05（1 班/日）

维护保养—1.0（正常）

修理改造—1.0（无）

故障情况—1.0（无）

运行状态—1.0（正常）

环境状况—1.05（良好）

七项调整因素系数综合值为  $1.10 \times 1.05 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.05 = 1.21$

（4）已使用年限经七项因素调整后为  $3 \div 1.21 = 2.5$  年

（5）实体性损耗率  $= 2.5 \div 16 \times 100\%$   
 $= 15.62\%$

## （二）确定功能性损耗率

功能性损耗率从新旧工艺及相应设备的生产率（印染速度）、耗损及原材料（未加工纸）价格三项因素比较，分别对每项因素估算其功能性损耗，估算均按下列步骤进行：

（1）将被评估设备的年生产率（或损耗、原材料价格）与功能相同但性能更好的新设备的年生产率（或损耗、原材料价格）进行比较；

(2) 计算二者的差异，分别确定净超额工资、净超额损耗及净超额原材料成本；

(3) 估测被评估设备的剩余寿命；

(4) 以适当的折现率将被评估设备在剩余寿命内每年的净超额费用折现，这些折现值之和即为被评估设备的功能性损耗（贬值），计算公式如下：

被评估资产功能性损耗 =  $\Sigma$ （被评估资产年净超额成本  $\times$  折现系数）

被评估设备功能性损耗具体测算如下：

1、根据委托方提供的资料

已知：（1）被评估设备生产率（印染速度）为 30m/秒，新设备为 90m/秒；

（2）被评估设备损耗为 30%，新设备为 10%；

（3）被评估设备使用原材料加工纸的价格为 3000USD/T，新设备为 2000USD/T；

（4）月均印染产量（自经销、代加工、卖模纸）共计 51600m；

- (5) 印染模纸 1000m/T;
- (6) 设备剩余年限 13.5 年;
- (7) 所得税 33%;
- (8) 评估基准日美元与人民币的汇率中间价 8.2789;
- (9) 折现率取 7%。

## 2、功能性损耗测算

### 生产率（印染速度）因素影响值

#### (1) 旧设备月工资额:

① 经销 11,000m      单位工资 1.11 元/m  
月工资额 12,210 元;

② 代加工 17,800m      单位工资 0.28 元/m  
月工资额 4,984 元;

③ 卖花纸 22,800m      单位工资 0.31 元/m  
月工资额 7,068 元;

旧设备月工资  $\Sigma = 24,262$  元

(2) 新设备印染速度 90m/秒, 旧设备为 30m/秒, 新设备月工资成本为:

① 经销                       $1.11 \times 1/3 = 0.37$   
 $0.37 \times 11,000 = 4,070$  元

② 代加工                       $0.28 \times 1/3 = 0.093$   
 $0.093 \times 17,800 = 1,655$  元



③ 卖花纸  $0.31 \times 1/3 = 0.103$   
 $0.103 \times 22,800 = 2,348$  元

新设备月工资  $\Sigma = 8,073$  元

(3) 月差异额:  $24,262 - 8,073 = 16,189$  元

(4) 年工资成本超支额:  $16,189 \times 12 = 194,268$  元

(5) 减所得税 (33%) :  $194,268 \times 33\% = 64,108$  元

(6) 扣除所得税后年净超额工资:  
 $194,268 - 64,108 = 130,160$  元

(7) 资产剩余使用年限: 13.5 年

(8) 折现率取 7% : 13.5 年年金折  
现系数 8.5547

(9) 功能性损耗额:  $130,160 \times 8.5547 = 1,113,480$  元

3、按上述步骤测算, 得出:

(1) 因第一项因素 (生产率) 得出的功能性损耗为 1,113,480 元;

同理, 按新旧设备损耗率和使用纸的成本不同, 计算出第二、第三项因素的损耗;

(2) 因第二项因素（损耗）得出的功能性损耗为 1,113,685 元；

(3) 因第三项因素（原材料）得出的功能性损耗为 2,938,205 元；

(4) 上述三因素之和为 5,165,370 元。

功能性损耗率 = 功能性损耗 / 重置价格 × 100%

$$= 5,165,370 / 20,995,772 \times 100\%$$

$$= 24.60\%$$

(三) 确定综合成新率

(1) 经济性损耗率 = 0%

(2) 综合损耗率 = 实体性损耗率 + 功能性损耗率 + 经济性损耗率

$$= 15.62\% + 24.60\% + 0\% = 40\% \text{（取整）}$$

(3) 综合成新率 = 1 - 综合损耗率  
= 1 - 40% = 60%

四、评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

$$= 5,454,250.68 \times 60\%$$

$$= 3,272,550 \text{ 元（取整）}$$

五、分析说明：

1、该案例是进口机器设备评估的案例。在计算重置全价时，资金成本的计算值得关注。资金成本的计算关键要确定两个因素：一是资金量的大小和投入时间的长短，二是资金的单位使用成本。前者根据实际情况来确定，后者就要具体分析资金的平均投资收益率，通常用银行的存贷款利率来计算。本案例即根据资金投入时间的长短，分别选用了银行一年期贷款利率和半年期贷款利率来计算资金成本。

2、确定设备实体性损耗率常用的方法有：使用年限法、观察法和修复费用法。修复费用法的使用有一定的条件，其他两种方法的适用范围更大。本案例采用的是进行因素调整后的使用年限法，是使用年限法和观察法在一定层面上的结合。

3、功能性损耗是由技术进步引起的。通过将设备与功能相同、但性能更好的新设备进行比较，分析二者在运营上的差异并量化，即可得到被评

估设备的功能性损耗。在这个过程中，差异分析是很关键的一步。本案例中新旧设备的差异主要是人工成本的差异，在得到人工成本年超支额后，还应扣除所得税。因为人工成本超支将会增加被评估设备的运营成本，降低被评估设备的运营收益，从而减少应计的所得税。在评估中确定的差异应是设备之间的净差异，因此要扣除所得税的影响。

4、根据有关部门的规定，自 2005 年 2 月起取消海关监管手续费，因此在今后的进口机器设备评估中将不再涉及海关监管手续费。

---

### 案例 3：商业用地评估

被评估对象为一宗待开发商业用地，土地面积 5000 平方米，该宗地的使用权年限自评估基准日起为 40 年，当地

城市规划规定，待估宗地的容积率为 5，覆盖率为 60%。评估师根据城市规划的要求及房地产市场现状及发展趋势，认为待估宗地的最佳开发方案为建设一幢 25 000 平方米的大厦，其中 1-2 层为商场，每层建筑面积为 3000 平方米，3 层及 3 层以上为写字楼，每层建筑面积为 1900 平方米。资产占有方委托中介机构进行评估。

评估师根据相关资料，经分析、测算得到如下数据资料：

1. 将待估宗地开发成七通一平的建筑用地需要投资 500 万元，开发期为 1 年，投资在 1 年内均匀投入；

2. 大厦建设期为 2 年，平均每平方米建筑面积的建筑费用为 3000 元，所需资金分两年投入，第一年投入所需资金的 60%，第二年投入所需资金的 40%，各年投资均匀投入；

3. 专业费用为建筑费用的 10%；

4. 预计大厦建成后即可出租，其中 1-2 层每平方米建筑面积的年租金为

2000 元，出租率可达 100%，第 3 至第 5 层(即写字楼部分的 1 至 3 层)平均每天每平方米建筑面积租金为 2 元，第 6 层及以上各层平均每天每平方米建筑面积租金为 2.5 元，写字楼平均空置率约为 10%；

5. 管理费用为租金的 5%，税金为租金的 17.5%，保险费为建筑费及专业费用的 0.1%，维修费用为建筑费用的 1%，年贷款利率为 5%，复利计息；

6. 开发商要求的利润为建筑费用、专业费用、地价及土地开发费用之和的 25%；

7. 房地产综合资本化率为 8%；

8. 每年按 365 天计算；

9. 本项目不考虑所得税因素。

根据上述条件，试对该宗地的价值进行评估

### 案例分析过程：

1.1 — — 2 楼 面 积  $3000 \times 2 = 6000$  (平方米)

2.3 — — 5 层面积  $1900 \times 3 = 5700$  (平方米)

3. 6 层及 6 层以上面积  $25000 - 6000 - 5700 = 13300$  (平方米)

4. 年总收入(元)

$$\begin{aligned} & 6000 \times 2000 + 5700 \times 2 \times 365 \times \\ & (1 - 10\%) + 13300 \times 2.5 \times 365 \times (1 - 10\%) \\ & = 12000000 \quad \text{十} \\ & 3744900 + 10922625 \\ & = 26667525 \end{aligned}$$

5. 年总费用(元)

$$\begin{aligned} & 26667525 \times (5\% + 17.5\%) + 25000 \times \\ & 3000 \times 1.1 \times 0.1\% + 25000 \times 3000 \times \\ & 1\% = 6000193.13 + 82500 + 750000 = 6832693. \\ & 13 \end{aligned}$$

6. 年 利 润 总 额

$$26667525 - 6832693.13 = 19834831.87 \text{ (元)}$$

7. 大厦价值 =  $\frac{19834831.87}{8\%} \times$

$$\left[ 1 - \frac{1}{(1+8\%)^{37}} \right] = 233558686 \text{ (元)}$$

8. 建筑费用  $3000 \times 25000 = 75000000$  (元)

9. 专业费用  $75000000 \times 10\% = 7500000$  (元)

10. 开发商利润  
( $75000000 + 7500000 + 5000000 + \text{地价}$ )  
 $\times 25\%$

$= 87560000 \times 0.25 + 0.25 \times \text{地价}$

$= 21875000 + 0.25 \times \text{地价}$

11. 利息

$\text{地价} \times [(1+5\%)^3 - 1] + 5000000 \times [(1+5\%)^{2.5} - 1] + 75000000 \times 1.1$

$\times 60\% \times [(1+5\%)^{1.5} - 1] + 75000000 \times 1.1$

$\times 40\% \times [(1+5\%)^{0.5} - 1]$

$= 0.1576 \times \text{地价}$

$+ 648631.61 + 3758526.61 + 814937.53$

$= 0.1576 \times \text{地价} + 5222095.75$

12. 地价

地 价

$= 233558686 - 75000000 - 7500000 - 500000$

$0 - 21875000 - 0.25 \times$

$\text{地价} - 0.1576 \times \text{地价} - 5222095.75$



$$\text{地价} + 0.25 \times \text{地价} + 0.1576 \times \text{地价} = 118961590.3 (\text{元})$$

$$\text{地价} = \frac{118961590.3}{1+0.25+0.1576} = 84513775.43 (\text{元})$$

#### 案例 4：运用成本法对企业整体资产价值进行评估

上海 YY 会计师事务所（以下简称本所）接受 XX 公司的委托，根据国家有关资产估值的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产估值方法，对 XX 公司股东拟进行股权转让所涉及的全部资产和负债进行估值。

XX 公司主要从事明胶系列产品、高磷骨粮、油脂、磷酸氢钙、肉骨粉的生产及销售的企业。XX 公司同时也是世界银行投资的重点农业产业化项目，该项目原设计生产能力为 750 吨，2002 年世界银行追加投资进行改造，实际生产能

力达到 1800 吨。XX 公司是目前东北地区唯一的一家明胶生产企业，是产量超过千吨的全国三大明胶生产企业之一，生产能力占全国骨制明胶的 15%。XX 公司 2003 年被吉林省科技厅评定为吉林省高新技术企业，公司也被中国明胶协会确定为明胶产品新的国家标准制定单位之一。经国家轻工业三胶质量监督检测中心抽检，公司药用明胶的各项指标均到达国际标准，是全国明胶企业中首家获得药品生产许可证的企业，食用明胶获吉林省新产品鉴定证书，并获得中国长春国际农业、食品博览交易会名牌产品称号；磷酸氢钙获吉林省优质名牌产品证书。

企业近三年以来的资产、负债和销售收入情况如下：

金额单位：元

	2002 年 度	2003 年度	2004 年度
总 资产	90,051 ,708.99	99,9 57,805.5	93,5 07,647.4

		3	8
负 债	85,799 ,406.85	97,3 49,462.0 3	103, 240,132. 07
净 资产	4,252, 302.14	2,60 8,343.00	-9,7 32,484.5 9
主 营业务 收入	6,344, 432.71	14,9 47,469.2 6	17,8 14,889.8 9
净 利润	-5,808 ,449.90	-1,7 07,247.7 8	-8,9 69,533.7 5

公司执行《工业企业会计制度》。  
 公司主要税项： 企业所得税:33%； 增值  
 税：按增值额的 17%缴纳； 城建税：按应  
 纳增值税、营业税等的 7%缴纳。

鉴于 ZZ 公司拟参股 XX 公司。所以  
 本项估值的目的是确定 XX 公司的整体资  
 产价值，从而为上述股权变更提供价值  
 参考依据。

**案例分析过程：**

# YY 会计师事务所对 XX 公司进行企业价值评估

## 1. 估值范围和对象：

本次资产估值范围系截至 2004 年 12 月 31 日 XX 公司所拥有的全部资产、负债和所有者权益。

2. 估值基准日：本项目资产估值基准日为 2004 年 12 月 31 日。

## 3. 估值原则：

资产估值的原则是调节资产估值委托者、估值业务承担者以及资产业务有关权益各方在资产估值中相互关系、规范估值行为和业务的准则。根据国家国有资产管理及估值的有关法规，我们遵循的工作原则是：

独立性原则——在估值过程中不受资产业务当事人利益的影响，始终坚持独立的第三者立场。

客观性原则——各项估值参数的选择、预测、推理和逻辑判断以充分的事

实为依据，建立在资产、市场和科学技术发展的现实基础上。

科学性原则——在估值过程中根据被评资产的特点和估值目的，选择适用的价值类型和方法，使资产估值结果科学合理。

专业性原则——估值工作由注册资产评估师完成，各类资产由具有丰富经验的工程技术、房地产估价、财务会计等专业人员分别估值，以保证估值结果最大限度地接近公允市价。

估值适用的经济原则是贡献原则、替代原则、预期原则以及国家和行业规定的其他公认原则。在贡献原则的指导下，我们综合考虑每项资产在整体资产构成中的重要性，而不是孤立地确定该项资产的价值；替代原则是指当同时存在几种效能相同的资产时，有经验的买方总是会选择购买较低价的产品，因此估值结果将充分地考虑资产的可选择性和替代性；预期原则要求在进行资产估

值时必须合理预测资产未来的获利能力和获利能力的有效期限，因为资产的购买者所愿意支付的价格取决于该项资产的未来效用及获利能力。

本项估值所遵循的其他公认的原则主要是资产持续经营原则和产权利益主体变动原则。资产持续经营原则是指估值时假定被评资产将按目前的用途和方式继续使用。产权利益主体变动原则是假设被评资产的权属主体全部或部分地有所改变，从而导致资产的价值将依据新的权利主体为获得该等资产所需花费的货币量来计算。

#### 4. 估值方法：

本次估值目的为股权转让，估值的范围为全部资产和负债，根据我国国情和被评对象的具体情况，事务所认为以单项资产加总法对委估企业的整体资产价值进行估值是适宜的。其中对固定资产房屋建筑物、机器设备采用重置成本法。

单项资产加总法是指分别求出企业各项资产的估值值并累加求和，再扣减负债估值值得到企业整体资产估值值的一种方法。

(1) 流动资产的估值方法：

a) 货币资金的估值：通过盘点现金，核查银行对帐单及余额调节表，按核实后的帐面值估值。

b) 应收款项（应收帐款、预付帐款、其他应收款）的估值：借助于历史资料和估值中调查了解的情况，通过核对明细帐户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定估值值。对于各种预付款，则根据所能收回的

相应货物形成资产或权利的价值确定估值值。

c) 存货的估值：存货的估值原则上采用重置成本法。委估企业的存货主要为库存商品。依据资产占有方提供的存货清单，我们核实了有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，我们对委托估值的库存商品进行估值。根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为畅销产品和滞销积压产品。属于畅销产品，依据库存商品的销售价格、销售成本率、



销售费用率及相关的税费率确定估值  
值。

## (2) 固定资产的估值

a) 房屋建筑物的估值房屋建筑物的估值采用重置成本法。估值公式：估值价值=重置全价×成新率

其中：重置全价的确定是根据该公司提供工程预决算资料和参照同类工程现行单位造价，并根据跨度层高、装修用料等实际情况，在此基础上考虑前期费用，期间费用和资金成本，确定其重置全价；

成新率的确定主要通过现场勘察，根据房屋建筑物的工程质量，建筑物主体、围护、水电等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的估值标准”和有关房屋建筑物的使用年限的规定，采用年限法成新率权数，现

场勘察测定成新率权数，加权平均确定综合成新率。

综合成新率(N)=勘察成新率( $N_0$ )×60%+年限法成新率( $N_1$ )×40%

其中：A. 年限法成新率  $N_1$ =尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）

B. 勘察成新率，按结构、装修，配套设施三方面的使用功能确定其所占分值，并打分后进行权重。

对房屋建筑物的现场勘察项目主要为：结构部分中的基础，承重构件，非承重墙，屋面，楼地面；装修部分中的门窗，外墙、内墙、保温层；设备部分中的上下水管等，动力照明线路等，在综合测定成新率时，同时考虑房屋的用途，物理损耗，酸碱侵蚀程度和有关部门对房屋建筑物的使用年限的规定等因素。

b) 电子设备的估值采用重置成本法。估值值=重置全价×成新率

设备估值时首先根据资产占有方提供的电子设备清查估值明细表所列示的设备，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与估值对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国产设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

需方直接通过正常渠道进口的国外设备直接询价或按外汇购置价根据估值基准日的外币对人民币的汇率折合，并加计关税、增值税、外贸手续费、商检

费、监管费及银行手续费、运杂安调费等等，另还需考虑国际物价上涨幅度。

成新率反映估值对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。对于车辆则考虑公里数，并严格按照国家规定的报废标准进行估值。

### (3) 负债的估值：

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债估值值根据估值目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

### 5. 估值过程：

YY 资产评估事务所根据国有资产估值的有关原则和规定，对估值范围内的资产进行了产权鉴定和估值，具体步骤如下：

1) 2005 年 3 月接受 YY 的委托，对其全部资产和负债进行估值，双方签署了资产评估委托协议书。

2) 听取资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据估值目的和估值对象及范围，选定估值基准日，拟定估值方案。

3) 对企业填报的资产清查估值明细表进行分析、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对、整理。

4) 在企业有关人员陪同下，按整理后的资产清查估值明细表对实物性资产进行现场核对。存货按一定比例抽查。

5) 根据资产清查估值明细表的内容，对实物资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

6) 查阅委估资产的产权证明文件，查阅有关设备的购置发票。

7) 根据被评资产情况，开展逐项市场调研、询价工作。按规定的方法，对各类资产（包括负债）的现行价值进行评定估算。

8) 对各类资产的初步估值结果进行汇总分析,确认估值工作中没有发生重评和漏评的事项。然后根据汇总分析情况,对资产估值结果进行调整、修改和完善。

9) 在听取委托方对估值结果的反馈意见后,起草资产估值报告书。经公司有关审核人员三级复核后完成报告书。

## 6. 估值结论:

在实施了相关的资产估值程序和方法后,委托估值资产于 2004 年 12 月 31 日的估值结果见下表:

### 资 产 评 估 结 果 汇 总 表

估值基准日期: 2004 年 12 月 31 日

资产占有单位名称：XX 公司 金额单位：人民币元

	帐 面净 值	调 整后 帐面 净值	评 估值	增 减额	增 减率%
	A	B	C	D =C-B	E =D/B
流动资产	2 6,185,501.39	2 6,185,501.39	2 3,143,037.44	- 3,042,463.95	- 11.62
固定资产	6 1,961,642.09	6 1,961,642.09	5 6,357,483.59	- 5,604,158.50	- 9.04
无形资产	5 ,360,504.00	5 ,360,504.00	5 ,345,993.00	- 14,511.00	- 0.27
产	9 3,507	9 3,507	8 4,846	- 8,661	- 9.26



合计	7,647.48	,647.48	,514.03	,133.45		
动负	49,036.020.25	,036,020.25	9,036.020.25	0.00	0.00	0.00
期负	4,204.111.82	,204,111.82	4,204.111.82	0.00	0.00	0.00
债合	103,240.132.07	103,240.132.07	103,240.132.07	0.00	0.00	0.00
资产	9,732.484.59	-9,732,484.59	18,393,618.04	8,661.133.45	-	88.99

评估结果与调整后帐面值比较变动情况及原因

(1) 固定资产

固定资产减值-5,604,158.50 元的主要原因：（1）本次估值的固定资产中有约 4,500 万元系 2000 年公司成立时原明胶厂转入的固定资产，当时固定资产按评估价值入帐，并且公司财务入帐时固定资产原值中摊入了 400 万元世行贷款利息和承诺费，因此固定资产的帐面原值偏高。（2）公司由于实行工业企业会计制度，因此对暂时闲置的固定资产不计提折旧，造成公司的固定资产折旧普遍少提，帐面净值偏高。估值时，我们按房屋建筑物和设备的物理寿命和实际使用程度确定设备的成新率，实际成新率低于折旧率。

## （2）存货

存货产成品减值-2,385,525.23 元的主要原因：评估过程中我们根据所了解的产成品对不同销售对象所采用的不同的价格政策，分别确定各种产成品的可变现价值，进而确认存货的评估价值。由于 XX 公司开工不足，导致了产成品的

单位帐面成本偏高,故评估价值低于帐面价值。

### (3) 预付帐款和其他应收款

预付帐款和其他应收款减值主要原因:我们发现 XX 公司预付帐款和其他应收款中有长期挂帐的帐款,主要系 XX 公司已支付但未受到发票的款项,我们已根据了解到的实际情况,分别对该些款项予以评估,共计评减 656,938.72 元。

#### 7. 特别事项说明:

a) 对企业存在的可能影响资产估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而估值人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,估值机构及估值人员不承担相关责任。

b) 本公司未对委托方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计

凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

c) 本报告对被评资产和相关债务所作的调整和估值系为客观反映被评资产的价值而作，我所无意要求委托估值单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由委托估值单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

d) 在估值资产时，我们未考虑该等资产所欠负的担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、增值额作任何纳税准备。

e) 在估值基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法估值的资产以外，委托方应及时聘请估值机构重新确定有关资产的估值值。使用重置成本法估值的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对估值值进行适当调整。

f) 由于 XX 公司的土地性质为国有划拨，尚未支付土地出让金，因此本次土地估值价值中已扣除土地出让金价值。

g) 本次委评的固定资产机器设备有 179 台（套）已被抵押。

思考题：

1. 你认为 YY 资产评估事务所对 XX 公司整体资产进行评估时所采用的估值原则和估值方法是否合理？

2. 你认为 YY 资产评估事务所对 XX 公司整体资产进行评估时所采用的估值过程是否合理？是否欠缺某些必要的步骤？

3. 你认为 YY 资产评估事务所对固定资产评估时所采用的评估方法能否反映出 XX 公司固定资产的公允价值？

——感谢您的阅读