

腾笼换业条件下 企业整体资产补偿价值评估的探讨

□ 陈志红 言 午

由于历史原因,长期以来,我国城市工业企业布局分散,且与居民住宅区、金融商贸区、风景旅游区高度混杂。随着城市化进程的加快,这些企业与周边环境的反差日益强烈,也严重影响了所在城市综合地位的提升。针对这一现状,许多大中城市相继制订了中心城区工业企业实施腾笼换业(即将位于城市中心区的工业企业整体搬迁出去)的若干意见,把保护生态环境、防治环境污染列为企业搬迁的首要因素,并采取所得税减免等一系列优惠政策,充分调动企业进行搬迁改造的积极性。企业腾笼换业是一个复杂的系统工程,涉及面广且不确定的因素较多,因此,能否正确地确定补偿价值是企业成功实施腾笼换业的关键。

一、腾笼换业的基本思路

在腾笼换业特定条件下,采用传统的评估思路确定企业价值是不可取的。实施腾笼换业,企业需进行整体拆迁,必须对其整体资产予以价值补偿。首先,企业原有资产的生产能力因搬迁遭到破坏,必须对其生产能力予以重置;第二,有部分旧设备尚可利用,对这部分旧设备的搬迁运输费用也必须予以补偿;同时,企业因腾笼换业对当期损益造成的不利影响也须予以补偿。因此,腾笼换业的企业需补偿三部分,其中重置企业生产能力是企业整体资产补偿价值评估的重点与难点。

确定重置企业现有生产能力所需的补偿价值,并不是简单地等同对企业老厂现有生产能力进行评估,因为形成这两者生产能力的条件不同;也不是对而后的新厂生产能力进行评估,因为新、老厂所形成生产能力的条件不同。正确的方法是:在确定新厂生产能力所需各项投资的基础上,扣除将企业老厂现有生产能力提升到腾笼换业后生产能力所需要增加的投入,再根据老厂固定资产成新率、工艺水平、配套基础设施、生产管理人员水平现状与新厂的差异,

用生产能力系数对其修正,并同时考虑企业目前老厂租赁土地使用的费用与新厂取得土地的完全使用权的投入差异修正,才是重置企业现有生产能力的补偿价值。列式表示为:

重置现有生产能力补偿价值=(腾笼换业后重置生产能力所需的各项投资-将企业现有生产能力提升到腾笼换业后生产能力所需追加的投资-土地投资额)×生产能力修正系数+(土地投资额-土地年租金现值)

二、评估方法与操作要领

腾笼换业的企业整体资产补偿价值评估,是以持续使用原则、公开市场原则和替代性原则为前提,以重置成本法为主来进行。

1、重置现有生产能力补偿价值的评估

(1)对老厂现有生产能力的确定

根据近年有关行业协会对企业老厂现有生产能力的鉴定方法,以及在对该企业进行充分尽职调查的基础上(如查阅近年企业生产报表、销售报表和销售合同),确定老厂现有生产能力。同时还须了解制约老厂现有生产能力进一步提高的瓶颈因素,以便测算将现有生产能力提升到腾笼换业后水平所需追加的投资。

(2)腾笼换业后生产能力及所需投资额的确定

在对企业资金状况进行充分了解和对未来销售做出相应预测的基础上,确定腾笼换业后的生产能力。并从评估角度参照该企业腾笼换业后的新厂可行性研究报告,确定腾笼换业后达到预期生产能力所需的各项投资(工艺投资,建筑工程投资,仓库、道路、绿化、围墙及大门投资,土地投资及其他辅助费用等)。

(3)确定将现有生产能力提升到腾笼换业后生产能力所需要增加的投入

通过对制约老厂现有生产能力进一步提高的各项因素分析,如:企业老厂现有固定资产的利用是不均匀的,有些设备、装置、生产线是满负荷的,只有增加投入,对现有设备进行技术改造或添加部分新设备,才能进一步扩大生产能力;而有些设备、装置、生产线的功能未得到充分发挥,生产能力有富余。经反复核实、估算、调整,确定将现有生产能力提升到腾笼换业后生产能力需要增加的投入。

(4)对土地使用权的修正

在企业老厂使用的土地是租赁性质的情况下,每年需支出一定数量的使用费。而腾笼换业后,企业需要向土地管理部门支付土地出让金,取得土地的完全使用权。两者的费用并不等同,必须进行修正,企业同期支付租金的年金现值为腾笼换业后生产能力投资额的调整值。

(5)进行生产能力修正,确定生产能力补偿价值

基于形成目前老厂生产能力的条件(多数设备、房屋建筑物使用多年、工艺布局不太合理、工艺流程较落后、部分基础设施已呈老化态势等),与腾笼换业后所形成的新厂(新设备、新厂房、新工艺、新的管理层)有较大差异,因此必须对腾笼换业后的生产能力进行综合修正,以确定企业现有生产能力,列式表示为:

$$\text{生产能力修正系数} S = K \times N \times P \times L$$

上式中K为设备、房屋建筑物综合成新率修正系数,N为工艺水平修正系数,P为配套基础设施完好程度修正系数,L为生产及管理人员水平修正系数。

2.搬迁费用评估

搬迁费用包括直接搬迁费用和间接搬迁费用。直接搬迁费用,按企业在搬迁过程中需要车辆的型号、数量、台班数、单班费率及人工费等确定,包括设备的拆除、装卸、安装、调试以及基础等费用;间接搬迁费用,包括搬迁过程中对市政、园林、电信及其他基础设施造成毁损、破坏损失的赔偿。

搬迁费用的估算,应在对搬迁设备进行现场勘察基础上,参照有关行业的概算指标及目前市场价格信息,分类进行。

3.当期损益评估

企业因腾笼换业而受影响的当期损益的评估价值,包括停工损失与试生产机会损失两部分。前者指在计算企业正常搬迁时间、设备正常安装调试时间及其他必须的辅助时间的基础上,确定企业正常停工时间及停工期间的机会成本、各项费用和停工期间的潜在损失;后者指企业腾笼换业后新厂在试生产期间,生产能力及产品质量可能达不到实际要求的水平,由此而造成的损失。为了尽量减少这些损失,应在立足于统筹规划、科学安排、实事求是的基础上,考虑影响当期损益的各种因素,如为了减少停工损失,对搬迁的流程及新厂设备的安装流程方面,采用非定式的方式、边

搬迁边生产等。

三、评估结果的考评

考评补偿价值构成的合理性,是检验补偿价值评估工作方案、评估程序和方法、以及评估操作是否科学、合理的必要措施。

可从四个方面对评估结果进行考评:一、国有资产不能流失,既不高估国家实际所有资源,也杜绝国有资产实际流失行为,不重评,不漏评;二、委托方的期望值与评估结果作比较,差值大时须作原因分析,必要时对评估结果进行合理调整;三、检查政府对腾笼换业所给予的优惠政策是否已用足;四、若委估公司为上市公司,要充分考虑补偿价值对该公司市场表现和后续融资能力的影响。此外,为使评估结果更加准确可靠,我们还从不同角度(正问题与反问题)、用不同计算方法,对评估结果进行了比较,分析差异原因,再根据分析结果对补偿价值进行调整。

四、评估中应注意的事项

从目前我国资产评估的实践看,腾笼换业条件下整体资产补偿价值评估并不多见,没有可供借鉴的案例。为了减少评估结果与公允补偿价值的偏差,须注意以下几方面:

1、确定企业腾笼换业前后的老、新厂生产能力,是一个复杂的系统工程,涉及面广且不确定的因素较多。为了确保资产评估资料和信息真实性和可靠性,不仅要求评估人员认真进行现场勘察和调查研究,而且还有赖于委托方的密切配合和通力合作,确保收资、取证等评估前期的工作顺利完成。

2、企业腾笼换业整体资产补偿价值评估的难点不少,例如,生产能力修正系数的确定,定性容易定量难。这不仅要求评估人员素质高,而且还有赖于评估人员集思广益的团队精神,取长补短,制定出科学的工作方案,采用符合实际的计价标准和评估方法,从而得出合理、可信、客观、公正的评估结果。

3、补偿价值评估是在一些预测的条件下进行的,取费标准及费率的确定受到一些客观条件的限制,因此补偿价值评估与公允补偿价值存在误差是不可避免的。此外,开展补偿价值评估与企业进行腾笼换业各项准备工作、搬迁、易地再建及试生产等客观上存在着时间差,在此期间可能发生的国家及政府有关部门宏观经济政策变化、某些投资发生意外追加付出、以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响等不可预见因素,导致补偿价值评估具有一定的风险性。为此,在我们评估操作过程中要科学地留有余地,争取把评估结果的误差值与风险控制许可范围内。

(作者单位:中联资产评估有限公司

中国电能成套设备有限公司) 责任编辑 王教育