

施工企业对外承接项目的价值评估 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E6\\_96\\_BD\\_E5\\_B7\\_A5\\_E4\\_BC\\_81\\_E4\\_c47\\_80765.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_96_BD_E5_B7_A5_E4_BC_81_E4_c47_80765.htm) 内容提要：本文通过工

程实例说明，提供了作者进行施工企业评估过程中对其对外承接项目评估的思路和方法。提出了施工企业对其在外所承接项目的权益是一种债权，同时明确了合理确定项目给企业所能带来的应收工程款以及取得应收工程款可能发生的风险是此类项目评估的核心。目前在施工企业的转制、兼并及收购过程中一般都要涉及到对其进行企业价值评估。这其中尤其以对外承接项目的价值评估较难掌握。该类项目主要涉及工程施工、预收账款、应交税金等。工程施工相当于工业企业的生产成本，即在产品，主要核算尚未办理结算的对外承接工程之成本支出，包括土建、设备安装、给排水等工程的施工费用。对外承接项目中按工程合同规定预收甲方的款项(包括工程款和备料款)记入预收账款。对于施工企业中对外承接项目的价值评估笔者认为应注意以下几点：1.明确评估对象。工业企业的在产品由于其所有权一般均属被评估单位所有，因此其评估对象就是在产品本身。而施工企业对外承接项目其项目所有权一般属业主(甲方)所有，因此其评估对象可理解为是施工企业可从该项目业主中获得的一种特殊的应收账款。说其特殊主要是一般的应收账款是在收入已经确认后的应收而还未收的款项，而这里的应收账款往往有相当一部分是业主还未对已完工内容进行验收签字。因此对其评估往往与普通应收账款相比有很大不同。为了与我们平常所说的应收账款相区别，我们在下面的叙述中把这种特殊的应收

账款称为应收工程款。 2.应收工程款的合理确定。 3.可能无法收回的应收工程款。 4.特殊项目的应收工程款评估。例如某些由于各种原因长期处于停建、缓建状态或者甲方正处于破产清算状态的项目其应收工程款的合理评估。 本文仅对二、三条加以详细分析。

一、 应收工程款的合理确定根据目前绝大多数施工承包合同，施工单位对其所投入人工、材料等资源的项目并没有所有权，项目的所有权一般而言一开始就归业主所有。因此我们将施工企业对业主的这项权利作为应收工程款来进行评估。其应收工程款应为项目已完工部分中施工企业投入的所有合理成本及收益扣除目前已从甲方处获取的预收工程款，计算公式见公式1。

公式1某对外承接项目价值=已完工部分直接费+已完工部分间接费+已完工部分税金(评估基准日实际应计税金)+已完工部分计划利润-预收工程款-可能无法收回的工程款

在使用上述公式时应注意以下几条原则：

- 1.以上各项支出应是该项目中必须的、合理的支出，具体操作时可依据施工定额。
- 2.以上各项支出必须是已完工部分。
- 3.公式1使用时应针对某一单位工程而用。
- 4.已计入上述公式中的内容在资产负债表中的相关科目(如工程施工、预收账款)对应内容的评估中给予扣除。

已完工部分计划利润的确定:由于对于一个具体单项工程项目而言，当其进行到某一阶段时各个单位工程的完工程度都是不同的，各个单位工程的计划利润水平也不相同。因此如按目前许多事务所实务操作中常用的办法:先笼统测算整个单项工程的完工程度，然后根据工程预算书确定整个单项工程的计划利润，用计划利润乘上完工程度得出已完工部分的计划利润。用这种方式得出的计划利润显而易见是比较粗糙的。因此根据笔者的体会

，我们认为在测算一个单项工程的计划利润时应以各个单位工程为单元来测算各个单元的完工程度，以此乘上各个单位工程的计划利润即可得出各个单位工程中已完工部分的计划利润，再将各部分相加求和即可得出该单项工程目前已完工部分的计划利润。在具体应用上述方法时还应注意工程预算书中没有的追加工程量(已有经甲方代表和监理工程师签字的联系单)的调整。完工百分比计算方法见公式2。公式2单位工程完工百分比=(已完成工程预算书中工程量+完成已确认追加工程量)/(预算书中总工程量+已确认追加工程量)下面笔者通过一个具体工程实例来说明上述方法的使用。某单项工程为一单位的办公楼，其包括土建、给排水、空调、电气、装潢等单项工程。该办公楼由某建筑安装公司总承包，由于该建筑公司准备进行重组所以委托某评估公司对其现有资产进行评估。而此时该办公楼已完工情况及各部分计划利润。通过计算出该办公楼已完工部分的计划利润：办公楼已完工部分计划利润=±建工程完工百分比×±建单位工程计划利润+给排水工程完工百分比×给排水单位工程计划利润+空调工程完工百分比×空调单位工程计划利润+电气工程完工百分比×电气单位工程计划利润+装潢工程完工百分比×装潢单位工程计划利润=80×100%+7.5×80%+60×60%+0.16×60%+25×0=80+6.36+9.6=131.6(万元)已完工部分税金确认：施工企业的应交税金包括营业税(施工企业为营业额的3%)、城乡维护建设税(为营业税的7%)、教育费附加(为营业税的4%)和企业所得税等(在此暂不考虑所得税的影响)。在实务操作中，施工企业缴纳营业税及附加时，一般先按所收到的预收工程款和备料款预交营业税及附加，待整个工程竣工结算按确认的实际工程价

款计缴税金时予以抵扣，因此在评估过程中我们需要依据评估基准日所完成的工程量来确定此时点的应计税金。我们继续上例，通过表一我们可以确定办公楼已完工部分应计税金：

办公楼已完工部分应计税金= 评估基准日实际应计税金(土建工程) (评估基准日实际应计税金给排水工程) 评估基准日实际应计税金(空调工程) 评估基准日实际应计税金(电气工程) 评估基准日实际应计税金(装湊工程) =26.64 1.332 5.994 1.998 0=35.964(万元) 而评估基准日账面已计税金为：办公楼评估基准日账面已计税金= 评估基准日账面已计税金(土建工程) 评估基准日账面已计税金(给排水工程) 评估基准日账面已计税金(空调工程) 评估基准日账面已计税金(电气工程) 评估基准日账面已计税金(装湊工程)=21.312 0.999 4.995 1.332 0.666=29.304(万元)

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)