

中国合弁事業の現物出資に係る価値評価について  
- 事業評価・土地使用権や建物、機械設備評価 -  
(日本語抜粋版)

2011年7月1日

アメリカン・アプレーザル・ジャパン株式会社

<http://www.american-appraisal.co.jp/index.html>



# 中国合弁事業の現物出資に係る 価値評価制度とその実務

当該報告書は、一般的な情報提供のみを目的として作成されたものであり、その為、記載日においてのみ有効な情報にも基づいております。  
This paper is provided for general information purposes only, and is based on the information available as of the date it was written.  
Copyright ©American Appraisal Japan Co.,Ltd.

All rights reserved. No part of the report may be reproduced or used in any form or by any means, including photocopying, without the prior written permission of American Appraisal Associate or American Appraisal Japan. American Appraisal Associate and American Appraisal Japan take no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the inaccuracy or incorrectness of this report.



# 中国合併事業の現物出資に係る 価値評価制度とその実務

## 「中国の国有資産保護」に対する実務上の傾向

- 中国国外の外資系企業との合併事業の場合、無形資産や技術移転の対価は、通常、中国企業と外資系企業との出資総額(有形資産と無形資産を含む)のわずか**20%**に満たない。
- 合併事業にて中国企業より出資される資産価額が、帳簿価額の**15%**を下回ることは稀である。
- 評価額が帳簿価額に比べ**15%**以上下回る場合には、関係当局による精査を受けることが多い。
- 成約の取引価額は、評価金額を**10%**以上、上回る人が多い。

当該報告書は、一般的な情報提供のみを目的として作成されたものであり、その為、記載日においてのみ有効な情報にも基づいております。  
This paper is provided for general information purposes only, and is based on the information available as of the date it was written.  
Copyright ©American Appraisal Japan Co.,Ltd.

All rights reserved. No part of the report may be reproduced or used in any form or by any means, including photocopying, without the prior written permission of American Appraisal Associate or American Appraisal Japan. American Appraisal Associate and American Appraisal Japan take no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the inaccuracy or incorrectness of this report.



# 中国合併事業の現物出資に係る 価値評価制度とその実務

## 価値評価資格とその担当省庁

- **公認土地評価師** ⇒ 国土資源部  
国土資源部による認可が必要とされている土地使用権の取引の場合
- **公認不動産評価師** ⇒ 住宅土地開発建設部  
住宅土地開発建設部による許可が必要とされている建物とその敷地である土地使用権の取引の場合
- **公認資産評価師** ⇒ 財政部  
財政部により許可が必要とされている有形資産や無形資産

当該報告書は、一般的な情報提供のみを目的として作成されたものであり、その為、記載日においてのみ有効な情報にも基づいております。

This paper is provided for general information purposes only, and is based on the information available as of the date it was written.

Copyright ©American Appraisal Japan Co.,Ltd.

All rights reserved. No part of the report may be reproduced or used in any form or by any means, including photocopying, without the prior written permission of American Appraisal Associate or American Appraisal Japan. American Appraisal Associate and American Appraisal Japan take no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the inaccuracy or incorrectness of this report.



# 中国における価値評価上の相違点

## － 事業評価 －

当該報告書は、一般的な情報提供のみを目的として作成されたものであり、その為、記載日においてのみ有効な情報にも基づいております。

This paper is provided for general information purposes only, and is based on the information available as of the date it was written.

Copyright ©American Appraisal Japan Co.,Ltd.

All rights reserved. No part of the report may be reproduced or used in any form or by any means, including photocopying, without the prior written permission of American Appraisal Associate or American Appraisal Japan. American Appraisal Associate and American Appraisal Japan take no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the inaccuracy or incorrectness of this report.



# ケーススタディ

## -国有電力会社の場合-

- 香港の公益法人が、中国北東部にある国有電力会社を買収
- 対象企業の帳簿価額は、約100億中国元(12億USDドル)
- DCF法による事業価値評価を前提
- 中国評価会社は、中国企業の資産に対し、アメリカン・アプレーザルより高い評価額を掲示
- アメリカン・アプレーザルは、当該香港の公益法人からの依頼により、DCF法による事業価値評価を行い、ASA(米国鑑定士協会)による規定に基づき、中国評価会社と協議を行った。

当該報告書は、一般的な情報提供のみを目的として作成されたものであり、その為、記載日においてのみ有効な情報にも基づいております。

This paper is provided for general information purposes only, and is based on the information available as of the date it was written.

Copyright ©American Appraisal Japan Co.,Ltd.

All rights reserved. No part of the report may be reproduced or used in any form or by any means, including photocopying, without the prior written permission of American Appraisal Associate or American Appraisal Japan. American Appraisal Associate and American Appraisal Japan take no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the inaccuracy or incorrectness of this report.



# ケーススタディ

## -国有電力会社の場合 意見交換前-

株主資本コスト	中国評価会社	アメリカン・アプレーザル
リスクフリーレート	2.30%	5.69%
レバード・ベータ	0.85	0.60
株式リスクプレミアム	6.39%	6.00%
会社規模に対するリスクプレミアム	0.00%	5.33%
会社固有のリスクに係る調整	0.00%	2.30%
<b>株主資本コスト</b>	<b>11.73%</b>	<b>16.42%</b>
有利子負債コスト	5.76%	5.76%
実効税率	33.0%	33.0%
税引き後有利子負債コスト	<b>3.86%</b>	<b>3.86%</b>
有利子負債比率	60%	27%
株主資本比率	40%	73%
<b>加重平均資本コスト (端数処理後)</b>	<b>7.0%</b>	<b>13.1%</b>



# 中国における価値評価上の相違点

## - 土地使用権、建物及び機械設備評価 -

当該報告書は、一般的な情報提供のみを目的として作成されたものであり、その為、記載日においてのみ有効な情報にも基づいております。

This paper is provided for general information purposes only, and is based on the information available as of the date it was written.

Copyright ©American Appraisal Japan Co.,Ltd.

All rights reserved. No part of the report may be reproduced or used in any form or by any means, including photocopying, without the prior written permission of American Appraisal Associate or American Appraisal Japan. American Appraisal Associate and American Appraisal Japan take no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the inaccuracy or incorrectness of this report.



# 中国における価値評価上の相違点

## -土地使用権、建物及び機械設備評価-

- 土地使用権、建物及び機械設備評価について
  - ・不適切な市場データ
- 土地権利評価について
  - ・政府割当てに基づく土地権利の移転に伴う換金プレミアムの有無
- 建物評価や機械設備評価
  - ・経済的耐用年数の相違による減価額の乖離
  - ・過大な残存価値
  - ・エコノミック・オブソレセンス(経済的減価)の問題

当該報告書は、一般的な情報提供のみを目的として作成されたものであり、その為、記載日においてのみ有効な情報にも基づいております。

This paper is provided for general information purposes only, and is based on the information available as of the date it was written.

Copyright ©American Appraisal Japan Co.,Ltd.

All rights reserved. No part of the report may be reproduced or used in any form or by any means, including photocopying, without the prior written permission of American Appraisal Associate or American Appraisal Japan. American Appraisal Associate and American Appraisal Japan take no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the inaccuracy or incorrectness of this report.



# アメリカン・アプレーザルによる 中国での価値評価業務の概要

- 現地法人名 : American Appraisal China Limited (美国評価有限公司)
- 設立 : 1975年
- 事務所所在地 : 香港(本社)、北京、上海、広州、深圳、及び台湾の台北
- 主な業務内容:
  - ・ 土地使用権価値評価・建物価値評価・機械設備価値評価
  - ・ 事業価値評価・無形資産価値評価
  - ・ 中国での財務調査・在庫や動産資産調査
- 従業員 : 60名
- 当局対応 : 北京に関係会社の北京万盛资产评估事务所(英語表記では Wansheng)が対応。未上場事業会社であれば、中国当局提出用の中国形式での評価書の作成に対応
- 補足 : アメリカン・アプレーザルは、中国財務部長(中国の財務大臣に相当)の資産価値評価制度に助言する顧問を勤めております。



# 中国合弁事業の現物出資に係る価値評価について - 事業評価・土地権利や建物、機械設備評価 -

福原 利夫

シニア ヴァイス プレジデント

アメリカン・アプレーザル・ジャパン株式会社

<http://www.american-appraisal.co.jp/index.html>

[T-fukuhara@american-appraisal.jp](mailto:T-fukuhara@american-appraisal.jp)

Tel: 03-5511-7102

Fax: 03-5511-7121

当該報告書は、一般的な情報提供のみを目的として作成されたものであり、その為、記載日においてのみ有効な情報にも基づいております。

This paper is provided for general information purposes only, and is based on the information available as of the date it was written.

Copyright ©American Appraisal Japan Co.,Ltd.

All rights reserved. No part of the report may be reproduced or used in any form or by any means, including photocopying, without the prior written permission of American Appraisal Associate or American Appraisal Japan. American Appraisal Associate and American Appraisal Japan take no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the inaccuracy or incorrectness of this report.

