

注册资产评估师后续教育系列丛书之一

资产评估工作底稿

中国注册资产评估师后续教育教材编审委员会



CPV



经济科学出版社



ISBN 7-5058-2512-7



9 787505 825123 >

ISBN 7-5058-2512-7
F · 1904 定价: 10.00 元

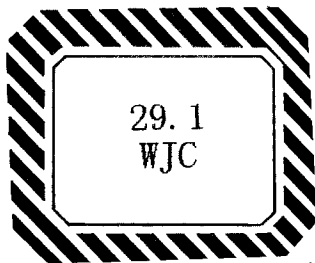


注册资产评估师后续教育系列丛书之一

资产评估工作底稿

中国注册资产评估师后续教育教材编审委员会

王加春 主编



经济科学出版社

责任编辑:崔新艳 李一心

责任校对:徐领弟

版式设计:代小卫

技术编辑:王 娟

资产评估工作底稿

中国注册资产评估师后续教育教材编审委员会

王加春 主编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址:北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编:100036

总编室电话:88191217 发行部电话:88191540

网址:www.esp.com.cn

电子邮件:esp@esp.com.cn

北京新丰印刷厂印刷

三河三佳装订厂装订

880×1230 32开 6印张 150000字

2001年6月第一版 2001年9月第二次印刷

印数:15001—20000册

ISBN 7-5058-2512-7/F·1904 定价:10.00元

(图书出现印装问题 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

图书在版编目(CIP)数据

资产评估工作底稿 / 王加春主编. - 北京: 经济科学出版社, 2001. 6

(注册资产评估师后续教育系列丛书: 1)

ISBN 7-5058-2512-7

I. 资... II. 王... III. 资产评估-数据管理-研究 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 20697 号

中国注册资产评估师后续教育咨询委员会暨 后续教育教材编审委员会

主任：李 勇

副主任：刘 萍

委员：(以姓氏笔画为序)

王子林	王诚军	王淑珍	权忠光	纪益成
刘玉平	刘伍堂	刘洪玉	杨松堂	杜胜利
张 瑜	汪海粟	岳公侠	俞明轩	姜 楠
秦荣生	柴 强	郭建新	唐光兴	崔 劲
薛云奎	戴凤岐			

序

中国注册会计师行业经过二十多年的改革与发展,行业管理水平得到不断提高,参与、服务我国经济体制改革和现代化建设的程度日益加深,成为市场经济体系中一个重要的中介服务行业。随着我国经济市场化的深入,经济鉴证类中介服务业的重要地位和作用日益突现出来。党和国家领导人对中介服务业的发展非常重视。朱镕基总理把培养注册会计师的任务称为千秋万代的事业,是奠定社会主义市场经济基础的一件极为重要的事情。党的十五届五中全会审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十个五年计划的建议》。报告强调,以提高经济效益为中心,对经济结构进行战略性调整,是制定“十五”计划的主线;大力发展包括会计、咨询等行业在内的中介服务业,是对经济结构和产业结构进行战略性调整的重要内容。根据十五届五中全会的这一精神,在“十五”期间大力发展注册会计师、注册评估师等中介服务行业将是国家重要的政策取向和建立社会主义市场经济机制的一项重要内容。

目前,中国注册会计师协会已与 16 个国家和地区的 26 个职业会计师组织和团体建立了正式交往关系,已成为亚太地区会计师联合会、国际会计师联合会和国际评估准则委员会的成员,增强了与国际间的交流。与此同时,社会对注册会计师、注册资产评估师两个行业的认知程度和依赖程度在不断提高。政府对国有企业的管理,也更多地借助中介组织。社会对经济鉴证业务需求的增加为行业的发展提供了广阔市场。但是,注册会计师和注册资产评估师这两个行业的发展也面临着巨大的压力和挑战。一是加入 WTO 带来的竞争压力。国内事务所从发展历史、执业水平、经营规模、管理水平、业务

拓展能力、市场形象等各方面,都与国际上一些大的事务所有很大的差距。我们将要与在规模上超过我们自身几百倍甚至上千倍并且在人员素质、管理水平等诸多方面都比我们优秀的国际事务所竞争。二是加入 WTO 带来的市场经济发展的压力。加入 WTO 将使我国的经济进一步融入世界经济体系,市场化程度将大大提高。发达的市场经济必须要有成熟的中介服务业。经济市场化程度的提高,对审计、资产评估提出的标准、要求也越高。三是社会各方面对注册会计师、注册资产评估师等行业的要求越来越高。社会公众对中介机构及专业人士的执业素质、执业质量、执业品德等诸多方面的要求越来越高;一些重要的行业和部门也对事务所的执业质量、执业水平、经营规模、市场信誉等提出了更高的要求。经济鉴证类中介机构如果不能适应社会和市场对它们的要求,不能尽快提高执业质量、执业水平和社会信誉,那么在未来的市场竞争中将难以生存,更谈不上发展。

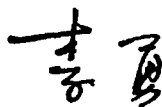
因此,我们应认识到注册会计师、注册评估师的后续教育是两行业持续发展的先决条件,也是国际上通行的做法。中国注册会计师协会自 1996 年起先后发布实施了《注册会计师后续教育培训制度》和《注册会计师后续教育基本准则》;财政部发布实施了《注册资产评估师后续培训制度(试行)》和《中国注册资产评估师职业后续教育规范》,对不同层次的注册会计师和注册资产评估师的培训内容、时间要求都作了严格的规定,并作为年检内容之一。党和国家对注册会计师行业培训工作也极为关注,1994 年 3 月,国务院就专门召开会议研究注册会计师培训问题,同时决定在北京、上海、广东建立三个大规模的、现代化的培训中心。

要搞好培训工作,教材是关键。1996 年 9 月,注册会计师协会后续教育教材编审委员会成立并召开第一次编委会议,确定了我国注册会计师后续教育教材体系及后续教育教材书目,到 2001 年,陆续出版 5 本后续教材、11 期后续培训资料。2001 年 3 月,根据形势的发展,对注册会计师后续教育教材编审委员会进行调整,成立新一

届注册会计师后续教育咨询委员会暨后续教育教材编审委员会；同时，成立了注册资产评估师后续教育咨询委员会暨后续教育教材编审委员会。在教材编审委员会的统一指导和协调下，本着“少而精”、“实用”的原则加以统一规划，组织编写适应不同层次、不同类型人员需要的教材，突出培训教材的针对性、适用性、实效性和前瞻性。并切实把好编审关，确保教材质量，实行全国统一培训教材，统一标准，提高培训质量。

后续教育教材系列丛书可以作为注册会计师、注册资产评估师培训用的专门教材，以及非执业会员的阅读材料，还可作为有关大专院校教学和学生自学用的参考书。

编写注册会计师后续教育系列丛书和注册资产评估师后续教育系列丛书在我国是一种新的探索，囿于我们的经验和时间，疏漏和不当之处在所难免，恳请各位专家、学者及广大读者提出宝贵意见和建议。



2001年5月

目 录

第一章 总论	1
第一节 资产评估工作底稿的作用	1
第二节 资产评估工作底稿的种类和内容	2
第三节 资产评估工作底稿编号、标识	4
第四节 评估工作底稿编制的要求	6
第二章 资产评估计划阶段的工作底稿	11
第一节 承接评估业务工作底稿	11
第二节 评估计划工作底稿	18
第三章 资产评估实施阶段的工作底稿	40
第一节 概述	40
第二节 房屋建筑物评估实施阶段工作底稿	41
第三节 土地使用权评估实施阶段工作底稿	49
第四节 机器设备评估实施阶段工作底稿	59
第五节 流动资产及其他资产评估实施阶段工作底稿	68
第六节 无形资产评估操作底稿	80
第七节 负债类评估核实操底稿	86
第四章 评估报告阶段工作底稿	90
第一节 评估工作底稿的复核	90
第二节 资产评估报告书	94
第三节 资产评估报告书的正文和备查文件	96
第四节 几个重要事项的说明	102

第五章 资产评估工作底稿的保管	104
第一节 资产评估工作底稿的档案管理	104
第二节 评估工作底稿的使用要求	111
附录 资产评估工作底稿模拟案例	114
后记	177

第一章

总 论

第一节 资产评估工作底稿的作用

资产评估工作底稿是注册资产评估师在计划评估工作、执行评估程序和报告评估意见的过程中形成的工作记录,它以书面记录的形式完整反映评估工作的全过程。资产评估工作底稿的作用主要表现在以下几个方面:

1. 是形成评估意见的直接依据。资产评估工作底稿记录了被评估资产的状态,以及注册资产评估师选用的评估方法、作价依据和作价计算过程等,因而是提出评估意见最直接的依据。

2. 是评价和考核注册资产评估师专业能力和工作业绩的依据。注册资产评估师在进行评估作业时,是否实施了必要的评估程序、所选用的评估方法是否恰当、依据的作价标准是否正确、执业判断和计算结果是否准确等,都会通过工作底稿反映出来。通过检查评估工作底稿,可以较为客观地评价注册资产评估师的专业能力,考核注册资产评估师的工作业绩。

3. 是澄清注册资产评估师评估责任的依据。规避评估风险和澄清评估责任是评估机构和注册评估师在执业过程中特别关注的重要问题。完整的工作底稿是澄清评估师是否按行业标准进行评估操作、有关方面是否提供了真实准确的法律文件的证据。

4. 是控制评估质量和监控评估工作的手段。按一定的规范格式

和内容编写评估工作底稿,是约束注册资产评估师的执业行为和控制评估质量的重要手段。

5. 是未来评估业务和其他评估人员学习的参考文献。对同类企业或对同类资产的评估均存在一定的共性,以前执业的评估工作底稿可成为后人的参考和借鉴。评估人员除了在评估项目实践中学习评估业务以外,对未能参与的评估项目工作底稿的学习也是提高执业水平、增加执业经验的有效方式。

第二节 资产评估工作底稿的种类和内容

资产评估工作底稿分为评估项目管理类工作底稿和评估项目操作类工作底稿两类。

管理类工作底稿侧重于项目的组织管理过程和评估报告最终结果的质量控制。管理类工作底稿由评估项目负责人编制,是在评估过程中,为计划、安排、控制和管理评估工作并发表评估意见所形成的工作记录,主要在以下各环节记录相关工作内容:

1. 项目洽谈。包括项目洽商记录、前期调查情况记录及项目前期来往函电等。

2. 评估约定。记录业务约定书的草拟修改情况及正式签订的业务约定书。

3. 评估计划。根据评估项目和评估计划指南的要求编制的评估计划,以及对评估计划的组织实施记录。

4. 客户信息。记录调查评估委托人及资产占有单位的基本情况、被评估资产规模及主要资产状况。

5. 评估结果汇总表。依据报告格式的要求编制评估结果汇总表和资产评估前后资产负债表,并与各类资产的评估明细结果建立联系,实现对评估结果的有效控制。

6. 评估报告。记录草拟评估报告和形成报告文本的过程。

7. 主管部门的审核意见。反映并收集评估机构以外的相关部门

对评估报告的审核意见,如国有资产管理部门的评估确认书等。

8. 评估机构内部的审核意见。记录评估机构各级管理人员对工作底稿和评估报告的三级审核意见。

操作类工作底稿侧重于汇总和记录单项(或单科)资产评估的作价过程。操作类工作底稿由评估执业人员编制,反映评估人员在执行具体评估程序时所形成的评估工作成果,主要包括以下内容:

1. 被评估资产范围内各类资产和负债的汇总表。该表是连接各类评估明细表和评估汇总表的桥梁,也是对各类资产评估明细表的控制表。

2. 客户所申报的资产和负债明细表。该表是注明资产来源、明确评估范围和划清评估责任的工作底稿,该表应由客户盖章。

3. 评估人员用于勘测和计算的评估明细表。该表集中记录评估人员现场勘察情况和计算过程。

4. 各类专项调查记录。对重要事项和重大资产的调查记录和披露说明。

5. 资产产权证明文件或使用权证明文件。收集房产证、土地使用权证等,并记录产权界定过程中的有关事项和产权变动情况。

6. 价格信息、市场调研记录。收集询价材料和作价依据以及做出分析判断的过程和结果。

7. 分析计算说明、调整说明和重要事项说明。这是对评估结果计算、评估调整增值和评估减值以及重要事项披露的详细文字说明,为评估报告的披露说明提供直接素材。

8. 被评估单位的整体分析资料。记录运用收益法对被评估企业整体价值测算的过程和所收集的相关资料。

9. 收集的有关原始凭证,包括会计报表、盘点表、对账单、平面图、鉴定证书、决算资料、重要资产购置发票、重要合同、重要设备运行记录和大修理、改造记录等,以及对这些原始凭证的分析判断结果。

10. 现场核实资产的工作记录。反映核实资产数量、资产使用状

况、资产质量等情况。

11. 委托单位及资产占有单位对评估报告初稿和评估明细结果的反馈意见及修改记录。

12. 资产评估工作小结。记录评估人员的工作体会、经验和值得探讨的有关问题。

第三节 资产评估工作底稿编号、标识

资产评估工作底稿的编号是实现了对评估工作底稿管理的有效方式,而评估标识则是评估工作的表达方式。

一、评估工作底稿的索引编号、顺序号与交叉索引

评估工作底稿一般采用活页式装订。编制时,由不同评估人员分工完成。如果不对每一张工作底稿编号,就无法将分散的工作底稿连成整体,也无法汇集成评估档案,难以有效使用。因此,评估工作底稿应有索引编号及顺序编号。相关项目评估的各种底稿之间,应保持清晰的勾稽关系。相互引用时,应交叉注明索引编号。工作底稿索引编号范例如下(各评估机构可根据实际情况进行调整,此范例仅供参考):

(一)管理类工作底稿(G)

序号	工作底稿名称	索引号
1	项目洽谈	G1
2	评估约定	G2
3	评估计划	G3
4	客户信息	G4
5	评估结果汇总表	G5
6	评估报告	G6
7	主管部门的审核意见	G7
8	评估机构内部的审核意见	G8

(二) 操作类工作底稿(C)

(1) 资产类(Z)

序号	工作底稿名称	索引号
1	现金	CZ1
2	银行存款	CZ2
3	应收票据	CZ3
4	应收账款	CZ4
5	其他应收款	CZ5
6	预付账款	CZ6
7	存货	CZ7
8	待摊费用	CZ8
9	长期投资	CZ9
10	在建工程	CZ10
11	无形资产	CZ11
12	递延资产	CZ12
13	机器设备	CZ13
14	机动车辆	CZ14
15	房屋建(构)筑物	CZ15
16	整体企业	CZ16

(2) 负债类(F)

序号	工作底稿名称	索引号
1	短期借款	CF1
2	应付票据	CF2
3	应付账款	CF3
4	预收账款	CF4
5	其他应付款	CF5
6	应付工资	CF6
7	应付福利费	CF7
8	未交税金	CF8
9	未付利润	CF9
10	其他未交款	CF10
11	预提费用	CF11
12	长期借款	CF12
13	应付债券	CF13
14	长期应付款	CF14

二、评估工作底稿标识

评估标识即评估符号,是注册资产评估师用以表达各种评估含义的书面符号。工作底稿可以使用各种标识,但应说明其含义,并保持前后一致。评估标识范例如下(各评估机构可根据实际情况调整,此范例仅供参考):

序号	标识含义	标识
1	加总无误	∧
2	与账面核对无误	\
3	已进行现场勘察	√
4	函证已发	⊙
5	函证收回并无误	Φ
6	已进行相关的产权验证	△
7	客户提供	<u>PBC</u>

第四节 评估工作底稿编制的要求

一、对评估工作底稿的原则要求

评估工作底稿应如实反映资产评估计划的制定及其实施情况,包括与形成评估报告有关的所有重要事项,以及注册资产评估师评定估算评估标的全部依据、过程及专业判断,因此,对评估工作底稿的原则要求包括以下几层含义:

1. 评估工作底稿的内容必须真实。真实性首先强调的是注册资产评估师所编写的评估工作底稿不能有虚假的记录,其次是注册资产评估师对所收集和获取的评估证据和评估资料必须加以必要的审核,以确保其来源的可靠性和资料的真实性。

2. 评估工作底稿的内容应围绕评估计划所确定的评估方法,将运用此方法所实施的评估过程完整地记录下来,根据具体评估项目