

“轻松会计网”

高手速成手册



# 到评估 事务所拿高薪

资产评估一看就会

邱庆剑 等编著

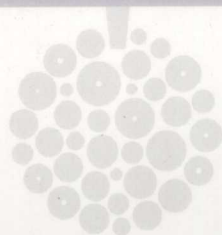


不是注册资产评估师，  
照样可以在资产评估事务所工作！  
不是注册资产评估师，  
照样可以到资产评估事务所拿高薪！  
从ABC到世界最高峰8848，  
一看就会！



电子工业出版社

PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY  
<http://www.phei.com.cn>



“轻松会计网”

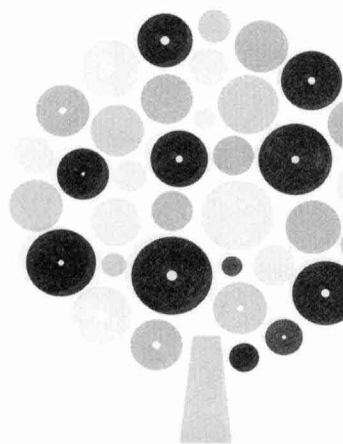
高手速成手册



# 到评估 事务所拿高薪

资产评估一看就会

邱庆剑 等编著



電子工業出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京 · BEIJING

未经许可，不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。  
版权所有，侵权必究。

#### 图书在版编目（CIP）数据

到评估事务所拿高薪：资产评估一看就会 / 邱庆剑等编著. —北京：电子工业出版社，2010.6  
（“轻松会计网”高手速成手册）  
ISBN 978-7-121-10914-0

I. ①到… II. ①邱… III. ①资产评估—基本知识 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2010）第 093357 号

责任编辑：杨洪军

印 刷：北京市天竺颖华印刷厂

装 订：三河市鑫金马印装有限公司

出版发行：电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本：787×1092 1/16 印张：16.25 字数：422 千字

印 次：2010 年 6 月第 1 次印刷

定 价：39.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题，请向购买书店调换。若书店售缺，请与本社发行部联系，联系及邮购电话：（010）88254888。

质量投诉请发邮件至 [zltz@phei.com.cn](mailto:zltz@phei.com.cn)，盗版侵权举报请发邮件至 [dbqq@phei.com.cn](mailto:dbqq@phei.com.cn)。

服务热线：（010）88258888。

# | 总 序 |

---

## 让评估工作更轻松

我大学时学的是会计专业，毕业这些年来，在会计领域担任过的职位包括出纳、普通会计、财务经理、财务总监等。可以说，会计人员在职业生涯中可能担任的主要职位，我都担任过了。

我一直觉得会计是一项快乐、轻松而且有趣的工作。一方面，数字本身是有趣的东西，另一方面，会计工作是所有行政后勤工作中最规范、最简单、最不具创造性的一项工作——会计的任何一项工作，都可以从书中找到明确的方法，甚至于阿拉伯数字怎么书写都有法规明确，你不需要动太多的脑筋，翻开书依样画葫芦就好了。而其他工作是不可能这样简单的，人力资源、生产管理、行政管理、安全管理、营销管理等都比会计工作复杂，比会计工作具有更多变化，比会计工作需要更多的创新。

可我接触的会计人员中，却很少有人像我这样感到有趣和轻松。在我手下工作过的会计人员有七八百名，我在审计过程中接触的会计人员有数千人。这些人中，90%的人说起工作就愁眉苦脸，认为会计工作太累太枯燥而且太没前途。根据我和他们交流的情况来看，他们之所以认为会计工作太累太枯燥，是因为会计工作难做，有时不小心弄错一分钱，都可能导致好几天的重复劳动。而他们认为会计工作没有前途，则是对收入不满意。

会计工作并不难，会计人员晋升到财务经理、财务总监职位时收入也不低。为了帮助广大会计人员突破工作难关，并尽快晋升到高收入职位，我发动一批财务专家，组建了“轻松会计网”，给会计人员一个轻松交流和学习的园地。这套“‘轻松会计网’高手速成手册”系列丛书是与该网站配套出版的。网站提供财务类资讯、学习材料及相互学习和交流的平台，图书则围绕一些实用的主题来深入讲解。这套丛书计划出版30本，首先推出以下3本：

(1)《到会计师事务所拿高薪：审计和代理记账一看就会》：介绍审计的基本方法和工作流程，让一个会计初学者也能够掌握审计知识，并能够到会计师事务所从事审计工作。

(2)《到会计师事务所拿高薪：验资和企业登记一看就会》：介绍验资的工作方法和工作流程，让一个会计初学者掌握验资知识，并能够到会计师事务所从事验资工作；同时，本书还介绍与验资密切相关的企业登记知识，让读者尽快掌握企业登记全过程。

(3)《到评估事务所拿高薪——资产评估一看就会》：以最通俗的语言，介绍资产评估的程序和方法，让会计初学者也能掌握评估知识，并能够到评估事务所从事评估工作。

这套丛书具有以下特点：

(1)彻底平民化。让看似高深莫测的艰难工作彻底平民化，普通人也能够胜任。

(2)彻底通俗化。将专业工作用最通俗的语言和形式表达出来，稍微具备会计基本知识的人，可以一看就懂，一看就会，放下书本就可以去工作。

(3)彻底简单化。把看似高深的审计工作，彻底简化为几个简单的步骤和一些一目了然的表单，让初学会计的人，也可以胜任专业人士的工作。

(4)彻底仿真化。书中工作底稿、专计报告、会计报表、验资报告、企业登记表格、评估报告等完全和现实工作中的一模一样，看书相当于实践，确保读者一开始工作就没有陌生感。

(5)彻底互动化。读者不仅可以阅读本书，还可以在“轻松会计网”上与作者互动交流，这是其他同类图书无法实现的！

希望这套丛书能帮广大会计人员实现：轻松工作，快乐生活！

邱庆剑

2010年5月

# | 前 言 |

---

## 从“左右左”到“布鞋草鞋”

资格认证考试作为一种门槛，有其存在的价值。但是，很多人因为存在这种考试，而在心理上自我设限，认为自己没有考上相应的资格，就从事不了相应的工作。比如，很多人认为，没有考上资产评估师，就不能胜任资产评估工作。

事实上，在资产评估事务所里，有相当一部分人并不是资产评估师，他们照样从事资产评估工作，除了他们无法在报告上签上自己的印章外，其余工作他们都能够做。

与审计、验资相比，评估的专业性要强一些。但事实上，在工作底稿的指引下进行评估工作，难度是很低的，并且可以绕开很多专业性障碍。在资产评估事务所里，流行这样一种说法：“在审计、验资和评估中，评估最简单，风险最低，收费却最高。”

把看似高深的理论通俗化，把看似复杂的工作简单化，是我多年来写作的一个倾向。因为，现实工作中有太多的人需要这方面的帮助。这些人要么是没有学过专业知识的人，要么是虽然学了，但受复杂理论所害，不知道如何实践。有了本书之后，你就不能再说自己不能胜任资产评估工作了。

在我的家乡，有一个真实的故事，讲述的是一个退伍军人训练民兵的事。退伍军人回到农村后，担任了民兵连长。第一次训练民兵时，连长发现民兵们总是分不清左右，有时叫出左脚，他们偏出右脚；有时叫出右脚，他们偏出左脚，队伍走起来非常难看。后来，有一个民兵对连长说：“我们这些庄稼汉，只分得清布鞋和草鞋，分不清左右。”民兵连长灵机一动，他让所有的民兵左脚穿上布鞋，右脚穿上草鞋，同时，将原来“左、右、左”的口令改成“布鞋、草鞋、布鞋”。这样一来，民兵们的动作一下子整齐划一了，民兵连长因此受到了县武装部的表彰。

如果说专业的资产评估图书讲的是“左、右、左”，那么，我这本书讲的就是“布鞋、草鞋、布鞋”。

本书由邱庆剑主创，其余著作权人包括黄雪丽、邱庆路、刘先明、邱庆辉、赵永琼、廖宗珍、黄晓玲、伍婕、江京戎、吴伦、雷红梅、王晓英。同时，我要感谢为我提供审计工作底稿式样的四川数家会计师事务所。

如果读者有什么意见和建议，可以上“轻松会计网”（[www.abc8848.com](http://www.abc8848.com)）给我留言，或者发邮件 [qiuqingjian@163.com](mailto:qiuqingjian@163.com)。

邱庆剑

2010年5月31日

# | 目 录 |

---

|            |                            |    |
|------------|----------------------------|----|
| <b>第一章</b> | <b>资产评估是高薪的捷径</b>          | 1  |
| 一、         | 一头牛的“资产评估”                 | 1  |
| 二、         | 资产评估事务所的收费及薪水              | 2  |
| 三、         | 如何绕开评估专业障碍                 | 4  |
| 四、         | 不是资产评估师能不能从事评估工作           | 6  |
| 五、         | 资产评估与会计、审计的关系              | 6  |
| <b>第二章</b> | <b>评估方法的通俗理解</b>           | 9  |
| 一、         | 以前的牛卖多少钱——市场法的通俗理解         | 9  |
| 二、         | 买头牛能带来多少回报——收益法的通俗理解       | 11 |
| 三、         | 养大一头牛需要花多少钱——成本法的通俗理解      | 13 |
| 四、         | 评估方法的选择                    | 15 |
| <b>第三章</b> | <b>五步完成资产评估</b>            | 17 |
| 一、         | 资产评估的基本步骤                  | 17 |
| 二、         | 执行资产评估程序的基本要求              | 22 |
| 三、         | 评估五个步骤中的“风险点”              | 23 |
| 四、         | “五步评估资产”实景模拟               | 23 |
| <b>第四章</b> | <b>资产评估第一步：信息资料收集及工作计划</b> | 25 |
| 一、         | 基本信息资料的收集                  | 25 |
| 二、         | 业务约定书的签订                   | 32 |



|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| 三、项目评估计划的编制 .....                  | 35         |
| 四、资料来源 .....                       | 38         |
| 五、资料可靠性分析 .....                    | 38         |
| <b>第五章 资产评估第二步：现场调查并补充资料 .....</b> | <b>40</b>  |
| 一、调查内容 .....                       | 40         |
| 二、现场调查的重要性 .....                   | 40         |
| 三、如何开展现场调查 .....                   | 41         |
| <b>第六章 资产评估第三步：评定估算 .....</b>      | <b>47</b>  |
| 一、评定估算的工作程序 .....                  | 47         |
| 二、评定估算的简易操作 .....                  | 48         |
| <b>第七章 资产评估第四步：底稿整理及复核 .....</b>   | <b>52</b>  |
| 一、底稿整理 .....                       | 52         |
| 二、底稿复核 .....                       | 54         |
| 三、全套评估工作底稿 .....                   | 55         |
| <b>第八章 资产评估第五步：报告出具及归档 .....</b>   | <b>215</b> |
| 一、评估报告的基本要素 .....                  | 215        |
| 二、评估报告的基本内容 .....                  | 216        |
| 三、报告书制作步骤 .....                    | 221        |
| 四、报告书制作技术要点 .....                  | 221        |
| 五、评估报告格式范例 .....                   | 222        |
| 六、档案归档 .....                       | 234        |
| 七、资产评估报告范本 .....                   | 234        |
| <b>参考文献 .....</b>                  | <b>249</b> |

# | 第一章 |

---

## 资产评估是高薪的捷径

### 一、一头牛的“资产评估”

全国注册资产评估师考试用书《资产评估》对资产评估是这样定义的：专业机构和人员按照国家法律、法规和资产评估准则，根据特定的目的，遵循评估原则，依照相关程序，选择适当的价值模型，运用科学的方法，对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

这个定义很完善，也很准确。但正是这个定义，让很多人对资产评估工作望而却步。首先，这个定义中的“国家法律、法规和资产评估准则”让很多人却步，因为他们认为自己不具备这些知识；其次，“评估原则”、“价值模型”、“科学的方法”又让他们却步，因为他们认为这些过于专业，掌握起来很难。

提到资产评估，我常常想起儿时的一个场景：一个牲口市场上，一群人围着一头待出售的耕牛，你一言我一语，评定着耕牛的价格。张三说值 300 元，因为这头牛正当壮年，但“肩”部太瘦；李四说应该加 20 元，因为这头牛至少还可以耕 10 年地；赵五说加 10 元就够了，因为这头牛看起来像有寄生虫；作为卖家的陈六发表意见了，他说这牛怎么也得 350 元，因为昨天一头同样年龄、同样性别、同样体形、同样骨骼的牛卖了 350 元；旁边的王七马上不同意了，他说这头牛养这么大，所有成本加起来，也要不了 350 元……大家你一言我一语，最后敲定这头牛值 335 元，并且以 335 元成交。

这个场景，就是“资产评估”。评估对象是一头牛，在这个过程中，资产评估的各种

方法都用上了，王七用了“成本法”，陈六用了“市场法”，李四用了“收益法”。

看了这个场景描写，读者可能就不会觉得资产评估太神秘、太难了。

通俗地讲，“资产评估”可以这样定义：资产评估就是利用适当的方法，对拟评估的资产价值进行评定、分析和估算的过程。

农民们评定一头牛，常常能够评出很公道的成交价。相信你的能力不比他们差吧！

资产评估一看就会，从消除神秘开始。

## 二、资产评估事务所的收费及薪水

资产评估事务所通常规模不大，这给人一种假象：在这样小的单位工作，薪水一定低得可怜。事实上，只要能够维持正常经营的资产评估事务所，其薪水都不会太低。同样是会计人员，在评估事务所工作，其薪水可能是在工业或商业企业工作的会计的好几倍甚至几十倍。在出版本书之前，我已经出版了《到会计师事务所拿高薪——审计和代理记账一看就会》、《到会计师事务所拿高薪——验资和企业登记一看就会》。那么，与会计师事务所相比，评估事务所的薪水情况又如何呢？答案是：在同样规模的事务所中，评估事务所的薪水要比会计师事务所高。

资产评估事务所的工资如何高起来呢？

这个问题要从五个方面来回答。

### 1. 评估收费高于审计收费

我们先来看看资产评估事务所的收费情况。国家物价局、国家国有资产管理局《关于发布〈资产评估收费管理暂行办法〉的通知》明确了资产评估的收费标准。该法规第四条规定：资产评估收费标准分为五档，各档差额计算率如表 1-1 所示。

表 1-1 资产评估差额定率累进收费表

| 档 次 | 计费额度（万元）                 | 差额计费率（‰） |
|-----|--------------------------|----------|
| 1   | 100 以下（含 100）            | 6        |
| 2   | 100 ~ 1 000（含 1 000）     | 2.5      |
| 3   | 1 000 ~ 5 000（含 5 000）   | 0.8      |
| 4   | 5 000 ~ 10 000（含 10 000） | 0.5      |
| 5   | 10 000 以上                | 0.1      |

表中的“计费额度”指的是资产金额，可以是账面金额，也可以是评估值。相对于审计收费来说，评估收费要高得多。而且，《资产评估收费管理暂行办法》还明确规定，各省、自治区、直辖市可以根据具体情况制定更具体的收费标准，这就意味着，在执行过程中，高于这个标准也是可能的。

假如某公司资产 40 000 万元，如果做一个年报审计，收费标准是 2.5‰，则金额为 10

万元。由于会计师事务所之间竞争激烈，相互之间搞价格战，10万元常常按较低的折扣收取，成交价也就几万元，而评估收费却是11.55万元。其计算过程如下：

$$100 \times 6\% = 0.6 \text{ (万元)}$$

$$(1\,000 - 100) \times 2.5\% = 2.25 \text{ (万元)}$$

$$(5\,000 - 1\,000) \times 0.8\% = 3.2 \text{ (万元)}$$

$$(10\,000 - 5\,000) \times 0.5\% = 2.5 \text{ (万元)}$$

$$(40\,000 - 10\,000) \times 0.1\% = 3 \text{ (万元)}$$

$$\text{合计收费为：} 0.6 + 2.25 + 3.2 + 2.5 + 3 = 11.55 \text{ (万元)}$$

## 2. 评估工作量比审计工作小，人力成本低

相对于审计业务而言，评估业务的工作量要少得多，人力成本相对也就低得多。评估业务工作量相对较少，有四个方面的原因：第一，评估工作底稿比审计工作底稿少得多；第二，评估可以借用审计的资料，无须重复对每个会计科目进行账务核查；第三，评估重在资料收集和价值估算，而不是核算方法和会计凭证的逐一审查；第四，“评估”是评定和估算，选择适当的方法，选择适当的参照对比数据，就可以得出结论，而“审计”是审查和计算，必须搞得相当精确后才能下结论。

拿一个40 000万元资产的企业说，如果做年报审计，派出10个人的小组，现场工作应该不少于一个星期，如果是做整体资产评估，可能5个人花一个星期就足够了。

## 3. 评估比审计风险低，赔偿支出可能性小

评估是评定和估算，允许合理的误差，这就降低了业务风险。另外，资产是随着时间的推移而变化的，今年的一栋房屋，明年就可能升值或贬值了。正是基于资产本身价值的变化，评估报告也就具有时效性，通常时效是一年。这意味着，我出具的评估报告，在这一年内我负责，过了一年，一般情况下我就不负责任了（评估报告出具时间通常在评估基准日之后，客户实际使用报告的时间常常低于一年，也就是说，评估事务所担风险的时间不足一年）。

风险低，涉及诉讼和赔偿的可能性就较小，这也是评估事务所成本低的一个方面。

## 4. 评估事务所综合成本低

资产评估事务所的综合成本是相当低的，其成本主要是人力成本。有的小型资产评估事务所，三五个人，租一间二十来平方米的办公室，租金几百元，买两三台电脑就可以开展业务了，除了人力成本，其他成本每月不到5 000元。

## 5. 评估事务所实行底薪加提成的薪酬模式

从上面1至4项可以看出，资产评估事务所是收费标准高、运营成本却较低的机构。如果5个人的资产评估事务所一个月能够评估5 000万元资产，按标准收费，收入就可以达到6.05万元，扣除各项费用，还有5万多元可供发工资。对一个5个人的资产评估事务

所来说，一个月做 5 000 万元，也就是三五天的工作量。事实上，如果业务开拓力度加大，5 个人的资产评估事务所，一个月做 10 亿元的评估也能够完成。

我们再看看评估事务所的薪酬模式。

资产评估事务所和会计师事务所一样，实行底薪加提成的方式。下面是某资产评估事务所的薪酬制度摘录：

本评估事务所实行“基本工资+业务实施提成”的工资结构。工资明细表如表 1-2 所示。

表 1-2 工资明细表

| 职 级   | 基本工资  |       |       | 业务实施提成 |
|-------|-------|-------|-------|--------|
|       | 一 档   | 二 档   | 三 档   |        |
| 评估部经理 | 3 000 | 3 500 | 4 000 |        |
| 项目经理  | 2 000 | 2 500 | 3 000 |        |
| 评估助理  | 1 500 | 1 800 | 2 000 |        |

注：业务实施提成，按实际收入的 25% 计算。参与该项目的人员，按系数分配，评估部经理系数为 0.5，项目经理 0.5，评估助理 0.4。

按照这个薪酬制度，假如某评估业务收费 10 万元，那么将有 25 000 元是参与人员的“业务实施提成”。假如由评估部经理、项目经理和评估助理 3 人来完成，总系数是 1.4 (0.5+0.5+0.4)，单位系数的提成是 17 857.15 元 (25 000 ÷ 1.4)，那么该评估助理能获得的提成就是 7 142.86 元 (17 857.14 × 0.4)。也就是说，假设基本工资是 2 000 元，即使他这个月只参与这一个项目，他的工资总额也是 9 142.85 元 (2 000+7 142.85)。这样的工资水平，是很多普通职员无法达到的。据我了解，不少中型企业招聘财务总监，所给出的薪水也不过一年 10 万元左右，分摊到每个月，也就 9 000 多元。

### 三、如何绕开评估专业障碍

薪水有诱惑力，但很多人没有去从事资产评估工作的胆量。一方面是因为他们没有资产评估师资格，另一方面是他们认为资产评估很难。

资产评估难不难？一点也不难。资产评估有没有专业障碍？有，但可以绕开这个障碍。

从理论上说，评估不同的资产，需要用到不同的专业知识。比如，机器设备，就要懂得设备技术参数、性能、经济寿命等；比如，建筑物，就要能够识图纸，懂得建筑结构，了解造价等。

但在实际工作中，很多评估人员都是“全能”的，无论什么样的资产，他们都能够拿到手就评估，出具非常规范的评估报告。并且，无论什么评估目的的业务，无论多大规模的业务，他们都能做。这是怎么回事呢？因为他们懂得“绕道而行”。

天底下一定有走不通的道路，但没有解决不了的问题。怎样绕开专业障碍？我从本人

的经验来看，总结出下面四个方面。

### 1. 评估方法选择

评估主要有三种方法，包括市场法、收益法和成本法，这些方法在本书后面章节将详细讲述。当选择其中一种方法碰到专业障碍时，你换一种方法，就不会碰到专业障碍了。比如，你使用成本法，就需要了解评估对象的现有状况，如果你专业知识不足，就可能出现误差，明明是一件淘汰设备，在你眼里却可能成为良好设备。如果你换用市场法，结果就不一样了，你寻找到市场上同样规格、同样使用年限的设备，看市场价值是多少，你的评估值也就出来了。而且，你选什么方法的“理由”是你说了算，你不用某种方法，你完全可以说采用该方法参照数据较少，所以不采用。

### 2. 借助财务资料

财务对资产有详细的核算，折旧、摊销、减值等都核算得相当准确。一般来说，原价减去折旧或摊销，减去减值额，就是评估额了。这样，你不需要对资产价值做深入判断，也可以得出评估值。

### 3. 借助审计结论

我们常常碰到这样的情形，如果同样一个单位，既进行审计，又进行评估，评估人员就可以直接引用审计人员的结论，可以减少很多工作量。审计人员在实施审计时，也要对资产价值进行核实，这个核实过程比评估过程更为详细、准确，评估人员予以引用是可以的。

如果评估业务涉及经济纠纷，从谨慎角度考虑，资产评估事务所负责人不支持“绕道而行”，他（她）就会考虑临时请一个专家来协助，这时，专业问题交给专业人员，评估人员做非专业工作即可。

### 4. 借助工作底稿和报告范本

在资产评估工作底稿中，收集什么资料，做哪些计算，怎样计算，都有详细的指引。当我们从事评估工作实践时，才发现原来学的理论，相当多都用不上，我们认真填写工作底稿就可以了——“填表”很简单吧。工作底稿有了，评估报告也有范本可参照，把范本中的单位名称、评估内容、金额等“可变信息”替换掉，其余文字照抄不误。所以，写报告也很简单——“依样儿画葫芦”。

一般来说，一个刚刚从大学毕业的会计专业学生，或者修了会计课程的审计类、经济类、管理类专业的毕业生，在学习了我们这本《到评估事务所拿高薪：资产评估一看就会》，就能够胜任资产评估工作。因为，评估工作就是“填表”和“依样儿画葫芦”。

## 四、不是资产评估师能不能从事评估工作

绕开专业障碍，掌握一定的程序和方法，借助底稿和范本，就可以胜任评估工作了。这回答了有没有能力做的问题——答案是肯定的：因为简单，你完全有能力胜任！

但是，如果没有考上注册资产评估师，能不能去从事评估工作呢？这是有没有资格做的问题，答案也是肯定的——完全可以去做！

在资产评估事务所工作的人中，相当一部分人并不是资产评估师。从节约人力成本角度考虑，评估事务所负责人也更愿意聘用非注册资产评估师，因为他们的待遇相对于注册资产评估师而言要低得多，却同样可以胜任工作。

一份资产评估报告编制完成后，需要盖上资产评估事务所的印章，并且盖上注册资产评估师的印章，报告就具备了法律效力。就是这个“签章”需要考上注册资产评估师的人来签。除了这个“签章”，其余工作非注册资产评估师都可以做。

资产评估最初属于会计师事务所的业务范畴，后来评估和审计分开了。但很多会计师事务所为了揽更多的业务，在挂上“会计师事务所”牌子的同时，也挂上一块“评估事务所”的牌子，他们可能连一个专职的评估师也没有，但他们照样可以开展不少评估业务，需要“签章”时，就使用兼职人员的印章。这里涉及一个资产评估界的“潜规则”，那就是“挂靠”，某某人考上了注册资产评估师，但他并没有到资产评估事务所上班，他把资格挂在某个资产评估事务所，虽然什么也不做，但也可以每月从资产评估事务所领取一定的“挂靠费”。资产评估事务所也乐意这么干，支付少量的“挂靠费”，就不再支付其他成本，却拥有了“评估师队伍”。我曾经遇到这样一家资产评估事务所，名单上列出的评估师和评估助理 50 多人，结果真正在那里上班的，却只有 3 个人。这个“潜规则”和会计师事务所“挂靠”潜规则是一样的。但是，国内注册资产评估师比注册会计师少得多，因此，注册资产评估师的“挂靠费”也比注册会计师的“挂靠费”高得多，高出 50%~200%。我认识一位“考试专业户”，考上了 8 个各种注册资格，每月的挂靠费就高达万元，他名义上属于 8 个机构的员工，事实上，他却是一家企业做财务经理。

## 五、资产评估与会计、审计的关系

### 1. 资产评估与会计的关系

“资产评估与会计的关系主要表现在特定条件下资产会计计价和财务报告需要利用资产评估结论，以及资产评估需要参考会计数据资料两个方面。”这是专业表述。这段话这样理解就通俗了：关系有两个方面，一是会计有时要用到评估的结论，评估反过来又需要参考会计的资料。两者是“相互利用”的关系，同时又有区别。

为了帮助大家理解，尤其是帮助准备报考评估师的朋友记忆知识要点，将这种“相互

利用”和区别列成表 1-3。

表 1-3 资产评估与会计的关系

| 关系  | 类 别       | 表 现                                                                                              |
|-----|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 联 系 | 1. 会计利用评估 | (1) 按照《公司法》及相关法律法规的要求,投资方以非货币资产投资应当进行资产评估,并以资产评估结果为依据,确定投资数额                                     |
|     |           | (2) 在财务处理上,资产评估结果是公司会计入账的重要依据                                                                    |
|     |           | (3) 在企业联合、兼并、重组等产权变动过程中,资产评估结果可以作为产权变动后企业重新建账、调账的重要依据                                            |
|     | 2. 评估利用会计 | (1) 在企业价值评估中,要广泛地利用企业财务报表、有关财务指标及财务预测数据等<br>(2) 企业会计数据资料的准确程度在一定程度上也会影响资产评估结果的质量                 |
| 区 别 | 1. 职能不同   | 会计是以记账、算账和报账为基本手段,连续地、系统地反映和监督企业生产经营、财务收支及其成果的一种社会活动。反映和监督是会计的基本职能。资产评估是一种价值判断活动,评估和咨询是资产评估的基本职能 |
|     | 2. 依据不同   | 会计记账和算账中的资产确认与计价有相当一部分仍然以可靠计量的历史成本为依据。资产评估中的资产确认和评价主要是以资产效用与市场价值为依据的                             |
|     | 3. 方法不同   | 会计中的资产计价方法大量采用核算方法。资产评估中的资产价值评估除了可以利用核算方法之外,还广泛地运用预期收益折现、市场售价类比等多种技术方法                           |
|     | 4. 目的不同   | 会计工作的基本目标是为企业管理、会计核算和会计信息披露服务。资产评估的基本目标是为资产交易和产权变动服务                                             |

## 2. 资产评估与审计的关系

资产评估与审计的关系表现在两个方面:一是方法有共通之处;二是评估可以借用审计数据,站在审计的基础之上。资产评估和审计的区别也是显著的,如表 1-4 所示。

表 1-4 资产评估与审计的关系

| 关系  | 类 别     | 表 现                                                                                                 |
|-----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 联 系 | 1. 方法相通 | (1) 资产评估中的资产清查阶段,就其工作方法而言,包括对委托方申报的评估对象进行核实和界定,有相当一部分工作采用了与审计类似的方法,具有“事实判断”的性质                      |
|     |         | (2) 根据我国现行资产评估法规要求,流动资产及企业负债也被纳入企业价值评估范围之内,而流动资产和负债的评估有相当一部分可借鉴审计的方法进行                              |
|     |         | (3) 由于会计资产计价是审计审核的一个重要方面,而会计资产计价与资产评估有着紧密的联系,审计审核会计资产计价也要大量运用资产评估技术和方法,审计运用评估技术进行工作使得审计与资产评估的关系更加紧密 |
|     | 2. 数据利用 | 在企业价值评估中,经审计后的企业财务报表及相关数据可以作为企业价值评估的基础数据                                                            |



续表

| 关系     | 类 别       | 表 现                                                                                                                  |
|--------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区<br>别 | 1. 背景不同   | 审计是在现代企业两权分离背景下产生的，旨在对企业财务报表所反映的企业财务状况和经营成果的真实性和公允性做出事实判断；资产评估是在市场经济充分发展，适应资产交易、产权变动的需要而产生的，旨在为委托人与有关当事人的被评估资产做出价值判断 |
|        | 2. 原则不同   | 审计人员在执业过程中，要自始至终地贯彻公正、防护和建设三大专业原则；而资产评估人员在执业过程中则必须遵循供求、替代、贡献、预期等基本经济原则                                               |
|        | 3. 知识领域不同 | 审计工作是以会计学、税法及其他经济法规等知识为专业知识基础；而资产评估的专业知识基础除了由经济学、法律、会计学等知识组成之外，工程技术方面的知识也是其重要的组成部分                                   |
|        | 4. 处理标准不同 | 审计主要是对会计报告的审计，审计对业务的处理标准与会计是同一的，而与资产评估却是大相径庭，如市场价值与历史成本等                                                             |

从上面这些分析可以看出，资产评估和会计、审计关系密切，资产评估也属于广义“财务工作”范畴，掌握一定的会计、审计知识，对评估工作的开展是有相当大的帮助的。