



(一)

# 资产评估操作程序实用手册

ZICHAN PINGGU CAOZUO CHENGXU SHIYONG SHOUC

北京资产评估协会 编



经济科学出版社  
Economic Science Press

# 资产评估操作程序 实用手册（一）

北京资产评估协会 编

经济科学出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估操作程序实用手册. 1 / 北京资产评估  
协会编. —北京: 经济科学出版社, 2014. 1 (2014. 3 重印)  
ISBN 978 - 7 - 5141 - 4084 - 2

I. ①资… II. ①北… III. ①资产评估 - 手册  
IV. ①F20 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 291069 号

责任编辑: 王红玲  
责任校对: 苏小昭  
版式设计: 高文悦  
责任印制: 李 鹏

### 资产评估操作程序实用手册 (一)

北京资产评估协会 编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

教材分社电话: 010 - 88191309 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxchs. tmall. com](http://jjkxchs.tmall.com)

北京季蜂印刷有限公司印装

787 × 1092 16 开 12. 75 印张 300000 字

2014 年 1 月第 1 版 2014 年 3 月第 2 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 4084 - 2 定价: 50. 00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 翻印必究)



## 编 委 会

总 审 汪 宁

主 编 毛 群 杨剑萍

技术指导 王生龙 朱 军

编 委 (按姓氏笔画排序)

王生龙 毛 群 龙湘华 朱 军

刘兴旺 杨剑萍 吴新虎 赵 林

逢 俊

# 编写说明

## 一、编写目的和意义

近年来,中评协一直在致力于专业技术的前沿理论问题、政策问题、实务问题的研究,不断致力于评估规范的建设完善工作,已颁布实施的26项评估准则和两项专家提示,对于规范注册资产评估师执业行为、指导评估师和评估专业人员处理实际问题,起到了巨大的推动作用。同时,评估规范的建设完善工作使中国评估行业迈入了规范化、专业化发展的轨道,极大地推动了评估行业的发展,保障了评估服务于经济社会发展的功能的发挥,也为资产评估服务于经济社会发展的功能得到了充分的体现。北京地区拥有全国最多的评估机构和评估专业人员,评估服务的规模最大、业务类型最齐全,不但服务于北京地区的经济社会发展,也服务于全国经济社会的发展,特别是中央企业的各种产权变动行为以及资本市场的并购重组,在很大程度上引领着中国评估行业的发展方向。近年来,北京地区评估机构的评估业务的规模、类型发生了很大的变化,执业中遇到的实务操作问题也越来越多,给执业规范性、执业水准提出了很大的挑战。在历年的执业检查中,我们也发现很多评估人员在执业方面存在的共性问题,广大评估机构、评估专业人员迫切需要协会对评估实务当中的问题予以指导、帮助。另外,随着市场经济体制的不断完善,围绕着经济改革和社会发展的各种法律法规日新月异,市场变化也呈现复杂的趋势,传统理论认识、固化的执业惯例,难以满足日益变化的评估实践。同时,由于评估执业环境越来越复杂,各种评估诉讼呈上升趋势,司法实践对评估行业的影响日益重要,评估执业风险日益加大。在评估责任界定过程中,评估程序能否得到完整、正确履行是一项非常重要的判定依据。

在评估实践中,评估师又必须要结合评估业务的具体情况,制定并实施更加适合项目要求的具体评估步骤。这就需要评估师除了在思想上高度重视外,在执行评估程序的过程中不能机械地履行每个环节,还应具备一定的专业胜任能力,提升评估师实务操作技巧。全国具有评估师资质的人员有3万余人,从业人员有10万余人,评估专业水平参差不齐。每年的行业执业质量检查中暴露的问题都是对准则条款的不理解导致的程序执行不到位、参数和模型不匹配、评估方法的单一性及不适用性、评估目的与价值类型选择及评估方法的关系处理不当等问题。

由于资产评估专业性强、资产评估价格的波动性大,个案情况复杂,法规规章制度繁杂,评估准则不可能、也没必要解决评估实务中的所有问题,评估专业人员的个人从业经历和对新事物的感知认识水平的局限性,广大中小机构的评估师对加强实务操作的指导和

帮助呼声非常高。特别是当承接到一个新类型项目时，如何收集资料、收集什么样的资料、现场进行什么样的有效工作、采取什么样的评估方法、应当关注哪些方面、如何进行披露等，多年来，一直希望协会能够予以指导帮助。

在这种背景下，北京评协根据会员的诉求，组织行业专家，通过对多年行业检查的系统总结、调研及案例分析，力图研究编写一套实务操作性很强的操作手册，指导评估实践，这不但是协会章程的宗旨，同时对解决广大评估机构和评估人员执业实际问题具有重大的现实意义，对推动北京地区评估行业的规范健康发展，具有重大的战略意义。

通过对不同业务类型和不同评估目的的业务，从其操作程序、方法、注意事项等方面系统归纳梳理，从而进一步总结企业价值评估中有效、科学的执业实践，巩固评估行业的传统核心业务，更好地适应市场对评估专业服务的要求，更好地服务我国经济发展方式的转变；进一步提升对企业价值评估的要求，为评估师提供了较为普适性和特殊性的关注指引，提升行业专业性；促进评估方法的合理性分析和选择应用，结合实践经验的总结归纳强化评估准则的实施要求。本手册预期达到以下目的：

1. 使广大评估从业人员便捷了解各种类型评估项目的评估程序、方法、报告与披露以及关注的事项，提高执业能力和专业水平，强化评估风险意识；
2. 迅速了解各种类型评估项目如何操作，进而提高评估执业工作效率；
3. 使得刚入门的从业人员能够快速了解评估事项，迅速进入评估状态。

## 二、编写思路、方法、主要内容、预期成果及创新点

**1. 编写思路：**课题组拟通过对不同资产类型、不同业务类型的评估项目的实践总结，对其必须执行的基本评估程序及根据各自不同业务特点应重点关注的事项进行梳理、归纳，并以操作手册的形式提供给评估从业人员。手册着力体现：

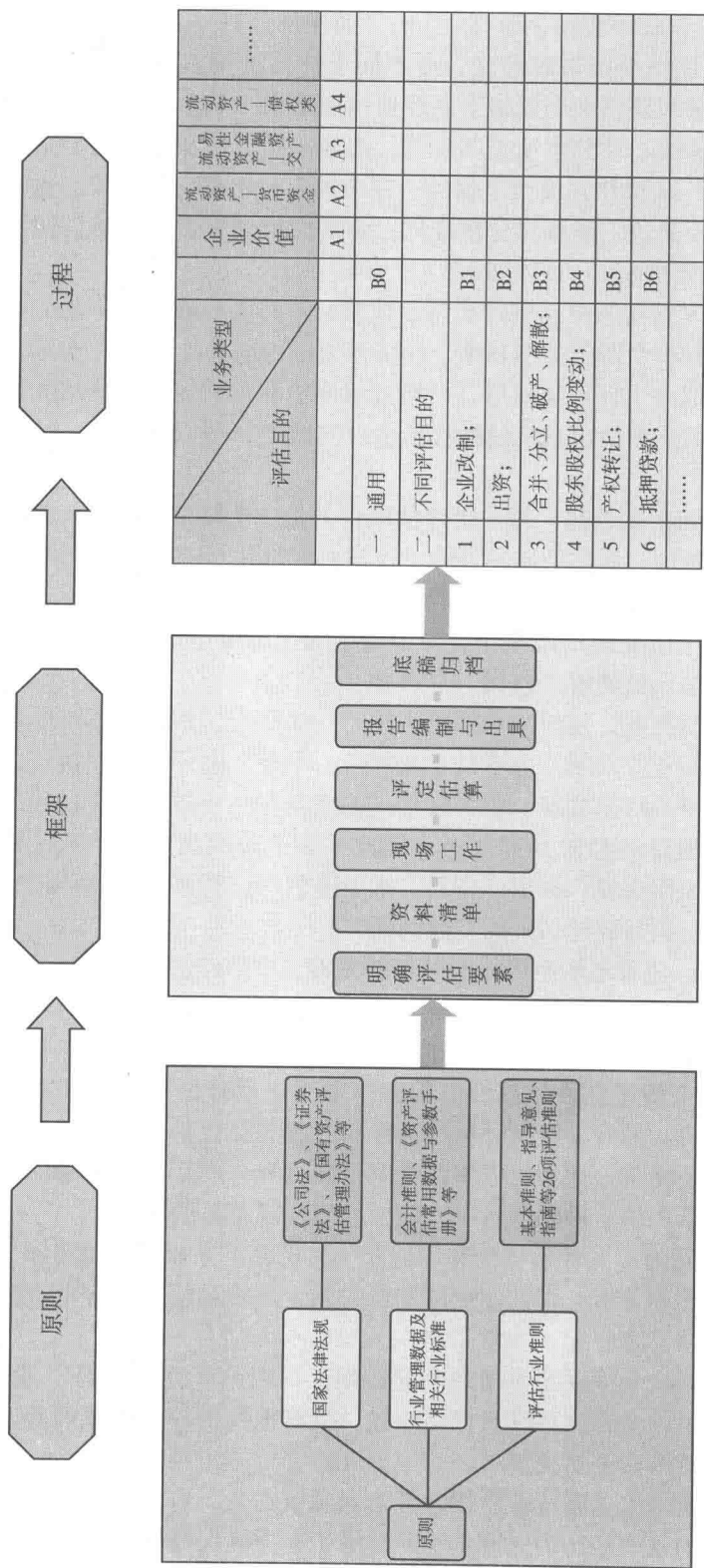
(1) 操作性；(2) 便捷性；(3) 规范性；(4) 指导性；(5) 系统性；(6) 动态开放性；(7) 时效性。

**2. 编制方法：**对企业价值评估、单项资产评估等不同资产类型的评估业务，按照不同的评估目的：如企业改制、出资、合并、分立、破产、解散、股东股权比例变动、产权转让、资产转让、置换等，组合成不同模块（实际为一个具体的评估项目），将不同模块主要履行的评估程序，按照明确评估要素、资料清单、现场工作、评定估算、报告编制与出具和底稿归档等几个主要步骤，系统进行梳理、归纳（如评估方法的选取、重大披露事项等），形成最佳的、实用的、便捷的操作手册。

### 3. 主要内容：

(1) 手册涉及的原则分为3个部分：国家法律法规、行业管理数据及相关行业标准、评估行业准则。

(2) 手册的框架体系设计。通过对不同类型资产、不同目的下的资产评估业务应履行的相关程序，以达到快速了解基本的评估思路、掌握基本的评估方法的目的。从明确评估要素、资料清单、现场工作、评定估算、报告编制与出具及底稿归档几个主要环节给出明确指引，提示评估人员应履行的必要程序及主要关注点，以体现通用性和特殊性，横向和纵向的连贯性等特点。



#### 4. 成果形式：《资产评估操作程序实用手册（一）》。（通用部分）

5. 创新点：本手册不同于评估准则讲解释义，更不同于评估准则本身，不是评估准则的理解或补充，而是研究一套在评估准则框架下的评估执业指引。从形式上，不同于评估准则的单个资产类、单个业务类、单独事项类的规范，而是按照资产和业务类型组合成一个评估项目，对“一个项目”从操作角度给予指导；在内容上，不仅仅是规范，更重要的是指引和指导；从定位上，不是进一步解释评估准则，而是如何全方位的严格按照法律法规、评估准则的规定，执行评估项目。具体如下：

（1）**系统性**。评估准则，是针对某单个资产类型、或某经济行为、或评估中某一个重大问题的原则性规范。本手册将单个资产类型和单个经济行为进行组合，模拟（实际上是评估实践中的一个评估项目）成一个评估项目后，严格按照评估准则的规范，总结大量评估实践，特别是优秀的执业范例，归纳出系统的操作指引。实践上，可以理解为，按评估项目为单元的执业指引。

（2）**操作性**。评估实践问题千变万化，每一个评估项目都是一个复杂的课题，都有很多专业问题需要理解、判断和处理。评估准则不可能、也没必要解决所有评估项目中遇到的实践问题。评估教科书或评估相关著作，也不可能是针对一个评估项目的操作手册。因此，本手册的所有内容，均在评估准则的框架下，反映评估操作中的问题，提出操作程序、方法、关注点，使广大评估人员能够“查阅”式使用。

（3）**指导性**。任何一项评估准则、任何一本手册、任何一部专业著作，都不可能替代评估师在执行具体评估项目时的专业判断，也不是专业判断的本身。但评估师在执行某一项评估业务时，确实需要了解相关法律法规、相关政策，也确实有必要借鉴行业过往的执业经验，特别是缺乏执行同类项目的经验和经历时。因此，本手册的内容，并不是机械的、刚性不变的，而是从执业操作角度，提示、指引、指导评估师执行某一类评估项目实践的。在执行具体评估项目时，仍需要评估师的专业判断。

（4）**动态开放性和时效性**。随着市场经济体制的不断完善，中国经济体制改革的不断深入，各种需要量化价值的资产或经济权益不断出现，各种经济类型快速翻新，各种新型的权益公正、衡量方式的不断出现；随着社会变革和政府职能的完善，各种资产评估的社会需求也逐步增多，资产评估市场正在发生转变。因此，本手册设计的是一个开放的框架，动态的满足评估实践的需要。另外，鉴于评估理论在不断发展，评估理论研究成果层出不穷，评估相关法律法规不断完善，评估优秀实践范例日新月异，本手册充分考虑时效期，在提供的指引中，从理念、用语、做法等各个方面，均体现现阶段的特点。

（5）**成果的便捷性**。考虑到为广大评估机构和评估专业人员提供专业帮助的实际，本手册尽量避免不必要的理论阐述和分析，设计便捷的逻辑关系，易查易懂；内容上直截了当指出项目如何操作，一目了然，查阅起来非常简单。

为圆满完成手册编写任务，我会成立了手册编写课题组，历时两年完成手册“通用”部分的编写和整理工作。课题组的专家全部来自评估一线，具有丰富的评估实践经验。在这些专家中，有财政部资产评估准则委员会成员，有中国证监会资本市场会计顾问委员会顾问助理，有相关部委项目评审专家，有行业后续教育培训师资力量，有多次参加行业执业质量检查的骨干成员。他们的这些经历为完成本手册提供了有力的保障。

# 目 录

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| 框架 .....                                 | 1   |
| A1BA (基本要求) .....                        | 5   |
| A1B0 (企业价值) .....                        | 7   |
| A2B0 ~ A5B0、A18B0 (流动资产及负债) .....        | 21  |
| A6B0 (不动产) .....                         | 59  |
| A7B0 (机器设备) .....                        | 65  |
| A8B0 (投资性房地产) .....                      | 71  |
| A9B0 (在建工程) .....                        | 75  |
| A10B0 (无形资产) .....                       | 81  |
| A11B0 (专利) .....                         | 95  |
| A12B0 (商标) .....                         | 111 |
| A13B0 (著作权) .....                        | 125 |
| A14B0 (矿业权) .....                        | 139 |
| A15B0 (土地) .....                         | 155 |
| A16B0 (或有事项) .....                       | 161 |
| A17B0 - 1 (以公允价值计量且其变动进入当期损益的金融资产) ..... | 169 |
| A17B0 - 2 (持有至到期投资) .....                | 175 |
| A17B0 - 3 (可供出售金融资产) .....               | 179 |
| A17B0 - 4 (贷款和应收款项) .....                | 185 |
| A17B0 - 5 (金融负债) .....                   | 189 |
| 后记 .....                                 | 193 |

KUANG JIA

---

框 架

| 业务类型 \ 评估对象 |             | 企业价值 | 流动资产—货币资金 | 流动资产—交易性金融资产 | 流动资产—债权类 | 流动资产—存货 | 固定资产—不动产 |
|-------------|-------------|------|-----------|--------------|----------|---------|----------|
|             |             | A1   | A2        | A3           | A4       | A5      | A6       |
| 一           | 通用          | B0   | A1B0      | A3B0         | A4B0     | A5B0    | A6B0     |
| 二           | 不同评估目的      |      |           |              |          |         |          |
| 1           | 企业改制        | B1   |           |              |          |         |          |
| 2           | 出资          | B2   |           |              |          |         |          |
| 3           | 合并、分立、破产、解散 | B3   |           |              |          |         |          |
| 4           | 股东股权比例变动    | B4   |           |              |          |         |          |
| 5           | 产权转让        | B5   |           |              |          |         |          |
| 6           | 资产转让、置换     | B6   |           |              |          |         |          |
| 7           | 资产租赁        | B7   |           |              |          |         |          |
| 8           | 以非货币资产偿还债务  | B8   |           |              |          |         |          |
| 9           | 司法实践领域相关业务  | B9   |           |              |          |         |          |
| 10          | 拍卖          | B10  |           |              |          |         |          |
| 11          | 债务重组        | B11  |           |              |          |         |          |
| 12          | 不良资产处置      | B12  |           |              |          |         |          |
| 13          | 抵押贷款        | B13  |           |              |          |         |          |
| 14          | 评估复核        | B14  |           |              |          |         |          |
| 15          | .....       |      |           |              |          |         |          |

续表 1

| 业务类型 |             | 评估对象 |     | 固定资产—机器设备 | 非流动资产—投资性房地产 | 非流动资产—在建工程 | 无形资产  | 专利    | 商标    | 著作权   |
|------|-------------|------|-----|-----------|--------------|------------|-------|-------|-------|-------|
|      |             |      |     | A7        | A8           | A9         | A10   | A11   | A12   | A13   |
| 一    | 通用          |      | B0  | A7B0      | A8B0         | A9B0       | A10B0 | A11B0 | A12B0 | A13B0 |
| 二    | 不同评估目的      |      |     |           |              |            |       |       |       |       |
| 1    | 企业改制        |      | B1  |           |              |            |       |       |       |       |
| 2    | 出资          |      | B2  |           |              |            |       |       |       |       |
| 3    | 合并、分立、破产、解散 |      | B3  |           |              |            |       |       |       |       |
| 4    | 股东股权比例变动    |      | B4  |           |              |            |       |       |       |       |
| 5    | 产权转让        |      | B5  |           |              |            |       |       |       |       |
| 6    | 资产转让、置换     |      | B6  |           |              |            |       |       |       |       |
| 7    | 资产租赁        |      | B7  |           |              |            |       |       |       |       |
| 8    | 以非货币资产偿还债务  |      | B8  |           |              |            |       |       |       |       |
| 9    | 司法实践领域相关业务  |      | B9  |           |              |            |       |       |       |       |
| 10   | 拍卖          |      | B10 |           |              |            |       |       |       |       |
| 11   | 债务重组        |      | B11 |           |              |            |       |       |       |       |
| 12   | 不良资产处置      |      | B12 |           |              |            |       |       |       |       |
| 13   | 抵押贷款        |      | B13 |           |              |            |       |       |       |       |
| 14   | 评估复核        |      | B14 |           |              |            |       |       |       |       |
| 15   | .....       |      |     |           |              |            |       |       |       |       |

续表 2

| 业务类型 \ 评估对象 |             | 矿业权   | 土地    | 或有事项  | 金融资产  | 负债类   | 森林资源  | 实物期权  | 文化资产  | ..... |
|-------------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|             |             | A14   | A15   | A16   | A17   | A18   | A19   | A20   | A21   |       |
| 一           | 通用          | A14B0 | A15B0 | A16B0 | A17B0 | A18B0 | A19B0 | A20B0 | A21B0 |       |
| 二           | 不同评估目的      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 1           | 企业改制        | B1    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2           | 出资          | B2    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 3           | 合并、分立、破产、解散 | B3    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 4           | 股东股权比例变动    | B4    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 5           | 产权转让        | B5    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 6           | 资产转让、置换     | B6    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 7           | 资产租赁        | B7    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 8           | 以非货币资产偿还债务  | B8    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 9           | 司法实践领域相关业务  | B9    |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 10          | 拍卖          | B10   |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 11          | 债务重组        | B11   |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 12          | 不良资产处置      | B12   |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 13          | 抵押贷款        | B13   |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 14          | 评估复核        | B14   |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 15          | .....       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |

A1BA

---

## 基本要求

|            |                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1. 明确评估要素  |                                                                          |
|            | 行为背景及评估目的<br>委托方、相关方<br>评估对象<br>评估基准日<br>评估范围<br>相关中介机构<br>过往评估及经济行为实施情况 |
| 2. 资料清单    |                                                                          |
|            | 资产占有方提供资料<br>相关法律法规、产业政策、准入标准（文号）<br>准则及行业标准<br>相关机构出具的专业报告（依据）          |
| 3. 现场工作    |                                                                          |
|            | 访谈<br>函证<br>资产清查核实<br>现场勘查<br>资料收集及核对<br>产权资料和评估对象的核对<br>清查资产受限的处理       |
| 4. 评定估算    |                                                                          |
|            | 基本方法选择及具体方法确定<br>具体参数确定<br>评估结果的分析及评估结论的确定                               |
| 5. 报告编制与出具 |                                                                          |
|            | 格式与内容规范<br>报告披露事项<br>内部审核流程<br>客户沟通<br>报告提交与签收                           |
| 6. 底稿归档    |                                                                          |
|            | 格式规范性<br>内容相关性<br>归档及时性                                                  |

A1B0

---

企业价值

|           | 内容        | 基本要求                                                                       | 关注点                                                                                                                                              | 法规                                                  |
|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. 明确评估要素 |           |                                                                            |                                                                                                                                                  | 《资产评估准则——企业价值》                                      |
|           | 行为背景及评估目的 | 1. 资产评估项目接洽记录；2. 项目风险评估——从独立性、委托方评估真实意图、基准日选择合理性、中介机构相关工作情况、过往评估及行为实施情况判断。 | 评估目的的关注点见相应业务类型模块。特别考虑：1. 相关监管的特别要求，如国资监管、证券监管、保险监管、银行监管，及其他行业监管；2. 针对项目情况本机构和人员的能力判断。                                                           | 《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估职业道德准则——独立性》                   |
|           | 委托方、相关方   | 1. 明确委托方、相关当事方及其基本情况；2. 评估机构与评估人员独立性判断。                                    | 1. 相关当事方可能包括委托方以外的监管方、公众投资人、目标企业的其他权益方等，并不一定是报告使用者；2. 独立性依据《资产评估职业道德准则——基本性》、《资产评估职业道德准则——独立性》及相关规范、本机构的独立性标准判断；3. 机构保密的相关考虑；4. 报告的委托用途和潜在的可能用途。 | 《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估职业道德准则——基本性》、《资产评估职业道德准则——独立性》 |
|           | 评估对象      | 明确评估标的为企业、权益、资产组合、资产负债组合、其他经济利益。                                           | 1. 评估对象应与经济行为文件一致（国资规定不能超出批准范围）；2. 应在委托协议中明确表述；3. 应关注账外资产或义务；4. 评估对象可以是企业整体、股东全部权益、股东部分权益、项目权益、独立获利的资产负债组合等。                                     | 《资产评估准则——业务约定书》                                     |
|           | 评估基准日     | 业务约定书中明确。                                                                  | 1. 评估基准日应有利于经济行为实现；2. 国有资产评估关注核准、备案的时间要求；3. 其他条件允许时，现实评估基准日应接近报告日；4. 追溯性、前瞻性评估基准日根据委托方要求确定。                                                      | 《资产评估准则——业务约定书》                                     |