



资产评估实用手册 (二)

ZICHAN PINGGU SHIYONG SHOUC

——实战演练

SHIZHAN YANLIAN

北京资产评估协会 编



经济科学出版社
Economic Science Press



资产评估实用手册 (二)

ZICHAN PINGGU SHIYONG SHOUC

——实战演练

SHIZHAN YANLIAN

北京资产评估协会 编



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估实用手册. 2. 实战演练 / 北京资产评估
协会编. —北京: 经济科学出版社, 2015. 7

ISBN 978 - 7 - 5141 - 0154 - 6

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 (2015) 第 140918 号

责任编辑: 杨 莉 杨 优

责任校对: 郑淑艳

版式设计: 高文悦

责任印制: 李 鹏

资产评估实用手册 (二)

——实战演练

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

总编部电话: 010 - 88191217 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: //jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京季蜂印刷有限公司印装

787 × 1092 16 开 21.25 印张 450000 字

2015 年 8 月第 1 版 2015 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 0154 - 6 定价: 58.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

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

前 言

总结资产评估实践，归纳资产评估操作规律，不但是资产评估专业建设的重要内容之一，也是帮助评估师提升执业水平的重要手段之一。资产评估实践的生命力，源于社会经济发展对资产评估的持续的、内在的需求，而资产评估的生命在于其实践性。丰富多彩的资产评估实践，不但确定了资产评估专业的学科定位和理论框架，而且决定了资产评估的发展方向。一方面，资产评估实践为评估理论建设提出了内在要求，也为评估理论的完善提供了珍贵的素材；另一方面，紧密切合评估实践的理论研究成果，又直接导入评估实践，并指导实践，进而不断丰富资产评估专业体系。因此，不断归纳总结评估实践是资产评估专业建设的重要内容之一，它对于帮助评估师提升执业水平具有重要的现实意义。近年来，北京地区评估机构的规模、评估业务类型不断发生着变化，执业中遇到的实务操作问题也越来越多，给执业规范性、执业水平的提升带来新的挑战。传统评估理论认识、固化的评估执业惯例，难以满足市场对评估的需求，评估准则不可能、也没必要解决评估实务中的所有问题。帮助评估师解决评估实践中遇到的问题是协会的重要职责。如何通过总结归纳评估实践，不断提出一些能够帮助和指导评估实践的思路，是我们一直思考的问题。

2012年，我们通过对多年行业检查的系统总结、调研及案例分析后认为，研究编写一套实务操作性很强的操作手册，对于指导评估实践具有十分重要的作用，并得到了北京地区评估业内专家的肯定和广大评估师的热情支持。经过多次反复研究，规划了围绕评估实践的一系列操作手册。2013年，北京资产评估协会首先完成编写了《资产评估操作程序实用手册（一）》一书，旨在帮助评估师从接到一个类型的评估项目开始，按《资产评估准则——评估程序》中规定的如何收集资料、收集什么样的资料、现场进行什么样的工作、采取什么样的评估方法、应当关注哪些方面、如何进行披露等进行模拟指导。该书的出版，得到了广大评估师的一致好评，业内反应强烈，我们深受鼓舞。

为此，我们又组织编写了《资产评估实用手册（二）——实战演练》，即本书，旨在帮助评估师在评估现场工作、评估方法运用、评估报告编写与披露、评估工作底稿编制等几个基本操作方面，提高实务操作水平。全书分为两个部分，第一部分包括第一章至第五章，针对理论认识较为深入而且一致、实务操作方法较为成熟的问题，主要是评估现场工

作、资产评估报告编写与信息披露、评估工作底稿编制中，存在哪些问题、如何认识这些问题，并提出作者认为最佳的实践做法；收益法、市场法应用中存在哪些问题，如何认识这些问题，并提出作者认为较为科学和规范的实践做法；对无形资产评估中几个难点和重大问题进行了分析，并提出具有重要参考价值的观点和做法。为尽可能增强操作性，第一部分按照背景（有关定义、作用目的、分类、存在的主要问题）、相关法律法规和评估准则、案例分析（案例背景、案例做法、案例点评）的体例进行编写。第二部分包括第六章，主要针对评估实践中，理论认识仍有分歧或认识相对不够深入、实务操作方法不一致或探索性较强等一些问题，从操作实践角度进行分析探讨，帮助评估开拓思路。探讨的问题有：缺乏流动性折扣评估、控制权溢价评估、增值税改革在资产评估中的应用、递延所得税资产与负债的评估处理初探、城市基础设施行业企业价值的评估、集团型企业价值收益法评估、轻资产公司企业价值评估、亏损企业的价值评估、周期性行业企业价值评估、采掘业企业价值评估、金融行业企业价值评估处理和评估结论的判断等。为了更好地体现理论探讨和实际应用，根据每一个问题采用灵活的体例。

《资产评估实用手册（二）——实战演练》一书，以评估实践操作具体问题为出发点和落脚点研究评估问题，在资产评估专业建设和行业协会服务会员两个方面都是一次全新的探索，我们相信本书的出版，不但能够为行业开发评估实践案例形成有价值的素材提供有益思路，而且能够帮助评估师开拓评估实践思路，提高评估实践操作水平。

本书由汪宁秘书长担任主编，王生龙、李健之、毛群三位同志对本书的整体内容进行了策划，王生龙、李健之、袁煌、朱军、杨剑萍、肖力、张树帆、赵强、逢俊、毛群等同志承担了本书大量编著和审稿工作。在本书编写的过程中，得到了中国资产评估协会有关领导和专家的大力支持、指导和帮助，部分评估机构领导和专家为本书的编著提供了大量的有价值的素材和可贵的专业意见，在此，对他们的辛勤劳动一并表示衷心的感谢。

本书在编写过程中，参阅了国内外大量的相关专著、教材和参考书，由于评估理论研究和认识的局限，以及评估实践中已经存在并不断产生复杂的专业认识和操作问题，还需要继续研究和深入思考的理论和不同的实务操作方法。同时，由于受编著人员学识、经验和水平所限，书中也一定存在疏漏和不当或错误之处，希望社会各界提出宝贵意见。我们将继续总结经验、深入研究，为更好地服务于评估机构和广大评估师做出新的贡献。

本书编写组

2015年6月12日

目 录

第一章 资产评估报告编写与信息披露案例分析	1
第一节 综述	3
一、资产评估报告的定义、作用、分类	3
二、相关监管部门对资产评估报告信息披露的要求	4
三、资产评估报告编写与信息披露评估准则规范	6
四、评估报告使用限制	10
第二节 委托方、被评估单位和其他报告使用者	12
一、相关背景	12
二、资产评估准则及相关监管规定	13
三、案例分析	15
第三节 评估对象与评估范围	15
一、相关背景	15
二、资产评估准则及相关监管规定	17
三、案例分析	19
第四节 评估基准日、评估报告日、评估结论使用有效期及期后事项	21
一、相关背景	21
二、资产评估准则及相关监管规定	22
三、案例分析	23
第五节 评估方法及结论选择	23
一、相关背景	23
二、资产评估准则及相关监管规定	29
三、案例分析	31
第六节 特别事项说明披露	36
一、相关背景	36
二、评估准则规定	42
三、案例分析	42

第二章 资产评估工作底稿编制案例分析	55
第一节 综述	57
一、工作底稿的定义、作用、分类	57
二、工作底稿存在的问题	58
第二节 资产评估工作底稿的编制内容	60
一、相关背景	60
二、评估准则的相关规定	61
三、案例分析	61
第三节 企业提供资料的底稿编制	69
一、相关背景	69
二、评估准则相关规定	69
三、案例分析	70
第四节 利用专业报告和引用单项资产评估报告的底稿编制	75
一、相关背景	75
二、评估准则相关规定	76
三、案例分析	77
第五节 利用专业报告和引用单项资产评估报告底稿编制	79
一、相关背景	79
二、评估准则规定	80
三、案例分析	82
第三章 资产评估现场调查工作案例分析	87
第一节 综述	89
第二节 实物类资产的现场调查	91
一、背景情况	91
二、评估准则相关规定	91
三、问题讨论	92
四、典型案例	92
第三节 货币资金、债权债务的现场调查	98
一、相关背景	98
二、评估准则相关规定	98
三、问题分析与讨论	98
四、典型案例	100
第四节 股权类资产的现场调查	101

一、相关背景	101
二、资产评估准则及相关监管规定	101
三、问题分析与讨论	103
四、案例分析	105
第五节 无形资产的现场调查	112
一、相关背景	112
二、评估准则相关规定	112
三、问题分析与讨论	113
四、案例分析	113
第六节 企业价值评估中的现场调查	114
一、相关背景	114
二、评估准则相关规定	114
三、问题分析与讨论	115
四、案例分析	116
第七节 资产权属资料的查验	118
一、相关背景	118
二、评估准则规定	124
三、案例分析	125
第八节 资产评估现场工作受到限制	130
一、存在的问题	130
二、评估准则规定	133
三、案例分析	133

第四章 企业价值评估方法及案例分析 139

第一节 评估对象所属行业分析	141
一、相关背景	141
二、评估准则规定	144
三、案例分析	145
第二节 收益法	157
一、预测假设	157
二、收益预测口径	160
三、预测期、收益期及终值	178
四、折现率	183

第五章 无形资产评估方法及案例分析	191
第一节 无形资产识别与评估对象确定	193
一、相关背景	193
二、评估准则规定	193
三、案例分析	198
第二节 评估对象价值影响因素分析要点	199
一、相关背景	199
二、评估准则规定	200
三、案例分析	201
第三节 评估方法、模型与参数确定要点	212
一、相关背景	212
二、市场法应用的准则规定及案例分析	212
三、许可费节省法应用的相关准则及案例分析	217
三、多期超额收益法应用的评估准则规定和操作重点	228
四、收益法中折现率确定的准则规定及案例分析	234
第六章 资产评估实务操作中若干问题的探索	259
第一节 缺乏流动性折扣评估	261
一、流动性的概念	261
二、缺少流动性折扣定量研究的途径	261
三、国内缺少流通折扣率的估算	262
第二节 控制权溢价评估	264
一、控制溢价与缺少控制折扣国际研究介绍	264
二、控制权溢价与缺少控制权折扣的国内研究	266
第三节 增值税改革在资产评估中的应用	267
一、观点	267
二、讨论	268
三、结论建议	268
第四节 递延所得税资产与负债的评估处理初探	269
一、递延所得税资产与负债的相关概念	269
二、产生暂时性差异的情形分析	270
三、递延所得税资产和负债的确认和计量	278
四、递延所得税资产与负债的评估处理	279
五、收益法中递延所得税资产和递延所得税负债的评估方法	283

第五节 城市基础设施行业企业价值的评估	283
一、基本分类	284
二、行业特点	284
三、行业分析	286
四、评估方法	288
第六节 集团型企业价值收益法评估	290
一、准则相关规定	290
二、分析与探讨	290
三、案例	292
第七节 轻资产公司企业价值评估	293
第八节 亏损企业的价值评估	297
一、亏损企业的特点	297
二、评估思路和参数的确定	299
第九节 周期性行业企业价值评估	302
一、周期性行业的概念与分类	302
二、周期性行业企业价值评估的难点	303
三、周期性行业企业价值评估的解决方案	305
第十节 采掘业企业价值评估	307
一、矿业的概念及行业分类	307
二、矿业的行业特点	308
三、矿业企业价值评估方法	311
第十一节 金融行业企业价值评估处理	320
一、金融业的行业特点	321
二、评估思路和参数的确定	321

第一章

资产评估报告编写与信息 披露案例分析

第一节 综 述

一、资产评估报告的定义、作用、分类

随着资产评估行业的发展,资产评估报告也在不断规范与完善。1991年国务院颁布《国有资产评估管理办法》,首次对资产评估报告进行了规范性的说明。随后1993年原国家国有资产管理局(简称“国资局”)颁布了《关于资产评估报告书的规范意见》、1995年原国资局颁布了《关于资产评估立项、确认工作的若干规范意见》、1996年原国资局转发中国资产评估协会(简称“中评协”)制定《资产评估操作规范意见(试行)》、1998年中国资产评估协会颁布了《资产评估报告签字制度(试行)》、1999年财政部颁布了《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》、2007年中国资产评估协会颁布了《资产评估准则——评估报告》、2009年中国资产评估协会颁布了《企业国有资产评估报告指南》、2010年中国资产评估协会颁布了《金融企业国有资产评估报告指南》。这些法规、准则的制定与实施,对于规范资产评估报告起到了重要作用。

(一) 资产评估报告定义

资产评估报告,是指注册资产评估师根据资产评估准则的要求,在履行了必要的评估程序后,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的、由其所在评估机构出具的书面专业意见。它是按照一定格式和内容来反映评估目的、假设、程序、标准、依据、方法、结果及适用条件等基本情况的报告书。广义的资产评估报告还是一种工作制度。它规定评估机构在完成评估工作之后必须按照一定程序的要求,用书面形式向委托方及相关主管部门报告评估过程和结果。狭义的资产评估报告即资产评估结果报告书,既是资产评估机构与注册资产评估师完成对资产作价,就被评估资产在特定条件下价值所发表的专家意见,也是评估机构履行评估合同情况的总结,还是评估机构与注册资产评估师为资产评估项目承担相应法律责任的证明文件。

《资产评估准则——评估报告》第二条,本准则所称评估报告,是指注册资产评估师根据资产评估准则的要求,在履行必要评估程序后,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的、由其所在评估机构出具的书面专业意见。

(二) 资产评估报告作用

1. 对委托评估的资产提供价值意见。
2. 反映和体现资产评估工作情况,明确委托方、受托方、产权持有方及有关方面责任的依据。
3. 对资产评估报告进行审核,是管理部门完善资产评估管理的重要手段。
4. 资产评估报告书是建立评估档案、归集评估档案资料的重要信息来源。

(三) 资产评估报告分类

国际上对资产评估报告有不同的分类,如将评估报告分为完整型评估报告、简明型

评估报告、限制型评估报告等。随着我国资产评估业务种类的不断增加，我国的资产评估报告种类也在不断地丰富与完善。

可以将资产评估报告分为以下几个不同的种类：

1. 按照资产评估的范围划分，可以划分为整体资产评估报告与单项资产评估报告。
2. 按照所提供信息的详细程度，可以划分为完整型评估报告、简明型评估报告、限制型评估报告。
3. 根据评估基准日的不同，可以划分为现实型评估报告、预测型评估报告、追溯型评估报告。
4. 根据资产评估工作的内容不同，可以划分为评估报告、评估复核报告、评估咨询报告。

二、相关监管部门对资产评估报告信息披露的要求

（一）证监会

《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》：八、股权评估报告的披露，注册资产评估师出具评估报告，应当在履行必要的评估程序后，恰当披露相关信息。

（1）常见问题。

注册资产评估师在评估报告披露方面通常存在以下问题：

第一，评估报告披露的信息过于简单，或者没有突出评估项目的特点，利于报告阅读者了解评估过程和理解评估结论。

第二，对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或者存在重大事实遗漏或不恰当披露。

第三，对应由注册资产评估师进行必要分析和判断的事项，没有履行必要的调查分析或核实程序，直接提出免责条款。

（2）监管关注事项。

在监管工作中，应当关注并督促资产评估机构在以下方面加强业务执业质量控制：

第一，评估报告应当结合评估项目的特点，充分披露必要信息，使评估报告使用者能够合理理解评估结论。

第二，评估报告应当披露下列事项对评估结论的影响及影响程度：

① 产权瑕疵事项，包括但不限于产权证明文件中记载的事项（名称、规格、用途、他项权利等）与实际不符、未取得产权证明文件或相关律师意见等。

② 被评估股权和对应资产的抵押、质押事项（数量、期限）与涉及的未决诉讼、未执行判决事项。

③ 评估基准日后、报告日前已获知的可能影响评估结论的重大事项。

④ 与其他中介机构或所引用的土地估价报告、房地产估价报告、矿业权评估报告

等判断或处理原则不同的事项。

第三，评估报告应当披露评估范围与已经审计财务报表之间的对应关系，以及相关审计报告类型。

第四，评估报告应当对履行现场调查的情况予以说明，如果未实施必要的现场调查，应说明具体原因及其对评估结论可能产生的影响。

第五，评估报告应当披露被评估企业近三年是否有涉及本次评估对象的交易或评估行为，并在适当及切实可行的情况下披露其主要信息。

第六，评估报告应当充分披露对评估结论有重大影响的评估假设，特别是针对行业特点的特殊假设或非持续经营前提等，并说明上述假设不成立时对评估结论的影响。

第七，评估报告应当披露评估结论是否考虑了流动性和控制权对股权价值的影响。

第八，对于重要的敏感性较强的评估参数，在评估报告中应当将分析结果予以披露。

第九，采取收益法对上市公司重大资产重组中拟购买股权进行评估并作为定价参考依据的，评估报告应当披露预测年度的利润表或所预测收益与利润表之间的对应关系。

第十，正确使用免责声明。对于应当由注册资产评估师进行必要分析和判断的事项，不能简单地作免责声明处理，应履行必要的调查、分析和核实等评估程序，并对评估结论的合理性承担责任。

① 信息披露业务备忘录第 14 号——矿业权相关信息披露。

② 信息披露业务备忘录第 16 号——资产评估相关信息披露。

③ 中小企业板信息披露业务备忘录第 22 号：重大资产重组（五）——资产评估相关信息披露。

（二）国资委

1. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》。

2. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》。

第二十二条：备案管理单位审核特别事项说明，应当关注以下内容：

① 企业是否逐条分析特别事项说明中的披露事项，了解特别事项形成原因、性质及对评估结果影响程度，并分别对以下事项进行了处理：

A. 对权属资料不全面、评估资料不完整、经济行为有瑕疵等情形，企业是否已经补充完善。

B. 对评估机构未履行必要程序，通过特别事项说明披露大量问题，影响评估结论的，企业和评估机构是否已经妥善解决。

② 企业是否通过内部审核论证，对未在评估报告中说明但可能对评估结论产生重大影响的事项，与评估机构沟通确定是否需在特别事项说明中披露；对于不宜在报告中披露的，企业是否形成了专项处理意见。

第二十八条：资产评估结果引用土地使用权、矿业权或者其他相关专业评估报告评

估结论的，应当关注以下事项：

① 资产评估师是否对所引用报告进行了必要的专业判断，并声明其了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

② 所引用报告的评估目的、价值类型是否一致；评估基准日、评估结论使用有效期是否一致；评估假设是否一致，资产评估引用结果是否与所引用报告披露的结果一致，所引用报告披露的相关事项说明是否与资产评估报告一致。

3. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》。

4. 其他。

三、资产评估报告编写与信息披露评估准则规范

从已颁布的各项评估准则来看，均有相应的准则、章节及条款对资产评估报告编写与信息披露进行规范。常规评估业务均可执行《资产评估准则——评估报告》，金融国有资产评估业务执行《金融企业国有资产评估报告指南》，非金融企业国有资产评估业务执行《企业国有资产评估报告指南》。

（一）《资产评估准则——评估报告》

第六条：注册资产评估师应当在评估报告中提供必要信息，使评估报告使用者能够合理解释评估结论。第八条：注册资产评估师执行资产评估业务，评估程序受到限制且无法排除，经与委托方协商后仍需出具评估报告的，应当在评估报告中说明评估程序受限情况及其对评估结论的影响，并明确评估报告的使用限制。第十条：评估报告应当使用中文撰写。需要同时出具外文评估报告的，以中文评估报告为准。评估报告一般以人民币为计量币种，使用其他币种计量的，应当注明该币种与人民币的汇率。第二十四条：评估报告应当披露评估假设及其对评估结论的影响。第二十五条：注册资产评估师应当在评估报告中以文字和数字形式清晰说明评估结论。通常评估结论应当是确定的数值。经与委托方沟通，评估结论可以使用区间值表达。

（二）《资产评估准则——评估程序》

第二十八条：注册资产评估师应当在执行评定估算程序后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告。

（三）《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》

为进一步提高上市公司重大资产重组评估报告信息披露质量，使监管部门和评估报告使用者能够充分理解评估结论，中国资产评估协会组织制定了本专家提示。提示中对涉及的土地使用权评估、矿业权评估以及采用收益法和市场法对企业价值进行评估，评估报告对需披露事项进行了规范。此外，还对审计意见为带强调事项段的无保留意见或者保留意见时，评估师应关注并恰当考虑强调事项或者保留事项对评估结论的影响；以及审计意见为否定意见或无法表示意见时，评估师应在评估报告中对相关事项及评估处理方式披露。

（四）《资产评估准则——利用专家工作》

第五章披露要求，对聘请专家协助工作、利用相关专业机构出具的专业报告、引用单项资产评估报告，在评估报告中的披露要求及披露内容进行了规范。

（五）《企业国有资产评估报告指南》

第三条：本指南所指企业国有资产评估报告（以下简称“评估报告”），由标题、文号、声明、摘要、正文、附件、评估明细表和评估说明构成。第五条：评估报告提供的信息，应当使企业国有资产监督管理机构和相关机构能够全面了解评估情况，使评估报告使用者能够合理理解评估结论。第二十条：评估报告应当披露评估假设及其对评估结论的影响。第二十一条：评估报告应当以文字和数字形式清晰说明评估结论，评估结论应当是确定的数值。第二十二条：评估报告应当说明评估程序受到的限制、评估特殊处理、评估结论瑕疵等特别事项及期后事项。评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

（六）《以财务报告为目的的评估指南》

第六章披露要求，第四十二条：评估报告应当包含必要信息，使报告使用者能够合理理解评估结论，其中应当重点披露以下内容：

1. 评估对象的具体描述；
2. 价值类型的定义及其与会计准则或相关会计核算、披露要求的对应关系；
3. 评估方法的选择过程和依据；
4. 评估方法的具体运用，结合相关计算过程、评估参数等加以说明；
5. 关键性假设及前提；
6. 关键性评估参数的测算、逻辑推理、形成过程和相关评估数据的获取来源；
7. 对企业提供的财务等申报资料所做的重大或实质性调整。

第四十四条：评估报告应当披露本次与前次评估相同或类似资产或负债时采用的评估方法是否一致；当出现不一致时，应描述相应的变动并说明变动的原因。

（七）《著作权资产评估指导意见》

第五章披露要求。第三十四条：注册资产评估师应当在著作权资产评估报告中反映著作权资产的特点，通常包括以下内容：

1. 作者和著作权权利人的基本情况；
2. 评估对象的详细组成情况，包括作品基本情况、作品的类别、作品的创作形式，涉及的演绎作品的详细情况；
3. 评估对象包含的财产权利限制条件；
4. 与著作权有关的权利情况；
5. 著作权和与著作权有关权利事项登记情况；
6. 作品含有其他无形资产的情况；