

Assets Appraisal
CHINA

资产评估行业检查规范培训教材

ZICHANPINGGU HANGYE JIANCHA GUIFAN PEIXUN JIAOCAI

ZICHANPINGGU YEWU GUANLI YU SHIJIAN

资产评估业务 管理与实践

中国资产评估协会 组编



经济科学出版社

资产评估行业检查规范培训教材

资产评估业务管理与实践

中国资产评估协会 组编

经济科学出版社

责任编辑：崔新艳 王东岗

责任校对：杨晓莹

版式设计：代小卫

技术编辑：战叔娟

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估业务管理与实践/中国资产评估协会组编. —北京：经济科学出版社，
2005. 3

资产评估行业检查规范培训教材

ISBN 7 - 5058 - 4786 - 4

I. 资… II. ①刘…②中… III. 资产评估—技术培训—教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 015810 号

资产评估业务管理与实践

中国资产评估协会 组编

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

三河市欣欣印刷有限公司印刷厂印刷

三河市欣欣印刷有限公司装订厂装订

787 × 1092 16 开 16.5 印张 290000 字

2005年3月第一版 2005年9月第四次印刷

印数：9001—12000册

ISBN 7 - 5058 - 4786 - 4/F · 4058 定价：29.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

二〇〇五年二月

朱志剛

公正評估
獨立執業

培养诚信文化
提高技术水平
确保执业质量
服务证券市场

李雪峰

二〇〇五年二月

职业的尊严

(代序一)

放在大家面前的这本案例性的培训教材，是2004年通过对全国资产评估行业大检查发现的问题进行分析整理而来的，它真正的“作者”来源于我们行业的部分执业者。经过编者们匠心独运地精心编辑，这些非规范的执业案例不仅以其独特的视角和素材告诉我们如何规范地执业，同时也告诉我们职业的尊严到底在哪里。

资产评估行业的职业尊严来自于其行业特性与独立、客观、公正的立场及诚实的品格和良知。职业尊严是注册资产评估师的人格外化，体现的是行业的尊严，行业的形象。注册资产评估师和注册会计师、律师等职业一样，是一种崇高的、有权威性的应当受人尊重的职业。注册资产评估师依靠自己的智力和专业知识，提供有关资产价值的专业意见，为交易或者投资决策提供参考依据。因此，独立、客观、公正是资产评估行业的灵魂。这种中立公正，不偏不倚的本质属性，是我们赖以生存的基础。正因为如此，注册资产评估师职业本身就具有极高的人格魅力，不仅是个人形象、行业的形象，甚至在某种意义上代表着国家和政府的形象，代表着社会主义市场经济的形象。因此，当你跨进这个门槛的那天起，独立、客观、公正就应该就是你永远守护的神圣责任。

职业的尊严是一种诚信的品牌。在社会主义市场经济条件下，为了减少交易成本，提高交易速度，最主要的是减少人们的利益偏袒影响，需要有超身事外的机构和人员对交易资产的价值进行评估。评估师职业尊严的深刻根源就在于社会公信力。尊严来自于信任，诚信是其生命。如果不讲诚信，任意高评低估，不仅尊严不存，而且信誉坍塌，这正是个别机构恶名远扬的症结。因此，只有每一位评估师用诚信、公平、理性和良知签署每一份评估报告，才能促进公平交易，保障交易秩序，也才能打造行业的诚信品牌，创造职业的荣耀，赢得崇高的社会评价，拓展行业发展空间。

职业尊严来源于良好的职业道德。资产评估是一种专业性和政策性很强的行业,要得到合理的评估结论,除了需要执业人员具有高尚的情操和品格外,更需要勤勉尽责,恪守职业道德,坚持执业准则,严守职业纪律。私心太重执不好业,惟利是图执不好业,缺乏公正执不好业,素质和能力缺乏,同样执不好业。职业尊严是一种人品,人格的品牌,更是一种能力的折射。滥用评估假设,偷工减料,随意精简必要评估程序,随意确定评估参数等现象,不仅表明评估师职业道德问题,也透视出评估师的专业素养问题,给资产评估行业带来了极为不良的影响,积累了潜在的职业风险。因此,注册资产评估师应当把遵守职业道德作为执业生涯中永远的追求,作为执业的行为底线,使遵守职业道德成为日常的职业习惯,创建行业的职业文化,树立行业的良好职业形象。

职业尊严来自于责任。资产评估对象广泛,评估结果影响到资源的有效配置,影响到社会的公平和效率,影响国有经济和国有企业的发展,影响职工安置是否妥当,影响国家金融安全,影响财政资金的有效利用,影响广大股民的合法权益等,事关经济改革和发展大局,事关社会秩序的文明规范。只有怀着严肃负责的精神,一丝不苟的作风,以秉公写史的风量和气概,对待每一次执业,才能做到无愧于心,无愧于人,无愧于社会。

说到底,职业的尊严是执业者应有的人格尊严和道德风范。作为评估师,应该牢记自己的职业责任,以勤勉尽责的职业精神,赢得职业的尊严。

基于对评估行业发展的希望和思考,我对这本培训教材的出版寄予厚望,我也相信大家能从中有所获益。为此特写此文代序。

财政部企业司司长 贾 谡

2005年2月

提升评估水平 服务证券市场

(代序二)

我国资本市场和资产评估行业都是市场经济的产物，二者之间存在天然的密切关系。在资本市场中，评估是非常重要的一环，从企业改制到首次公开发行、收购兼并、资产重组等诸多环节，资产评估发挥着重要的、不可替代的作用。

最近十多年来，我国资本市场在飞速发展，资本市场对国民经济发展的贡献日益突出，中国证监会正在全力推进我国资本市场改革和发展。虽然评估行业在资本市场的发展过程中扮演着越来越重要的角色，但近几年来由于评估行业管理体制和评估机构自身等各种原因，评估行业还不能很好地满足资本市场的要求和社会公众对评估行业的期望。为了解决这些问题，财政部和中国证监会一直在做各种努力，比如改革准入制度、完善管理机制、加强日常监管、公开披露不良执业信息、合理定位评估行业等。评估行业从业人员也应当看到，目前评估专业水平与资本市场乃至全社会对评估的要求和期望还有较大的差距。我们应清醒地认识到，资本市场需要怎样的评估服务，评估机构和评估人员为社会公众及资本市场做出了怎样的贡献。作为主要为资本市场服务的证券业评估机构和评估人员，应当重点关注以下四个方面：

一是要培养专业精神。评估行业产生十多年来，发展很快，日益成为我国市场经济中的一个重要中介行业，但我们也要看到作为一个新型行业所存在的问题与不足，在中国加入世贸组织和深化经济体制改革的背景下，更迫切地需要一支坚持独立性、有专业精神、专业素养高的评估队伍，只有这样，我们出具的评估报告、专业意见才能被社会广泛信任，具有公信力。

二是要树立始终将质量放在首位的意识。要正确处理评估质量和数量的关系，有的机构不择手段承揽业务，有的机构随意降低评估质量、迎合委托方的要求，从短时间看，会增加收入、降低成本，但应意识到有可能同时积累着评估风险。无论在国际上还是在国内，由于忽视质量而倒闭的机构数不胜数，评估行业

作为社会中介服务行业，尤其应视执业质量为生命。

三是要完善机构内部管理制度。由于历史的原因，评估机构和评估人员所受到的外部约束较少，整个行业在规范化程度、监管水平、风险意识等方面有所弱化，影响机构内部管理建设，致使部分机构内部管理制度形同虚设，分所管理混乱。从整个行业来讲，要通过加强对机构的外部约束来强化机构的内部管理，从而达到提高管理水平、强化自身建设、降低执业风险的目的。

四是要增强内部团结，建立新型的企业文化。评估机构内部要处理好合伙人、出资人之间的关系，合伙人、出资人与评估师之间的关系，合伙人、出资人与普通员工的关系，营造团结气氛，构建和谐的工作环境。通过自身素质的建设，提升评估报告的公信力和评估行业在社会中的地位。

中国证监会一直很关注评估行业的发展。2004年，根据国务院的要求，财政部和中国证监会共同组织了对证券业评估机构的综合检查，对证券业评估机构的执业资质和执业质量等方面进行了较为全面的检查。检查工作由中国资产评估协会具体组织实施并取得较明显效果。通过检查，了解和掌握了证券业务评估机构的发展和存在的问题，为解决问题提供了思路和依据，强化了执业机构和执业人员的风险意识，弘扬了正气，促进了沟通与交流，对证券市场、评估行业都产生了积极的影响。

为了提高社会各界、特别是资产评估机构对综合检查中所发现问题的认识，中国资产评估协会组织有关院校和业内专家编写了这本培训教材。这本教材是本次综合检查的重要成果之一，针对检查中发现的问题，将评估理论与实务、评估业务管理有机地结合起来，有的放矢，有案例、有理论、有对策，是广大从业人员、专家学者和管理部门共同努力的结晶。我相信教材有助于提高评估机构和执业人员的专业水平，也希望通过各方面的努力，使资产评估行业为证券市场发挥更大的作用。

中国证监会首席会计师 张为国

2005年2月

编写说明

2003年12月,国务院办公厅转发了财政部《关于加强和规范评估行业管理的意见》(国办发〔2003〕101号),提出了加强和规范评估行业管理的原则和若干措施,特别要求评估行业开展一次全面检查。财政部积极贯彻落实101号文件精神,自2004年3月开始,在全国范围内组织开展了资产评估行业全面检查工作,其中对从事证券业务的资产评估机构的检查工作由财政部和中国证监会负责。整个检查工作由中国资产评估协会具体组织实施,各地的检查工作由各地财政(国资)部门和行业协会具体组织。这次检查涉及面很广,有95%以上的机构和人员接受了检查,包括3458家资产评估机构和21771名注册资产评估师。

通过检查发现,大部分的评估机构有较强的风险意识,内部管理比较完善,能够规范执业。但也有一些机构在执业质量方面不同程度地存在这样或那样的问题,主要表现在:一是执业不规范。在业务执行过程中,清查不全面、资料不翔实、程序不完整、判断不清晰,审核过程意见记录不规范、针对性不强;评估报告注重形式、忽视内容,评估描述和说明不清晰,导致一些评估报告缺乏必要的说服力,难以支持评估结论;工作底稿内容不全、底稿要素不完整等。二是一些评估人员对部分资产的评估方法运用不当,特别是无形资产、房地产、整体性资产和应用收益法评估相结合的业务,问题尤其突出。体现在对资产的特点、评估目的和评估方法的选用缺乏分析、判断,选择和使用的模型以及参数的含义、来源缺乏过程和相应的合理性。三是机构内部管理混乱,没有建立起完善的质量控制体系和内部管理体系,缺乏风险意识。

为提高对检查发现的问题的认识,规范执业行为,提高执业质量,根据检查反映的问题和典型案例,我们组织有关院校和业内专家编写了这本检查规范培训教材。整个教材编写本着三个原则:一是针对性与系统性相结合。针对此次检查发现的执业质量和内部管理方面的问题分析,同时兼顾资产评估学科的系统性。二是理论阐述与案例分析相结合。对检查发现的问题,既提出正确的思路和合理的做法,又辅以翔实生动的案例。三是规范与提高相结合。既对基本原理方法进行扼要阐述,同时对典型性问题、难点、热点和前沿性问题进行剖析,对执业评

估师和理论工作者都能具有参考价值。

毛泽东有一句名言，靠总结经验吃饭，在调查研究中获得真知灼见。本教材的成型，充分体现了在总结经验基础上获得真知这样一个轨迹。

在整个教材编写过程中，我们也深感检查虽然结束了，但提高行业执业质量仍有许多工作要做。整理的检查素材和案例是我们行业宝贵的资源，不仅是我们规范执业的有益借鉴，也是下一步对有关问题处理以及政策和专业标准制定的重要参考，对今后开展深入的分析和研究也具有深远意义。希望执业界以此作为一个新的起点，也希望相关监管部门、报告使用方、理论界以及其他社会各界进一步关注和支持资产评估行业，使资产评估行业更好地为市场经济服务。

本教材由刘萍秘书长担任主编，纪益成、韩立英担任副主编，参加编写人员包括：刘萍、纪益成、韩立英、李挺伟、严绍兵、丘开浪、张文宪、李琳、王鸣志、杨剑萍。沈琦、权忠光、俞明轩对教材内容进行了审定，并提出了建设性的修改意见。朱军、肖力、王生龙对部分案例内容进行了修编。唐伟、周振国、刘燕坤、李国轩、郭彧等同志参与了教材编写的讨论和编辑工作。

本教材的编写完成，得到财政部副部长朱志刚、中国证监会党委委员、纪检书记李小雪的关注、重视和大力支持，财政部企业司司长贾谡、中国证监会首席会计师张为国对本教材的编写也给予指导和支持，在此深表感谢。同时，还要衷心感谢财政部企业司刘学诗处长、中国证监会会计部郭晓燕副主任、郭旭东处长、李海军博士等对教材编写工作的热情帮助。在此，也向对2004年资产评估行业检查工作做出贡献的所有检查人员致以崇高的敬意。

由于时间紧迫，内容涉及面广，书中疏漏和不当之处，敬请批评指正。

中国资产评估协会

2005年2月

目 录

第一讲 资产评估理论与方法应用存在的主要问题及规范建议	(1)
第一节 资产评估基本原理	(2)
一、资产评估基本原则	(2)
二、资产评估的价值类型	(2)
三、市场价值	(4)
四、市场价值以外的价值类型	(6)
五、评估假设	(6)
六、资产评估的基本方法	(7)
第二节 无形资产评估业务存在的主要问题及规范建议	(11)
一、无形资产评估存在的主要问题及问题案例	(11)
二、无形资产存在的认定	(19)
三、无形资产价值分析	(21)
四、无形资产评估信息的收集	(24)
五、无形资产评估方法的选择	(26)
六、收益法在无形资产评估中的应用	(27)
七、专利权、专有技术、商标权和商誉的评估	(29)
第三节 房地产评估业务存在的主要问题及规范建议	(36)
一、房地产评估中的主要问题及问题案例	(36)
二、房产和地产的价值内涵	(45)
三、房地产评估中的重置成本法	(47)
四、房地产评估中的收益法	(50)
五、房地产评估中的市场法	(52)

六、房地产评估中的假设开发法	(56)
七、划拨土地使用权评估	(57)
第四节 企业价值评估中收益法运用存在的主要问题及规范建议	(59)
一、企业价值评估中收益法运用存在的主要问题及问题案例	(59)
二、收益法的前提条件与基本模型	(68)
三、收益法的应用要点	(69)
四、收益法(现金流贴现法)的适用性和局限性	(74)
五、市场乘数的应用	(75)
第五节 资产评估相关问题探讨	(77)
一、资产评估基本原理问题探讨	(77)
二、产成品评估问题探讨	(80)
三、经济性贬值问题探讨	(84)
四、无形资产评估问题探讨	(89)
五、企业价值评估问题探讨	(92)
六、公司股权评估中价值水平体系的问题探讨	(97)
附:与本书相关的法律、法规、制度和评估准则	(108)
第二讲 资产评估执业规范性存在的主要问题及规范建议	(109)
第一节 资产评估报告规范性存在的主要问题及规范建议	(109)
一、资产评估报告规范性存在的主要问题	(109)
二、资产评估报告规范建议	(112)
三、资产评估报告规范性问题讨论	(120)
第二节 资产评估工作底稿规范性存在的主要问题及规范建议	(121)
一、评估工作底稿失范的主要表现及其分析	(121)
二、评估工作底稿与评估风险的关系分析	(122)
三、评估工作底稿及其主要作用	(125)
四、评估工作底稿与其他工作底稿的区别和联系	(127)
五、建立健全评估工作底稿制度的内外部条件	(129)
六、评估工作底稿制度的目标与规划	(129)
七、评估工作底稿的编制前提	(131)
八、评估工作底稿的编制方法与技巧	(131)
九、评估工作底稿编排案例	(132)
第三节 资产评估程序规范性存在的主要问题及规范建议	(133)

一、资产评估程序存在的主要问题	(133)
二、资产评估程序的规范建议	(135)
三、资产评估程序有关问题的讨论	(141)
附：与本讲相关的法律、法规、制度和评估准则	(142)
第三讲 资产评估的风险防范与质量控制存在的主要问题及规范建议 ...	(143)
第一节 资产评估中的风险与防范概述	(143)
一、风险的概念及评估风险的定义	(143)
二、资产评估风险分类	(145)
第二节 资产评估执业过程的风险及其防范	(146)
一、资产评估执业过程的风险	(146)
二、资产评估执业过程风险的控制与防范	(149)
三、客户的压力与评估师执业风险	(154)
第三节 评估质量控制存在的主要问题及规范建议	(161)
一、评估质量控制存在的主要问题	(161)
二、评估质量控制主要问题的规范建议	(161)
附：与本讲相关的法律、法规、制度和评估准则	(163)
第四讲 资产评估机构内部管理存在的主要问题及规范建议	(164)
第一节 评估机构的内部治理机制建设	(164)
一、内部治理机制建设相关理论与评估机构的内部治理机制现状	(164)
二、评估机构内部治理机制建设相关措施	(167)
第二节 评估机构内部项目、档案、分配和财务管理 存在的主要问题及规范建议	(169)
一、评估机构内部项目、档案、分配和财务管理存在的主要问题	(169)
二、完善内部项目、档案、分配和财务管理的规范建议	(169)
第三节 评估机构内部人员管理存在的主要问题及规范建议	(172)
一、评估机构内部人员管理存在的主要问题	(172)
二、评估机构内部人员管理存在问题的规范建议	(173)
第四节 分支机构管理存在的主要问题及规范建议	(176)
一、分支机构管理存在的主要问题	(176)
二、分支机构管理存在问题的规范建议	(177)
附：与本讲相关的法律、法规、制度和评估准则	(179)

第五讲 资产评估的法律责任	(180)
第一节 我国资产评估的法律责任概述	(180)
一、法律责任的目的和功能	(180)
二、评估法律责任及其法律层次	(181)
三、法律责任与自律责任的关系	(181)
第二节 资产评估的行政责任	(182)
一、相关法律知识	(182)
二、行政处罚的案例分析	(184)
第三节 资产评估的民事责任	(187)
一、相关法律知识	(187)
二、评估民事侵权责任探讨	(189)
三、民事责任的案例分析	(194)
第四节 资产评估的刑事责任	(197)
一、相关法律知识	(197)
二、刑事责任的案例分析	(199)
第五节 资产评估法律责任的有关问题思考	(204)
一、对评估作用的认识	(204)
二、委托方责任与评估责任的关系	(205)
三、专业责任鉴定问题	(205)
四、评估机构与评估师的责任划分	(206)
五、评估报告类型的局限性	(206)
六、法律责任的免责	(206)
第六节 国外评估立法模式及有关内容简介	(207)
一、国外评估行业立法模式简介	(207)
二、国外评估行业有关法律内容简介	(208)
附：与本讲相关的法律、法规、制度和评估准则	(209)
附件：相关重要文件及评估准则	(210)
参考资料	(246)

第一讲

资产评估理论与方法应用存在的主要问题及规范建议

检查发现，一些评估人员对部分资产的评估操作和方法运用不当，有的没有系统掌握评估方法的使用，有的不具备某方面的评估能力，接到业务生搬硬套，结果漏洞百出。从资产类型看，主要是在无形资产、房地产、整体性资产等评估方面；从方法上看，主要是在收益法的应用方面。特别是对无形资产、房地产、整体性资产和收益法评估相结合的业务，问题尤其突出。

本讲主要对这三类资产的评估进行详细讲解，对一些常识性的、普遍性的问题进行分析，并提出一些具体的解决问题的思路。无形资产评估主要讲解如何熟练掌握《资产评估准则——无形资产》、评估对象是什么类型的无形资产、是否有价值、其价值如何体现、评估方法如何确定、收益法的使用条件是什么、项目可行性研究报告的作用、模型的选择、预测与现实的关系、各种影响因素的作用和量化、参数如何测算和获得等。房地产评估主要讲解比较有效和适用的房地产评估方法（具体方法）有哪些、预决算调整法如何操作、同类型建筑物（造价）因素调整法如何使用、土地使用权与建筑物的关系及其对价值的影响、适用收益法的房地产有哪些、需要具备怎样的条件、房地产评估需要获得哪些资料等。收益法评估整体性资产主要讲解评估方法的选用和条件以及是否与目的相匹配、收益法应关注的重点、历史财务资料是否可信、评估预测是基于什么、未来和历史的的关系、限定条件和假设的客观性、合理性、现金流量法和净利润法之间的区别、产品和生产能力（设备、技术、人员、管理、销售等）的配置关系、产品市场情况、模型如何选择和确定、参数来源和确定等。

此外，为进一步推动资产评估理论向前发展，拓展一些新的评估思路，本讲还对资产评估理论和实践中存在的有些尚未定论的问题做了一些探讨性的分析，供学习参考。

第一节 资产评估基本原理

一、资产评估基本原则

资产评估的工作原则包括独立性、客观性、科学性原则。当然，在强调了独立性、客观性、科学性原则的内容里，也体现了公正性的原则。

资产评估要遵循产权利益主体变动原则，即以被评估资产的产权利益主体变动为前提或假设前提，确定被评估资产在评估基准日时的现行公允价值。产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

资产评估要遵循资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则。

资产持续经营原则是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

替代性原则是指在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值。

公开市场原则（也叫公允市价原则）是指资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的惟一目的在于最大限度地追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，对被评估资产具有必要的专业知识，交易条件公开并且不具有排他性。在公开市场上形成或成立的价格被称为公允价格。

自1996年的《资产评估操作规范意见（试行）》发布实施以来，上述的资产评估基本原则经过多年的资产评估实践后，有的仍然不变，如独立性、客观性的工作原则和替代性原则。有的也发生了一些变化，如产权利益主体变动原则、持续经营原则和公开市场原则分别成为交易的假设、持续使用的假设和公开市场的假设等资产评估的假设。还有增加了预期收益原则、供求原则、贡献原则和估价日期原则等技术原则。

二、资产评估的价值类型

长期以来由于我国资产评估行业发展的特殊性，价值类型理论没有被系统地引入我国资产评估理论和实践，这一瓶颈已经影响了我国评估行业的健康发展。