

资产评估

操作规范实施细则

Zichan Pinggu Caozuo Guifan Shishi Xize

上海市资产评估协会编

.17-65

立信会计出版社

编委会主任 陈步林

编委会成员 徐家树 张成钧 吴鸿玫 沈立群 李海波

张文珠 张美灵 王子安 薛永源 王 龙

李晓翔 纪康文 沈 烽 徐志炯 陈禹志

陆寿海 朱进强 李佩耀 黄建国 夏晨丽

林益彬 黄惠芳 楼荣强 孙卫军 郑伯澍

主 编 张成钧

副 主 编 张美灵

编 辑 肖荷花 叶乔薇 何皓东 顾 铨 葛其泉

主 审 李海波

上海市资产评估协会编

资产评估操作规范实施细则

上海市资产评估协会

立信会计出版社出版发行

(上海中山西路 2230 号)

邮政编码 200233

新华书店经销

上海申松立信印刷厂印刷

开本 787×1092 毫米 1/16 印张 13 插页 2 字数 173 000

1998 年 9 月第 1 版 1998 年 9 月第 1 次印刷

印数 1—8 000

ISBN7-5429-0611-9/F·0559

定价: 30.00 元

序 一

资产评估是市场经济活动中不可缺少的中介服务行业。纵观一百多年来国际资产评估发展历史,可以看出,我国资产评估行业是伴随着我国市场经济的发展而发展壮大的。在合资合作、股份经营、资产拍卖、产权转让、企业兼并、抵押租赁等经济活动中,资产评估起着不可缺少的作用。资产评估已经从最初的维护国有资产所有者、经营者和使用者的权益,发展成为社会性的中介服务行业,在促进资产流动、产权交易、建立现代企业制度、调整经济结构等方面发挥了重要作用。由此而引起人们的广泛关注和重视。

为了更好地发挥资产评估在我国市场经济建设中的中介服务作用,制定统一的行业标准,保证行业执业质量已成为行业发展的一项紧迫任务。上海是中国市场经济发展最快的地区之一,企业产权变动频繁,资产评估积累了丰富的实践经验。实践的要求使上海率先提出了制定资产评估微观操作标准的设想。在上海市国有资产管理办公室和上海市资产评估协会的组织下,在国家《资产评估操作规范意见(试行)》的基础上,《资产评估操作规范实施细则》制定并出版了。这是一本来自实践又指导实践的书,对资产评估行业标准化、规范化建设具有十分重要的意义。希望以此为起点,有更多的评估机构、评估人员和管理部门来共同关心行业的发展,提高行业的执业水平。

中华人民共和国财政部副部长

张佑才

一九九八年六月

序 二

资产评估,是对资产在某一个时点的价值进行评定和估算的社会性、公正性活动。根据资产评估的功能和作用,我们可以毫不夸张地讲,评估质量是资产评估行业的生命。而加强资产评估行业的标准化建设,加快制定行业准则,则是提高评估质量、规范评估行业发展的关键措施。从国际资产评估业的发展历史看,世界各国都十分重视评估行业的标准化建设。为此,1981年专门成立了国际评估标准委员会,其主要宗旨就是制定国际评估准则,从而从组织上保证了国际评估准则的制定及实施。从1985年起,该委员会陆续制定了一系列国际评估准则,这些准则已逐步成为资产评估业发展的重要国际性文件。

我国的资产评估是在改革开放和社会主义市场经济发展过程中兴起的。这个行业一经形成,就显示出它在我国社会经济生活中的重要地位和作用。特别是随着社会主义市场经济的发展,企业改革、产权流动和资产重组的进程不断加快,资产评估已成为优化资源配置、促进结构调整、保障各类产权主体合法权益、防止国有资产流失的基础性工作。中共十五大后,我国的经济形势发生了巨大的变化:为适应社会主义市场经济运行的要求,国有企业将实行全面的战略性改组;为增强综合国力和国际竞争力,经济结构将实行战略性调整。这些战略的实施,必将给评估行业的发展带来一个难得的历史机遇,决定了我国资产评估行业将进入一个新的高速发展时期。在此条件下,加强评估行业的标准化建设,不仅是促进我国资产评估业规范化发展的需要,也是加快我国资产评估业与国际惯例接轨的客观要求。

作为中国市场经济最活跃、经济体制改革推进最快的地区之一,上海的资产评估业得到了快速、健康的发展,已初步形成了集政府管理、产权管理、行业自律管理于一体的管理体系。在这个进程中,上海一直十分重视评估行业的标准化建设,把它作为促进上海资产评估业发展

的重要手段。最近,上海市资产评估协会根据中国资产评估协会制定的《资产评估操作规范意见》(白皮书),结合上海的资产评估实践,按照“实践、认识、再实践、再认识”的原则,组织资产评估事务所和部分专家学者,编印了上海市《资产评估操作规范实施细则》,以规范上海的资产评估工作。这是上海在评估标准化建设方面的大胆尝试。《细则》的出台,既是上海市加强资产评估行业管理的一个重要步骤,也是推动评估操作实现电脑化、规范化的一项大的举措。希望以《细则》出台为开端,广大资产评估管理人员、评估机构执业者和有关人士更加重视、关心资产评估的标准化建设,集思广益,群策群力,为共同促进上海资产评估业的健康发展而努力。

上海国有资产管理办公室主任

钟步林

1998年6月20日

序 三

周恩来总理在世时常说：“活到老，学到老”。这句名言是人生的浓缩。学习与教育是人类社会永恒的主题，是社会进步、经济发展的根基。

资产评估是市场经济的必然产物，它服务于市场经济的运作与管理。评估值是一种咨询价，它根植于从事评估职业的专家的科学、客观、公正态度与量化的运作。因此，它不是一般的咨询。对经济行为的客观运作，对经济信息的可信度，对产权交易是否公平，以及税赋是否合理等均能产生重要的影响。

资产评估在中国是一种年轻的事业。评估工作涉及的对象广、知识面宽，具有复杂、多解等特征。因此，科学、客观地规范评估师的行为，加强对评估师的资质审定和进行后续教育，是一项重要的行业管理工作，是作为中介机构的中国资产评估协会的重要任务。

上海市资产评估协会组织专家编写了作为培训教材的《资产评估操作规范细则》，用于上海地区资产评估师的再教育，这是一项必要和很有意义的基础工作。相信对提高上海地区评估师的素质、规范评估工作和整个行业的发展将起到很好的作用。

希望评估界的同仁能像上海的同志一样，为造就现代资产评估师队伍励精图治、求真务实、辛勤耕耘；为提高自我素质努力进取、严于律己、精益求精。

中国资产评估协会会长

陈永申

1998年6月20日

目 录

第一章 资产评估操作程序	1
一、概述	1
二、评估目的	2
三、评估范围和对象	3
四、资产评估业务委托协议	3
五、评估基准日	4
六、评估方案	5
七、评估价格标准	6
八、评估方法	7
九、资产清查和检测	11
十、评估说明	12
十一、资产评估报告书	13
十二、三级审核	16
十三、立项与确认	20
十四、资产评估工作底稿	21
十五、资产评估档案	22
 第二章 资产评估技术思路	 25
一、货币资金的评估	25
二、应收账款、其他应收款和预付账款的评估	25
三、应收票据的评估	26
四、短期投资的评估	26
五、待摊费用和递延资产的评估	26
六、存货的评估	27
七、长期投资的评估	28

八、机器设备的评估	30
九、建筑物的评估	31
十、土地使用权的评估	32
十一、在建工程的评估	33
十二、无形资产的评估	34
十三、负债的评估	35
十四、整体企业资产的评估	36
 第三章 资产评估资料	 38
一、企业资产整体评估需要客户提供的资料	38
二、单项房屋建筑物评估资料清单	40
三、单项土地使用权评估资料清单	40
四、单项机器设备评估资料清单	42
五、整体资产评估(收益现值法)、无形资产评估资料清单	42
 第四章 各类资产负债清查评估工作底稿	 44
一、货币资金——现金清查评估工作底稿	44
二、货币资金——银行存款清查评估工作底稿	46
三、货币资金——其他货币资金清查评估工作底稿	47
四、短期投资——股票投资清查评估工作底稿	48
五、短期投资——债券投资清查评估工作底稿	49
六、应收票据清查评估工作底稿	50
七、应收账款清查评估工作底稿	52
八、预付账款清查评估工作底稿	54
九、应收补贴款清查评估工作底稿	56
十、其他应收款清查评估工作底稿	57
十一、存货评估工作底稿	59
十二、待摊费用清查评估工作底稿	61
十三、待处理流动资产净损失清查评估工作底稿	62
十四、一年内到期的长期债券投资清查评估工作底稿	63
十五、其他流动资产清查评估工作底稿	64

十六、长期投资——股票投资清查评估工作底稿	65
十七、长期投资——其他投资清查评估工作底稿	66
十八、长期投资——债券投资清查评估工作底稿	67
十九、固定资产——物业清查评估工作底稿	68
二十、固定资产——设备清查评估工作底稿	73
二十一、土地使用权清查评估工作底稿	77
二十二、在建工程——土建清查评估工作底稿	79
二十三、在建工程——设备清查评估工作底稿	81
二十四、固定资产清理清查评估工作底稿	83
二十五、待处理固定资产净损失清查评估工作底稿	84
二十六、无形资产清查评估工作底稿	85
二十七、递延资产清查评估工作底稿	86
二十八、短期借款清查评估工作底稿	87
二十九、应付票据清查评估工作底稿	88
三十、应付账款清查评估工作底稿	89
三十一、预收账款清查评估工作底稿	90
三十二、其他应付账款清查评估工作底稿	91
三十三、应付工资清查评估工作底稿	92
三十四、应付福利费清查评估工作底稿	93
三十五、未交税金清查评估工作底稿	94
三十六、未付利润清查评估工作底稿	95
三十七、其他未交款清查评估工作底稿	96
三十八、预提费用清查评估工作底稿	97
三十九、其他流动负债清查评估工作底稿	98
四十、长期借款清查评估工作底稿	99
四十一、应付债券清查评估工作底稿	100
四十二、长期应付款清查评估工作底稿	101
四十三、其他长期负债清查评估工作底稿	102

第五章 资产评估文书样本..... 103

一、资产评估报告书正文、附件、送审材料目录(样本)	103
---------------------------------	-----

二、资产评估业务约定书(样本)	107
三、专业技术人员聘用协议书(样本)	109
四、资产评估立项登记、确认申请表(样本)	110
五、企业承诺书(样本)	114
六、企业承诺书(与房屋所有权及国有土地使用权相关部分) (样本)	115
七、银行往来函证单(样本)	116
八、函证单(样本)	117
九、评估机构承诺函(样本)	118
十、清查评估明细表(样本)	119
 附录 有关资产评估法律法规索引 	 191
 后记	 192

第一章 资产评估操作程序

一、概述

（一）资产评估操作程序概念

资产评估操作程序是指评估机构及其评估人员,从评估项目委托洽谈起至完成评估项目、建立项目档案止的全部工作过程和步骤。广义上讲,还包括收集被评估单位在评估目的实现后对评估报告的反馈信息。制订本实施细则的目的,就是为了使评估机构在承办各评估业务的具体操作程序上,达到规范化、制度化、科学化的要求。

（二）资产评估操作程序的主要内容

1. 明确评估目的、评估范围和对象;
2. 国有资产评估申报立项,并获得批准;
3. 选定评估基准日;
4. 签署资产评估业务委托协议书;
5. 确定评估项目编号,拟定评估方案;
6. 组织培训,指导资产占有单位清查资产、填报资产评估明细表,搜集有关资料;
7. 检查核实资产,验证委托单位提供的证件和资料;
8. 检测鉴定资产;
9. 确定评估价格标准,选择评估方法和计算公式;
10. 搜集市场价格资料;
11. 针对具体评估对象逐个进行评定估算,拟定评估值;
12. 评估项目负责人初步复核;
13. 分析拟定评估结果、撰写评估说明;
14. 编写资产评估报告、汇集资产评估工作底稿;
15. 评估项目总复核人进行全面复核;
16. 评估机构负责人进行最终审核;

17. 在三级审核的基础上,提交资产评估报告书及有关材料;
18. 根据审核,确认委托单位的合理意见,对资产评估报告书进行调整、补充或修改;
19. 搜集被评估单位实现评估目的时对评估报告的反馈信息;
20. 建立评估项目业务档案。

二、评估目的

(一) 概念

资产评估目的是根据委托资产评估单位的需要,为实现其即将进行的特定经济行为而服务的。

(二) 评估目的所服务的主要经济行为类型

1. 资产转让。资产转让是指国有资产占有单位有偿转让其超过百万元或占全部固定资产原值百分之二十以上的非整体性资产给另一单位的经济行为。

2. 企业兼并。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接收其他企业的产权,使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

3. 企业出售。企业出售是指独立核算的企业或企业内部的分厂、车间及其他整体性资产所有权的出售行为。

4. 企业联营。企业联营是指不同的资产占有单位之间以彼此的资产投入组成各种形式的联合经营实体的经济行为。

5. 股份经营。股份经营是指不同的资产占有者之间将彼此的资产投入组成股份制或股份合作制经营实体的经济行为。

6. 中外合资、合作。中外合资、合作是指国内企业投资者与外商在国内举办合资或合作经营企业的行为。

7. 企业清算。企业清算是指依据《中华人民共和国企业破产法(试行)》的规定,宣告企业破产,并进行清算;或依照国家有关规定对改组、合并、撤销法人资格的企业资产进行的清算;或企业按照合同、契约、协议规定终止经济活动的结业清算。

8. 资产租赁。资产租赁是指资产占有单位在一定期限内,以收取租金的形式,将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使

用者的行为。

9. 资产抵押。资产抵押是指资产占有者以其拥有的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经济行为。

10. 资产担保。资产担保是指资产占有单位以其拥有的资产为其他单位的经济行为承担连带责任的经济法律行为。

11. 实物验资。实物验资是指以房屋建筑物、机器设备和材料等实物资产作为投入的实收资本,委托审计机构、评估机构进行审验的经济行为。

12. 从广义上讲,还包括纳税评估、经济责任评估、保险理赔评估、工程审价评估、资产保值增值评估等类型。

三、评估范围和对象

(一) 概念

评估范围是指为实现评估目的而涉及的全部资产。评估对象是指评估范围内的各种具体的实物(资源)、资金和权利,包括资产和负债。

(二) 表述

评估范围一般表述为某资产占有单位委托评估的整体或部分资产。评估对象一般表述为委托评估的流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产、其他资产及其相关的流动负债、长期负债等。

(三) 评估范围和对象的界定原则

一般有下列四条:

1. 以实现评估目的为限制条件;
2. 以资产的产权关系为区分标准;
3. 以评估委托方的要求为基本依据;
4. 以资产清查结果确认。

四、资产评估业务委托协议

(一) 概念

资产评估业务委托协议是指评估机构与需要进行资产评估的委托方对各自权利、责任和义务的声明和约定,是一种经济合同性质的契约。

（二）签订原则

资产评估业务委托协议的签订原则有四条：

1. 评估人员应对被评估单位的基本情况有所了解，确认委托方自愿委托评估，目的明确，不存在舞弊现象；
2. 本评估机构有接受委托评估资格，并且有足够的专业人员和业务能力及时完成委托业务；
3. 拟签定的协议符合国家法律法规和资产评估行业管理规定，协议内容全面、具体，含义清晰准确；
4. 涉及国有资产占有单位的资产评估项目，应首先由评估立项专门人员协同委托方按规定办妥资产评估立项手续。

（三）资产评估委托协议基本内容

资产评估委托协议一般应包括下列内容：

1. 委托方的名称、住所、工商登记注册号、上级单位；
2. 评估机构的名称、住所、工商登记注册号、上级单位、评估资格类型及证书编号；
3. 评估目的；
4. 评估范围；
5. 评估对象的类型和数量及账面额；
6. 评估工作起止时间；
7. 委托方的责任、权利、义务；
8. 评估收费方式和金额；
9. 违约责任；
10. 其他需要补充说明的事项。

五、评估基准日

（一）概念

评估基准日是确定被评估资产价值的一个特定的时点。

（二）作用

在评估结论形成过程中所选用的各种价格标准、依据和评估技术参数，必须在该日有效；评估假设在该日成立；评估结论从该日起一年内有效。

（三）评估基准日选择原则

1. 有利于保证评估结果有效地服务于评估目的；
2. 有利于尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，准确高效地清查核验资产；
3. 有利于合理选择作价依据、价格标准和评估技术参数；
4. 除特殊情况外，一般选择月末或年末最后一天作为评估基准日；
5. 一项评估业务只能有一个评估基准日；
6. 评估确认申报日距评估基准日不超过九个月。

六、评估方案

（一）概念

评估方案是评估机构进行该项资产评估业务的整体规划和系统安排。

（二）评估方案的主要内容

评估方案一般应包括下列内容：

1. 评估目的；
2. 评估范围和对象；
3. 评估基准日；
4. 评估项目负责人和评估人员；
5. 评估完成时间和操作步骤进度计划表；
6. 具体工作及其分工；
7. 拟采用的评估价格标准和评估方法；
8. 委托方的联系人和联系方式；
9. 其他事项。

（三）评估方案的制订原则

评估方案的制订原则有五条：

1. 便于负责该项目的全体评估人员有条不紊地进行各自的工作；
2. 便于工作进度的统筹安排和及时了解协调；
3. 便于委托方的协同配合；
4. 便于提高工作效率和工作质量；

5. 便于按时完成评估任务。

七、评估价格标准

(一) 概念

评估价格标准是指资产估价所适用的价格标准,是对评估价值的质的规定。

(二) 类型

评估价格标准一般有四种类型:

1. 重置成本。重置成本是以评估基准日为前提,按资产处于在用状态所耗费的成本作为资产估价的依据。其适用条件是资产处于在用状态。决定重置成本的两个基本因素是重置完全成本及其损耗(或称贬值)。

2. 现行市价。现行市价是以评估基准日市场上公开买卖的价格作为资产估价的依据。其适用条件是完全公开的市场和正常的交易行为。决定现行市价的三个基本因素是资产的生产成本价格、市场供求关系和资产质量因素。

3. 收益现值。收益现值是以资产未来预期收益在评估基准日的现值作为资产估价的标准。其适用条件是资产存在预期收益并可从量上进行衡量。决定收益现值的三个基本因素是年预期收益额、收益期及折现率(即资本化率)。

4. 清算价格。清算价格是以假定资产在非正常市场上限期拍卖的价格作为资产估价的依据。其适用条件是资产受某种压力被强制在非正常市场上限期拍卖。决定清算价格的因素较复杂,一般包括资产的数量和功能、拍卖期限、市场供求关系、有关法律规定、国家机关干涉程度等。

(三) 价格标准的选择原则

必须约束于资产业务的行为,即评估目的。特定资产业务所要求的具体估价标准是唯一的。

(四) 价格标准的作用

1. 评估价格标准决定评估方法的选择;
2. 反映资产价值尺度的内涵。