



企业国有资产 评估报告指南 讲解

中国资产评估协会 编



中国财政经济出版社

《企业国有资产评估报告指南》 讲 解

中国资产评估协会 编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

《企业国有资产评估报告指南》讲解/中国资产评估协会编.
北京:中国财政经济出版社,2010.3
ISBN 978-7-5095-2045-1

I. 企… II. 中… III. 企业-国有资产-资产评估-规范-
中国-学习参考资料 IV. F123.7-65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 031536 号

责任编辑:李玲兰

责任校对:王 英

封面设计:华乐功

版式设计:董生萍

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址:北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码:100142

发行处电话:88190406 财经书店电话:64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

880×1230 毫米 32 开 7.5 印张 146 000 字

2010 年 4 月第 1 版 2010 年 4 月北京第 1 次印刷

定价:22.00 元

ISBN 978-7-5095-2045-1/F·2013

(图书出现印装问题,本社负责调换)

本社质量投诉电话:010-88190744

2008 年资产评估新准则讲解

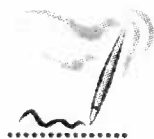
编审委员会

主 任：刘 萍

副主任：岳公侠 赖永添 韩立英

委 员：崔 劲 刘伍堂 沈 琦 王生龙
陈明海

前言



随着市场经济的发展，资产评估行业服务市场经济的重要作用日益显现。新的评估业务领域不断出现，资产评估的有效需求日益增长，国际合作水平显著提升，资产评估行业面临着前所未有的发展机遇。与此同时，有关监管部门和社会公众对资产评估行业规范执业的要求也不断提高。对资产评估行业而言，可谓机遇与挑战并存。在财政部领导的重视和关怀下，在财政部企业司以及相关监管部门的积极支持下，在地方协会和广大评估师的广泛参与下，中国资产评估协会抓住机遇，直面挑战，在完善行业资产评估准则体系方面又取得新进展。这对指导和规范评估师执业行为、强化执业质量监管提供了重要依据，为推动行业科学发展提供了重要制度保障。学习准则、

掌握准则、严守准则是每一名评估师的职责和义务。而如何更好地宣传准则，使广大评估师、监管部门和社会公众更好地理解和使用准则是准则制定者必须要着力解决的问题。准则讲解正是在此背景下应运而生。

本质上讲，准则讲解是讲解编写专家从准则制定工作参与者的角度，对准则规范内容的一种理解和诠释，并不具有调整或者修正准则规范内容的作用和效力。但是，由于准则讲解的主持编写者为各准则起草项目组的组长或主要专家，其对准则规范的制定背景、制定过程、主要争议点和创新点以及具体规定的调整内容都有着非常深入的了解。通过编写讲解的形式，将有关专家对准则规范制定过程与规范内容的认识和理解与广大注册资产评估师和其他相关人士进行分享，这对于促进行业内正确理解和运用准则具有重要意义。从近年来准则讲解的实际效果来看，准则讲解在准则宣传、培训、执行和监管等方面都起到了积极的促进作用，达到了预期的效果。这也正是促使我们不断完善准则讲解编写工作思路，创新编写形式，适时出台有关准则讲解的不竭动力所在。

本书在体例上与以往出版的准则讲解有所不同。这与该指南的制定目的和规范内容密切相关。该指南主要服务于国有资产评估业务，规范内容充分考虑和关注了国有资产监督管理部门的监管要求。与其他相

关准则相比，其规范内容更为细致，具有很强的指导性和可操作性。结合该指南的特点，在本书编写过程中，中国资产评估协会与编写专家进行了专门研究，最终采用了这种全新的讲解编写方式。

本书由沈琦、王生龙主持编写。参与编写的主要人员有：董建中、鲁杰钢、李健之、朱海亮、邓艳芳、韩立英、陈明海。全书由刘萍、岳公侠、赖永添审定。参与讲解审核的人员还有：李挺伟、姜楠、赵邦宏、张皓东、肖力、季珉、李晓红、崔劲等。

书中疏误之处恳请读者指正。

中国资产评估协会

2010年2月

目 录



第一部分 《企业国有资产评估报告指南》制定的	
基本情况	(1)
第二部分 评估报告的编写与出具	(23)
第三部分 评估说明的编写	(107)
第四部分 评估明细表的填列	(191)
附录	
《企业国有资产评估报告指南》	(212)
中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估	
报告指南》的通知 中评协 [2008] 218 号 ...	(226)
财政部“关于实行资产评估准则有关制度衔接	
问题的通知” 财企 [2008] 343 号	(227)
国务院国资委“关于企业国有资产评估报告审核工作	
有关事项的通知” 国资产权 [2009] 941 号 ...	(229)

第一部分

《企业国有资产评估报告指南》 制定的基本情况

一、制定背景

自 20 世纪 90 年代初起，国务院、财政部、原国家国有资产管理局、中国资产评估协会制定和发布了多项法规和规范，以规范资产评估报告内容与格式。如《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则（国资办发〔1992〕36 号）、《关于资产评估报告书的规范意见》（国资办发〔1993〕55 号）、《资产评估操作规范意见（试行）》（国资办发〔1996〕23 号）、《资产评估

报告基本内容与格式的暂行规定》（财评字〔1999〕91号，以下简称“财政部91号文件”）和《资产评估报告签字制度（试行）》（中评协〔1998〕3号）等。这些法规和规范，特别是财政部91号文件，对规范国有资产评估报告的内容与格式，促进资产评估行业健康发展发挥了重要的作用。

近年来，随着资产评估准则体系的不断完善、新《企业会计准则》的施行、国有资产管理方式和内容的变化，原国有资产评估报告内容与格式相关规范已与实践要求不相适应。

评估准则体系建设的不断推进需要制定单独的国有资产评估报告规范。2007年11月，财政部和中国资产评估协会发布中国资产评估准则体系和8项新的评估准则，初步建立起比较完整的资产评估准则体系。这些准则对资产评估披露提出了新的要求。其中《资产评估准则——评估报告》是对各种资产评估报告的最基本、最普遍的要求，适用于所有评估目的、资产类别评估业务的报告出具。而根据相关监管部门的不同要求，从监管角度对评估报告提出更为细致的要求，既是评估准则规划的重要内容之一和实践的需要，也是资产评估准则体系不断完善的必要步骤。

会计准则的变化直接对评估报告内容产生了影响。2006年2月，财政部发布了新的《企业会计准则》。与旧会计制度相比，新的《企业会计准则》在会计核算科目、核算方式、核算内容等方面有了很多变化，直接影响到评估操作和评估披露，不但对原评估明细表的内容和格式产

生了实质性影响，而且对评估说明的内容和格式也提出了修订完善的要求。根据新的《企业会计准则》，调整资产评估明细表和评估说明内容，使资产评估准则与企业会计核算体系全面对接，显得十分必要。

国资管理方式和内容的变化需要相匹配的国有资产评估报告规范。随着国有经济布局和结构的调整，国有企业改革重组步伐不断加快，国有资产的产权变动日益频繁，我国的国有资产评估管理体制、管理方式和管理内容发生了重大变化。2003年3月，国务院国有资产监督管理委员会成立，以出资人身份履行企业国有资产评估监督管理职能，出台了一系列国有资产评估项目监管的政策文件，对国有资产评估项目管理提出了新的要求。及时调整国有资产评估报告格式与内容，使评估更好地为服务于国有资产评估项目管理，成为国有资产评估监管的内在要求。

《企业国有资产评估报告指南》就是在上述背景下制定的。

《企业国有资产评估报告指南》在制定过程中充分考虑了国有资产评估项目监管的要求以及便于注册资产评估师编制并出具评估报告，并重点关注以下几方面：

1. 增加了企业价值评估中，收益法、市场法评估说明的要求和指导。

2. 根据新的《企业会计准则》，调整了评估明细表的格式和内容。

3. 充分肯定实践中的有效做法，澄清了一些模糊认识，并最大程度地增加可操作性。例如：针对实践中两种

方法评估结论差异原因的复杂性，强化评估范围、委托评估资产分析等方面内容；作为评估的基础工作，资产清查应当首先由企业进行，然后根据清查的结果申报评估对象和评估范围，将所有评估明细表中“调整后账面值”取消；明确了引用土地使用权、矿业权评估结论的方式和要求，等等。

4. 将一些原评估报告和评估说明中重复的内容，如清查核实、评估范围与评估对象、评估基准日、评估依据等进行了适当地合并和调整，以进一步方便注册资产评估师编制报告，方便国有资产监督管理机构对评估项目的审核。

二、与《资产评估准则——评估报告》的关系

从规范内容上看，《资产评估准则——评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》都是关于评估报告基本内容与格式方面的规范。《资产评估准则——评估报告》是包括国有资产评估项目在内的各种资产评估项目编制和出具评估报告的基本要求，适用于所有评估目的、资产类别的评估业务。《企业国有资产评估报告指南》是在《资产评估准则——评估报告》基本要求的框架下，根据企业国有资产评估项目管理的相关规定，结合企业国有资产评估项

目的特点，有针对性地对评估报告的内容做出更为详尽地规范，以满足和更好地服务于企业国有资产评估管理需要。

从资产评估准则体系看，《企业国有资产评估报告指南》与《资产评估准则——评估报告》的层级不同。《资产评估准则——评估报告》属于第二层级（资产评估具体准则中的程序性准则）。《企业国有资产评估报告指南》属于第三层级（资产评估指南），即对评估中涉及国有资产评估报告的编制和出具的规范。《资产评估准则——评估报告》是《企业国有资产评估报告指南》的制定依据之一。

三、制定宗旨、制定依据和适用范围

（一）制定宗旨

资产评估准则以维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益为根本出发点，体现了我国资产评估行业发展的基本要求。《企业国有资产评估报告指南》作为资产评估准则体系的组成部分，同样应以维护社会公共利益和资产评估各方当事人的合法权益为宗旨。

（二）制定依据

考虑到《企业国有资产评估报告指南》满足企业国

有资产评估项目管理的要求，其制定依据有两类：一类是以《资产评估准则——评估报告》为代表的评估准则；另一类是国有资产评估的相关规定。

现行有效的国有资产评估管理法律法规包括《中华人民共和国企业国有资产法》、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第47号）、《事业单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第35号）、《行政单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第35号），财政部、国家知识产权局“关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知”（财企〔2006〕109号），财政部“关于规范珠宝首饰艺术品评估管理有关问题的通知”（财企〔2007〕141号），财政部、国家林业局“关于印发《森林资源资产评估管理暂行规定》的通知”（财企〔2006〕529号），《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号），等等。

（三）适用范围

《企业国有资产评估报告指南》已于2009年7月1日起正式施行。根据“财政部关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知”（财企〔2008〕343号），《企业国有资产评估报告指南》实施后，除金融企业以外的企业

国有资产评估报告应当执行《企业国有资产评估报告指南》。金融企业、行政事业单位及其他的国有资产评估报告指南另行制定。在相关指南实施前，金融企业和行政事业单位国有资产评估报告暂参照《企业国有资产评估报告指南》的相关要求执行。

根据国务院国有资产监督管理委员会《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009] 941号），各级国有资产监督管理机构及国家出资企业对企业国有资产评估报告核准、备案时，应依照中国资产评估协会公布的《企业国有资产评估报告指南》（以下简称《指南》）进行审核，进一步提高核准和备案工作质量。

四、企业国有资产评估报告的构成与基本内容

《企业国有资产评估报告指南》提出，评估报告由标题及文号、声明、摘要、正文、附件、评估明细表、评估说明等构成。与《资产评估准则——评估报告》相比，增加了评估明细表和评估说明两部分内容。

实际上，《企业国有资产评估报告指南》中提出的评估明细表可以理解为是对《资产评估准则——评估报告》附件内容中“评估对象涉及的资产清单或资产汇总表”的细化。《企业国有资产评估报告指南》中提出的评估说

明,是申请核准备案评估报告使用的重要材料,主要包括《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和《资产评估说明》两个部分。《资产评估说明》与财政部91号文件规定的“评估说明”功能类似,其目的在于通过注册资产评估师和评估机构描述其评估程序、方法、依据、参数选取与计算过程,通过委托方、被评估单位(或者产权持有单位)充分揭示对资产评估行为和结果构成重大影响的事项等,说明评估操作符合国有资产监督管理的相关法律、行政法规以及资产评估行业规范的要求。但在内容上合并调整了与评估报告正文部分重复的部分内容。

与《资产评估准则——评估报告》进行条目比较,可以清晰看出《企业国有资产评估报告指南》与《资产评估准则——评估报告》的对应关系。见表1-1。

表1-1 《企业国有资产评估报告指南》与
《资产评估准则——评估报告》条目对照表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
制定宗旨依据	为规范注册资产评估师编制和出具企业国有资产评估报告行为,维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益,根据国有资产评估管理有关规定和《资产评估准则——评估报告》,制定《企业国有资产评估报告指南》。	为规范注册资产评估师编制和出具评估报告行为,维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
评估报告定义	无	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的专业意见。
适用范围	注册资产评估师根据企业国有资产评估管理的有关规定执行资产评估业务,编制和出具企业国有资产评估报告,应当遵守《企业国有资产评估报告指南》。 金融企业和行政事业单位国有资产评估报告另行规范。	注册资产评估师执行资产评估业务,编制和出具评估报告,应当遵守本准则。注册资产评估师执行与价值估算相关的其他业务,出具价值分析报告或者其他专业意见,可以参照本准则。
报告组成	《企业国有资产评估报告指南》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。	评估报告应当包括下列主要内容: 1. 标题及文号; 2. 声明; 3. 摘要; 4. 正文; 5. 附件。
信息质量要求	注册资产评估师应当清晰、准确陈述评估报告内容,不得使用误导性的表述。	注册资产评估师应当清晰、准确地陈述评估报告内容,不得使用误导性的表述。

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
信息数量要求	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。	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理解评估结论。
报告内容详略	评估报告内容应当完整,符合《企业国有资产评估报告指南》的要求。	注册资产评估师执行资产评估业务,可以根据评估对象的复杂程度、委托方要求,合理确定评估报告的详略程度。
评估程序受限时的处理	无	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。
标题要求	评估报告标题应当简明清晰,一般采用“企业名称+经济行为关键词+评估对象+评估报告”的形式。评估报告文号包括评估机构特征字、种类特征字、年份、报告序号。	无

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
声明要求	注册资产评估师应当声明遵循法律法规，恪守资产评估准则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。评估报告声明应当提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项和使用限制等内容。 评估报告声明应当置于评估报告摘要之前。	评估报告的声明应当包括以下内容： 1. 注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任； 2. 提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制； 3. 其他需要声明的内容。
摘要要求	注册资产评估师应当在评估报告正文的基础上编制评估报告摘要。 评估报告摘要应当简明扼要地反映经济行为、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估方法、评估结论及其使用有效期、对评估结论产生影响的特别事项等关键内容。 评估报告摘要应当采用下述文字提醒评估报告使用者阅读全文，可以表明：“以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。” 评估报告摘要应当置于评估报告正文之前。	评估报告摘要应当提供评估业务的主要信息及评估结论。

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
正文组成	评估报告正文应当包括： 1. 绪言； 2. 委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况； 3. 评估目的； 4. 评估对象和评估范围； 5. 价值类型及其定义； 6. 评估基准日； 7. 评估依据； 8. 评估方法； 9. 评估程序实施过程 and 情况； 10. 评估假设； 11. 评估结论； 12. 特别事项说明； 13. 评估报告使用限制说明； 14. 评估报告日； 15. 签字盖章。	评估报告正文应当包括： 1. 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者； 2. 评估目的； 3. 评估对象和评估范围； 4. 价值类型及其定义； 5. 评估基准日； 6. 评估依据； 7. 评估方法； 8. 评估程序实施过程 and 情况； 9. 评估假设； 10. 评估结论； 11. 特别事项说明； 12. 评估报告使用限制说明； 13. 评估报告日； 14. 注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人或者合伙人签字。
绪言格式内容	绪言一般采用包含下列内容的表述格式：（略）	无

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
委托方等	评估报告正文应当介绍委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况。	评估报告使用者包括委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。
评估目的	评估报告应当说明本次资产评估的目的及其所对应的经济行为，并说明该经济行为获得批准的相关情况或者其他经济行为依据。	评估报告载明的评估目的应当唯一，表述应当明确、清晰。
评估对象与评估范围	评估报告应当对评估对象进行具体描述，以文字、表格的方式说明评估范围（分企业价值和单项资产两个部分，略）。	评估报告中应当载明评估对象和评估范围，并具体描述评估对象的基本情况，通常包括法律权属状况、经济状况和物理状况。
价值类型	评估报告应当说明市场价值及其定义。选择市场价值以外的价值类型，应当说明选择理由及其定义。	评估报告应当明确价值类型及其定义，并说明选择价值类型的理由。

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
评估基准日	评估报告应当说明评估基准日及确定评估基准日所考虑的主要因素，包括下列主要内容： 1. 本项目评估基准日是××××年××月××日； 2. 确定评估基准日所考虑的主要因素（如经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等）。	评估报告应当载明评估基准日，并与业务约定书约定的评估基准日保持一致。 评估报告应当说明选取评估基准日时重点考虑的因素。评估基准日可以是现在时点，也可以是过去或者将来的时点。
评估依据	评估报告应当说明本次评估业务所对应的经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。（略）	评估报告应当说明评估遵循的法律依据、准则依据、权属依据及取价依据等。
评估方法	评估报告应当说明所选用的评估方法以及选择评估方法的理由。 以持续经营为前提，采用两种以上方法进行企业价值评估，应当分别说明两种评估方法选取的理由以及评估结论确定的方法。（略）	评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
评估程序实施过程和情况	评估报告应当说明自接受评估项目委托起至出具评估报告的主要评估工作过程，一般包括以下内容：（略）。	评估报告应当说明评估程序实施过程中现场调查、资料收集与分析、评定估算等主要内容。
评估假设	评估报告应当披露评估假设及其对评估结论的影响。	评估报告应当披露评估假设及其对评估结论的影响。
评估结论	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（分企业价值、单项资产，略）。	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。
特别事项说明	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，通常包括下列内容：（八个方面，略）。	评估报告的特别事项说明通常包括下列内容：（四个方面，略）。 注册资产评估师应当说明特别事项可能对评估结论产生的影响，并重点提示评估报告使用者予以关注。

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
特别事项说明	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。	
报告使用限制	评估报告使用限制通常包括下列事项(四个方面,略)。	评估报告的使用限制说明通常包括下列内容(五个方面,略)。
评估报告日	评估报告应当载明评估报告日。 评估报告日通常为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。	评估报告载明的评估报告日通常为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。
报告签字盖章	评估报告正文应当由两名以上注册资产评估师签字盖章,并由评估机构盖章。有限责任公司制评估机构的法定代表人或者合伙制评估机构负责该评估业务的合伙人应当在评估报告上签字。 声明、摘要和评估明细表上一般不需要另行签字盖章。	评估报告应当由两名以上注册资产评估师签字盖章,并由评估机构盖章。有限责任公司制评估机构的法定代表人或者合伙制评估机构负责该评估业务的合伙人应当在评估报告上签字。

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
报告附件组成	评估报告附件内容应当与评估目的、评估方法、评估结论相关联，通常包括下列内容（十三项，略）。	评估报告附件通常包括（四项，略）。
附件基本要求	评估报告附件内容及其所涉及的签章应当清晰、完整，相关内容应当与评估报告摘要、正文一致。评估报告附件为复印件的，应当与原件一致。	无
附件中审计报告要求	按有关规定需要进行专项审计的，应当将企业提供的与经济行为相对应的评估基准日专项审计报告（含会计报表和附注）作为评估报告附件。按有关规定无需进行专项审计的，应当将企业确认的与经济行为相对应的评估基准日企业财务报表作为评估报告附件。	无

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
附件中引用专业报告要求	如果引用其他机构出具的报告结论,根据现行有关规定,所引用的报告应当经相应主管部门批准(备案)的,应当将相应主管部门的相关批准(备案)文件作为评估报告的附件。	无
评估明细表基本要求	单项资产或者资产组合评估、采用资产基础法进行企业价值评估,应当编制评估明细表。	无
评估明细表基本要求	注册资产评估师可以根据《企业国有资产评估报告指南》对评估明细表的基本要求和企业会计核算所设置的会计科目编制评估明细表。 评估明细表包括被评估资产负债会计科目的评估明细表和各级汇总表。	无
评估明细表格式和内容要求	被评估资产负债会计科目的评估明细表格式和内容基本要求如下(略)。	内容在附件中作出原则规定。

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
评估 明细表 汇总表 要求	评估明细表按会计明细科目、一级科目逐级汇总，并编制资产负债表（方式）的评估汇总表及以人民币万元为金额单位的评估结果汇总表。根据需要设置的各级汇总表，表尾应当标明评估人员。	无
评估 明细表 减值 列示 要求	会计计提的减值准备在相应会计科目（资产负债类型）合计项下列示，评估增减值应当按会计计提减值准备前后分别列示。	无
评估 结果 汇总表 要求	评估结果汇总表应当按以下顺序和项目内容列示：流动资产、非流动资产、资产总计、流动负债、非流动负债、负债总计、净资产等类别和项目。	无
评估 明细表 体系 要求	被评估单位为两家以上的，评估明细表应当按被评估单位（或者产权持有单位）分别自成体系。	无

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
评估说明组成	评估说明包括评估说明使用范围声明、委托方和被评估单位（或者产权持有单位）共同编写的“企业关于进行资产评估有关事项的说明”和注册资产评估师编写的“资产评估说明”。	无
评估说明内容基本要求	评估说明应当做到内容完整、表述清晰，并充分考虑不同经济行为和不同评估方法的特点。	无单独评估说明要求，相关内容在评估程序实施过程和情况中提出原则要求。
企业关于进行资产评估有关事项的说明	“企业关于进行资产评估有关事项的说明”应当由委托方单位负责人和被评估单位（或者产权持有单位）负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。 注册资产评估师可以根据需要，建议企业编写的“企业关于进行资产评估有关事项的说明”包括以下内容（略）。	无

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
资产评估说明	“资产评估说明”是对评估对象进行核实、评定估算的详细说明，应当包括以下内容（略）。	无
报告文种币种要求	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。评估结论一般以人民币为计量币种，使用其他币种表示的，应当注明该币种与人民币在评估基准日的汇率。	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。
使用有效期	在使用限制内容中规范。	评估报告应当明确评估报告的使用有效期。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。
报告封面内容	评估报告封面应当载明评估报告标题及文号、评估机构全称和评估报告日。	无

续表

规范要点	《企业国有资产评估报告指南》	《资产评估准则——评估报告》
报告封面格式	评估报告标题及文号一般在封面上方居中位置,评估机构名称及评估报告日应当在封面下方居中位置。评估报告应当用 A4 规格纸张印刷。	无
报告装订	第四十三条 (略)。	无
报告封底内容	评估报告封底或者其他适当位置应当标注评估机构名称、地址、邮政编码、联系电话、传真、电子邮箱等。	无
施行日期	第四十五条 《企业国有资产评估报告指南》自 2009 年 7 月 1 日起施行。	第三十条 本准则自 2008 年 7 月 1 日起施行。

《资产评估准则——评估报告》第七条内容未在《企业国有资产评估报告指南》中反映。基本考虑是国有资产评估项目中的委托方是企业,但对评估报告的要求是由国有资产监督管理机构提出的,评估报告的详略程度是相对固定的。

第二部分

评估报告的编写与出具

一、评估报告的标题、文号、声明和摘要

（一）标题和文号

财政部 91 号文件规定，评估报告的标题应简练清晰，含有“××××（评估项目名称）资产评估报告书”字样。评估报告书序号应符合公文的要求，包括：评估机构特征字、公文种类特征字，例如：评报、评咨、评函，评估报告书正式报告应用“评报”，评估报告书预报告应用“评预报”；年份、文件序号，例如：××评报字〔2009〕第 09 号，位置本行居中。

《企业国有资产评估报告指南》将评估报告的标题格式重新进行了细化规范。其标题规范为“企业名称+经济行为关键词+评估对象+评估报告”的基本格式，主要考虑到企业国有资产评估项目实践中，由于评估项目名称编写不规范、不统一，给评估项目的管理以及评估报告的正确使用带来了一些问题。

（二）评估报告声明

1. 评估报告声明提出的依据

《资产评估准则——基本准则》第二十二条规定，注册资产评估师执行资产评估业务，应当对评估结论的合理性承担责任。第二十三条规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。《资产评估职业道德准则——基本准则》第五条规定，注册资产评估师应当诚实正直，勤勉尽责，恪守独立、客观、公正的原则。第六条规定，注册资产评估师执行资产评估业务，应当遵守相关法律、法规和资产评估准则。

《资产评估准则——评估报告》第十三条规定，评估报告的声明应当包括以下内容：（一）注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任；（二）提醒评估报

告使用者关注评估报告特别事项的说明和使用限制；

（三）其他需要声明的内容。

2. 国有资产评估报告声明的内容

根据《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》和《资产评估准则——评估报告》，结合国有资产评估项目的特点，《企业国有资产评估报告指南》提出了声明的四个基本方面，即遵循法律法规、恪守资产评估准则、对评估结论合理性承担相应的法律责任、提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项和使用限制。

为了帮助注册资产评估师编写声明内容，《企业国有资产评估报告指南》提供了可以参考的声明的一般性内容。其中，第一、第二项，主要是评估遵循的原则和承担的责任以及委托方和被评估单位（或者产权持有单位）对所提供资料本身应承担的法律责任；第三项主要是利益冲突的声明，以切实保证评估的公正性；第四项是对资产现场核实工作和产权权属进行声明，说明注册资产评估师的资产核实程序和产权权属关注程序的履行情况；第五项就评估假设和限定条件做出声明，目的是让评估报告使用者完整准确地理解并利用评估报告。从理论上讲，任何一个评估结论都是在一定的假设和限定条件下成立的，假设和限定条件的任何变化都将改变评估结论。基于这一理论设定的声明，不仅有助于评估报告使用者全面准确理解评估报告和合理利用评估结论，也有助于评估机构和注册资产评估师有效地规避评估风险。

《企业国有资产评估报告指南》中提供的可以参考的声明指引内容，仅仅是一般性声明内容，注册资产评估师在执

行具体评估业务时，还应当根据评估项目的具体情况，增加或细化声明内容。如对境外资产评估，因客观条件限制，委托方和相关当事方要求不进行现场调查工作，注册资产评估师在不违反评估准则的前提下采取其他调查程序和方法对委托评估的资产进行了核实，并对评估对象的价值进行估算发表了专业意见。对此，注册资产评估师应在特殊事项中进行充分披露，同时还应当按《企业国有资产评估报告指南》第八条的要求，对未进行现场调查的原因及其可能对评估结论产生的影响以及对经济行为实现的参考作用的适用性做声明。

（三）评估报告摘要

1. 评估报告摘要的作用

《企业国有资产评估报告指南》对评估报告摘要的作用进行了调整，改变了“摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力”的说法和做法，具体通过“不需要另行签字盖章”规定体现。

财政部 91 号文件规定，评估报告摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力，并按评估报告的统一格式要求由注册资产评估师、评估机构法定代表人及评估机构等签字盖章并署明提交日期。显然，此规定旨在将“摘要”作为一个独立的文件，在一些情形下单独使用。

《企业国有资产评估报告指南》对摘要的作用进行了调整，即摘要不再作为一个独立的文件。这一要求既方便评估报告使用者快速了解评估的主要情况和评估报告的主

要信息，如：国有资产评估项目管理单位出具“评估核准文件”和“评估项目备案表”、企业办理产权登记、股权设置等相关手续，又可避免将摘要单独用于其所服务的经济行为（如工商注册等）或其他经济行为。

2. 评估报告摘要的内容

《企业国有资产评估报告指南》关于评估报告摘要的内容，与《资产评估准则——评估报告》和财政部91号文件是基本一致的，即要求简明扼要地反映经济行为、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估方法、评估结论及其使用有效期、对评估结论产生影响的特别事项等关键内容。对影响评估结论的特别事项，无需将评估报告正文的“特殊事项说明”的内容全部反映在评估报告摘要中，而应主要反映在已经确定评估结论的前提下，所发现的可能影响评估结论但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关重大事项。在资产评估实践中，对资产评估结论影响程度较大的判断标准，可以根据事项本身的性质和事项影响评估结论的金额进行判断。例如，一笔涉诉的、正处于审理阶段的大额应收款项，评估报告出具日无法判断其回收的可能性和回收的具体数额，尽管以账面值列示，但其存在较大的不确定性，应提醒评估报告使用者注意，所列示的账面值（评估值）不能替代未来的法院裁定结果。对评估结果影响重大、可能直接导致评估结论使用时不确定的“评估基准日期后重大事项”，注册资产评估师也应在摘要中提醒报告使用者注意，评估结果未反映该期后事项的影响。

3. 评估报告摘要提示文字

对评估报告摘要的提示文字,《企业国有资产评估报告指南》沿用财政部 91 号文件规定,“以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文”。

本段提示性文字旨在使注册资产评估师明晰,尽管摘要反映了评估报告的关键内容和主要信息,但它还不足以使评估报告使用者全面理解评估结论,因此需要提示评估报告使用者应当按照评估报告正文的内容正确理解评估报告和合理使用评估结论。

4. 评估报告摘要签字及位置

《企业国有资产评估报告指南》明确摘要一般不需要签字盖章,并且要求其置于评估报告正文之前,进一步细化规范了评估报告的格式。

评估报告摘要示例 1 (大型资产评估项目)

A 集团有限责任公司拟向 B 股份有限公司
转让所持 C 有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告

××评报字[20××]第××号

摘 要

Z 资产评估有限公司受 A 有限责任公司的委托,

就 A 集团有限责任公司拟向 B 股份有限公司转让所持 C 有限公司股权之事宜，对所涉及的 C 有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为 C 有限公司的股东全部权益，评估范围是 C 有限公司全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法——现金流折现法（DCF）进行了评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，选择资产基础法评估结果作为 C 有限公司股东全部权益在评估基准日 2008 年 12 月 31 日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产账面价值 50000.00 万元，评估值 56000.00 万元，评估增值 6000.00 万元，增值率 12%。

负债账面值 15000.00 万元，评估值 15000.00 万元，无增减变化。

净资产账面价值 35000.00 万元，评估值 41000.00 万元，评估增值 6000.00 万元，增值率 17%。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下

事项:

1. 本次评估, 仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估, 未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

2. 本报告出具时, 评估范围内的投资性房地产及固定资产房屋“××大厦”的产权证在办理过程中, 其建筑面积由企业根据测绘报告数申报。本次评估未考虑办理权证的相关费用以及证载面积与本次评估依据的可能差异及其对评估结论的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为, 提供价值参考依据, 评估结论的使用有效期为一年, 即自 2008 年 12 月 31 日至 2009 年 12 月 30 日有效。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目的全面情况, 请认真阅读资产评估报告正文全文。

评估报告摘要示例 2 (房地产单项资产评估项目)

A 集团公司拟收购 B 市 C 区 ××路 ××号房地产项目 资产评估报告

ZD 评报字 [200×] 第 ××号

摘 要

ZD 资产评估有限公司受 A 集团公司 (以下简称“A

集团”)的委托,就A集团拟收购的位于B市C区××路××号房地产事宜,在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是反映位于B市C区××路××号房地产在评估基准日的市场价值,为A集团拟收购该房地产提供价值参考依据。

评估范围和对象是B市C区××路××号房地产地上写字楼、地下一层商场及其分摊的国有土地使用权,建筑面积为20000.00平方米。

评估基准日为200×年×月31日。

本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用收益法对委估资产进行评估测算,得出评估对象的价值。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施必要的资产评估程序,采用收益法得出评估对象在评估基准日200×年×月31日的评估价值45000.00万元。

本评估结果的使用有效期为一年,即自200×年×月31日至200×年×月30日有效。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况,请认真阅读资产评估报告正文全文。

二、评估报告正文编写

（一）评估报告正文的构成

与《资产评估准则——评估报告》相比，《企业国有资产评估报告指南》除增加“绪言”格式内容外，评估报告正文其他构成内容基本不变，见表2-1。

表2-1 《企业国有资产评估报告指南》与
《资产评估准则——评估报告》正文条目对照表

《资产评估准则——评估报告》	《企业国有资产评估报告指南》
第十五条 评估报告正文应当包括：	第十条 评估报告正文应当包括：
无	1. 绪言；
1. 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者；	2. 委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况；
2. 评估目的；	3. 评估目的；
3. 评估对象和评估范围；	4. 评估对象和评估范围；
4. 价值类型及其定义；	5. 价值类型及其定义；
5. 评估基准日；	6. 评估基准日；

续表

《资产评估准则——评估报告》	《企业国有资产评估报告指南》
第十五条 评估报告正文应当包括：	第十条 评估报告正文应当包括：
6. 评估依据；	7. 评估依据；
7. 评估方法；	8. 评估方法；
8. 评估程序实施过程 and 情况；	9. 评估程序实施过程 and 情况；
9. 评估假设；	10. 评估假设；
10. 评估结论；	11. 评估结论；
11. 特别事项说明；	12. 特别事项说明；
12. 评估报告使用限制说明；	13. 评估报告使用限制说明；
13. 评估报告日；	14. 评估报告日；
14. 注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人（或者合伙人）签字。	15. 签字盖章。

与财政部 91 号文件相比，《企业国有资产评估报告指南》无首部、评估原则、评估基准日期后重大事项，增加了价值类型及其定义、评估假设、评估报告使用限制说明，见表 2-2。

财政部 91 号文件规定的“首部”，是对标题的格式与内容和评估报告书序号的规范，《企业国有资产评估报告指南》中单独予以规范。财政部 91 号文件中的“评估基准日期后重大事项”，包含在《企业国有资产评估报告

表 2-2 《企业国有资产评估报告指南》与
“91 号文件”对照表

资产评估报告基本内容与格式的暂行规定（财评字〔1999〕91 号）	《企业国有资产评估报告指南》
评估报告书正文应按照以下基本内容和格式撰写：	第十条 评估报告正文应当包括：
1. 首部；	无
2. 绪言；	1. 绪言；
3. 委托方与资产占有方简介；	2. 委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况；
4. 评估目的；	3. 评估目的；
5. 评估范围与对象；	4. 评估对象和评估范围；
无	5. 价值类型及其定义；
6. 评估基准日；	6. 评估基准日；
7. 评估原则；	无
8. 评估依据；	7. 评估依据；
9. 评估方法；	8. 评估方法；
10. 评估过程；	9. 评估程序实施过程和情况；
无	10. 评估假设；
11. 评估结论；	11. 评估结论；
12. 特别事项说明；	12. 特别事项说明；

续表

资产评估报告基本内容与格式的暂行规定（财评字〔1999〕91号）	《企业国有资产评估报告指南》
评估报告书正文应按照以下基本内容和格式撰写：	第十条 评估报告正文应当包括：
无	13. 评估报告使用限制说明；
13. 评估基准日期后重大事项；	（含在特别事项说明内）；
14. 评估报告提出日期；	14. 评估报告日；
15. 尾部。	15. 签字盖章。

指南》中第二十二条专门规范的“特殊事项说明”内容中。

（二）评估报告绪言

规范化的评估报告格式有利于提高管理部门的工作效率，这是制定《企业国有资产评估报告指南》的目的之一。因此，《企业国有资产评估报告指南》规定应写明该评估报告的委托方全称、受托评估事项及评估工作简要情况，并提出了企业国有资产评估报告绪言格式的如下内容：

“×××（评估机构全称）接受贵单位（公司）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原

则，采用×××评估方法（评估方法名称），按照必要的评估程序，对×××（委托方全称）拟实施×××行为（事宜）涉及的×××（资产——单项资产或者资产组合、企业、股东全部权益、股东部分权益）在××××年××月××日的××价值（价值类型）进行了评估。现将资产评估情况报告如下”。

在评估实践中，评估报告中一些不准确的描述，在某些情形下会影响到评估报告使用者对评估报告的正确理解。如一些评估报告对评估方法、评估程序采用“法定”描述，对评估结论采用“精确计算”描述等等。《企业国有资产评估报告指南》在制定过程中，有一个重要的考虑就是，对这些难以从评估准则层面规范的内容，以范例方式指导注册资产评估师编制评估报告。

（三）委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

1. 基本要求

（1）所有描述应客观、真实，并有依据来源。例如一些经营统计资料、获奖情况、行业地位、名次、排位等数据，因注册资产评估师并未对这些信息进行尽职调查和核查，原则上应在评估报告中谨慎出现。

篇幅应适度。有的评估报告70%甚至更大比重的内容是关于委托方与资产占有单位简介的内容，且基本与《资产评估说明》中委托方和相关当事方编写的《关于进

行资产评估有关事项的说明》内容一致。

(3) 不得带有任何诱导、恭维和推荐的陈述，也不得出现评估机构介绍性内容。例如：“是某地区最大的钢铁企业”、“市场占有率达到 90%”等内容。

(4) 需简要说明本次评估所对应的经济行为。

2. 关于委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者

评估报告使用者通常在业务约定书中进行约定，并在评估报告中明确说明委托方以外的其他报告使用者。否则，任何得到评估报告的第三方都不应被视为评估报告使用者。评估机构和注册资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

《资产评估准则——评估报告》要求在评估报告中，阐明委托方和其他评估报告使用者的身份，包括名称或类型。该名称可以是可确指的法人、自然人，如某某公司、某某自然人；也可以是不确指的一类群体，如国有资产管理部门、证券市场投资人等。

在国有资产评估领域，各级国资监管机构及其所出资企业等相关单位通常会作为委托方，同时也可以根据国有资产的相关法律法规成为法律、法规规定的评估报告使用者。除此之外，国有资产评估项目，同时涉及国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，如证券监管、保险监管、工商、税务、法院等。

3. 关于被评估单位（或者产权持有单位）

产权持有单位的完整表述为“评估对象的产权持有

单位”。它是为了满足国有资产评估项目备案的需要，根据现行国有资产评估项目备案文件格式，在《企业国有资产评估报告指南》中明确的，目的是方便国有资产评估报告出具后的备案文件的制作。

评估实践中不论什么经济行为（改制、合资、股权转让等等），评估对象大致可以分为两种，一是单项资产或资产组合^①，二是股权（含100%股权和部分股权）。在前一种情形下，“被评估单位”和“产权持有单位”，是同一概念。如评估对象是一栋建筑物，该建筑物的所有者就是产权持有单位。而在第二种情形下，如评估A公司持有B公司70%股权价值时，评估对象是70%股权，被评估单位是B公司，企业价值成本法评估明细表、收益法预测等，均针对B公司进行。因此，该部分需要介绍的是B公司的相关情况。国有资产评估项目备案表应填写B公司的评估结果。

4. 关于交叉持股的情形

在国有资产评估项目实践中，特别是企业价值评估项目实践中，存在交叉持股的现象。《企业国有资产评估报

^① 这里的“资产组合”是指有独立功能，由若干资产组成的有机整体（如机器设备中的生产线），包括会计领域中的“资产组”。依据《企业会计准则第8号——资产减值》，会计领域的“资产组”是指企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组产生的现金流入，同时，在认定资产组时，应当考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。这里的“单项资产”，不仅指“一项资产”，也包括若干项、以独立形态存在、可以单独发挥作用或以个体形式进行销售的资产。——编者

告指南》考虑国有资产评估项目备案以及评估报告使用的要求，提出列示交叉持股示意图，并简述交叉持股关系及是否属于同一控制的情形。

国务院国有资产监督管理委员会于2006年12月12日下发的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）附件3“国有资产评估项目备案表、接受非国有资产评估项目备案表填报说明”中明确要求，“评估价值，按照资产评估机构出具的资产评估报告的评估结果汇总表填写。评估对象为企业产权（股权）时，选用成本法评估值作为评估结果的，流动资产至净资产的评估价值要逐项填写；选用收益法或市场法评估值作为评估结果的，只填写净资产的评估价值”。因此，如果评估对象为国有单位企业所持产权（股权），则填写被评估企业的单位全称，其评估结果是被评估企业价值，而在使用评估结论时，需要根据评估报告中相关信息（持股比例）计算取得。

5. 关于繁简程度

根据国有资产评估项目的实践，《企业国有资产评估报告指南》对委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况介绍的内容要求比较简单，一般包括名称、法定住所及经营场所、法定代表人、注册资本及主要经营范围等。而对被评估单位（或者产权持有单位）的概况，区分企业价值评估和单项资产或者资产组合评估两种不同的业务，提出不同的繁简要求。委托方与被评估单位（或者产权持有单位）为同一人时，按被评估单位（或者

产权持有单位)要求编写。

(四) 经济行为及评估目的

资产评估是为满足特定资产业务的需要而进行的。这里资产业务是指引起资产评估的经济行为。引起资产评估的特定经济行为(资产业务)决定了资产评估的特定目的。它对评估结果的性质、价值类型等有重要的影响。资产评估特定目的贯穿着资产评估的全过程,影响着评估人员对评估对象的界定、价值类型的选择,等等。它是评估人员进行具体资产评估时必须首先明确的基本事项。因此,评估目的总是依托于具体的经济行为。在资产评估实践中,引起资产评估的资产业务主要有资产转让、企业兼并、企业出售、企业联营、股份经营、中外合资(合作)、企业清算、担保、企业租赁、债务重组等。

国有资产评估项目对应的经济行为依法实施审批,相应的经济行为文件大多是国有资产监督管理机构的批复文件。

《中华人民共和国企业国有资产法》第十二条规定,履行出资人职责的机构对法律、行政法规和本级人民政府规定须经本级人民政府批准的履行出资人职责的重大事项,应当报请本级人民政府批准。《中华人民共和国企业国有资产法》第三十一条规定,国有独资企业、国有独资公司合并、分立,增加或者减少注册资本,发行债券,分配利润以及解散、申请破产,由履行出资人职责的机构

决定。《中华人民共和国企业国有资产法》第三十四条规定，重要的国有独资企业、国有独资公司、国有资本控股公司的合并、分立、解散、申请破产以及法律、行政法规和本级人民政府规定应当由履行出资人职责的机构报经本级人民政府批准的重大事项，履行出资人职责的机构在做出决定或者向其委派参加国有资本控股公司股东会会议、股东大会会议的股东代表做出指示前，应当报请本级人民政府批准。《中华人民共和国企业国有资产法》第三十五条规定，国家出资企业发行债券、投资等事项，有关法律、行政法规规定应当报经人民政府或者人民政府有关部门、机构批准、核准或者备案的，依照其规定。《中华人民共和国企业国有资产法》第四十条规定，企业改制应当依照法定程序，由履行出资人职责的机构决定或者由公司股东会、股东大会决定。重要的国有独资企业、国有独资公司、国有资本控股公司的改制，履行出资人职责的机构在做出决定或者向其委派参加国有资本控股公司股东会会议、股东大会会议的股东代表做出指示前，应当将改制方案报请本级人民政府批准。

《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）第二十三条规定，国有资产监督管理机构决定其所出资企业的国有股权转让。其中，转让全部国有股权或者转让部分国有股权致使国家不再拥有控股地位的，报本级人民政府批准。《企业国有资产监督管理暂行条例》第二十四条规定，所出资企业投资设立的重要子企业的重大事项，需由所出资企业报国有资产监督管理机构批准的，管

理办法由国务院国有资产监督管理机构另行制定，报国务院批准。《企业国有资产监督管理暂行条例》第二十五条规定国有资产监督管理机构依照国家有关规定组织协调所出资企业中的国有独资企业、国有独资公司的兼并破产工作，并配合有关部门做好企业下岗职工安置等工作。国有资产监督管理机构依照法定程序决定其所出资企业中的国有独资企业、国有独资公司的分立、合并、破产、解散、增减资本、发行公司债券等重大事项。其中，重要的国有独资企业、国有独资公司分立、合并、破产、解散的，应当由国有资产监督管理机构审核后，报本级人民政府批准。

根据上述法律法规的要求，注册资产评估师应当在评估报告中清晰、明确地说明评估目的、评估所对应的经济行为以及该经济行为获得批准的相关情况。

根据《中华人民共和国企业国有资产法》第四十二条规定，企业改制应当按照规定进行清产核资、财务审计、资产评估，准确界定和核实资产，客观、公正地确定资产的价值。企业改制涉及以企业的实物、知识产权、土地使用权等非货币财产折算为国有资本出资或者股份的，应当按照规定对折价财产进行评估，以评估确认价格作为确定国有资本出资额或者股份数额的依据。不得将财产低价折股或者有其他损害出资人权益的行为。《中华人民共和国企业国有资产法》第四十七条规定，国有独资企业、国有独资公司和国有资本控股公司合并、分立、改制、转让重大财产、以非货币财产对外投资、清算或者有法律、行政法规以及企业章程规定应当进行资产评估的其他情形

的，应当按照规定对有关资产进行评估。《中华人民共和国企业国有资产法》第五十五条规定，国有资产转让应当以依法评估的、经履行出资人职责的机构认可或者由履行出资人职责的机构报经本级人民政府核准的价格为依据，合理确定最低转让价格。

2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会发布的《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）第六条规定，企业发生下列行为的，应当由其产权持有单位委托具有相应资质的资产评估机构进行评估：整体或者部分改建为有限责任公司或者股份有限公司；以非货币资产对外投资；合并、分立、破产、解散；非上市公司国有股东股权比例变动；产权转让；资产转让、置换；整体资产或者部分资产租赁给非国有单位；以非货币资产偿还债务；资产涉讼；收购非国有单位的资产；接受非国有单位以非货币资产出资；接受非国有单位以非货币资产抵债；法律、行政法规规定的其他需要进行资产评估的事项。同时规定，企业提出资产评估项目核准申请时，应当向国有资产监督管理机构报送与资产评估项目相对应的经济行为批准文件；资产评估项目备案需报送与评估目的相对应的经济行为批准文件或有效材料。财政部第14号令中有关的规定与此类似。

鉴于此，上述必须进行资产评估的13种行为，应当以相关经济行为批准文件或有效材料，作为评估对应的经济行为文件。

（五）评估对象与评估范围

已发布施行的相关评估准则，对评估对象均做出了较为详细地规范。在明确相关概念的基础上，《企业国有资产评估报告指南》细化规范了国有资产评估项目不同情形下的评估对象与评估范围。

1. 明确了相关概念

对于企业价值评估，评估对象可以分为两类，即企业整体价值和股东权益价值（全部或部分），与此对应的评估范围是评估对象涉及的资产及负债内容，包括房地产、机器设备、股权投资、无形资产、债权和债务等。将股东全部权益价值或股东部分权益价值作为评估对象，采用资产基础法或以被投资企业经营为基础采用收益法对其评估时，股东全部权益或股东部分权益对应的法人资产和负债属于评估范围范畴，本身并不是评估对象。

对于单项资产评估，《金融不良资产评估指导意见（试行）》第十六条规定，金融不良资产评估业务中，根据项目具体情况和委托方的要求，评估对象可能是债权资产，也可能是用以实现债权清偿权利的实物类资产、股权类资产和其他资产。《金融不良资产评估指导意见（试行）》第十七条规定，金融不良资产评估业务的评估对象包括价值评估业务的评估对象和价值分析业务的价值分析对象。《资产评估准则——无形资产》规定，无形资产评估对象为单项无形资产或者无形资产组合。《专利资产评估指导

意见》第十二条规定，专利资产评估业务的评估对象是指专利资产权益，包括专利所有权和专利使用权。《专利资产评估指导意见》第十六条规定，应当在要求委托方根据评估对象的具体情况和评估目的对专利资产进行合理地分离或者合并的基础上，恰当进行单项专利资产或者专利资产组合的评估。《资产评估准则——机器设备》第八条规定，机器设备的评估对象分为单台机器设备和机器设备组合。单台机器设备是指以独立形态存在、可以单独发挥作用或者以单台的形式进行销售的机器设备。机器设备组合是指为了实现特定功能，由若干机器设备组成的有机整体。机器设备组合的价值不必然等于单台机器设备价值的简单相加。《资产评估准则——不动产》规定，不动产评估对象，可以是不动产对应的全部权益，也可以是不动产对应的部分权益。

企业国有资产评估报告说明评估对象时，应根据已经发布施行的相关评估准则中关于评估对象的规范，描述评估对象的相关信息。

2. 细化规范了国有资产评估项目不同情形下的评估对象与评估范围

《企业国有资产评估报告指南》具体区分企业价值评估项目和单项资产或者资产组合两种不同的情形，规范了评估对象和评估范围的信息披露。

对单项资产或者资产组合评估项目，除按《资产评估准则——评估报告》规定的描述评估对象的法律权属状况、经济状况和物理状况等基本情况外，《企业国有资

产评估报告指南》细化了委托评估资产的数量内容，如土地面积、建筑物面积、设备数量、无形资产数量等要求，并要求对评估对象和评估范围的信息披露内容应包括资产类型、规格型号、结构、数量、购置（生产）年代、生产（工艺）流程、地理位置、使用状况、企业名称、住所、注册资本、所属行业、在行业中的地位 and 影响、经营范围、财务和经营状况等，还强调资产评估机构和人员应当特别了解有关评估对象权利受限状况。

对企业价值评估项目，《企业国有资产评估报告指南》要求在最终分析确定评估结论时，考虑国有资产评估项目管理对审计的要求、引用其他专业评估机构评估结论的情况以及被评估企业申报的账面记录中未记录无形资产、表外资产等具体情况。例如：被评估企业账面未记录的无形资产或者账面有记录，根据资产重组方案或类似文件不纳入评估范围，而采用收益法评估时收益预测中难以分割的经营性资产，在分析确定评估结论时，应当考虑选择与资产重组方案或类似文件相一致的评估范围的评估结论。

3. 评估对象和评估范围与经济行为一致性规定

评估对象和评估范围与经济行为一致性，是国有资产监督管理机构的基本要求。《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）第十二条规定，凡需经核准的资产评估项目，企业在资产评估前应当向国有资产监督管理机构报告“资产评估范围的确定情况”。《企业国有资产评估管理暂行办法》第十五条规定，企业提出资产

评估项目核准申请时，应当向国有资产监督管理机构报送“与评估目的相对应的经济行为批准文件或有效材料”、“所涉及的资产重组方案或者改制方案、发起人协议等材料”、“与经济行为相对应的审计报告”。《企业国有资产评估管理暂行办法》第十六条规定，国有资产监督管理机构应当对“资产评估范围与经济行为批准文件确定的资产范围是否一致”进行审核。

企业价值评估报告应当说明“委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围是否一致，不一致的应当说明原因”。这要求注册资产评估师要反映企业出具的“关于进行资产评估有关事项的说明”关于评估对象与评估范围的内容。委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围的一致性，一般不应由注册资产评估师来判断并确认，而是由委托方和相关当事方根据其经批准拟实施的经济行为确认并提供给评估机构。注册资产评估师一般应要求委托方和相关当事方在申报表或申报材料上签名盖章，确认评估对象和评估范围。

（六）价值类型

《企业国有资产评估报告指南》明确规定，企业国有资产评估项目应采用市场价值类型，选择市场价值以外的价值类型时，应当说明选择理由及其定义。

处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值评估；机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零

变现价值估计，一般认为是可以采用市场价值以外的价值类型的。

（七）评估基准日

评估基准日的确定在资产评估实务中影响重大，评估基准日应根据经济行为的性质确定，并尽可能与评估目的的实现日接近。评估基准日由委托方确定，注册资产评估师可以根据专业经验提供建议。

《企业国有资产评估报告指南》要求披露评估基准日本身（含格式）以及确定评估基准日所考虑的主要因素。

（八）评估依据

评估报告应说明执行资产评估业务过程中所遵循的法律法规、评估准则以及取价标准等评估依据。《资产评估准则——评估报告》中规定，评估报告应当说明评估遵循的法律依据、准则依据、权属依据及取价依据等。

为了方便注册资产评估师编制评估报告和国有资产监督管理机构审核评估项目，结合国有资产评估业务的实际情况，《企业国有资产评估报告指南》细化了法律依据、准则依据、权属依据和取价依据，增加了经济行为依据的具体内容。

1. 法律法规依据和评估准则依据

近几年国家法律、法规的调整完善进度较快，相关资

产评估准则和相关规范较多，注册资产评估师应当根据与评估项目相关的原则，在评估报告中反映所遵循的具体法律法规，而这些法律法规应当是最新的、现行有效的法律、法规和评估准则规范，而不能是废止的、失效的法律、法规和评估准则规范。

2. 权属依据

对资产的所有权及其他与所有权相关的财产权利进行界定或发表意见需要履行必要的法律程序，应当由具有相应专业能力的人士（如律师）或部门（如产权登记部门）来进行。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条规定，委托方和相关当事方应当提供评估对象法律权属等基础资料，并对其真实性、合法性和完整性承担责任，但《资产评估准则——基本准则》第二十四条又规定，注册资产评估师执行资产评估业务，应当关注评估对象的法律权属，并在评估报告中对评估对象法律权属及其证明资料来源予以必要说明。注册资产评估师不得对评估对象的法律权属提供保证。因此，注册资产评估师在执行评估业务时应当对评估对象法律权属进行恰当关注。一些文件如房屋产权证明注有房产面积、结构等既是权属证明文件，也是注册资产评估师重要的取价依据。“注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见”强调，注册资产评估师在产权问题上应履行收集产权资料、对产权情况进行查验、完整披露产权情况及存在的瑕疵、关注产权瑕疵对评估结论的影响等工作程序。

注册资产评估师执行国有资产评估业务，应当首先遵

循上述资产评估准则的要求。《企业国有资产评估报告指南》作为国有资产评估报告的编制和出具的专门规范，在恪守这些准则的前提下，列示了现行相关法律法规框架下产权依据名称以及市场交易中合法的产权证明文件名称。同时，注册资产评估师还应特别注意：

(1) “中华人民共和国企业国有资产产权登记证”及“登记证”附属内容的相关材料，这是基础性产权依据。

(2) 在国有资产评估领域，以下文件资料一般可以作为资产权属资料：建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、开工证/施工许可证等自建在建工程的相关资料；外购在建工程的购买合同（转让合同）和付款凭证资料；共有物业的合作建房协议（合同）等资料；融资租赁物业的租赁合同；以租代购合同；国产和进口设备的订货合同及其购货发票；进口设备的报关手续资料；《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》等。

(3) 不同监管部门对权属资料的要求有一定差异。目前的评估实务中，在出具国有资产评估报告时，存在产权取得前签署的合同、权属确权、正在办理证件等情形，评估依据签署的合同、相关部门出具的说明等文件资料，尽管得到国有资产监督管理机构的同意，但并不能说明其权属当然不存在瑕疵。评估实务中，应当据实列示依据的文件资料，同时在特殊事项说明中说明该事项。如，探矿权依法转为采矿权时对采矿权的评估，是以“划定矿区范围批复文件”作为权属依据评估的，虽然未取得“采矿许可证”，但在“划定矿区范围批复文件”允许的有效

期内如可以依法取得采矿许可证时，视同不存在权属瑕疵。评估应当列示“划定矿区范围批复文件”。

(4) 对存在权属资料瑕疵的评估对象，注册资产评估师应要求委托方和相关当事方提供相关承诺函或说明函予以充分说明。委托方和相关当事方应对该产权做出有关控制、使用和承诺，以避免事后因产权问题导致评估值变化。如果出现前述的情况，注册资产评估师应该使用相应的弥补办法，以保证评估结论的合理性，不影响经济行为实现。注册资产评估师应将该承诺函原件附在评估报告备查文件中，同时在评估报告“特别事项说明”中予以披露。

(5) 由于相关法律法规调整范围以及各地区管理体制的不同等因素，可能存在产权依据名称的不同。例如：对于房屋和土地，有的地区是房屋所有权证、国有土地使用权证，有的地区则是房地合一的产权证。《企业国有资产评估报告指南》仅列示了独立存在的情形，即“国有土地使用证（或者土地使用权出让合同）、房屋所有权证”。

3. 取价依据

取价依据一般有企业提供的、国家有关部门发布的和评估机构收集的（含询价）三种来源。

企业提供的相关资料（作为取价依据），一般包括企业本身的财务会计和经营方面的资料，列示时应当全面准确。这些资料应当在评估工作底稿中有所反映。例如：会计报表不能简单列示 2006 年 XX 公司资产负债表。企业

财务会计报表分年度报表和月份、季度报表；企业财务会计报表也有合并报表、母公司和子公司的个别报表，还有分部报告。从日期角度，财务会计报告有完成编制的日期、注册会计师出具审计报告的日期、董事会或类似机构批准对外的日期、实际对外公布的日期。这几个日期是不同的时间，选择不同日期的财务会计报表，其资产负债表日后调整事项和非调整事项不同。

将国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件作为取价依据，不需要在每一个具体评估项目的评估工作底稿中都反映，但评估机构应当经常收集有关统计资料、技术标准和政策文件，以支持本评估机构一个或多个评估项目。此外，由于统计口径不同等原因，同一指标的统计资料可能因不同的部门发布其结果存在差异，因此评估取价依据应当列示发布的部门。国家有关部门发布的政策文件，可能存在多次调整标准的情况，取价依据应当列示评估采用的文件发布的时间和部门。如，《中华人民共和国资源税条例》尽管未被修改或废止，但财政部、国家税务总局多次发布了调整资源税标准的文件，而计税方式并未变化，所以评估应依据《中华人民共和国资源税条例》以及相应的调整资源税标准文件，取价依据也应当同时列示该条例和文件。又如，《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》尽管未被修改或废止，但2009年1月16日，财政部、国家税务总局下发了“关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知”（财税〔2009〕12号），减征部分乘用车车辆购置税税率。所以在列示评估

依据时，应一并将《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》以及财税〔2009〕12号文件列示。

评估机构收集（含询价）的取价资料，并不与国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件以及企业提供的财务会计和经营方面的资料重复，应当是除国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件以及企业提供的财务会计和经营方面的资料外，自行收集并依据的取价资料。

4. 行为依据

随着社会主义市场经济体制的不断完善、现代企业制度的逐步建立以及证券市场的不断发展和国有资产评估项目管理方式的改革，涉及国有资产评估的新的经济行为日益增多，行为依据的内容已发生了很多变化。《企业国有资产评估报告指南》提出的经济行为依据包括两个方面：一是有效批复文件；二是其他文件资料。

《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）规定的13种应当进行资产评估的行为，其批准单位分别为国务院和各级人民政府、各级国有资产监督管理机构、中央企业及其各级子企业等。国有资产评估项目的经济行为文件，即有效批复文件有国务院批准经济行为的文件、各级人民政府批准经济行为的文件、国务院国有资产监督管理机构批准经济行为的文件、中央企业及其各级子企业批准经济行为的文件、地方国有资产监督管理机构批准经济行为的文件以及由地方国有资产监督管理机构根据各地实际情况规定的批准经济行为的文件等。

财政部《关于国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）规定的9种应当进行资产评估的行为以及应当对相关非国有资产进行评估的3种行为，其批准单位是相应国有资产监督管理部门。

作为经济行为的其他文件资料，其选取的基本原则是，可以说明经济行为及其所涉及的评估对象与评估范围的其他文件资料。例如：

（1）国有企业在诉讼过程中以及民事强制执行中，由人民法院委托资产评估机构评估涉诉国有资产价值的情形，人民法院出具的委托函；

（2）中央企业涉及经济行为决策的党组会议纪要；

（3）国有独资公司董事会决议，国有资本控股公司、国有资本参股公司股东会、股东大会或者董事会决议；

（4）资产转让、置换合同协议；

（5）人民法院破产公告；

（6）可以说明经济行为及其所涉及的评估对象与评估范围的其他文件资料。

需要重点说明两点：

（1）《企业国有资产评估报告指南》未将评估业务约定书作为经济行为依据的原因，是评估业务约定书是评估执业的行为依据，不是评估目的对应的“经济行为依据”。

（2）企业制定的重组改制方案，往往涉及企业占有的土地、拥有的商标及其他无形资产以及其他账面未记录但产生收益的资产。这些资产的处置方式一方面决定了评

估的范围（采用资产基础法时），但更重要的是，采用两种方法评估时，用收益法评估难以分割未纳入重组改制范围的、对企业收益产生重要影响或直接产生的收益，因此，在确定最终评估结果时应当首先考虑与重组改制范围一致的评估结果。如，某旅游集团公司整体改制设立股份公司资产评估项目，根据经批准的改制方案，旅游集团公司商标无偿进入拟设立股份公司，以资产基础法评估时，未对旅游集团公司商标进行单独评估。而收益法评估时，旅游集团公司商标对收益产生的影响，无法分割。因此，应选择资产基础法评估结果作为评估结论。

5. 需要注意的问题

（1）评估依据的表述方式应当明确、具体，具有可验证性，使任何评估报告阅读者可以根据报告中披露的评估依据的名称、发布时间或文号找到相应的评估依据。例如，取价依据应披露为“××省建筑工程综合预算定额（××年）”，而不是“××省及××市建设、规划、物价等部门关于建设工程相关规费的规定”。

（2）评估依据具有代表性，且在评估基准日是有效的。作为评估依据应满足相关、合理、可靠和有效的要求。相关是指所收集的价格信息与评估对象具有较强的关联性；合理是指所收集的价格信息能反映评估对象的特点，不能简单地用行业或社会平均的价格信息推理具有明显特殊性质的资产价值；可靠是指经过对信息来源和收集过程的质量控制，所收集的资料具有较高的置信度；有效是指所收集的资料能够有效地反映评估基准日评估对象在

模拟条件下可能的价格水平。

（九）评估方法

《企业国有资产评估报告指南》不涉及评估方法如何选择、选择时考虑哪些因素等有关内容，这些内容在其他准则中均有规范。《企业国有资产评估报告指南》仅仅是规范披露内容。下面是关于评估方法选择、披露的相关规范内容：

1. 有关评估方法披露的规范

《资产评估准则——评估报告》规定，评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由，要求披露的内容含两个基本方面，即所选择的方法和选择方法的理由。《企业价值评估指导意见（试行）》第四十七条规定，注册资产评估师在评估报告中披露评估方法运用实施过程和情况时，通常应当包括下列内容：（1）选择评估方法的过程和依据；（2）评估方法的运用和逻辑推理计算过程；（3）资本化率、折现率、价值比率等重要参数的获取来源和形成过程；（4）对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论的过程。

2. 国有资产评估报告评估方法内容披露的相关要求

首先需简要说明总体思路和主要评估方法及适用原因；其次按涉及的资产（含负债）顺序逐项说明其具体评估方法。采用成本法的，应介绍估算公式，并对所涉及的资产的重置价值及成新率的确定方法做简要说明；采用

市场法的，应简要介绍参照物（交易案例）的选择原则、比较分析与调整因素等；采用收益法等方法的，应介绍估算公式或模型，并对估算的预测方法与过程、折现率的选择和确定情况做简要说明。采用收益法的，评估报告对评估方法说明的内容应包括：介绍采用收益法的技术思路，主要测算方法、模型或计算公式；明确预测收益的类型，并根据评估对象，区分企业整体价值、股东全部权益价值和股东部分权益价值；说明选择收益法的合理性和必要性，揭示方法使用与评估对象、评估目的、价值类型、评估条件之间的合理内在逻辑关系。

3. 关于企业价值评估两种方法的披露

《企业价值评估指导意见（试行）》第三十八条规定，注册资产评估师对同一评估对象采用多种评估方法时，应当对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。“关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知”（国资委产权〔2006〕274号）规定，“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果”。《企业国有资产评估报告指南》提出，以持续经营为前提，采用两种以上方法进行企业价值评估，应当分别说明两种评估方法选取的理由以及评估结论的确定方法。

国有资产评估报告的使用对象一般不限于国有资产监督管理机构，也可能包括国有资产交易涉及的各方。在评估报告中对评估方法、过程和重要参数确定的原则进行必要地说明，体现了国有资产评估项目的特点。从国有资产监管机构的角度来看，评估报告是通过评估机构签字盖章方式正式出具的、可以作为核准备案文件的唯一依据。另一方面，评估报告也是国有资产交易各方进行交易决策的重要参考。因此，《企业国有资产评估报告指南》要求，在评估报告中应当分别说明两种评估方法选取的理由以及评估结论确定的方法。这包括两个方面的内容：

(1) 企业价值评估报告应说明的是整体企业价值评估的两种方法及其选取的理由。其主要内容是评估方法选取的依据和理由以及方法的总体思路和基本模型。与此相对应的是最终确定评估结论的方法，其主要内容是要说明在两个初步结论的基础上是如何得出最终评估结论的。评估实践中，有一种做法是在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定其中一个评估结果作为评估报告评估结论。

(2) 以成本法评估企业价值时，采用两种以上评估方法对所涉及的长期股权投资的评估，也应当说明两种方法选取的理由以及评估结论确定的方法。同时，按长期股权投资清单，列示各股权两种评估方法以及确定最终评估结论的方法。

（十）评估过程

考虑满足国有资产监管部门详细了解评估项目组织、程序、现场工作等的实际需要，根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——评估报告》的要求，《企业国有资产评估报告指南》提出，评估报告应当说明自接受评估项目委托起至出具评估报告的四项主要评估工作过程，即接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程；指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料等过程；选择评估方法、收集市场信息和估算等过程；评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程。

评估报告中的评估过程内容，主要说明评估程序实施过程和评估的总体情况，而不是详细说明如何评估的。

评估过程描述示例 1（大型资产评估项目）

一、接受委托阶段

2009 年 3 月 12 日，A 集团重组改制项目启动会议召开，正式确定 ZG 资产评估有限公司为本项目的评估机构，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程。

二、前期准备阶段

2009年3月17日~27日,评估人员进入A集团开展现场调查、前期调研工作,并与审计、土地、境外物业、矿业权评估等机构协调,为减轻企业的工作负担,制作统一的现场调查表格和统一的调查所需资料清单。

1. 准备培训材料及拟定评估方案

针对本项目资产量大、独立核算单位多、地域分布广、评估人员多的特点,为了保证评估质量,统一评估方法和参数,结合以往从事大型国有企业评估工作的经验,评估工作人员听取了各方面的意见,并结合评估范围内不同类型企业资产的特点,拟定了“资产评估企业培训材料”和“资产评估工作方案”。

2. 组建评估队伍及工作组织方案

本次评估按照统一责任主体、统一方法标准、统一工作方案、统一项目管理、统一质量控制的实施原则,以顺利完成项目为最高目标。在统一协调指挥下,各评估小组分级、全方位开展评估工作。

设立中心组,指导控制整个评估工作。以子公司、分公司等二级单位为评估单元,设立评估项目组。共设立10个评估小组,配备注册资产评估师29人,注册会计师及设备、房屋、井巷工程等各专业人员87人,评估队伍总人数为116人。

(1) 评估项目组在中心组的统一指导下,执行统一

的方法标准和统一的时间进度安排；

(2) 中心组对评估项目组在工作中的问题进行协调、沟通并予以适时解决。

项目总负责人统一指挥调度，以中心组为枢纽全面负责项目的整体推进。中心组设技术支持小组、方法标准组和质量控制组，以此组成中心组决策支持系统。方法标准组将评估技术标准提供给中心组，由中心组下达到各现场作业小组；评估项目组将执行评估技术标准时遇到的问题反馈到中心组，由技术支持小组负责研究和解答；质量控制组通过对各评估项目组的工作程序、工作底稿、评估方法、技术参数等方面执行技术标准的情况进行跟踪检查，及时纠正偏差，指导解决带有普遍性的和疑难的问题，以确保项目质量，从而达到在过程中控制质量，将差错减少到最低点的目标。

各项目组根据被评估企业的资产结构、规模，配备房地产、机器设备、流动资产及负债等专业人员，按房地产、机器设备、井巷资产和其他资产进行分组，全面展开评估工作。

3. 项目培训

(1) 对企业人员的培训。

主要分为两个层次：一是对各子公司、分公司分管领导及相关部门负责人员，采取集中动员方式培训，主要内容为资产评估总体要求及工作重点、职责任务、填表及提供资料的总体要求以及现场勘察时企业需配合的工作、配合的人员等。二是对具体配合工作的人员包括子公司、分

公司及下属各基本核算单位具体填表人员及配合填报工作的其他相关人员进行培训，主要内容是对资产评估申报表、资产评估调查表、需提供的评估资料进行具体地讲解和答疑，具体包括填报内容、填报规范、逐级汇总检核、时间要求等。

(2) 对项目评估人员的培训。

也分为两个层次：一是为了保证评估技术方案的贯彻落实，对各评估组组长和组内各专业评估负责人员进行培训；二是全部人员抵达企业后，由组长负责对全部现场评估人员依据本公司资产评估操作规范和本方案，针对各企业具体情况，进行全面实战培训。

通过上述对委托方与资产占有单位配合评估人员和评估机构专业人员全面培训，保证所有参与评估工作的人员密切协作、步调一致，统一操作规范，统一工作程序，统一评估作价，从而保证评估结论的一致性和统一性，保证项目的评估质量。

三、开展资产核实和现场调查工作

在企业如实申报资产并对评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2009年4月10日~6月30日。

其实物资产清查过程如下：

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清

查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料。

对评估范围内的设备、车辆和房产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(6) 请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证和对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，对当地的人工、主材、设备台班价

格的调查工作以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度主营业务成本的构成及其变化；

(4) 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

四、评定估算、汇总

2009年7月1日至2009年7月20日，基本完成了评估计算和与其他中介进行初步数据核对工作。评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作方案，结合委估企业情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，各评估项目组将汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明，同时，各评估项目组完成的初稿数据与其他中介进行初步数据对接，以确保评估起点数据一致，需对接的资产项目一致，土地、房产数量和面积一致等。

五、内部审核和与委托方、资产占有单位进行沟通与汇报，出具报告

完成评估初步结果后，内部专家审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，同时将初步评估结果报给各资产占有单位进行审核。完成公司专业审核的修改完善工作后，将复审后的结果与其他中介机构最终核对；再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行审核，并将评估结果向委托方进行了沟通和汇报。

2009年7月20日，在审计提交最终审计数据后，各评估项目小组与审计进行了最后的数据核对，于8月5日，完成正式资产评估报告提交委托方。

评估过程描述示例 2（房地产单项资产评估项目）

一、评估准备阶段

2009 年 7 月 30 日，委托方就本次评估工作与 ZD 资产评估有限公司进行了初步沟通。ZD 资产评估有限公司与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

二、现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2009 年 7 月 30 日至 2009 年 8 月 15 日。主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集待估建筑物的有关产权资料。

其次，实地勘察。对房屋的外型、结构形式、层数、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用的情况进行了较详细的勘察，走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员。对房屋建筑物的位置、环境等进行调查，并按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。搜集当地房地产市场的租赁、交易等价格资料，搜集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

三、提交报告阶段

2009年8月16日至2009年8月20日，最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

（十一）评估假设

《资产评估准则——基本准则》规定，注册资产评估师执行评估业务，应当科学合理地使用评估假设，并在评估报告中披露评估假设及其对评估结论的影响。《资产评估准则——评估报告》规定，评估报告应当披露评估假设及其对评估结论的影响。《企业国有资产评估报告指南》遵循了上述准则的原则规范要求，提出“评估报告应当披露评估假设及其对评估结论的影响”。

国有资产评估实务中，执业者可以参阅相关资产评估教材以及相关评估准则规范对评估假设的讲解。

（十二）评估结论

《资产评估准则——评估报告》第二十五条规定，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。这从原则上规定了评估结论的表达方式。

《企业国有资产评估报告指南》遵循了《资产评估准则——评估报告》的原则规定，在以下方面进行了明确和细化规范：

1. 国有资产评估报告评估结论应当是确定的数值

国有资产评估报告评估结论表达方式，应当依据评估结论在国有资产交易领域中的作用，满足国有资产管理的需要。

国有资产监督管理机构下达的资产评估项目核准文件和经国有资产监督管理机构或所出资企业备案的资产评估项目备案表，是企业办理产权登记、股权设置和产权转让等相关手续的必备文件。《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）规定，“企业进行与资产评估相应的经济行为时，应当以经核准或备案的资产评估结果为作价参考依据，当交易价格低于评估结果的90%时，应当暂停交易，在获得原经济行为批准机构同意后方可继续交易”。国务院国有资产监督管理委员会同财政部联合发布的《企业国有产权转让管理暂行办法》第十三条规定：

“在清产核资和审计的基础上，转让方应当委托具有相关资质的资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估。评估报告经核准或者备案后，作为确定企业国有产权转让价格的参考依据。在产权交易过程中，当交易价格低于评估结果的90%时，应当暂停交易，在获得相关产权转让批准机构同意后方可继续进行。”《企业国有资产法》第四十二条规定，“企业改制应当按照规定进行清产核资、财务审计、资产评估，准确界定和核实资产，客观、公正地确定资产的价值。企业改制涉及以企业的实物、知识产权、土地使用权等非货币财产折算为国有资本出资或者股份的，应当按照规定对折价财产进行评估，以评估确认价格作为确定国有资本出资额或者股份数额的依据。不得将财产低价折股或者有其他损害出资人权益的行为”。第五十五条规定，“国有资产转让应当以依法评估的、经履行出资人职责的机构认可或者由履行出资人职责的机构报经本级人民政府核准的价格为依据，合理确定最低转让价格”。从这一系列规定中不难看出，作为企业国有产权转让作价参考依据、作为企业改制涉及国有资本出资额或者股份数额的依据（评估确认价格），都要求评估结论是一个确定的数值。因此，《企业国有资产评估报告指南》提出了“评估结论应当是确定的数值”的要求。

2. 企业价值评估和单项资产（或者资产组合）评估结论披露的不同要求

采用资产基础法进行企业价值评估，应当以文字形式

说明资产、负债、所有者权益的账面价值、评估价值及其变动幅度，并同时采用评估结果汇总表反映评估结论。这是为了满足国有资产评估项目监管需要。资产评估结果表，是国有资产评估项目备案表的重要内容之一。它不但清晰地说明了评估的主要资产类型，也说明了评估前后企业账面价值的变动情况，国有资产有关监管方可以很直观地据此编制相关批复文件。

单项资产或者资产组合评估，应当以文字形式说明账面价值、评估价值及其变动幅度。

3. 采用两种方法进行企业价值评估，不但要求单独说明评估价值和变动幅度，还需要说明两种以上评估方法结果的差异及其原因以及最终确定的评估结论及其理由

国有资产评估项目中，关于不同评估方法结果的差异原因以及最终确定评估结论的理由，可从以下几方面获得支持：

(1) 因不同方法的评估路径不同，对同一资产的评估，特别是对企业价值的评估难以做到评估对象和范围精确一致。成本法是基于会计的资产负债表进行的。资产负债表是依会计准则关于资产定义和确认计量标准形成的，对不符合会计资产定义、不能准确计量的资源，如企业资质、人力资本等，资产负债表均不反映。所以，以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，未考虑上述资源的价值。而采用收益法评估企业价值难以分割这些可能为企业收益产生重要影响的资产。所以，收益法和资产基础法评估结论产生差异也就成为必然。

(2) 采用资本化或折现的途径及其方法来判断和估算资产价值的收益法,涉及三个基本要素:一是被评估资产的预期收益;二是折现率或资本化率;三是被评估资产取得预期收益的持续时间。能否清晰地把握上述三要素就成为能否运用收益法的基本前提。预测企业收益的不确定性,会直接影响评估结论的使用效果。如一个企业稳定的客户资源,完善的销售网络,科学的管理体制,雄厚的产品研发能力及高素质的员工队伍,会综合体现为企业价值,但实践中难以对其单独量化。成本法以企业单项资产的再取得成本为出发点,有忽视企业的获利能力的可能性,而且在评估中很难考虑那些未在会计报表上出现的项目,如企业的管理效率、自创商誉、销售网络等。因此,以持续经营为前提对企业进行评估时,成本法一般不应当作为唯一使用的评估方法。^①

(十三) 特别事项说明

《资产评估准则——评估报告》将财政部 91 号文件中的“特别事项说明”、“期后事项说明”和“瑕疵事项”合并为特别事项说明。《企业国有资产评估报告指南》遵循了《资产评估准则——评估报告》的原则同时根据国有资产评估项目实际情况和相关要求,对其做了进一步地细化,主要内容见表 2-3。

^① 《企业价值评估指导意见》(试行)第三十四条。

表 2-3 企业国有资产评估报告指南与资产评估准则
——评估报告特别事项对照表

	资产评估准则 —评估报告	企业国有资产评估报告指南
总体要求	注册资产评估师应当说明特别事项可能对评估结论产生的影响，并重点提示评估报告使用者予以关注。	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。
特别事项的种类	1 无	引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解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 无	担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系
	3 产权瑕疵	权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
	4 未决事项、法律纠纷等不确定因素	评估基准日存在的法律、经济等未决事项
	5 重大期后事项	评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项
	6 在不违背资产评估准则基本要求的情况下，采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法	评估程序受到限制的情形评估资料不完整的情形
	7 无	本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1. 在总体要求方面，在“说明特别事项可能对评估结论产生的影响，并重点提示评估报告使用者予以关注”的基础上，增加了“说明对特别事项的处理方式”的要求

对于客观存在的特殊事项，注册资产评估师不同的处理方式对报告使用者的决策有直接影响。例如，房屋所有权所载明的面积与实际面积不一致时，实务中存在按实际面积或按证载面积处理两种不同的方式，根据单位面积估算房屋价值也会因此而不同。尽管根据资产评估处理的一般原则是根据证载面积确定评估价值，但当企业按测绘机构测量的面积重新确权，并正在办理房屋所有权证时，注册资产评估师可以按照测绘机构测量的面积进行估算；当评估专业人员估测的面积明显比证载面积更为符合实际情况时，也可以按估测的面积确定其评估价值。但不论进行何种合理的处理，注册资产评估师都应当对事项本身以及对事项的处理方式做出说明，以使报告使用者全面了解评估信息。

2. 关于引用其他机构出具的报告结论的披露要求

近年来，国有资产评估项目，尤其是中央企业改制评估项目，同时委托资产评估机构、土地估价机构和矿业权评估机构以同一个评估基准日对企业重组改制设立公司行为涉及到的资产、土地使用权和矿业权进行评估，然后由资产评估机构汇总评估结论的实际情况普遍存在。有的是同时委托两家评估机构进行资产评估，然后由一家资产评估机构将另外一家评估机构的结果进行汇总；有的是委托一家资产评估机构和一家土地估价机构进行评估，然后由

资产评估机构将土地估价机构的结果进行汇总等等。在汇总时，有的进行了调整，如房地合一评估时，不汇总土地估价机构报告相应的土地评估价值；有的直接汇总，情况较为复杂。相关监管机构对这种做法，往往质疑注册资产评估师“简单引用”，“不加分析调整引用”等等。国有资产监督管理机构也十分关注资产评估如何引用、引用中做出了哪些调整等信息。

资产评估引用其他机构评估结论的现象，是由我国评估行业的管理体制所决定的。这里仅就国有资产评估实践当中，引用土地估价报告结论需要关注的事项，予以总结。

（1）说明土地核实情况。

对土地的账面记录、数量、面积、权属等进行核查，并与现场的土地估价师进行沟通。应特别注意，分析账面记录的构成以及入账时土地市场价格水平，以提高资产评估结果的合理性和说服力。

（2）评估范围对应一致。

通常，土地估价以企业申报的土地宗数（实物、含账外）进行评估，如资产评估引用土地估价结果时不关注账面记录，会产生评估范围差异的问题。例如，某评估机构对一中央所属企业 H 股上市评估中，账面记录的 5 宗地，账面价值是 2250 万元，是企业 1994 年清产核资后以土地价值 50% 入账价值。之后，企业在 2000 年又通过划拨方式取得了 3 宗地，发生的补偿费用全额列入当期损益。企业改制时根据国有土地使用权证书申报给土地估价机构的有 8 宗地，土地估价机构对 8 宗地的评估值为

12458 万元，资产评估将 8 宗地、12458 万元的评估值引用在账面记录的 5 宗地上，增值率 454%，注册资产评估师在对评估增值分析时称“土地增值原因是由于国民经济的快速发展，地价大幅上涨所致”，这显然是错误的。

（3）避免“重评与漏评”。

对企业外购的商品房，注册资产评估师采用市场法对房地合一资产进行评估，在选取的交易实例成交价格中，一般含有土地价格，而得出的商品房评估值也含有土地的价值。企业如果根据国有土地使用权证书数量，申报给土地估价机构的评估范围仍然含有该土地的话，资产评估如同样全额引用含有该土地价值的土地估价机构的评估结果，会导致同一资产的重复评估。如某国有企业，厂区内建有大量职工住宅，占厂区用地面积的 35%，评估基准日时，已全部按标准价卖给了职工，企业未进行账务处理。改制时，土地估价机构将该企业占用的 1 宗国有土地，按工业用地用途评估，资产评估将土地估价结果全额引用记入土地评估值中，而将卖给了职工的住宅，按房改时确定的标准价计算了评估值。这看似没有重复评估，实际本来应该在“分宗”并“办证”的基础上，再进行评估，但操作中全额将已经不是企业权益的土地价值记入了企业权益。又如，某电力集团企业拟将拥有的控股单位股权投入境外公司，因土地处置方案批复中明确，电厂占有的生产性用地可以保留划拨，土地估价机构只对生产经营性用地进行了评估，对职工住宅、医院、学校、宾馆占有的土地没有评估，资产评估只将可以保留划拨的生产性用

地估价结果引用，记入土地评估值中，对职工住宅、医院、学校、宾馆占有的土地没有反映其价值。

另外，土地评估中与建筑物评估有关费用的衔接，注册资产评估师在引用土地估价结果时，也经常会出现重复和遗漏的问题。尤其是对土地的征用、开发和配套等费用、在建工程中的征地费用，资产评估以账面值作为评估值时，土地评估重复的情况也较多出现。

很多国有企业，将拥有的房屋及其占用的土地使用权一同或单独以出让土地使用权做抵押，或对外担保，甚至有的土地使用权已进入诉讼程序，这些事项是企业的或有负债。实际操作中，注册资产评估师以不是工作范围为由，不进行核查并充分披露，导致评估结论暗含重大瑕疵；委托方使用评估报告时，也未关注该重大事项对评估结论的影响。如某铝厂区内有当地农民居住，土地属于农民宅基地，但因种种原因只有一份含该宅基地的“国有土地使用证书”。2001年该企业上级单位对设立为境外上市的股份公司改制，土地估价机构对其土地使用权进行评估时，并未关注到下列事项：所在省高级人民法院已对该厂因环境污染，要求赔偿一事，做出了民事调解。根据调解书达成的协议，该厂将于未来为居民征地，并支付该村搬迁费400多万元换取居民现住用地。该厂尚未付款也未将该事项记入有关账簿。土地估价师根据国有土地使用证将该地全部评估，并得到国土资源管理部门的确认。之后，资产评估方将确认的结果汇总计入资产价值，而未考虑该厂为该村另行征地的费用和确定的400多万元搬迁费

对评估结论的影响，致使评估结论明显有瑕疵。

（4）评估报告披露。

根据现行国有资产评估项目管理的要求，包含在评估范围中的土地使用权，须经有批准权限的土地管理部门对处置方案批准后，作价并经备案才能将其评估结果汇入评估结论。因此，注册资产评估师应详细披露经批准的处置方式、批准机关和文号以及土地使用权评估及备案情况。目前通常要求披露的内容为：首先，说明评估范围中的土地使用权，是单独由其他机构（或本机构）进行评估，并单独出具估价报告；其次，说明根据现行规定，该报告对应的土地处置方案已经有批准权限的土地管理部门批准；再次，说明该报告已经在有批准权限的土地管理部门备案；第四，说明评估结果已经将其备案的结果汇入报告评估结论中；第五，提出欲了解土地使用权评估的具体情况，参看相应的土地估价报告书及备案文件。上述所有披露内容，不应与土地使用权评估的所有文件内容相矛盾。

特别事项披露示例：

示例 1：本次企业改制涉及的土地使用权，拟通过与其他资产一起出资的方式投入到拟设立的股份有限公司，企业另行委托由 ZG 不动产评估有限公司承担土地使用权评估工作。本报告评估结论是本次经济行为对应的包括土地使用权的全部资产，其中汇总了 ZG 不动产评估有限公司出具的、并经 HN 省国土资源厅备案的“土地使用权估

价报告”中的43宗土地使用权，面积4320000平方米，评估值53000万元。欲了解土地使用权评估的具体情况，需参看相应的土地估价报告书及备案文件。

示例2：对GD集团持有GD蓄能发电有限公司的54%股权价值，采用成本法进行整体资产评估时，企业占用的土地使用权的评估价值，直接引用由GD集团提供的、GD集团所聘请机构——“GD省JL房地产评估咨询公司”出具的、经土地管理部门备案的土地估价报告中的评估值，欲了解土地使用权评估价值计算过程和结果，应阅读相应土地估价报告书的相关内容。GD蓄能发电有限公司占用的土地，有2宗划拨用地，宗地1的面积为4360000.00平方米，宗地2的面积为14000.00平方米。GD省JL房地产评估咨询公司按设定其为工业（宗地1）和商业（宗地2）出让用地进行了评估，评估值为169518200.00元。根据CH市国土资源和房屋管理局于2007年11月17日出具的“土地估价报告备案表”和CH市国土资源和房屋管理局出具的“关于GD蓄能发电有限公司办理出让需交纳的出让金的说明”，CH市国土资源和房屋管理局说明的出让金标准为：宗地1为9.5元/平方米，宗地2为85元/平方米，根据土地使用权证书所载面积计算的出让金合计为42747373.00元。故这2宗地的评估是：将经备案的该2宗地的土地使用权评估值为169518200.00元，扣除根据CH市国土资源和房屋管理局说明的出让金标准计算的出让金后的价值126770827.00元，作为该土地使用权的价值，引用在本评估结论中。注

册资产评估师无法对土地使用权的评估值和出让金标准的真实性和合理性进行判断，若由此引起的 GD 集团整体资产评估结论差异以及相应的法律后果，应由上述出具土地评估结论的土地估价机构和出具出让金标准的单位负责。

示例 3：ZM 集团纳入重组改制范围的 AJL 露天矿、AJL 井工矿、ATB 矿、SQ 矿、WJL 矿和 NL 矿等六家煤矿的采矿权，ZM 集团委托北京 KT 矿业权评估有限公司以 2007 年 12 月 31 日为基准日，进行了评估。采矿权评估结果业经国土资源部确认，ZM 集团以该六家煤矿经国土资源部确认的、以 2007 年 12 月 31 日为基准日的采矿权评估结果向财政部申请转增国家资本金。本次评估引用了上述评估结果。由北京 KT 矿业权评估有限公司出具的采矿权评估报告及有关文件，构成本报告的重要备查文件。

3. 关于担保、租赁及其或有负债（或有资产）的披露

担保、租赁及其或有负债（或有资产）等都有可能对企业价值以及参考企业价值确定交易价格产生影响，但该等事项在经济行为实现时、实现后的状况无法预知，也无法估计其对企业价值的影响程度，不是注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，因此应当在评估报告中说明事项本身的性质、金额及与列入评估范围的资产和负债的关系，并提示评估报告使用者注意该事项对评估结论可能产生的影响。

示例：经查阅 GD 蓄能发电有限公司长期借款合同，发现 GD 蓄能发电有限公司“蓄能二期”工程建设中，在 2005～2007 年期间，先后 9 次向中国工商银行 GZ 市分行

第一支行取得总金额 3.25 亿元、期限为 5~7 年的长期借款。GD 集团为其提供“保证担保”，并与放款银行签有 9 份“保证合同”。根据借款合同和保证合同，GD 集团对 GD 蓄能发电有限公司偿还义务承担连带责任，保证内容包括借款本息、可能发生的违约金和实现债权的费用等，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。

4. 关于经济行为本身对评估结论的影响

某些情况下，企业拟实施经济行为本身的进度和安排与评估工作的进度安排衔接不紧密，可能影响到评估工作甚至评估结论。因此，《企业国有资产评估报告指南》提出了“本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形”。

例如：某重组改制评估项目，根据经济行为实施的安排，在股份公司设立前，将全部纳入改制范围的房屋土地办理产权证，但在评估报告出具时，部分房产和土地仍未办理产权证。该部分房产、土地在办理权证时，可能与评估申报的信息不同，从而影响评估结论。

5. 关于重大合同、重大诉讼事项

存在影响资产状况、从而影响资产评估价值的重大合同、重大诉讼事项本身对整个评估结论构成的实质性影响时，应披露的内容为：首先，说明重大合同、重大诉讼事项本身的情况；其次，说明本次评估处理的方法及处理结果；再次，说明此种处理可能产生的后果；第四，提出此种处理的责任。所有披露内容，不应与事实相矛盾。

6. 关于产权瑕疵

存在评估对象法律权属瑕疵和设定产权前提进行评估时，应披露的内容为：

首先，说明法律权属瑕疵和设定产权前提的事实；其次，说明本次评估处理的方法及处理结果；再次，说明此种处理可能产生的后果；第四，提出企业做出的承诺和声明的责任；第五，注册资产评估师披露此种处理不影响评估结论合理性。所有披露内容，不应与企业出具的相应承诺函内容相矛盾。

示例：ZM 进出口公司纳入重组改制范围的 71 项房产尚未取得房产证。本次评估中，该 71 项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。本次纳入重组改制范围的部分车辆，行驶证证载权利人与被评估单位名称不一致，系集团改制资产划转、债务清偿收回等原因尚未变更行驶证。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归 ZM 进出口公司所有，不存在产权纠纷。评估是以上述声明为前提进行的。

7. 关于期后事项的披露

资产评估中的期后事项，通常是指评估基准日至评估报告日期间发生的、可能对评估结论产生影响的事项。例如国家调整税收政策、中央银行调整存贷款利率等，都会对评估结论产生影响。

期后事项的处理方式大体可分为需进行评估处理的和需进行评估披露的两种情形：

(1) 要进行评估处理的期后事项。

发生在评估基准日后的事项，评估中应当根据所获得的信息，对资产价值重新估计。如，基于持续经营使用前提采用重置成本法对固定资产进行的评估，在评估报告出具前，有新的信息表明资产发生了减损，即某项资产已经发生了损失或永久性减值，评估人员在评估报告中对相关资产予以重估。又如：在评估基准日，企业确认为已经销售的物资，并已在会计报表上反映。但在资产评估基准日至评估报告日之间，所取得的信息表明该物资已经退回，故评估时，应作为评估处理事项重新估算其价值。又如：在评估基准日前，或在评估基准日，已经存在的赔偿事项，在资产评估基准日后至评估报告日之间，取得了新的证据，表明企业能够收到赔款或需要支付赔偿款，这一新的信息将导致企业价值的变化，评估应据此对相关资产、负债的价值予以重估。又如：在运用收益法评估企业价值时，国家税费政策的调整，从评估基准日后某时点开始施行，施行日前按照旧的税费政策进行测算，施行日起按照新的税费政策进行测算。又如，在应收款项评估时，将“评估基准日后已经收回”作为评估依据进行的处理等。

（2）需要进行评估披露的期后事项。

评估中对资产价值的判断基于“现实（或现实角度）或者评估无法合理估计的事项，在评估报告中应当披露”。这类事项的发生，尽管不影响评估基准日资产的价值，但在利用评估结论进行交易价格决策时，由于期后事项会影响评估结论的适用性，需要考虑发生的、影响评估结论的事项。注册资产评估师应当在切实可行的情况下，

在评估报告中充分披露“评估报告评估基准日期后重大事项”，说明其内容、估计其对资产价值的影响。如无法做出估计，应当说明其原因。如：关于自然灾害或企业经营事故导致的资产数量的损失，在披露时，需针对自然灾害发生的时间、地点及产生的损失估计数进行重点说明，对其可能给企业带来的影响进行分析说明。又如：对外汇率发生较大变动的事项，应当针对发生汇率变化的外币金额及影响数额进行重点说明，对其可能给企业带来的利弊影响进行分析说明。

8. 关于评估程序受到限制的披露

《资产评估准则——评估报告》要求应当披露，在不违背资产评估准则基本要求的情况下，采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法。

在国有资产评估项目中，经常会遇到因客观原因无法进行实地勘察的情形。有关准则提出了因客观原因无法进行实地查看的处理方式，如《资产评估准则——不动产》第二十一条规定，“对于不动产处于隐蔽状况或者因客观原因无法进行实地查看的部分，应当采取适当措施加以判断并予以恰当披露”；《资产评估准则——机器设备》第十六条规定，“因客观原因等因素限制，无法实施现场调查的，注册资产评估师应当采取适当措施加以判断，并予以恰当披露”。

因客观原因无法勘察的情形通常有：

(1) 资产性能、资产置放地点限制现场清查，如地下深埋管线、空中架设输配电线路、生产过程中的在产

品、异地置放资产、分散分布的资产等。

(2) 涉及商业、国家秘密，限制现场清查，如军工企业存货等。

(3) 清查技术手段限制现场清查，如空中架设输配电线路的长度和材质；输油管道中的存货、鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等事项。

(4) 诉讼保全限制，如法院查封的资产等。

存在特殊的资产置放方式情况时，应披露的内容为：

首先，说明特殊的资产置放方式、资产金额和占总资产的比例以及采取的清查方法；其次，说明这种处理对评估结果的影响及程度；再次，说明此种处理不影响评估结论的合理性。

示例：本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定资产占有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。本次评估中，注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，注册资产评估师在假定资产占有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。因煤矿生产的特殊性、安全性及井下建筑物的复杂性，对井下建构筑物，注册资产评估师主要依据企业提供的工程图纸、工程设计及工程施工合同等文件，对企业填报的井下建筑物的工程量进行复核后，对部分井

下建筑物进行了抽查。未能对井下建筑物的工程量进行实地逐一核实。JH（香港）有限公司的资产全部在香港，在申报的 1.18 亿元的账面资产中，有 1.16 亿元的货币资金，实物资产只有 10 万元，主要是电脑、打印机和办公家具等，注册资产评估师未到香港对其进行核实，主要通过照片、询问回京人员和电话调查等方式进行，评估结论是在依据企业申报的、审计后资产负债表作为基础做出的。

（十四）评估报告使用限制说明

企业国有资产评估报告，除按照《资产评估准则——评估报告》提出的“评估报告的使用限制说明”内容披露外，应当关注下列几点：

1. 关于评估报告的法律效力

根据现行国有资产管理体制，国有资产评估报告需要经核准或备案后，与核准文件、备案表一起使用。国有资产监督管理机构对企业报送的资产评估报告和有关材料进行审核后，对符合规定条件的，按规定下达核准文件。核准文件是相关经济行为中涉及资产和产权价值的确认文件，是国有资产产权交易重要的参考，也是企业办理产权登记、股权设置等相关手续的必备文件。国有资产评估项目备案表是企业依法履行法定资产评估的有效证明，是相关经济行为中涉及资产和产权价值的确认文件，是国有资产产权交易的重要参考，也是企业办理产权登记、股权设置等相关手续的必备文件。

国有资产评估报告是“核准文件”和“备案表”形成的基础文件，但最终直接作为交易参考、企业办理产权登记、股权设置等使用的并不只是国有资产评估报告本身，而应包括报告的“核准文件”和“备案表”。

2. 关于评估程序受限时评估报告的使用限制

在评估程序受限的情况下，评估结论所依赖的假设条件具有重要作用。例如因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家秘密的局限等均对现场勘查产生影响。因此，在评估报告中，应当披露因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

4. 关于报告的摘抄、引用或披露

考虑国有资产评估项目管理的要求和现行有关评估报告信息摘抄引用和披露的其他规范，《企业国有资产评估报告指南》规定，“评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外”。这与《资产评估准则——评估报告》表述上存在不同。

(1) 国有资产评估报告被摘抄、引用或披露于公开媒体，有的属于法律、法规规定范畴，在这种情况下，一般无须评估机构同意。但为了准确完整披露全部和部分内容，需要时，评估机构可以审阅所摘抄、引用或披露的报告内容。

(2) 中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则》（含上市公司发行新股的招股说明书、招股说明书、可转换公司债券募集说明

书等)中规定,发行人、律师、注册会计师、注册资产评估师、验资人员及其所在的中介机构等应书面同意发行人在招股说明书(可转换公司债券募集说明书)中引用由其出具的专业报告或意见的内容。在实务中,评估机构对新股招股说明书、招股说明书、可转换公司债券募集说明书等中披露引用的评估报告内容,均进行了审阅,并出具了同意书。通用的“同意书”内容为:“XX资产评估有限公司作为XX股份有限公司本次A股发行资产评估机构。本公司已仔细阅读了XX股份有限公司的招股说明书及概要,保证招股说明书及概要中引用的资产评估报告的真实性和准确性,并对此依法承担相应的法律责任”。同时规定,承担评估业务的资产评估机构应在上述声明后声明:“本机构保证由本机构同意发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估数据已经本机构审阅,确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任”;“声明应由经办注册资产评估师及单位负责人签名,并由资产评估机构加盖公章”。

因此,《企业国有资产评估报告指南》对摘抄、引用或披露的评估报告“需评估机构审阅”的要求,与现行有关规定是相衔接的。

5. 关于有效期的表述

《资产评估准则——评估报告》规定,“评估报告应当明确评估报告的使用有效期。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用评估报

告”。经济行为实现日是资产评估对应的经济行为实现的日期，如，资产买卖、产权转让、企业改制等。根据现行国有资产评估项目管理规定，《企业国有资产评估报告指南》关于有效期的表述是“评估结论的使用有效期”。见表 2-4。

表 2-4 相关评估规范对“有效期”的表述

相关规范	使用范围		有效期
评估报告准则	未征得出具评估报告的评估机构同意	评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外	评估报告应当明确评估报告的使用有效期
91 号文件	未经委托方许可评估机构不得……	不得随意向他人提供或公开	评估结论的有效使用期限
操作规范意见	未经评估机构同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人	提供报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上	评估结果有效期

续表

相关规范	使用范围		有效期
国资委12号令			经核准或备案的资产评估结果使用有效期为自评估基准日起1年
企业国有资产评估报告指南	需评估机构审阅相关内容	评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外	评估结论的使用有效期

(十五) 评估报告日

对评估报告日,《企业国有资产评估报告指南》沿用《资产评估准则——评估报告》的要求,规定评估报告日通常为注册资产评估师形成最终专业意见的日期,评估报告应当载明评估报告日。

(十六) 评估报告的签字盖章要求

企业国有资产评估报告除按照《资产评估准则——

评估报告》的要求签字盖章外，还应当注意：

1. 声明、摘要和评估明细表上一般不需要另行签字盖章

主要原因是：

(1) 《企业国有资产评估报告指南》规定，声明和摘要是评估报告的组成部分，无需重复签字。

(2) 《企业国有资产评估报告指南》对摘要的作用进行了重新定位，改变了“摘要与资产评估报告正文具有同等法律效力”的表述。摘要的作用主要是方便评估报告使用者快速了解评估的主要情况和评估报告的主要信息，方便国有资产评估项目管理，如出具核准文件和评估项目备案表、企业办理产权登记、股权设置等相关手续，而不能将其单独用于其他经济行为或行政行为，如工商注册。因此，不需要单独签字盖章。

(3) 资产评估报告原有的一系列相关规范，并没有对评估明细表签字盖章有明确的要求，对评估明细表签字盖章是评估实践中评估机构的自行做法。财政部 91 号文件，要求“资产评估明细表表尾应写明清查人员和评估人员”。评估实务中，很多评估机构在资产评估结果表和资产评估结果分类汇总表中签字盖章。事实上，评估明细表中资产评估结果表已完整地反映在评估报告正文中，对评估明细表中资产评估结果表单独签字盖章是没有必要的。

2. 有关签章的具体要求

(1) 评估机构盖章，应当按照相关监管机构的要求，

加盖依法能够出具评估报告的机构公章。

公章是法人权利的象征，在现行的立法和司法实践中，审查是否盖有法人公章成为判断民事活动是否成立和生效的重要标准。公司公章的使用（盖章）就等于公司的签名，盖章的效力就等于签名的效力。根据“资产评估机构审批管理办法”（财政部令第22号）第二条规定，资产评估机构是指依法设立，取得资产评估资格，从事资产评估业务活动的社会中介机构。国务院办公厅的国办发〔2001〕102号文件明确规定：“评估报告的法律责任由签字的注册资产评估师及评估机构共同承担。”因此，按照现行规定，对评估报告承担法律责任的应是签署评估报告的注册资产评估师和签署审核意见的资产评估机构，而加盖公章是评估机构承担法律责任的体现形式。

执行企业国有资产评估业务，应当按照相关监管机构的要求在评估报告上加盖评估机构公章。有关监管部门对评估报告加盖公章也有明确规定。例如，《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第28号——创业板公司招股说明书》第一百二十九条规定，“承担评估业务的资产评估机构应在招股说明书正文后声明，声明应由签字注册资产评估师及所在资产评估机构负责人签名，并由资产评估机构加盖公章”。

（2）关于合伙制评估机构的合伙人的签字要求。

对于公司制评估机构来说，不管法定代表人签字与否，只要评估机构盖章，法定代表人均需承担责任。但对于合伙制评估机构来说，只有评估机构盖章，并不能明确

合伙人的责任。特别是实行有限责任合伙制的评估机构，负责该项目的合伙人承担的责任，与其他合伙人承担的责任是不同的。因此，除了要求评估机构盖章以外，同时要求法定代表人签字（公司制评估机构）和负责该项目的合伙人签字（合伙制评估机构）。

（3）注册资产评估师应亲笔签名，并加盖注册资产评估师印章，不得使用人名章代替签名。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第十六条规定，注册资产评估师不得签署本人未参与项目的评估报告，也不得允许他人以本人名义签署评估报告。注册资产评估师应当在其完成的评估报告上签字并加盖本人的注册资产评估师印鉴，不得在本人未参与的评估报告上签字或使用本人的注册资产评估师印鉴。

三、评估报告附件要求

1. 评估报告附件的内容与构成

根据现行国有资产评估管理的相关规定，结合国有资产评估项目的实践做法，《企业国有资产评估报告指南》根据《资产评估准则——评估报告》，参考《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》和《资产评估操作规范意见（试行）》，对评估报告附件内容做出了细化要求。见表2-5。

表 2-5 不同评估规范对评估报告附件的内容要求对照表

	企业国有资产评估报告指南	资产评估报告基本内容与格式的暂行规定	资产评估准则—评估报告	资产评估操作规范意见(试行)
1	与评估目的相对应的经济行为文件	有关经济行为文件资产评估立项批准文件	无规定	能够表明经济情形涉及资产范围、对象和生产经营单位的文件资料
2	被评估单位专项审计报告	无规定	无规定	
3	委托方和被评估单位法人营业执照	委托方与资产占有方营业执照复印件	无规定	无规定
4	委托方和被评估单位产权登记证	无规定	无规定	无规定
5	评估对象涉及的主要权属证明资料	产权证明文件复印件	评估对象所涉及的主要权属证明资料	房屋建筑物、土地使用权及其他重要资产的产权证明文件
6	委托方和相关当事方的承诺函	委托方、资产占有方的承诺函	委托方和相关当事方的承诺函	无规定

续表

	企业国有资产评估报告指南	资产评估报告基本内容与格式的暂行规定	资产评估准则—评估报告	资产评估操作规范意见(试行)
7	签字注册资产评估师的承诺函	资产评估人员和评估机构的承诺函	无规定	无规定
8	评估机构资格证书	资产评估机构资格证书复印件	评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件	资产评估资格证书复印件
9	评估机构法人营业执照副本	评估机构营业执照复印件		
10	签字注册资产评估师资格证书	参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件		
11	重要取价依据(如合同、协议)	重要合同	无规定	无规定
12	评估业务约定书	资产评估业务约定合同	无规定	无规定
13	其他重要文件	其他文件	无规定	其他必要的文件资料
		被评估企业前三年会计报表(至少包括企业的资产负债表、损益表)	评估对象涉及的资产清单或资产汇总表	各项资产负债的评估结果清单

2. 评估报告附件的基本要求

(1) 基本原则。

①关联性。评估报告附件所列内容，应与本评估项目的评估目的、评估方法、评估结论相关联，正如评估工作底稿应当反映评估程序实施情况、支持评估结论一样。评估报告附件，应当列示评估目的对应的经济行为和评估行为成立的文件；与实际相符的评估主体合法有效的资格文件；与评估对象完全一致的相关资产的权属文件资料；评估中实际所依据的重要的取价依据文件资料。

②可验证性。任何评估报告阅读者可以根据评估报告中披露的附件名称以及附件内容，判断评估报告的合法性，并在相应的评估工作底稿以及相关法律、行政法规和部门规章中找到相应的评估依据。

(2) 基本要求。

①复印件应当与原件一致。现阶段存在文件激光复印、文件扫描等各种新手段形成的复印件，都可以被认为是有效的，但复印件的内容应与原件真实一致。

②相关附件的签章应当清晰、完整。例如，国有资产评估实务中，有些评估报告所附会计报表有缺失、不清晰，相关承诺函的签字不完整等，这些都应该被视为是不清晰、不完整的。

③附件的相关内容应当与评估报告的摘要、正文一致。例如，所附经济行为文件描述的相关资产处置方案，是确立评估范围的唯一依据，评估报告摘要、正文涉及的相关内容应当与此完全一致。又如，企业价值评估所附评

估基准日会计报表，资产负债表账面数据，应当与评估范围一致，等等。

3. 关于审计报告作为附件的要求

审计报告不仅是企业申请备案核准的必报资料之一，而且是评估工作的基础依据。《企业国有产权转让管理暂行办法》（财政部、国资委令第3号）规定，“在清产核资和审计的基础上，转让方应当委托具有相关资质的资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估”。《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）规定，企业提出资产评估项目核准申请时，应当向国有资产监督管理机构报送“与经济行为相对应的审计报告”。“关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知”（国资委产权〔2006〕274号）规定，对企业进行价值评估，企业应当提供与经济行为相对应的评估基准日审计报告。同时该文件附件““国有资产评估项目备案表”、“接受非国有资产评估项目备案表”填报说明”中提出，“当评估对象为企业产权（股权）时，账面价值应当为审计后账面值”。根据国有企业改制的相关规定，在资产评估前应聘请有资格的中介机构进行独立的财务审计。

《企业价值评估指导意见》（试行）提出，“企业价值评估中的成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路”。从中可以看出，采用成本法进行企业价值评估，其评估对象是企业各项资产和负债。其中资产和负债的确认和计量，是否符合会计准则和相关会计规范，是需要由审计师发表意见的。

企业价值评估是建立在审计基础之上的，审计师通过合规性和真实性审计以确定资产的账面价值，企业价值评估的资产范围也因此确定。资产基础法的评估结果，也是通过资产负债表的形式表示的。因此，有关资产负债账面记录的合规性、真实性等的财务会计资料，是作为表明资产评估范围极其重要的依据之一，同时它们也有助于注册资产评估师合理规避评估执业风险。

国有企业改制设立公司，通常情况下，财务审计的对象包括改制企业母公司及所属境内外全资子公司、控股子企业以及其他需要审计的企业、单位。审计的内容为改制企业（包括其下属子企业）一定期限内的会计报表。受托会计师事务所在对改制企业（包括所有下属子企业）的财务状况、经营成果、现金流量、资产质量等基本经营情况进行全面审计的基础上，形成审计结论，对企业编制的会计报表及其附注发表客观公正的审计意见。

注册资产评估师改制审计报告是改制方案的依据，是改制资产评估的基础，未经审计不得实施改制资产评估。审计报告除一定程度上是评估的对象和范围依据外，还对主要报表项目在比较会计期间的重大变动情况做出说明。注册资产评估师利用审计报告时，需关注审计报告披露的可能对评估处理产生重要影响的相关事项，包括：

土地使用权、探矿权、采矿权等重大资产使用或处置情况的说明；改制过程中涉及的职工安置费用、债权债务处置等重大事项的说明；改制企业应付工资、应付福利费、职工教育经费余额的处理情况；企业改制清产核资清

查出的损失的处理情况及各项资产减值准备计提情况的说明；按照国家有关规定计提的各项资产减值准备的政策、依据、披露以及资产减值准备的财务核销情况的说明等等。

因此，《企业国有资产评估报告指南》同时要求，审计报告含会计报表和附注作为评估报告附件。注册资产评估师如果需要引用审计结论，应当充分关注审计揭示的情况，也应当关注依据的审计报告是带解释性说明的无保留意见、保留意见、否定意见还是无法表示意见的改制审计报告。

4. 关于引用其他机构报告附件的处理

根据现行企业国有资产评估项目的有关规定和做法，土地使用权估价、矿业权评估均需要经过相应行政主管部门的审批或备案。因此，《企业国有资产评估报告指南》要求根据现行有关规定所引用的专业报告，如应当经相应主管部门批准（备案）的，应当将相应主管部门的相关批准（备案）文件作为评估报告的附件。

5. 关于“承诺函”

《企业国有资产评估报告指南》制定了可供参考的“注册资产评估师承诺函”指引。其目的是指导注册资产评估师编写承诺函。“注册资产评估师承诺函”指引内容，主要是为了规范国有资产评估报告承诺函的格式与内容，并不代表某一具体评估项目需要承诺的内容。注册资产评估师在执行具体国有资产评估业务中，应根据实际情况选择使用其内容，但不得违背中国资产评估协会发布的

评估准则和相关评估规范。

关于委托方和相关当事方的承诺函，企业国有资产评估实践中，通常可分为常规承诺函和一些特别事项的承诺函两类。常规承诺函为“委托方和相关当事方的承诺函”，《企业国有资产评估报告指南》没有提供关于委托方和相关当事方的承诺函应当包含的基本内容。根据目前国有资产评估项目实践的做法，委托方和资产占有单位通常应当承诺如下基本内容：

(1) 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

(2) 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

(3) 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

(4) 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

(5) 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

(6) 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

(7) 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

(8) 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

评估实践中，一些特别事项需要委托方和相关当事方

进行说明并承诺，以进一步确定评估结论成立的前提，并界定相关责任。一般来说，这类承诺函主要是针对非评估人员执业水平和能力所能评定估算的、影响评估结论的重大事项以及作为评估结果成立前提的重要事项。现场工作中，注册资产评估师应在充分调查的基础上，就上述事项提前与委托方或相关当事方进行沟通。

委托方或相关当事方出具的特别事项承诺函的内容，可以根据具体评估项目涉及的具体事项的内容、经济行为等因素确定，但根据国有资产评估的实践经验，一般涉及下列三部分内容时，可以很好地体现其作用：

A. 描述性内容：特别事项事实描述（评估范围简单说明、事项的具体内容）。

B. 说明性内容：已注意到注册资产评估师的处理方法，并认识到如此处理该事项产生的后果。

C. 承诺性内容：承诺影响评估结论的重大事项一旦发生以及作为评估结果成立前提性条件一旦不成立时，采取的有效保证评估值足额的措施，并承担由此导致的一切法律后果。

示例 1

关于评估范围内部分房屋产权的 承 诺 函

2002 年，经 XX 省人民政府批准，A 集团公司进行

资产重组发起设立股份有限公司。根据重组方案，拟将 A 集团公司实际拥有的 128 栋房屋与其他资产一起投入股份公司。但 A 集团公司已注意到评估范围内，有 96 栋房屋，面积为 332851.16 平方米，账面原值 740546229.66 元，账面净值 607538506.04 元，没有办理房产证。现 A 集团公司正着手办理。对此，本集团公司特承诺如下：

1. 本集团公司保证该房产为 A 集团有限公司实际所有，并由各所属单位一直使用。
2. 本集团公司保证在限定时间办完房产证，并依据有关法律规定，将产权变更登记至拟设立的股份有限公司名下。
3. 如果设立股份有限公司过程中，因上述房屋权属导致 A 集团出资不足，A 集团承诺将以经核准的房产评估值相等金额的现金补足出资。
4. 由上述处理导致出资额不实，或导致其他法律后果，均由本集团公司承担法律责任。

××省 A 集团有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

年 月 日

对产权不清晰的资产，注册资产评估师应要求企业对产权的现状以及将来发生产权纠纷应承担的责任做出必要的承诺。

示例 2

A 市机械有限公司

关于“×V·P1493”和“×V·44223”两辆小型客车的声明与承诺

为简化手续，我公司拥有的×V·P1493 小型客车的机动车行驶证是以我公司 AAA（个人名，下同）个人名义登记的，×V·44223 小型客车的机动车行驶证是以 BBB（个人名，下同）个人名义登记的。

我们注意到：注册资产评估师对该两辆小轿车进行了评估，并将评估值计入 A 市机械有限公司总资产和净资产的评估值中，并提出此种处理会因产权问题影响净资产评估值，从而影响设立股份公司的资本金，因此在 AAA 和 BBB 出具“声明书”的基础上，我公司进一步承诺如下：

1. 车牌号为“×V·P1493”的小型客车系 B 本田汽车有限公司所产的“B 本田雅阁”型小轿车，机头号码为 F23A32602304，车架号码为 LHGCCG5653X2002919。车牌号为“×V·44223”的小型客车系上海大众汽车有限公司所产的“桑塔纳 2000”型小轿车，机头号码为 AJR0235700，车架号码为 LSVACFB06YB140045。该两辆小型客车实际为 A 市机械有限公司实际所有。

2. 如果发生因产权问题导致出资额差异，由我公司原股东以与该两辆小型客车评估值相等金额的现金补足。

3. 由上述处理导致出资额不实，或导致其他法律后

果，均由本公司承担法律责任。

A 市机械有限公司

法定代表人：

年 月 日

示例 3

关于世纪大厦产权的有关说明及承诺

B 市解放北路 1 号世纪大厦（以下简称“世纪大厦”），系 A 省旅游集团公司所属的 A 省中国旅游服务公司、B 市邮政局、B 市药业股份有限公司等多家企业于 1995 年投资兴建，1998 年工程竣工投入使用。B 市国土房管局以“鉴字第 68 号”受理房屋产权鉴证，于 1998 年 7 月 27 日下达“B 市合建房屋产权鉴证书”，核定 A 省中国旅游服务公司拥有世纪大厦的地下室、四、七至十九层合计面积 6758 平方米。目前，办理确权的有关文件已准备齐全，有关费用已交纳，但未办理房产证。

根据 A 省旅游集团公司发起设立股份有限公司资产重组方案，将所属的 A 省中国旅游服务公司拥有的世纪大厦的地下室、四、七至十九层（合计面积 6758 平方米）作为固定资产，投入到拟设立的股份有限公司。为此，特承诺如下：

1. 投入到拟设立的股份有限公司的世纪大厦的地下室、四、七至十九层（合计面积 6758 平方米），为 A 省

旅游集团公司所属的 A 省中国旅游服务公司实际所有。

2. A 省旅游集团公司保证在一年内办理完房地产证,并依据有关法律规定,将产权变更登记至拟设立的股份有限公司名下。

3. 设立股份有限公司中,如果因上述房屋权属问题,导致 A 省旅游集团公司无法合法出资,进而引起 A 省旅游集团公司之出资额问题,A 省旅游集团公司将以与 A 省中国旅游服务公司拥有世纪大厦的相应面积的房屋评估值相等金额的现金补齐出资。

4. 由上述处理导致出资额不实,或导致其他法律后果,均由本公司承担法律责任。

A 省旅游集团公司 (公章)

法定代表人 (签字):

年 月 日

由于其他中介机构调整账面数据,注册资产评估师据以确认评估值的事项,同样需企业出具承诺函。

示例 4

A 市机械有限公司关于应交企业所得税 优惠政策的声明与承诺

2001 年 9 月 14 日,A 市地方税务局以 A 市地税函 [2001] 35 号文批准我公司企业所得税从 2000 年 1 月 1 日起给予享受高新技术减按 15% 的税率征收所得税的优

惠政策。承担此次报表审计的 A 省 B 会计师事务所，据此调整本次评估基准日 2001 年 7 月 31 日的“应交企业所得税”（2000 年 1 月 1 日至 2001 年 7 月 31 日）。调整后本次评估基准日的应交税金余额为 -6269940.51 元。

对此，我公司承诺如下：

1. 我们保证在使用注册资产评估师出具的评估报告和发表的评估结论之前，就上述事项报 A 市地方税务局审查确认。

2. A 市地方税务局审查确认的结果，如果与 A 省 B 会计师事务所审计调整的应交企业所得税税额产生差异，影响到我公司设立股份有限公司的资本金，我公司原股东将以与税额差异额相等金额的现金补足出资额。

3. 由上述处理导致出资额不实，或导致其他法律后果，均由本公司承担法律责任。

A 市机械有限公司

法定代表人：

年 月 日

四、评估报告出具与装订

标准化、格式化的披露要求，有利于评估行业的规范化职业形象。因此，为了规范国有资产评估报告的格式，除报告的文种、币种按照《资产评估准则——评估报告》

的要求执行外，指南提出了格式化的装订要求。

评估报告中采用的币种仅针对评估结论而言，对于货币资金中的外币现金、外币存款、进口设备购置价等，可以以外币反映，但相应资产的评估结果必须采用人民币反映。

关于评估结论数字，尽管未予以规范，但根据国有资产评估项目的要求，一般要求应采用阿拉伯数字。有关金额的资料除特别说明之外，应指人民币金额，并以元、千元或万元为单位，国有资产监督管理机构有特殊规定时，从其规定。

第三部分

评估说明的编写

《企业国有资产评估报告指南》提供了可供参考的“评估说明指引”。其中，评估说明内容和格式的基本要求，在报告指南中予以规范。评估说明指引，专门用于帮助注册资产评估师编写评估说明、指导企业编制“企业关于进行资产评估有关事项的说明”，方便各级国有资产监督管理机构及其所出资企业备案核准评估项目，快速了解评估项目的详细情况。“企业关于进行资产评估有关事项的说明”和“资产评估说明”是评估项目申请核准备案必备材料，在具体操作中应关注下列问题。

1. 《企业国有资产评估报告指南》仅仅是国有资产评估报告如何编制和出具方面的规范，解决国有资产评估

报告应反映什么内容和如何反映这些内容，以满足国有资产评估项目之管理需要。对于如何评估（或评估技术操作层面）的内容，注册资产评估师应严格按照中国资产评估协会发布施行的评估准则和相关评估规范的要求，参考相关权威评估理论资料文献来执行国有资产评估业务。

2. 注册资产评估师应按照《企业国有资产评估报告指南》的基本要求编写评估说明。同时应特别注意，在执行具体国有资产评估业务时，应根据不同行业、不同企业的具体特点以及所选取的评估方法等因素，综合考虑与评估项目的相关性，有选择地参考评估说明指引，编写符合所评估项目具体情况的评估说明。

3. 《企业国有资产评估报告指南》涉及新的《企业会计准则》中部分会计核算科目，对其科学评估仍需深入地理论研究和系统地实践总结，在暂时缺乏相对科学的、成熟的具体评估方法和标准的情况下，应当坚持“充分核实、掌握内涵、合理作价”的基本原则，根据资产评估的基本原理，充分披露其核实的方法与结果、评估值确定的方法和结果。

4. “企业关于进行资产评估有关事项的说明”是评估工作中企业的说明或声明性材料，是资产评估工作的依据和基础，是评估项目申请核准备案必备材料之一。注册资产评估师应按照发布的国有资产评估报告指南的基本要求以及评估说明指引，要求企业按国有资产评估报告指南的基本要求如实编写“企业关于进行资产评估有关事项的说明”，并建议其按评估说明指引的格式和签字盖章要

求提供，这是满足国有资产评估监督管理要求的内容之一。

一、评估说明的构成和基本要求

（一）评估说明的构成

评估说明由以下三项内容构成：

1. 评估说明使用范围声明

声明应当写明，评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

2. 企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明由委托方和评估单位（或者产权持有单位）共同编写。

3. 资产评估说明

资产评估说明是对评估对象进行核实、评定估算的详细说明，包括评估对象与评估范围说明；资产核实总体情况说明；评估技术说明；评估结论及分析。

（二）评估说明的基本要求

1. 评估说明应当做到内容完整、表述清晰，并充分考虑不同经济行为和不同评估方法的特点。
2. 评估说明中所揭示的内容，应同评估报告所阐述的内容一致。

二、资产评估说明的编写

（一）评估对象与评估范围说明

1. 评估对象与评估范围内容

对评估对象与评估范围应说明的内容包括三个方面：委托评估的评估对象与评估范围；委托评估的资产类型、账面金额；委托评估的资产权属状况（含应当评估的相关负债）。在具体编写说明时，应当注意下列几种情况：

（1）评估对象与评估范围为非股权单项资产或者资产组合时，应简要介绍具体内容，如资产的类型、数量、特征及相关权属状况，以便报告使用者简明了解。

（2）评估对象为企业价值时，评估范围如包含下属独立核算企业，应介绍公司产权、管理架构图，按母公司会计核算口径简要介绍各级次报表单位，涉及多家单位时

应以列表方式介绍。

(3) 对于与评估对象存在密切关系而不在评估范围内的资产，应予特别说明，如房屋建构物所占用的土地情况及是否在评估范围内等。

(4) 如委托方另行委托其他专业评估机构对土地使用权、矿业权等资产进行评估，应对此事项进行说明，同时应关注其所出具报告中评估对象的价值定义；当评估对象存在土地出让金、矿业权价款等预计负债时，需根据经济行为方案内涵所确定的拟支付主体，恰当考虑本评估范围是否应包括这部分负债。

(5) 关于委托评估的资产账面价值，应特别说明是否经过审计以及审计报告类型及简要情况。

(6) 资产权属状况应重点介绍评估范围内房产、土地、矿业权等办证情况。

2. 实物资产的分布情况及特点

对实物资产的分布情况及特点的说明应包括实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点；实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等。在具体编写时应做到：

(1) 实物资产说明原则是首先总体介绍分类情况，在此前提下重点介绍各类资产构成情况，在各类资产中突出介绍有代表性的、价值量大的资产。

(2) 评估对象与评估范围为单项资产时直接介绍具体情况。对资产组合的介绍应体现先分类再具体的原则。

(3) 评估对象为企业价值，评估范围为单一企业、

无下属单位，其说明应体现先分类再具体的原则；评估范围包括多级下属单位时应分别介绍各单位情况。

(4) 对固定资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等，应选择有代表性的、价值量大的资产介绍。

3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

评估对象为企业价值时，应说明企业账面记录或者未记录的无形资产情况，对于企业实际存在的、账面未记录的专利或非专利技术等无形资产，应介绍其基准日基本情况及形成过程。

无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。满足下列条件的方能被确认为无形资产：能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换；源自合同性权利或其他法定权利，无论这些权利是否可以从企业或其他权利和义务中转移或者分离；与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；该无形资产的成本能够可靠地被计量；完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地被计

量。企业自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不应确认为无形资产。

4. 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

应说明企业申报的表外资产的类型、数量等，并介绍其在评估基准日的基本情况及形成过程以及企业提供的相關资产权属资料。

5. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

对资产组合或者企业价值评估项目，企业已另行委托其他机构对经济行为涉及的部分资产进行评估，资产评估报告引用其他机构出具的报告的结论时，应当详细说明所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）；同时应当说明所引用其他机构出具的报告载明的评估范围、评估目的、评估基准日以及评估报告的批准情况。下面是一个关于引用其他机构出具的土地使用评估报告的说明实例。

本次企业改制涉及的土地使用权，拟通过与其他资产一起出资的方式投入拟设立的股份有限公司，企业另行委托由 ZG 不动产评估有限公司承担土地使用权评估工作。出具的土地使用权评估报告所载明的评估目的与资产评估一致，评估基准日为 2009 年 2 月 28 日，评估范围为 44 宗土地，4330000 平方米，评估值 56000 万元。土地使用权评估报告已报当地国土管理部门备案。本报告评估结论是本次经济行为对应的包括土地使用权的全部资产，其中汇总了 ZG 不动产评估有限公司出具的、并经 HN 省国土

资源厅备案的“土地使用权估价报告”中的43宗土地使用权，面积4320000平方米，评估值53000万元。

（二）资产核实情况总体说明

该部分主要说明资产评估过程中，进行资产核实的总体情况，包括资产核实人员组织、实施时间和过程、影响资产核实的事项及处理方法、核实结论。具体各项资产和负债的清查核实情况，在相应资产和负债评估技术说明中反映。企业价值评估中采用的收益法和市场法，涉及的相关尽职调查工作，同样在评估技术说明中反映。

1. 资产核实人员组织、实施时间和过程说明

主要说明参加资产评估工作核实的人员情况、人员专业和地域分组情况、时间进度以及核实的总体过程。

资产核实的过程，通常可分现场核实工作准备阶段和现场核实工作阶段。现场核实工作准备阶段，主要包括审核企业申报的明细表；安排调整完善现场工作计划；进入现场前的准备工作；选择适当的进场时间。现场核实工作阶段，主要说明评估专业人员进行的询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等工作情况，并说明获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属等总体过程。

2. 影响资产核实的事项及处理方法

由于资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、涉及商业秘密和国家秘密以及评

估基准日正在进行的大修理、改扩建情况等，都会对资产的核实工作产生不同程度的影响。此外，还存在不能采用现场调查方式直接核实的资产。对此，《资产评估准则——评估程序》第二十条规定，“注册资产评估师在执行现场调查时无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，可以根据重要程度采用抽样等方式进行调查。”《资产评估准则——机器设备》第十六条规定“……因客观原因等因素限制，无法实施现场调查的，注册资产评估师应当采取适当措施加以判断，并予以恰当披露”；第十八条规定“注册资产评估师通常可以通过现场观察，利用机器设备使用单位所提供的技术档案、检测报告、运行记录等历史资料，利用专业机构的检测结果，对机器设备的技术状态做出判断。必要时，注册资产评估师可以聘请专业机构对机器设备进行技术鉴定”。《资产评估准则——不动产》第十八条规定“……对于不动产处于隐蔽状况或者因客观原因无法进行实地查看的部分，应当采取适当措施加以判断并予以恰当披露。”

通常情况下，对于因资产性能的限制（如输配电线路资产、地下管线资产等）而影响资产核实的事项，应当说明对资产是否存在、存在状态、权属资料等三个方面采取的措施。对资产技术状态，应说明查阅技术档案、检测报告、运行记录等历史资料情况以及是否利用专业机构的检测结果对资产技术状态做出判断。

对于因存放地点的限制（如分布十分广泛的固定资

产、工艺流程中的在产品等)影响资产核实的事项,应当说明对资产是否存在、存在状态、权属资料等三个方面采取的措施。如,检查资产负债表日后发生的销货交易凭证、账务处理凭证、相关资产管理凭证及台账,向使用者、存放地、购货顾客或供应商函证、获取的实物照片等。

对于因诉讼保全的限制影响资产核实的事项,如查封资产,应当说明对资产是否存在、存在状态、权属资料等三个方面采取的措施。例如,向相关部门的函证、获取的实物照片等。

对于因涉及商业秘密和国家秘密而影响资产核实的事项,应当说明对资产是否存在、存在状态、权属资料等三个方面采取的措施。例如,收集可以证明资产的运行情况 and 能够为企业产生相关收益的文件。对资产技术状态,应说明查阅技术档案、检测报告、运行记录等历史资料情况以及是否利用专业机构的检测结果对资产技术状态做出判断。

对于因评估基准日正在进行的大修理、改扩建而影响资产核实的事项,应当说明对资产是否存在、存在状态、权属资料等三个方面采取的措施。例如,收集证明资产的运行情况和能够为企业产生相关收益的文件,收集大修理、改扩建设计(或类似文件)的情况。

如果采用抽样方法对资产进行核实,应当说明所采取的抽样方法,并说明抽样方法对做出“是否存在、存在状态”总体判断结果的可靠性。

采取任何非现场核查方法，均应在此部分做说明。

3. 核实结论

核实结论，应当说明资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度。通常核实结果不应与账面记录有差异，在审计评估同时进行的项目中，对于不一致的情形，应当要求被评估单位做出解释，查明情况后在评估值中做处理。也可以根据评估实物清查的结果，与企业、审计师协调进行追溯至评估基准日的调整，以做到账、表、实相符。

对权属资料不完善的，应说明查验权属资料的截止日，并说明企业提供的有关权属证明的情况。

对企业申报的账外资产，应说明核实情况、相关当事方确认的情况。

（三）资产评估技术说明

评估技术说明可参照《企业国有资产评估报告指南》评估说明编写指引撰写。

1. 评估技术说明的体例

（1）评估对象与评估范围为非股权单项资产及资产组合，应按照资产的类型及特征、评估目的及选择的价值类型，结合评估对象的清查核实情况及相关资料的收集情况，分别介绍各类资产评估方法、作价依据及各主要参数的确定过程；在各类资产中选取有代表性的典型案例揭示评估值的确定过程；最后说明各类资产的评估结论及变动

原因分析。

(2) 评估对象为企业价值的, 应按照企业特点、评估目的及选择的价值类型, 结合评估对象的清查核实情况及相关资料的收集情况, 全面介绍评估方法、作价依据及各主要参数的确定过程; 对各项资产及负债, 按明细表中会计科目分类, 分别选取有代表性的评估案例, 揭示该科目中各类资产评估值的确定过程; 最后说明各项资产负债的评估结论及变动原因分析。

(3) 评估范围如存在会计并表核算单位(含全资、控股子公司及非法人独立会计主体), 应以母公司评估说明为主体, 对会计并表核算单位应按所属级次, 分别以说明附件方式介绍。

2. 成本法评估说明(企业价值、单项资产或者资产组合)

采用成本法评估单项资产(或者资产组合)、企业价值, 应当根据评估项目的具体情况以及资产负债类型, 编写评估技术说明。各资产负债评估说明应按评估项目涉及的资产类别或会计科目分类, 逐一撰写资产负债的清查情况和评估情况。

各资产负债评估说明的内容应包括基本情况、清查、评估和评估值与账面值相比的变动分析四个基本方面。

(1) 委估资产及负债的账面价值问题。

根据企业会计核算规范, 不同的资产负债, 其账面价值的内涵不同, 应准确说明申报的、委托评估的资产负债的账面价值的内涵, 并据此进行评估值与账面价值的变化

分析。

科目	核算内容	期末余额	计提减值
现金	库存现金 内部周转使用备用金的，可以单独设置“备用金”科目	期末借方余额，反映企业持有的库存现金	
银行存款	存入银行或其他金融机构的各种款项	期末借方余额，反映企业存在银行或其他金融机构的各种款项	
其他货币资金	银行汇票存款、银行本票存款、信用卡存款、信用证保证金存款、存出投资款、外埠存款等	期末借方余额，反映企业持有的其他货币资金	
交易性金融资产	为交易目的所持有的债券投资、股票投资、基金投资等交易性金融资产的公允价值	期末借方余额，反映企业持有的交易性金融资产的公允价值	
应收票据	因销售商品、提供劳务等而收到的商业汇票（银行承兑汇票和商业承兑汇票）	期末借方余额，反映企业持有的商业汇票的票面金额	计提坏账准备

续表

科目	核算内容	期末余额	计提减值
应收账款	因销售商品、提供劳务等经营活动应收取的款项	期末借方余额，反映企业尚未收回的应收账款；期末如为贷方余额，反映企业预收的账款	计提坏账准备
预付账款	核算按照合同规定预付的款项进行在建工程预付的工程价款，也在本科目核算	期末借方余额，反映企业预付的款项；期末如为贷方余额，反映企业尚未补付的款项	计提坏账准备
应收利息	核算交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等应收取的利息	期末借方余额，反映企业尚未收回的利息	
应收股利（利润）	核算应收取的现金股利和应收取其他单位分配的利润	期末借方余额，反映企业尚未收回的现金股利或利润	
其他应收款	核算企业除应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、应收利息、长期应收款等以外的其他各种应收及暂付款项	期末借方余额，反映企业尚未收回的其他应收款项	计提坏账准备

续表

科目	核算内容	期末余额	计提减值
材料采购 (在途物资)	1. 核算采用计划成本进行材料日常核算而购入材料的 2. 采购成本采用实际成本(或进价)进行材料日常核算的,购入材料的采购成本在“在途物资”科目核算 3. 购入的工程用材料,在“工程物资”科目核算	1. 期末借方余额,反映企业在途材料的采购成本 2. 期末借方余额,反映企业在途材料、商品等物资的采购成本	
原材料	核算库存的各种材料,包括原料及主要材料、辅助材料、外购半成品(外购件)、修理用备件(备品备件)、包装材料、燃料等的计划成本或实际成本	期末借方余额,反映企业库存材料的计划成本或实际成本 在“原材料”科目设置“成本差异”明细科目	计提存货跌价准备
在库周转材料	核算周转材料的计划成本或实际成本,包括包装物、低值易耗品以及企业(建造承包商)的钢模板、木模板、脚手架等	期末借方余额,反映企业在库周转材料的计划成本或实际成本	

续表

科目	核算内容	期末余额	计提减值
委托加工物资	核算委托外单位加工的各种材料、商品等物资的实际成本	期末借方余额，反映企业委托外单位加工尚未完成物资的实际成本	计提存货跌价准备
产成品 (库存商品、 开发产品、 农产品)	核算库存的各种商品的实际成本(或进价)或计划成本(或售价)，包括库存产成品、外购商品、存放在门市部准备出售的商品、发出展览的商品以及寄存在外的商品等	期末借方余额，反映企业库存商品的实际成本(或进价)或计划成本(或售价)	
发出商品	核算未满足收入确认条件但已发出商品的实际成本(或进价)或计划成本(或售价)。采用支付手续费方式委托其他单位代销的商品，也可以单独设置“委托代销商品”科目	期末借方余额，反映企业发出商品的实际成本(或进价)或计划成本(或售价)	

续表

科目	核算内容	期末余额	计提减值
在用周转材料	核算周转材料的计划成本或实际成本，包括包装物、低值易耗品以及企业（建造承包商）的钢模板、木模板、脚手架等	期末借方余额，反映企业在用周转材料的摊余价值	计提存货跌价准备
可供出售金融资产	核算企业持有的可供出售金融资产的公允价值，包括划分为可供出售的股票投资、债券投资等金融资产	期末借方余额，反映企业可供出售金融资产的公允价值	可供出售金融资产减值准备
持有至到期投资	核算持有至到期投资的摊余成本	期末借方余额，反映企业持有至到期投资的摊余成本	持有至到期投资减值准备
长期应收款	核算企业的长期应收款项，包括融资租赁产生的应收款项、采用递延方式具有融资性质的销售商品和提供劳务等产生的应收款项等	期末借方余额，反映企业尚未收回的长期应收款	计提坏账准备

续表

科目	核算内容	期末余额	计提减值
长期股权投资	核算企业持有的采用成本法和权益法核算的长期股权投资	期末借方余额，反映企业长期股权投资的价值	长期股权投资减值准备
投资性房地产	1. 核算企业采用成本模式计量的投资性房地产的成本 2. 公允价值模式计量投资性房地产的，也通过本科目核算	期末借方余额，反映企业采用成本模式计量的投资性房地产成本。企业采用公允价值模式计量的投资性房地产，反映投资性房地产的公允价值	用成本模式计量的投资性房地产减值准备
固定资产	核算企业持有的固定资产原价	期末借方余额，反映企业固定资产的原价	固定资产减值准备
在建工程	核算企业基建、更新改造等在建工程发生的支出	期末借方余额，反映企业尚未达到预定可使用状态的在建工程的成本	在建工程减值准备
工程物资	核算为在建工程准备的各种物资的成本（工程用材料、尚未安装的设备以及为生产准备的工器具等）	期末借方余额，反映为在建工程准备的各种物资的成本	工程物资减值准备

续表

科目	核算内容	期末余额	计提减值
固定资产清理	核算因出售、报废、毁损、对外投资、非货币性资产交换、债务重组等原因转出的固定资产价值以及在清理过程中发生的费用等	期末借方余额，反映企业尚未清理完毕的固定资产清理净损失	
生产性生物资产	核算企业（农业）持有的生产性生物资产原价	期末借方余额，反映企业生产性生物资产的原价	生产性生物资产减值准备
油气资产	核算企业（石油天然气开采）持有的矿区权益和油气井及相关设施的原价	期末借方余额，反映企业油气资产的原价	
无形资产	核算企业持有的无形资产成本，包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等	期末借方余额，反映企业无形资产的成本	无形资产减值准备
开发支出	核算企业进行研究与开发无形资产过程中发生的各项支出	期末借方余额，反映企业正在进行无形资产研究开发项目满足资本化条件的支出	

续表

科目	核算内容	期末余额	计提减值
商誉	核算企业合并中形成的商誉价值	期末借方余额,反映企业商誉的价值	商誉减值准备
长期待摊费用	核算企业已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用,如以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等	期末借方余额,反映企业尚未摊销完毕的长期待摊费用	
递延所得税资产	核算企业确认的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产	期末借方余额,反映企业确认的递延所得税资产	
其他非流动资产			

例如,以公允价值计量的投资性房地产账面价值为:

项 目	年 初 余 额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		购置	自用房地产或存货转换为投资性房地产	处置	投资性房地产转换为自用房地产	
一、原价						
其中:房屋、建筑物						

续表

项 目	年 初 余 额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		购 置	自用房地产或 存货转换为投 资性房地产	处 置	投资性房地 产转换为 自用房地产	
土地使 用权						
二、公允价值 变动						
其中：房屋、 建筑物						
土地使 用权						
三、投资性房 地产账面 价值合计						
其中：房屋、 建筑物						
土地使 用权						

例如，固定资产账面价值为：

项 目	年初 余额	本期 增加额	本期 减少额	期末 余额
一、原价合计				
其中：房屋、建筑物				

续表

项 目	年初 余额	本期 增加额	本期 减少额	期末 余额
机器设备				
运输工具				
.....				
二、累计折旧合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
.....				
三、固定资产减值准 备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
.....				
四、固定资产账面价 值合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
.....				

对委估资产及负债的主要业务内容,适当介绍二级明细科目,甚至三级明细科目资产内容;清查中发现的账外资产应分别单独列示,包括经济业务事项、技术状态、使用管理情况等。

(2) 评估价值与账面价值的差异及其原因。

因资产负债账面价值的内涵不同,评估价值与账面价值的差异及其原因分析时,工作人员应首先分析比较的基础是否一致。如,应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、长期应收款的账面价值为扣除坏账准备的余额;存货、可供出售金融资产、反映为在建工程准备的各种物资的成本、持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、生产性生物资产、无形资产、商誉的账面价值为扣除减值准备的余额。评估价值实际考虑了资产减值的因素,对“坏账准备”和“减值准备”评估为零,分析比较时,应当与未计提“坏账准备”和“减值准备”账面余额进行比较。

对无形资产、长期待摊费用、在用周转材料等期末借方余额,反映的是尚未摊销完毕的无形资产、长期待摊费用和在用周转材料;持有至到期投资账面价值反映的期末借方余额的摊余成本;企业采用公允价值模式计量的投资性房地产账面价值、可供出售金融资产账面价值,反映的是投资性房地产的公允价值和可供出售金融资产的公允价值。这些资产的评估价值已经考虑了其使用、市场价格水平变动的因素,分析比较时,应当与未计提“坏账准备”和“减值准备”的账面余额进行比较。

(3) 减值准备的评估处理及说明。

为了帮助注册资产评估师在国有资产评估项目中合理理解并准确反映减值的评估处理，这里介绍几个一般性概念以及在国有资产评估项目实践中的处理方式。

①需要明确减值的概念。根据《企业会计准则第8号——资产减值》，资产减值是指资产的可收回金额低于其账面价值。如果资产不能为企业带来经济利益或未来带来的经济利益低于其账面价值，则该资产就不能被认定为资产或不能再以原账面价值确认其价值，表明资产发生了减值，并把资产的账面价值减记至可回收金额。企业在对可能发生减值的资产进行减值测试后，如果可回收金额的计量结果表明，资产可回收金额低于其账面价值的，会计将资产的账面价值减记至可回收金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时，计提相应的资产减值准备。因固定资产、无形资产、商誉等资产发生减值后，价值回升的可能性较小，另一方面从稳健性原则出发，该类资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。在账务处理上，当企业确定资产发生了减值时，根据所确认的资产减值金额，借记“资产减值损失”科目，贷记“固定资产减值准备”、“应收账款坏账损失准备”等。各资产减值准备科目累计计提的资产减值准备，直至相关资产被处置时才予以转出。

②企业在填报评估申报明细表时，一般都是按资产明细进行的。评估实务中，企业一般无法将减值准备细分到具体资产项目中，通常将减值准备汇总填列，这就给评估

处理造成了一定的难度。

③在评估实务中，经常会出现会计师根据注册资产评估师提供的资产评估价值计提减值准备，评估师在会计师审计后的账面值基础上进行评估的情况。这容易混淆评估价值和资产可回收金额的差异。资产可回收金额的估计，是根据其公允价值减处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定的。而资产评估则存在不同的价值类型。就其定义而言，资产评估中市场价值类型与会计领域中的公允价值接近。因此，需根据实际情况判断评估价值和资产可回收金额在内涵上的一致性。

所以，资产评估中减值准备处理的一般处理原则可以归纳为：在评估说明中，应说明由于对各项资产进行了单独评估，资产的评估变动情况已在各资产的评估值中体现，因此将减值准备评估为0。此时，评估明细表中，各项资产按其评估价值填列评估值，减值准备的评估价值填列为0。

（4）具体资产负债评估说明应包含的基本内容。

《企业国有资产评估报告指南》提供的评估说明指引，是以新会计准则设计的评估明细表为基础，对涉及的资产负债类科目，提出了评估需要说明的基本内容。各资产负债项目评估说明的具体内容虽然不完全相同，但均包括四个方面的基本内容。

①基本情况，主要说明的是“评估什么”的问题，即委估资产名称、经济业务内容、技术性能参数、账面价值内涵等。应根据会计准则列出指南表样中的科目以及期末金额的涵义；核算的主要内容；实物资产的数量和技术

特点等。

②清查。采用的清查核实方法，如现场查验、函证、访谈、会计资料查核等；重点关注的事项、清查结论。

③评估值确定。采用的方法模型、主要参数的确定、计算过程、结论、案例。

④评估值与账面值相比的变动原因分析。在评估实践中，对于货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、应收利息、应收股利、其他应收款、存货、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、固定资产清理、无形资产、长期待摊费用、短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款、专项应付款等的评估，实践经验较为丰富，评估方法较为成熟，需要说明的内容也较为明确。但是，对于交易性金融资产、交易性金融负债、可供出售金融资产、持有至到期投资、投资性房地产、生产性生物资产、油气资产、递延所得税资产、递延所得税负债、一年内到期的非流动资产、一年内到期的非流动负债、长期应收款、开发支出、商誉、其他流动资产、其他流动负债、预计负债、其他非流动资产、其他非流动负债等，评估理论研究尚不足，评估实践相对较少。对这些资产负债项目如何进行评估作价，需要进行理论层面的深入研究和实践的不断探索。但从信息披露的角度，无论何种类型资产负债的评估，评估说明均应包括上述四个方面的基本内容。因此，在企业国有资产评估报告指南发布实施后的几年内，对于未实行

新企业会计准则的企业，并不会因为新旧会计科目的不同而影响规范评估报告的内容。对于企业核算中新出现的、或者企业国有资产评估报告指南未包括的资产负债类型，评估说明的内容，只要包括上述四个方面的基本内容，都是符合企业国有资产评估报告指南要求的。

例如，油气资产，是新会计准则体系新设立的对石油天然气开采企业特有的会计核算科目。其评估实践中很少涉及，评估理论研究也很少。但从规范披露内容的角度，按照企业国有资产评估报告指南的要求，油气资产的评估说明至少应当包括基本情况、清查、评估及分析四个方面的内容。基本情况中，应当明确，油气资产账面原值是石油天然气开采持有的矿区权益、油气井、相关设施的原价，油气资产账面净值是油气资产账面原值减去油气资产累计折耗后的余额。另外，也应当明确说明油气资产包括矿区权益和油气井（含相关设施）两个部分。油气井及其相关设施与一般固定资产并无差异，而矿区权益，根据《企业会计准则第 27 号——石油天然气开采》的规定，“是指企业取得的在矿区内勘探、开发和生产油气的权利”、“矿区权益分为探明矿区权益和未探明矿区权益。探明矿区，是指已发现探明经济可采储量的矿区；未探明矿区，是指未发现探明经济可采储量的矿区。“探明经济可采储量，是指在现有技术和经济条件下，根据地质和工程分析，可合理确定的能够从已知油藏中开采的油气数量”、“为取得矿区权益而发生的成本应当在发生时予以资本化。企业取得的矿区权益，应当按照取得时的成本进

行初始计量：申请取得矿区权益的成本包括探矿权使用费、采矿权使用费、土地或海域使用权支出、中介费以及可直接归属于矿区权益的其他申请取得支出；购买取得矿区权益的成本包括购买价款、中介费以及可直接归属于矿区权益的其他购买取得支出。”关于“折耗”，该准则规定，“企业应当采用产量法或年限平均法对探明矿区权益计提折耗。采用产量法计提折耗的，折耗额可按照单个矿区计算，也可按照若干具有相同或类似地质构造特征或储层条件的相邻矿区所组成的矿区组计算。计算公式如下：探明矿区权益折耗额 = 探明矿区权益账面价值 × 探明矿区权益折耗率，探明矿区权益折耗率 = 探明矿区当期产量 / (探明矿区期末探明经济可采储量 + 探明矿区当期产量)”。这些情况都应当在基本情况中予以说明。由于油气资产是“按油气资产的类别、不同矿区或油田等进行明细核算”的，在基本情况中也应当说明油气资产的类别和矿区或油田的数量及分布。

(5) 几类典型的资产负债科目评估说明的编写。

A. 债权类资产。

a. 债权类资产评估的对象是原值（即借方余额）。所以清查核实说明和评估技术说明均应说明原值，而且应是“账面余额”，而不是“账面价值”。评估结果应与原值（借方余额）比较从而分析变动幅度，分析时，如果涉及因减值准备影响评估变动时，应单独说明。减值准备评估值以零列示。

新会计准则资产负债表各会计科目的账面价值，是抵

减减值准备后的余额，评估预计的损失小于会计计提的减值准备额时，往往出现所谓的“评估增值”。如应收账款评估的预计损失，如小于会计计提的坏账准备，就会造成评估结果表中表面上的“增值”。因此，单独说明减值准备以及评估变动情况，有利于报告使用者理解评估结论。

b. “坏账准备”在明细表与汇总表的列示方法：当应收账款和其他应收款只有一项坏账准备时，“坏账准备”仅在“表3——流动资产评估汇总表中”列示，按汇总表栏目如实计算增减值，明细表不列示“坏账准备”。当应收账款和其他应收款分别有坏账准备时，在“表3——流动资产评估汇总表”中和明细表中均列示“坏账准备”，并按表格栏目如实计算增减值。坏账准备评估值以零列示。

c. 债权类资产评估，存在三种不同的情况，即：有充分证据表明可以全额回收的债权（不存在回收风险和回收价值减损）、有充分证据表明全额损失的债权、可能有部分不能回收或有回收风险的债权。评估说明应当首先说明三种情况的金额比例，并按照这三种情况分别说明评估作价方法。对于有充分证据表明可以全额回收的债权（不存在回收风险和回收价值减损），一般应当说明债务人与被评估企业的产权关系、经营关系或其他债权保全措施。对于有充分证据表明全额损失的债权，应重点说明收集的外部 and 内部依据。通常情况下，评估判断损失具有法律效力的外部依据包括：公安机关的立案结案证明、回复；工商管理部门出具的注销、吊销及停业证明；企业的

破产清算公告及清偿文件；政府部门的公文及明令禁止的文件；国家及授权专业技术鉴定部门的鉴定报告；保险公司对投保资产出具的出险调查单、理赔计算单等；符合法律条件的其他证据。也可参考的企业内部依据，即对涉及财产盘盈、盘亏或者实物资产报废、毁损及相关资金挂账等情况的内部证明和内部鉴定意见书等，包括：会计核算有关资料和原始凭证；资产盘点表；相关经济行为的业务合同；企业内部技术鉴定小组或内部专业技术部门的鉴定文件或资料。对其中数额较大、影响较大的资产损失项目，应当聘请行业内专家参加技术鉴定和论证；企业的内部核批文件及有关情况说明。对债务单位已被宣告破产、注销、吊销工商登记或者被政府责令关闭等，可能造成无法收回的应收款项的情况，应说明收集的依据，一般包括法院的破产公告和破产清算的清偿文件；工商管理部门的注销、吊销证明；政府部门有关行政决定文件。对于上述金额较大的，拟实施清算的，应当考虑债务人清算财产的变现值以及优先支付清算费用、工资、税费、设定抵质押的债务等项目后的余额，确定评估损失。有败诉的法院判决书、裁定书，或者胜诉但无法执行或债务人无偿债能力被法院裁定终（中）止执行的，依据法院的判决、裁定或终（中）止执行的法律文书，可考虑认定为评估损失。对于很可能收不回部分债权的，确定收不回账款的数额一般存在困难，通常借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等，评估说明中应采取的

具体方法，有侧重说明。“坏账比例法”，是按坏账占全部应收账款的比例来判断不可收回的应收账款，从而确定坏账损失的数额。运用坏账比例法确定坏账数额的，要重点说明坏账比例的确定过程，说明被评估企业前若干年的实际坏账损失额与其应收账款发生额的比例关系。“账龄分析法”，是根据应收账款账龄的长短，分析应收账款预计可收回的金额及其产生坏账的可能性。一般来说，应收账款账龄越长，产生坏账损失的可能性就越大。运用账龄法确定坏账数额的，要重点说明应收账款按账龄长短分成的不同组别以及不同组别坏账损失估计的过程。

B. 存货（含工程物资）。

a. 不同行业的企业，存货的种类可能不同。《企业国有资产评估报告指南》评估说明指引中，明确为“分别按材料采购（在途物资）、原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）、发出商品、在用周转材料等进行说明”。这是按照《企业会计准则》的核算科目设计的。实际上，在具体的评估项目中，由于行业的不同和企业核算的差异以及各企业根据管理和经营需要设定的不同核算科目，实际情况与此并不相同。如房地产开发企业，其存货就存在“开发成本”、“开发产品”、“出租开发产品”、“在建开发产品”等；出版企业存在“图书”存货；施工企业存货中有“在建产品”等。无论何种存货类型，应当按照企业实际的存货核算科目，分类明确说明存货的种类和金额。

b. 存货核实方法说明应客观。存货数量和品质的核

实，通常采取的手段为“存货监盘”。存货监盘是评估人员通过现场观察被评估单位存货的盘点，对已盘点的存货进行适当检查，并获取有关评估基准日存货数量和品质的相关资料。由于存货数量通常较多，考虑可能性、可行性和必要性，是否对其全部核实，需要根据具体情况而定。如原材料量大金额小，对其全部逐一核实没有必要，也不可能，注册资产评估师需要根据其价值占总资产的比例以及对评估结论的影响程度，判断核实的范围。再如，房地产开发企业的“开发成本”、“开发产品”、“出租开发产品”、“在建开发产品”数量小、金额大，对其全部核实是可能的，也是必要的。而有的存货需要通过函证等间接方法核实其存在，如异地存放的发出商品等。评估说明应当根据评估中实际核实情况和采用的核实方法编写。部分企业特别是国有大中型企业，由于存货种类多、进出库频繁，可能采用计划成本法核算存货成本。资产评估是对各项存货的市场价值发表意见，不对企业申报的材料成本差异单独评估，所以，通常将材料成本差异评估为零。

c. 正确说明存货的评估方法。根据存货类型及评估目的的不同，存货可以采用成本法、市场法评估。外购存货评估说明，应当说明市场购买价、运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用的确定过程和方法。对外购存货，企业国有资产评估报告指南评估说明指引要求说明“外购存货账面记录的构成，并分析构成的合理性，说明市场价格的查询情况”。这主要是考虑，不论采用市场价评估、还是账面值确定评估值，只要说明购存货账面记录

的构成，并分析构成的合理性，说明市场价格的查询情况，就能够间接表明评估结论的依据充分和结论合理。自制存货适用的评估方法有成本法和市场法。对自制存货，企业国有资产评估报告指南评估说明指引要求说明“自制存货的销售成本费用率及相关税费额或者比率的确定方法和数额。对外销售存货的适销程度及判断理由”。这主要是考虑对产成品，只要说明了它的销售成本费用率及相关税费额或者比率的确定方法和数额，说明了对外销售存货的适销程度及判断理由，就可以认为产成品市场法评估的依据充分和结论合理。对在用存货采用成本法评估时，企业国有资产评估报告指南评估说明指引要求说明“在用存货成新率的确定方法”，主要是因为在使用存货的成本较易确定，一般与账面值差异不大，成新率的确定是在用存货评估结论合理性的关键。对失效、变质、残损、无用等存货，通常以变现净值代表其价值，评估说明应当说明可变现价值的判断过程和结论。

C. 长期股权投资。《企业国有资产评估报告指南》评估说明指引中对长期股权投资需要说明三个方面的基本内容，即：长期股权投资的内容和金额；长期股权投资核实的内容（投资日期、持股比例、投资协议等）、方法和结果；控股、非控股长期股权投资评估值确定的方法和结果。

a. 长期股权投资的内容和金额。需说明投资种类、原始投资额、持股比例、至评估基准日余额等内容。同时需要说明被投资企业的基本情况，如企业历史、股本结

构、经营范围、资产财务经营状况等。

b. 长期股权投资核实的内容、方法和结果。长期股权投资评估过程中，需核实长期股权投资项目的有关详细内容，如投资种类、原始投资额、至评估基准日余额、投资收益计算方法和历史收益额、长期股权投资占被投资企业实收资本的比例和所有者权益的比例，相关会计核算方法等；查阅相关投资协议、投资收益资料等。

c. 长期股权投资评估值确定的方法和结果。首先需了解具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位资本的比重，再根据不同情况进行评估。

当评估对象为企业整体，且存在多级次下属企业（或具有产权关系）时，按各企业账面资产构成情况分析其对评估对象的影响程度，清晰说明（通常可采用列表方式）各企业所采用的评估方法及选取评估方法的理由。

对评估对象所属各级次全资及控股子企业，通常应采用两种评估方法进行整体评估，全资及控股子企业整体资产评估说明可参照投资企业评估说明内容编写。对主营业务类型相同及资产类型相同的多个相同级次子企业，应选择具有代表性的子企业进行评估，并对其评估情况做典型性说明。

各级次全资及控股子企业整体资产评估说明，是否单独编制，需要根据国有资产监督管理部门的要求确定。

对未进行整体评估的企业，应按其财务核算所属级次，在其上级单位评估说明长期股权投资技术说明中介绍其基本情况，包括企业名称、注册地、业务性质、投资企

业的持股比例和表决权比例及其资产、负债、收入、费用等主要财务信息，同时介绍评估方法及评估结果。

采用两种及两种以上评估方法，确定其长期股权投资评估价值时，应有对各种评估方法得到的不同评估结果进行合理分析后选择确定最终评估结果的说明内容。

对于非控股长期股权投资，使用被投资企业审计后评估基准日财务报表净资产数据确定长期股权投资评估价值，应说明选用该种方法的理由和分析过程。如，距评估基准日相距时间不长、且评估基准日企业资产状况（包括资产结构、资产价值、技术状态等）与企业设立时企业资产状况变化不大等分析内容；又如，评估基准日近期收购的非控股长期股权投资，应说明收购价格和账面价值的差异原因等等。

对股东部分权益价值溢价（或者折价）的企业价值评估，在适当且切实可行的情况下，需要考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价以及流动性对评估对象价值的影响，包括但不限于说明是否考虑了溢价与折价。说明溢价与折价测算的方法，对其合理性做出判断。

评估范围内全部子企业均应提供基准日会计报表作为备查文件。

D. 固定资产。

a. 固定资产评估说明，应当根据具体评估项目中固定资产的种类，按照企业国有资产评估报告指南指引的格式和内容编写。企业国有资产评估报告指南仅列示一般情况（房屋建筑物和机器设备两类）。而评估操作实践中，

不同的行业、不同的企业，固定资产分类是不同的。评估说明可根据评估设计的评估明细表的分类进行分类说明。例如，水力发电企业，通常在设计机器设备类、房屋建筑物类评估明细表的基础上，另行设计水工建筑物和金属结构评估明细表，这时需要分别对机器设备、房屋建筑物、水工建筑物和金属结构评估进行说明。又如，电网企业，通常在设计机器设备类、房屋建筑物类评估明细表的基础上，另行设计变电站、输电线路和配电线路评估明细表，这时需要分别对机器设备、房屋建筑物、变电站、输电线路和配电线路评估进行说明。再如，地下开采矿山企业，通常在设计机器设备类、房屋建筑物类评估明细表的基础上，另行设计井巷工程评估明细表，这时需要分别对机器设备、房屋建筑物和井巷工程评估进行说明。通信企业，通常在设计机器设备类评估明细表的基础上，另行设计通信系统设备、传输设备、线路设备评估明细表，这时需要分别对通信系统设备、传输设备、线路设备评估进行说明。

b. 无论何种类型的固定资产，其评估说明均包括以下八个方面的基本内容：

一是实物数量、账面原值、账面净值、减值准备；

二是技术特点、购置日期、类别、工艺流程、技术状况、日常维护和管理制度、折旧及计提减值政策等；

三是核实的方法和结果；

四是评估方法选取的依据和理由，列示主要计算公式、参数涵义及参数确定的方法；

- 五是评估结果；
- 六是评估举例；
- 七是评估变动原因分析；
- 八是特殊说明。

c. 评估过程中已经对固定资产进行了划分，保证了相互之间的不重不漏，在这种情况下，评估说明应当详细说明固定资产及其涉及的费用项目的划分情况。例如，机器设备评估说明中，应说明是否包括设备的安装、基础、附属设施，是否包括软件、技术服务、技术资料等无形资产。又如，对于附属于不动产的电梯、消防设施等机器设备，是否在不动产中评估。再如设备基础，应当明确说明包括在设备中评估，还是单独评估，或是包含在房屋建、构筑物中，特别注意说明企业申报构筑物评估明细表中设备基础是否与此重复。

评估说明应说明有关房屋与土地的划分问题：

当房、地权利人一致时，房、地分估方式通常用于评估工业用途房屋；房、地合一方式通常用于评估商业用房或住宅等。评估说明一方面应明确说明采用哪种评估方式，且无论采用分估方式还是合一方式评估，都应当说明房屋与土地是否匹配，是否存在规划批准而尚未建设的空地，土地权证范围内地上物是否全部在评估范围内，土地权证是否需要分割等。另一方面，房、地分估时，应说明房屋重置价中的其他费用（如城市基础设施配套费、土地平整费用等）与地价定义之间的关联。

d. 评估方法需要说明的内容：重置成本。通常应说

明下列基本内容:

一是重置成本的费用项目构成。如房屋建筑物评估中,重置成本由建筑安装综合造价、前期费用及其他费用和资金成本构成。其中建筑安装综合造价,又由建筑造价和安装工程费构成。水电站的拦河坝、开关站和通航建筑物等水工建筑物重置成本,由主体建筑工程费、临时工程分摊、独立费、库区淹没补偿费用的分摊、资金成本等构成。船舶重置成本由船舶造价、建造费调整值、资金成本等构成。船舶造价又由造船成本、利润和税金等构成。变电站重置成本由建筑工程、电气设备、安装工程、其他费用、资金成本等构成。外购机器设备重置成本一般包括设备自身购置价格、运输费用、安装调试费用、进口设备关税、大型设备一定期限内的资金成本以及手续费、验车费、牌照费等其他必要合理的费用(评估时应视评估对象具体情况予以选取)。自制机器设备重置成本一般包括制造费用(含消耗掉的原材料、辅料的购价和运杂费,应分摊的管理费用和财务费用等)、安装调试费、大型自制设备合理的资金成本、合理利润和其他必要合理的费用。

二是各费用项目的测算过程以及采用的价格和费用标准等。各费用项目的费用计算应选取评估基准日能够实现和正在实际执行的价格及计价标准。行业定额是各费用项目测算的重要依据。例如石化、电力、电信、煤炭等行业均公布各种施工、材料、设计等费用项目的概预算定额和费用标准。如“电力建设工程概算定额”、“火电、送变

电工程建设预算费用构成及计算标准”、“水电工程概算费用标准”、“水电工程施工机械台时费定额”、“水电建筑工程概算定额”、“水电工程设计概算费用标准”、“电力建设工程概算定额——建筑工程”、“电力建设工程概算定额——热力设备安装工程”、“电力建设工程概算定额——电气设备安装工程”、“铁路基本建设工程设计概算编制办法”、“铁路工程预概算定额基价表”、“煤炭建设地面建筑工程基础定额”、“煤炭建设工程造价费用定额及造价管理有关规定”、“煤炭建设机电设备安装工程预算”、“煤炭建设机电安装工程概算指标”、“煤炭建设井上工程概算定额”、“煤炭建设各类定额、指标、取费标准及造价编制与管理办法”。国家有关部门也发布相关经营性收费的政策文件，如“工程勘察设计收费管理规定”、“建设工程监理与相关服务收费标准”等。另外，国家和待估建（构）筑物所在地区地方政府颁布的政策文件，是前期费用及其他费用确定的重要依据。

这些依据，形成工作底稿，在评估说明中应当完整地说明依据来源及测算过程。

e. 成本法评估案例，根据评估项目的具体情况，应当选择典型固定资产举例说明评估参数的测算和判断以及评估值确定的方法和过程。

房屋建筑物案例选取，通常考虑如下因素：

①能代表各种结构类型：有多少种结构，选多少种案例。

②能代表不同的分布地点：考虑建设地点，同一企业

考虑不同的地基基础。

③能代表各种不同建筑年代：每一个企业都有集中完成建筑物的时间，具体操作中可以将整个建筑完成时间，根据价格水平划分时间段，每一时间段代表企业当时的水平。

④金额较大的房屋：评估范围中，应选择总价金额相对大的房屋作为评估案例。

⑤评估对象的特点。对零星的改造、零星的时间和分布地点，零星的结构房屋建筑，应单独予以估算。例如评估范围中只有一种框剪结构，其余均为其他结构的；评估范围中只有一栋是 2001 年建筑的，其余均为 20 世纪 70—80 年代建成的；评估范围中只有一栋进行过改造，其余都未进行改造等情况。

机器设备案例选取，通常考虑如下因素：

①分类及其代表性。根据价值构成部分的不同，划分为购置的国产设备、购置的进口设备、购置的车辆、自制的各类设备。根据这一标准，案例至少应有以上四类。

②购置年限及其代表性。例如：20 世纪 80 年代末 90 年代初的设备、80 年代的设备、70 年代的设备、60 年代和 50 年代的设备等。

③技术特性。根据设备技术特性的不同进行划分，从中选择案例。划分标准参考国家标准“固定资产分类与代码”（GB/T14885-94）。

④在上述范围，一般应选择单项设备金额大的设备作为案例。

⑤在上述范围，一般应根据行业工艺流程中的关键工序，选取带有行业特点的典型设备。例如：炼钢厂的高炉、电炉；氧化铝厂的烧结机、压煮器、焙烧炉；火力发电厂的锅炉、汽轮机、发电机、主变压器；线材厂的轧机；地下开采煤矿的采煤机、提升设备；露天矿的电铲、汽车；煤机厂的编链机；水泥厂的生熟料、回转窑；啤酒厂的糖化锅、发酵罐、罐装机，等等。

f. 需特殊说明的固定资产。对于精密、大型、高价的设备，应当说明技术和使用状况。对于报废的设备，应当说明变现的可能性，并说明变现价值的确定方法。

对于国家强制淘汰、报废的设备，受火灾、水灾浸泡或者地震等其他因素导致设备严重毁损的情况，应当特别提示，说明改变用途使用和原用途继续使用的可能性，并单独说明评估价值的确定过程和结果。

对于复杂、大型、独特、高价的房屋建筑物，国家强制报废的房屋建筑物，受腐蚀、过火、水灾浸泡或者地震等其他因素导致建筑物严重毁损的情况，应当特别提示，说明核实情况，并单独说明评估价值的确定过程和结果。

g. 采用市场法评估房屋建筑物，评估说明编写可选用下列内容和格式：

- 市场法定义；
- 市场背景分析；
- 区域因素分析；
- 个别因素分析；
- 评估测算过程；

计算公式；
比较实例选择；
房地产价格影响因素说明表；
房地产价格影响因素指数修正表；
因素比较指数修正表；
计算结果。

其中，交易实例的选取说明，以与估价对象类似的房地产为例，可参照下列内容：

①与评估对象房地产的用途应相同。这主要是指房地产的具体利用方式，可按大类和小类划分。大类用途如商店、办公楼（写字楼）、酒楼、旅馆、住宅、工业厂房、仓库等。小类是在大类用途的基础上再细分，例如住宅可细分为普通住宅、高档公寓、豪华别墅等。

②与评估对象房地产的建筑物结构应相同。这里主要指大类用途的建筑物结构。如果能在大类用途的建筑物结构下再细分出小类用途的建筑物结构则更好。

③与评估对象房地产所处地段应相同。这主要是指可比实例与评估对象房地产应处于相同特征的同一片区或临近地区，或处于同一供需圈内或同一等级土地内。

成交日期与评估基准日应相近。一般选取的可比实例房地产的成交日期距评估基准日的间隔越短，在进行交易日期修正时的准确性越高。因此，最好选择近1年内成交的交易实例作为可比实例。如果房地产市场相对比较稳定，可适当延长间隔时间，但最长时间不宜超过2年。

与评估对象房地产的价格类型应相同，交易实例与待估房地产的价格类型相同。房地产大类价格类型主要是指：①买卖价格；②租赁价格；③抵押价格；④入股价格；⑤征用价格；⑥典当价格；⑦课税价格；⑧投保价格等。

成交价格为正常价格或可修正为正常价格。所谓正常价格，是指在公开的房地产市场上，交易双方均充分了解市场信息，以平等自愿的方式达成的交易实例价格。这类交易实例应当首选为可比实例。如果市场上正常交易实例较少，不得不选择非正常交易实例作为可比实例时，应选取交易情况明晰且可修正的实例作为可比实例。

h. 采用收益法评估房屋建筑物，评估说明编写可选用下列内容和格式：

收益法的定义；

市场背景分析；

区域因素分析；

个别因素分析；

估价测算过程。

E. 在建工程。

a. 在建工程评估说明，应当根据在建工程的种类，特别是在建工程建设方式（自建、出包）、形象进度、工程性质（如维修、安装、改建、扩建和大修理工程以及建设项目等）等不同，按照发布的国有资产评估报告指

南指引的格式和内容编写评估说明^①。通常情况下，在建工程的建设方式分“自建”和“出包”两种方式；形象进度分未开工、正施工、已竣工、已竣工使用未转固、已停工等几个阶段；工程性质可能是维修、安装，也可能是改（扩）建、大修理工程，我们通常狭义地理解为在建工程是建设项目。从资产评估的角度，不同方式和形象进度的在建工程，其核实的方法和评估作价的方法是不同的。企业国有资产评估报告指南指引，仅仅反映狭义层面的在建工程，即正施工的在建项目工程。具体评估实践中，可根据上述实际情况，选择不同的核实方法和评估作价方式。

b. 无论何种类型的在建工程，其评估说明均包括以下五个方面的基本内容：

一是在建工程的内容、账面价值、减值准备、开工日期和预计完工日期。应说明工程建设项目是否经过审批，是否属于正常建设状态；要准确描述评估基准日形象进度以及付款比例，工程项目的承包合同情况、现场施工管理

^① 在建工程评估首先应当明确评估对象。从被评估单位账面记录来看，在建工程既可为预付材料款和设备款，也可为应付材料款和设备款，既包括直接费用又包括间接费用，前期费用和资金成本等，皆属于被评估单位的权益（或债权）。而“在建工程”本身价值往往是按实际投资价值来核算的，由于工程建设方式（如出包、自建等）的复杂性和财务核算的多样性，在建工程工程成本（发生的费用和形成的财产），其资金来源比较复杂，从而在建工程本身的价值（或账面价值，或重估价值）与企业拥有在建工程的权益价值在性质上是完全不同的，尽管数额有时是相同的。从会计核算角度，建设单位对在建工程采取“应收应付制”进行会计核算，而施工企业采取“权责发生制”原则和实际成本途径核算，两种不同的核算方式，必然使得在建工程的账面价值与在建工程本身实际价值之间存在差异。在建工程评估的对象通常应当是企业拥有在建工程的权益价值，而非在建工程本身的价值。不同方式的在建工程评估方法不同。

情况，应付工程款和设备款的情况以及合同执行情况、未来是否能够继续执行等。对土建工程与设备安装工程为一体的特殊资产，应单独介绍情况。

二是核实的方法和结果。说明在建工程项目的合规性文件核实情况。

三是评估方法选取的依据和理由。列示主要计算公式、参数涵义及参数确定的方法。特别要关注在建期间价格变动、造价水平等因素对在建工程评估价值的影响，在建工程账面记录的相关费用支出是否正常，金额大周期长的在建工程费用项目的具体构成是否合理，资金成本是否考虑按合理工期计算等。

四是评估结果。

五是评估举例。

c. 在建工程的核实内容包括两个方面，一是在建工程项目的合规性文件核实情况。较大的在建工程一般包括项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。对于停建和缓建等在建项目，应当说明已进行现场调查情况。二是在建工程账面记录中相关费用支出的核实，在建工程的形象进度、合同签订情况、已支付工程款和应付（未付）工程款情况的核实。

d. 不同建设方式、不同形象进度在建工程评估说明的内容不同。

完全“自建”的在建工程，其账面记录，通常是形成该在建工程中企业已经支出的历史成本费用。在建工程

本身的价值就是企业在建工程权益价值。可考虑根据未开工、正施工、已竣工、已竣工使用未转固、已停工等几种不同情况，反映说明内容。

未开工——发生的前期费用和准备的材料设备的评估。建设项目在开工前往往发生拆迁费、补偿费、勘察设计费、征地费等，还需准备必要的材料物资、前期设备等。企业账面记录，是已经支付的上述历史费用，在建工程本身的价值就是企业在建工程权益价值。评估中，根据企业会计制度“按建造该项资产达到预定可使用状态前发生的全部支出作为入账价值”的规定，将账面记录作为评估值。但应考虑：其中的土地费用，是否与资产评估对应的土地处置方案相矛盾，避免资产的重复计价；其中的费用标准，应根据有关部门颁布的标准和实际变化的现行价格调整；材料物资和前期设备按照存货的评估方法估值。

正施工——已开始施工正在建设的在建工程的评估。正在施工的在建工程，企业的账面记录，是已经支出的历史费用。与开工前的费用不同，有的费用支出已形成了财产，如已经安装的设备、已经完工的建筑等。尽管是完全自建工程，形成的财产中，可能有部分工程欠款，但也一般计入企业负债。因此，评估要以在建工程账面成本为基础，合理进行。

已竣工——工程完工未结算转固的在建工程的评估。对于已完工待用或已完工运行但未结算转为固定资产的在建工程，采取建筑物、机器设备的评估方法评估。但应特别注意账面价值的完整性，对已暂估转为固定资产的项目，在

建工程余额应结合其对应的固定资产一并考虑，进行评估。

已停工——在建设过程中停止的在建工程评估。停工的在建工程，已经发生了相关费用，并形成了部分财产。如果该工程停工后，无重新开工的可能，应估计该工程拆除费用和拆除物资变现收入，以其净收入作为评估值；或以估计出让变现所得净收入作为该工程评估值。

完全“出包”方式的在建工程，其工程的具体支出在施工单位核算。在这种情况下，建设单位在建工程科目实际成为建设方与承包方的结算科目。建设方的账面记录，是将与承包方结算工程价款作为工程成本，通过在建工程核算。因此，从资产评估专业角度可理解为“预付款”，可采取与“预付账款”相同的评估思路估值。该在建工程本身的价值与反映建设方在建工程权益价值的资产评估并无直接对应关系，或者说已经发生的任何历史费用在形成相应固定资产价值未确认之前，在建工程本身的价值并不能真实反映建设方在建工程权益价值。因此，该等在建工程评估，应重点分析出包合同、付款进度与施工进度的一致性、施工方保证工程完工并发生预定功能的风险等，综合确定评估值。

3. 收益法评估说明（企业价值）

从理论上讲，收益法应该是企业价值评估比较科学的方法，在发达国家应用十分广泛。自2006年以来，我国国有资产评估项目逐步开始使用收益法，近三年来积累了很多较好的实践范例，但相对于资产基础法来说，仍需要深入的理论研究和不断的实践探索。

企业国有资产评估报告指南，提供了企业价值收益法评估的内容指引。该内容指引提供了一个示范性的基本内容，但并不是所有的企业价值评估项目，必须按照这个格式内容编写，也不是所有的企业价值评估项目收益法都具备这些内容。不同的行业，其经营模式（或收益方式）不同，同一行业不同的企业，产品结构不同，其收益法评估特别是收益预测的角度和思路也不同。所以，企业国有资产评估报告指南提出，采用收益法进行企业价值评估，应当根据行业特点、企业经营方式和所确定的预期收益口径以及评估的其他具体情况等，确定评估技术说明的编写内容。但有些方面内容，各种企业的价值评估都应当具备，并应当按照中国资产评估协会发布的评估准则和相关规范编写评估说明。

（1）说明评估对象。

《企业价值评估指导意见》（试行）第三条指出，“本指导意见所称企业价值评估，是指注册资产评估师对评估基准日特定目的下企业整体价值、股东全部权益价值或部分权益价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程”。第二十条指出，“注册资产评估师应当根据评估对象的不同，谨慎区分企业整体价值、股东全部权益价值和股东部分权益价值，并在评估报告中明确说明”。《企业价值评估指导意见》（试行）明确了通过资产扣减负债得到的整体企业资产评估值，应该是股东全部权益价值的概念。而企业整体价值应该是企业付息债务的价值与股东全部权益价值之和。

《企业国有资产评估报告指南》提出说明评估对象，即企业整体价值、股东全部权益价值或股东部分权益价值，应当是《企业价值评估指导意见》（试行）的要求。有关具体概念可参阅《企业价值评估指导意见》（试行）讲解的相关内容。

（2）收益法的应用前提及选择的理由和依据。

A. 收益法的定义和原理。为了充分体现评估报告的完整性，使报告使用者合理理解评估报告内容和评估结论，《企业国有资产评估报告指南》专门将“对收益法的应用前提及选择的理由和依据”作为收益法披露的内容。

《企业价值评估指导意见》（试行）第二十四条提出，“企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法”。关于收益法有很多不同的定义，《企业国有资产评估报告指南》要求使用这一定义。

在评估说明中，也应当明确收益法采用的具体方法是收益资本化法还是未来收益折现法。“未来收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛运用，通常需要对预测期间企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细地分析”^①。“收益资本化法”是将企业

^① 中国资产评估协会编：《企业价值评估指导意见（试行）讲解》，经济科学出版社2005年版。

未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转换为企业价值的一种计算方法。

目前国有资产评估实践中，采用收益法对企业整体价值评估时，大多使用未来收益折现法。

B. 收益法的应用前提。《企业价值评估指导意见》（试行）第二十五条指出，“注册资产评估师应当根据被评估企业成立时间的长短、历史经营情况，尤其是经营和收益稳定状况、未来收益的可预测性，恰当考虑收益法的适用性”。一般说，收益法评估需具备三个前提条件，即被评估资产未来的预期收益，可以预测并可以用货币衡量；资产拥有者获得预期收益所承担的风险，可以预测并可以用货币衡量；被评估资产预期获利年限，可以预测。相应地采用收益法评估企业价值时，涉及三个重要的参数，即预期收益、折现率或资本化率、预测期间。这三个参数是否可以可靠地取得，是选取收益法考虑的关键因素。如果未来收益期限具有一定的不确定性、未来收益不具有可预测性、获得预期收益的风险不能用货币衡量，都将使收益法失去应用的前提。

所以，在评估说明中，应当明确写明这三个前提条件是否具备。目前国有资产评估实践中，有的评估报告在不考虑收益法适用的条件下，直接采用收益法和资产基础法对企业价值进行评估，而在取终评估结论的分析选择中，提出未来收益不具有可预测性，预测结果存在较大不确定性，故选择资产基础法评估结果作为评估结论。

C. 收益法选择的理由和依据。评估说明应当从收益

是否稳定并可预测，风险是否能够预测，收益期限是否可确定，说明选择收益法的理由。

（3）收益预测的假设条件。

《企业价值评估指导意见》（试行）第二十七条要求，“注册资产评估师运用收益法进行企业价值评估，应当从委托方或相关当事方获取被评估企业未来经营状况和收益状况的预测，并进行必要的分析、判断和调整，确信相关预测的合理性”。

在运用收益法进行企业价值评估时，需要对企业未来一定期限内的收益进行预测，企业的未来收益能力和收益水平取决于企业的发展目标和战略、企业的经营管理和营销计划、企业的产品定价和材料采购、企业的人力资源和薪酬标准等关乎企业生存和发展的决策。《企业价值评估指导意见》（试行）明确要求，由企业/委托方提供预测，而不是注册资产评估师。注册资产评估师的职责是对被评估企业、委托方或其他相关当事方准备和提供的关于未来收益的预测材料进行分析，在此基础上分析判断其预测是否合理。如果注册资产评估师分析发现其预测存在重大不合理的假设或结果，评估机构应向企业/委托方提出意见，征询其理由，对不合理的地方提出调整建议，由企业/委托方做出调整，仍是由企业/委托方来签署并认同所有最终的预测数据，对有关预测的真实性负责^①。

^① 中国资产评估协会编：《企业价值评估指导意见（试行）讲解》，经济科学出版社 2005 年版。

收益法评估说明披露的对应于预测结果的预测假设条件，是企业/委托方设定的。所以，在评估实务中，注册资产评估师应当深入分析企业/委托方预测设定的假设条件，并完整体现在评估说明中。

《企业国有资产评估报告指南》提出，收益预测的假设条件，应当结合评估项目的具体情况确定，同时提出了几条基本的假设条件。注册资产评估师不能生搬硬套这些假设条款。不同的行业、不同的企业运营模式，由于企业面临的宏观、微观环境不同，企业自身的经营条件不同，其收益获取的方式也不同，不可能有完全相同的假设条件。另一方面，假设条件的变化，通常会引起收益预测结果的变化。因此收益预测的假设条件，在一定程度上比预测结果本身更重要。假设条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

示例：

1. 一般假设

(1) 宏观经济形势的假设，一般假设宏观经济形势与现时无重大差异；

(2) 资产和被评估企业，假设持续经营；

(3) 会计政策具有连续性和可比性；

(4) 企业属于守法企业，经营不违法。

2. 特殊假设

(1) 被评估企业的管理模式、经营范围与现时一致，这就意味着未来具有一定的可预测性，且与历史期间具有可比性；

(2) 资产效率得到有效发挥，在预测期间内，该假设决定了获利模式和获利水平的连续性，且确保了企业的持续经营；

(3) 假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况），该假设意味着企业不会被坏账拖累，能够保持稳健经营，特别是针对生产销售企业，该假设确保了未来期间现金流的稳定。

(4) 企业经营、资产、财务分析。

《企业价值评估指导意见》（试行）第十四条指出，“注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当收集并分析被评估企业的信息资料 and 与被评估企业相关的其他信息资料”。评估说明应当反映的内容，并不是这些资料的简单堆砌，而应当反映与预测收益相关的内容，通常包括经营情况、资产情况、财务状况。具体包括：

①委估企业所在行业相关经济要素及发展前景、企业生产经营的历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析内容。

②企业内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、特许经营权、管理层构成等经营管理状况。

③企业历史年度主要经营指标（可列表），主要包括：主营业务收入、主营业务成本、主营业务毛利、主营

业务毛利率、主营业务税金及附加、主营业务利润、主营业务利润率、其他业务利润、营业费用、管理费用、财务费用、营业利润、营业利润率、投资收益、补贴收入、营业外收入、营业外支出、利润总额、利润率、所得税、净利润等。

④主营业务收入分析。

⑤主营业务成本分析。

⑥企业获利能力和水平。

⑦企业偿债能力分析，包括资产负债率、流动比率、速动比率。

⑧企业营运能力分析，包括存货周转速度、资金的运用效率。

⑨经营性资产、非经营性资产、溢余资产基本状况。

溢余资产是指与企业收益无直接关系的资产，包括非经营性资产、无效资产等。溢余资产与非经营性资产并不完全相同，和非经营资产和经营性资产是两个相对的概念，是以是否参与企业的生产经营来界定的。非经营性资产是不参与生产经营的资产，但有些对于经营性资产配套是必须的。而溢余资产则可以理解为企业持续运营中并不必需的资产，如多余现金、有价证券、与预测收益现金流不直接相关的其他资产。经营性资产和非经营性资产均可作为溢余资产，因为溢余资产是在预测未来经营期间的现金流中所未能涵盖或者不需要的资产。一般来说非经营性资产是溢余资产，但是溢余资产并不全部是非经营性资产。这些资产在企业中存在，注册资产评估师应当关注这

从国有资产评估实践角度，特别是从股东权益价值评估的角度，采用企业自由现金流量或采用权益自由现金流量，都是符合目前国有资产评估管理实践的做法。

（6）收益期限的确定。

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获得收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

①因企业生产经营期有限、投资者所有权期限有限或其他多种原因，投资者的实际获取收益的期间有限，从而在评估企业价值时，要根据有限收益期限计算资产的价值。

②企业经营比较正常且没有对足以影响企业继续经营的某项资产的使用年限进行限定，或者这种限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用的，则认为企业可永续经营，即收益期限为无限期限。根据企业的经营特点及不同的评估假设，无限期收益现值的计算模型较多，目前最常用是分段模型。

由于企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，因此企业的收益期间可相应分为可明确预测期间（或称预测期限）和可明确预测期后两个阶段。即：企业价值 = 可明确预测期间的现金流现值 + 可明确预测期后的现金流现值，或企业价值 = 预测期间的各年收益现值和 + 终值（连续价值）的现值。

从目前国有资产评估实践看，法律法规、合同约定以及自然条件约束等影响收益期间的相关因素，都可作为收

益年期确定时考虑的因素。下面列举了一些影响企业收益期限确定的因素。

①企业的经营期限是否受到法律法规等的限制。这种限制可能是对整体企业而言，也可能是对企业经营所必须的某种单项资产而言。

目前我国相关的法律法规限制主要集中在高能耗、高污染、产能过剩的行业。例如：

国务院 2009 年颁布的“钢铁产业调整和振兴规划”规定：“2010 年年底前，淘汰 300 立方米及以下高炉产能 5340 万吨，20 吨及以下转炉、电炉产能 320 万吨；2011 年底前再淘汰 400 立方米及以下高炉、30 吨及以下转炉和电炉，相应淘汰落后炼铁能力 7200 万吨、炼钢能力 2500 万吨。”

“国务院批转发展改革委、能源办关于加快关停小火电机组若干意见的通知”〔国发（2007）2 号〕规定：“‘十一五’期间，在大电网覆盖范围内逐步关停以下燃煤（油）机组（含企业自备电厂机组和趸售电网机组）：单机容量 5 万千瓦以下的常规火电机组；运行满 20 年、单机 10 万千瓦级以下的常规火电机组；按照设计寿命服役期满、单机 20 万千瓦以下的各类机组；供电标准煤耗高出 2005 年本省（区、市）平均水平 10% 或全国平均水平 15% 的各类燃煤机组；未达到环保排放标准的各类机组；按照有关法律、法规应予关停或国务院有关部门明确要求关停的机组。”

如果企业仅有部分核心资产受到相关法律法规限制，

其收益期限仍可考虑无限期限。但若企业整体受到限制，或经营必须的相关核心资产均受到限制，则其收益期限应不长于相关法律法规的规定期限。

②企业经营是否依赖于耗竭性资源。所谓耗竭性资源指耗竭性的、不可再生的自然资源、矿产资源（如石油、天然气、煤、铁、铜等等）。依赖于耗竭性资源进行生产经营的企业主要包括矿产资源采选企业，以耗竭性资源为主要原料的生产企业等。

第一，矿产资源采选企业。矿产资源采选企业的收益期限，取决于矿产资源的剩余可开采年限或剩余服务年限。

示例：某煤炭开采企业 A，其矿井在评估基准日的可采储量为 5000 万吨，核定生产能力为 100 万吨/年，储量备用系数取 1.4，则其矿井的服务年限计算公式为：

$$N = Q/AK$$

式中：

N：矿井服务年限；

Q：矿井可采储量；

A：矿井核定生产能力；

K：储量备用系数。

计算可得，A 企业的矿井服务年限为 $5000 / (100 \times 1.4) = 35.71$ （年）

即 A 企业的收益期限为 35.71 年。

第二，以耗竭性资源为主要原料的企业。以耗竭性资源为主要原料的企业，比较典型的有金属冶炼企业、石化企业、火电企业等等。考虑到耗竭性资源不可再生的特

性，相关技术的突飞猛进以及国家产业政策的不确定性，这些企业未来真正永续经营的可能性较小，而这类企业核心设备的经济寿命通常较长，因此用经济寿命来确定收益期限较为合理。

由于部分耗竭性资源具备一定的可回收性或储量丰富、未来可使用年限很长，相关企业受资源的制约较小，其未来经营期相对较长，可近似认为其永续经营。

此外，本类企业的收益期限还与其和特定资源的依存度密切相关。

示例：某石化企业 A，其主要设备均为附近某油田 B 的油质特殊设计，则其收益期限不应长于油田 B 的服务年限。

而同行业的某石化企业 C，其设备通用性较强，主要原材料来自多渠道采购，则其受到的限制相对较小，可将其收益期限近似地认同为无限期限，或根据核心设备的经济寿命确定收益期限。

③企业正常经营所必须的主要生产资料的取得是否存在不确定性。

此类企业中最有代表性的即为房地产企业。由于我国土地资源稀缺，土地供给十分有限，房地产企业获得开发用地的不确定性较高，相应地，其未来的经营年限亦很难预测。因此对于房地产企业收益期限的确定，通常结合评估假设确定为有限期限，其收益期限至基准日所拥有的全部土地资源开发完毕为止。

对于除房地产销售外，另外预留了部分房产进行租赁

等自营业的房地产企业，由于租赁等业务可视为永续经营，因此企业收益期限可视为无限期，但其中的房地产销售业务应在基准日所拥有的全部土地资源开发完毕时止。

示例：某房地产企业 A，其基准日有三个房地产项目，预计项目完工时间分别为 2010 年、2011 年、2012 年，项目完工后预计均在 2 年内销售完毕。则其收益期限截止日为 $2012 + 2 = 2014$ 年。

若该企业将所有项目中的一层商铺均用于租赁，在正常经营的情况下，该租赁业务可视同永续经营，即上述情况下该企业的收益期限为无限。

④企业具有核心营利能力的资产是否有明确的使用期限限制，这种限定是否可以被解除。

通常有使用期限限制的资产大多为无形资产，如公路桥梁收费权、专利技术许可使用权、商标使用权、特许经营权等。对于依赖这些无形资产营利的企业来说，一旦其使用期终止，也就意味着企业的收益期限终止，此时，企业的收益期限应等于上述资产的使用期。但是，我们也应该认识到，除公路桥梁收费权等期限相对固定外，专利技术许可使用权、商标使用权、特许经营权等往往能够续期，如果预计未来续期的障碍较小，则可认为相应企业的收益期限为无限。

⑤企业的投资者是否有明确的清算、重组或其他处置计划。

企业的存续除与本身的运营管理有关以外，也与投资者的经营理念息息相关。因此，若投资者有明确的关停、

重组、处置计划，则相关企业的收益期限是有限的。

示例：某中外合作企业公司章程中规定：“公司合作期限应自合作公司获工商行政管理部门签发营业执照之日起计二十五年。经合作双方同意并经合作公司董事会通过，合作公司可在合作期满六个月前向原审批机关申请延长合作期限。”通过分析企业经营状况及与投资者的沟通，若该公司经营期限延长可能性较小，则应以公司章程中规定的年限作为企业资产的收益期；若该公司在正常经营前提下，经营期限将到期顺延，如果预计其未来能够保持正常运营，则其收益期限应视为无限期。

对于投资者计划在未来某一时间按公允价值转让的企业，若企业经营业务预计在未来仍保持正常，则既可从投资者角度出发确认有限的收益期限，也可从企业角度出发按无限期限进行评估。

总之，影响企业收益期限的因素很多，评估人员必须在对企业经营情况进行详细调查分析的基础上进行判断。对于企业拥有多种不同期限资产的情况，应以最长期限资产的收益期限作为企业的收益期限，在此基础上选择合适的评估模型进行企业估值。

（7）预测期收益的确定。

《企业国有资产评估报告指南》指出，未来收益的确定包括几个层次的预测，即营业收入、营业成本、销售费用、管理费用、财务费用、营业税金及附加、折旧与摊销、资本性支出预测和营运资金变动额等的预测和估算以及投资收益预测分析。

收益预测需要全面考虑企业面临的内外部环境，考虑影响企业收益的各种因素，也需要分析企业历史经营的情况以及判断企业未来的成长性。不同行业的企业，考虑的侧重点不同，例如电力、石油、煤炭生产性企业，商业企业，施工企业，各自处于相同的宏观经济环境，处于不同的行业经济环境和面临不同的产业政策，被评估企业的资本结构、生产经营规模、管理水平等千差万别，收益预测考虑的因素也千差万别。因此，评估说明应充分反映不同的行业经济环境和产业政策、不同的企业经营模式，详细说明考虑的因素以及说明营业收入、营业成本、销售费用、管理费用、财务费用、营业税金及附加、折旧与摊销、资本性支出预测和营运资金增加额等的预测过程、依据和结果。

（8）折现率/资本化率。

折现率或资本化率说明，应列示所选折现率的模型（公式与参数定义）以及模型中有关参数的确定过程。《企业价值评估指导意见》第二十九条指出，“注册资产评估师应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、加权平均资金成本等资本市场相关信息和被评估企业、所在行业的特定风险等因素，合理确定资本化率或折现率。注册资产评估师应当确信资本化率或折现率与预期收益的口径保持一致”。

以股权资本成本的确定为例，评估说明中反映的折现率的内容如下：

以股权资本成本对应的股权回报率作为折现率。股权

回报率可采用资本定价模型（CAPM）选取，CAPM 可用下述公式表示：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + r_c$$

式中： R_e ——股权回报率

R_f ——无风险回报率

β ——权益的系统风险系数

R_m ——市场收益率（股市平均收益率）

r_c ——企业特定风险调整系数

也可以采用如下公式表示：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + r_c$$

其中：MRP——市场风险溢价

其他参数意义同上。

CAPM 是取之于资本市场的理论模型，一般情况下，是取自资本市场的长期分析数据。在我国，资本市场的建立距今已有十几年，其公开数据可以满足评估需要，但由于我国资本市场数据与公开市场的要求存在一定的差距，从公开市场所要具备的条件来看，目前尚没有其他可以替代的市场数据来源，因此，通过分析资本市场数据的情况获取能够基本满足评估需要的资本市场分析数据及分析结论，是目前可以采纳的一种途径。

近一两年以来，对于 CAPM 中各具体参数的确定，资产评估实务中进行了很多积极有益的探索，但无论采用何种数据来源和方法，在评估说明中都应当详细说明各参数的确定过程和结果。

（9）预测期后企业价值的确定。

资产评估领域的终值（或称连续价值），是指预测期后的价值。在企业价值评估中，终值对评估结果的影响十分重大，尤其是在无限收益期的估值模型中，终值对评估结果的影响通常远大于预测期间内的各期现金流之和。因此，在评估说明中，详细说明终值的估算方法，无疑是提高收益法评估结论科学性、合理性的一个重要环节。

有限年期和永续年期的终值的确定方法，并不相同。

①有限收益期下的企业终值，因生产经营期有限、投资者所有权期限有限或其他多种原因，一些企业在持续经营若干年后，将面临整体转让或清算。当企业整体转让时，终值为企业在经营期末的整体转让价格。当企业在经营期末进行清算时，需考虑到期时固定资产和无形资产变现价值、营运资金的回收额，企业经营期末付息债务以及经营期末当期的净利润、折旧和摊销等等，合理估算终值。评估说明应当说明各项资产变现价值的估算过程、方法和结果；营运资金的回收额、企业经营期末长期负债本息和经营期末当期的净利润、折旧和摊销、人员安置、弃置费用等的确定过程和结果。

对于事先约定了到期清算资产的特殊处理方式，评估说明应详细说明这些特殊情况，并说明采取的解决方法。如在中外合作企业公司章程中经常看到的以下类似条款：“因合作期满合作公司应予以终止时，外方的一切固定资产，经清算后，无偿移交给中国有关机构，合作公司流动资产、债权、债务等可依法进行清算，该项清算后的财产，根据合作双方的投资比例进行分配。”这种情况下，

在判断股东权益价值时，外方的权益现金流终值计算中不含经营期末固定资产变现值；而中方的权益现金流终值计算中则包含经营期末所有固定资产变现值。

示例：企业 A 基准日 2008 年财务报表主要内容如下：

流动资产 500 万元

非流动资产 500 万元

其中：固定资产原值 800 万元，净值 400 万元，为办公楼，折旧年限 20 年。

无形资产原值 200 万元，净值 100 万元，为某专利技术，按专利年限分 10 年进行摊销

流动负债 300 万元

非流动负债 50 万元，均为长期借款，年利率 10%，10 年后到期

净利润 100 万元

预计企业未来 5 年收入与净利润均以 10% 的比例递增，股东约定 2013 年末对公司进行清算。则该企业的终值计算如下：

经营期末当期净利润： $100 \times (1 + 10\%)^5 = 161.05$ (万元)

经营期末当期折旧： $800/20 = 40$ (万元)

经营期末当期摊销： $200/10 = 20$ (万元)

经营期末当期扣税后利息支出： $50 \times 10\% \times (1 - 25\%) = 3.75$ (万元)

经营期末当期追加资本：若经营期末当期无资本更新或其他资本性支出，则经营期末当期追加资本等于当期营运资金增加额。基准日营运资金（流动资产与流动负债

差额)为 $500 - 300 = 200$ (万元)。假设营运资金与企业收入同比变动,则经营期末当期营运资金增加额为 $200 \times (1 + 10\%)^4 \times 10\% = 29.28$ (万元)

经营期末固定资产变现值:经评估,企业办公楼在基准日重置成本 1200 万元,经济寿命年限 30 年,已使用年限 10 年,至经营期末尚可使用年限 15 年,则经营期末固定资产变现值 $= 1200 \times 15/30 = 600$ (万元)

经营期无形资产的变现值:企业所拥有的专利技术在经营期末到期,其变现值为 0

经营期末营运资金回收额:经营期末营运资金回收额即经营期末当期营运资金总额为: $200 \times (1 + 10\%)^5 = 322.10$ (万元)

经营期末长期负债本息和:企业每年支付利息,因此经营期末负债本息和为 50 万元。

综上,企业自由现金流终值 = 经营期末当期净利润 + 折旧 + 摊销 + 扣税后利息 - 追加资本 + 经营期末固定资产、无形资产变现值 + 经营期末营运资金回收额

$$= 161.05 + 40 + 20 + 3.75 - 29.28 + 600 + 322.10 \\ = 1117.62 \text{ (万元)}$$

权益现金流终值 = 经营期末当期净利润 + 折旧 + 摊销 - 追加资本 + 经营期末固定资产、无形资产变现值 + 经营期末营运资金回收额 - 经营期末长期负债本息和

$$= 161.05 + 40 + 20 - 29.28 + 600 + 322.10 - 50 \\ = 1063.87 \text{ (万元)}$$

②永续年期的终值。如果预计企业在预测期后将会以

一定的增长率发展，假设企业的收入和费用将按增长率同步增长，并通过资本性支出保证资产规模能维持企业持续增长，终值的计算需要说明稳定的增长率的估算过程。

(10) 评估值测算过程与结果。

指南要求列表说明公式中的各参数值以及测算过程，终值的估算，列示评估结论。

通常情况下，各参数值以及测算过程可通过一系列表格体现。测算表格主要包括：营业收入的测算表格，并包括由此演变出来的销售单价和销售量的测算；营业成本的测算表格（主要成本项目应一一列示）；管理费用的测算表格；营业费用的测算表格；财务费用的测算表格；营运资金的测算表格；折旧摊销的测算表格；资本性支出的测算表格等。测算表格式可参照企业的内部管理报表，在设计测算表格时要注意行业和企业特殊性，突出企业的特点，确保未来预测期间的适用性和反映企业的获利模式，与企业经营模式匹配。

4. 市场法评估说明（企业价值）

尽管市场法评估企业价值，具有简单、直观、便于理解、运用灵活等特点，但从理论上讲，一般认为其获得的评估结果较为客观。同时，运用市场法时也不需要评估对象的收益或现金流做长期预测。目前，在我国采用市场法对企业价值进行评估实践的时间不长，在国有资产评估领域处于探索阶段。市场法在实践中受到很多限制，如难以找到与评估对象相同或类似的可比企业，即使寻找到相同或类似的可比企业，也难以获得可比企业的市场信息和

财务信息，因而无法选择和估算合适的价值比率。即使具备这些客观条件，也受到注册资产评估师执业能力的极大限制，等等。因此，完善市场法评估企业价值的评估说明，需要进一步的实践积累。

为推动市场法的运用，《企业国有资产评估报告指南》提供了企业价值市场法评估的内容格式指引。该内容格式是一个示范性的基本内容格式，并不要求所有企业价值评估项目必须按照这个格式内容编写，也不是所有的企业价值评估项目市场法都具备这些内容。与单项资产不同，企业是资产、管理等要素的集合，评估中涉及的企业所面临的风险和不确定性差别很大，所以，指南提出采用市场法进行企业价值评估，应当根据所采用的具体评估方法（参考企业比较法或者并购案例比较法），确定评估技术说明的编写内容。但各种企业价值评估都应当具备这些基本内容，而且需要按照中国资产评估协会发布的评估准则和相关规范编写评估说明。

几个重要内容说明如下。

（1）说明评估对象，包括企业整体价值、股东全部权益价值、股东部分权益价值。

用市场法评估企业价值，需要明确说明评估对象是企业整体价值，还是股东权益价值（全部或部分）。有关具体概念可参阅《企业价值评估指导意见》（试行）讲解一书的相关内容。

（2）市场法原理。

为了充分体现评估报告的完整性，使报告使用者合理

理解评估报告内容和评估结论,《企业国有资产评估报告指南》专门提出市场法的原理是构成评估说明的组成部分。《企业价值评估指导意见》(试行)第三十条规定“企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路”。

关于市场法有很多不同的定义,《企业国有资产评估报告指南》要求使用这一定义。

在评估说明中,也应当明确采用的具体方法,是参考企业比较法还是并购案例比较法。目前国有资产评估实践中,采用市场法评估企业整体价值,多使用参考企业比较法。

A. 并购案例比较法的定义、原理、应用前提及评估选用并购案例法的理由。

《企业价值评估指导意见》(试行)第三十条规定,“并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例,获取并分析这些交易案例的数据资料,计算适当的价值比率或经济指标,在与被评估企业比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。”

目前我国并购案例有限或无法获得,特别是一些特定行业,限制了并购案例比较法的选用。注册资产评估师应当积极收集市场并购案例,为市场法评估企业价值创造条件。另外需要指出的是,交易案例价值比率在很多情况下并不能直接用于计算评估对象的价值,而需要考虑各种不同类型的折扣或溢价。但是,在很多情况下,与并购案例

相关联的、影响交易价格的某些特定的条件，可能无法通过公开渠道获知，因而无法对相关的折扣或溢价作出分析。另外，并购案例的时间跨度可能较长，从时间性考虑，某些并购案例可能因时间过久而不再具有代表性。这些因素都是选择并购案例比较法需要慎重考虑的问题。

B. 参考企业比较法的定义、原理、应用前提及评估选用参考企业比较法的理由。

《企业价值评估指导意见》（试行）第三十条规定，“参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。”

由于我国资本市场规模、发育程度的限制以及一些行业（与评估对象相同的行业）上市公司数量的限制，难以确定相似的参考企业。即使存在相同行业的公司，在资本结构、企业规模、资产质量等方面可能存在差异，也使得确定的参考企业的参考性降低。这些因素都是选择参考企业比较法需要慎重考虑的问题。

（3）参考企业比较法评估说明的内容。

通常情况下，参考企业比较法评估企业价值，可以参考的格式内容为：

A. 参考企业的选择。《企业价值评估指导意见》（试行）第三十一条对恰当选择与被评估企业进行比较分析的参考企业进行了规定，明确规定注册资产评估师应当确信所选择的参考企业与被评估企业具有可比性。

①资本市场的选择。

②参考企业的选择。

B. 对参考企业的财务报表进行分析调整。《企业价值评估指导意见》(试行)第三十二条提出,在运用市场法时,需要对参考企业的财务报表进行分析调整,使其与被评估企业的财务报表具有可比性。

C. 选择、计算、调整价值比率。目前国有资产评估项目实践中,所使用的价值乘数有市盈率(PE)、市净率(PB)、市销率(PS)、价值比率(EV/EBITDA)等。

应特别注意:

①可比参考企业的权益价值(或企业市值)的确定中的口径一致性问题。在公司股票全流通的条件下,可以采用“企业市值 = 股票价格 × 股份数量”的公式计算确定。

②不同的价值比率,适用于不同行业的企业和不同资本结构等特点的企业。

在账面价值为负值时, PB 即失去了意义。PB 估值法比较适用于周期性较强的行业,拥有大量固定资产并且账面价值相对较为稳定的企业,银行、保险和其他流动资产比例高的公司,不适用于账面价值的重置成本变动较快的公司,固定资产较少、商誉或知识产权较多的服务行业。PS 估值法的优点是,销售收入最稳定,波动性小;营业收入不受公司折旧、存货、非经常性收支的影响,不像利润那样易操控;收入不会出现负值,不会出现没有意义的情况,即使净利润为负也可用。所以,市销率估值法可以和市盈率估值法形成良好的补充,但它无法反映公司的成

本控制能力，即使成本上升、利润下降，不影响销售收入，市销率依然不变。另外，市销率会随着公司销售收入规模扩大而下降。营业收入规模较大的公司，PS 较低。价值比率估值方法一般适用于资本密集、准垄断或者具有巨额商誉的收购型公司。这样的公司往往因为大量折旧摊销而压低了账面利润；价值比率估值方法还适用于净利润亏损，但毛利、营业利润并不亏损的公司。

D. 运用价值比率得出评估结果。运用价值比率得出的通常是权益价值，加上付息债务才构成企业的整体价值。与收益法一样，需要考虑溢余资产负债的问题，这在对参考企业的财务报表进行分析调整时，应予以关注。另外，也需要考虑缺乏流动性的折扣、控股或非控股股权的溢价或折价等。评估说明需说明评估结论是否考虑了控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，是否考虑了流动性对评估对象价值的影响。

(4) 并购案例比较法评估说明的内容。通常情况下，并购案例比较法评估企业价值，可以参考的格式内容为：

A. 交易案例的选择。通常情况下，选择的交易案例，属于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并等案例。

B. 交易案例的分析。分析交易案例的交易日期，交易价格，收购的股权比例，影响交易价格的其他交易条款，如付款条件等。

C. 选择、计算、调整价值比率。对价值比率的选取、计算和调整以及运用价值比率估算评估结果的程序与参考企业比较法基本一致。

D. 运用价值比率得出评估结果。

(四) 评估结论及分析

1. 评估结论

用文字叙述账面价值和评估价值。采用两种评估方法评估企业价值，应当分别说明其评估价值以及确定最终评估结论的依据和理由。评估结论应含有“评估结论根据以上评估工作得出”的字样。对于存在多家被评估单位的情况，应当分别说明其评估价值。对于不纳入评估汇总表的情况，应当单独列示。

示例：

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对 GL 集团本部纳入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，分别采用了成本法和收益法进行了评估，得出 GL 集团拟投入到中国 GL 股份有限公司的资产在评估基准日 2008 年 6 月 30 日的评估结论如下：

一、成本法评估结论及变动原因分析

1. 成本法评估结果

总资产账面价值为 42700 万元，评估值为 67000 万

元,评估增值 24300 万元,增值率 57%;净资产账面价值为 42700 万元,评估值为 67000 万元,评估增值 24300 万元,增值率 57%。评估结论详细情况见评估明细表。

2. 评估结果与调整后账面值变动情况及原因分析

净资产评估值与调整后账面值相比增值 24300 万元,增值率 57%,系长期投资和房产评估增值所致。具体评估增值的原因见子公司评估说明和前面的房产评估说明。

二、收益法评估结论

经按照收益途径,采用现金流折现方法(DCF)对 GL 集团全资子公司——GL 股份有限公司的股东全部权益价值进行评估,在评估基准日 2008 年 6 月 30 日, GL 股份有限公司的股东全部权益价值为 220000 万元。

三、评估结论的选择

本次评估采用成本法得出 GL 集团纳入改制范围资产评估值为 67000 万元,采用收益法得出 GL 集团纳入改制范围资产评估值 220000 万元。因为成本法只是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行的评估,对账外资产,如 GL 集团下属公司经过多年经营形成的企业品牌价值、商誉等无形资产,在成本法未显现,而该等无形资产对企业的贡献均体现在企业的净现金流中,因此收益法是在企

业历史净现金流的发展趋势的基础上，预测出未来经营期限的净现金流，再进行折现后确定出企业的整体价值。我们认为，采用收益法评估的结果，更能反映出 GL 集团纳入改制范围资产的真实价值。因此，本报告选择收益法评估结果作为最终评估结论。

2. 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(1) 评估结论与账面价值比较变动原因分析。

所谓评估结论与账面价值比较变动，是评估价值与账面价值相抵的结果，所以应从账面价值和评估价值两个方面进行比较分析、说明比较的基础。在分析时首先应详细说明账面价值与评估价值构成要素，将不可比的因素剔除后，说明构成要素中同一要素的变化幅度及理由。

A. 资产基础法评估企业价值，评估结论与账面价值比较变动原因分析。

①固定资产。固定资产价值变化不但取决于资产要素市场价值水平的变化（固定资产原值评估值的变化），很大程度上取决于企业的折旧政策。因此变动分析还应分析企业账面“折旧率”与评估“成新率”的差异。

首先，建立比较的基础，分析原值的变动原因。实践中，很多企业申报的单项固定资产账面原值是不准确的，甚至是编造的，这样无论评估值多么准确，增减值率都会奇高奇低。因此，在不对账面记录发表专业意见的前提下，为了建立科学的比较基础，评估增减分析说明应先介绍账面原值的构成内容。例如机器设备，账面原值除购置价之外，是否包含运输费、安装调试费、资本化利息、软

件价值及其他费用；房屋建筑物，账面原值除建筑安装工程费用（造价）外，是否包含了前期和其他费用、资本化利息。然后，再说明账面原值中的购置价、运输费、安装调试费、建筑安装工程费用（造价）、前期和其他费用等的项目构成与评估计算时的口径是否一致。此外，口径一致的费用部分，其市场价水平、定额、费用标准等是否有变化以及变化的幅度，尤其是市场价变化频繁的电子办公设备、运输车辆等。如果账面值包含了资本化利息，应说明入账时点与评估时点利率的变化情况。在上述分析后，基本能够说明原值增减原因，不可比因素外，可比部分的变化情况及其幅度。

其次，充分考虑会计折旧政策，分析净值的变动原因。净值的增减幅度很大程度上取决于折旧率与成新率的差异程度。企业折旧政策（例如折旧率）的变化，会直接影响评估结果增减变化。因此对净值的增减分析，应在介绍账面累计折旧的计提方法以及采取直线法计算折旧所使用年限的基础上，详细说明以年限法确定评估成新率时使用的年限以及现场勘察所做的调整与企业折旧政策的差异，从而说明净值的增减原因及其幅度。

最后，对构成账面值和评估值共同的因素进行归纳，如账面值中包含的某项费用并不是客观必须的，则此费用项目在评估值中并未包含，这一因素可能是评估减值的原因之一。在此基础上，说明原值变化的市场因素以及净值变化的各种实体、功能、经济性贬值情况，说明评估结论的可靠性和正确性及其增减值变化幅度的合理性。

②计提准备的资产。1999 年实施坏账损失准备、交易性金融资产跌价准备、存货跌价准备、长期投资减值准备四项准备后，2001 年财政部颁布的《企业会计制度》及补充规定，新增固定资产减值准备、无形资产减值准备、在建工程减值准备、委托贷款减值准备等四项资产准备，形成了所谓的“八项计提”。根据 2006 年财政部发布的《企业会计准则》，除坏账损失准备、交易性金融资产跌价准备、存货跌价准备、长期投资减值准备、固定资产减值准备、无形资产减值准备、在建工程减值准备、委托贷款减值准备外，增加了持有至到期投资减值准备、商誉减值准备。

《企业会计准则》改变了会计报表的填列方法。部分项目以其账面价值填列，而不是以其账面余额填列。例如“应收账款”、“其他应收款”、“存货”、“长期股权投资”、“长期债权投资”、“在建工程”、“无形资产”等项目，都是以其账面余额扣除计提的减值准备后的金额填列。对于“固定资产”项目，应分别“固定资产原价”、“累计折旧”、“固定资产净值”、“固定资产减值准备”、“固定资产净额”等项目填列。对于“长期应付款”项目，是根据“长期应付款”科目的期末余额，减去“未确认融资费用”科目期末余额后的金额填列。作为资产负债表的附表，资产减值准备明细表，反映企业一定会计期间各项资产减值准备的增减变动情况。

资产评估通常不考虑“备抵科目”（即将各种准备评估为零）。由此可见，评估对这些资产科目的评估增减分

析，不应当与资产负债表列示的“账面价值”进行比较，而是与“账面余额”进行比较。

尽管《资产评估操作规范意见（试行）》中对坏账损失准备等备抵项目评估处理作了原则规定，但由于《企业会计准则》调整了“资产负债表”格式，实践中也出现了很多不仅仅是列示方面的、实际是因概念不清而导致增减分析错误的问题。

实际上，对应收款项、存货、交易性金融资产、长期投资、无形资产等的评估，是对“账面金额”进行的价值估计，而不是对资产负债表中计提准备后的“账面价值”的估计。因《企业会计准则》中的“资产负债表”是计提准备后的“账面价值”，与固定资产折旧一样，企业的各种“准备”政策直接决定了评估增减的变化幅度。因此，分析的重点应该是在介绍计提方法的基础上，详细分析计提方法标准与评估方法标准的差异。尽管会计处理与评估尽管在专业功能方面存在差异，但就方法本身而言，上述各资产类型的评估风险损失的判断与会计计提准备的判断是一致的，那么分析计提标准与评估标准的差异，就成为重要的依据和理由了。例如，会计准则规定，企业应当在期末分析各项应收款项的可收回性，并预计可能产生的坏账损失，对预计可能发生的坏账损失，计提坏账准备。在确定坏账准备的计提比例时，企业应当根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量等相关信息予以合理估计，这与评估判断风险损失的思路是一致的。再例如，会计准则规定，企业在中期末或年度终

了，应将股票、债券等交易性金融资产，按成本与市价孰低计价，按交易性金融资产的市价低于成本的差额，计提交易性金融资产跌价准备，这与评估以市场价估值的思路也是一致的。

③长期股权投资。在评估实践中，对于按成本法核算的长期股权投资，评估结果中可能包含未按权益法核算的被投资单位已实现的损益。在进行评估变动分析时，应考虑会计核算中账面值的涵义。应注意投资企业账面成本是购买价（如果购买价大于公允价值，差额部分形成商誉），以接受投资企业审计后净资产乘以投资比例确定评估值或以投资企业长期投资账面值作为评估值等方法对股权进行评估，评估结果可能包含有被投资单位已实现的损益，并不是因评估产生的增值。

④土地使用权。土地账面价值有多种形成方式，同一形成方式其价值内涵也不同，而且有原始入账价值、账面价值（摊销余额）的区别。正确分析变动原因，首先要了解土地形成或来源方式及其账面价值的内涵和构成，在此基础上进行比较分析。

在我国，企业土地原始入账价值大体有以下几种方式：一是清产核资账面价值。1994年全国清产核资中，按照政府批准的城镇土地“基准地价”和“宗地标定地价修正系数”，个别采用宗地直接评估法对土地进行了估价。土地估价结果，根据财政部财清字〔1995〕14号文件规定，按基准价格的50%确认批复，企业土地估价批复确认后按财政部财工字〔1995〕108号文件规定入账。

对于过去已作为固定资产单独入账的土地，如按基准价格 50% 确认批复价值低于原账面价值的，企业土地原账面价值不作调整。也就是说，除过去已作为固定资产单独入账而且入账价值高于基准价格 50% 的土地外，现企业账面反映的均为基准价格 50%。二是划拨土地账面价值。清产核资时，没有划拨土地价值的概念。国土资源部“关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知”（国土资发〔2001〕44 号），是目前明确国有划拨用地价值及其估价的政策和法律依据。划拨土地使用权取得与出让土地使用权取得，在成本构成上的差别在于是否缴纳土地出让金。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定，土地使用权出让金按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的 40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。也就是说，企业划拨地的账面记录是土地的部分价值。三是出让土地账面价值。如果企业在改制时，根据现行政策对土地进行了处置，并估价入账，是全地价概念。日常经营中通过出让取得的土地，其账面值是依据交纳的土地使用权出让金发票入账的，大体相当于全地价的 40%。四是通过其他方式取得的土地的账面价值。因近年土地使用权采用招拍挂方式出让，其入账价值又发生了新的变化。

上述原始入账价值，除房地产开发企业外，都按照法定的年限进行摊销，从而形成账面价值，而且变成了评估

增减变化分析的比较基础，增值本身就包含了摊销额。同时，以入账的部分价值作为评估增减变化分析的比较基础，增值本身也包含了未入账的部分（假设评估价值完全与入账时的价值一致）。实践中，评估说明中反映的“×××市土地价格上涨造成评估增值”内容显然是错误的。土地使用权评估增减值分析的前提有两个：一是评估中设定的价值定义与账面价值内涵一致，包括取得方式（出让、划拨等）、开发程度、使用年限等；二是评估价值应与原始入账价值相比较，即使与账面价值（摊余价值）比较，也应明确说明有部分增值是因账面摊销造成的。在此前提下，进一步分析增减因素、原因以及幅度。因土地使用权评估值一般是由两种方法综合确定的，增减分析时应分析每种方法中费用构成及其水平以及相关参数的变化等。例如，采用“成本逼近法”评估，应分析其中的取得费、开发费、利率等的变化；采用“基准地价系数修正法”评估，应分析评估时采用的基准地价与原始入账时有效的基准地价的定义、构成和费用水平的变化情况。例如：某企业2004年3月24日以出让方式取得一宗36365.7平方米的土地使用权，原始入账价值为9277906.49元，评估基准日2004年12月31日的账面价值（摊余价值）为8946978.61元，以成本逼近法和基准地价系数修正法两种方法综合确定的评估值为10570054.00元，增值1623075.39元。评估机构出具的评估说明增减值分析说明为：无形资产——土地使用权评估增值162.31万元，主要是XX市土地价格上涨造成评

估增值。这显然是错误的，因为一是增值部分有 33 万元是摊销额，真正的评估增值应为 129.21 万元；二是 $\times \times$ 市土地价格并未上涨，采用的基准地价也未发生变化。经查阅相关资料，其真正的增值原因是评估设定的开发程度与企业取得土地时的开发程度不同所致。

总之，对任何类型的资产进行评估增减原因分析时，都应首先分析账面价值（比较基础）的构成和费用水平。在建立比较基础的前提下，将不可比部分单独说明，再分析每一项费用的变化原因以及变化幅度，这样才能使报告使用者清晰理解并合理使用评估结论。

⑤矿业权评估。矿业权账面值也有多种形成方式，同一形成方式其价值定义也不同，而且有原始入账价值、账面价值（摊销余额）的区别。正确分析评估变动原因，首先要了解矿业权账面价值的构成，然后进行比较。

作为“无形资产”核算的矿业权，其会计核算采用摊销方式核算，评估价值与原始入账价值比较，显然不存在可比较的基础。

根据现行有关规定，矿业权取得方式有以缴纳矿业权价款“出让”取得以及通过二级市场的“转让”取得两种方式。通过缴纳矿业权价款“出让”取得的矿业权，原始入账价值是经矿业权评估机构评估、并经国土资源行政主管部门确认的、已缴纳的矿业权价款。当已经矿业权评估机构评估并经国土资源行政主管部门确认的全额价款作为所取得矿业权价款入账时，未缴纳的部分体现在“其他应交款”中；当已经矿业权评估机构评估并经国土

资源行政主管部门确认的、已缴纳的矿业权价款部分作为所取得矿业权价款入账时，在“其他应交款”中未体现未缴纳的矿业权价款。对于后一种方式，评估价值与原始入账价值比较，显然不存在可比较的基础。

B. 收益法评估变动分析。对采用两种评估方法的初步评估结果进行分析并选择评估结论应建立在相同的评估对象和评估资产范围基础上。另一方面，收益法评估结果与账面价值比较分析，也应当研究分析收益法结果与会计核算的净资产的可比基础。资产负债表反映的会计净资产，与收益法评估反映的全部股东的权益，并不必然一致。大量不符合会计资产定义和确认计量标准的、但对企业收益产生重要影响的资源，无疑是形成两者差异的原因。如企业资质等无法合法计量的资产，人力资本不满足资产定义的资产，不符合会计资产定义的，均未在资产负债表中反映，或未在会计计量方面体现为企业权益。采用收益法评估企业价值需分割这些可能为企业收益产生重要影响的资产，从理论上讲是可能的，但实际上是一件很困难的事。

因此，在评估实务中，全面分析收益产生的要素，并分析会计核算的净资产与评估确定的股东全部权益的外延，分析评估变动原因，一方面可以合理体现企业价值，另一方面也能够更全面地提供价值信息，帮助相关当事方进行定价决策。

3. 股东部分权益价值的溢价（或者折价）

《企业价值评估指导意见》（试行）第二十一条指出，

“注册资产评估师应当知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。注册资产评估师评估股东部分权益价值，应当在适当及切实可行的情况下考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价”。股东部分权益的价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积，因为在某些情况下，同一企业内不同股东的同等股份权益的价值可能会不相等。如何考虑确定由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，可参阅《企业价值评估指导意见（试行）讲解》。《企业国有资产评估报告指南》提出，注册资产评估师应当在评估报告中披露是否考虑了控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，如果考虑，应当说明溢价与折价测算的方法，对其合理性做出判断。

第四部分

评估明细表的填列

采用资产基础法评估企业价值，或对单项资产或资产组合评估时，评估人员需编制“评估明细表”。

《企业国有资产评估报告指南》除对评估明细表格式与内容提出基本要求外，还根据新的《企业会计准则》的相关要求，制定了可供参考的评估明细表样表。与财政部 91 号文件的规定相比，它在功能上并无改变，但应注意以下变化：

1. 提供的评估明细表样表仅供参考

鉴于新的《企业会计准则》及其相关指南允许企业根据经营活动性质，确定适用的财务报表格式和附注，企业的实际核算方式和编报的会计报表与《企业会计准则》

核算科目可能并不一致，如房地产开发企业的存货、电网企业的变电站和输（配）电线路、电信企业线缆等专用资产。因此，《企业国有资产评估报告指南》只提供了一般会计核算科目的评估明细表样表。在具体评估项目中，评估师应当根据《企业国有资产评估报告指南》对评估明细表格式和内容的基本要求和企业会计核算体系，设计满足具体评估项目的评估明细表。如《企业国有资产评估报告指南》提供“存货——周转材料”含包装物、低值易耗品以及企业（建造承包商）的钢模板、木模板、脚手架等明细表样表。当企业根据《企业会计准则》单独设有“包装物”、“低值易耗品”科目时，评估师可以设计“包装物”和“低值易耗品”评估明细表。

2. 取消了“账面调整值”和“调整后账面值”栏，将原“清查评估明细表”名称调整为“评估明细表”

财政部 1988 年下发的“关于防止租赁企业财产损失的通知”（以下简称“通知”）第一次提出要对国有资产进行评估。当时部分地区实行国有企业租赁经营，由于内部承租人有意压低基数、多报损失和企业清产核资不实不细，造成企业财产不实，国有资产流失严重。为了纠正上述问题，维护国有权益，“通知”要求各地财税部门要会同有关部门对实行租赁经营前的企业资产进行认真清查和重新评估，将资产评估定位于企业清产核资和重估价值两种功能。1988 年国家国有资产管理局成立后，立即会同有关部门联合下发了《关于出售小型企业产权的暂行办法》等文件，明确提出了在发生产权变动事项中必须对

国有资产进行评估，进一步强化了资产评估的企业清产核资和重估价值两种功能。1989年9月，原国家国有资产管理局正式颁布了《关于在国有产权变动时必须进行资产评估的若干暂行规定》，对资产评估主体、管理机构、评估程序和办法进行了初步规定，赋予了资产评估的企业清产核资、核实调整企业财务报表和重估价值等全部功能。在1991年国务院颁布的《国有资产评估管理办法》出台前的几年中，全国各级国有资产管理部门完成审核确认的3123项资产评估项目（主要是中外合资合作与股份制改造项目），评估专业机构承担了这些项目的清产核资、界定产权、核实调整企业财务报表和重估价值等工作，资产评估在维护国有产权权益方面发挥了积极的作用。

《资产评估操作规范意见（试行）》和财政部91号文件，立足于资产评估是国有资产管理手段之一，提出评估报告反映企业资产的权属、真实性、市场价值，要求评估工作全面界定产权、清产核资，根据清查结论调整报表，在此基础上估算价值，并在报告中说明工作过程和结果。如，《资产评估操作规范意见（试行）》要求“对检查核实中发现的遗漏、重复以及账务处理不当等情况要予以纠正，重新填写‘清查调整后账面值’栏目”；规定“要根据清查核实情况调整账面原值、净值，对于未建账的资产，应重新建账。应以调整后的账面值作为计算评估增值的基础”；提出“对于各种存在抵押或担保的债务，评估人员应注意审查核实抵押或担保的资产产权是否归属企业，其价值是否真实，担任担保的企业或机构的条件是否具备，

相关契约是否得以履行等”。“评估人员应注意审查核实在评估基准日收到但尚未处理的所有购货发票以及虽未收到发票，但已到达企业的商品，以防止漏记应付账款”。财政部 91 号文件要求“说明资产清查结果是否与账面记录存在差异，如存在差异，应说明差异相对程度与绝对程度，并说明差异的原因”；“说明根据会计政策等规定应予以调整的处理，如有调整事项，应列示调整前后比较表”。

随着我国国有资产管理制度的不断完善、市场中介组织的不断发展、国有资本保全以及国有资产保值增值目标的实现和与市场经济发达国家趋同的“专业化分工”框架的形成，资产评估功能已主要定位于对资产（产权）价值发表专业意见，而清产核资、产权界定和财务审计工作等均可由相应的专业机构完成。2005 年 12 月 19 日，国务院办公厅转发国资委“关于进一步规范国有企业改制工作实施意见的通知”（国办发〔2005〕60 号）。该通知详细规定了企业改制必须进行的工作以及具体要求。企业改制首先要“按照有关规定进行清产核资，要切实对企业资产进行全面清理、核对和查实，盘点实物、核实账目，核查负债和所有者权益，做好各类应收及预付账款、各项对外投资、账外资产的清查，做好有关抵押、担保等事项的清理工作，按照国家规定调整有关账务”；在清产核资的基础上，“企业实施改制必须由审批改制方案的单位确定的中介机构进行财务审计”。财务审计应依据《中国注册会计师独立审计准则》等有关规定实施。其中，依据国家有关规定计提的各项资产减值准备，必须由会计

师事务所逐笔逐项审核并出具专项意见，与审计报告一并提交国有产权持有单位作为改制的依据，其中不合理的减值准备应予调整。国有独资企业实施改制，计提各项资产减值准备和已核销的各项资产损失，凡影响国有产权转让价或折股价的，该计提减值准备的资产和已核销的各项资产损失必须交由改制企业的国有产权持有单位负责处理。国有产权持有单位应采取清理追缴等监管措施，落实监管责任，最大程度地减少损失。国有控股企业实施改制，计提各项减值准备的资产和已核销的各项资产损失由国有产权持有单位与其他股东协商处理。

2009年9月11日，国务院国有资产监督管理委员会下发的“关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知”（国资产权〔2009〕941号）附件1“国有资产评估项目备案表”、附件2“接受非国有资产评估项目备案表”资产评估结果格式如下：

因此，《企业国有资产评估报告指南》取消了资产评估结果分类汇总表的“账面调整值”和“调整后账面值”栏以及所有评估明细表和各类汇总表的“调整后账面值”栏，并将原“清查评估明细表”名称调整为“评估明细表”。这种调整，不但符合资产评估的功能定位，也符合国有资产监督管理机构的管理要求。

3. 评估明细表内容由企业和注册资产评估师共同完成

评估明细表样表包括会计核算科目的评估明细表和各种形式的汇总表两类。评估明细表在要求注明评估人员外，还要求企业盖章确认；各种形式的汇总表是注册资产

资产评估结果

评估基准日： 年 月 日

评估结果使用有效期至： 年 月 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产—— 土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计				
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产				

(保留两位小数点)

评估师根据需要设计的，不要求企业及其填表人员盖章签字。这两种表格是为了满足国有资产评估项目监管需要而设计的，表尾需要填写评估机构名称。

一、被评估单位（或者产权持有单位） 填列评估明细表

（一）总说明

评估明细表是资产评估的基本依据，是注册资产评估师开展评估工作的基本条件和基础，被评估单位（产权持有单位）应在注册资产评估师现场调查前，进行资产核实，按照评估机构提供的评估明细表格式，填报清查核实后的评估明细表，并对其提供的报表数据和内容的真实性、完整性负责。

1. 填制评估明细表。建议由财务人员牵头，设备、基建（房产）部门人员、有关工程技术人员以及市场营销、行政办公室等有关人员参加，在参照本说明（或在评估机构培训、指导下）的基础上完成。整套表格最终由财务人员归集，以核对相关财务数据尤其是评估基准日的“账面价值”。

2. 各二级单位和子公司为填制本申报表和进行资产评估的单元，原则上应以母公司口径进行填报，除特殊情况不得合并。

3. 表格按照资产负债表的顺序排列,各申报单位根据本单位适用的科目填报,不适用或缺省的科目无需填列。

4. 全套表格保存在一个 EXCEL 工作簿 (Book) 中,每一科目 (及规定提供的二级科目) 在工作簿中只使用一个工作表 (Sheet)。每个工作表应只有一行合计数。为检验录入数据的正确性,合计数不要人工录入,应使用公式计算加总。如发现各表所示行数不足时,通过插入“行”的方式 (注意在表的中间行前后进行插入新行) 任意扩大表格行数,不能重新再复制另一相同的表。

5. “明细表”填制过程中,要将有关内容填入左边“序号”直至“账面价值” (含本栏) 的所有栏目中,另外需要加以标注说明的事项在“备注”栏填列。右侧自“评估价值”始的栏目 (“备注”除外),为评估人员评估所用,企业无需填列。

6. 本表的金额单位为人民币元 (小数点后保留两位小数,到角分)。

7. 凡表格内容中要求填列日期的 (如“发生日期、购置日期、启用日期等”),如明细表中无特殊要求,一律填写为“YYYY-MM-DD”可计算形式,如“2008-7-31”。

填制完成后,先以电子版形式提交评估机构,待修改完善后打印并盖章提交评估机构。

(二) 几个典型资产评估明细表填写中应注意的问题

1. 应收账款评估明细表 (表 3-4)

发生日期填列最后一笔借方发生额的日期；账龄可按：1年以内、1~2年、2~3年、3年以上分段填列；备注栏中应说明是否“关联方”、“总公司内部”“内部单位”，在评估基准日后已收回金额应注明收回日期；涉诉款项及其他企业认为应说明的事项也应标明。

2. 存货评估明细表

对不良存货及盘盈盘亏存货，应在“备注”栏中简要标明存货现状及原因、数量，如“毁损××个、报废××个、变质××个、淘汰××、严重腐蚀××个、盘盈××个、盘亏××个”等，对积压及变质库存应标明库存时间；若存货是按计划价核算的，应在所填每类存货的最后一行填写该类存货的成本差异（或商品进销差价）；对于存放在异地的存货，应在备注栏中标明存放单位名称及地址。

3. 可供出售金融资产——股票投资评估明细表（表4-1-1）

股票性质指国家股、法人股、流通股等；投资日指购买日或以其他方式（如非货币性交易换入、以债权换入等）取得股权的协议转让日；持股数量、持股比例应与股权证一致；基准日市价指流通股在评估基准日的收盘价。

4. 可供出售金融资产——债券投资评估明细表（表4-1-2）

债券投资的账面价值 = 本金 + 应计利息 + （-）尚未摊销的溢（折）价；如为溢（折）价购入债券，应在

“备注”栏说明摊销方法及起止期限；设定抵押的将于一年内收回的长期债券，应在备注栏中标明。

5. 长期股权投资评估明细表（表4-4）

投资日期指取得营业执照的日期；协议投资期限、投资比例栏填列的内容应与受资单位公司章程（有效）中的规定一致。

6. 投资性房地产（房屋）评估明细表（表4-5-1、表4-5-2）

企业采用成本模式计量投资性房地产的，使用表4-5-1。企业采用公允价值模式计量投资性房地产的，使用表4-5-2。

7. 投资性房地产（土地使用权）评估明细表（表4-5-3、表4-5-4）

企业采用成本模式计量投资性房地产的，使用表4-5-3。企业采用公允价值模式计量投资性房地产的，使用表4-5-4。

8. 固定资产——房屋建筑物评估明细表（表4-6-1）

建筑物名称要求与产权证上的建筑物名称一致，如与资产台账上的名称不一致，财务（资产）账记载的名称可加括号填入。如“原料仓库”（原机修厂房）。建成年月应以竣工验收日期为准，不以财务转固时间为准。如账面竣工或使用日期与实际竣工日期不一致，应调整更正为竣工日期。日期填至月份即可，如无月份，酌情选择一个月份填入。计量单位：对于按建筑面积计量的，填“平方米”或“ m^2 ”；对于按建筑体积计量的，填“立方米”

或“m³”。建筑面积一般应填写房产证证载建筑面积值，如无房屋产权证，应填写工程竣工决算书上的面积值，否则就需要重新丈量。评估中，务必将账面登记的建筑面积进行一次核查，纠正差错。对改建、扩建已改变了原有建筑面积，应以现在实有的建筑面积填报，但必须在备注中加以说明，应注意在增加面积的同时，一般应调整增加对应的账面原值及净值。如增加面积的价值未入账，应在备注中注明未入账部分的建筑面积。账面原值及净值：应以评估基准日的数字为准，与评估基准日的资产负债表上的数字一致。房屋的结构类型，应填写与现行建筑设计所规范的名称相一致的名称，不得随意起名，也不得更名。通常各种类型结构含义为：

(1) 框架结构，指钢筋混凝土柱、梁、板整体浇筑的结构，包括钢筋混凝土预制柱、梁、结点后浇的刚性结点框架结构；

(2) 框剪结构，指钢筋混凝土柱、梁、板、剪力墙现浇的整体结构；

(3) 全现浇结构，指钢筋混凝土柱、梁、板、剪力墙及外墙板全部为现浇的整体结构；

(4) 排架结构，一般指预制钢筋混凝土柱、吊车梁、屋架或屋面斜梁的装配式结构，其中屋架可以是钢筋混凝土或钢屋架。

上述为一般情况下“排架”结构的含义，如果遇到全部为钢柱、钢梁、钢屋架的组成结构时，应填写“钢排架”的结构类型。

(5) 砖混结构, 以砖砌体及钢筋混凝土梁、构造柱、楼板为混合承重体系的结构类型。以砖柱为竖向承重构件的砖排架结构并入“砖混结构”类型内。

(6) 砖木结构, 指砖墙、砖柱及木屋架为联合承重体的结构类型, 屋面必须是木屋面板及挂瓦的做法。

(7) 简易结构, 指屋架为轻型钢架或简易木屋架上直接安设玻璃钢瓦或瓦楞铁皮瓦的简易结构。

9. 固定资产——构筑物及其他辅助设备评估明细表
(表 4-6-2)

各项目所填写要求计量单位、结构类型、规格通常如下:

(1) 水池: 单位“座”或“个”; 结构类型: 砖、钢筋砼等; 规格: 外形“长 $l \times$ 宽 $b \times$ 高 h (m)”, “容积 m^3 ”, 有盖或无盖; 例如 $15 \times 55 \times 30$, $225m^3$, 有盖。

(2) 烟囱: 单位“座”; 结构类型: “砖, 钢筋砼”等; 规格: “高 $h \times$ 上口直径 (m)”, 例: 60×2.5 。

(3) 设备框架: 单位: “座”或“t” (用于钢框架); 结构类型: “钢筋砼”或“钢结构”; 规格: “长 $l \times$ 宽 $b \times$ 高 h (m)”, 例: $30 \times 12 \times 6$ 。

(4) 机井: 单位“口”; 结构类型: “砖、钢筋砼、钢管”; 规格: 深 $h \times$ 上口直径 D (m), 例: 120×0.3 。

(5) 钢架: 单位“项”; 结构类型“钢筋砼”、“钢结构”; 规格: “长 $l \times$ 宽 $b \times$ 高 h ”, 例: $30 \times 12 \times 6$ 。

(6) 水塔: 单位“座”或“个”; 结构类型“砖、钢筋砼”等; 规格: “高 h (m) $\times$ 储水体积 T (m^3)”,

例: 20×100 。

(7) 道路: 单位“m”; 结构类型“砼面、沥青面、砖面”等; 规格: “长 l (m)”、“宽 b (m)”, 例: $l = 300$, $b = 6$ 。

(8) 围墙: 单位“m”; 结构类型: “砖铁栏杆”等; 规格: “长 l (m)”、“高 h (m)”, 例: $l = 300$, $h = 2$ 。

(9) 地沟: 单位“m”; 结构类型: “砖、砼”等; 规格: “长 $l \times$ 宽 $b \times$ 深 h (m)”, 例: $300 \times 1 \times 1.2$ 。

(10) 管道: 单位“m”; 结构类型: “钢管、砼管”等; 规格: “直径 (mm)”, 例如 200。

(11) 挡土墙: 单位“ m^3 ”; 结构类型: “毛石、砼”等; 无规格。

长度、宽度和建筑面积等应按图纸准确填写。

10. 固定资产——管道和沟槽评估明细表 (表 4-6-3)

有起止点的, 要注明起止点名称, 不同材料做法; 不同规格的管沟、管道等分开项目填报; 长度、槽深、沟宽 $\times$ 沟厚管径 $\times$ 壁厚、材质、绝缘方式等按图纸准确填写。

11. 固定资产——机器设备评估明细表 (表 4-6-4)

机器设备一般按单台 (套) 填列, 即每行只填一台 (套)。如: 有 5 台相同设备, 应填写 5 行, (因为即使购置与启用日期相同, 其使用状况或技术状况可能不同); 设备名称、规格型号、生产厂家按设备铭牌填写; 生产厂家包括生产厂及所在地名 (如: 上海, 新建仪器厂), 进口设备需填明国家名; 计量单位: 台、个、套、件……; 购置日期一般指购买设备的日期; 启用日期指设备投入使

用的日期（对于二手设备或划转设备是指最初投入使用的日期，不是二次投入使用的日期）；账面原值净值与财务账目相符，账外资产没有原始记录的，按同类资产估价填入“备注”栏；备注栏根据实际情况填写闲置、停用、待报废、盘亏、账外等；对于压力容器、电梯、仪器仪表等需定期检测的设备，需填写达标与否。对设备状况有重大影响的事件，如大修、事故、重要部件更换等应填入备注栏内；以外汇结算的设备应将币种和金额在备注栏内标明。

12. 固定资产——车辆评估明细表（表4-6-5）

本表填报交通、运输用车辆。车载仪器仪表的车辆、叉车、铲车及其他特种专用车辆凡没有车辆牌照的，应填入机器设备表4-6-4中。车辆牌号指当地公安交通管理部门颁发的车辆牌照号；名称及规格型号按公安交通管理部门颁发的“机动车行驶证”中所描述的内容填列；已行驶里程指评估基准日时的车辆已行驶里程。启用日期应与机动车行驶证中的“登记日期”一致；对车辆状况有重大影响的事件，如大修、事故、重要部件更换等应填入备注栏内。

13. 在建工程——土建工程评估明细表（表4-7-1）

项目名称填写工程项目的名称，应与批准开工的项目名称一致。一个项目同时含有多个土建工程时，应分列。预计完工日期：属于已完工未决算的，应将工程全部核算内容（包括与应付款科目对应的账务）按明细列示，审计转固调整时，可能会采取将其一次调入固定资产的方

式，但根据资产评估的要求，必须有固定资产的明细；如果该项在建工程同时存在土建工程和设备安装工程，在填写本表格时，应参照该项在建工程预算及相对应的合同分别填列，以免评估操作时重复测算；形象进度可以按工程施工进度的四个阶段考虑。在备注栏标注在建工程的施工状况，例如：停工项目、竣工项目、施工项目。

14. 工程物资评估明细表（表4-8）

名称栏所要填写的是物资的名称及规格；工程项目栏要填写该工程项目的全称。为了使评估人员认清每一项工程物资账面价值的构成，被评估单位在填表时，需将原来按“工程项目”合并计账的余额剖析开来，以不同的种类、名称分别填列；特别需要注明的事项在备注栏标注。

15. 固定资产清理评估明细表（表4-9）

待处理资产名称栏应填列转入固定资产清理的实物名称及规格型号，如“报废油罐汽车 HQG5 吨 1 辆”、“出售 CA6140.2M 普通车床 1 台”等；发生日期为转入时间。

16. 生产性生物资产评估明细表（表4-10）

种类、群别可按“未成熟生产性生物资产”和“成熟生产性生物资产”，分别生物资产的种类、群别、所属部门等进行填列。如经济林、薪炭林、产畜和役畜等。

17. 无形资产——土地使用权评估明细表（表4-12-1）

本表填列在无形资产中核算的土地使用权。在固定资产中核算的土地使用权——固定资产——土地评估明细表（表4-6-7），参照该要求填写。

原始入账价值为取得成本，按实际发生并有票据或凭

证的金额填计；按土地使用证列明的内容填报土地位置、取得日期、用地性质、准用年限、面积等内容；开发程度为评估基准日时的土地开发状况，一般为“三通一平”（通路、通电、供水，场地平整）、“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）；“七通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、燃气、热力，场地平整）。“N通”是指土地红线外的市政基础设施状况，“场地平整”指土地红线内的场地平整状况。备注注明土地取得方式，如转让、拍卖、出资等。

18. 无形资产——矿业权评估明细表（表4-12-2）

内容应根据《矿产资源勘查许可证》、《采矿许可证》的证载内容填写。取得方式：出让、转让（购买）；剩余有效年限：用中文大写填写为：××年。如某采矿证有效期限为10年，其有效期限填写为：拾年，自某年某月至某年某月，用阿拉伯数字填写，例1999年5月发证，填写自1999年5月至2009年5月。勘查开发阶段：固体矿产包括预查、普查、详查、勘探、生产矿山。核定（批准）生产规模：有设计能力的填写设计生产能力，无设计能力的填写核定或实际生产能力，单位：万吨/年。

19. 短期借款评估明细表（表5-1）

放款银行或机构名称填写全称；发生日期、到期日、月利率、币种、外币金额、账面价值栏填写的内容应与借款合同一致；在备注栏标明（或附专项说明）借款的用途、担保条件（信用担保、资产抵押或质押等）、借款利息计提及支付情况（请准确说明利息计提、支付到哪一天）。

(三) 汇总表格

各类汇总表应与对应的分类汇总表、明细表建立链接计算关系,除涉及“跌价准备、减值准备”(不含坏账准备)需在汇总表中手工填列外,其他单元格无需填写。

1. 资产评估汇总表:(表1)

净资产(所有者权益) = 资产总计 - 负债合计

该表内的金额单位为人民币万元。

2. 资产评估结果分类汇总表(表2)

净资产(所有者权益) = 资产总计 - 负债总计

= 流动资产合计 + 非流动资产合计 - 流动负债合计 -
非流动负债合计

3. 流动资产评估汇总表(表3)

流动资产合计 = 表3-1 + 表3-2 + 表3-3 + 表3-4
+ 表3-5 + 表3-6 + 表3-7 + 表3-8 + 表3-9 + 表3-
10 + 表3-11 之合计额。

4. 货币资金评估汇总表(表3-1)

货币资金合计 = 表3-1-1 + 表3-1-2 + 表3-1-
3 之合计额。

5. 交易性金融资产评估汇总表(表3-2)

交易性金融资产合计 = 表3-2-1 + 表3-2-2 + 表
3-2-3 合计额。

6. 存货评估汇总表(表3-9)

存货合计 = 表3-9-1 + 表3-9-2 + 表3-9-3 +

表 3-9-4 + 表 3-9-5 + 表 3-9-6 + 表 3-9-7 + 表 3-9-8 之合计额。

存货净额 = 存货合计 - 存货跌价准备。

7. 非流动资产评估汇总表 (表 4)

非流动资产合计 = 表 4-1 + 表 4-2 + 表 4-3 + 表 4-4 + 表 4-5 + 表 4-6 + 表 4-7 + 表 4-8 + 表 4-9 + 表 4-10 + 表 4-11 + 表 4-12 + 表 4-13 + 表 4-14 + 表 4-15 + 表 4-16 + 表 4-17 之合计额。

8. 可供出售金融资产评估汇总表 (表 4-1)

可供出售金融资产合计 = 表 4-1-1 + 表 4-1-2 + 表 4-1-3 之合计额。

9. 固定资产评估汇总表 (表 4-6)

固定资产合计 = (表 4-6-1 + 表 4-6-2 + 表 4-6-3) + (表 4-6-4 + 表 4-6-5 + 表 4-6-6) + 表 4-6-7 之合计额。

固定资产净额 = 固定资产合计 - 固定资产减值准备。

10. 在建工程评估汇总表 (表 4-7)

在建工程合计 = 表 4-7-1 + 表 4-7-2 之合计额；

在建工程净额 = 在建工程合计 - 在建工程减值准备。

11. 无形资产评估汇总表 (表 4-12)

无形资产合计 = 表 4-12-1 + 表 4-12-2 + 表 4-12-3 之合计额。

无形资产净额 = 无形资产合计 - 无形资产减值准备。

12. 流动负债评估汇总表 (表 5)

流动负债合计 = 表 5-1 + 表 5-2 + 表 5-3 + 表 5-4

+ 表 5-5 + 表 5-6 + 表 5-7 + 表 5-8 + 表 5-9 + 表 5-10 + 表 5-11 + 表 5-12 之合计额。

13. 非流动负债评估汇总表（表 6）

非流动负债合计 = 表 6-1 + 表 6-2 + 表 6-3 + 表 6-4 + 表 6-5 + 表 6-6 + 表 6-7 之合计额。

二、注册资产评估师填列评估明细表

（一）流动资产评估明细表填表要求

1. 注册资产评估师、评估人员应填写评估价值、增减值、增值率（%）、备注栏内容。

2. 增减值 = 评估价值 - 账面价值。

3. 增值率 = $(\text{评估价值} - \text{账面价值}) / \text{账面价值} \times 100\%$ 。

增值率以数值表示（不要带%），保留小数点后 2 位。

如果账面价值为负数，评估增减值额为正数，增值率应取算术绝对值。如果账面价值为负数，评估增减值额为负数，增值率前应加负号。

4. 有增减值比较大的、或注册资产评估师认为需要特殊说明的事项，应在“备注”栏说明。

5. 存货类资产评估明细表中的评估价值包括实际数

量、评估单价、金额。

金额 = 实际数量 × 评估单价。

(二) 非流动资产评估明细表填表要求

1. 注册资产评估师、评估人员应填写评估价值、增减值、增值率(%)、评估单价、备注栏内容。

2. 固定资产、投资性房地产、生产性生物资产、油气资产等评估明细表中,以成本法评估的,评估净值 = 评估原值 × 成新率。

成新率建议以个位数取整,成新率以数值表示,不要带%,即:评估净值 = 评估原值 × 成新率/100。

以市场比较法评估的,评估净值 = 评估原值,成新率栏空置。

3. 评估单价 = 评估原值/建筑面积(或延米)。

4. 在建工程——设备安装工程评估明细表中的评估价值包括设备费、资金成本、安装费及其他、合计。

合计 = 设备费 + 资金成本 + 安装费及其他。

5. 工程物资评估明细表中的评估价值包括实际数量、单价、金额。

金额 = 实际数量 × 单价。

6. 有增减值比较大的、或注册资产评估师认为需要特殊说明的事项,应在“备注”栏说明。

(三) 评估汇总表填表要求

1. 各类汇总表中的评估价值应与对应的分类汇总表、明细表中的评估价值合计数建立链接计算关系。
2. 增减值、增值率要在本汇总表内列公式计算，不要从其他明细表中链接引入。
3. 如果账面价值为负数，评估增减值额为正数，增值率应取算术绝对值。如果账面价值为负数，评估增减值额为负数，增值率前应加负号。

附录

企业国有资产评估报告指南

第一章 总 则

第一条 为规范注册资产评估师编制和出具企业国有资产评估报告行为，维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益，根据国有资产评估管理有关规定和《资产评估准则——评估报告》，制定本指南。

第二条 注册资产评估师根据企业国有资产评估管理的有关规定执行资产评估业务，编制和出具企业国有资产评估报告，应当遵守本指南。

金融企业和行政事业单位国有资产评估报告另行规范。

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。

第四条 注册资产评估师应当清晰、准确陈述评估报告内容，不得使用误导性的表述。

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。

第六条 评估报告内容应当完整，符合本指南的要求。

第二章 标题、文号、声明和摘要

第七条 评估报告标题应当简明清晰，一般采用“企业名称+经济行为关键词+评估对象+评估报告”的形式。评估报告文号包括评估机构特征字、种类特征字、年份、报告序号。

第八条 注册资产评估师应当声明遵循法律法规，恪守资产评估准则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。评估报告声明应当提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项和使用限制等内容。评估报告声明应当置于评估报告摘要之前。

第九条 注册资产评估师应当在评估报告正文的基础上编制评估报告摘要。评估报告摘要应当简明扼要地反映经济行为、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估方法、评估结论及其使用有效期、对评估结论产生影响的特别事项等关键内容。

评估报告摘要应当采用下述文字提醒评估报告使用者阅读全文：“以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告

正文。”

评估报告摘要应当置于评估报告正文之前。

第三章 正 文

第十条 评估报告正文应当包括：

- (一) 绪言；
- (二) 委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况；
- (三) 评估目的；
- (四) 评估对象和评估范围；
- (五) 价值类型及其定义；
- (六) 评估基准日；
- (七) 评估依据；
- (八) 评估方法；
- (九) 评估程序实施过程 and 情况；
- (十) 评估假设；
- (十一) 评估结论；
- (十二) 特别事项说明；
- (十三) 评估报告使用限制说明；
- (十四) 评估报告日；
- (十五) 签字盖章。

第十一条 绪言一般采用包含下列内容的表述格式：

“×××（委托方全称）：

×××（评估机构全称）接受贵单位（公司）的委

托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用×××评估方法(评估方法名称),按照必要的评估程序,对×××(委托方全称)拟实施×××行为(事宜)涉及的×××(资产——单项资产或者资产组合、企业、股东全部权益、股东部分权益)在××××年××月××日的××价值(价值类型)进行了评估。现将资产评估情况报告如下。”

第十二条 评估报告正文应当介绍委托方、被评估单位(或者产权持有单位)和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况。

(一)委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况一般包括名称、法定住所及经营场所、法定代表人、注册资本及主要经营范围等。

(二)企业价值评估中,被评估单位(或者产权持有单位)概况一般包括:

1. 名称、法定住所及经营场所、法定代表人、主要经营范围、注册资本、公司股东及持股比例、股权变更情况及必要的公司产权和经营管理结构、历史情况等;

2. 近三年资产、财务、经营状况;

3. 委托方和被评估单位(或者产权持有单位)之间的关系(如产权关系、交易关系)。

(三)单项资产或者资产组合评估,被评估单位(或者产权持有单位)概况一般包括名称、法定住所及经营场所、法定代表人、册资本及主要经营范围等。

(四)委托方与被评估单位(或者产权持有单位)为

同一企业，按对被评估单位的要求编写。

（五）存在交叉持股的，应当列示交叉持股图并简述交叉持股关系及是否属于同一控制的情形。

（六）存在关联交易的，应当说明关联方、交易方式等基本情况。

第十三条 评估报告应当说明本次资产评估的目的及其所对应的经济行为，并说明该经济行为获得批准的相关情况或者其他经济行为依据。

第十四条 评估报告应当对评估对象进行具体描述，以文字、表格的方式说明评估范围。

企业价值评估中，应当说明下列内容：

（一）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围是否一致，不一致的应当说明原因，并说明是否经过审计；

（二）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合（如房地产开发企业中存货、工业企业的生产线及厂房等）的法律权属状况、经济状况和物理状况；

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

（四）企业申报的表外资产的类型、数量；

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

单项资产或者资产组合评估，应当说明委托评估资产的数量（如土地面积、建筑物面积、设备数量、无形资产数量等）、法律权属状况、经济状况和物理状况等。

第十五条 评估报告应当说明市场价值及其定义。选择市场价值以外的价值类型，应当说明选择理由及其定义。

第十六条 评估报告应当说明评估基准日及确定评估基准日所考虑的主要因素，包括下列主要内容：

（一）本项目评估基准日是××××年××月××日；

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素（如经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等）。

第十七条 评估报告应当说明本次评估业务所对应的经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一）经济行为依据应当为有效批复文件以及可以说明经济行为及其所涉及的评估对象与评估范围的其他文件资料；

（二）法律法规依据通常包括与国有资产评估有关的法律、法规等；

（三）评估准则依据包括本评估项目中依据的相关资产评估准则和相关规范；

（四）权属依据通常包括国有资产产权登记证书、基准日股份持有证明、出资证明、国有土地使用证（或者土地使用权出让合同）、房屋所有权证、采矿许可证、勘查许可证、林权证、专利证（发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书）、商标注册证、著作权（版权）相关权属证明、船舶所有权登记证书、船舶国籍证书、机动车行驶证、有关产权转让合同、其他权属证明

文件等；

（五）取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等；

（六）其他参考依据。

第十八条 评估报告应当说明所选用的评估方法，以及选择评估方法的理由。

以持续经营为前提，采用两种以上方法进行企业价值评估，应当分别说明两种评估方法选取的理由以及评估结论确定的方法。

第十九条 评估报告应当说明自接受评估项目委托起至出具评估报告的主要评估工作过程，一般包括以下内容：

（一）接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程；

（二）指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料等过程；

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算等过程；

（四）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程。

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。

(一) 采用资产基础法进行企业价值评估,应当以文字形式说明资产、负债、所有者权益(净资产)的账面价值、评估价值及其增减幅度,并同时采用评估结果汇总表反映评估结论。

(二) 单项资产或者资产组合评估,应当以文字形式说明账面价值、评估价值及其增减幅度。

(三) 采用两种以上方法进行企业价值评估,除单独说明评估价值和增减变动幅度外,应当说明两种以上评估方法结果的差异及其原因和最终确定评估结论的理由。

(四) 存在多家被评估单位的项目,应当分别说明评估价值。

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,通常包括下列内容:

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况,并说明已了解引用报告结论的取得过程,承担引用报告结论的相关责任;

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

(三) 评估程序受到限制的情形;

(四) 评估资料不完整的情形;

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论

产生影响的事项；

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

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。

第二十三条 评估报告使用限制通常包括下列事项：

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（三）评估结论的使用有效期；

（四）因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

第二十四条 评估报告应当载明评估报告日。评估报告日通常为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

第二十五条 评估报告正文应当由两名以上注册资产评估师签字盖章，并由评估机构盖章。有限责任公司制评估机构的法定代表人或者合伙制评估机构负责该评估业务的合伙人应当在评估报告上签字。

声明、摘要和评估明细表上一般不需要另行签字盖章。

第四章 附 件

第二十六条 评估报告附件内容应当与评估目的、评估方法、评估结论相关联，通常包括下列内容：

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (二) 被评估单位专项审计报告；
- (三) 委托方和被评估单位法人营业执照；
- (四) 委托方和被评估单位产权登记证；
- (五) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (六) 委托方和相关当事方的承诺函；
- (七) 签字注册资产评估师的承诺函；
- (八) 评估机构资格证书；
- (九) 评估机构法人营业执照副本；
- (十) 签字注册资产评估师资格证书；
- (十一) 重要取价依据（如合同、协议）；
- (十二) 评估业务约定书；
- (十三) 其他重要文件。

第二十七条 评估报告附件内容及其所涉及的签章应当清晰、完整，相关内容应当与评估报告摘要、正文一致。评估报告附件为复印件的，应当与原件一致。

第二十八条 按有关规定需要进行专项审计的，应当将企业提供的与经济行为相对应的评估基准日专项审计报告（含会计报表和附注）作为评估报告附件。按有关规定无需进行专项审计的，应当将企业确认的与经济行为相

对应的评估基准日企业财务报表作为评估报告附件。

第二十九条 如果引用其他机构出具的报告结论，根据现行有关规定，所引用的报告应当经相应主管部门批准（备案）的，应当将相应主管部门的相关批准（备案）文件作为评估报告的附件。

第五章 评估明细表

第三十条 单项资产或者资产组合评估、采用资产基础法进行企业价值评估，应当编制评估明细表。注册资产评估师可以根据本指南对评估明细表的基本要求和企业会计核算所设置的会计科目编制评估明细表。

评估明细表包括被评估资产负债会计科目的评估明细表和各级汇总表。

第三十一条 被评估资产负债会计科目的评估明细表格式和内容基本要求如下：

（一）表头应当含有被评估资产负债类型（会计科目）名称、被评估单位（或者产权持有单位）、评估基准日、表号、金额单位、页码；

（二）表中应当含有资产负债的名称（明细）、经营业务或者事项内容、技术参数、发生（购、建、创）日期、账面价值、评估价值、评估增减幅度等基本内容。必要时，在备注栏对技术参数或者经营业务、事项情况进行注释；

（三）表尾应当标明被评估单位（或者产权持有单

位) 填表人员、填表日期和评估人员。

第三十二条 评估明细表按会计明细科目、一级科目逐级汇总, 并编制资产负债表(方式)的评估汇总表及以人民币万元为金额单位的评估结果汇总表。根据需要设置的各级汇总表, 表尾应当标明评估人员。

第三十三条 会计计提的减值准备在相应会计科目(资产负债类型) 合计项下列示, 评估增减值应当按会计计提减值准备前后分别列示。

第三十四条 评估结果汇总表应当按以下顺序和项目内容列示: 流动资产、非流动资产、资产总计、流动负债、非流动负债、负债总计、净资产等类别和项目。

第三十五条 被评估单位为两家以上的, 评估明细表应当按被评估单位(或者产权持有单位) 分别自成体系。

第六章 评估说明

第三十六条 评估说明包括评估说明使用范围声明、委托方和被评估单位(或者产权持有单位) 共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和注册资产评估师编写的《资产评估说明》。

第三十七条 评估说明应当做到内容完整、表述清晰, 并充分考虑不同经济行为和不同评估方法的特点。

第三十八条 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》应当由委托方单位负责人和被评估单位(或者产权持有单位) 负责人签字, 加盖相应单位公章并签署日

期。

注册资产评估师可以根据需要，建议企业编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》包括以下内容：

- （一）委托方与被评估单位（或者产权持有单位）概况；
- （二）关于经济行为的说明；
- （三）关于评估对象与评估范围的说明；
- （四）关于评估基准日的说明；
- （五）可能影响评估工作的重大事项说明；
- （六）资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明；
- （七）资料清单。

第三十九条 《资产评估说明》是对评估对象进行核实、评定估算的详细说明，应当包括以下内容：

- （一）评估对象与评估范围说明；
- （二）资产核实总体情况说明；
- （三）评估技术说明；
- （四）评估结论及分析。

第七章 出具与装订

第四十条 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。评估结论一般以人民币为计量币种，使用其他币种表示的，应当注明该

币种与人民币在评估基准日的汇率。

第四十一条 评估报告封面应当载明评估报告标题及文号、评估机构全称和评估报告日。

第四十二条 评估报告标题及文号一般在封面上方居中位置，评估机构名称及评估报告日应当在封面下方居中位置。评估报告应当用 A4 规格纸张印刷。

第四十三条 评估报告一般分册装订，各册应当具有独立的目录。

声明、摘要、正文和附件合订成册，其目录中应当含有其他册的目录，但其他册目录中的页码不予标注。评估说明和评估明细表分别独立成册。必要时附件可以独立成册。

评估明细表一般应当按会计科目顺序装订。

第四十四条 评估报告封底或者其他适当位置应当标注评估机构名称、地址、邮政编码、联系电话、传真、电子邮箱等。

第八章 附 则

第四十五条 本指南自 2009 年 7 月 1 日起施行。

中国资产评估协会关于印发 《企业国有资产评估报告指南》的通知

中评协〔2008〕218号

各省、自治区、直辖市、计划单列市资产评估协会（注册会计师协会）：

为规范注册资产评估师编制和出具企业国有资产评估报告行为，维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益，根据国有资产评估管理有关规定和《资产评估准则——评估报告》，中国资产评估协会制定了《企业国有资产评估报告指南》，现予以发布，自2009年7月1日起施行。

《企业国有资产评估报告指南》适用于非金融类国有企业的评估报告。金融企业因债权转股权等原因持有的非金融类企业股权价值评估报告适用本指南。

请各协会将《企业国有资产评估报告指南》转发评估机构，组织评估机构和注册资产评估师进行学习和培训，并将执行过程中发现的问题及时上报中国资产评估协会。

附件：企业国有资产评估报告指南（略）

二〇〇八年十一月二十八日

财政部“关于实行资产评估 准则有关制度衔接问题的通知”

财企〔2008〕343号

党中央有关部门，国务院各部委、各直属机构，解放军总后勤部、武警总部，有关人民团体，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财务局，各中央管理企业：

根据《财政部关于印发〈资产评估准则——基本准则〉和〈资产评估职业道德准则——基本准则〉的通知》（财企〔2004〕20号），各项资产评估具体准则、资产评估指南和资产评估指导意见由中国资产评估协会发布。为做好资产评估相关准则的制度衔接，现就有关问题通知如下：

一、《企业国有资产评估报告指南》实施后，除金融企业以外的企业国有资产评估报告应当执行《企业国有资产评估报告指南》。金融企业、行政事业单位及其他的国有资产评估报告指南另行制定。在相关指南实施前，金融企业和行政事业单位国有资产评估报告暂参照执行《企业国有资产评估报告指南》的相关要求。《财政部关

于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知》（财评字〔1999〕91号）即予废止。

二、《资产评估准则——无形资产》和《专利资产评估指导意见》实施后，《财政部关于印发《资产评估准则——无形资产》的通知》（财会〔2001〕1051号）即予废止。

二〇〇八年十一月二十四日

国务院国资委“关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知”

国资产权〔2009〕941号

各省、自治区、直辖市及计划单列市和新疆建设兵团国资委，各中央企业：

为规范企业国有资产评估行为，加强企业国有资产评估报告审核工作，现将有关事项通知如下：

一、各级国有资产监督管理机构及国家出资企业对企业国有资产评估报告核准、备案时，应依照中国资产评估协会公布的《企业国有资产评估报告指南》（以下简称《指南》）进行审核，进一步提高核准和备案工作质量。

二、各级国有资产监督管理机构及国家出资企业对企业国有资产评估报告核准、备案时，发现评估报告中存在《指南》第二十二条所列示下列情况时，应当要求申请核准、备案单位妥善解决相关问题后，方予受理。

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵；

（二）评估程序受到限制；

（三）资产评估对应的经济行为中存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵。

三、申请核准、备案单位报送的评估报告中有关收益法说明部分应包括下列参数、依据及测算过程：

- (一) 收入预测表及说明；
- (二) 成本及费用预测表及说明；
- (三) 折旧和摊销预测表及说明；
- (四) 营运资金预测表及说明；
- (五) 资本性支出预测表及说明；
- (六) 折现率选取、计算、分析及说明；
- (七) 负债预测表及说明；
- (八) 溢余资产分析及说明；
- (九) 非经营性资产分析及说明。

四、企业国有产权持有单位或被评估单位应如实提供相关评估资料，确保资料真实、完整、有效。企业国有资产评估报告中的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》应由委托方或产权持有单位按照《指南》要求编写，对实际存在但未入账的无形资产应详细说明。《企业关于进行资产评估有关事项的说明》应加盖编写单位公章。

五、《国有资产评估项目备案表》及《接受非国有资产评估项目备案表》（见附件）已进行调整，企业申请资产评估项目备案时，可从国务院国有资产监督管理委员会网站下载，并按要求填报办理。

国务院国有资产监督管理委员会

二〇〇九年九月十一日

附件：1. 国有资产评估项目备案表（略）

2. 接受非国有资产评估项目备案表（略）