

# 评估备案审核要点汇编

为进一步加强国有资产评估项目管理,规范国有资产评估报告审核工作,提高资产评估报告审核质量,我司对评估报告备案审核主要事项进行总结,形成《评估备案审核要点汇编》,供参阅。

## 一、 评估备案受理

1. 审核主要依据:按照《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委 12 号令)、《企业国有资产评估报告指南》等企业国有资产评估管理法规和评估准则,对资产评估报告进行审核。

2. 备案受理资料:检查评估备案的相关材料是否齐全。如资料缺失,应要求申请备案的单位补充材料后,方予受理。

(1) 国有资产评估项目备案表一式三份。

(2) 资产评估机构提交的资产评估报告(包括评估报告书、评估说明、评估明细表)。

(3) 与评估目的相对应的经济行为批准文件或有效材料(如董事会决议等)。

(4) 与经济行为相对应的评估基准日资产清查专项财务审计报告,需对法定代表人经济责任审计的还应报送法定代表人经济责任审计报告或提交离任经济事项交接书。

(5) 公示材料及公示结论说明。

(6) 专家评审意见表(如涉及)。

(6) 其他有关材料。

## 二、 审核合规性

1. 评估项目对应的经济行为是否已获批准。
2. 承担项目评估工作的评估机构是否具备相应评估资质，签字评估师是否具备相应执业资格。
3. 评估基准日选择是否恰当，评估结果的使用有效期是否明示。
4. 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。
5. 相关企业是否就所提供的资产权属证明文件、财务会计资料及生产经营管理资料的真实性、合法性和完整性做出承诺。
6. 评估机构按照评估准则要求履行了相应评估程序。
7. 相关单位是否按规定完成公示并形成公示结论说明。
8. 按规定需要专家评审的，与会专家是否就评审意见达成一致。
9. 备案表填写是否规范。
10. 相关企业是否已办理完成产权登记事宜（如涉及）。

## 三、 审核评估目的

评估报告中应清晰、明确地说明本次资产评估的经济行为目的，以及评估所对应的经济行为获得批准的情况或者其他经济行为依据。涉及协议交易的，应声明评估结果仅适用

于本次交易，如交易方式转变为其他方式的，则评估报告不适用。

#### **四、 审核委托人、报告使用人概况**

关注相关报告使用人介绍的全面性：是否包含了委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人。

企业价值评估中，关注是否对被评估单位的历史沿革、股权结构（图）、经营管理、股权交易及评估、股权变更等情况进行了必要说明，是否反映了近三年的资产负债和经营状况。涉及协议交易的，是否介绍了受让方及其基本情况。存在交叉持股的，是否列示了交叉持股图、简述了交叉持股关系，说明了是否属于同一控制的情形。存在关联交易的，是否披露了关联方、交易方式等基本情况。

#### **五、 审核评估基准日**

1. 关注评估基准日的选择是否妥当，评估结果的使用有效期是否明示。重点关注评估基准日选择的合理性，是否符合有关评估准则的规定要求。

2. 基准日后如遇重大事项，可能对评估结果产生重大影响时，如汇率变动、国家重大政策调整、企业资产权属或数量、价值发生重大变化等，评估基准日或评估结果是否进行了合理调整。

3. 涉及国有股东所持上市公司股份间接转让项目时，

应当关注所选择的评估基准日是否符合《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委 财政部 证监会令第36号）规定。上市公司股份价格确定的基准日应与国有股东资产评估的基准日一致，国有股东资产评估的基准日与国有股东产权持有单位对该国有股东产权变动决议的日期相差不得超过一个月。

4. 涉及上市公司的资产置换、发行股份收购资产等产权变动，评估基准日应为上市公司公告（停牌日）前后一个月内；如停牌期限较长，也可选择停牌期间的某月末为基准日。

5. 建筑施工类企业的评估基准日一般应选择12月31日（如选择其他评估基准日，应能对建筑施工类企业的收入、成本等进行准确划分和配比）。

## **六、 审核评估对象和评估范围**

1. 关注评估对象的基本情况，包括法律权属状况、经济状况和物理状况等。

2. 针对评估报告中对评估范围的描述及资产清查情况的说明，结合经济行为批文、审计报告、特别事项说明、明细表、权证附件等对评估范围进行审核：

（1）关注评估范围是否与经济行为批准文件、评估业务委托合同等确定的资产范围一致。

（2）企业价值评估时，关注评估范围是否包括了企业

拥有的实物资产和专利技术、非专利技术、商标权等无形资产，以及明确的未来权利、义务（负债），特别是土地使用权、探矿权、采矿权等。

（3）企业价值评估时，一般应包括企业全部无形资产。要根据企业实际情况关注是否存在商标、专利、专有技术、专利权、特许经营权、销售网络、客户关系、合同权益、域洛一、商誉等单项无形资产或无形资产组合。

（4）关注是否存在权利人与实际使用人不一致等情形（如房地产、车辆等）。

3. 对实际存在但未入账或已摊销完毕的无形资产、未来义务及或有事项等是否在《企业关于进行资产评估有关事项的说明》中进行了详细说明。

4. 涉及企业改制或重组时，若方案设计中并非全部资产、负债进行改制或重组，存在如土地使用权、房屋、无形资产等租赁使用而不纳入评估范围、部分长期投资划出等情形的，评估范围应与经批准的改制或重组方案的资产负债范保持一致，并在特别事项中予以披露。委托评估的资产是经剥离部分资产后的整体资产时，应说明被剥离资产的明细、剥离原因及处置方案。

5. 对于经营租入资产、特许使用的资产，应当特别说明是否纳入评估范围及其理由。

## **七、 审核价值类型**

关注评估报告是否列明所选择的价值类型及其定义。选择市场价值以外的价值类型，应当关注其选择理由和选取的合理性。

1. 市场价值：指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

当所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

3. 市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

(1) 投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

(2) 在用价值是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。

(3) 清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

(4) 残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

目前，国有资产评估一般应选择市场价值类型。

## 八、 审核评估依据

关注经济行为依据的合规性和完整性、评估工作过程中所引用的法律法规和技术参数资料等的依据是否适当。

1. 评估依据应当明确、规范、具体，便于查阅和理解；评估依据应当具有代表性，且在评估基准日有效。

2. 评估依据应当完整，相关法律法规、规章、国资管理规范和制度是否列示完整。

3. 收集的价格信息、工程定额标准等应当与评估对象具有较强的关联性。结合评估目的、业务性质和行业特点等，重点关注取价依据、法律法规依据的相关性及其对资产评估结果的影响。

4. 应当关注土地、房屋建筑物及无形资产等特殊资产的权属和使用状况。被评估资产应当权属清晰、权属证明文件齐备，房地产应获取交易中心的产权信息。对重要资产权属资料不全面或存在瑕疵的，企业应当妥善解决，并在特别事项中予以披露，提请报告使用者关注。

## 九、 审核评估方法

审核评估方法、过程是否符合相关准则和规范规定，对于价值量较大、增减值较大的资产、负债应重点审核，同时应分析其评估结果的合理性。

以持续经营为前提进行企业价值评估时，对企业及其拥有实际控制权的长期股权投资企业，是否采用了两种或两

种以上方法进行评估；采用两种以上方法评估的应分别说明选取每种评估方法的理由及确定评估结果的依据；未采用两种或两种以上评估方法进行评估的，应在报告中分析并披露其他基本评估方法不适用的原因或所受的操作限制。土地使用权原则上要求采用两种评估方法，投资性房地产原则上要求采用市场法，专利、专有技术、商标等无形资产原则上要求采用收益法。

评估机构是否选取有代表性、价值量大的资产、负债作为评估案例进行评估分析说明。评估机构是否在评估报告中对企业拥有的全部土地、无形资产进行分析说明。对企业拥有的房屋建筑物是否进行分类，并将每一类中有代表性、价值量大的房屋建筑物作为评估案例进行分析说明。

## 十、 三种评估方法的关注重点

1. 资产基础法（成本法）：以被评估企业评估基准日资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值。

适用性分析：（1）对表内及表外各项资产、负债进行识别，采用适当的方法单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。（2）以持续经营为前提对企业价值进行评估时，资产基础法一般不应当作为惟一使用的评估方法。

重点关注：资产范围完整性，各项资产评估方法、参数



的合理性。

常见问题：账外无形资产未纳入评估范围。

2. 市场法：将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值。

适用性分析：根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

重点关注：可比案例或上市公司选取的合理性，可比因素修正的合理性。

常见问题：以未成交交易作为案例，修正不合理。

3. 收益法：将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值。

适用性分析：应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

重点关注：预测期收入、成本是否较历史年度发生重大变化，折现率测算合理性。

常见问题：预测期收入无合理原因大幅增长；折现率计算不合理，如个别风险系数过高、折现率与行业水平差异过大。

4. 同一评估对象采用多种评估方法时，应当对各种初步评估结论进行分析，结合评估目的、不同评估方法使用数

据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式形成最终评估结论。

## 十一、 三种评估方法的主要区别

三种方法分别从历史、现在和未来三个不同的角度反映资产的价值。

### 成本法

- 成本法从资产的再取得途径寻求评估对象的价值。

### 市场法

- 市场法是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。

### 收益法

- 收益法是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。

对于特定经济行为，在相同的市场条件下，对处于相同状态下的同一资产进行评估，其评估值应该是客观的，不会因所选用的评估方法的不同而出现截然不同的结果。

由于评估目的不同、市场条件的差别、评估对象使用状态设定的差异、价值类型的差异，各评估方法对同一评估对象进行评估可能存在效率和直接程度上的差别。

在单项资产评估时，一般认为市场法更具有说服力，成本法也是较多采用的方法之一，收益法应用较少。矿业权评估例外，较多采用折现现金流量法评估，类似于资产评估中的收益法。

在企业价值评估时，目前较多应用收益法；由于表外资产的存在，成本法在持续经营前提下的企业价值评估中应用

可能会受到限制；由于我国资产市场的发展情况，以及产权交易公开资料较少，市场法仍较少采用。

## **十二、 审核评估程序**

关注评估程序是否符合评估准则的要求，重点审核评估机构在评估过程中是否履行了必要评估程序，评估过程是否完整，是否存在未履行评估准则规定的必要程序等。关注评估受限的情形以及对评估结果的影响，如果程序受限对评估结果产生重大影响或者无法判断其影响程度的，不得出具资产评估报告。

## **十三、 审核评估假设**

评估假设是评估结果成立的前提条件，审核应关注评估假设的科学性、合理性和相关性，以及评估假设对评估结果的影响。评估假设不可取代必要的评估分析判断。

## **十四、 审核特别事项说明**

1. 关注评估程序受到限制、评估特殊处理、评估结果瑕疵等特别事项及期后事项的真实性及其评估处理的合理性。

2. 评估报告应当说明上述事项的形成原因、性质、处理方式和对评估结果可能产生的影响，并提示评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

3. 对权属资料不全面、评估资料不完整、经济行为有瑕疵的，关注企业是否已补充完善、中介机构是否履行了必

要程序，是否已妥善解决。

4. 对引用其他机构出具评估结果的情况，是否说明承担引用不当的责任。

5. 期后事项（评估基准日至评估报告日期间发生的相关事项）可能对评估结果产生影响的，评估处理原则：期后事项对评估结果有重大影响的，应调整评估基准日；期后事项对评估结果有一定影响，且影响是确定的，应在评估结果中考虑，并在报告中披露；期后事项对评估结果有一定影响，但影响不确定的，应在报告中披露。

6. 评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形，有条件的应披露影响的具体数值。

7. 对评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、资金挂账、呆坏账、无需支付的负债等原因造成的资产价值变化，评估结果中应作增减值处理，如因企业尚未报经有关部门批准而未对上述资产进行会计处理，评估机构应在评估报告中提示企业按现行规定程序报批后进行处理。

8. 披露企业未纳入评估范围的相关资产和负债账面情况，以及剥离资产的处置方案。

9. 对企业实收资本不实或注册资本尚在认缴期内等情况，资产评估报告应作相应披露。

## 十五、 审核评估说明

评估说明是评估报告申请备案材料的必备部分，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，其内容应同评估报告所阐述的内容一致。

## 十六、 审核评估附件

1. 关注附件是否齐全，评估报告附件内容及其所涉及的签章是否清晰、完整，相关内容是否与评估报告摘要、正文一致。

2. 关注是否存在未在评估报告中披露的重大事项；是否存在应予评估或披露而未予评估、披露的情况；相关承诺函是否齐备等。

3. 附件不得缺少与评估目的相对应的经济行为文件。

4. 企业价值评估中，应提供标的企业及其控股二级子企业两年又一期审计报告，包括合并及母公司报表（含企业资产负债表、损益表、现金流量表、所有者权益变动表及附注）。三级及以下控股子公司至少应提供经审计机构盖章的两年又一期审定财务报表。

评估基准日后发生重大资产变动的，应出具模拟资产变动后的审计报告，但模拟事项需在评估备案前完成，模拟事项的审计报告原则上追溯两年又一期。

涉及国有参股股权转让不具备单独进行专项审计条件的，国有参股方至少应当取得转让标的企业最近一期年度审计报告。

审计报告为非标准意见的，企业应对该审计意见涉及的事项进行整改方可予以受理。如有关事项无法进行整改，且非标准意见不构成对企业改制或一般股权变动的重大影响的，企业应提供相关说明，并经国有产权持有单位同意，该审计报告可作为企业改制或一般股权变动的评估依据。

5. 审核《资产评估委托合同》，应当关注资产评估项目的委托人是否合规，签署内容是否完整，委托经济行为和范围是否与评估报告披露内容是否一致等。

6. 引用其他机构出具的报告结果，所引用的报告如需经相应主管部门批准（备案）的，应当将相应主管部门相关批准（备案）文件作为评估报告附件。

7. 附件应当归类并编制目录及序号，并按序号装订，必要时应单独装订成册。

8. 评估报告附件为复印件的，应当与原件一致；提供的相关问题证明材料是复印件的，原则上应有该证明材料的提供方盖章；有些证明材料需要由发证机关盖章证明的，原则上需要由发证机关盖章。提交核准备案的评估报告，评估机构应在提供相关问题的证明材料的复印件上，加盖评估机构公章。

## **十七、 审核评估明细表**

资产评估明细表包括目录、资产评估结果汇总表（表一）、资产评估结果分类汇总表（表二）、评估明细表。表一、二

应加盖评估机构公章。表格内容应填写完整，原则上不得有缺项。

企业价值评估采用市场法、收益法评估的，一般情况下应报送资产负债清查明细表，评估结果汇总表中对应的评估值栏可不填写。收益法应提供收入、成本及费用、折旧和摊销、营运资金、资本性支出等预测表格。市场法应提供相关测算表格。

评估明细表应当按被评估单位分别装订成册。

## **十八、 审核评估结果**

关注评估结果是否与评估范围一致，及其与评估目的和经济行为的一致性和适用性。采用两种或两种以上方法进行企业价值评估时，关注不同评估方法结果的差异及其原因和最终确定评估结果的理由。

**杭州市实业投资集团有限公司**

**资产管理部**

**2022年8月**