

烟台市人民政府国有资产监督管理委员会

烟国资〔2024〕22号

烟台市国资委 关于印发市管（市直）企业资产评估报告审核 要点的通知

各市管（市直）企业：

《市管（市直）企业资产评估报告审核要点》已经市国资委2024年第4次主任办公会研究通过，现予以印发，请结合实际认真贯彻执行。

烟台市国资委
2024年4月7日

市管（市直）企业资产评估报告审核要点

根据企业国有资产评估管理有关规定和资产评估准则，对市管（市直）企业资产评估报告进行审核时，应当包括但不限于以下内容。

一、资产评估报告的格式与内容

符合中国资产评估协会修订印发的《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）要求，应当包括评估报告正文、附件、评估明细表和评估说明及相关电子文档，企业价值评估涉及权属企业价值评估的，应当包括权属企业评估明细表和评估说明。相关电子文档中，各类评估明细表和计算表格应当为包含计算链接的 Excel 格式文档。

二、评估委托方、被评估企业概况

评估报告应对被评估企业历史沿革、股权结构、股权变更、经营管理等情况进行必要说明，并反映近三年的资产、财务、经营状况；应披露委托方和被评估企业之间的关系；存在关联交易的，应披露关联方、交易方式等基本情况。

三、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。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估报告应当说明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; 评估范围应当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。

(二) 对于企业价值评估项目, 应当审核评估范围是否全面, 企业拥有的实物资产、无形资产、特许使用资产(权益)、已摊销完毕的在用资产、账外资产以及其他明确的未来权利(资产)、义务(负债)等应当纳入评估范围并进行详细说明; 存在或有资产(负债)、不良资产核销或者资产剥离等情况的, 应进行详细说明。

五、价值类型及其定义

评估报告应当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, 应当审核其选择理由和选取的合理性。

六、评估基准日

(一) 评估基准日的选择应当符合规定, 接近评估目的对应的经济行为或特定事项的实施日期。在评估基准日后如遇重大事项, 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, 可能对评估结果产生影响时, 评估报告应当进行披露, 评估基准日或评估结果应当进行合理调整。

(二) 涉及上市公司股份间接转让项目, 所选择的评估基准日应当与上市公司股份价格确定的基准日一致, 并与经济行为的批准日期相差不得超过一个月。

七、经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等评估依

据

（一）评估依据的表述应当明确、规范、具体，应当具有代表性且在评估基准日有效。

（二）经济行为依据应当合规、完整。

（三）法律法规、评估准则依据应当全面列示国有资产评估管理相关规范文件及相关资产评估准则。

（四）被评估资产应当权属清晰、权属证明文件齐备。重点关注土地、房屋建筑物及无形资产等重要资产的权属和使用状况，是否存在重大权属纠纷；涉及办理产权转移手续的，是否存在实质性办理障碍。对重要资产权属资料不全面或存在瑕疵的，企业是否已经妥善解决或明确切实可行的解决措施、风险隔离措施等。

（五）收集的有关统计资料、技术标准、询价资料、参数资料等取价依据应当与评估对象具有较强的关联性，且合理可靠。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估机构在评估过程中应当履行必要的评估程序，评估过程应当完整，是否存在未履行评估准则规定的必要评估步骤的行为。关注评估程序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。

（二）应当重点关注资产清查和核实情况。针对评估报告、评估说明中关于资产清查和核实情况的说明，结合特别事项说明、资产评估明细表和资产权属证明文件，以及改制方案、审计报告

等资料，对评估范围进行核对，核实企业是否存在无形资产、账外资产、或有资产（负债）、隐匿或遗漏资产等情况。关注对企业资产状况的描述，尤其是房地产、无形资产、长期股权投资等重大资产情况，核实资产（土地、房产、车辆等）权利人与实际使用人是否一致。关注企业是否存在担保、租赁、法律纠纷等可能影响资产评估的事项。

九、评估方法

（一）应当审核评估方法选择是否合理，评估方法选择应当符合相关评估准则的规定要求，评估过程中评估参数选取应当合理。

（二）以持续经营为前提进行企业价值评估时，对企业（含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，并分别说明选取每种评估方法的理由和确定评估结论的依据。

（三）采用一种评估方法进行评估的，应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作条件限制：

1. 基于相关法律、法规和规章的规定可以采用一种评估方法；
2. 由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；
3. 因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。

十、企业价值评估（收益法）

（一）应当结合被评估企业的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益预测情况、所获取评估资料的充分性，合理考虑收益法的适用性。存在以下影响收益法结果可靠性因素的，应谨慎采用收益法：

1. 处于建设初期，完工进度较低，投资成本存在较大不确定性；

2. 没有历史收益记录或者尚未开始产生收益，对收益的预测仅基于预期；

3. 未来的经营模式或者盈利模式发生重大变化，盈利预测难以确定；

4. 历史期严重亏损，无确切措施和依据保证未来可以扭亏为盈；

5. 预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异，委托人和其他相关当事人未对差异进行合理性说明。

（二）评估报告对企业资产、财务情况的分析应当充分、合理。应对被评估企业财务报表的编制基础、非经常性收入和支出等进行合理调整；对被评估企业的非经营性资产、负债和溢余资产进行单独分析，合理判断资产、债务、经营业务配置的有效性。对于不能或不需归集的，应单独进行评估。

（三）评估报告收益预测应当合理。应根据企业人力资源、技术水平、资本结构、经营模式、收益情况等因素选择合适的收

益模型，对应的折现率确定过程和依据应当合理，是否考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、企业的特定风险等相关因素。在确定收益预测期间时，应合理考虑企业性质、类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，并恰当考虑预测期后的收益情况及相关终值的计算。评估报告应合理预测相关参数，如被评估企业的收入、成本及费用、折旧和摊销、营运资金、资本性支出、折现率、负债、溢余资产和非经营性资产等。应当审核评估报告相关参数确定的依据是否充分，测算过程是否完整，是否有完整的预测表及说明。

（四）折现率计算采用的模型及各参数的确定方法是否合理，是否与预测收益的口径一致，引用的参数是否能够追溯来源及查询方法。当存在不确定因素的参数时，是否分析其对评估结论的影响。

（五）收益法预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，应当在评估报告中予以披露，并对产生差异的原因及其合理性进行说明。

十一、企业价值评估（市场法）

（一）应当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，考虑市场法的适用性。

（二）评估报告选择的可比案例应当与被评估企业具有可比性，应处于同一行业或相近行业，或者受共同因素决定或影响。

评估报告应对可比案例及被评估企业的数据进行必要的分析调整，并消除偶然性因素的影响。

(三)评估报告选择的可比因素应当是企业价值的决定因素，选择的价值比率应适当可靠，并经过必要的修正调整。评估报告应选择多种可比因素，对于不同可比因素得到的不同评估值应进行合理地选择计算。

十二、企业价值评估（资产基础法）

(一)评估范围应当根据会计政策、企业经营等情况，以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，包括表内及表外各项可识别的资产、负债项目。

(二)各单项资产评估的具体方法应当遵循对应的评估准则和相关规范。结合评估明细表和评估说明，审核价值量较大的资产、负债以及评估增减值较大的资产、负债的评估情况，并分析其评估结果的合理性

(三)评估机构原则上应对企业的全部长期股权投资项目（包括歇业的）进行资产清查。对于企业拥有实际控制权的长期股权投资项目，应当单独进行评估；对于其他各项长期投资项目应当履行适当的评估程序合理确定其评估价值，是否单独进行评估，应考虑被投资单位经营状况，分析评估增减因素，同时考虑对评估结果的影响程度。对于持股比例较小的长期股权投资，可以考虑采用股利现金流模型进行评估。对于净资产评估值为负数的长期股权投资应作具体分析，应当结合母子公司是否存在法人

资格混同、混业经营、往来款、债务担保、相关权利义务约定及资本实缴等情况予以判断，不能简单地将其长期股权投资直接评估为零。

（四）对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业进行评估时，应当考虑控股型企业总部的成本和效益对企业价值的影响，对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业的子企业单独进行评估时，应当考虑控股型企业管理机构分摊管理费对企业价值的影响。

（五）应收款项评估时，应当对重大款项债务人的经营状况、财务状况进行详细、全面分析和判断，合理确定应收款项的可回收金额，不得直接按照审计后应收款项净值确定评估值。

（六）企业的专利技术、商标、软件著作权等无形资产的评估应选用合适的评估方法，评估价值应符合行业和企业自身水平。应关注专利技术、商标、软件著作权等知识产权对企业经营收益的实际贡献，注意选择收益法的合理性及收益口径。

（七）数据资产评估时，应当按照中国资产评估协会发布的《数据资产评估指导意见》，合理确定数据资源的权利类型，根据数据来源和数据的生成特征，考虑数据资源持有权、加工使用权、产品经营权等数据产权。应关注影响数据资产价值的成本因素、场景因素、市场因素和质量因素，关注数据资产质量，并采取恰当方式执行数据质量评价程序或者获得数据质量的评价结果。应根据数据资产具体应用场景，选择和使用恰当的价值类型。

应根据数据资产的商业模式、获取收益的方式、权利属性及限制、保护方式等，选择合适的评估方法，评估价值应符合数据资产的商业和权利特性。

十三、评估结论

评估结论是否涵盖评估范围，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评估方法进行企业价值评估时，应当审核不同方法评估结果的差异及其原因和最终确定评估结论的理由。当存在对企业价值有重大影响且难以识别和评估的资产或负债时，应谨慎采用资产基础法评估结果作为评估结论。对经济行为涉及注册资本未实缴到位产权时，应按照公司法、公司章程和出资协议的约定合理确定其评估价值。

十四、特别事项说明

（一）评估报告中所披露的特别事项应当真实、完整，并逐项分析特别事项的形成原因、性质及其对评估结果的影响程度，并提示评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

（二）企业和评估机构应分别对以下事项进行处理，并予以说明：

1. 对权属资料不全面、评估资料不完整、经济行为有瑕疵等情形，企业应补充完善。

2. 对评估机构未履行必要程序，影响评估结论合理性的，企业和评估机构应妥善解决，评估报告应披露评估程序受到限制、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。

3. 对存在的法律、经济等未决事项的，应详细披露该事项的形成过程、可能的处理方式及对评估结论产生的影响。

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. 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。

6. 对企业实收资本不实、注册资本尚在认缴期内、实缴比例与认缴比例不一致等情况，资产评估报告应作相应披露，并考虑可能对评估结论产生的影响。

7. 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。

8. 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，应调整评估基准日重新进行评估；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。

9. 存在的担保、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。

十五、使用限制

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十六、资产评估报告日

评估报告应当载明资产评估报告日，应当关注评估报告日与签发日一致性及不一致的原因，报告日与签发日期间是否有对价值重大影响的事项。

十七、签字盖章

对照《企业国有资产评估报告指南》等规定，审核评估报告签字盖章是否齐全、规范、清晰。

十八、评估报告附件

评估报告附件应当齐全、真实、有效，附件内容及其所涉及的签章应当清晰、完整，相关内容应与评估报告摘要、正文一致。附件为复印件的，评估机构应与原件进行核对，并加盖有效的与原件核对无误章。评估报告附件一般应当包括：

- （一）与评估目的相对应的齐全有效的经济行为批准文件；
- （二）委托方和被评估企业（含其拥有实际控制权的长期股权投资企业）营业执照；
- （三）委托方和被评估企业产权登记证（表）；
- （四）评估对象涉及的资产权属证明资料；

- (五) 委托方和其他相关当事方的承诺函（原件）；
- (六) 签字资产评估师承诺函（原件）；
- (七) 评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (八) 评估机构营业执照；
- (九) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (十) 重要取价依据（如合同、协议等）；
- (十一) 评估业务委托合同；

(十二) 涉及企业价值评估的，提供被评估企业（含其拥有实际控制权的长期股权投资企业）与经济行为相对应的专项审计报告；不具备单独进行专项审计条件的，应提供最近一期年度审计报告或财务报表；

(十三) 引用其他机构出具的报告结论，所引用的报告按规定应当经相应主管部门批准（备案）的，提供相关批准（备案）文件；

- (十四) 其他重要文件。

十九、评估明细表

(一) 评估明细表应当符合《企业国有资产评估报告指南》的要求，内容应当完整，相关数据应当与评估报告、评估说明一致。

(二) 采用资产基础法进行企业价值评估，评估明细表应当包括按会计科目设置的资产、负债评估明细表及各级汇总表；采用收益法进行企业价值评估，应当按照收益法评估参数及盈利预

测项目的构成设计评估明细表；采用市场法进行企业价值评估，应当按照可比上市公司或交易案例相关数据、价值比率等项目设计评估明细表。企业价值评估未采用资产基础法评估的，应一并报送资产负债清查明细表。

二十、评估说明

评估说明是评估报告的重要组成部分，是资产评估项目核准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。应当选取有代表性、价值量大的资产、负债作为评估案例进行评估分析说明，应当对企业拥有的全部土地、无形资产进行分析说明，应当对企业拥有的房屋建筑物进行分类，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。

二十一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

格式和内容应当符合《企业国有资产评估报告指南》要求，有关内容应当与评估报告书、评估说明衔接一致，并由委托方单位负责人和被评估企业负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。

二十二、审计报告

（一）审计报告与评估报告之间数据勾稽关系是否合理一致；审计范围是否与经济行为批准文件、审计业务委托约定书等确定的资产范围一致。

(二) 审计报告报表与报表附注之间勾稽关系是否一致；主要会计政策是否合理，包括收入确认原则、成本核算原则等。

(三) 涉及资产剥离时，剥离原则是否与方案一致，以及模拟的时点是否合理。

(四) 涉及计提减值准备时，各项资产计提减值准备的依据和比例是否合理。

二十三、土地使用权估价报告

(一) 土地估价范围、权属、土地资产处置审批与土地估价报告备案情况。如果评估基准日存在划拨土地，应当按照自然资源部门的有关规定执行，重点关注划拨土地的处置情况：

1. 是否有划拨土地处置审批文件，审批文件是否合法有效、审批内容是否与实际评估土地一致等；

2. 如果是未经处置的划拨土地，其未处置理由的合规性以及评估中处理方式的合理性等。

(二) 估价报告对土地地价定义应当符合相关准则要求。估价方法选取的合理性，相关参数选取依据是否充分、计算过程是否完整及评估结果选取是否合理等。

(三) 根据《城镇土地估价规程》，土地使用权评估方法包括收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法。在选择评估方法时，应充分考虑评估目的、区域土地市场情况、被评估土地的现状、性质、规划用途等因素，分析、选择能充分反映被评估土地市场价值的合理方法。

（四）土地使用权评估一般采用两种方法评估。当被评估土地周边近期土地交易成交案例较多，具备市场比较法评估条件的，应将市场法作为主要评估方法；具有投资开发或再开发潜力的土地，有确定的开发利用方案及相关的规划许可手续，应将剩余法作为主要评估方法；有现实收益或潜在收益的土地，且相关收益能够合理计算和预测的，应将收益还原法作为主要评估方法。不符合采用以上三种方法之一的土地，若位于政府征地区片综合地价范围内，可以考虑采用成本逼近法；若位于城镇基准地价范围内，且基准地价为近期调整，距离评估基准日较近，可选用基准地价系数修正法进行评估。

二十四、矿业权评估报告

（一）矿业权评估范围、权属、矿业权出让收益缴纳方式及缴纳情况、矿产资源储量评审或备案等情况。对于有偿取得的矿业权，应当关注有偿取得时出让收益对应的开采深度、范围、矿种等是否与本次评估一致；是否存在分期缴纳情形；本次评估矿业权对应的资源储量是否为有偿取得时对应的资源储量，是否经过评审或备案，是否属于企业法人资产；对于无偿取得的矿业权，应当关注矿业权出让收益对评估结果的影响。如矿业权评估确定的收益期长于矿产资源勘查许可证、采矿许可证载有效期，应当关注到期续展是否涉及矿业权出让收益及相关费用的缴纳，以及对资产评估结果的影响。对非砂石类矿山产生的砂石，应重点关注其井巷填充、修复治理等综合利用后剩余部分收益，是否纳入

财政统一管理。

（二）矿业权评估报告应当符合相关准则要求。审核评估方法选取是否合理；相关参数选取依据是否充分、计算过程是否完整、确定的结果是否合理。对采用收益途径评估的矿业权，应当重点关注矿产品价格、无风险收益率等参数与资产评估报告的一致性；关注利用固定资产评估结果作为矿业权评估固定资产投资额时，口径的一致性、取值的合理性；关注利用土地估价结果作为矿业权评估无形资产投资额时，口径的一致性、取值的合理性。

二十五、资产评估结果引用土地使用权、矿业权或者其他相关专业评估报告评估结论

（一）资产评估师应对所引用报告进行必要的专业判断，并声明其了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

（二）所引用报告评估目的、价值类型应当一致；评估基准日、评估结论使用有效期一致；评估假设一致，资产评估引用结果与所引用报告披露的结果一致，所引用报告披露的相关事项说明与资产评估报告一致。

二十六、境外资产评估或估值报告

（一）评估或估值机构是否协助企业进行尽职调查、询价，是否参与交易过程；经济行为涉及的交易对价是否以评估或估值结果为基础，确有差异的是否具有充足合理的理由。

（二）对境外机构出具的估值报告，应当明示其所依据的评

估准则，并合理参考境内评估准则及要求。评估或估值结果应以人民币为计量币种。使用其他币种计量的，应注明该币种与人民币在评估基准日的汇率。如果评估或估值结果为区间值的，应在区间之内确定一个最大可能值，并说明确定依据。

信息公开属性：主动公开

抄送：各区市国资监管机构。

烟台市国资委办公室

2024年4月7日印发
