

资产评估报告审核技术指引

第一章 总 则

第一条 为指导公司资产评估报告内部审核工作，提升审核质量，依据《资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）、《中国资产评估准则（2017）》及公司相关评估管理规定，制定本指引。

第二条 本指引适用于资产评估报告审核工作。

第三条 资产评估报告审核工作应遵守以下原则：

1. 客观公正原则。
2. 勤勉尽责原则。
3. 专业审慎原则。

第四条 审核人员进行资产评估报告审核工作时，应执行以下审核目标：

1. 资产评估报告形式合规、结构完整、文理通畅、计算准确、要件齐备。
2. 评估方法选择适当、理由充分，参数使用合理。
3. 评估依据全面、适用、有效。
4. 评估结论科学合理。
5. 特别事项披露充分。

第二章 资产评估报告审核要点

第五条 审核人员应关注资产评估报告的合规性和完整性。

1. 评估机构出具的资产评估报告应当符合法律、行政法规、评估行业准则等规定。

2. 资产评估报告的内容应当包括：标题及文号、目录、声明、摘要、正文、附件。

第六条 资产评估报告的标题、文号、目录和摘要应当符合以下规定：

1. 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+资产评估报告”形式。

2. 文号应能准确反映资产评估机构特征字、种类特征字、年份和报告序号。种类特征字应与评估报告种类保持一致。

3. 目录应当准确列示每一部分的标题和相应的页码。

4. 摘要应当简明扼要，并刊印在资产评估报告书正文之前，摘要必须与资产评估报告书揭示的结果一致，不得有误导性内容。

第七条 资产评估报告正文应当规范完整，一般应包括以下内容：绪言；委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估依据；评估方法；评估程序实施过程和情况；评估假设；评估结论；特别事项说明；资产评估报告使用限制说明；资产评估报告日；签名盖章。

第八条 评估目的应当符合以下规定：

1. 资产评估报告载明的评估目的应当唯一，不允许同一个报告出现两个及以上的评估目的。

2. 应写明本次资产评估是为了满足委托人的何种需要，及其所对应的经济行为类型。

3. 涉及备案的资产评估报告，应简要说明该经济行为的发生是否经过批准，如已获批准，则应写明已获得的相关经济行为批准文件，包括批件名称、批准单位名称、确立日期及文号。

第九条 资产评估报告载明的评估对象和评估范围应当符合以下规定：

1. 资产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，表达应当清晰明确。

2. 评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围应当一致。

3. 若存在应纳入评估范围的表外资产负债，须说明表外资产负债的类型、数量。

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

第十条 资产评估报告中的价值类型应符合以下规定：

1. 应当明确资产评估价值类型及定义，选择的价值类型应与评估目的相适应。

2. 选择市场价值以外的价值类型，应当说明价值类型的选择理由，并明确其定义。

第十一条 评估基准日的确定应符合以下规定：

1. 评估基准日应根据经济行为的性质，由委托方与资产评估机

构共同确立，应当与委托合同约定的评估基准日一致，并尽可能与评估目的的实现日接近。

2. 写明评估基准日以及确定评估基准日所考虑的主要因素（如经济行为、会计期末、利率和汇率变化等）。

3. 如果评估基准日受特定经济行为文件的约束，应当载明该文件的名称、批准日期及文号。

第十二条 资产评估报告的评估依据应当符合以下规定：

1. 资产评估报告采用的经济行为依据、法律法规依据、权属文件依据、取价依据等应当齐全，在评估基准日有效适用，并且能支持评估结论。

2. 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。

3. 法律法规依据通常为国有资产评估有关的法律法规。如国务院、国资委、财政部等部门颁布的相关规定。

4. 评估准则依据包括本资产评估业务中依据的相关资产评估准则和其他相关规范。

5. 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（或国有土地使用权出让合同）、房屋所有权证、房地产权证（或不动产权证）、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、其他权属证明文书等。

6. 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，以及资产评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

7. 其他参考依据。

第十三条 资产评估报告中，关于评估方法的确定应当符合以下规定：

1. 应当详细说明所选用的评估方法及其理由。

2. 资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法的适用性，合理选择评估方法。

3. 资产评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法。

4. 采用两种以上方法进行评估的，应当说明评估结论确定的方法。

5. 未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告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限制。

第十四条 资产评估实施过程应当符合以下规定：

1. 评估过程应反映资产评估机构自接受资产评估项目委托起至提交资产评估报告的工作过程，包括接受委托、资产清查、评定结算、评估汇总、提交报告等过程。整个评估过程应当环环相扣，避免倒程序作业。

2. 资产评估报告中关于评估实施过程的表述，应当真实客观，能全面反映整个评估过程。

第十五条 资产评估报告所使用的评估假设应是根据客观的正常情况或发展趋势对评估对象所做的合理推断，资产评估机构不能随意设定假设条件。

第十六条 资产评估报告关于评估结论的表述应当符合以下规定：

1. 应采用文字或数字形式表述评估结论，并明确评估结论的使用有效期。评估结论通常是确定的数值，特殊情况下，在与经济行为相匹配的前提下，评估结论可以用区间值表示，同时给出确定数值评估结论的建议。

2. 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。

3. 单项资产或资产组合评估，应当以文字形式说明账面价值、评估价值及其增减值。

4. 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幅度外，应当说明两种以上评估方法结论的差异以及原因和最终确定的评估结论及其理由。

第十七条 资产评估报告应当充分披露评估程序受到的限制、评估特殊处理、评估结论瑕疵以及期后事项等。并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，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

第十八条 资产评估报告的使用限制说明应当明确以下事项：

1. 明确使用范围。资产评估报告只能用于本报告载明的评估目

的和用途，除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2. 提醒资产评估报告使用人正确理解评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

3. 应当明确评估结论的使用有效期。资产评估报告的有效期限从评估基准日算起，不应当超过一年。

第十九条 资产评估报告载明的资产评估报告日应符合以下规定：

1. 资产评估报告日通常为评估结论形成的日期，可以不同于资产评估报告的签发日。

2. 应当避免经济行为批准日期、报告评估机构选定日、委托合同签订日、资产评估报告日之间出现日期倒置情况。

第二十条 资产评估报告正文应当由至少两名承办该评估业务的资产评估师签名，并加盖资产评估机构印章（含骑缝章）。

第二十一条 资产评估报告附件的审核要求：

1. 资产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。通常包括下列文件：与评估目的相对应的经济行为文件；被评估单位的财务报表及审计报告；委托人和被评估单位法人营业执照；评估对象涉及的主要权属证明文件；委托人和其他相关当事人的承诺函；签名资产评估师的承诺函；资产评估机构备案文件或者资格证明文件；资产评估机构法人营业执照副本；负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；资产评估委托合同；其他重要文件。

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

第三章 资产评估说明审核要点

第二十二条 审核人员应关注资产评估说明的合规性和完整性。

1. 评估机构出具的资产评估说明应当符合法律、行政法规、评估行业准则等规定。

2. 资产评估说明的内容应当包括：资产评估说明封面及目录、关于资产评估说明使用范围的声明、企业关于进行资产评估有关事项的说明、资产评估说明正文。

第二十三条 资产评估说明封面及目录应当符合以下要求：

1. 资产评估说明封面应当载明下列内容：封面、资产评估报告文号、资产评估机构名称、资产评估报告日。

2. 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+资产评估说明”形式。

3. 文号应能准确反映资产评估机构特征字、种类特征字、年份和报告序号。种类特征字应与评估报告种类保持一致。

4. 资产评估机构名称应为全称，并与资产评估委托合同中的受托方一致。

5. 资产评估报告日应当符合本指引第十九条相关要求。

6. 目录应当在封面的下一页排印，准确列示每一部分的标题和

相应的页码；如果资产评估说明中收录有关文件或资料的复印件，应当统一标注页码。

第二十四条 关于评估说明使用范围的声明，应当写明评估说明使用单位或部门的范围及限制条款。

第二十五条 委托人和被评估单位可共同编写或者分别编写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。委托人单位负责人和被评估单位负责人应当对所编写的说明签字，加盖相应单位公章并签署日期。

第二十六条 资产评估说明正文是对评估对象进行核实、评定估算的详细说明。其应当符合以下要求：

1. 资产评估说明正文应当包括以下内容：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。

2. 评估对象与评估范围说明的审核要点可参见本指引第九条相关审核要求。

3. 资产评估核实总体情况要求应当符合以下要求：

(1) 关于评估实施过程的表述，应当真实客观，能全面反映整个评估过程。整个评估过程应当环环相扣，避免倒程序作业。

(2) 应充分说明影响资产核实的事项及处理方法，比如：对于不能采用现场调查方式直接核实的资产，应当说明原因、涉及范围及处理方法。

(3) 应当明确说明最终的核实结论。诸如：对于核实结果与账面记录存在差异的，应当说明差异及其原因；详细说明企业存在的权属资料不完善等权属不清晰的资产；详细说明企业申报的账外资产。

4. 评估技术说明的审核要点可参见本指引第五、六章的相关审

5. 评估结论分析的审核要点可参见本指引第十六条相关审核要求。

第四章 评估明细表审核要点

第二十七条 评估明细表的编制应当符合以下规定：

1. 采用资产基础法进行资产评估时，评估明细表应当包括按会计科目设置的资产、负债评估明细表和各级汇总表。

2. 采用收益法进行资产评估时，应当根据收益法评估参数和盈利预测项目的构成情况设计评估明细表的格式和内容。

3. 采用市场法进行资产评估时，可以根据评估技术说明的详略程度决定是否单独编制符合市场法特点的评估明细表。

第二十八条 评估明细表的格式和内容应当符合评估准则相关规范。

1. 资产基础法评估明细表的格式和内容应当符合以下规定：

(1) 表头应当包含资产或负债类型（会计科目）名称、被评估单位、评估基准日、表号、金额单位、页码。

(2) 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。

(3) 表尾应当标明被评估单位填表人员、填写日期和评估人员。

4) 评估明细表按会计科目、一级科目逐级汇总，并编制资产负债表(方式)的评估汇总表以及以人民币万元为金融单位的评估结果汇总表。

(5) 会计计提的减值准备在相应会计科目(资产负债类型)合计项下和相关科目汇总表中列示。

2. 采用收益法中的现金流量折现法进行企业价值评估，评估明细表应当符合以下规定：

(1) 收益法评估明细表表头应当含有评估参数或者预测项目名称、被评估单位、评估基准日、表号、金融单位等。

(2) 收益法评估明细表(excel 格式)应当包含公式链接，便于审核人员进行复核。

(3) 收益法评估明细表一般包括现金流量预测表及收入、成本、税金、费用、营运资金、折旧摊销、资本性支出、折现率、溢余资产和负债等分析预测表等，涉及的预测科目应当一一预测分析，不得有遗漏。

评估明细表各表合计数、汇总数应准确无误，勾稽关系正确，账面值与资产负债表数据吻合。

第五章 企业价值评估方法审核要点

第三十条 企业价值评估主要包括资产基础法、收益法、市场法等三种基本方法，审核人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，审核资产评估报告所选择评估方法及评估过程的合

第三十一条 资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法评估企业价值时，审核人员应当根据资产评估业务的具体情况，根据资产负债类型，从资产负债的内容和金额、核实方法、评估价值的确定方法等方面审核评估过程及结果的合理性。

一、流动资产评估审核要点：

1. 清查核实的过程是否完整。比如：货币资金是否进行现场盘点，银行存款是否进行了函证、查阅了银行对账单和银行调节余额表；应收款项是否对总账、明细账、会计报表进行了核对，并查阅了相关合同或协议等；存货的数量和品质是否进行了盘点或抽样调查等等。

2. 货币资金核实数据与账面金额不符时的评估处理方法是否合理。

3. 应收款项类资产可能形成减值的判断依据及评估方法是否合理。

4. 存货（原材料、产成品、在产品、发出商品等）评估方法及评估参数选取是否合理。

5. 失效、变质、残损、无用等存货的可变现价值的判断过程和结论是否合理。

6. 房地产开发企业的存货-开发产品的评估审核，参照《中国东方资产管理股份有限公司房地产估价报告审核技术指引》的相关评估审核要点。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/047011040010010014>