



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

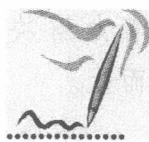
编审委员会

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，这对于促进行业内外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。