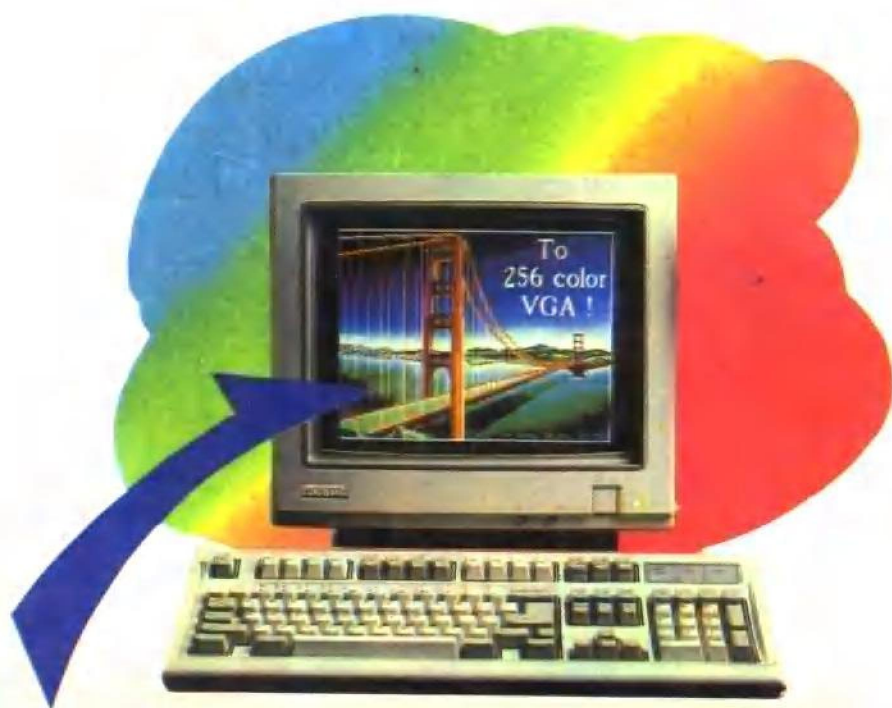
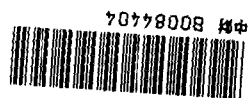




资产评估业务计算 与分析手册

● 高立法 孙健南 吴贵生 主编

龍門書局



最新财会业务计算与操作指南

资产评估业务计算与 分析手册

高立法 孙健南 吴贵生 主编

龍 門 書 局

1997

内 容 简 介

本书是《最新财会业务计算与操作指南》中的一本, 主要介绍资产评估业务计算方法, 其中包括机械设备、房地产、土地评估, 以及无形资产、流动资产、长期投资、整体企业评估等。书中运用大量实例, 论证详细具体, 具有可操作性, 适合广大评估人员及财会人员使用。

最新财会业务计算与操作指南 资产评估业务计算与分析手册

高立法 孙健南 吴贵生 主编

责任编辑 杨岭 刘卫 杜凡

龙门书局出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码: 100717

中国科学院印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经销

*

1997年11月第一版 开本: 787×1092 1/16
1997年11月第一次印刷 印张: 16 1/8
印数: 1—3 500 字数: 367 000

ISBN 7-80111-147-8/F·9

定价: 22.00 元

丛 书 主 编
本 册 主 编
撰 稿 人

王 国 志
高 立 法
王 国 志
吴 剑 辉
胡 清 如
盛 骏 飞
陈 晋 荣

孙 健 南
高 立 法
张 琦 武
杨 蕊 静
高 朱

吴 贵 生
孙 健 南
黎 东 标
冯 梦 晓
马 志 方

吴 贵 生
孙 逸 仁
柳 卸 林
齐 辉

前 言

社会主义市场经济体制的建立与完善,需要有规范的资本市场,而资本市场的正常运转则依靠行之有效的“中介”机构的公证。

资产评估不仅是公证业务中一项重要的内容,而且也是经济活动中所要涉及的一项重要经济内容。因此,熟练掌握资产评估各种业务的计算与分析技巧,能给各种经济工作者以事半功倍之效果。

经济制度有一个不断完善的过程,加之,我们水平有限,书中不足之处,敬请读者批评指正。

编者

1997 年元月

目 录

第一篇 资产评估业务的计算与分析基础	1
1. 资产评估业务	1
2. 在什么情况下需要进行资产评估	1
3. 资产评估的目的	2
4. 资产评估要素	2
5. 资产评估机构	3
6. 评估人员的基本素质	3
7. 资产评估的原则	4
8. 资产评估的程序和步骤	4
9. 资产评估立项	5
10. 资产评估报告书	7
11. 资产评估报告的验证确认	9
12. 中外合资、合作过程中的资产评估	12
13. 企业股份制改造的资产评估	12
14. 资产评估的法律责任	13
15. 资产评估前财产的清查盘点	13
16. 资产评估基本方法及选择	15
17. 资产评估的计价标准	16
18. 资金时间价值及资金的等值计算	17
19. 收益现值法	19
20. 重置成本法	21
21. 现行市价法	27
22. 清算价格法	28
23. 物价指数法	29
24. 汇率换算法	30
25. 点面推算法	30
26. A、B、C 评估法	31
27. 因素综合评价法	32
28. 租金现值评价法	32
29. 资产评估工作底稿	33
30. 资产评估档案管理	34
第二篇 机械设备评估业务的计算与分析	35
1. 机械设备评估的范围和分类	35
2. 机械设备的清产核资与机械设备评估的区别	35
3. 机械设备评估的工作程序	36
4. 重置成本法在机械设备评估净值中的应用	36

5. 机床成新率的确定方法	40
6. 锅炉成新率的确定及价值的评估计算	43
7. 用技术鉴定测定汽车的成新率	44
8. 压力容器的分类及其价值评估	45
9. 供配电设备价值的评估计算	48
10. 机械设备成新率确定及评估的其它方法	50
11. 机械设备的功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值的计算确定	51
12. 收益现值法在机械设备评估中的应用	52
13. 现行市价法在机械设备评估中的应用	53
14. 清算价格法在机械设备评估中的应用	54
第三篇 房地产评估业务的计算与分析	55
1. 房地产估价的含义及必要性	55
2. 房地产的特性	56
3. 房地产估价原则	57
4. 房地产估价的程序	58
5. 房屋建筑物的分类	58
6. 房屋建筑物估价应考虑的因素	59
7. 房地产价格的种类和特点	59
8. 影响房地产价格的因素	62
9. 房屋建筑物折旧的年限	64
10. 房屋建筑物的现场勘察	65
11. 房屋建筑物成新率的确定	66
12. 运用重置成本法评估计算房地产的价值	66
13. 收益还原法在房屋建筑物评估中的应用	70
14. 市场比较法在房地产评估中的应用	76
15. 房屋建筑物的残余估价法及实例	79
16. 商品房价格构成简介	80
17. 房屋建筑物评估案例	82
第四篇 土地评估业务的计算与分析	88
1. 土地的特征	88
2. 为什么要进行土地价格评估	89
3. 土地价格评估的目的和作用	89
4. 土地价格种类	90
5. 土地价格的影响因素	91
6. 土地估价的原则	92
7. 土地估价的程序	93
8. 土地估价的范围	94
9. 我国土地估价体系及主要特点	94
10. 运用成本逼近法进行土地评估	94
11. 运用市场比较法进行土地评估	98
12. 运用收益还原法进行地价评估	103
13. 运用假设开发法(剩余法)进行土地评估	109
14. 运用基准地价系数修正法进行土地评估	111

15. 运用路线价估价法进行土地评估	114
16. 宗地地价的评估	116
17. 宗地地价评估案例	122
18. 股份制企业土地资产评估	126
19. 土地价格评估报告书	128
20. “××花园别墅”土地使用权价格评估案例	136
第五篇 无形资产评估业务的计算与分析	140
1. 无形资产的特点、分类及评估计算方法	140
2. 无形资产评估的作用	141
3. 无形资产评估所需的资料	142
4. 无形资产评估应注意的问题	143
5. 运用成本法对专利及专有技术价值的计算评估	145
6. 运用市场法计算评估专利及专有技术的价值	151
7. 运用收益法计算评估专利权及专有技术的价值	151
8. 商标权价值的计算评估方法	154
9. 计算机软件价值的评估计算方法	158
10. 房地产租赁经营权价值的评估计算方法	162
11. 商誉价值的评估计算方法	165
12. 如何运用指标矩阵加权法评估商誉的价值	166
13. “神州”饮料商标入股作价的评估	168
14. 以专利技术合资入股作价的评估	171
15. 专利权价值评估案例	177
第六篇 流动资产、长期投资评估业务的计算与分析	182
1. 流动资产评估的范围及特点	182
2. 流动资产评估程序	182
3. 流动资产评估应遵循的原则和常用的评估计算方法	183
4. 货币资金及应收款项价值的评估计算	184
5. 储备资产价值的评估计算方法	184
6. 产成品价值的评估计算方法	186
7. 在产品、自制半成品价值的评估计算	187
8. 低值易耗品和包装物价值的评估计算	188
9. 短期投资价值的评估计算	188
10. 递延资产和待摊费用的评估	189
11. 长期投资价值的评估计算	189
12. 股票投资价值的评估计算	190
13. 其它投资价值的评估	192
14. ××机械厂存货价值评估实例	193
第七篇 整体企业评估业务的计算与分析	196
1. 整体企业评估的涵义及特点	196
2. 整体企业评估与单项资产加总的区别	196
3. 整体企业评估的基本方法	197
4. 整体企业评估基本参数的确定	198

5. 风险报酬率的确定	199
6. 整体企业评估结果的验证	203
7. 整体企业评估案例	204
8. 用一元线性回归法(最小二乘法)预测未来收益的方法	206
9. 中外合资企业评估案例	208
附录 资产评估操作规范意见(试行)	221

第一篇 资产评估业务的计算与分析基础

1. 资产评估业务

资产评估是指评估人员依据评估的目的,以资产的现状为基础,根据其功能及使用的效益,参照当前生产技术和经济的发展,遵循一定的原则和程序,运用科学的方法,对特定资产的现时价值重新作出评定和估算。它通常是在产权发生转移、资产发生流动、经营方式发生变更时所进行的一项活动。

资产评估中的“资产”,是指国家、企事业或其他单位拥有或控制的、能以货币计量、并能带来经济利益的经济资源及其他权利。包括固定资产、流动资产、金融资产、无形资产和其他资产等。

资产评估中的“评估”,是指对被评估资产的现时价值进行评定与估算。这种评定要依据一定的原则、程序方法及标准进行,要具有充分的客观依据和真实性;估算也不是简单的拍脑袋,而是要根据资产的特点、性能、成新率、尚可使用期限、未来获利能力、市场供求情况、社会稀缺情况,以及技术经济发展状况等,采用科学的专门方法进行计算,以求得资产的现时价值。

资产评估由来已久,因为在商品经济时代一项资产、一个企业或一项技术等,都可以作为一种商品出售,它在交易中需要重新做出估价。有些国家还规定,财产的所有权从一个人手中转移到另一人时,要按财产的价值纳税。美国证券交易管理委员会1976年规定,各主要公司于会计年度终了时,都应提供各项存货的现行重置成本、生产能力的现行重置成本及折旧后的重置成本价值。根据生产能力的现行重置成本计算折旧值。有的企业破产清算、企业拍卖等等,也需要对资产进行评估。可见资产评估是商品经济中的一项重要经济内容。

2. 在什么情况下需要进行资产评估

根据《国有资产评估管理办法》规定:国有资产占有单位有下列情形之一的,应当进行资产评估:

- (1) 资产拍卖、转让;
- (2) 企业兼并、出售、联营、股份经营;
- (3) 与外国公司、企业和其他经济组织或者个人开办中外合资经营企业或者中外合作经营企业;
- (4) 企业清算;
- (5) 依照国家有关规定需要进行资产评估的其他情形。

国有资产占有单位有下列情形之一的,当事人认为需要的,可以进行资产评估:

- (1) 资产抵押及其担保;
- (2) 企业租赁;

- (3) 需要进行资产评估的其它情形；
- (4) 国有资产管理行政主管部门认为应当评估的其它情形。

3. 资产评估的目的

资产评估的目的是指为什么要进行资产评估。在目前情况下,资产评估的目的主要有:

(1) 资产交易。它是商品经济条件下经常发生的买卖行为。为了使资产交易价格做到公平合理,需要聘请评估人员对交易的资产进行评估。

(2) 建立中外合资、合作企业。为了确保平等互利,正确确定投资各方的权益,在合资合作前应对中外各方投资的资产进行评估,以确定中外各方投入资本的确切数额。

(3) 企业股份制改组改造。对现有企业实行股份制改组改造首先要对企业的资产价值进行评估,然后确定其股份。这样才能防止不适当的高估或低估原有企业资产的价值,正确确定股东的权益。

(4) 企业间兼并或联营。企业兼并或联营涉及资产所有权转移。通过资产评估合理确定资产的价值,对预测未来的经济效益,联营后的利润分配和亏损的承担打下基础。

(5) 承包经营与租赁经营。为了科学地确定各种承包基数,承包经营前应当进行资产价值的评估,计算企业实际的现值,从而确定资产总值。这样可以约束经营者短期行为,明确承包人的责任,激发承包人的积极性,并可以在承包期结束时正确地考核与评价承包者的经营业绩。

(6) 企业清算。通过资产评估,正确确定资产价值,为投资各方分配剩余财产提供依据。在破产前,通过资产与债务对比,可以判断企业能否在破产法保护下重组债务、扭亏为盈;在依法破产后,可在资产拍卖中最大限度地减少损失,因此清算时应进行资产评估。

(7) 其它目的。如抵押贷款、经济担保、技术转让和入股、经营业绩的评价、企业财产保险、企业资信调查等等,也需要进行资产评估。

4. 资产评估要素

资产评估要素包括评估的主体、评估的客体、评估的依据、评估的目的、评估基准日、评估的原则、评估的程序、评估的方法和评估的结论等。

(1) 评估的主体。是指评估的机构和人员,他是评估工作得以进行的前提条件。

(2) 评估的客体。是指被评估的资产,它是评估工作的具体对象。没有客体,就谈不上资产评估。

(3) 评估的依据。是指评估中必须借鉴的法律标准和信息资料。没有一定的依据,也就无法实现评估工作的规范化和标准化。

(4) 评估的目的。是指为什么要进行评估。不同的评估目的决定了采用不同的评估标准、评估程序和评估方法,它是评估工作的起点。

(5) 评估基准日。是指被评估资产的评估价值,是该时日的价值,而不是其他时日的价值。因为资产评估价值具有时效性的特点,它随着时间的推移,影响资产价值的各种因素都可能发生变化,资产的价值也会发生变化。

(6) 评估的原则。是指在资产评估中调节资产占用者、评估者及有关权益各方在资产

评估过程中的相互关系,是对评估行为和评估业务的规范,也是衡量评估工作的标准。

(7) 评估的程序。是指评估工作的各个具体步骤,包括申报立项、资产清查、评定估算、验证确认。

(8) 评估的方法。是指完成评估的技术手段,是实现评估目的的具体形式。评估方法取决于评估的目的,但评估方法合理与否又直接影响评估的结果。

资产评估的各个要素是相辅相成缺一不可的。

5. 资产评估机构

评估机构是指从事评估工作的法定单位。在我国必须持有国家或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门颁发的国有资产评估资格证书的资产评估事务所、资产评估公司、会计师事务所、审计事务所、财务咨询公司,以及经国家或者省、自治区、直辖市人民政府国有资产管理行政主管部门认可的临时评估机构,才能接受资产占有单位的委托,从事国有资产的评估业务。

资产评估是一项专门技术工作,需要广博的知识和丰富的实践经验。因为,评估的结果是否正确,直接涉及有关资产各方的经济利益得失,它要求评估机构中既要有通晓业务知识的专业人员,如评估师、会计师、审计师等,又要有通晓工程技术的专业人员,如土建工程师、电气工程师、机械工程师等,还要有通晓法律、税务和经营管理的人员,如律师、经济师等。其中中级职称以上人员不能少于 60%。

6. 评估人员的基本素质

资产评估是一门技术性较强的工作,它要求评估人员不仅具有渊博的知识,而且还必须具有崇高的职业道德。经过统一考试合格的人员,才能从事资产评估业务,因此必须具备以下基本素质:

(1) 政治素质。资产评估人员要具有马克思基本理论修养,掌握马克思主义的基本观点、立场和方法,用以指导资产评估工作,评估人员还要具有高尚的职业道德,严格遵守国家法律,认真执行资产评估的法规政策。在资产评估中要实事求是,客观公正,不偏袒任何一方。要廉洁奉公,不受礼,不受贿,不贪污,不谋私利,做到一身正气。

(2) 业务素质。一个合格的评估人员,既要通晓资产评估的理论、技术与方法,又要有丰富的实践经验。一般应具有资产评估或相关专业大专以上的文化程度。要经过专业训练,掌握评估的基本理论与方法,经过考试合格后才能从事资产评估工作。根据国家人事部和国有资产管理局联合发布的《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》以及考试实施办法,注册资产评估师执业资格应通过《资产评估学》、《财务会计学》、《工程技术基础》、《经济法》统一考试合格后才能取得。资产评估是一项非常复杂的工作,评估对象又是多种多样,评估中不仅涉及经济问题,还涉及各类专门技术问题和政策、法律法规问题,需要一定的实践经验,才能较好适应评估的需要。

(3) 政策水平。资产评估人员必须系统掌握有关法规、政策和信息,才能较好地完成评估工作。须重点掌握的政策法规有:国有资产产权界定和登记法规、资产评估法规、土地管理法、房地产管理法、知识产权法、税法、会计和审计法、公司法、外商投资企业法、企业破产法、市场行为管理法、证券法、经济合同法、涉外经济合同法、技术合同法等法律法规

和有关政策,此外,还要学习掌握经济理论和调整产业结构的有关政策等。不断提高政策水平,自觉地执行政策。

资产评估人员还要了解国民经济发展情况,各部门的生产指标和发展速度,市场价格的变化,国民经济各部门经济效益主要指标的完成和发展变化情况,积累与消费比例的变化对市场的影响,基本建设概预算定额变化,建筑材料物价指数,对外贸易发展变化,财政、金融政策的调整变化,不同行业、不同地区的平均资金利润率的发展变化情况等等,掌握这些经济信息,才能较好地完成评估任务。

7. 资产评估的原则

资产评估的原则是资产评估行为的规范。由于资产评估涉及面广,情况复杂,政策性强,要做到公平合理,必须遵循真实性、公平性、科学性、独立性和可行性原则。

(1) 真实性原则。该原则要求在进行资产评估时必须从客观实际出发,实事求是。要以反映客观实际的资料为基础,通过调查研究和动态分析,借助于科学的方法,求得真实性的结论。

(2) 公平性原则。该原则要求在处理问题时要合情合理,不能偏袒哪一方,既不能以大欺小,以上压下,损害经营者利益,也不能损害所有者利益,要维护各方的正当权益。

(3) 科学性原则。该原则要求在资产评估过程中,根据不同的评估目的和不同的评估对象,选择恰当的标准,采用科学的方法,制定合理的评估方案,从而使评估的结论准确、合理。

(4) 独立性原则。该原则要求评估人员在评估中必须坚持独立性,公平、客观地依据国家制定的法规、政策和可靠的数据资料做出完全独立的评定。任何一方不得把自己的意志强加于评估人员,从而得出客观公正的独立性结论。

(5) 可行性原则。也称有效性原则。它要求评估人员进行评估时,其评估的方法简便可行,其评估的结论是可信的而且具有法律效力,实践中也是可行的。

除此之外在具体操作时还应遵循资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等。

上述各项评估原则是有机的整体,是相辅相成的,不能片面强调某一方面而忽视另一方面,应在评估过程中综合运用,不断提高评估质量。

8. 资产评估的程序和步骤

资产评估的程序是申报立项、资产清查、评定估算和验证确认四个步骤。

(1) 申报立项。它是资产评估工作的开始阶段,是指国有资产占有单位在发生需要进行资产评估行为之前,依据国家规定,向国有资产管理行政主管部门提出资产评估申请书,经审核批复,通知申请立项单位是否准予资产评估。它要解决的问题是:为什么要评估,对哪些资产要进行评估,可否进行评估,由谁进行评估等事项。这一阶段的主要工作是申报、立项和委托三项任务。

(2) 资产清查。它是由资产占有单位对被评估资产的实有数量、质量情况进行实地盘点,并对债权债务进行彻底清理。清查的内容主要是:资产的名称、型号、建造或购置、使用年限、原始价值、净值等等。如是整体企业评估,应进行全面的资产清查。在此基础上填写委托评估资产清单。资产评估机构的任务是核实资产、财务清查质量,并搜集被评估资产

的各种有关资料,为评定估算做好准备。可见这一阶段的主要工作是组织人员、清查资产(包括债权、债务)和搜集资料三项任务。

(3) 评定估算。是评估人员在核实财产的基础上,根据评估的目的和对象,在现场勘察和掌握资料的前提下,充分考虑各种因素影响,选择适当计价标准和参数,运用科学的方法,对资产的价值进行具体的评定和估算,从而得出评估的结果,并提出评估报告。这一阶段主要工作是制定评估方案、进行评估计算和提出评估报告三项任务。

(4) 验证确认。它是由资产占有单位收到资产评估报告书后报经主管部门审查签署意见,再报批准立项的国有资产管理行政主管部门确认资产评估的结果。其工作步骤为:①国有资产占有单位提出评估结果确认申请,并附资产评估报告书和有关资料,上级主管部门签署意见。②国有资产管理行政主管部门及其机构对资产评估报告书进行审核验证。③国有资产管理行政主管部门经审核同意后下达资产评估结果确认通知书,或分别情况作出要求修改资产评估报告书、重新评估或者不予确认的决定,并通知申报单位及其上级主管部门。上述工作通常在手续完备后的30日内批复。

上述工作步骤贯穿于资产评估的全过程,其中申报立项、清查财产是国有资产占有单位的工作;资产核实和评定估算是资产评估机构的工作;批复立项及验证确认是国有资产管理行政主管部门的工作。

9. 资产评估立项

资产评估立项是国有资产占有单位,根据《国有资产评估管理办法》及有关规定,需要对资产价值进行评估时,事前向国有资产管理行政主管部门提出的评估申请及批复的一项程序。

(1) 资产评估立项工作步骤。主要有:①国有资产占有单位提交资产评估立项申请书和附件,上级主管部门签署意见,并向同级国有资产管理行政主管部门申报立项。②国有资产管理行政主管部门或受其委托的主管部门审查立项申请,下达准予立项通知书或不予立项通知。在国家和地方单列以及无上级主管部门的单位,直接向国有资产管理行政主管部门申报立项。

(2) 立项申请书内容。主要内容包括:资产占有单位名称、隶属关系、所在地点;评估目的和范围;资产帐面总值、申报日期等。附报材料主要有:该项经济情形有关申报和批准文件;有关资产的类型、帐面值、产权归属等简单说明。格式如表1-1。

(3) 立项申请合格标准主要是:①立项申请手续完备、材料齐全;②该项经济情形符合《国有资产评估管理办法》及其实施细则等法律、法规和有关政策规定。

(4) 立项申请批复。国有资产占有单位的上级主管部门应在收到立项申请后的十日内签署意见,并向国有资产行政主管部门申请立项。国有资产行政主管部门收到立项申请后的十日内将是否准予立项的通知书下达给申报单位的主管部门。

国有资产占有单位收到立项通知书后,方可聘请有评估资格的资产评估机构对所涉及的资产进行评估。

按照国家规定允许境外或国外资产评估机构参与评估的资产评估项目,应在申报立项的同时由境外或国外评估机构向国有资产管理局提出承接该项资产评估业务的申请,经批准后方可进行资产评估。

表 1-1 资产评估立项申请表(推荐格式)

填表日期: 年 月 日 主管部门申报编号:

占有单位				其它申报单位			
上级单位					主管部门		
产权其它持有者							
资产所在地	省(区 市) 市(地) 区(县)						
评估目的	一、上市:1. 境内 2. 境外 二、发行股票:1. A 2. B 3. H 4. 其它 三、设立:1. 公开募集股份有限公司 2. 定向募集股份有限公司 3. 有限责任公司 4. 中外合资企业 5. 中外合作企业 四、企业:1. 兼并 2. 出售 3. 租赁 4. 破产 5. 结业 6. 产权转让 五、资产:1. 出售 2. 转让 3. 出资 4. 出租 5. 抵押 六、其它						
评估范围	整体或部分 转让、出售、出资、出租、共用资产 异地						
待评资产帐面值及数量:总资产 万元 其中: 机器设备 万元 原值 万元 台(套) 房屋建筑 万元 原值 万元 栋 建筑 m ² 在建工程 万元 项 长期投资 万元 项 无形资产 万元 其中土地使用权 万元 m ² 流动资产 万元 其它 万元							
负 债	万元			净资产	万元		
申报单位联系人		通信地址					
联系电话			主管部门联系人、电话				
申报材料件数: 申报单位盖章 法人代表签字: 年 月 日				收文日期: 上级单位盖章 单位领导签字: 年 月 日			
收文日期: 上级单位盖章 单位领导签字: 年 月 日				收文日期: 上级主管部门盖章 部门领导签字: 年 月 日			

备注:

1. 国有资产管理部收文时间: 年 月 日
收文件数: 收文人:
2. 其它须说明的事项(包括:申报单位的其它上级单位盖章,联合申报单位及其上级单位和主管部门盖章,有关各方对评估立项、评估机构等问题的不同意见,等)

填表说明:

1. “其它申报单位”指联合申报单位或不由占有单位申报时的申报单位;
2. “上级单位”、“主管部门”指申报单位的上级单位和主管部门;
3. “产权其它持有者”指除资产占有单位的上级单位之外的其它产权单位;
4. 表中填写不下的内容可另写附报。

重大的亿元以上资产评估项目和经国家计委批准立项的中外合资、合作项目的评估,除报同级国有资产管理行政主管部门立项审批外,还要报国有资产管理局备案,必要时由国有资产管理局审批。国有资产管理局关于资产评估立项批复示例如下:

国家国有资产管理局

国资评(1996)第×××号

关于中国××××公司商标有偿转让项目 资产评估立项的批复

××××总公司:

你公司所属中国××××公司拟将“××”商标这种无形资产提供给外单位有偿使用,提出资产评估立项申请。根据《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年第 91 号令)和《国有资产评估管理办法施行细则》及其它有关的规定,准予资产评估立项。

请企业委托具有省级以上国有资产管理部门颁发资产评估资格证书的评估机构进行评估,评估结果报我局资产评估中心审核确认。

国家国有资产管理局(章)

一九九×年×月×日

抄送:中国××××公司

10. 资产评估报告书

资产评估报告书是评估机构完成评估工作后,向委托单位提交的公正性的资产评估结果报告书。它是评估机构履行评估合同的结果,也是评估机构为评估项目承担法律责任的证明文件。它也是资产评估行业管理部门对评估机构的职业道德、业务能力和水平进行检查监督的依据。因此有严格的要求和规定。根据《国有资产评估管理办法施行细则》及其他有关规定,其内容包括正文和附件两部分。

(1) 正文的主要内容。资产评估报告书正文的基本内容包括如下方面:

- ① 资产评估机构。写明评估机构名称、评估资格的类型及审批部门。

② 委托方及资产占有方。写明单位名称、隶属关系、产权持有单位、上级主管部门,简述资产占有方的概况。

③ 评估目的。写明经济情形类型、涉及有关方的名称、产权隶属关系及经济情形进展情况等。

④ 评估范围和对象。说明经济情形涉及资产的范围、类型、所处位置、归属的生产经营单位、处置方式等。

⑤ 评估过程。写明评估起止时间、主要步骤。

⑥ 评估原则。概括写明评估中遵循的主要原则。

⑦ 评估依据。概括写明评估依据的主要法律法规和标准。

⑧ 评估基准日。写明唯一的评估基准日期,说明一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

⑨ 评估结果。报告各类资产和负债以及总资产、净资产的评估价及重置价。

⑩ 评估结果有效期。写明评估结果的有效期。按现行规定,有效期为一年,即评估目的在评估基准日后的一年内实现时,要以评估结果作为底价或作价依据(还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年,需重新进行资产评估。

⑪ 评估基准日后的调整事项。写明评估基准日后、有效期以内资产数量及作价标准发生变化时的处理原则。资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时,应按实际发生额进行调整;若资产价格标准发生变化、并对资产评估价产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化,无法改变评估基准日,但资产价格的调整方法简单、易于掌握时,应予以说明,提醒委托方在资产实际作价时进行相应调整。

⑫ 评估结果有效的其它条件。写明评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。说明当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

⑬ 资产评估报告的使用范围。写明未经评估机构同意,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。

⑭ 其它需要说明的问题。

⑮ 评估报告提出日期。

⑯ 资产评估机构法人代表、评估项目负责人和评估报告复核人签名,资产评估机构盖章。

(2) 附件主要内容。资产评估报告书附件包括如下方面:

① 附件一:关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明。

写明附件供委托方用作了解评估有关情况并报送国有资产管理部门或评估行业管理机构审查。未经评估机构允许,附件的全部或部分内容不得提供给其它单位和个人,也不得见诸于公开媒体。

② 附件二:各项资产负债的评估结果清单。按明细列出每项资产和负债的名称、评估值,固定资产还须列出编号、规格、型号、重置价值。