

# 2024年上海资产评估协会资产评估师资系列培训

## 《资产评估执业准则—资产评估报告》 和 《企业国有资产评估报告指南》

集联资产评估有限公司 修雪嵩

2024年6月



## 修雪嵩 简介



- 上海集联资产评估有限公司 总经理
- 资产评估师 | 土地估价师 | 国有产权经纪人
- 从事资产评估相关工作25年
- 全国新锐评估师 | 上海第二届评估领军人才 | 全国第二届优秀评估师
- 上海财大校外导师 | 立信会计学院校外导师 | 对外贸易学院校外导师
- 上海国资委评估评审专家
- 上海资产评估协会纪委委员、机构治理委员会委员

# 01 | 序言

# 序言

---

- 资产评估行业的产品是 **资产评估报告**

- 形成资产评估报告的主要工作、程序由：

**现场勘察与调查、评定估算、资产评估报告书的制作、归档等。**

在这个工作内容和程序的执行中，关键是**对资产评估准则的理解和执行。**

- 目前的 **资产评估准则** 是在《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）前提下，制订的规范资产评估执业行为的行业文件。

# 序言

• 中国的资产评估准则是一个完整的体系，它分四个层次：

第一层次 是由**行业监管部门** — 财政部制订的《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）（1项）；

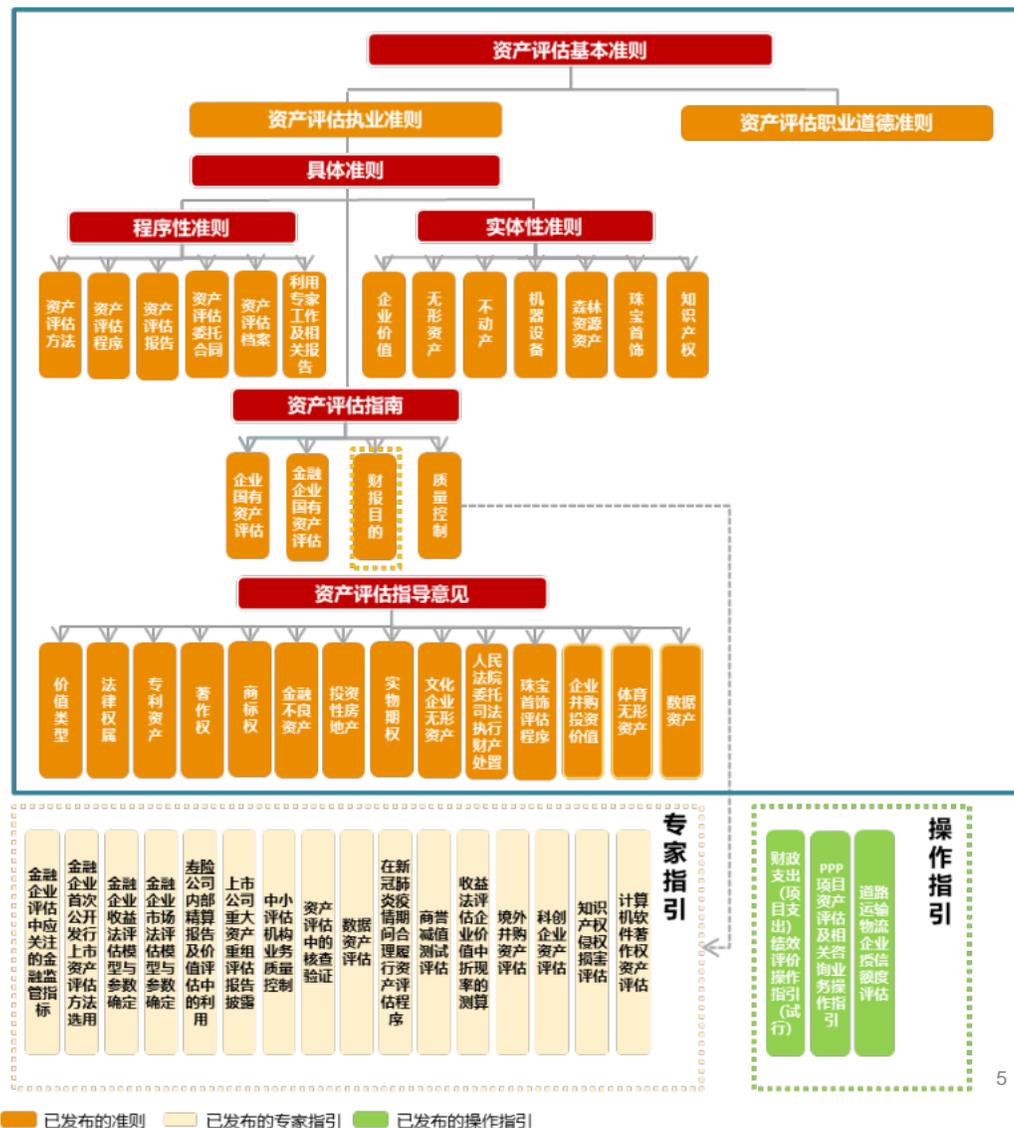
第二层次 由**行业协会** — 中国资产评估协会在第一层为依据下起草制订的《资产评估职业道德准则》（1项）和《资产评估执业准则》（共14项）；

第三层次 是在第二层次的《资产评估执业准则》分为2个部分：  
《程序性准则》（共6项）和《实体性准则》（共8项）；

第四层次 是《资产评估指南》（4项）和《资产评估指导意见》（共14项）组成（截止2024年3月1日）。

• 其中，第四层次待时机成熟可以上升为第三层次，如2005颁布的《企业价值评估指导意见》到2011年上升为《资产评估执业准则—企业价值》，又如在2023年，将2017年颁布的《知识产权资产评估指南》上升为《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14号），等等。

• 另外，准则体系以外，还有《资产评估专家指引》（共16项）、《操作指引》（共3项）、《资产评估风险提示》（1项），这20项虽然不属于准则体系范围，也不是资产评估执业必须执行的文件，仅是执业中的辅助规范文件。



# 序言

---

- 截止2024年3月1日，上述文件 **共54项** 共同构成资产评估执业的规范文件。
- 在准则体系中，针对 **资产评估报告格式的规范文件** 有3项：
  - 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）
  - 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
  - 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43号）

今天，我们主要讲

**资产评估报告书的制作以及对相关准则要求的理解**

# 02

## 正确理解

### 《资产评估执业准则—资产评估报告》

- 《资产评估执业准则 — 资产评估报告》
- 《企业国有资产评估报告指南》
- 《企业国有资产评估报告指南》的规范意见

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

- **资产评估** 是针对自然人、市场主体的各种经济行为需要对价值发表意见时，评估机构和评估师发表的独立、客观、公正的专业意见。
- **《资产评估执业准则—资产评估报告》**（中评协[2018]35号）就是出具这个专业意见法律文本的规范要求。  
另外针对国有出资主体，在《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）的基础上，我们还会遵循《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43号）2个指南。
- **《资产评估执业准则—资产评估报告》**为主线进行讲解。

## 基本要求

- 《资产评估执业准则—资产评估报告》要求非常具体，首先准则的第一章（3条）、第二章（7条）把资产评估报告的定义（第二条）、由谁出具（第三条）、以及基本遵循的事项都作了明确的说明。比如：

### **第7条 把特定情况下能否出具报告的原因、处理结果等等进行了具体的论述。**

“执行资产评估业务，因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序，经采取措施弥补程序缺失，且未对评估结论产生重大影响的，可以出具资产评估报告，但应当在资产评估报告中说明资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响。如果程序受限对评估结论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。”

### **第9条 对采用的文字、货币计量单位等的不同情形也详细作了说明。**

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

## 报告的内容规范

- 《资产评估执业准则—资产评估报告》第三章“资产评估报告的内容”是该准则的核心，它把整个报告的格式和各部分的撰写要求都进行了规范。

内容包括：

### 标题及文号 | 目录 | 声明 | 摘要 | 正文 | 附件

- 对于**标题和文号**，准则附件1和附件2给出了具体的参考样式。

#### 附 1

本报告依据中国资产评估准则编制

A 公司拟 XX 涉及的 B 有限公司 YY

资产评估报告

XX 评报字（201X）第 XXXX 号

（共 X 册，第 1 册）

XXXX 资产评估有限公司

201X 年 X 月 X 日

#### 附 2

编制依据

（参考格式，如：本报告依据中国资产评估准则编制）

资产评估报告标题

（格式要求：“企业名称+经济行为关键词+评估对象+资产评估报告”）

参考格式，如：A 公司拟 XX 涉及的 B 公司 YY 资产评估报告）

资产评估报告文号

（格式要求：包括资产评估机构特征字、种类特征字、年份、报告序号）

参考格式，如：XX 评报字（201X）第 XXXX 号

资产评估报告册数

（格式要求：包括装订总册数、装订序号）

参考格式，如：共 X 册，第 1 册）

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

## 2、资产评估报告的 **声明**

准则第十二条对声明通常包括的内容进行了规范。

- (一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。
- (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
- (三) 资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- (四) 资产评估报告使用人应当**正确理解和使用**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。
- (五) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。
- (六) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。
- (七) 其他需要声明的内容。

3、对于 **摘要** 部分准则明确了需要披露的内容，“资产评估报告摘要通常提供资产评估业务的主要信息及评估结论”。

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

## 4、资产评估报告的正文

首先，明确了评估报告正文所包含的内容

### ▶ 第十四条 资产评估报告正文应当包括下列内容：

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| (一) 委托人及其他资产评估报告使用人； | (八) 评估程序实施过程和情况；          |
| (二) 评估目的；            | (九) 评估假设；                 |
| (三) 评估对象和评估范围；       | (十) 评估结论；                 |
| (四) 价值类型；            | (十一) 特别事项说明；              |
| (五) 评估基准日；           | (十二) 资产评估报告使用限制说明；        |
| (六) 评估依据；            | (十三) 资产评估报告日；             |
| (七) 评估方法；            | (十四) 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章。 |

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

其次，准则对每一项内容的撰写，都提出了必须执行的**规范要求**。如：

▶ **第十六条 资产评估报告载明的评估目的应当唯一。**

也就是说，每一份评估报告只能对应一项经济行为，不能多项经济行为使用同一份报告。

▶ **第二十一条 资产评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由，因适用性受限或者操作条件受限等原因而选择一种评估方法的，应当在资产评估报告中披露并说明原因。**

**评估方法的选择** 必须要有理由，但不是每项评估业务都能满足三个基本方法。

目前有一个现象，就是要求必须两种方法，这是一个**误区**，包括在《**资产评估执业准则—资产评估方法**》（中评协[2019]35号）中，也没有强行规定必须要采用二种方法，而是规定：

**第二十三条 当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：**

- （一）基于相关法律、行政法规和财政部部门规章的规定可以采用一种评估方法；
- （二）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；
- （三）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通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。”

**因此，针对一项评估到底选择几种评估方法并没有充分和必要的要求，而是需要根据项目的评估目的、价值类型、获取的资料和参数的取得可行性来具体分析。**

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

- ▶ 第二十三条 资产评估报告应当披露所使用的资产评估假设。

## 假设条件在评估报告中是一项关键的内容

现在报告中对这部分的撰写存在较大的问题：

- 评估假设，几乎在每一个评估项目中都涉及，在理论研究、评估准则层面，不应回避；
- 相关监管部门（证监会、国资委等）都十分关注评估假设问题，特别是收益法预测中假设的使用与披露问题；
- 评估实践中，“滥用”、“误用”、“借用”情况十分普遍；已引发诸多执业风险；
- 从某种程度上讲，评估学科就是假设的学科，或者估值与假设不可分割；评估学科应当重点研究假设问题。

- 比如收益法的假设中，常常存在评估假设与盈利预测不相关；
- 评估假设与盈利预测矛盾；
- 评估假设缺乏依据；
- 预测没有评估假设作为支撑。

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

## • 举例1 (不相关)

A公司拟收购B公司股权项目评估案例：本项目评估的目的,系为A公司拟收购B公司股权提供价值参考。评估人员采用成本法和收益法两种评估方法，对B公司股东全部权益价值进行了评估，并最终选用收益法作为评估结果。

案例收益预测中使用了两个假设：

- 1、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
- 2、“根据B公司与某某旅游度假区管委会签订的协议，对企业缴纳的营业税（营改增后的增值税）及城建税的60%，企业所得税的25%作为企业发展扶持基金予以返还。评估中假设未来年度该项企业发展扶持基金能够按期足额返还给企业”。

## • 分析

- 1、对第一个假设，有认为：“预测的毛利率的变化与假设不一致”；

目前，评估实务中的所谓的“滥用假设”，有一个重要的原因是“收益预测与假设分离”或者“不清楚假设是干什么的”。

- 2、对第二个假设，有认为：“没有考虑优惠期限，报告中未披露评估模型中这一因素及其影响”；

严格的说，对于优惠这样的情形，要么延长两段模型的“预测期”直至达到“稳定状态”；要么就不采用两段模型而逐年折现。

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

## • 举例2 (矛盾)

某制药有限公司股权转让涉及的股东权益价值评估案例：本案例的评估对象为某制药有限公司的股东全部权益价值，采用成本法与收益法进行评估，经分析确定，最终采用收益法评估结果为最终评估结论。

案例收益预测使用了如下假设：假设企业的资本结构保持不变。

## • 分析

- 1、计算WACC时，对于资本结构确定的三中思路：选取评估对象账面资本结构、目标公司资本结构、优化资本机构，实际上行业实务界是不同看法的；实际上很复杂，不能简单说哪一种方法是对的；
- 2、首先，应当分析企业经营模式和盈利模式；其次，分析债务资本和股权资本的稳定性（不能根据一年或一个阶段的状况确定）；然后，对比同一行业、同一经营模式、相同规模企业企业的一般水平；最后还需要结合评估目的分析确定；
- 3、本案例，企业的资本结构中账面成本负债价值与股权价值的比例是0.54，而选取对比公司的负债价值与股权价值是0.087，对比公司与企业本身的资本结构差距很大，评估师未进行分析，直接采用对比公司的资本结构，另在评估假设中假设企业的资本结构不变，与评估时采用的资本结构与假设矛盾；
- 4、案例，如果假设目标公司的DE不变的话没有问题；如果假设的是评估对象的DE不变，显然逻辑上存在问题。

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

---

## • 举例3（合理性）

A公司拟以所持有的B公司股权对C公司进行增资项目评估案例：A公司拟以所持有的B股权对C进行增资，对上述经济行为所涉及的B的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。案例对股东全部权益价值的的评估采用资产基础法和收益法进行评估，选用收益法的评估结果。

案例收益预测中使用了如下假设：“**假设B公司能够继续垄断NH县医疗机构的医药供应，并稳步向外拓展**”。

## • 分析

- 1、该评估案例的这一假设，实际成为企业盈利的支撑点，即评估结论形成的前提条件；
- 2、垄断供应，国家暂没有明确的限制政策，不存在主观不主观的问题；如果认为“这种评估假设就过于主观，跟现行国家政策法规不符”有待商榷；
- 3、这样的假设，如果有合理的依据，如政府扶持政策、准入限制等，应该属于合理假设范畴；
- 4、问题不出在假设主观性上，而是缺乏假设依据。

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

---

- ▶ 第二十四条 资产评估报告应当以文字和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。经与委托人沟通，评估结论可以是区间值或者其他形式的专业意见。

这里需要解释的是，2017年以后的准则，均是把评估结论的有效期放在评估结论部分表述，而2017年以前的准则要求是把这个问题放在“资产评估报告的使用限制说明”部分表述的，但准则修改后，许多（大部分）评估机构并未按照修改后的报告准则规范这部分内容的撰写，仍然放在“资产评估报告的使用限制说明”部分表述，虽然这个问题对评估报告的使用没有太大的影响，但从执行准则的角度看，还是留下了一个小的瑕疵。

关于评估结论采用区间值，这个规定对于国资项目目前仍然是不允许的，希望引起注意。

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

---

▶ 第二十五条 资产评估报告的特别事项说明包括：

- (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；
- (二) 委托人未提供的其他关键资料情况；
- (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素；
- (四) 重要的利用专家工作及报告情况；
- (五) 重大期后事项；
- (六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；
- (七) 其他需要说明的事项。资产评估报告应当重点提示资产评估报告使用人对特别事项予以关注。

**特别事项说明** 在评估报告中有非常重要的作用，有些特别事项会直接影响评估结论，准则中无法一一列举，只是进行了普适性的规范。这个对于评估执业人员需要引起广泛的关注。

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

---

▶ 第二十六条 资产评估报告的使用限制说明应当载明：

(一) 使用范围；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 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；

(四) 资产评估报告使用人应当 **正确理解和使用** 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。

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

---

- ▶ 第二十七条 资产评估报告载明的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署日。

资产评估报告的使用限制说明也是评估人员在撰写报告时容易忽视的部分，这部分内容是可以为评估机构和评估师规避责任的，具体的也是需要具体问题具体分析，合理撰写。另外“理解和使用”的说明与声明中的解释一致。

评估报告的落款日如何确定，一般评估报告日是评估结论的形成日，也就是评估机构三级审核的完成日（评估机构法定代表人的签署日）。但涉及国资备案的项目，可能会等到核准备案完成后的日期，作为评估报告日，这样就滞后与三级审核的完成日，这个是允许的。

另外，资产评估报告落款必须包括：评估机构的全称并盖章；两名资产评估师盖章并签字；评估报告日；评估机构的办公地址、联系电话、传真、邮箱等基本信息。

# 《资产评估执业准则—资产评估报告》

---

▶ 第二十八条 资产评估报告附件通常包括：

- (一) 评估对象所涉及的主要权属证明资料；
- (二) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (三) 资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件；
- (四) 资产评估汇总表或者明细表；
- (五) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

• **这部分内容放在国资项目中一并讨论**

# 02

## 正确理解

### 《资产评估执业准则—资产评估报告》

- 《资产评估执业准则 — 资产评估报告》
- **《企业国有资产评估报告指南》**
- 《企业国有资产评估报告指南》的规范意见

# 《企业国有资产评估报告指南》

《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）是针对国有资产项目的评估报告撰写规范文件（包括《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号），二者从规范角度看差异不大），这里我们仅对《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）展开讨论。

- 首先，《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）在遵循《评估法》以外，还遵循《国资法》及相关规定。
- 第二，从大的方面看，《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）在内容上增加了《资产评估说明》，因此，一般的评估报告基本包括二册，评估报告和评估明细表（大的报告可能会将附件单独成册，当然小的报告可能仅为一册），但国资评估项目的报告基本包括三册，评估报告、评估说明和评估明细表（当然大的报告也会将附件单独成册的）。  
（第三条 本指南所指企业国有资产评估报告（以下简称资产评估报告），由标题及文号、目录、声明、摘要、正文、附件、评估明细表和**评估说明**构成。）
- 第三，有些内容比《资产评估报告准则》更具体，如对于名称、文号等都有专门的条款约定，如：第七条 资产评估报告标题应当简明清晰，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”的形式。  
资产评估报告文号包括资产评估机构特征字、种类特征字、年份、报告序号。
- 第四，报告正文增加了绪言的撰写要求，如：第十二条 绪言一般采用包含下列内容的表述格式：  
“×××（委托人全称）：  
×××（资产评估机构全称）接受贵单位（公司）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用×××评估方法（评估方法名称），按照必要的评估程序，对×××（委托人全称）拟实施×××行为（事宜）涉及的×××（资产——单项资产或者资产组合、企业整体价值、股东全部权益、股东部分权益）在××××年××月××日的××价值（价值类型）进行了评估。现将资产评估情况报告如下。”

# 《企业国有资产评估报告指南》

从内容看，章节变化不大，但具体要求更细，更严谨。因此评估报告部分在第一节已经基本进行了讨论，这里我们主要讨论《评估说明》的撰写。

## 评估说明三个部分

*评估说明使用范围声明* / *委托人和被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》* / *资产评估师编写的《资产评估说明》*

- ▶ 第三十六条 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。
- ▶ 第三十七条 委托人和被评估单位可以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名，加盖相应单位公章并签署日期。  
《企业关于进行资产评估有关事项的说明》包括以下内容：
  - (一) 委托人、被评估单位各自概况；
  - (二) 关于经济行为的说明；
  - (三) 关于评估对象与评估范围的说明；
  - (四) 关于评估基准日的说明；
  - (五) 可能影响评估工作的重大事项说明；
  - (六) 资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明；
  - (七) 资料清单。

这部分内容原则上是委托人和被评估单位撰写，但实务中，大多数是评估人员辅助写的。因此，要**关注2点**：

- 1、该部分的撰写口吻是委托人和被评估单位；
- 2、第（二）是经济行为的说明，而不是评估目的的内容，虽然二者有联系，但角度不一样，常见的错误就是把报告正文的评估目的复制过来。

# 《企业国有资产评估报告指南》

## 《资产评估说明》的撰写

《资产评估说明》包含的内容：

- ▶ 第三十八条 《资产评估说明》是对评估对象进行核实、评定估算的详细说明，应当包括以下内容：
  - （一）评估对象与评估范围说明；
  - （二）资产核实总体情况说明；
  - （三）评估技术说明；
  - （四）评估结论及分析。

这里我们要注意，《资产评估说明》与《资产评估报告正文》的**差异**。

第一，这部分内容没有委托人、被评估单位介绍，没有评估目的的撰写，没有价值类型、单独的评估方法、评估程序、评估假设、特别事项说明、评估报告的使用限制、落款等内容。

第二、这里需要完整全面地撰写《资产核实总体情况说明》。

# 《企业国有资产评估报告指南》

---

- ▶ 第三十九条 评估对象与评估范围说明应当根据企业价值评估、单项资产或者资产组合评估的不同情况确定内容的详略程度。
- ▶ 第四十条 资产核实总体情况说明通常包括人员组织、实施时间、核实过程、影响事项及处理方法、核实结论。
- ▶ 第四十一条 评估技术说明应当考虑不同经济行为和不同评估方法的特点介绍评定估算的思路及过程。
- ▶ 第四十二条 采用成本法评估单项资产或者资产组合、采用资产基础法评估企业价值，应当根据评估业务的具体情况以及资产负债类型编写评估技术说明。各项资产负债评估技术说明应当包含资产负债的内容和金额、核实方法、评估值确定的方法和结论等基本内容。
- ▶ 第四十三条 采用收益法或者市场法评估企业价值，评估技术说明通常包括以下内容：
  - (一) 影响企业经营的宏观、区域经济因素；
  - (二) 所在行业现状与发展前景；
  - (三) 企业的业务情况；
  - (四) 企业的资产、财务分析和调整情况；
  - (五) 评估方法的运用过程。

# 《企业国有资产评估报告指南》

---

- ▶ 第四十四条 采用收益法进行企业价值评估，应当根据行业特点、企业经营方式和所确定的预期收益口径以及评估的其他具体情况等编写评估技术说明。

企业的资产、财务分析和调整情况以及评估方法运用过程说明通常包括以下内容：

- (一) 收益法的应用前提及选择理由和依据；
- (二) 收益预测的假设条件；
- (三) 企业经营、资产、财务分析；
- (四) 收益模型选择理由及基本参数说明；
- (五) 收益期限及预测期的说明；
- (六) 收益预测的说明；
- (七) 折现率的确定说明；
- (八) 预测期后价值确定说明；
- (九) 其他资产和负债评估说明；
- (十) 评估价值。

# 《企业国有资产评估报告指南》

---

- ▶ 第四十五条 采用市场法进行企业价值评估，应当根据行业特点、被评估单位实际情况以及上市公司比较法或者交易案例比较法的特点等编写评估技术说明。

企业的资产、财务分析和调整情况以及评估方法运用过程说明通常包括以下内容：

- （一）具体方法、应用前提及选择理由；
- （二）企业经营、资产、财务分析；
- （三）分析选取确定可比企业或者交易案例的说明；
- （四）价值比率的选择及因素修正说明；
- （五）评估对象价值比率的测算说明；
- （六）评估价值。

# 《企业国有资产评估报告指南》

▶ 第四十六条 评估结论及分析通常包括以下内容：

- （一）评估结论，采用两种或两种以上方法进行企业价值评估，应当说明不同评估方法结果的差异及其原因和最终确定评估结论的理由；
- （二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明；
- （三）折价或者溢价情况（如有）。

上述第42条至第46条是对具体评估技术的规范，这里涉及准则体系中的8项实体性准则和14项指导意见，以及相关的专家指引，由于本次我们的讨论主题是评估报告的撰写，具体评估技术问题就不展开了。

具体的撰写要求应该以附件4《资产评估说明》编写指引为参考。

# 02

## 正确理解

### 《资产评估执业准则—资产评估报告》

- 《资产评估执业准则 — 资产评估报告》
- 《企业国有资产评估报告指南》
- **《企业国有资产评估报告指南》的规范意见**

# 《企业国有资产评估报告指南》的规范意见

---

- ▶ 第四十七条 资产评估报告应当使用中文撰写。需要同时出具外文资产评估报告的，以中文资产评估报告为准。评估结论一般以人民币为计量币种，使用其他币种表示的，应当注明该币种与人民币在评估基准日的汇率。
- ▶ 第四十八条 资产评估报告封面应当载明资产评估报告标题及文号、资产评估机构全称和资产评估报告日。
- ▶ 第四十九条 资产评估报告标题及文号一般在封面上方居中位置，资产评估机构名称及资产评估报告日应当在封面下方居中位置。资产评估报告应当用 A4 规格纸张印刷。
- ▶ 第五十条 资产评估报告一般分册装订，各册应当具有独立的目录。声明、摘要、正文和附件合订成册，其目录中应当含有其他册的目录，但其他册目录的页码不予标注。评估说明和评估明细表一般分别独立成册。必要时附件可以独立成册。单独成册的，其封面格式、标题中的“企业名称+经济行为关键词+评估对象”及文号等应当与资产评估报告相关格式和内容保持一致。评估明细表一般按会计科目顺序装订。
- ▶ 第五十一条 资产评估报告封底或者其他适当位置应当标注资产评估机构名称、地址、邮政编码、联系电话、传真、电子邮箱等。

# 03

## 资产评估报告与估值报告等的区别

# 《估值报告》和《评估咨询报告》

## 估值报告

在资产评估执业过程中，我们主要还会碰到另外两个类型的报告，一个是估值报告；另一个是评估咨询报告。

从《评估法》来看，这两类报告形式不是评估法规范的内容，因此，评估机构和评估人员有一个误区，认为风险大的项目就出具估值报告或评估咨询报告。但事实上这是自欺欺人，看看被监管机构和行业处罚的案例，有许多是估值报告，也有少量的是资产评估报告。下面我们来对这两个报告类型作一些说明。

**估值或估值报告**是境外估值机构（评估机构）采用的报告形式，我国正式出现估值或估值报告是国务院国有资产监督管理委员会在2011年9月29日颁布的《关于加强中央企业境外国有产权管理有关工作的通知》（国资发产权〔2011〕144号）“六、规范评估机构选聘，完善境外国有资产评估管理工作”中首次提出的，2012年7月18日上海市国有资产监督管理委员会在《上海市企业境外国有资产监督管理暂行办法》（沪国资委办〔2012〕230号）的附件一《上海市企业境外国有产权管理实施办法》第十条中也提出了“评估或估值结果”，这是针对境外资产评估是允许的一种报告形式。

随后在证监会《上市公司重大重组管理办法》（2014年修订）中，也出现了“评估报告或估值报告”。

- 2020年，上海市国资委颁布了《估值报告审核指引（试行）》（沪国资委评估〔2020〕413号），将估值报告这一形式扩展到了创业企业的评估项目中。
- 2024年，国务院国资委颁布了《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8号），再次对“1.标的为境外企业或资产的交易；2.并购上市公司；3.标的为原创性技术、前沿性技术、涉密技术、“卡脖子”关键核心技术、战略性新兴产业企业，以及主要任务为研发首台（套）装备、首批次材料、首版次软件等产品且尚未形成稳定销售收入的企业的交易；4.中央企业管理基金按照市场惯例对外投资或转让所持股权；5.标的为有限合伙企业份额的交易。”五种类型的国资评估项目可以采用估值报告类型。

# 《估值报告》和《评估咨询报告》

---

通过查阅有关研究资料，现有文献几乎未把估值与资产评估进行明确的区分，二者所使用的理论基础并无差别，采用的技术方法也均是国际通用的市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法，只是在技术方法选择方面的要求有所区别。

资产评估需要根据资产评估法和资产评估准则的要求，除因相关法律法规和财政部部门规章规定、评估对象仅满足一种评估方法的适用条件或操作条件限制等原因可以选择一种评估方法的情况外，原则上应当选择两种或两种以上评估方法。而估值在技术方法的选择上没有明确的规范要求，只要所采用的技术方法与评估目的的相关性强、有充足的理论依据、符合评估项目特点即可，对于采用几种技术方法进行估值也无明确要求。

虽然从监管和技术角度看，似乎评估报告和估值报告在监管方面没有大的差异，但估值报告和评估报告从实务和实际情况分析，还是有以下几个区别的。

- 1、估值报告目前尚未纳入《评估法》的规范；
- 2、估值报告也未纳入准则对报告格式的规范；
- 3、从监管层面，估值报告需要有特定的情形，不是任何评估项目都可以出具估值报告的。

# 《估值报告》和《评估咨询报告》

---

## 评估咨询报告

---

评估到底是咨询还是鉴证，这个话题讨论了多年，但从现有的法律法规分析，行业内有一个共识，凡涉及具体经济行为和/或特殊目的（如以财务报告为目的）的评估，一般以评估报告体现（如果有规范约定可以出具估值报告）；凡没有具体经济行为或特定目的的评估，一般可以出具评估咨询报告，或评估程序受到限制，不具备出具评估报告时，可以出具评估咨询报告，但必须谨慎，因为一旦评估程序受限无法作出合理评估结论时，在无论什么类型的报告均不得出具。

但评估机构和评估师一定要认识到出具评估咨询报告的风险，需要关注以下几点：

- 1、充分了解委托目的，防止将咨询报告用于法定评估目的；
- 2、履行基本的工作程序，形成支撑咨询结论的必要证据；
- 3、恰当撰写咨询报告，避免当事人错误理解报告结论。

**Thanks.**  
**谢谢!**

修雪嵩

2024.6