

附件 4:

金融企业国有资产评估报告指南

第一章 总 则

第一条 为规范注册资产评估师编制和出具金融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，根据金融企业国有资产评估管理有关规定和《资产评估准则——评估报告》，制定本指南。

第二条 注册资产评估师根据金融企业国有资产评估管理的有关规定执行评估业务，编制和出具金融企业国有资产评估报告，应当遵守本指南。

本指南所称金融企业，是指占有国有资产并取得金融业务许可证的企业、金融控股公司以及其他从事金融类业务的企业。

第三条 本指南所指金融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。

第四条 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。

第五条 评估报告提供的信息，应当使金融企业国有资产监督管理部门和相关机构能够全面了解评估情况，使评估

报告使用者能够合理理解评估结论。

第六条 评估报告内容应当完整，符合本指南的要求。

第二章 标题、文号、声明和摘要

第七条 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+评估报告”的形式。

评估报告文号包括评估机构特征字、种类特征字、年份、报告序号。

第八条 注册资产评估师应当在评估报告上发表声明。声明包括注册资产评估师遵循法律法规、恪守资产评估准则、对评估结论合理性承担相应的法律责任，提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项和使用限制等内容。

注册资产评估师声明应当置于评估报告摘要之前。

第九条 注册资产评估师应当在评估报告正文的基础上编制评估报告摘要。

评估报告摘要应当简明扼要地反映经济行为、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估方法、评估结论、对评估结论产生影响的特别事项、评估报告使用有效期等关键内容。

评估报告摘要应当采用下述文字提醒评估报告使用者阅读全文：“以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业

务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。”

评估报告摘要应当置于评估报告正文之前。

第三章 正文

第十条 评估报告正文应当包括下列内容：

- （一）绪言；
- （二）委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况；
- （三）评估目的；
- （四）评估对象和评估范围；
- （五）价值类型及其定义；
- （六）评估基准日；
- （七）评估依据；
- （八）评估方法；
- （九）评估程序实施过程和情况；
- （十）评估假设；
- （十一）评估结论；
- （十二）特别事项说明；
- （十三）评估报告使用限制说明；
- （十四）评估报告日；

(十五) 签字盖章。

第十一条 绪言一般采用包含下列内容的表述格式：

“×××（委托方全称）：

×××（评估机构全称）接受贵单位（公司）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、评估原则，采用×××评估方法（评估方法名称），按照必要的评估程序，对×××（委托方全称）拟实施×××行为（事宜）涉及的×××（资产——单项资产或者资产组合、企业、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。现将评估情况报告如下。”

第十二条 评估报告正文应当介绍委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况。

（一）委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况一般包括企业名称及简称、住所、法定代表人、注册资本、股东构成及主要经营范围等。

委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者与被评估单位为同一单位的，按照对被评估单位的要求编写。

（二）被评估单位概况应当按以下要求编写：

1. 企业价值评估中，被评估单位概况一般包括：

（1）企业名称及简称、住所、法定代表人、主要经营范围、经营产品、注册资本、取得金融业务许可证或者主管部门准入批复文件、企业股东及持股比例、企业股权变更等

历史沿革情况；

(2) 被评估单位主要股东介绍，一般包括主要股东的名称、住所、法定代表人、主要经营范围、注册资本及经营业绩。

(3) 企业的财务核算体系介绍，近三年资产、财务及经营状况；

(4) 企业各子公司、分公司及主要部门的构成情况，并以适当的形式表明各级子公司的股权结构及股权比例；

(5) 企业经营特点。如：银行信贷资产的种类、规模及质量等，营业网点及分布情况、市场地位情况等；保险公司的主要险种、保费收入、赔付情况、市场地位等；证券公司的经纪业务、自营业务、承销业务的规模和收入比重，营业网点数量及分布情况，市场地位等。

2. 单项资产或者资产组合评估，被评估单位概况一般包括企业名称及简称、住所、法定代表人、注册资本、股东构成及主要经营范围等。

(三) 委托方和被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者之间的关系，如产权关系、交易关系等。若存在关联交易，应当说明关联方、交易方式等基本情况。

第十三条 评估报告应当说明本次评估的目的及其所对应的经济行为，并说明该经济行为获得批准的相关情况或者其他经济行为依据。

第十四条 评估报告应当对评估对象进行具体描述，以文字、表格等方式说明评估范围。

企业价值评估中，通常需要说明下列内容：

（一）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围是否一致，不一致的说明原因，并说明是否经过审计、审计意见类型及审计期间；

（二）企业表外业务的类型、数量；

（三）企业的客户资源、营销网络及业务合同等无形资产；

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

单项资产或者资产组合评估，通常需要说明委托评估资产的数量、法律权属状况、经济状况等。

第十五条 评估报告应当明确价值类型及其定义，并说明选择价值类型的理由。

第十六条 评估报告应当说明评估基准日及确定评估基准日所考虑的主要因素。如：经济行为的实现；会计期末及国家相关部门制定的监管指标变动情况；利率、汇率和金融产品市场价格变化；特定经济行为文件的约束等。

第十七条 评估报告应当说明本次评估业务所对应的经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一）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；

（二）法律法规依据通常包括与金融企业国有资产评估有关的法律、法规等；

（三）评估准则依据包括评估业务中依据的相关资产评估准则和相关规范；

（四）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、信贷合同、保险合同、委托理财合同、国有土地使用证、房屋所有权证、专利证书、商标注册证、著作权（版权）相关权属证明、机动车行驶证、抵债合同、抵押登记资料等其他权属证明文件等；

（五）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，以及评估机构收集的资本市场资料等。

第十八条 评估报告应当说明所选用的评估方法，以及选择评估方法的理由。

采用收益法、市场法评估的，应当对评估过程及主要参数的选取进行说明。

采用成本法评估的，应当对主要资产及负债的评估方法进行说明。

以持续经营为前提，采用两种以上方法进行企业价值评估的，应当分别说明各种评估方法选取的理由以及评估结论

确定的方法。

第十九条 评估报告应当说明自接受评估业务委托起至出具评估报告的主要评估工作过程，一般包括以下内容：

（一）接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程；

（二）指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料等过程；

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算等过程；

（四）评估结果汇总、评估结论分析、撰写评估报告和内部审核等过程。

第二十条 评估报告应当说明评估结论对应的评估假设及其对评估结论的影响。

第二十一条 评估报告应当以文字和数字形式清晰说明评估结论。评估结论通常是确定的数值。根据经济行为的特殊性，评估结论也可以用区间值表达。

（一）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）的账面价值、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。

（二）单项资产或者资产组合评估，应当以文字形式说明账面价值、评估价值及其增减幅度。

（三）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果的差异及其原因和最终确定的评估结论及其理由。

（四）存在多家被评估单位的项目，应当分别说明各单位的评估价值。

（五）引用其他机构出具的报告结论的，评估报告应当披露引用原因、引用过程及所引用报告的出具方、报告文号、报告结论等事项，并说明承担引用不当的相关责任。

（六）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。

第二十二条 评估报告应当说明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特别事项，通常包括下列内容：

（一）因权属资料不全面或者存在瑕疵、评估资料不完整等使评估程序受到限制的情形；

（二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

（三）或有负债（或有资产）的性质、金额及与评估对象的关系；

（四）被评估单位执行国家相关部门制定的行业监管指标的情况；

（五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项，包括该期间利率、汇率、金融产品市场

价格变化及国家对金融企业监管政策的变化等；

（六）评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

评估报告应当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，并提示评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

第二十三条 评估报告应当说明使用限制。使用限制通常包括下列事项：

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需要评估机构审阅相关内容。法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（三）评估报告的使用有效期；

（四）因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

第二十四条 评估报告应当载明评估报告日。

评估报告日通常为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

第二十五条 评估报告正文应当由两名以上（含两名）注册资产评估师签字盖章，并由评估机构加盖公章。有限责任公司制评估机构的法定代表人或者合伙制评估机构负责该评估业务的合伙人应当在评估报告上签字。

有限责任公司制评估机构的法定代表人可以授权首席评估师或者其他持有注册资产评估师证书的副总经理以上管理人员在评估报告上签字。

有限责任公司制评估机构可以授权分支机构以分支机构名义出具除证券期货相关评估业务外的评估报告，加盖分支机构公章。评估机构的法定代表人可以授权分支机构负责人在以分支机构名义出具的评估报告上签字。

声明、摘要和评估明细表上通常不需要另行签字盖章。

第四章 附件

第二十六条 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。评估报告附件通常包括下列文件：

- （一）与评估目的相对应的经济行为文件；
- （二）被评估单位的财务报表及审计报告；
- （三）委托方和被评估单位法人营业执照；
- （四）被评估单位金融业务许可证；
- （五）委托方和被评估单位产权登记证；
- （六）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （七）委托方和相关当事方的承诺函；
- （八）签字注册资产评估师的承诺函；
- （九）评估机构资格证书；

- (十) 评估机构法人营业执照副本；
- (十一) 签字注册资产评估师资格证书；
- (十二) 重要取价依据（如合同、协议）；
- (十三) 业务约定书；
- (十四) 其他重要文件。

第二十七条 评估报告附件内容及其所涉及的签章应当清晰、完整，相关内容应当与评估报告摘要、正文一致。评估报告附件为复印件的，应当与原件一致。

第二十八条 企业确认的与经济行为相对应的评估基准日企业财务报表应当作为评估报告附件，按有关规定需要进行审计的，审计报告（含会计报表和附注）应当作为评估报告附件。

第二十九条 引用其他机构出具的报告结论，根据现行有关规定，需经相应主管部门批准（备案）的，应当将相应主管部门的批准（备案）文件作为评估报告的附件。

第五章 评估明细表

第三十条 单项资产或者资产组合评估、采用资产基础法进行企业价值评估，应当编制评估明细表。

注册资产评估师可以根据本指南对评估明细表的基本要求和企业会计核算所设置的会计科目编制评估明细表。

评估明细表包括被评估资产负债会计科目的评估明细表和各级汇总表。

第三十一条 评估明细表格式和内容基本要求如下：

（一）表头应当含有被评估资产负债类型（会计科目）名称、被评估单位、评估基准日、表号、金额单位、页码；

（二）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、评估增减幅度及备注等基本内容；

（三）表尾应当标明评估人员、被评估单位填表人员和填表日期。

第三十二条 评估明细表按会计明细科目、一级科目逐级汇总，并编制资产负债表的评估汇总表及以人民币万元为金额单位的评估结果汇总表。

第三十三条 会计计提的减值准备在相应会计科目合计项下列示。评估增减值应当按会计计提减值准备前后分别列示。

第三十四条 评估结果汇总表应当按以下顺序和项目内容列示：资产、负债、净资产等类别和项目。

第三十五条 被评估单位有两家以上分支机构的，评估明细表应当根据企业的组织架构、核算方式等因素合理编制。

第六章 评估说明

第三十六条 评估说明包括评估说明使用范围声明、委托方和被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和注册资产评估师编写的《资产评估说明》。

第三十七条 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。

第三十八条 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》应当由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。

注册资产评估师可以根据需要，建议委托方和被评估单位在编写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》时，补充说明以下内容：

- （一）委托方与被评估单位概况；
- （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）资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测说明；
- （七）资料清单。

第三十九条 《资产评估说明》是对评估对象进行核实、

评定估算过程的详细说明，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。

第七章 出具与装订

第四十条 评估报告应当使用中文撰写。需要同时出具外文评估报告的，以中文评估报告为准。

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。

第四十一条 评估报告封面应当载明评估报告标题及文号、评估机构全称和评估报告日。

第四十二条 评估报告标题及文号一般在封面上方居中位置，评估机构名称及评估报告日应当在封面下方居中位置。评估报告应当用 A4 规格纸张印刷。

第四十三条 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，但其他册目录中的页码不予标注。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。

评估明细表应当按会计科目顺序装订。

第四十四条 评估报告封底或者其他适当位置应当标注评估机构名称、地址、邮政编码、联系电话、传真、电子邮箱等。

第八章 附 则

第四十五条 本指南自 2011 年 7 月 1 日起施行。

(2010 年 12 月 18 日中国资产评估协会发布

2011 年 12 月 30 日修订)

- 附：1. “注册资产评估师声明”指引（供参考）
2. “注册资产评估师承诺函”指引（供参考）
3. “评估说明”编写指引（供参考）
4. 评估明细表样表（供参考）

附 1:

“注册资产评估师声明” 指引

(供参考)

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已经（或者未）对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权手续以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考

考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

附 2:

“注册资产评估师承诺函”指引

(供参考)

×××公司(单位):

受你单位的委托,我们对你单位拟实施×××行为(事宜)所涉及的×××(资产——单项资产或者资产组合、企业、股东全部权益、股东部分权益),以××××年××月××日为基准日进行了评估,形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下,我们承诺如下:

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章:

年 月 日

附 3:

“评估说明”编写指引

(供参考)

评估说明是申请备案核准资产评估业务的必备材料,为方便金融企业国有资产监督管理部门和相关机构全面了解评估情况,本指引结合国有资产评估业务备案核准的要求,为注册资产评估师、委托方和相关当事方编写评估说明提供指引。

第一部分 评估说明封面及目录

一、封面

评估说明封面应当载明评估报告标题及文号、评估机构全称和评估报告日。

二、目录

(一) 目录应当在封面的下一页排印,包括每一部分的标题和相应页码。

(二) 如果评估说明中收录有关文件或者资料的复印件,应当统一标注页码。

第二部分 关于评估说明使用范围的声明

声明应当写明，评估说明供金融企业国有资产监督管理部门（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第三部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

注册资产评估师可以建议委托方和被评估单位按以下格式和内容编写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。《企业关于进行资产评估有关事项的说明》应当由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖委托方与被评估单位公章，并签署日期。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况一般包括企业名称及简称、住所、法定代表人、注册资本、股东构成及主要经营范围等。

委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者与被评估单位为同一单位的，按照对被评估单位的要求编写。

（二） 被评估单位概况

1. 企业价值评估中，被评估单位概况一般包括：

（1）企业名称及简称、住所、法定代表人、注册资本。

（2）企业性质、取得金融业务许可证或者主管部门准入批复文件、企业股东及持股比例、企业股权变更等历史沿革情况。

（3）被评估单位主要股东介绍，一般包括主要股东的名称、住所、法定代表人、主要经营范围、注册资本及经营业绩。

（4）法定许可经营范围、实际主要经营范围、经营产品介绍。

（5）企业的财务核算体系介绍，近三年资产、财务、经营状况。

（6）企业各子公司、分公司及主要部门的构成情况，并以适当的形式表明各级子公司的股权结构及股权比例。

（7）企业经营特点及经营风险分析，如：

①银行信贷资产的种类、规模及质量等，营业网点及分布、市场地位等情况；

②保险公司的主要险种、保费收入、赔付情况、市场地位等；

③证券公司的经纪业务、自营业务、承销业务的规模和收入比重，营业网点数量及分布情况，市场地位等。

(8) 企业客户稳定性和流动性分析。

(9) 企业投资策略分析。

(10) 企业发展历程及未来发展规划。

(11) 企业执行国家相关部门制定的行业监管指标的情况。

(12) 执行的主要会计政策，经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，经营的优劣势分析。

2. 单项资产或者资产组合评估，被评估单位概况一般包括企业名称及简称、住所、法定代表人、注册资本、股东构成及主要经营范围等。

(三) 委托方和被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者之间的关系，如产权关系、交易关系等。若存在关联交易，应当说明关联方、交易方式等基本情况。

二、关于经济行为的说明

(一) 说明本次评估满足何种需要、所对应的经济行为类型及其经济行为获得批准的相关情况，或者其他经济行为依据。

(二) 获得有关部门批准的，应当载明批件名称、批准日期及文号。

三、关于评估对象与评估范围的说明

企业价值评估中，通常需要说明下列内容：

(一) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估

对象和评估范围是否一致，不一致的应当说明原因，并说明是否经过审计、审计意见类型及审计期间。

(二) 企业表外业务的类型、数量。

(三) 企业的主要客户资源、营销网络及业务合同等无形资产。

(四) 本次评估前是否进行了财务重组。

(五) 账面资产是否根据以往评估结论进行了调账。

(六) 委托其他机构进行评估所涉及的资产类型、数量、账面金额及另行委托的原因。

单项资产或者资产组合评估，通常需要说明委托评估资产的数量、法律权属状况、经济状况等。

四、关于评估基准日的说明

(一) 说明所确定的评估基准日，评估基准日表述为：××××年××月××日。

(二) 说明确定评估基准日所考虑的主要因素，如经济行为的实现、财务报告期末、国家相关部门制定的行业监管指标变动情况以及利率、汇率和金融产品市场价格变化等。

(三) 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。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

一般包括下列内容：

(一) 曾经进行过清产核资或者评估的情况，调账情

况；

(二) 影响经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项；

(三) 关于不良资产的说明。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

一般包括下列内容：

1. 清查范围与评估范围是否一致；
2. 清查结论。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

一般包括下列内容：

1. 所在行业相关经济要素及发展前景、经营历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析；

2. 内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、无形资产、管理层构成等经营管理状况；

3. 近年企业资产、负债、权益、盈利、利润分配、现金流量等资产财务状况；

4. 未来主营业务收入、成本、费用等的预测过程和结果；

5. 如果企业存在关联交易，应当说明关联交易的性质及定价原则等。

七、资料清单

一般包括下列内容：

- （一）评估申报表（由评估机构出具样式）；
- （二）相关经济行为的批文；
- （三）财务报表及审计报告；
- （四）资产权属证明文件；
- （五）重大合同、协议等；
- （六）经营统计资料；
- （七）其他资料。

第四部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1. 委托评估的评估对象与评估范围。
2. 委托评估的资产类型、账面金额。
3. 委托评估的资产权属状况。

（二）主要经营资产类型、资产状况。

（三）主要实物资产的类型、数量及购置方式。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

（五）企业申报的表外业务的类型、数量。

（六）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类

型、数量和账面金额（或者评估值）。

单项资产或者资产组合评估，可以根据具体情况确定内容的详略程度。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程。

（二）特殊资产的核实方法

1. 对于网点多、经营地点分散的资产所采取的核实方法。
2. 对于经营网络、主要客户等情况所采取的核实方法。

（三）核实结论

1. 资产核实结果是否与账面记录存在差异及原因。
2. 权属资料不完善、不清晰的资产核实情况。

三、成本法评估技术说明

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，编写评估技术说明。各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果等基本内容。银行、保险公司、证券公司的资产负债项目评估技术说明编写内容指引如下，其他企业可以参照这几类公司的科目编写。

成本法评估技术说明，主要金融科目及固定资产科目均应列举案例说明评估具体过程。每一科目的评估技术说明应当根据项目具体情况确定详略程度。

(一) 银行成本法评估技术说明编写内容指引

1. 现金及存放中央银行款项

(1) 现金及存放中央银行款项的内容和金额。

(2) 现金核实的方法和结果。

(3) 存放中央银行款项的金额，评估基准日存款准备金率及应存款金额，存款金额是否超出存款准备金标准。

(4) 查验中央银行存款对账单、余额调节表的情况，函证情况，以及评估基准日执行的利率标准。

(5) 现金及存放中央银行款项评估值的确定方法和结果。

2. 存放同业款项

(1) 存放同业款项账面金额、存款利率。

(2) 存款进行函证情况，不正常的未达账项情况。

(3) 存放同业款项评估值的确定方法和结果。

3. 贵金属

(1) 贵金属的种类、规格、重量以及保管方式。

(2) 贵金属的盘点方法。

(3) 贵金属评估值的确定方法和结果。

4. 拆出资金

(1) 拆出资金账面金额、拆借银行、拆借利率、拆借期限。

(2) 拆出资金函证情况。

(3) 拆出资金评估值的确定方法和结果。

5. 交易性金融资产

(1) 交易性金融资产的种类、账面金额。

(2) 交易性金融资产核实的方法和结果。

(3) 交易性金融资产评估值的确定方法和结果。

6. 衍生金融资产

(1) 衍生金融资产的种类、投资日期、持有数量及账面金额。

(2) 影响衍生金融资产价值的主要因素，衍生金融资产评估中主要参数（如利率、汇率等）的预测方法，并分析其合理性。

(3) 衍生金融资产评估值的确定方法和结果。

7. 买入返售金融资产

(1) 买入返售金融资产的种类、账面金额及情况介绍。

(2) 买入返售金融资产核实的方法和结果。

(3) 买入返售金融资产评估值的确定方法和结果。

8. 应收利息

(1) 应收利息的主要业务内容和对应金额。

(2) 应收利息核实的方法及结果。

(3) 应收利息发生时间，可能形成坏账款项的判断依据及结果。

(4) 表外应收利息的核实情况。

(5) 应收利息评估值的确定方法和结果。

9. 发放贷款及垫款

(1) 贷款

①企业贷款管理制度。

②贷款按照五级分类原则的分类情况，各级别贷款的金额及情况介绍。

③对公贷款抽样方法，验证贷款五级分类及计提贷款减值准备的合理性。

④对私贷款抽样方法。

⑤函证情况介绍。

⑥贷款评估值的确定方法和结果。

(2) 贴现资产

①贴现资产的账面种类、金额。

②贴现资产核实的方法和结果。

③贴现资产评估值的确定方法和结果。

10. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产的种类、发生时间和金额。

(2) 可供出售金融资产核实的方法和结果。

(3) 可供出售金融资产评估值确定的方法和结果。

11. 持有至到期投资

(1) 持有至到期投资的内容和金额。

(2) 持有至到期投资核实的方法和结果。

(3) 持有至到期投资可以收回金额的判断理由，并说明评估值确定的方法和结果。

12. 长期股权投资

(1) 长期股权投资的内容和金额。

(2) 长期股权投资核实的内容（投资日期、持股比例、投资协议等）、方法和结果。

(3) 对长期股权投资项目进行分析，根据相关项目的具体资产、盈利状况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定是否将其单独评估。对于不单独出具评估说明的各级子公司，应当在其上级公司的评估说明中详细说明其评估方法，披露其重大事项。

(4) 以适当方式说明各级子公司采用的评估方法及理由和评估结论。若各级子公司采用两种及两种以上方法评估，应当说明评估结论的选择方法及理由。

13. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的种类、内容和金额。

(2) 投资性房地产核实的方法和结果，并应当说明投资性房地产权属资料的查验情况，租赁合同约定的租金、租赁期限等内容。

(3) 采用收益法评估投资性房地产，应当说明现实租赁合同约定的租金、租赁期限，租赁合同到期后租金的确定方法，折现率确定方法和结果，评估值确定的方法和结果；

采用市场法评估投资性房地产，应当说明可比交易实例的选取、可比因素比较调整、评估值确定的方法和结果。

14. 固定资产

(1) 机器设备类固定资产

①机器设备类固定资产的数量、账面原值、账面净值、减值准备等。

②机器设备类固定资产的特点、购置方式、批量购置价格情况、折旧及计提减值方法等。

③机器设备类固定资产核实的方法和结果。

④评估方法选取的依据和理由，并列示主要计算公式、参数涵义及参数确定的方法。

⑤采用成本法评估，应当说明重置全价的构成、各费用项目的测算过程、采用的价格和费用标准等；说明设备成新状况。

⑥采用市场法评估，应当说明交易价格的基本内涵、交易时间等情况。

⑦根据评估业务的具体情况，应当选择典型设备（一般指单台金额大、技术典型的设备）举例说明评估参数的测算和判断以及评估值确定的方法、过程和结果。

(2) 房屋建筑物类固定资产

①房屋建筑物类固定资产的类型、数量、账面原值、账面净值、减值准备等。

②房屋建筑物类固定资产购建日期、结构形式、权属状况、日常维护、装潢情况、折旧及计提减值方法，以及房屋建筑物类固定资产所占用土地的情况。

③房屋建筑物类固定资产核实的方法和结果。

④评估方法选取的依据和理由，并列示主要计算公式、参数涵义及参数确定的方法。

⑤采用成本法评估，应当说明重置全价的构成、各费用项目的测算过程、采用的价格和费用标准等；说明房屋建筑物类资产成新状况。

⑥采用市场法评估，应当说明选取交易实例的依据或者理由、交易实例的基本情况、成交时间、交易状况及交易价格内涵等，对所选取的交易实例，应当全面介绍比较因素、比较结果以及评估值确定的方法。

⑦采用收益法评估，应当说明其租金预测情况，以及折现率确定的方法和结果。

⑧根据评估业务的具体情况，应当选择典型房屋建筑物举例说明评估参数的测算和判断以及评估值确定的方法和过程。

⑨对于在房屋建筑物科目核算的投资性房地产，应当按投资性房地产的要求编写评估说明。

15. 无形资产

(1) 土地使用权（含固定资产——土地）

①土地的宗数、面积，土地使用权取得方式、性质、原始入账价值、摊销政策、摊余价值等。

②土地的登记状况、权利状况、利用状况。土地的登记状况和权利状况，以土地登记、土地使用证和土地使用权出让合同中的有关内容为准，土地利用状况以建筑物、地上附着物等产权登记内容和实地勘查与调查的内容为准。

③土地的一般因素、区域因素和个别因素。

④土地使用权核实的方法和结果。

⑤土地使用权评估价值内涵，所选取评估方法的依据或者理由。

⑥采用市场法评估，应当说明所选交易实例的基本状况、成交日期、成交价格、交易情况等内容，并说明交易情况、交易日期等修正情况。

⑦采用收益法评估，应当说明收益期限、净收益与折现率确定的过程和结果。

⑧采用成本法评估，应当说明费用项目的构成、各费用项目的测算过程、采用的价格和费用标准等；说明与地上建筑物费用项目的划分；说明评估对象的开发期限、开发状况和相应的开发费用标准及依据；说明土地增值标准的确定方法和依据；说明修正的因素及修正过程。

⑨采用基准地价修正法评估，应当说明基准地价的公布时间、批准机关和文号、基准地价的内涵、利用基准地价估

算宗地价格的公式；说明宗地位置、用途及评估对象所在级别或者区域的基准地价和对应的因素修正系数；说明评估对象的价值内涵与基准地价内涵的差异，以及修正的内容。

⑩采用假设开发法评估时，应当说明开发完成后的不动产价值、后续开发建设的必要支出和应得利润等的确定方法、过程和结果。

⑪引用土地估价报告评估结论的，应当说明涉及的土地宗数、面积，土地使用权取得方式、性质、原始入账价值、摊销政策、摊余价值等；说明所引用土地评估结论的地价定义、评估假设、评估方法以及对引用其他机构出具的报告结论进行分析和调整的情况。

（2）其他无形资产

①无形资产的名称、形成过程、存在形式、存在期限、权属、原始入账金额、摊销政策、摊余价值等。

②无形资产核实的内容、方法、过程和结果。

③选取评估方法的理由，并列示主要计算公式及参数涵义。

④采用收益法评估，应当说明收益预测的依据，如市场调查结论、订单合同、政府推广文件等。

⑤采用成本法评估，应当说明费用项目的构成、各费用项目的测算过程、采用的价格和费用标准等。

⑥采用市场法评估，应当说明所选交易实例的依据或者

理由，交易实例的基本情况、成交时间、交易状况及交易价格内涵等，对所选取的交易实例，应当全面介绍比较因素、比较结果及评估值确定的方法和结果。

16. 递延所得税资产

- (1) 递延所得税资产的种类和内容。
- (2) 递延所得税资产核实的方法和结果。
- (3) 递延所得税资产评估值确定的方法和结果。

17. 其他资产

(1) 抵债资产

- ①抵债资产的种类、取得时间、对应的债权金额情况。
- ②抵债资产的产权情况，抵债资产产权瑕疵、使用受限等情况对价值的影响分析。

③抵债资产评估值的确定方法和结果。

(2) 上述资产以外的其他资产

- ①其他资产的内容、种类及形成原因等。
- ②其他资产核实的方法和结果。
- ③其他资产评估值确定的方法和结果。

18. 向中央银行借款

(1) 向中央银行借款的账面金额、笔数、借款利率、期限。

(2) 向中央银行借款核实的方法和结果。

(3) 向中央银行借款评估值的确定方法和结果。

19. 同业及其他金融机构存放款项

(1) 同业存放的金额，存款的同业银行的名称，存款的种类。

(2) 同业及其他金融机构存放款项核实的方法和结果。

(3) 同业及其他金融机构存放款项评估值的确定方法和结果。

20. 拆入资金

(1) 拆借机构的名称、拆入资金的期限、拆入利率、账面金额。

(2) 拆入资金核实的方法和结果。

(3) 函证情况介绍。

(4) 拆入资金评估值的确定方法和结果。

21. 交易性金融负债

(1) 交易性金融负债的种类、账面金额。

(2) 交易性金融负债核实的方法和结果。

(3) 交易性金融负债评估值的确定方法和结果。

22. 衍生金融负债

(1) 衍生金融负债的种类、投资日期、持有数量、持有比例及账面金额。

(2) 衍生金融负债核实的方法和结果。

(3) 衍生金融负债评估值的确定方法和结果。

23. 卖出回购金融资产款

- (1) 卖出回购金融资产款的种类、账面金额。
- (2) 卖出回购金融资产款核实的方法和结果。
- (3) 卖出回购金融资产款评估值的确定方法和结果。

24. 吸收存款

- (1) 吸收存款的金额，存款的分类。
- (2) 吸收存款的构成（一年期以上的存款、活期存款、通知存款等）。
- (3) 吸收存款评估值的确定方法和结果。

25. 应付职工薪酬

- (1) 应付职工薪酬的内容和金额。
- (2) 被评估单位相关职工薪酬政策。
- (3) 工资、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利等项目的核实方法和结果。
- (4) 对于无须支付的职工薪酬，应当说明依据和理由。
- (5) 应付职工薪酬评估值的确定方法和结果。

26. 应交税费

- (1) 应交税费的内容和对应金额。
- (2) 被评估单位相关的税收政策，说明被评估单位所享有的优惠税收政策，享有优惠政策的期限和批准单位等。
- (3) 应交税费核实的方法和结果。
- (4) 借方余额的原因及评估方法。

(5) 应交税费评估值的确定方法和结果。

27. 应付利息

(1) 应付利息的内容、金额等。

(2) 应付利息核实的方法和结果。

(3) 应付利息评估值的确定方法和结果。

28. 预计负债

(1) 预计负债的金额和种类。

(2) 预计负债核实的方法和结果。

(3) 企业确认预计负债的证据以及第三方或者债权人的询证证据等。

(4) 预计负债评估值的确定方法和结果。

29. 应付债券

(1) 应付债券的种类（分期付息一次还本的债券、一次还本付息的债券等）、票面金额、债券票面利率、还本付息期限与方式、发行总额、发行日期和编号、委托代售单位、转换股份等情况。

(2) 应付债券核实的方法和结果。

(3) 应付债券评估值的确定方法和结果。

30. 递延所得税负债

(1) 递延所得税负债的金额、种类和企业确认依据。

(2) 递延所得税负债核实的方法和结果。

(3) 递延所得税负债评估值的确定方法和结果。

31. 其他负债

(1) 其他应付款

- ①其他应付款发生时间、原因，相关合同、协议内容。
- ②其他应付款核实的方法和结果。
- ③其他应付款评估值的确定方法和结果。

(2) 存入保证金

- ①存入保证金的种类、金额、核算方式、存款期限。
- ②存入保证金核实的方法和结果。
- ③存入保证金评估值的确定方法和结果。

(3) 贴现负债

- ①贴现票据的种类、金额，贴现的时间、金额，票据到期时间。
- ②贴现负债核实的方法和结果。
- ③贴现负债评估值的确定方法和结果。

(4) 上述负债以外的其他负债

- ①其他负债的种类、形成原因、企业确认依据等。
- ②其他负债核实的方法和结果。
- ③其他负债评估值的确定方法和结果。

(二) 保险公司成本法评估技术说明编写内容指引

保险公司部分科目的评估方法与银行相同，保险公司专用科目的评估技术说明编写内容指引如下。

1. 应收保费

- (1) 应收保费的金额、种类。
- (2) 应收保费核实的方法和结果。
- (3) 应收保费评估值的确定方法和结果。

2. 应收代位追偿款

- (1) 应收代位追偿款发生时间、原因。
- (2) 应收代位追偿款核实的方法和结果。
- (3) 对可能发生坏账的项目，应当说明原因及取得的证据。
- (4) 应收代位追偿款评估值的确定方法和结果。

3. 应收分保账款

- (1) 应收分保账款发生时间、原因。
- (2) 应收分保账款核实的方法和结果。
- (3) 应收分保账款评估值的确定方法和结果。

4. 应收分保未到期责任准备金、应收分保未决赔款准备金、应收分保寿险责任准备金、应收分保长期健康险责任准备金

(1) 应收分保未到期责任准备金、应收分保未决赔款准备金、应收分保寿险责任准备金、应收分保长期健康险责任准备金发生时间、原因。

(2) 应收分保未到期责任准备金、应收分保未决赔款准备金、应收分保寿险责任准备金、应收分保长期健康险责任准备金核实的方法和结果。

(3) 应收分保未到期责任准备金、应收分保未决赔款准备金、应收分保寿险责任准备金、应收分保长期健康险责任准备金评估值的确定方法和结果。

5. 保户质押贷款

(1) 企业保户质押贷款管理制度。

(2) 保户质押贷款核实的方法和结果。

(3) 保户质押贷款评估值的确定方法和结果。

6. 定期存款

(1) 定期存款的金额、种类和企业确认依据。

(2) 定期存款核实的方法和结果。

(3) 定期存款评估值的确定方法和结果。

7. 存出资本保证金

(1) 存出资本保证金的金额、种类和企业确认依据。

(2) 存出资本保证金核实的方法和结果。

(3) 存出资本保证金评估值的确定方法和结果。

8. 独立账户资产

(1) 相关合、同协议内容。

(2) 独立账户资产核实的方法和结果。

(3) 独立账户资产评估值的确定方法和结果。

9. 其他资产

(1) 其他应收款

①其他应收款发生时间、原因。

②其他应收款核实的方法和结果。

③其他应收款评估值的确定方法和结果。

(2) 存出分保准备金

①存出分保准备金的金额、种类和企业确认依据。

②存出分保准备金核实的方法和结果。

③存出分保准备金评估值的确定方法和结果。

(3) 损余物资

①损余物资来源，说明原保险合同主要内容。

②账面价值构成，分析价值构成的合理性。

③损余物资应当具体说明如何确定完好程度。

④对于存在失效、变质、残损、无用的损余物资，应当说明对其价值的影响程度，需要技术鉴定的，应当说明鉴定方法及鉴定结论。

⑤损余物资评估值的确定方法和结果。

(4) 上述资产以外的其他资产

①其他资产的内容、种类及形成原因等。

②其他资产核实的方法和结果。

③其他资产评估值的确定方法和结果。

10. 短期借款

(1) 借款的金额、发生日期、放贷银行名称、还款期限、贷款利率以及抵（质）押情况。

(2) 借款的函证情况。

(3) 利息结算、支付情况，并说明利息支付情况对评估值的影响。

(4) 短期借款评估值的确定方法和结果。

11. 预收保费

(1) 预收保费的主要业务内容、发生日期。

(2) 预收保费核实的方法和结果。

(3) 预收保费评估值的确定方法和结果。

12. 应付手续费及佣金

(1) 应付手续费及佣金的主要业务内容、发生日期。

(2) 应付手续费及佣金核实的方法和结果。

(3) 应付手续费评估值的确定方法和结果。

13. 应付分保账款

(1) 应付分保账款的主要业务内容、发生日期。

(2) 应付分保账款核实的方法和结果。

(3) 应付分保账款评估值的确定方法和结果。

14. 应付赔付款

(1) 应付赔付款的主要业务内容、发生日期。

(2) 应付赔付款核实的方法和结果。

(3) 应付赔付款评估值的确定方法和结果。

15. 应付保单红利

(1) 简要介绍被评估单位应付保单红利的基本情况。

(2) 对应付保单红利按合同、协议清查核实情况。

(3) 对于长期未付的应付保单红利，应说明原因，并说明是否考虑可能需要支付逾期利息对企业负债增加的因素。

(4) 应付保单红利评估值的确定方法和结果。

16. 保户储金及投资款

(1) 简要介绍被评估单位投资型保险业务的基本政策；说明该政策是否符合国家相关政策、是否合理。

(2) 保户储金及投资款的明细内容。

(3) 保户储金及投资款核实的方法和结果。

(4) 保户储金及投资款评估值的确定方法和结果。

17. 未到期责任准备金、保险责任准备金（未决赔款准备金、寿险责任准备金、长期健康险责任准备金）的评估

(1) 被评估单位未到期责任准备金、保险责任准备金（未决赔款准备金、寿险责任准备金、长期健康险责任准备金）的基本政策；说明该政策是否符合国家相关政策、是否合理。

(2) 未到期责任准备金、保险责任准备金（未决赔款准备金、寿险责任准备金、长期健康险责任准备金）的明细内容、计提依据。

(3) 未到期责任准备金、保险责任准备金（未决赔款准备金、寿险责任准备金、长期健康险责任准备金）核实的方法和结果。

(4) 未到期责任准备金、保险责任准备金（未决赔款准备金、寿险责任准备金、长期健康险责任准备金）评估值的确定方法和结果。

18. 长期借款

(1) 借款的金额、发生日期、放贷银行名称、还款期限和贷款利率以及抵（质）押情况。

(2) 借款的函证情况。

(3) 利率水平、结算方式和结算时间对评估结论的影响。

(4) 长期借款评估值的确定方法和结果。

19. 独立账户负债

(1) 独立账户负债类别。

(2) 独立账户负债核实的方法和结果。

(3) 独立账户负债评估值的确定方法和结果。

20. 其他负债

(1) 其他应付款

①其他应付款发生时间、原因。

②其他应付款核实的方法和结果。

③其他应付款评估值的确定方法和结果。

(2) 存入分保准备金

①存入分保准备金的金额、种类和企业确认依据。

②存入分保准备金核实的方法和结果。

③存入分保准备金评估值的确定方法和结果。

(3) 上述负债以外的其他负债

①其他负债的种类、形成原因、企业确认依据等。

②其他负债核实的方法和结果。

③其他负债评估值的确定方法和结果。

(三) 证券公司成本法评估技术说明编写内容指引

证券公司部分科目的评估方法与银行相同，证券公司专用科目的评估技术说明编写内容指引如下。

1. 存出保证金

(1) 存出保证金类别。

(2) 存出保证金核实的方法和结果。

(3) 存出保证金评估值的确定方法和结果。

2. 结算备付金

(1) 结算备付金的账面金额及明细分类。

(2) 结算备付金核实的方法和结果。

(3) 结算备付金评估值的确定方法和结果。

3. 其他资产

(1) 代理兑付证券、代理业务资产

①代理兑付证券、代理业务资产相关合同情况。

②代理兑付证券、代理业务资产核实的方法和结果。

③代理兑付证券、代理业务资产评估值的确定方法和结果。

(2) 上述资产以外的其他资产

①其他资产的内容、种类及形成原因等。

②其他资产核实的方法和结果。

③其他资产评估值的确定方法和结果。

4. 代理买卖证券款、代理承销证券款

(1) 代理买卖证券款、代理承销证券款的资产类别。

(2) 代理买卖证券款、代理承销证券款核实的方法和结果。

(3) 代理买卖证券款、代理承销证券款评估值的确定方法和结果。

5. 其他负债

(1) 代理兑付证券款、代理业务负债

①代理兑付证券款、代理业务负债资产类别。

②代理兑付证券款、代理业务负债核实的方法和结果。

③代理兑付证券款、代理业务负债评估值的确定方法和结果。

(2) 上述负债以外的其他负债

①其他负债的内容、种类及形成原因等。

②其他负债核实的方法和结果。

③其他负债评估值的确定方法和结果。

四、收益法评估技术说明

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，确定评估技术说明的编写内容，一般编写内容指引如下。

（一）说明评估对象，即企业整体价值、股东全部权益价值和股东部分权益价值。

（二）收益法的应用前提及选择的理由和依据

1. 收益法的定义和原理。
2. 收益法的应用前提。
3. 收益法选择的理由和依据。

（三）收益预测的假设条件

收益预测的假设条件应当结合评估业务的具体情况确定。一般包括：

1. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。根据评估的要求，认定这些假设条件在评

估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（四）企业经营、资产、财务分析

1. 被评估单位所在行业状况及发展前景，国家货币政策及对金融行业主要监管政策分析。

2. 企业内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、特许经营权、管理层构成等经营管理状况分析。

3. 企业历史年度财务分析。一般包括收入、支出分析，资金运用方式、盈利能力、营运能力分析以及成长性分析等。

针对经营业务内容不同，不同种类的金融企业历史年度经营状况应重点介绍以下内容，如：

银行的经营状况应当重点说明利率与汇率变化趋势、信贷市场规模、各类业务的市场占有率等历史情况。

保险公司的经营状况应当重点说明保险品种规模、各类业务的市场占有率等历史情况。

证券公司的经营状况应当重点说明证券市场规模、各类业务的市场占有率等历史情况。

4. 经营性资产、非经营性资产分析。

（五）评估计算及分析过程

评估计算及分析过程需要对收益法评估分析表进行详细解释。

1. 收益模型的选取

(1) 选取收益法的具体测算方法及模型。

(2) 列示计算公式并对参数进行解释与说明。

2. 收益年限的确定

确定收益年限并说明其理由。

3. 未来收益的确定

未来收益的确定一般包括以下主要项目的预测，收入、成本费用等项目的名称及具体内容应当根据企业的实际经营情况确定。

(1) 经营模式与收益主体、口径的相关性。

(2) 收入的预测

①营业收入的预测。通常包括区域经济发展与市场环境、业内竞争情况与企业对策、公司的营业收入及构成分析和营业收入的预测。

②资金运用收益预测及依据。

③公允价值变动收益预测。

④汇兑收益预测。

⑤其他业务收入预测。

(3) 支出的预测

①营业税金及附加的估算。

②业务及管理费用的预测。

③资产减值损失的预测。

④其他业务成本预测。

(4) 折旧与摊销的预测。

(5) 追加投资预测。

4. 折现率的确定

(1) 所选折现率的模型。

(2) 模型中有关参数的选取过程。

例如：无风险报酬率选取依据及过程、市场收益率选取依据及过程、Beta（贝塔）系数的测算。

(六) 收益法说明应当体现主要业务的预测过程，如：

1. 银行的收益法说明应当披露信贷业务、投资业务、中间业务等重要业务收益参数的预测过程。

2. 保险公司的收益法说明应当披露保费收入、投资收益、各项保险准备金计提等重要项目收益参数预测过程，寿险公司应当披露评估选取参数与精算报告相关参数的适配性。

3. 证券公司的收益法说明应当披露证券市场周期对企业经营的影响分析，应当详细披露经纪业务、承销业务及自营业务等不同业务板块的收益参数预测过程。

(七) 企业执行国家有关部门制定的行业监管指标情况，并披露其对企业价值的影响。

(八) 评估值测算过程与结果

1. 列表说明公式中的各参数以及测算过程。

2. 终值的估算。

3. 评估结论。

（九）其他资产和负债（如非经营性资产）的评估价值

1. 评估的资产和负债类型。

2. 评估方法。

3. 评估结论。

（十）评估结论

（十一）收益法评估分析表

采用收益法进行企业价值评估，应当编制必要的收益法评估分析表。测算表格中的数据应当与评估报告相应内容一致。

收益法评估分析表一般包括收益法评估分析汇总表和收入预测表、投资收益预测表、费用预测表、营业税金及附加预测表、折旧与摊销预测表、追加投资预测表及折现率测算表等。

收益法评估分析表表头应当含有项目名称、被评估单位、评估基准日、金额单位等；表尾应当标明评估人员；必要时，在表外可以对各项数据进行解释。

收益法评估分析表应当编制以人民币万元为金额单位的收益法评估分析汇总表。

五、市场法评估技术说明

采用市场法进行企业价值评估，应当根据所采用的具体评估方法（如参考企业比较法或者并购案例比较法）确定评

估技术说明的编写内容。一般编写内容指引如下。

（一）说明评估对象，包括企业整体价值、股东全部权益价值、股东部分权益价值。

（二）选取的市场法的定义、原理、应用前提及评估选用的理由。

（三）对被评估单位所在行业发展状况与前景进行分析。

（四）搜集相关资料，对评估对象基本情况进行阐述。

（五）分析、确定可比公司，对可比公司与评估对象的可比性进行分析。

（六）确定可比因素的方法和过程

1. 对可比因素进行分析时，除考虑主要财务指标外，还应当结合不同种类的金融企业的特点选择恰当的可比因素，如：

（1）银行的存贷款规模、营业网点、客户质量与数量等因素。

（2）保险公司的客户质量与数量、营业网点等因素。

（3）证券公司的证券市场周期对企业经营的影响，客户质量与数量、营业网点、经营模式等因素。

2. 说明各项可比因素的确定过程。

（七）企业执行国家有关部门制定的行业监管指标情况，并披露其对企业价值的影响。

(八) 评估值的估算过程、评估结论及分析。

六、评估结论及分析

(一) 评估结论

1. 用文字叙述账面价值和评估价值，采用两种以上评估方法评估企业价值，应当分别说明其评估价值以及确定最终评估结论的依据和理由。

2. 含有“评估结论根据以上评估工作得出”的字样。

3. 对于存在多家被评估单位的情况，应当分别说明评估价值。

4. 对于不纳入评估汇总表的评估结果，应当单独列示。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 说明评估结论与账面价值比较变动情况，包括绝对变动额和相对变动率。

2. 分析评估结论与账面价值比较变动原因。

(三) 股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑等内容。企业价值评估，在适当及切实可行的情况下需要考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

1. 说明是否考虑了溢价与折价，说明溢价与折价测算的方法，对其合理性做出判断。

2. 说明流动性对评估对象价值的影响。

附 4:

评估明细样表

(略, 详见附录 3)

