单项资产或资产组合评估业务检查说明

特别提示：

1.除企业价值评估（含国资及非国资）、无形资产评估、以财务报告为目的的评估以外的资产评估业务适用本检查底稿。

2.对于以经营业务单元形成的且能够独立获得现金流的资产组或资产组组合，应根据评估报告中所描述的评估目的、评估对象及评估依据，判断检查底稿的适用类型（即适用企业价值评估业务检查底稿还是单项资产或资产组组合评估业务检查底稿）。

3.检查过程中重点关注各检查项目得分在0、1.2.3分的情况，检查底稿表中只对检查得分0、1.2.3分的情况进行填报记录，即在对应检查项目中填写相应得分。

一、评估工作底稿规范性和完备性

**（一）明确业务基本事项**

**1.明确资产评估业务基本事项**

**（1）检查要点：**

①形成了资产评估业务基本事项洽谈记录文件，并且记录清晰、完整、准确。

②资产评估业务基本事项洽谈记录文件内容包括：

a.委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；

b.评估目的；

c.评估对象和评估范围；

d.价值类型；

e.评估基准日；

f.资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况（如需要）；

g.资产评估报告使用范围；

h.资产评估报告提交期限及方式；

i.评估服务费及支付方式；

j.委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

③资产评估业务基本事项洽谈记录文件应有洽谈人签字和签署日期。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，事项内容表述准确、清晰、完整，满分5分；

②对前述需明确的10项基本事项，缺一条扣1分，其中第b-e项有1条没有的，或者虽然有，但内容与资产评估委托合同、评估报告内容不符的，则视为情节较严重，每发生一项扣2分，直至0分（第f项视项目具体情况是否需要审批进行打分）；

③洽谈人签字和签署日期缺少一项扣1分；

④未形成基本事项洽谈记录的，打0分。

**2.资产评估业务综合分析和评价**

**（1）针对专业胜任能力进行分析评价，并做出清晰的记录。**

**①检查要点：**

在决定承接评估业务之前，评估机构应当对自身专业能力进行分析和评价并做出清晰的记录；对自身专业能力进行分析和评价应当考虑以下事项：

a.资产评估专业人员是否有与评估业务相关的专业知识及评估经验；

b.当执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时，是否采用了弥补措施，如利用专家工作；

c.当考虑利用专家工作时，是否采取必要程序，确信专家工作的合理性。

这些措施包括但不限于：对所聘请专家的能力进行了解，如拟聘专家的专业特长、职称、专业资格、声望等因素；对专家的独立性进行了了解，专家与委托人或者其他相关当事人存在关联关系，专家工作的独立性可能受到影响；向专家介绍资产评估相关规定和评估业务相关情况，提出具体工作要求。

**②打分要求：**

a.完全做到上述三点，专业胜任能力分析和评价记录内容完整、清晰、合理，满分5分；

b.专业胜任能力分析和评价存在欠缺，缺一条扣2分；

c.专业胜任能力分析和评价记录内容总体表述不够清晰，打4分；

d.专业胜任能力分析和评价结论较明显不合理，打2分；

e.缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字的打3分；

f.无专业胜任能力分析和评价记录，打0分。

**（2）针对独立性进行分析评价，并做出清晰的记录。**

**①检查要点：**

评估机构在决定承接评估业务之前，应当对独立性进行分析和评价并做出清晰的记录。对自身独立性进行分析和评价应当考虑以下事项：

a.资产评估机构不得受理与自身有利害关系的资产评估业务；

b.资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务，应当识别可能影响独立性的情形，合理判断其对独立性的影响。

可能影响独立性的情形通常包括资产评估机构及其资产评估专业人员或者其亲属与委托人或者其他相关当事人之间存在经济利益关联、人员关联或者业务关联；

c.资产评估机构不得分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估。

**②打分要求：**

a.完全做到上述三点，分析内容全面，表述清晰，结论合理，满分5分；

b.基本做到上述三点，分析内容全面，结论合理，但对应二方面内容中部分内容表述不够清晰的，打4分；

c.对应三方面内容每缺少1项内容或不缺少该项但其分析评价结论明显不合理的，扣2分；

e.缺少评价人或评估机构相关负责人签字及签署日期，打3分；

f.无独立性分析评价记录，打0分。

**（3）针对业务风险进行分析评价，并做出清晰的记录。**

**①检查要点：**

a.在对资产评估基本事项有了初步的了解基础上，分析评价可能产生的业务风险并予以清晰记录。

b.考虑可能出现的业务风险主要包括：

来自评估目的的风险：如以抵质押、出资为目的的业务，委托方对估值的预期是否合理；来自评估对象的风险：如评估对象的法律权属资料是否完整、清晰，是否存在法律纠纷等；评估报告出具的时间的要求是否合理。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，分析内容全面，表述清晰，结论明确，满分5分；

b. 分析评价总体表述不够清晰，打4分；

c.对应第2项内容中的3个方面，每缺少1项内容或不缺少该项但其分析评价结论不明确或明显错误的，扣2分；

e.对应第2项内容中的3个方面，每存在评价结论表意为“高风险”，但无具体“解决方案”或“解决方案”不恰当的，视为情节较严重，扣2分；

f.缺少评价人或评估机构相关负责人签字及签署日期，打3分；

g.无业务综合分析评价工作底稿，打0分。

**（二）订立业务委托合同**

**1.检查要点：**

（1）资产评估委托合同应当由评估机构的法定代表人（或者执行合伙事务合伙人）或其授权人签字并加盖资产评估机构印章。

（2）资产评估委托合同应当包括下列基本内容：

①资产评估机构和委托人的名称、联系人及联系方式；

②评估目的；

③评估对象和评估范围；

④评估基准日；

⑤评估报告使用范围；

⑥评估报告提交期限和方式；

⑦评估服务费总额或者支付标准、支付时间及支付方式；

⑧评估机构和委托人的其他权利和义务；

⑨违约责任和争议解决；

⑩合同当事人签字或者盖章的时间；

⑪合同当事人签字或者盖章的地点。

（3）资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述三点，资产评估委托合同各条款表述准确、清楚，满分5分；

（2）基本做到上述三点，但资产评估委托合同条款表述不够准确、清楚的，打3-4分；

（3）资产评估委托合同基本内容欠缺，缺一条扣1分，直至0分；

（4）违反检查要点第三项且无相关替代证据表明变动的，或者缺资产评估委托合同基本内容第②、③、④任一项，或者②表述不明确、清晰，视同无此项，打分均不超过2分；

（5）若涉及司法鉴定委托业务或其他特殊情形的，能提供相关合法委托手续的，不扣分，否则打0分；

（6）无资产评估委托合同，打0分。

**（三）编制资产评估计划**

**1.检查要点：**

（1）资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。

（2）资产评估计划应当包括以下基本内容：

①资产评估业务实施的主要过程；

②时间进度；

③人员安排；

（3）资产评估计划应当由评估机构相关负责人审核、签字，并签署日期；应当符合机构内部关于评估计划审批流程及相应权限的规定。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述三点，满分5分；

（2）基本做到上述三点，但评估计划内容不够具体完整，或者项目针对性不强的，打3-4分；

（3）评估计划基本内容欠缺，根据检查要点第二项要求，缺一条扣1分，直至0分；

（4）评估计划无资产评估机构相关负责人签字或无签署日期，或与内部审批权限不一致，或实质判断为计划内容详略不得当的，每发生一项扣2分；

（5） 无评估计划，打0分。

**（四）进行评估现场调查**

**1.获取委托人或者其他相关当事人提供的资产评估申报明细表等**

**（1）检查要点：**

①评估申报明细表填列的各资产科目完整；

②各科目评估申报明细表的填列内容准确、完整、清晰；

③评估申报明细表需要提供方盖章确认。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，满分5分；

②评估申报明细表科目完整，但部分填列内容不够准确，判断为未对分析判断资产状况产生重大影响的，打4分；判断为很可能对分析判断资产状况产生重大影响的，打3分；（可从相关内容项数占全部需要填写内容项数的比例、相关内容的性质是否会对重要资产状况判断和认定产生重大影响等方面加以区分影响程度）；

③评估申报明细表的科目完整，但填列内容欠缺较多，判断为未对分析判断资产状况产生重大影响的，打3分；判断为很可能对分析判断资产状况产生重大影响的，如缺少品牌名称、购置日期、启用日期、制造厂家、不动产所处位置、用途及结构等情形的，打2分（可从欠缺内容项数占全部需要填写内容项数的比例、欠缺内容的性质是否会对重要资产状况判断和认定产生重大影响等方面加以区分影响程度）；

④评估申报明细表无委托人或者相关当事人盖章确认，且无法证明相关申报内容是由委托人或者相关当事人确认的，打2-3分；

⑤无评估申报明细表且无能够反映资产评估申报内容的其他替代文件的，打0分。

**2.核实评估对象的存在性和完整性**

**（1）检查要点：**

①资产评估专业人员需要根据委托人或者其他相关当事人提供的资产清单（评估申报明细表），对评估范围内资产的存在性和完整性进行现场调查，记录调查内容、调查结果及调查意见，并将调查结果与评估申报明细表、账面记录进行核对；

②资产评估专业人员进行现场调查需要采用恰当的调查手段和方式。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；资产评估专业人员可以根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查，采用抽样方法进行现场调查的，应充分考虑抽样调查风险并做了相应的记录；

③资产评估专业人员应当在形成的调查工作记录中签署名字和调查日期。

**（2）打分要求：**

①全部满足上述三点要求的，满分5分；

②根据项目及相关资产特点判断，存在对主要资产采用的调查手段及方式不够恰当的，打2-3分；对主要资产采用的调查手段及方式恰当，但对部分非主要资产采用的调查手段或方式不够恰当的，打3-4分；

③对应所采用的调查手段和方式，对主要资产存在性和完整性进行调查的记录不够清晰完整或没有调查结果及意见，判断为对评估结论无重大影响的，每存在一种情形扣1分；判断为很可能对评估结论产生重大影响的，每存在一种情形扣2分；

④相关调查记录无资产评估专业人员签字或签署日期的，每存在一种情加扣1分；

⑤主要资产的调查手段或方式明显错误，或无调查记录的，打0分。

**3.调查评估对象的现状和使用状况的记录**

**（1）检查要点：**

①资产评估专业人员需要根据委托人或者其他相关当事人提供的资产清单（评估申报明细表），对评估范围内资产的现状和使用状况进行现场调查，并记录调查内容、调查结果及调查意见；

②资产评估专业人员进行现场调查需要采用恰当的调查手段和方式。现场调查手段通常包括对资产相关技术资料进行核查、对主要资产进行现场勘察、对相关人员进行访谈等；评估专业人员可以根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查，采用抽样方法进行现场调查的，应充分考虑抽样调查风险并做了相应的记录；

③对超出资产评估专业人员胜任能力的技术鉴定，是否恰当地利用了专家工作；

④资产评估专业人员应当在形成的调查工作记录中签署名字和签署日期。

**（2）打分要求：**

①全部满足上述四点要求的，满分5分；

②根据项目及相关资产特点判断，存在对主要资产采用的调查手段及方式不够恰当的，打3分；对主要资产采用的调查手段及方式恰当，但对部分非主要资产采用的调查手段或方式不够恰当的，打3分；

③对应所采用的调查手段和方式，对主要资产现状和使用状况进行调查的记录不够清晰完整或没有调查结果及意见，判断为对评估结论无重大影响的，每存在一种情形扣1分；判断为很可能对评估结论产生重大影响的，每存在一种情形扣2分；

④相关调查记录无资产评估专业人员签字或签署日期的，每存在一种情扣1分；

⑤违反上述第三点内容的，扣3分；

⑥主要资产的调查手段或方式明显错误，或无调查记录的，打0分。

**4.现场调查受到客观限制时采取的其他适用方法和记录**

**（1）检查要点：**

因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行现场调查程序，需经采取措施弥补程序缺失，且未对评估结论产生重大影响时，资产评估机构及其资产评估专业人员可以继续开展业务。存在此情形，资产评估专业人员需要：

①分析受限情况，明确采取了恰当的措施，并确信经采取措施弥补程序缺失未对评估结论产生重大影响；

②记录采取的措施实施内容、结果；

③资产评估专业人员应当在形成的相应工作记录中签署名字和签署日期。

**（2）打分要求：**

①上述三项均做到，表述清晰，且经分析判断所采取的措施恰当，未对评估结论产生重大影响，满分5分；

②上述三项基本做到，但总体表述不够清晰的，打3-4分；

③上述三项内容每缺少一项扣2分；

④形成的工作记录无资产评估专业人员签字或签署日期的，每存在一种情形加扣1分；

⑤无任何相关工作记录或经分析判断所采取的措施不恰当或经分析判断经采取措施弥补程序缺失仍对评估结论产生重大影响的，打0分。

**（五）收集整理评估资料并进行核查验证**

**适当性的判断标准和原则：检查人员应结合被检查评估项目的具体情况，判断以下收集的评估资料对于是否具有重要性和必须性，是否有助于评估人员对评估项目存在的风险识别方面、评估信息的完整有效方面、评估结果的真实准确方面提供依据；**

**可靠性的判断标准和原则：从资料的取得途径来看，外部途径取得的资料和信息可靠性高于被评估单位内部提供的，政府职能部门提供的资料和信息可靠性高于一般外部途径获取的，多途径获取的资料和信息可靠性高于唯一途径获取的。**

**1.收集委托人或者其他相关当事人提供的资料并进行核查验证**

**（1）检查要点：**

①资产评估专业人员应当要求委托人或者其他相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的必要资料（根据业务情况判断必要资料范围）。必要资料一般包括：资产评估明细表，评估对象的权属证明资料，相关技术资料、检查报告、运行记录、设计概算、工程图纸、竣工决算资料等，以及相关说明、证明和承诺等。

a.对于实行登记制度的评估对象的产权证明文件需要取得完整、有效的产权证明文件复印件；

b.对于其他资产的法律证明文件进行关注，并取得重大资产的产权证明文件（合同、发票等）复印件；

c.如果资产有产权瑕疵，应当取得委托人及相关当事人提供的说明、证明和承诺。

②资产评估专业人员应当要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，确认方式包括签字、盖章及法律允许的其他方式。

③资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

④资产评估专业人员应针对核查验证、分析、归纳和整理工作形成记录，明确意见。

**（2）打分要求：**

①上述四点完全做到，形成的工作底稿内容完整，记录清晰，意见明确，满分5分；

②重要资料收集不够完整，经分析判断认为未对评估结论产生重大影响的，打3-4分；经分析判断认为很可能对评估结论产生重大影响的，打2-3分；对于重要资料完全未收集的，打0分；

③存在委托人或者其他相关当事人未对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认的，根据分析判断的严重程度打2-3分；

④资产评估专业人员对收集的重要资料进行核查验证、分析、归纳和整理过程记录不够清晰或意见不明确的，每存在一种情形扣1分；无资产评估专业人员对收集的重要资料进行核查验证、分析、归纳和整理过程记录的，扣2分；

⑤对于开展了核查验证、分析、归纳和整理工作，但无执行人员以适当的方式签名及签署日期确认的，扣1分。

**2.收集市场调查信息资料（市场法）并进行核查验证**

**（1）检查要点：**

①资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的外部资料（根据业务情况判断必要资料范围），一般包括：从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。

a.收集的交易案例的数量充分（3个以上），且符合比较条件；

b.交易案例与评估对象的可比性较强，如实物状况和权益状况相似、成交基准日与评估基准日接近、交易类型与评估目的吻合、成交价格为正常价格或者可修正为正常价格；

c.交易案例信息充分具体，如有交易案例的基本情况描述、成交日期、成交价格（总价、单价）、交易情况等内容。

②资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证，以合理确信信息的真实性和可靠性。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

③资产评估专业人员应针对核查验证工作形成记录，明确意见。

**（2）打分要求：**

①上述三点完全做到，形成的工作底稿内容完整，记录清晰，意见明确，满分5分；

②交易案例数量不足或可比性不强，经分析判断认为未对评估结论产生重大影响的，打3-4分；经分析判断认为很可能对评估结论产生重大影响的，打2-3分；无交易案例或选取的交易案例不具可比性，打0分；

③案例信息内容不够充分具体，根据分析判断的严重程度打2-3分；无交易案例信息记录，打0分；

④资产评估专业人员对收集的案例信息等进行了核查验证，但记录不够清晰或意见不明确的，每存在一种情形扣1分；无资产评估专业人员对收集的重要资料进行核查验证记录的，扣2分；

⑤对于所收集的资料开展了核查验证工作的，但无资产评估人员以适当的方式形成记录的，扣1分。

**3.收集预测数据资料（收益法）并进行核查验证**

**（1）检查要点：**

①资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的外部资料（根据业务情况判断必要资料范围），一般包括：从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。

a.反映与评估对象收益情况相关市场或行业资料信息；

b.反映评估对象收益期情况的资料信息；

c.与确定折现率等相关参数的资料信息。

②资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证，以合理确信信息的真实性和可靠性。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

③资产评估专业人员应针对核查验证工作形成记录，明确意见。

**（2）打分要求：**

①上述三点完全做到，收集的资料信息完整、充分，记录清晰，意见明确，满分5分；

②收集的主要资料信息不够完整、充分，根据分析判断的严重程度打2-3分；无收集资料信息记录，打0分；

③对于所收集的资料开展了核查验证工作，但无资产评估人员以适当的方式形成记录的，扣1分。

**4.收集询价记录和定价依据资料（成本法）并进行核查验证**

**（1）检查要点：**

①资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料（根据业务情况判断必要资料范围），一般包括：

a.主要资产的询价记录；

b.与确定资产重置成本相关的取价依据、取费依据等资料；

c.与确定资产成新率或各贬值因素相关的资料；

d.从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。

②资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证，以合理确信信息的真实性和可靠性。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

③资产评估专业人员应针对核查验证工作形成记录，明确意见。

**（2）打分要求：**

①上述三点完全做到，收集的资料完整、充分，记录清晰，意见明确，满分5分；

②收集的主要资料不够完整、充分，根据分析判断的严重程度打2-3分；无收集资料记录，打0分；

③对于所收集的资料开展了核查验证工作，但无资产评估人员以适当的方式形成记录的，扣1分。

**5.评估目的对应的经济行为文件**

**（1）检查要点：**

①收集经济行为文件，如果经济行为需要批准的，应收集其有效批准文件；

②资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**（2）打分要求：**

①完全具备以上检查要点，满分5分；

②检查要点不完整，有证明表明评估人员开展了收集工作但相关当事人未提供的，视证据程度打1-4分；

③关于经济行为文件及其批准文件无任何资料的，打0分。

**6.委托人和产权持有人编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》**

**（1）检查要点：**

①若涉及国资项目，需收集委托人和产权持有人编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；

②资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**（2）打分要求：**

①完全具备以上检查要点，满分5分；

②检查要点不完整，有证明表明评估人员开展了收集工作但相关当事人未提供的，视证据程度打1-4分；

③国资业务中关于委托人和产权持有人编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》无任何资料的，打0分。

**（六）评定估算形成结论**

**1.评估方法选择合理、恰当**

**（1）检查要点：**

应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

**（2）打分要求：**

①对评估方法的适用性进行了分析，并恰当地选取了适宜的评估方法，满分5分；

②虽未对评估方法的适用性进行分析，但所选取的评估方法适宜，打3分；

③未对评估方法的适用性进行分析，所选取的评估方法严重有误，导致评估结论与实际情况严重背离，打0分。

**2.采用成本法的，确定重置成本和成新率（各相关贬值因素）的过程和结果**

**（1）确定重置成本构成要素**

**①检查要点：**

a.应当合理确定被评估资产重置成本的构成要素（如必要的、合理的成本、利润和相关税费等），避免重复计算或者漏算；

b.构成重置成本的取价（设备购置价、建筑工程直接费、工程造价等）、取费（设备安装费、运输费、基础费，建筑工程前期费等）准确、合理，依据充分。

**②打分要求：**

a.主要资产重置成本构成要素合理，取价、取费准确，依据充分，满分5分；

b.主要资产重置成本构成要素不够合理，或取价、取费依据不够充分，根据分析判断对评估结果的影响程度，打3-4分；

c.主要重置成本构成要素错误，或取价、取费错误，根据分析判断对评估结果的影响程度属于较严重的，打1-2分；

d.主要重置成本构成要素错误，或取价、取费错误，根据分析判断对评估结果的影响程度属于特别严重的，打0分。

**（2）确定成新率，各项贬值因素考虑合理、完整，依据充分**

**①检查要点：**

a.应当全面考虑被评估资产的各种贬值因素；

b.在确定实体性贬值时，应当综合考虑被评估资产的使用年限和实际使用状况等因素；

c.在使用年限法考虑实体性贬值因素时，应当合理确定资产已使用年限、经济寿命年限等因素。

**②打分要求：**

a.主要资产各项贬值因素考虑合理、完整，依据充分，满分5分；

b.主要资产各项贬值因素考虑不够完整，或贬值因素取值依据不够充分，根据分析判断对评估结果的影响程度，打3-4分；

c.根据主要资产特点，贬值因素明显被遗漏、低估或夸大，或者确定实体性贬值未考虑资产实际使用状况，或者资产经济寿命年限确定不合理，根据分析判断对评估结果的影响程度属于较严重的，打1-2分；

d.根据主要资产特点，贬值因素明显被遗漏、低估或夸大，或者确定实体性贬值未考虑资产实际使用状况，或者资产经济寿命年限确定不合理，根据分析判断对评估结果的影响程度属于特别严重的，打0分。

**（3）主要资产（包括案例资产）评估计算过程和结果**

**①检查要点**：

a.重置成本确定过程清楚完整，计算结果正确；

b.成新率确定过程清楚完整，计算结果正确；

c.评估值确定（估值模型运用）过程清楚完整，估值计算正确；

d.针对所有资产形成反映评估值计算过程计算表。

**②打分要求：**

a.上述各点均做到，满分5分；

b.主要资产重置成本确定或成新率确定或评估值确定过程不够清晰完整，视严重程度，打3-4分；

c.主要资产重置成本或成新率或评估值计算错误，根据分析判断对评估结果的影响程度属于较严重的，打1-2分；

d.主要资产重置成本或成新率或评估值计算错误，根据分析判断对评估结果的影响程度属于特别严重的，打0分；

e.无反映主要资产（包括案例资产）评估计算过程和结果记录，打0分。

**3.采用市场法的，参照物与评估对象的可比性分析以及根据评估对象与参照物的差异进行必要调整的过程和结果**

**（1）交易实例选择恰当、充分**

**①检查要点：**

a.收集足够的交易实例（3个以上）；

b.交易实例和评估对象具有可比性和相似性：

在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；成交日期与评估基准日接近；交易类型与评估目的相适合；成交价格为正常价格或者可以修正为正常价格。

**②打分要求：**

a.上述两项均做到，满分5分；

b.满足交易实例3个以上条件，而实际选取不足3个交易实例的，打3-4分；

c.交易实例和评估对象可比性和相似性较差的，打1-2分；

d.交易实例和评估对象完全不具有可比性和相似性的，打0分。

**（2）实例信息描述完整、真实、可靠**

**①检查要点：**

a.选做交易实例的信息应当完整、真实、可靠（交易实例的基本状况、成交日期、成交价格、付款方式、交易情况等）；

b.交易实例的价格可信。

**②打分要求：**

a.上述两项均做到，满分5分；

b.交易实例信息不够充分、完整的，缺一项扣1分，直至0分；

c.交易实例的价格不是实际成交价格的，打1-2分；

d.完全不满足上述2项内容的，打0分。

**（3）各项修正因素考虑合理、充分，逻辑关系正确**

**①检查要点：**

a.比较因素体系能够合理、全面地反映影响资产价值的因素；

机器设备的比较因素有：个别因素、交易因素、地域因素和时间因素；

不动产的比较因素有：交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正，其中不动产状况修正可分为区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

b.对于不同用途的资产，各修正因素的影响因素和权重比例设置恰当，逻辑关系正确。

**②打分要求：**

a.修正因素设置不够全面或不够合理，视严重程度打3-4分；

b.各影响因素权重比例设置不够合理，视严重程度打3-4分；

c.各因素间逻辑关系存在不足，视严重程度打3-4分；

d.修正因素体系明显不完整，或者影响因素和权重比例设置明显不合理，或者逻辑关系明显不合理，根据分析判断对评估结果的影响程度属于较为严重的，打1-2分；

e.修正因素体系不完整，或者影响因素和权重比例设置不合理，或者逻辑关系不合理，根据分析判断对评估结果的影响程度属于特别严重的，打0分。

**（4）评估计算过程和结果**

**①检查要点**：

a.各因素取值确定过程清楚完整，计算结果正确；

b.各因素权重比例确定过程清楚完整，计算结果正确；

c.评估值确定（估值模型运用）过程清楚完整，计算正确；

d.针对所有资产形成了反映评估值计算过程工作表。

**②打分要求：**

a.上述各点均做到，满分5分；

b.主要资产因素取值确定过程或各因素权重比例确定过程不够清晰完整，视严重程度打3-4分；

c.主要资产因素取值或权重比例或评估值计算错误，视严重程度打3-4分；

d.未针对所有资产形成反映评估值计算过程工作表，打1-2分；

e.无反映主要资产（包括案例资产）评估计算过程和结果记录，打0分。

**4.采用收益法的，确定收益期限、预期收益和折现率等相关参数的过程和结果**

**（1）确定收益期**

**①检查要点：**

a.结合资产的法定寿命年限和经济寿命年限，合理确定收益期；

b.机器设备的收益期应根据该设备的剩余经济寿命年限、市场竞争情况、国家能源、环保政策、资源储量等因素合理确定；

c.不动产收益期应当结合建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余年限等情况，并根据有关法律法规的规定，合理确定。

**②打分要求：**

a.能合理确定收益期，且各项依据可靠、充分，满分5分；

b.收益期的确定基本合理，各项依据基本可靠、充分，打3-4分；

c.收益期的确定基本合理，部分依据明显不充分，打2-3分；

d.收益期确定明显不合理，或者无依据支持，打1-2分；

e.无相关分析记录，且根据分析判断对评估结果的影响程度属于特别严重的，打0分。

**（2）量化预期收益**

**①检查要点：**

a.确定资产预期收益时应当考虑未来收益和风险的合理预期，资产未来净收益的界定准确，预测的可靠性依据充分；

b.当未来收益预测趋势与被评估资产现实情况存在重大差异时，应对产生差异的原因及其合理性进行分析；

c.运用收益法评估不动产时，有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应当采用正常客观的租金。

**②打分要求：**

a.合理确定预期收益，且依据可靠、充分，满分5分；

b.预期收益的确定基本合理，部分依据充分性存在不足，打4分；

c.收益期的确定基本合理，部分依据较明显不充分，打3分；

d.预期收益确定明显不合理，或者净收益界定不准确，或者预测趋势与被评估资产现实情况存在重大差异而无合理原因，每出现上述3种情形中一种的，扣2分；

e.无相关分析记录，打0分。

**（3）确定折现率**

**①检查要点：**

a.合理完整地考虑折现率的各构成要素和影响因素，依据可靠、充分；

b.折现率口径与收益口径保持一致。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两项，满分5分；

b.折现率确定基本合理，各影响因素的确定依据基本可靠、充分，折现率口径与收益口径保持一致，打4分；

c.折现率确定基本合理，部分影响因素的确定依据充分性不足，折现率口径与收益口径保持一致，打3-4分；

e.收益期的确定不够合理，或部分依据明显不充分，打2-3分；

f.收益期的确定明显不合理，或主要依据明显不充分，或折现率口径与收益口径不一致，打0-1分；

g.无相关分析记录，打0分。

**（4）评估计算过程和结果**

**①检查要点**：

a.收益期运用过程清楚完整，计算结果正确；

b.预期收益确定过程清楚完整，计算结果正确；

c.折现率确定过程清楚完整，计算正确；

d.评估值确定（估值模型运用）过程清楚完整，计算正确；

e.针对所有资产形成了反映评估值计算过程工作表。

**②打分要求：**

a.上述各点均做到，满分5分；

b.收益期运用过程或预期收益确定过程或折现率确定过程或评估值确定过程不够清晰完整，视严重程度，针对相关情形打3-4分；

c.收益期或预期收益或折现率或评估值存在计算错误，视严重程度，针对相关情形打3-4分；

d.未针对所有资产形成反映评估值计算过程工作表，打2-3分；

e.无反映主要资产（包括案例资产）评估计算过程和结果记录，打0分。

**5.评定估算结果**

**（1）检查要点：**

同时采用两种或两种以上评估方法进行估值的，最终选取定价方法的理由及依据是否充分；计算结果是否因评定估算过程中存在失误或错误而影响其准确性。

**（2）打分要求：**

①各项评定估算过程和结果均正确无误，满分5分；

②评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例≤2%，打4分；

③评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在2--5%（含）之间，打3分；

④评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在5-7%（含）之间，打2分；

⑤评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在7-10%（含）之间，打1分；

⑥评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在10%以上，打0分。

**（七）评估机构内部复核工作**

**1.检查要点：**

（1）复核记录所反映的复核程序应当与其质控制度保持一致；

（2）复核意见应真实反映机构内部审核工作开展情况；

（3）复核意见应清晰、具体，体现实质性复核内容；

（4）各级复核记录保存完整。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述四点，满分5分；

（2）记录的复核意见表述不够清晰、具体，打3-4分；

（3）记录的复核意见表表述明显流于形式，无实质性内容的，打2-3分；

（4）评估报告和工作底稿存在问题较多，但复核意见未见记录的，视问题严重程度打1-2分；

（5）在质控制度规定的级别内，缺少一级复核意见记录扣2分；无复核意见记录，打0分；

（6）无复核人签名及签署复核日期的扣1分。

**（八）整理归集评估档案**

**1.各种形式的归档底稿内容是否完整、一致**

**（1）检查要点：**

①资产评估报告包括初步资产评估报告和正式资产评估报告；

②归档的管理类工作底稿内容是否清晰、完整，包括：资产评估业务基本事项的记录、资产评估委托合同、资产评估计划、资产评估业务执行过程中重大问题处理记录、资产评估报告的审核意见等；

③归档的操作类工作底稿内容是否清晰、完整，包括：现场调查记录与相关资料、收集的评估资料、评定估算过程记录等；

④评估机构取得的需委托人或者其他相关当事人签字、盖章或者以法律允许的其他方式确认的资料（如资产评估明细表、关于进行资产评估有关事项说明及其他重要资料等）；

⑤资产评估项目所涉及的经济行为需要批准的，批准文件是否归档；

⑥各级审核记录（包括外审记录）是否归档；

⑦归档工作底稿记录的字迹是否清晰，是否编制了工作底稿目录，建立了必要的索引号。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述七点，满分5分；

②各种形式的归档底稿内容基本完整、一致，且编制了部分索引号，打3-4分；

③各种形式的归档底稿内容完整性、一致性较差，且没有编制索引号，打2分以下。

④上述内容缺少一条，扣1分，直至0分。

**2.资产评估档案的归集**

**（1）检查要点：**

①工作底稿归档时间是否符合《资产评估准则-资产评估档案》的相关规定；

②电子文档或者其他介质的评估业务档案信息是否一致、匹配；

③归档目录中是否注明文档介质形式；

④电子文档或者其它介质形式的重要工作底稿，如资产评估委托合同、资产评估报告应当同时形成纸质文档，评估明细表、评估说明可以是纸质文档、电子文档或者其他介质形式的文档。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，满分5分；

②存在纸质文档与其他介质形式保存的文档内容不匹配的，扣1分；归档目录中未注明文档介质形式的，扣1分；

③工作底稿归档时间不符合《资产评估准则-资产评估档案》中相关规定的，扣2分；

④应同时形成纸质文档而未形成的，缺少一项扣1分，直至0分。

**3.资产评估档案的管理**

**（1）检查要点：**

①在法定保存期内妥善保存资产评估档案；

②资产评估档案由资产评估机构集中统一管理，不得由原制作人单独分散保存；

③资产评估档案的管理应当严格执行保密制度，除国家机关、资产评估协会、其他依法调阅等情形外，资产评估档案不得对外提供。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，满分5分；

②法定保存期不符合要求，打3分；

③资产评估档案由原制作人单独分散保存，未能由资产评估机构集中统一管理的，打2分以下；

④不符合第三点或者在法定保存期内，但无资产评估档案，打0分。

二、资产评估报告内容规范性及完备性

**（九）资产评估报告主要内容完整性**

**1.检查要点：**

（1）资产评估报告应当包括下列内容：①标题及文号；②目录；③声明；④摘要；⑤正文；⑥附件；

（2）重点关注评估报告构成的完备性，缺一不可。同时关注标题、声明、摘要内容的规范性、充分性和完整性；

（3）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+评估报告”的形式；

（4）资产评估专业人员应当声明遵循法律法规，恪守资产评估准则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。评估报告声明应当提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项和使用限制等内容；

（5）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、评估结论及其使用有效期、对评估结论产生影响的特别事项等关键内容；评估报告摘要应当采用下述文字提醒评估报告使用人阅读全文：“以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。”。

**2.打分要求：**

（1）上述资产评估报告六大项内容完整，且标题、声明和摘要内容披露恰当、充分，满分5分；

（2）上述评估报告六大项内容，缺一大项，打0分；

（3）上述评估报告六大项内容完整，声明和摘要内容披露基本恰当、充分，标题缺少经济行为和评估对象，打4分；

（4）上述评估报告六大项内容完整，标题、声明和摘要内容披露基本恰当、充分，摘要缺少提醒评估报告使用人阅读全文的文字提示，打3分；

（5）上述评估报告六大项内容完整，但标题、声明和摘要内容披露规范性差的，摘要披露的资产评估报告主要内容信息与正文存在不一致情况，打1-2分。

**（十）资产评估报告正文的完整性**

**1.检查要点：**

资产评估报告正文应当包括：

（1）委托人及其他资产评估报告使用人

（2）评估目的

（3）评估对象和评估范围

（4）价值类型及其定义

（5）评估基准日

（6）评估依据

（7）评估方法

（8）评估程序实施过程和情况

（9）评估假设

（10）评估结论

（11）特别事项说明

（12）资产评估报告使用限制说明

（13）资产评估报告日

（14）资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

**2.打分要求：**

（1）上述资产评估报告内容完整，14项标题表述准确，满分5分；

（2）资产评估报告正文14项内容，缺失一项，打0分。

**（十一）委托人及其他资产评估报告使用人**

**1.检查要点：**

（1）资产评估报告使用人包括委托人、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；

（2）资产评估报告应当明确阐述和介绍委托人、其他资产评估报告使用人；

（3）资产评估报告使用人为企业的，介绍一般包括名称、法定住所及经营场所、法定代表人、注册资本及主要经营范围等。

**2.打分要求：**

（1）上述三条均做到，满分5分；

（2）前面两条基本做到，但资产评估报告使用人介绍内容不够完整，视严重程度，打3-4分；

（3）阐述和介绍的资产评估报告使用人缺少任一方，打2分；

（4）无此项内容，打0分。

**（十二）评估目的**

**1.检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明本次资产评估的目的及其所对应的经济行为，经济行为需要批准的需说明该经济行为的审批情况。应当关注评估报告与资产评估委托合同中的评估目的是否一致。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求：**

（1）上述三条均做到，满分5分；

（2）未说明对应的经济行为，打4分；

（3）经济行为需要批准的未说明审批情况，打3分；

（4）评估目的表述不够明确、清晰，打1-2分；

（5）无此项内容，出现两个评估目的或者与资产评估委托合同约定的评估目的不一致的，打0分。

**（十三）评估对象和评估范围**

**1.检查要点：**

（1）评估对象和评估范围表述清晰；

（2）资产评估报告中的评估对象和评估范围应与资产评估委托合同约定的评估对象和评估范围一致；

（3）应当具体描述评估对象的基本情况，通常包括法律权属状况、经济状况和物理状况。

机器设备的描述应当包括：数量、类型、安装、存放地点、使用情况等。

不动产的描述应当包括：数量、类型、产权、结构和使用状况，以及是否存在抵押或其他受限情况。

**2.打分要求：**

（1）上述三条均做到，满分5分；

（2）上述三条基本做到，但评估对象基本情况的描述不够完整，视严重程度打3-4分；

（3）评估对象和评估范围表述不清晰，或者未描述评估对象基本情况，打2分；

（4）资产评估委托合同已约定评估对象和评估范围，但资产评估报告中的评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定的评估对象和评估范围不一致，扣打1分；

（5）无此项内容，打0分。

**（十四）价值类型**

**1.检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明选择价值类型的理由及其定义。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求：**

（1）符合上述要求，满分5分；

（2）未说明选择价值类型的理由，扣1分；

（3）未说明选择价值类型的定义，扣1分；

（4）选择的价值类型与评估目的、市场条件、评估方法运用参数选择情况不匹配，打0分；

（5）无此项内容，打0分。

**（十五）评估基准日**

**1.检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当载明评估基准日，并与资产评估委托合同的评估基准日保持一致。关注评估报告与资产评估委托合同中的评估基准日是否一致。检查中，可重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求：**

（1）上述均做到，满分5分；

（2）评估基准日与资产评估委托合同或其他相关文件约定的评估基准日不一致，或者无此项内容，打0分。

**（十六）评估依据**

**1.检查要点：**

（1）评估报告应当说明评估遵循的法律法规依据、准则依据、权属依据及取价依据等；

（2）评估依据的表述应当明确、具体；

（3）评估依据应当满足相关性、合理性、可靠性和有效性；

（4）评估依据不存在引用错误。

**2.打分要求：**

（1）上述四条均做到，满分5分；

（2）上述三条基本做到，但有部分评估依据存在表述不明确、具体，视严重程度打3-4分；

（3）上述四大项评估依据中有缺项，或者根据评估报告特点有明显遗漏的重要权属依据或取价依据，打3分；

（4）对于选取的依据文件在基准日已失效的，视文件的重要程度打2-3分；

（5）对于选取的依据文件引用错误的，视文件的重要程度打2-3分；

（6）无此项内容，打0分。

**（十七）评估方法**

**1.检查要点：**

（1）评估报告应当说明所选用的评估方法；

（2）应当针对基本评估方法进行适用性分析，并具体充分地表述选择所选评估方法的理由。

对具有独立运营能力或者独立获利能力的机器设备组合进行评估时，成本法一般不应当作为唯一使用的评估方法。

**2.打分要求：**

（1）上述两条均做到，满分5分；

（2）但对选择评估方法的理由表述不够准确、清晰，打4分；

（3）选择评估方法的理由明显不够充分，打3分；

（4）未做适用性分析，或者未表述选择评估方法的理由，打2分；

（5）评估方法选择不合理，且根据分析判断对评估结果的影响程度属于较为严重的，打1分；

（6）评估方法选择不合理，且根据分析判断对评估结果的影响程度属于特别严重的，打0分；

（7）无此项内容，打0分。

**（十八）评估程序实施过程和情况**

**1.评估实施的主要程序**

**（1）检查要点：**

评估报告披露的评估程序实施过程至少包括以下内容：

①进行现场调查、收集评估资料的过程；

②分析、验证、整理评估资料的过程；

③评估相关参数的选取以及运用评估方法对各类资产价值进行计算、分析、判断过程；

④对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论的过程。

**（2）打分要求：**

①上述四条内容均有，且表述清楚具体，满分5分；

②上述四条内容均有，但其中某项程序表述不够清楚具体，存在一项扣1分；

③上述四条内容有缺项，缺一项扣2分，直至0分；

④无此项内容，打0分。

**2.评估方法运用实施过程**

**（1）评估方法的运用和逻辑推理计算过程**

**①检查要点：**

a.资产评估专业人员应当根据评估目的、评估假设、资料收集情况，恰当选用一种或一种以上评估方法；

b.评估报告应当披露资产评估专业人员采用的各种信息、数据，经演算而推导出评估结果的思路与过程；

c.采用的思路与演算过程应当符合公认的评估方法和计算模式，以使评估结果具有合理性。

**②打分要求：**

a.上述三点均作到，满分5分；

b.对思路和演算过程的披露表述不够清晰，打4分；

c.对思路和演算过程的披露不够充分、具体，打3分；

d.选用思路和演算过程部分内容有误，打2分；

e.选用思路和演算过程明显错误或与报告载明的价值类型等要素不匹配，打1分；

f.未披露思路和演算过程，打0分。

**（2）资本化率、折现率、价值比率、成新率等重要参数的获取来源和形成过程**

**Ⅰ.采用成本法的，确定重置成本和成新率（各相关贬值因素）等重要参数的获取来源和形成过程**

**ⅰ.确定重置成本，构成要素、取值依据分析及形成过程阐述**

**①检查要点：**

a.根据工作底稿中反映的考虑重置成本要素构成情况，加以全面、准确、清晰地表述；

b. 根据工作底稿中反映的相关参数的来源和形成过程，加以全面、准确、清晰地表述。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.对重置成本要素构成情况表述不够全面、准确、清晰，视严重程度打3-4分；

c.相关参数的来源和形成过程表述不够全面、准确、清晰，视严重程度扣打3-4分；

d相对于工作底稿内容，对重置成本要素构成情况表述错误，打2分；

e相对于工作底稿内容，对重要参数的来源和形成过程表述错误，打2分；

f.未对重置成本构成要素、重要参数的来源和形成过程进行披露的，打0分。

**ⅱ. 确定成新率，各项贬值因素考虑、取值依据分析及形成过程阐述**

**①检查要点：**

a.根据工作底稿中反映的考虑各种贬值因素情况，加以全面、准确、清晰地表述；

b. 根据工作底稿中反映的相关参数的来源和形成过程，加以全面、准确、清晰地表述。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.对考虑的贬值因素情况表述不够全面、准确、清晰，视严重程度打3-4分；

c.相关参数的来源和形成过程表述不够全面、准确、清晰，视严重程度打3-4分；

d相对于工作底稿内容，对考虑的贬值因素情况表述错误，打2分；

e相对于工作底稿内容，对重要参数的来源和形成过程表述错误，打2分；

f.未对考虑贬值因素情况、重要参数的来源和形成过程进行披露的，打0分。

**ⅲ.计算分析过程及计算结果阐述**

**①检查要点**：

a.根据工作底稿中反映的选取的计算公式或估值模型，加以准确、清晰地表述；

b. 根据工作底稿中反映的计算过程及评估结果，加以准确地披露。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.对计算公式或估值模型表述不够准确、清晰，视严重程度打3-4分；

c.对评估结果表述不准确，打3分；

d.相对于工作底稿内容，计算公式或估值模型表述错误，打2分；

e.未披露计算或估值过程及结果（有必要情形下）的，打0分。

**Ⅱ.采用市场法的，确定价值比率等重要参数的获取来源和形成过程**

**ⅰ.选择案例的依据或理由阐述；**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的选取案例的依据情况，加以准确、清晰地表述；

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.表述不够准确、清晰的，视严重程度打3-4分；

c. 相对于工作底稿内容，表述错误，打2分；

d.未披露相关信息的，打0分。

**ⅱ.案例信息披露**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的案例信息情况，加以准确、清晰、恰当地表述；

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.表述不够准确、清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

c. 相对于工作底稿内容，表述错误，打2分；

d.未披露相关信息的，打0分。

**ⅲ**.**各项修正因素考虑、逻辑关系分析，取值依据分析、因素比较修正情况阐述**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的各项修正因素考虑、逻辑关系情况以及取值依据情况，加以准确、清晰、恰当地表述

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.对各项修正因素考虑、逻辑关**系**情况表述不够准确、清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

c.相关参数的来源表述不够准确、清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

d相对于工作底稿内容，对各项修正因素考虑、逻辑关系情况以及取值依据情况表述错误，打2分；

e.未披露相关信息的，打0分。

**ⅳ.评估计算过程和结果阐述**

**①检查要点**：

a.根据工作底稿中反映的选取的计算公式或估值模型，加以准确、清晰地表述；

b. 根据工作底稿中反映的计算过程及评估结果，加以准确地披露。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.对计算公式或估值模型表述不够准确、清晰，视严重程度打3-4分；

c. 对评估结果表述不准确，打3分；

d.相对于工作底稿内容，计算公式或估值模型表述错误，打2分；

e 未披露计算或估值过程及结果（有必要情形下）的，打0分。

**Ⅲ.采用收益法的，确定收益期限、预期收益和折现率等重要参数的获取来源和形成过程**

**ⅰ.确定收益期考虑因素、依据分析及形成过程阐述**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的确定收益期考虑因素、依据分析及形成情况，加以准确、清晰、恰当地表述；

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.对考虑因素、依据分析、形成过程表述不够准确、清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

c.相对于工作底稿内容，考虑因素或依据分析或形成过程表述错误，打2分；

d.未披露相关信息的，打0分。

**ⅱ.预期收益考虑因素考虑、取值依据分析及形成过程阐述**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的确定预期收益考虑因素、依据分析及形成情况，加以准确、清晰、恰当地表述；

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.对考虑因素、依据分析、形成过程表述不够准确、清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

c.相对于工作底稿内容，考虑因素或依据分析或形成过程表述错误，打2分；

d.未披露相关信息的，打0分。

**ⅲ.确定折现率考虑因素、取值依据分析及形成过程阐述；折现率口径与收益口径一致性。**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的确定折现率考虑因素、依据分析及形成情况，以及对折现率口径的设定情况，加以准确、清晰、恰当地表述；

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.对考虑因素、依据分析、形成过程表述以及口径设定的表述不够准确、

清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

c.相对于工作底稿内容，上述4方面有表述错误的，打2分；

d.未披露相关信息的，打0分。

**ⅳ评估计算过程和结果阐述**

**①检查要点**：

a.根据工作底稿中反映的选取的计算公式或估值模型，加以准确、清晰地表述；

b. 根据工作底稿中反映的计算过程及评估结果，加以准确地披露。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.对计算公式或估值模型表述不够准确、清晰，视严重程度打3-4分；

c. 对评估结果表述不准确，打3分；

d.相对于工作底稿内容，计算公式或估值模型表述错误，打2分；

e 未披露计算或估值过程及结果（有必要情形下）的，打0分。

**（3）对初步评估结果进行综合分析，形成最终评估结论的过程**

①**检查要点：**

a.由于对评估对象可能采用一种以上的评估方法而得出不同的评估价值，资产评估专业人员应就不同的评估结果所具有的含义、调整的理由和方法以及最终评估值的合理性进行说明；

b.根据工作底稿中反映的分析情况，加以准确、清晰、恰当地表述。

②**打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.表述不够准确、清晰、恰当，视严重程度打3-4分；

d.相对于工作底稿内容，选取的结果表述错误，打2分；

c.未披露相关内容（有必要情形下）的，打0分。

**（十九）评估假设**

**1.检查要点：**

（1） 应当合理、恰当、充分地使用和披露必要的评估假设（如资产使用状态的假设、交易的假设、评估外部环境的假设、评估对象的假设、收集资料真实性的假设等）及其对评估结论的影响；

（2）关键评估假设与现实情况是否相符且有合理解释；

（3）评估方法的选择和评估假设是否匹配；

**2.打分要求：**

（1）满足上述3项要求的，满分5分；

（2）评估假设披露存在表述不够准确、清晰情况的，打4分；

（3）评估假设存在明显不合理、不恰当情况，视严重程度打2-3分；

（4）关键评估假设与现实情况不相符且没有合理解释的，视严重程度打1-2分；

（5）评估假设与评估方法的选择不匹配，根据分析判断对评估结果的影响程度，打1-2；

（6）未进行披露，打0分。

**（二十）评估结论**

**1.评估结论计算正确**

**（1）检查要点：**

①在使用成本法、市场法和收益法评估资产的过程中，各项公式、模型应用正确，各项参数、比率确定正确，各种逻辑关系钩稽正确；

②数学计算过程和结果正确。

**（2）打分要求：**

① 各项评定估算过程和结果均正确无误，满分5分；

② 评定估算过程有错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例≤2%，打4分；

③ 评定计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在2--5%之间，打3分；

④ 评定计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在5-7%之间，打2分；

⑤评定计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在7-10%之间，打1分；

⑥ 评定计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在10%以上，打0分。

**2.评估结论披露充分、准确**

**（1）检查要点：**

①形成的评估结论应披露充分、准确；

②应当在评估报告中以文字和数字形式清晰表述评估结论。根据需要说明帐面价值、评估价值及其增减幅度；

③应明确评估结论的使用有效期。

④如果针对评估对象采用两种以上方法进行资产评估，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评估结论的理由。

**（2）打分要求：**

①做到上述要求，且表述清晰，满分5分；

②基本做到上述要求，但表述不够清晰，打4分；

③根据要求应进行评估增减值分析而未进行相关分析的，打4分；

④采用两种或两种以上方法评估的，未说明最终确定评估结论的理由，打3分；

⑤未明确评估结论的使用有效期，打3分；

⑥对应工作底稿内容，评估结论中重要数字表述错误，打2分；

⑦无此项内容，打0分。

**（二十一）特别事项说明**

**1.权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形**

**（1）检查要点：**

①列示在评估过程中发现的主要资产存在的产权瑕疵问题。如：权证缺失；权证证载资产状况与实际勘查资产状况存在不一致；权证证载所有权人与实际所有权人不一致；融资租赁的机器设备货款未付清等。

②恰当披露该情形对评估结论的影响。

**（2）打分要求：**

①相关信息披露完整、恰当，满分5分；

②对权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形披露不够完整，视严重程度打3-4分；

③针对此情形对评估结论的影响披露不够完整、恰当，视严重程度打3-4分；

④应披露而未披露的产权资料瑕疵及产权不完整情形的，打0分。

**2.委托人未提供的其他关键资料情况**

**（1）检查要点：**

①列示在评估过程中存在的委托人未提供的关键资料情况；

②恰当披露该情形对评估结论的影响。

**（2）打分要求：**

①相关信息披露完整、恰当，满分5分；

②对委托人未提供的关键资料披露不够完整、恰当，视严重程度打3-4分；

③针对此情形对评估结论的影响披露不够完整、恰当，视严重程度打3-4分；

④应披露而未披露委托人未提供的关键资料情形的，打0分。

**3.未决事项、法律纠纷等不确定因素**

**（1）检查要点：**

①列示在评估过程中发现的对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷。如：所有对评估结果产生重大影响的未决事项；所有对评估结果产生重大影响的法律纠纷；存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

②恰当披露该情形对评估结论的影响。

**（2）打分要求：**

①相关信息披露完整、恰当，满分5分；

②相关信息披露不够完整、恰当的，视严重程度打3-4分；

③应披露而未披露未决事项、法律纠纷等不确定因素的，打0分。

**4.重要的利用专家工作及相关报告情况**

**（1）检查要点：**

①说明重要的利用专家工作及相关报告情况；

②利用相关专业机构出具的专业报告作为资产评估依据，应当在资产评估报告中披露以下内容：

a.专业机构名称、专业报告名称、专业报告编号以及出具日期；

b.专业报告结论及其相关补充性或者解释性说明；

c.其他需要披露的重要事项。

③引用单项资产评估报告作为资产评估报告的组成部分，应当在资产评估报告中披露以下内容：

a.引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等；

b.引用单项资产评估报告的资产、数量、产权权属等；

c.引用单项资产评估报告的评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项；

d.引用单项资产评估报告的评估结论；

e.其他需要披露的重要事项。

**（2）打分要求：**

①相关信息披露完整、恰当，满分5分；

②相关信息披露不够完整、恰当，视严重程度打3-4分；

③应披露而未披露利用专家工作或相关报告情形的，打0分。

**5.重大期后事项**

**（1）检查要点：**

①表述在评估过程中发现的重大期后事项概况；

②恰当披露评估专业人员对该事项的考虑情况。

**（2）打分要求：**

①相关信息披露完整、恰当，满分5分；

②对重大期后事项内容披露不够完整、清晰，视严重程度打3-4分；

③评估专业人员对该事项的考虑情况披露不够恰当，视严重程度打3-4分；

④应披露而未披露重大期后事项情形的，打0分。

**6.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**

**（1）检查要点：**

披露评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施情况及资产评估专业人员判断的对评估结论影响的情况。

**（2）打分要求：**

①相关信息披露完整、恰当，满分5分；

②对评估程序受限的有关情况披露不够完整、清晰，打4分；

③对评估机构采取的弥补措施情况披露不够清晰，视严重程度打3-4分；

④资产评估专业人员判断的对评估结论影响的情况披露不清晰、明确，打3分；

⑤重大评估程序受限情况应披露而未披露，打0分。

**（二十二）资产评估报告使用限制说明**

**1.检查要点：**

评估报告的使用限制说明应当载明：

（1）使用范围；

（2）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；

（3）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；

（4）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评估对象可实现价格的保证；

**2.打分要求：**

（1）上述4条均披露，且表述准确完整，满分5分；

（2）上述4条均披露，但表述不够完整，打4分；

（3）上述4条缺一项扣1分；

（4）无此项内容，打0分。

**（二十三）资产评估报告日**

**1.检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，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。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求：**

（1）符合上述要求，满分5分；

（2）无此项内容，打0分。

**（二十四）资产评估专业人员签名和资产评估机构印章**

**1.检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、等相关规定，资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估专业人员签名并加盖资产评估机构印章。

法定资产评估业务的资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求：**

（1）符合上述要求，满分5分；

（2）法定资产评估业务的资产评估报告无两名承办该业务的资产评估师签名或资产评估报告无两名资产评估专业人员签名或资产评估报告未加盖资产评估机构印章的，打0分。

**（二十五）资产评估报告附件**

**1.检查要点：**

（1）评估报告附件通常包括：

①评估对象所涉及的主要权属证明资料；

②委托人和相关当事人的承诺函；

③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；

④资产评估汇总表或者明细表；

⑤资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

（2）涉及国资项目，见《企业国有资产评估报告指南》相关要求。

**2.打分要求：**

（1）上述必要附件均完备，满分5分；

（2）上述必要附件有一项不完备，扣1分，直至为0分。

**（二十六）评估明细表**

**1.检查要点：**

（1）单项资产或者资产组合评估，应当编制评估明细表；

（2）评估明细表应当包括各被评估资产科目的评估明细表和各级汇总表；

（3）各科目评估明细表的格式和内容应当符合基本要求（非国资项目可参考企业国有资产评估报告指南》中对评估明细表格式和内容的要求）；

（4）各科目评估明细表反映的信息应该完整、数据准确；

（5）各科目评估明细表和各级汇总表的钩稽关系正确。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述五点，满分5分；

（2）评估明细表科目完整，但填列内容不够准确、完整，判断为未对分析判断资产状况产生重大影响的，打4分；判断为很可能对分析判断资产状况产生重大影响的，打3分；

（3）评估明细表的科目完整，但申报明细表填列内容欠缺较多，判断为未对分析判断资产状况产生重大影响的，打3分；判断为很可能对分析判断资产状况产生重大影响的，打2分；

（4）评估明细表的科目不完整，缺少非重要科目的，扣2分；评估明细表的科目不完整，缺少重要科目的，打2分；

（5）各科目评估明细表和各级汇总表的钩稽关系存在错误的，打2分；

（6）应有而未有资产评估明细表的，打0分。

企业价值评估（非国资）业务检查说明

特别提示：

检查过程中重点关注各检查项目得分在0、1.2.3分的情况，检查底稿表中只对检查得分为0、1.2.3分的情况进行填报记录，即在对应检查项目中填写相应得分。

一、评估工作底稿规范性与完备性

**（一）明确业务基本事项**

**1. 资产评估业务基本事项**

**（1）检查要点：**

①资产评估业务的基本事项记录清晰、明确。

②资产评估业务基本事项包括：

a. 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；

b. 评估目的；

c. 评估对象和评估范围；

d. 价值类型；

e. 评估基准日；

f.资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；

g.资产评估报告使用范围；

h.资产评估报告提交期限及方式；

i.评估服务费及支付方式；

j.委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

③资产评估业务基本事项记录应当由业务洽谈人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，业务洽谈记录内容完整、清晰，满分5分；

②资产评估业务基本事项记录欠缺，缺一条扣1分，其中b-e中有1条没有的，或者虽然有，但内容与资产评估委托合同、评估报告内容不符的，则视为情节较严重，每发生一项扣2分，直至0分（第f项视项目具体情况是否需要审批进行打分）；

③缺少业务洽谈人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无资产评估业务基本事项记录，打0分。

**2. 专业能力分析和评价**

**（1）检查要点：**

①在决定承接评估业务之前，评估机构应当对自身专业能力进行分析和评价并做出清晰的记录。

②对自身专业能力进行分析和评价应当考虑以下事项：

1. 评估机构是否有与评估业务相应执业经验；
2. 资产评估专业人员是否有与评估业务相关的专业知识和执业经验。

③专业能力分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，专业能力分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②专业能力分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无专业能力分析和评价记录，打0分。

**3. 独立性分析和评价**

**（1）检查要点：**

①在决定承接评估业务之前，评估机构应当对自身独立性进行分析和评价并做出清晰的记录。

②对自身独立性进行分析和评价应当考虑以下事项：

1. 评估机构及拟承担该项业务的评估专业人员或其亲属是否存在拥有委托人或者相关当事方的股权、债权、有价证券、债务，或者存在担保等可能影响独立性的经济利益关系；
2. 评估机构及拟承担该项业务的评估专业人员或其亲属是否存在在委托人或者相关当事方担任董事、监事、高级管理人员或者其他可能对评估结论施加重大影响的特定职务；
3. 评估机构和评估专业人员或其亲属是否存在为委托人或相关当事方编制属于该项业务对象的数据或其他记录；
4. 评估机构和评估专业人员或其亲属是否存在为委托人或相关当事方提供直接影响该项业务对象的其他服务；
5. 评估机构和评估专业人员或其亲属是否与委托人或相关当事方从事的业务之间可能存在的其他利益输送或者利益冲突关系情形；

③独立性分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，独立性分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②独立性分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无独立性分析和评价记录，打0分。

**4. 业务风险分析和评价**

**（1）检查要点：**

①根据调查了解的资产评估业务基本事项，对业务可能面临的主要风险进行了分析评价。

②业务主要风险主要分析评价应当考虑以下方面：

1. 来自委托人、产权持有者、被评估单位及其他相关当事人的风险；如相关方面（委托人、产权持有者、被评估单位）是否能积极配合评估人员开展评估工作； 委托人对项目操作时间要求是否紧迫； 委托人和被评估单位的诚信度及评估资料的可信度等。
2. 来自评估对象的风险；如评估对象和评估范围是否明确；评估对象和重要资产的法律权属状况是否清晰或存在法律纠纷等。
3. 评估报告使用中的风险； 如评估目的是否清晰、明确；评估报告的使用人是否能够明确；经济行为所涉及的交易各方是否存在纠纷、诉讼等情况等。

③根据资产评估项目风险评价情况，对相关风险情况应当制订清晰、明确的风险控制措施。

④业务风险分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，业务风险分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②业务风险分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无业务风险分析和评价记录，打0分。

**5.利用专家工作分析和评价**

**（1）检查要点：**

①资产评估业务涉及特殊专业知识和经验，评估机构评估专业人员存在特殊专业知识和经验欠缺时，可以聘请某一领域中具有专门知识、技能和经验的专家个人协助评估工作。

②利用专家工作主要分析评价应当考虑以下方面：

1. 从专业特长、职称、专业资格、声望等方面对专家的专业能力进行分析和评价。
2. 分析专家是否存在与委托人或其他相关当事人存在关联关系等可能影响独立性的情况。
3. 拟聘请的专家是否了解资产评估相关规定的分析。
4. 利用专家工作是否需要征得委托人的同意。

③利用专家工作时，对利用专家工作制订的风险控制措施。

④利用专家工作分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，利用专家工作分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②利用专家工作分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无利用专家工作分析和评价记录，打0分。

**6.评估业务承接综合分析和评价**

**（1）检查要点：**

①资产评估业务在分别完成上述影响因素的分析和评价后，应当对专业能力、独立性、业务风险、利用专家工作等各影响评估业务风险要素进行综合分析和评价。

②对影响评估业务风险要素进行综合分析和评价后，应当按照评估机构内部管理制度规定的程序履行审批手续。

③评估业务承接综合分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构具有审批权的负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，评估业务承接综合分析和评价记录内容完整，满分5分；

②缺少业务评价人或评估机构审批负责人签字，加扣1分；

③无评估业务承接综合分析和评价记录，打0分。

**（二）订立资产评估委托合同**

**1.检查要点：**

（1）资产评估委托合同应当由评估机构的法定代表人（或者执行合伙事务合伙人）或其授权人签字并加盖评估机构印章；

（2）资产评估委托合同应当包括下列基本内容：

①评估机构和委托人的名称、住所、联系人及联系方式；

②评估目的；

③评估对象和评估范围；

④评估基准日；

⑤评估报告使用范围；

⑥评估报告提交期限和方式；

⑦评估服务费总额或支付标准、支付时间及支付方式；

⑧评估机构和委托人的其他权利和义务；

⑨违约责任和争议解决；

⑩合同当事人签字或盖章时间；

⑪合同当事人签字或盖章地点。

（3）资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述三点，资产评估委托合同各条款表述准确、清楚，满分5分；

（2）基本做到上述三点，但资产评估委托合同条款表述不够准确、清楚的，打3-4分；

（3）资产评估委托合同条款欠缺，缺一条扣1分，直至0分；

（4）违反检查要点第三项且无相关替代证据表明变动的，或者缺资产评估委托合同基本内容第②、③、④任一项，或者②表述不明确、清晰，视同无此项，打分均不超过2分；

（5）若涉及司法评估委托业务或其他特殊情形的，能提供相关合法委托手续的，不扣分，否则打0分；

（6）无资产评估委托合同，打0分。

**（三）编制评估计划**

**1.检查要点：**

（1）资产评估计划的内容应当根据资产评估业务具体情况编制，并合理确定资产评估计划的繁简程度；

（2）资产评估计划应当包括以下基本内容：

①资产评估业务实施的主要过程；

②时间进度；

③人员安排；

（3）资产评估计划应当由评估机构相关负责人审核、签字，并签署日期；应当符合机构内部关于评估计划审批流程及相应权限的规定。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述三点，满分5分；

（2）基本做到上述三点，但评估计划内容不够具体完整，或者项目针对性不强的，打3-4分；

（3）评估计划基本内容欠缺，根据检查要点第二项要求，缺一条扣1分，直至0分；

（4）评估计划无资产评估机构相关负责人签字或无签署日期或与内部审批权限不一致或实质判断为计划内容详略不得当的分别加扣1分；

(5) 无评估计划，打0分。

**（四）现场调查**

**1.选择与评估项目相适应的现场调查方式**

**（1）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①根据评估项目具体情况，确定合理的现场调查方式，包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；

②现场调查应当在评估对象或评估业务涉及的主要资产所在地进行；

③应当对评估业务涉及的主要资产进行资产勘查。

④对无法实施在主要资产所在地的现场调查及勘查，应进行合理的分析及判断。

**（２）打分要求：**

①满足上述四项内容的，满分5分；

②基本满足上述四项内容的，打3-4分；

③调查的重点及勘查盘点数量欠缺，打1-2分；

④未进行任何现场勘查且无替代程序的，打０分。

**2.可以根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查；**

**（1）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①利用重要性原则确定各项资产现场抽查的范围和比例时，应形成重要性水平的确定过程；

②采用逐项的方式进行现场调查的，应形成完整的现场调查与盘点记录；

③采用抽样的方式进行现场调查的，应形成专门的抽样过程记录和现场抽样调查与盘点记录。

**（２）打分要求：**

①满足上述三项内容的，满分5分；

②基本满足上述三项内容的，打3-4分；

③利用了重要性原则，但形成专门的重要性水平的确定过程记录不清晰、不完整的，打1-2分；

④采用抽样的方式进行现场调查的，但形成专门的样本抽取过程记录不清晰、不完整的，打1-2分；

⑤利用重要性原则或采用抽样的方式进行现场调查的，但未形成专门的重要性水平的确定过程记录或样本抽取过程记录的，打0分。

**3.采用询问、访谈方式进行现场调查**

**（1）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①根据项目具体情况进行了必要的询问、访谈；

②询问、访谈记录应形成书面资料。

**（２）打分要求：**

①进行了询问、访谈并形成了完整的书面记录，满分5分；

②进行了询问、访谈，书面记录比较完整，打3-4分；

③进行了询问、访谈，但未形成专门的书面记录或记录不清晰、不完整的，打1-2分；

④应做询问、访谈但未进行的，打０分。

**4.采用核对、监盘、勘查等方式进行现场调查**

**（1）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①对于采取函证方式的，函证的对象、数量、金额应由评估专业人员确定，函证的回函地址应为评估机构的单位地址；（特殊情形下，获得审计机构的函证回函文件（应当满足评估专业人员对函证目标的覆盖），应当有资产评估专业人员对审计机构的函证回函文件分析、复核的相关记录）；函证回函金额有差异的，应当实施追加程序作进一步分析和核实；实施了函证而未能收到回函的，应作出书面记录并实施替代程序；

②采用监盘、勘查等方式对主要资产的现状进行现场勘察，并记录现场勘察结果；

③现场勘查记录应有评估人员和被评估单位配合人员签字及签字日期。

**（２）打分要求：**

①满足上述五项内容的，满分5分；

②基本满足上述五项内容的，打3-4分；

③现场勘察记录过于简单，或者不够清晰完整的，打1-2分；

④现场勘察记录没有评估人员和被评估单位配合人员签字，且没有日期的，扣3分；

⑤函证回函金额有差异的，未进行分析说明且未实施追加程序的；应实施而未实施函证的；实施了函证而未能收到回函的，未作出书面记录且未实施替代程序的，上述3种情形出现之一即扣4分；

⑥无此项内容，打０分。

**5.经营和会计核算查阅记录**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①获取被评估企业提供的相关经营资料和会计核算资料；

②获取被评估单位和可比企业经审计后的财务报表或者公开财务资料；

③对企业经营和会计核算资料进行查阅，并记录查阅结果。

**（２）打分要求：**

①获取资料完整、适当，查阅记录清晰，满分5分；

②获取的资料较完整，查阅记录较清晰，打3-4分；

③获取的资料不完整且没有查阅记录的，打1-2分；

④无此项内容，打０分。

**6.现场调查受到客观限制时采取的其他适用方法和记录**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

①如未实施现场勘察，需判断被评估对象是否确属受因法律法规规定、客观条件限制而无法实施现场勘察；

②当无法实施现场勘察时，是否采取措施弥补程序缺失，采用了其他适当方法对有关资产的数量、质量进行确认，且未对评估结论产生重大影响。

**（２）打分要求：**

①上述两项均做到的，满分5分；

②无法实施现场勘查且采取的其他方法基本适当，且未对评估结论产生重大影响，打3-4分；

③无法实施现场勘查且采取的其他方法不合理的，且未对评估结论产生重大影响，打1-2分；

④受到客观限制，而未采取其他方法，致使评估结论的合理性无法确认，打0分；

⑤受到客观限制，且采取的其他方法基本适当，但对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度的，打0分。

**（五）收集评估资料、核查验证**

**１.收集评估对象、被评估单位的信息资料及与其相关的其它信息资料，并进行审慎分析，确信信息来源是可靠的和适当的**

**（1）评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第一款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集分析有关反映评估基准日评估对象权益状况的法律文件，如出资协议、股权证书、被评估单位公司章程、营业执照、税务登记证、企业代码等，并确信信息来源是可靠的和适当的；

b收集分析有关股权取得和变动过程方面的信息资料或法律文件，如股东清单、股权买卖协议、股权回购协议等，并确信信息来源是可靠的和适当的。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，满分5分；

b上述两项基本做到，所缺的文件不影响评估人员做出执业判断的，打3-4分；

c收集的上述资料不完整、不充分，所缺的文件可能影响评估人员做出执业判断的，打1-2分；

d无此项内容，打0分。

**（2）被评估单位历史沿革、控股股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第二款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集分析被评估单位历史沿革的资料，如企业成立和经营的时间，股权变动情况，控股股东及股东持股比例等，并确信信息来源是可靠的和适当的；

b收集分析被评估单位现状的资料，如企业的主要描述，包括：子公司股权结构图，企业自身组织机构图等；

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且充分合理，满分5分；

b上述两项基本做到，所缺的文件不影响评估人员做出执业判断的，打3-4分；

c上述两项基本部分做到，但不完整、不充分，所缺的文件可能影响评估人员做出执业判断的，打1-2分；

d无此项内容，打0分。

**（3）被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第三款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集被评估单位评估基准日及历史年度财务报表、审计报告、主要资产明细表等；

b收集被评估单位主要经营业务资料、产品及销售状况、成本费用构成资料；主要销售市场及销售方式、子公司分布及业务构成、企业经营效益情况分析资料等；

c收集被评估单位拥有的各项核心技术研发资料及特许经营权资料；

d收集被评估单位经营特点、优劣势情况资料；

e被评估单位劳动保障、社会保险、人员退休政策等文件；人力资源情况资料，包括员工人数，各职能部门分布情况；被评估单位管理层构成等资料，如年龄、职务、服务时间长短等情况。

**②打分要求：**

a上述五项均做到，且完整、充分、关联度高，满分5分；

b上述五项基本做到，但所收集的资料不够完整、不够充分，较简单粗糙、关联度不够，打3-4分；

c收集的资料要素严重不全，过于简单粗糙、关联度较差，基本没有有效性，打1-2分；

d无此项内容，打0分。

**（4）被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第四款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集被评估单位近期的经过董事会或经理办公会通过的经营计划文件、长期发展规划文件；

b收集最近若干年度的纳税记录，了解企业的税务政策及税收优惠政策；

c收集分析被评估单位发展前景的资料，如关于未来的财务预算或可行性研究报告，或者通过现场访谈了解企业自身对未来经营的发展规划；

d被评估单位在行业中的相对竞争地位以及企业独特生存的因素；市场开拓文件；竞争对手情况等；

e收集被评估单位结合经营计划提交的财务未来收益预测资料。

**②打分要求：**

a获得被评估单位财务预测资料，包括其他各项资料具体、完整，满分5分；

b获得被评估单位财务预测资料，收集资料基本具体、完整，打3-4分；

c收集的资料要素严重不全，过于简单粗糙、关联度较差，涉及的内容有效性差的，打1-2分；

d无此项内容的，打0分。

**（5）评估对象涉及的主要资产权属证明资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第一款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a对于实行登记制度的评估对象涉及主要资产的法律权属证明文件进行查验，并取得完整、有效的证书复印件；

b对于其他资产的法律证明文件进行关注，并取得重大资产的产权证明文件（合同、发票等）复印件；

c如果出现产权资料瑕疵情况，应当取得委托人及相关当事方提供的说明、证明和承诺。

**②打分要求：**

a上述三项均做到，满分5分；

b上述三项中做到了第一和三项，第二项中涉及其他资产的法律证明文件关注不够、有欠缺，打3-4分；

c未取得重要资产的法律权属证书，或重大产权瑕疵未有说明，打1-2分；

d无任何产权证明文件和相应说明，打0分。

**（6）评估对象、被评估单位以往的评估及交易资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第五款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集分析评估对象以往的交易情况资料，包括交易目的、交易次数以及交易定价依据；

b收集分析评估对象以往的评估报告。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且完整、充分，满分5分；

b对评估对象以往的交易情况资料进行了收集，基本完整、充分，打3-4分；

c评估对象以往年度有交易情况并有评估报告，对以往交易及评估报告收集严重不足，打打1-2分；

d评估对象以往年度有交易情况并有评估报告，应收集未收集，打0分。

**（7）影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第六款规定，在检查中可重点关注以下要点：对可能影响被评估企业生产经营状况的宏观经济分析应收集当前宏观经济的形势、政策法律法规、经济增长速度、区域或国际经济发展趋势等资料。

**②打分要求：**

a收集的资料符合上述要求，且相关性高、现实性强的，满分5分；

b收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c收集了部分的资料，但关联度、现实性不够的，打1-2分；

d应收集未收集的，打0分。

**（8）被评估单位所在行业现状与发展前景资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第七款规定，在检查中可重点关注以下要点：对被评估企业所在行业的发展状况及发展前景分析应收集行业特点、准入制度、市场分割状况以及行业整体发展等方面资料。

**②打分要求：**

a收集的资料符合上述要求，且相关性高、现实性强的，满分5分；

b收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c收集了部分的资料，但关联度、现实性较差的，打1-2分；

d应收集未收集的，打0分。

**（9）证券市场、产权交易市场等市场的有关资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第八款规定，在检查中可重点关注以下要点：应收集证券市场、产权交易市场的有关信息，并确信其来源的可靠性。

**②打分要求：**

a收集的资料完整、充分，且相关度高，满分5分；

b收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c收集的资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d应收集未收集的，打0分。

**（10）可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第九款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集分析可比企业的财务信息，并合理确信其来源的可靠性；

b收集可比企业股票价格或股权交易价格等市场信息，并合理确信其来源的可靠性。

**②打分要求：**

a收集的资料完整、充分，且相关度高，满分5分；

b收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c收集的资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d应收集未收集的，打0分。

**（11）评估目的对应的经济行为文件**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则—评估程序》的第八条规定，评估目的对应的经济行为需要批准的，应收集对应的经济行为文件，经济行为文件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。

a经济行为实施主体的申请文件；

b评估目的对应的经济行为批准文件；

c经济行为对应的实施方案等资料。

**②打分要求：**

a上述三项均有，信息完整充分、可靠性和实效性强，满分5分；

b上述三项基本做到，但信息内容不够完整，打3-4分；

c确有实施方案，而没有收集的，打1-2分；

d无任何经济行为文件，打0分。

**（12）被评估企业所申报的资产和负债明细表**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，检查时，应当关注如下要点：

a评估申报明细表填列的各资产科目完整；

b各科目评估申报明细表的填列内容准确、完整；

c评估申报明细表提供方盖章确认。

**②打分要求：**

a完全做到上述几点，满分5分；

b评估申报明细表科目完整，但明细表填列内容不够完整，打3-4分；

c评估申报明细表的科目不完整，或者申报明细表项目内容欠缺较多，打2分；

d评估申报明细表无提供方盖章确认，打1分；

e无评估申报明细表，打0分。

**（13）收集的有关询价资料、参数资料等**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》第十三条和《资产评估执业准则—资产评估档案》第十一条的有关规定，检查中应关注如下要点：

a主要资产的询价记录；

b与确定资产重置成本相关的取价依据、取费依据等资料；

c与确定资产成新率或各贬值因素相关的资料。

**②打分要求：**

a上述三项均有，信息完整充分、可靠性和实效性强，满分5分；

b上述三项基本做到，但信息内容不够完整，打3-4分；

c缺少主要资产询价记录、重置成本相关的取价依据、取费依据等信息资料、成新率确定的信息资料，打1-2分；

d无成本法相关的询价记录和定价依据资料，打0分。

**２.对所采用的被评估单位和可比企业财务报表或者公开财务资料进行分析和判断**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十二条规定，在检查中可重点关注以下要点：

a应当根据所采用评估方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断；

b采用资产基础法评估，应当对所采用的被评估单位于评估基准日的资产及负债账面值的真实性进行分析和判断；

c采用收益法或者市场法评估，应当对所采用的被评估单位和可比企业财务指标的合理性进行分析和判断。如对被评估单位历史年度财务指标计算、分析，并形成结论；将被评估单位的历史年度财务指标与可比企业进行分析比较，并形成结论。

**②打分要求：**

a上述三项均做到，且分析充分，结果正确的，满分5分；

b上述三项基本做到，分析基本充分，结果正确的，打3-4分；

c对于分析严重不足、不清晰、不完整，结果的正确性、合理性难以判断的，打1-2分；

d无上述事项的，打0分。

**3. 采用收益法或市场法进行企业价值评估时，可以对被评估单位和可比企业财务报表进行分析和必要的调整（对历史财务数据的调整通常包括以下事项）：**

**（1）调整被评估企业和可比企业财务报表的编制基础**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十三条规定，在检查中可重点关注以下要点：

a了解被评估企业和参考企业的财务报表编制基础；

b对重大的会计准则差异进行调整，使得被评估企业和参考企业财务报表的编制基础是一致的、可比的。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且调整依据充分，调整过程清晰、完整，调整结果正确的，满分5分；

b上述两项基本做到，调整依据基本充分，调整过程较清晰、完整，调整结果正确的，打3-4分；

c对于调整依据严重不足、调整过程不清晰、不完整，调整结果正确性、合理性难以判断的，打1-2分；

d应调未调或有明显调整错误的，打0分。

**（2）调整非经常性收入和支出**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十三条规定，在检查中可重点关注以下要点：损益表中发生的不反映企业正常经营情况下的收入和支出。

a了解被评估企业不具有代表性的收入和支出的内容；

b对不具有代表性的收入和支出进行调整。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且调整依据充分，调整过程清晰、完整，调整结果正确的，满分5分；

b上述两项基本做到，调整依据基本充分，调整过程较清晰、完整，调整结果正确的，打3-4分；

c对于调整依据严重不足、调整过程不清晰、不完整，调整结果正确性、合理性难以判断的，打1-2分；

d无调整依据，无调整过程或过程分析错误，计算错误的，打0分。

**（3）调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十三条规定，在检查中可重点关注与企业的生产经营活动无直接关系的资产、与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。

a了解被评估企业非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出的内容；

b对非经营性资产、负债和溢余资产进行调整。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且调整依据充分，调整过程清晰、完整，调整结果正确的，满分5分；

b上述两项基本做到，调整依据基本充分，调整过程较清晰、完整，调整结果正确的，打3-4分；

c对于调整依据严重不足、调整过程不清晰、不完整，调整结果正确性、合理性难以判断的，打1-2分；

d无调整依据，无调整过程或过程分析错误，计算错误的，打0分。

**4. 在与委托人、相关当事方沟通基础上的，对企业资产配置和使用的情况，以及非经营性资产、负债和溢余资产情况的分析或说明**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十四条规定，在检查中可重点关注是否收集了委托人、资产占有方关于被评估企业资产配置和使用情况的说明，包括对非经营性资产、负债、溢余资产情况说明；评估专业人员对非经营性资产、负债和溢余资产情况的分析或说明。

**（２）打分要求：**

a上述两项均做到，且资料收集齐全、完整，分析正确、说明完整，满分5分；

b上述两项基本做到，且资料收集较齐全、完整，分析基本正确、说明较完整，打3-4分；

c上述两项仅做到一项，打1-2分；

d上述两项均未，打0分。

**5.对评估活动中使用的资料进行核查验证。**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①应当依法对资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证，并记录核查验证的执行情况与结论；

②根据评估活动中使用有关文件、证明和资料的具体情况，确定合理的核查验证方式，通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等；

③超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，资产评估机构应当委托或者要求委托人委托其他专业机构或者专家出具意见；

④因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。

**（２）打分要求：**

①满足上述四项内容的，满分5分；

②基本满足上述四项内容的，打3-4分；

③进行了核查验证，但核查验证的方式不合理或者检查验证过程与结论记录不清晰、不完整的，打1-2分；

④超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，没有委托或者要求委托人委托其他专业机构或者专家出具意见的，打０分；

⑤因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，但对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度的，打0分；

⑥没有对企业价值评估活动中使用的资料进行核查验证的，打０分。

**（六）评定估算**

**1.评估方法（三种评估方法）选择的适用性分析**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，重点关注评估方法适用条件的分析，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件做出判断，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。如：收益法应当根据被评估企业的发展阶段、经营状况、历史经营财务数据资料、未来收益可预测信息以及其他收益法评估所需要的资料条件；市场法根据……；资产基础法根据……。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

**（２）打分要求：**

a满足评估目的需求，反映评估对象价值特征，评估方法所需要的资料完备、有效，分析过程清晰且结论合理，满分5分；

b总体条件具备，分析过程不够完整清晰，结论合理，打3-4分；

c与评估目的要求不符，不能反映评估对象价值特征，总体条件基本不具备，人为刻意设计逻辑较差，结论不合理，打1-2分；

d不具备条件，生搬硬套无逻辑性，结论错误，打0分。

**2.收益法评估方面**

**（1）收益法具体方法选择的适当性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

a收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；

b股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；

c现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型；

d股利折现法的预期股利一般应当体现市场参与者的通常预期，适用的价值类型通常为市场价值； 预测现金流量，既可以从市场参与者角度进行，也可以选择特定投资者的角度。从特定投资者的角度预测现金流量时，适用的价值类型通常为投资价值。

**②打分要求：**

a选择的方法恰当，满分5分；

b选择的方法总体适合，但与适用模型不匹配，打1-2分；

c选择的方法总体不适当，但有一定的分析判断过程，打1-2分；

d选择的方法与被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等实际情况严重不符，打0分；

e选择的方法与价值类型不匹配，打0分。

**（2）对委托人和其他相关当事人提供的企业未来收益资料，并从以下方面进行必要的分析、判断和调整，合理确定评估假设，形成未来收益预测：**

**ⅰ. 结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、 历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景；**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，重点考察和评价企业经营业务的稳定性及其发展趋势，关注企业生存和发展的决策，以确信相关预测基础的合理性。

**②打分要求：**

a各主要影响要素考虑周全、分析过程清晰，判断适当，满分5分；

b各主要影响要素考虑较周全、分析较合理，判断较适当，打3-4分；

c各主要影响要素考虑不周全、分析判断不合理，打1-2分；

d无此项内容，打0分。

**ⅱ.对所采用的被评估单位和可比企业财务指标的合理性进行分析和判断。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，无论财务报表是否经过审计，资产评估专业人员都应当根据所采用评估方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断。采用收益法评估时，应当对所采用的被评估单位和可比企业财务指标的合理性进行分析和判断，以确信相关预测指标的合理性。

**②打分要求：**

a对各主要财务指标的合理性进行过分析和判断，分析过程清晰，判断适当，满分5分；

b对各主要财务指标的合理性进行过分析和判断，分析较合理，判断较适当，打3-4分；

c对各主要财务指标考虑不周全、分析判断不合理，打1-2分；

d实际预测过程没有考虑主要财务指标的分析判断结果或者与无此项内容，打0分。

**ⅲ.应当与委托人和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，了解被评估单位资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。

a了解被评估企业非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出的内容；

b根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，对非经营性资产、负债和溢余资产是否单独评估。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且对非经营性资产、负债和溢余资产是否单独评估处理合理的，满分5分；

b上述两项基本做到，且对非经营性资产、负债和溢余资产是否单独评估处理基本合理的，打3-4分；

c对非经营性资产、负债和溢余资产的识别不完整，是否单独评估的合理性难以判断的，打1-2分；

d对非经营性资产、负债和溢余资产的识别有重大遗漏，或是否单独评估的处理不合理，或者评估测算过程错误的，打0分。

**ⅳ. 收集被评估企业所涉及交易、收入、支出、投资等业务合法性和未来预测可靠性的证据**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，检查要点是涉及相关交易、收入、支出、投资等业务合法性和未来预测可靠性证据的完整性。

**②打分要求：**

a收集的资料合法、可靠，满分5分；

b收集的资料基本合法、可靠，打3-4分；

c收集的资料合法性、可靠性较差，打1-2分；

d无此项内容的，打0分。

**ⅴ. 分析预测的支持证据充分性，恰当性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，应关注分析预测的支持证据的充分性，基本假设的恰当性，是否有滥用假设，或设定明显不合理、没有充分依据支持的假设。

**②打分要求：**

a支持分析预测的证据充分，恰当，满分5分；

b支持分析预测的证据较充分，较恰当，打3-4分；

c支持分析预测的证据充分性、恰当性较差，打1-2分；

d无此项内容的，打0分。

**ⅵ 结合企业自身与行业状况，考虑未来发展可能出现的不同情况及其影响的基础上，评估假设具有合理性**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，关注分析影响评估假设的符合被评估企业自身内在发展逻辑和外部现实状况条件约束，没有通过人为编造脱离现实与逻辑的特别设定，为评估“创造”数量依据与环境条件。

1. **打分要求：**

a能够结合企业自身与行业状况，符合未来发展可能出现的主要情形，符合被评估企业自身内在发展逻辑和外部现实状况条件约束，具备合理性，满分5分；

b进行了分析判断，虽不严密，但对评估测算不构成影响，基本合理，打3-4分；

c无论是否进行了分析预测，假设合理性不足，但未造成重大影响的，打1-2分；

d假设脱离企业自身内在发展逻辑和外部现实状况条件约束，人为编造条件痕迹明显，对评估结果造成重大影响，打0分。

**ⅶ. 各主要预测数据计算方法的恰当性，测算过程的合理性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，关注企业资产负债结构、收入来源、成本费用支出、投资（资本性支出）、纳税情况、营运资金、利润或自由现金流等的分析和测算过程的恰当性、合理性。

**②打分要求：**

a对于测算表内容完整、计算过程清晰准确、口径一致、各主要影响要素考虑较周全、分析判断合理，结果无误，满分5分；

b对于测算表内容基本完整、计算过程基本清晰、基本具备一致性与合理性，结果无误，打3-4分；

c对于测算表内容过于简单、因素考虑不全、分析测算的逻辑性差，一致性、合理性不充分的，结果存在不明显错误打1-2分；

d对于无收益预测测算表内容和各相关分析内容的，或合理性极差的，结果明显错误，打0分。

**（3）当委托人和其他相关当事人未提供收益预测，资产评估专业人员应当收集和利用形成未来收益预测的相关资料，并履行核查验证程序，在具备预测条件的情况下编制收益预测表。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

a收集和利用形成未来收益预测的相关资料；

b对相关资料进行核查验证；

c对相关资料进行分析和判断，且具备预测条件。

**②打分要求：**

a收集资料充分，对相关资料进行了核查验证过程，且测算表内容完整、计算过程清晰准确、口径一致、各主要影响要素考虑较周全、分析判断合理，结果无误，满分5分；

b收集资料充分，对相关资料进行了核查验证过程，对于测算表内容基本完整、计算过程基本清晰、基本具备一致性与合理性，结果无误，打3-4分；

c收集资料充分，对相关资料进行了核查验证过程，对于测算表内容过于简单、因素考虑不全、分析测算的逻辑性差，一致性、合理性不充分的，结果存在不明显错误打1-2分；

d资料收集不充分，或者对相关资料没有进行核查验证，或者对于无收益预测测算表内容和各相关分析内容的，或合理性极差的，结果明显错误，打0分。

**（4）关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

a未来收益预测中各主要参数与评估假设的一致性；

b未来收益预测中各主要参数与价值类型的一致性。

**②打分要求：**

a未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型保持一致性，各主要参数考虑较周全、分析判断合理，结果无误，满分5分；

b未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型基本保持一致性，各主要参数考虑比较全面，结果无误，打3-4分；

c未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型一致性或合理性不充分的，结果存在不明显错误打1-2分；

d未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型一致性或合理性极差的，结果明显错误，打0分。

**（5）当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，资产评估专业人员应当在资产评估报告中予以披露，并对产生差异的原因及其合理性进行说明。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下内容：

a分析产生差异的原因，对不合理的地方提出调整意见；

b应当在资产评估报告中予以披露，并对产生差异的原因及其合理性进行说明。

**②打分要求：**

a满足上述二项内容的，满分5分；

b对产生差异的原因及其合理性进行了说明，对差异产生的原因分析基本合理，并在资产评估报告中进行了披露，打3-4分；

c对产生差异的原因及其合理性进行了说明，但对产生差异的原因及其合理性分析不全面、不准确，打1-2分；

d对产生重大差异的原因及其合理性未进行分析和说明的，或未在资产评估报告中进行披露的，打0分。

**（6）恰当确定收益期。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注收益预测期限要根据企业的经营政策、资源条件等因素进行判断为永续经营还是为有限期经营。收益期应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等进行分析确定并说明确定理由。

**②打分要求：**

a收益年限的确定合理，理由充分，满分5分；

b收益年限的确定基本合理，打3-4分；

c收益年限的确定合理性较差，打1-2分；

d收益年限确定错误，打0分。

**（7）合理确定详细预测期。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注企业经营达到相对稳定前的时间区间的主要因素，详细预测期应当在对企业产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素进行分析确定并说明确定理由。

**②打分要求：**

a详细预测期的确定合理，理由充分，满分5分；

b详细预测期的确定基本合理，打3-4分；

c详细预测期的确定合理性较差，打1-2分；

d详细预测期确定错误，打0分。

**（8）合理确定折现率**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，应当关注折现率参数选取过程的合理性，折现率的确定应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

**②打分要求：**

a参数选取合理，满分5分；

b参数选取较合理，打3-4分；

c参数选取合理性较差，打1-2分；

d 参数选取严重错误，打0分。

**（9）折现率计算的正确性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，应当关注资本化率或折现率计算的正确性。如无风险报酬率（依据、过程、结果）、市场收益率（依据、参数、过程、结果）、Beta（贝塔）系数的测算正确性。

**②打分要求：**

a计算过程清晰准确，计算结果正确，满分5分；

b计算过程较清晰准确，计算结果正确，打3-4分；

c计算过程过于简单，因素考虑不全，分析测算的逻辑性差，无法判断结果的正确性，打1-2分；

d 资本化率或折现率计算严重错误，打0分。

**（10）考虑收益预测期后的收益情况及相关终值计算的恰当性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，应当考虑被评估企业的实际情况，合理确定详细预测期后的价值，应当根据企业提供产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算详细预测期后的价值。重点检查以下内容：

a对预计企业在详细预测期后将会以一定的稳定的增长率发展的，其详细预测期后的价值计算公式的合理性；

b对于经营期限为有限期的企业，其详细预测期后的价值计算公式的合理性。

**②打分要求：**

a分析确定内容完整，详细预测期后的价值计算公式正确，计算结果合理，满分5分；

b考虑了详细预测期后的价值的计算，计算结果基本合理，打3-4分；

c考虑了详细预测期后的价值的计算，计算结果合理性较差，打1-2分；

d未考虑详细预测期后的价值计算，打0分。

**（11）折现率与预期收益的口径保持一致。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查过程中，应当关注是否根据被评估单位的具体情况选择恰当的预期收益口径，并确信折现率与预期收益的口径保持一致。重点检查以下内容：

a资产评估专业人员应当根据评估项目的具体情况选择恰当的预期收益口径，如自由现金流、会计利润或现金红利等形式表示；

b确信折现率与预期收益的口径应当一致，如，企业自由现金流与加权平均资本成本相对应；股权自由现金流与权益资本成本相对应；如果预期收益考虑了通货膨胀因素，则资本化率或折现率也应当考虑通货膨胀因素。

**②打分要求：**

a选择的预期收益口径恰当，折现率与预期收益的口径一致，满分5分；

b选择的预期收益口径总体适合，但有缺陷，折现率与预期收益的口径一致，打3-4分；

c选择的预期收益口径总体适合，但折现率与预期收益口径的一致性无法判断，打1-2分；

d选择的预期收益口径不恰当，且折现率与预期收益口径不一致，打0分。

**（12）收益折现模型（公式）运用的正确性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，检查中需要对评估口径的一致性、所运用的具体模型与公式内容的正确性进行判断，同时还应对相关参数进行解释与说明。

**②打分要求：**

a符合指导意见要求，模型选取正确、公式运用准确且对相关参数进行了解释、说明，满分5分；

b基本符合指导意见要求，模型选取正确，但公式及相关参数解释、说明不准确、不完整，打2-4分；

c模型选择与参数不匹配，打1分；

d模型选取错误，打0分。

**3.市场法评估方面**

**(１)市场法适用性分析及具体方法的选择合理性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第二十九规定，在采用市场法进行企业价值评估时应对市场法的适用性进行分析，同时还应就具体采用的可比上市公司法或可比交易案例法进行适用性分析。

**②打分要求：**

a两个适用性分析充分合理的，满分5分；

b仅对一个适用性进行了分析，分析充分、合理的，打3-4分；

c仅对一个适用性进行了分析，分析不够充分，合理性欠妥的，打1-2分；

d没有上述适用性分析的，打0分。

**（2）所选择的可比公司与被评估单位可比性分析**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十一条、第三十三条规定，参考企业通常应当与被评估企业属于同一行业，或受相同经济因素的影响。评估专业人员应该着重考虑所选择企业的相似性：①业务结构、经营模式；②、企业规模、资产配置和使用情况；③企业所处经营阶段、成长性；④经营风险、财务风险。

**②打分要求：**

a可比上市公司或并购案例相似性和可比性程度高，满分5分；

b可比上市公司或并购案例基本具备相似性和可比性，打3-4分；

c可比上市公司或并购案例相似性和可比性程度低，打2分以下。

**（3）对被评估单位和可比企业之间的相似性和差异性进行分析比较**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十一条、第三十三条规定，评估专业人员应当对可比上市公司或并购案例的具体情况进行详细的研究分析，选取例如业务结构、经营模式、企业规模、企业所处经营阶段、成长性、目标市场、销售规模、收入构成、收益水平、定价能力、研发能力、经营风险、财务风险等其中某些因素指标将其与被评估单位之间的相似性和差异性进行分析比较。

**②打分要求：**

a对被评估单位和可比企业之间的相似性和差异性分析恰当、充分，满分5分；

b对被评估单位和可比企业之间的相似性和差异性分析基本恰当、充分，打3-4分；

c基本未对被评估单位和可比企业之间的相似性和差异性分析进行分析，打2分以下。

**（4）评估专业人员在选择、计算、使用价值比率时，应当考虑以下内容**

**ⅰ.选择的价值比率应当有利于合理确定评估对象的价值**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十四规定，评估专业人员应当注意所选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值。具体而言，企业的类型、发展程度及其业务成熟度是选择价值比率的关键因素。

**②打分要求：**

a选择的价值比率合理、恰当，满分5分；

b选择的价值比率基本合理、恰当，打3-4分；

c选择的价值比率明显不合理，2分以下。

**ⅱ. 用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式应当一致**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十四规定，评估专业人员应当注意用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式一致。

**②打分要求：**

a用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式一致，满分5分；

b用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式基本一致，打3-4分；

c用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式明显不一致，打2分以下。

**ⅲ.应用价值比率时对可比企业和被评估企业间的差异进行合理调整**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十四规定，检查中应当关注以下要点：

a对被评估单位与可比公司的财务核算基础之间的差异进行调整；

b对被评估单位与可比公司在非经常性收入与支出方面的差异进行调整；

c对被评估单位与可比公司在非经营性资产及负债、溢余资产等差异进行调整；。

d.其他方面的差异调整，如：被评估单位与可比公司在员工福利政策差异导致的对经营成果调整；被评估企业与可比公司之间存在的、可以单独计量某一项业务及资产等。

**②打分要求：**

a各主要差异因素内容完整、分析清晰、调整恰当，满分5分；

b各主要差异因素内容完整、分析比较清晰、调整基本合理恰当，打3-4分；

c各主要差异因素内容不完整、调整存在较多问题或应当调整而未调整，打2分以下。

**ⅳ.合理将可比企业或交易案例的价值比率应用于被评估企业**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十四规定，检查中应当关注以下要点：在计算并调整可比企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标进行乘积或其他算法的计算得到相应的企业整体价值或权益价值。

**②打分要求：**

a各主要差异因素内容完整、分析清晰、调整恰当，满分5分；

b各主要差异因素内容完整、分析比较清晰、调整基本合理恰当，打3-4分；

c各主要差异因素内容不完整、调整存在较多问题或应当调整而未调整，打2分以下。

**ⅴ. 评估结论应当考虑控制权、流动性对评估对象价值的影响**

①**检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十一、三十二条规定，市场法的评估结论应当考虑控制权、流动性对评估对象价值的影响。

②打分要求：

a考虑了控制权、流动性对评估对象价值的影响，并测算与估计合理，满分5分；

b考虑了控制权、流动性对评估对象价值的影响，基本合理，打3-4分；

c考虑了控制权、流动性对评估对象价值的影响，测算与估计明显不合理，打1-2分。

**ⅵ. 如因客观条件限制无法考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响，应当在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响。**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十二条规定，市场法的评估结论应当考虑控制权、流动性对评估对象价值的影响，如因客观条件限制无法考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响，应当在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响。

**②打分要求：**

a在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响，满分5分；

b在资产评估报告中披露其原因但未披露可能造成的影响，打3-4分；

c未在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响，打0分。

**4.资产基础法评估方面**

**（1）应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，运用资产基础法进行企业价值评估时，资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。资产评估专业人员应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并单独评估。识别出的表外资产与负债应当纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。 当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。在评估实务中，还应关注资产负债表的其他表外项目，这些项目包括但不限于：①未履行完毕的合同；②尚未完工的工程项目；③或有负债；④抵押、担保事项。

a 表内及表外的各项资产、负债进行识别完整；

b 识别出的表外资产与负债应当纳入评估申报文件；

c识别出的表外资产与负债应要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围；

d当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

**②打分要求：**

a.考虑企业所拥有的资产和负债完整、充分，并得到委托人或者其指定的相关当事方确认，满分5分；

b.考虑企业所拥有的资产和负债基本完整、充分，并得到委托人或者其指定的相关当事方确认，打3-4分；

c.对企业所拥有的资产和负债的考虑完整、充分，但没有得到委托人或者其指定的相关当事方确认，打2分；

d.对企业所拥有的资产和负债的考虑基本完整、充分，且没有得到委托人或者其指定的相关当事方确认，打1分；

e.对企业所拥有的资产和负债的考虑有明显遗漏项目，且没有得到委托人或者其指定的相关当事方确认，打0分；

f. 当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，仍采用资产基础法的，打0分。

**（2）各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出**

**1）流动资产（非实物部分），负债的评估方法的选择及评估过程**

**①检查依据和检查要点**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

**②打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**2）存货的评估方法、参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**3）投资性房地产的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**4）固定资产的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**5）在建工程的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**6）土地使用权的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**6）矿业权的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**7）其他资产的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**（3）对长期股权投资项目进行分析，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，确定是否将其单独评估**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，采用资产基础法进行企业价值评估，应当对长期股权投资项目进行分析，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，确定是否将其单独评估。对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业进行评估时，应当考虑控股型企业总部的成本和效益对企业价值的影响。对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业的子公司单独进行评估时，应当考虑控股型企业管理机构分摊管理费对企业价值的影响。检查时，应当关注如下要点：

a对于控股的长期股权投资企业，需要对其进行单独评估；

b对于非控股的长期股权投资企业，注册资产评估师应当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做出合理判断；

c如果该项投资发生时间不长，被投资企业资产帐实基本相符，则可根据核实后的被投资企业资产负债表上净资产数额于投资额应占的份额确定长期投资的评估值；

d 对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业的子公司单独进行评估时，应当考虑控股型企业管理机构分摊管理费对企业价值的影响。

**②打分要求：**

a对控股长期投资进行了单独评估，对其他长期投资价值的分析合理、恰当，满分5分；

b对控股长期投资进行了单独评估，对其他长期投资价值的分析基本合理、恰当，打3-4分；

c无恰当理由未对控股长期投资进行单独评估，或者对其他长期投资价值的分析明显不够合理、恰当，打2分以下。

**（4）被评估企业所申报的资产和负债明细表**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》的有关规定，检查时，应当关注如下要点：

a评估申报明细表填列的各资产科目完整；

b各科目评估申报明细表的填列内容准确、完整；

c评估申报明细表提供方盖章确认。

**②打分要求：**

a完全做到上述几点，满分5分；

b评估申报明细表科目完整，但明细表填列内容不够完整，打3-4分；

c评估申报明细表的科目不完整，或者申报明细表项目内容欠缺较多，或者无提供方盖章确认，打1-2分；

d无评估申报明细表，打0分。

**（5）资产评估明细表**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则—资产评估档案》的有关规定，检查时，应当关注如下要点：

a采用成本法评估企业价值，应当编制评估明细表；

b评估明细表应当包括各被评估资产科目的评估明细表和各级汇总表；

c各科目评估明细表的格式和内容应当符合基本要求（可参考《企业国有资产评估报告指南》中对评估明细表格式和内容的要求）；

d各科目评估明细表反映的信息应该完整、计算结果正确；

e各科目评估明细表和各级汇总表的勾稽关系正确。

**②打分要求：**

a上述五项均做到，满分5分；

b上述五项基本做到，但评估明细表反映的信息不够完整，打3-4分；

c缺部分科目明细表，或者部分明细表格式和内容不符合要求，打2-3分；

d评估明细表计算不正确，或者评估明细表与各级汇总表的勾稽关系不正确，视错误的影响程度，打2分以下（错误金额占评估结果5%以上，打0分）；

e没有评估明细表，打0分。

**5. 采用收益法或者市场法进行企业价值评估，在适当及切实可行的情况下，应当对评估企业的非经营性资产、负债和溢余资产进行单独分析和评估**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，采用收益法或者市场法进行企业价值评估，应当与委托人和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。

**（２）打分要求：**

a对各影响因素分析全面、合理，且采用了恰当的评估方法进行评估，满分5分；

b未与委托人和其他相关当事人进行沟通了解被评估单位资产配置和使用情况，分析识别非经营性资产、负债和溢余资产，扣2分；

c缺少非经营性资产、负债和溢余资产分析确定过程和明细清单，扣1分；

d对各影响因素分析较全面、合理，采用的评估方法较适宜，打3-4分；

e对各影响因素分析过于简单，计算错误，打2分以下；

f非经营性资产、负债和溢余资产与评估方法应用过程已考虑的收益影响因素存在重复或遗漏的，打0分。

**6.具有多种业务类型、涉及多种行业的企业进行评估时，能够根据业务关联性合理界定业务单元，并根据业务单元的具体情况，采用了适宜的财务数据口径进行评估**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十六条规定，在对具有多种业务类型、涉及多种行业的企业进行企业价值评估时，应当根据业务关联性界定业务单元，并根据被评估单位和业务单元的具体情况，采用适宜的财务数据口径进行评估。

**（２）打分要求：**

a对各业务单元的划分与界定清晰，各业务单元情况分析全面，财务数据口径合理，满分5分；

b对各业务单元划分与界定清晰，业务单元情况的分析较全面，财务数据口径比较合理，打3-4分；

c业务单元划分不准确，财务数据口径对应性和合理性差，打1-2分；

d未对各业务单元进行划分与界定，财务数据口径不合理，打0分。

**7. 重要的利用专家工作及相关报告情况**

**（1）检查要点：**

1）说明重要的利用专家工作及相关报告情况；

2）利用相关专业机构出具的专业报告作为资产评估依据，应当在资产评估报告中披露以下内容：

①专业机构名称、专业报告名称、专业报告编号以及出具日期；

②专业报告结论及其相关补充性或者解释性说明；

③其他需要披露的重要事项。

3）引用单项资产评估报告作为资产评估报告的组成部分，应当在资产评估报告中披露以下内容：

①引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等；

②引用单项资产评估报告的资产、数量、产权权属等；

③引用单项资产评估报告的评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项；

④引用单项资产评估报告的评估结论；

⑤其他需要披露的重要事项。

**（2）打分要求：**

1）相关信息披露完整、恰当，满分5分；

2） 相关信息披露不够完整、恰当，视严重程度扣1-2分；

3）应披露而未披露利用专家工作或相关报告情形的，打0分。

**8. 评定估算过程和结果正确**

**（1）检查要点：**

①在使用资产基础法、市场法和收益法评估资产的过程中，各项公式、模型应用正确，各项参数、比率确定正确，各种逻辑关系勾稽正确；

②数学计算过程和结果正确。

**（2）打分要求：**

①各项评定估算过程和结果均正确无误，满分5分；

②评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例≤2%，打4分；

③评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在2--5%（含）之间，打3分；

④评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在5-7%（含）之间，打2分；

⑤评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在7-10%（含）之间，打1分；

⑥评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在10%以上，打0分。

**（七）评估机构内部复核工作**

**（1）检查要点：**

①复核记录所反映的复核程序应当与评估机构内部质量控制制度规定的内部审核制度相一致；

②复核意见清晰、具体，体现实质性复核内容；

③项目组对复核意见有清晰、明确的答复；

④复核记录有审核人员和项目组人员签名和日期；

⑤各级复核记录保存完整。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述五点，满分5分；

②内部审核存在欠缺，缺一条扣1分；

③复核意见明显流于形式，无实质性内容的，打2分以下；

④无复核记录，打0分。

**（八）整理归集评估档案**

**1.各种形式的归档底稿内容是否完整、一致**

**（1）检查要点：**

①资产评估报告包括初步资产评估报告和正式资产评估报告；

②归档的管理类工作底稿内容是否清晰、完整，包括：资产评估业务基本事项的记录、资产评估委托合同、资产评估计划、资产评估业务执行过程中重大问题处理记录、资产评估报告的审核意见等；

③归档的操作类工作底稿内容是否清晰、完整，包括：现场调查记录与相关资料、收集的评估资料、评定估算过程记录等；

④评估机构取得的需委托人或者其他相关当事人签字、盖章或者以法律允许的其他方式确认的资料（如资产评估明细表、关于进行资产评估有关事项说明及其他重要资料等）；

⑤资产评估项目所涉及的经济行为需要批准的，批准文件是否归档；

⑥各级审核记录（包括外审记录）是否归档；

⑦归档工作底稿记录的字迹是否清晰，是否编制了工作底稿目录，建立了必要的索引号；

⑧资产评估档案应当由资产评估机构集中统一管理。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述八点，满分5分；

②各种形式的归档底稿内容基本完整、一致，且部分编制了索引号，打３-４分；

③各种形式的归档底稿内容完整性、一致性较差，且没有编制索引号，打2分以下；

④上述内容缺少一条，扣1分，直至0分。

**2. 资产评估档案的归集**

**（1）检查要点：**

①工作底稿归档时间是否符合《资产评估准则-资产评估档案》的相关规定；

②电子文档或者其他介质的评估业务档案信息是否一致、匹配；

③归档目录中是否注明文档介质形式；

④电子文档或者其它介质形式的重要工作底稿，如资产评估委托合同、资产评估报告应当同时形成纸质文档，评估明细表、评估说明可以是纸质文档、电子文档或者其他介质形式的文档。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，满分5分；

②存在纸质文档与其他介质形式保存的文档内容不匹配的，扣1分；归档目录中未注明文档介质形式的，扣1分；

③工作底稿归档时间不符合《资产评估准则-资产评估档案》中相关规定的，扣2分；

1. 应同时形成纸质文档而未形成的，缺少一项扣1分，直至0分。

**3. 资产评估档案的管理**

**（１）检查要点：**

①在法定保存期内妥善保存资产评估档案；

②资产评估档案由资产评估机构集中统一管理，不得由原制作人单独分散保存；

③资产评估档案的管理应当严格执行保密制度，除国家机关、资产评估协会、其他依法调阅等情形外，资产评估档案不得对外提供。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，满分5分；

②法定保存期不符合要求，打3分；

③资产评估档案由原制作人单独分散保存，未能由资产评估机构集中统一管理的，打2分以下；

④不符合第三点或者在法定保存期内，但无资产评估档案，打0分。

二、资产评估报告内容规范性及完备性

**（九）资产评估报告基本内容与格式的规范性**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，资产评估报告由①标题及文号②目录③声明④摘要⑤正文⑥附件（含评估明细表）构成。

检查中，重点关注评估报告构成的完备性，缺一不可。同时关注标题、声明、摘要内容的规范性、充分性和完整性。

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+评估报告”的形式。

资产评估专业人员应当声明遵循法律法规，恪守资产评估准则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。评估报告声明应当提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项和使用限制等内容。

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，通常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、评估结论及其使用有效期、对评估结论产生影响的特别事项等关键内容；评估报告摘要应当采用下述文字提醒评估报告使用人阅读全文：“以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。”

**2.打分要求**

（1）上述评估报告六大项内容完整，且标题、声明和摘要内容披露恰当、充分，满分5分；

（2）上述评估报告六大项内容，缺一大项，打0分；

（3）上述评估报告六大项内容完整，声明和摘要内容披露基本恰当、充分，标题缺少经济行为和评估对象，打4分；

（4）上述评估报告六大项内容完整，标题、声明和摘要内容披露基本恰当、充分，摘要缺少提醒评估报告使用人阅读全文的文字提示，打3分；

（5）上述评估报告六大项内容完整，但标题、声明和摘要内容披露规范性差的，摘要披露的资产评估报告主要内容信息与正文存在不一致情况，打1-2分。

**（十）资产评估报告正文内容的完整性**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告正文应当包括：绪言；委托人、被评估单位（或者产权持有单位）及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人；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；评估报告使用限制说明；资产评估报告日；签字盖章。

检查中，重点关注评估报告内容是否符合上述要求（完整）。

**2.打分要求**

①评估报告正文内容完备，满分5分；

1. 缺少任何一项时，打0分。

**（十一）委托人、被评估单位（或者产权持有单位）及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告正文应当介绍委托人、被评估单位（或者产权持有单位）及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况。委托人、被评估单位（或者产权持有单位）及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况一般包括名称、法定住所及经营场所、法定代表人、注册资本及主要经营范围等。

检查中，重点关注上述内容的完整性和表述是否清晰。

**2.打分要求**

①符合上述要求，表述完整清晰的，满分5分；

②表述基本完整、清晰的，打4—3分；

1. 表述不够完整、清晰的，打2-1分；

④无此项内容，打0分。

**（十二）被评估单位基本情况及财务状况**

**1.检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

（1）报告应当明确阐述和介绍被评估企业类型、历史沿革、控股股东及股东持股比例等；

（2）报告应当明确说明被评估企业财务状况，包括资产、负债、权益、盈利等。

**2.打分要求：**

（1）上述二条均做到，且清晰明确的，满分5分；

（2）上述二条基本做到，但有部分内容不是很清晰明确的，打3-4分；

（3）上述二条内容有缺项，打1-2分；

（4）无此项内容，打0分。

**（十三）评估目的**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明本次资产评估的目的及其所对应的经济行为，经济行为需要批准的需说明该经济行为的审批情况。应当关注评估报告与资产评估委托合同中的评估目的是否一致。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②未说明对应的经济行为，打4分；经济行为需要批准的未说明审批情况，打3分；

1. 说明不完整、不准确，打1-2分；

④未说明评估目的、出现两个评估目的或评估报告与资产评估委托合同中的评估目的不一致时，打0分。

**（十四）评估对象与评估范围**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，企业价值评估中，应当说明：

a评估对象和评估范围说明是否清晰、准确；

b评估报告与资产评估委托合同中的评估对象和评估范围是否一致；

c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；

d评估对象和评估范围的法律权属状况、经济状况和物理状况；

e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）。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求**

1）按上述要求，表述完整、清晰、准确，满分5分；

2）评估对象和评估范围存在欠缺，缺一条扣1分；

3）无此项内容或评估报告与委托合同中的评估对象和评估范围不一致时，打0分。

**（十五）价值类型**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明选择价值类型的理由及其定义。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②未说明选择价值类型的理由，扣1分；

③未说明选择价值类型的定义，扣1分；

④选择的价值类型与评估目的、市场条件、评估方法运用参数选择情况不匹配，打0分；

⑤无此项内容，打0分。

**（十六）评估基准日**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当载明评估基准日，并与资产评估委托合同的评估基准日保持一致。关注评估报告与资产评估委托合同中的评估基准日是否一致。检查中，可重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②评估基准日与资产评估委托合同或其他相关文件约定的评估基准日不一致，或者无此项内容，打0分。

**（十七）评估依据**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估依据检查要点包括：

①评估依据应当完整，包括法律法规、评估准则、权属、取价等依据；

②资产评估项目所涉及需要批准的经济行为依据应当为有效批复文件；

③评估依据的表述应当明确、具体；

④评估依据应当满足相关性、合理性、可靠性和有效性；

⑤评估依据不存在引用错误。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求**

①上述五条均做到，满分5分；

②上述五条基本做到，但有部分评估依据存在表述不明确、具体，视严重程度扣1-2分；

③上述四大项评估依据中有缺项，或者根据评估报告特点有明显遗漏的重要权属依据或取价依据，扣2分；

④对于选取的依据文件在基准日已失效的，视文件的重要程度扣2-3分；

⑤对于选取的依据文件引用错误的，视文件的重要程度扣1-2分；

⑥无此项内容，打0分。

**（十八）评估方法**

**１.选择评估方法的过程和依据，即对收益法、市场法和成本法（资产基础法法）三种基本评估方法适用性的分析**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》和《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

①评估报告应当说明所选用的基本评估方法；

②报告应当对三种基本方法进行适用性分析，并具体充分地表述选择所选评估方法的理由。

**（２）打分要求：**

①上述两条均做到，满分5分；

②上述两条基本做到，但对选择评估方法的理由表述不够具体充分和有针对性，打3-4分；

③未做适用性分析，或者未表述选择评估方法的理由，打2分以下；

④无此项内容，打0分。

**２.说明具体评估方法的技术思路和采用的模型**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》和《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

①评估报告应当说明实现评估技术思路的具体评估方法；

②选取具体测算方法及模型，列示计算公式并对参数进行解释与说明。

**（２）打分要求：**

①上述两条均做到，满分5分；

②上述两条基本做到，但对选择具体评估方法的理由表述不够具体充分和有针对性，打3-4分；

③部分具体评估方法选择有误或模型、计算公式错误，打1－2分；

④无此项内容，打0分。

**３.最终评估结论确定的方式（或方法）**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》和《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

① 报告明确了最终评估结论确定的方式（或方法）；

②最终评估结论确定的方式（或方法）与评估方法分析相符。

打分要求：

①上述两条均做到，满分5分；

②上述两条基本做到，但稍有不足，打3－4分；

③上述两条基本做到，但最终评估结论确定的方式（或方法）与评估方法分析不符，打２分；

④无此项内容，打0分。

**（十九）评估程序实施的过程和情况**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明自接受评估项目委托起至出具评估报告的主要评估工作过程。包括接受项目委托，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；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；选择评估方法、收集市场信息和估算等过程；评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求**

①上述过程描述清晰、完整，满分5分；

1. 上述过程描述基本完整、清楚，打3-4分；
2. 上述过程有缺项，打2分以下；
3. 上述过程与实际不符，或无此项内容，打0分。

**（二十）评估假设**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，清晰披露评估假设及其对评估结论的影响。检查中，重点关注是否完整、清晰、恰当披露评估假设及其对评估结论的影响。

**2.打分要求**

1. 描述完整、清晰、恰当，满分5分；
2. 描述基本完整、清楚、恰当，3-4分；
3. 描述不完整、不清晰，打1-2分；
4. 描述内容与评估实际相矛盾，或缺该项内容，均打0分。

**（二十一）评估方法的运用过程**

**1.采用收益法与市场法评估时，应当披露影响企业生产经营的经济因素、行业状况、业务、资产及财务分析**

**（1）影响企业经营的宏观、区域经济因素分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a国家、地区有关企业经营的法律、行政法规和其他相关文件；

b国家、地区经济形势及未来发展趋势；

c有关财政、货币政策等。

**B.打分要求**

a分析合理、全面、与收益预测相关，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面、与收益预测相关，描述基本可以反应实际情况的，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理、大部分分析与收益预测无关，描述不准确清晰，打1-2分；

d分析内容有缺项，缺少1项扣1分；

e未分析说明；分析不合理、分析内容全部与收益预测无关，均打0分。

**（2）所在行业现状与发展前景分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a行业主要政策规定；

b行业竞争情况；

c行业发展的有利和不利因素；

d行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征等；

e企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的有利和不利影响。

**B.打分要求**

a分析合理、全面、与收益预测相关，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面、与收益预测相关，描述基本可以反应实际情况的，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理、大部分分析与收益预测无关，描述不准确清晰，打1-2分；

d分析内容有缺项，缺少1项扣1分；

e未分析说明；分析不合理、分析内容全部与收益预测无关，均打0分。

**（3）企业的业务情况分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a主要产品或者服务的用途；

b企业主要产品或者服务的经济寿命情况以及预期替代产品或者服务的情况；

c经营模式、生产经营的历史情况；

d经营管理状况；

e企业在行业中的地位、竞争优势及劣势；

f企业的发展战略及经营策略等。

**B.打分要求**

a分析合理、全面、与收益预测相关，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面、与收益预测相关，描述基本可以反应实际情况的，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理、大部分分析与收益预测无关，描述不准确清晰，打1-2分；

d分析内容有缺项，缺少1项扣1分；

e未分析说明；分析不合理、分析内容全部与收益预测无关，均打0分。

**（4）企业的资产、财务分析和调整情况分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a资产配置和使用的情况；

b历史年度财务资料的分析总结，一般包括历史年度财务分析、与所在行业或者可比企业的财务比较分析等，主要包括但不限于收入、成本和费用分析，盈利能力、偿债能力和营运能力分析以及成长性分析等；

c对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整；

d被评估企业经营性资产、非经营性资产、溢余资产及与其相关的收入和支出内容的分析等。

**B.打分要求**

a分析合理、全面，有分析调整事项，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面，描述不够准确清晰，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理，描述不准确清晰，1-2分；

d未分析说明；分析不合理，均打0分。

**2.评估方法运用实施过程**

**（1）评估方法的运用和逻辑推理计算过程**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a评估报告应当披露资产评估专业人员采用的各种信息、数据，经演算而推导出评估结果的思路与过程；

b采用的思路与演算过程应当符合公认的评估方法和计算模式，以使评估结果具有合理性。

**②打分要求：**

a 上述两点均作到，满分5分；

b上述两点基本作到，但对思路和演算过程的披露不够充分、恰当，打3-4分；

c选用思路和演算过程明显有误，打2分以下；

d未披露思路和演算过程，打0分。

**（2）主要参数的来源、分析、比较和测算过程**

**①采用资产基础法评估**

**I.流动资产（非实物部分），负债的清查核实方法、过程结论；评估具体方法、过程、结论**

**A.检查依据和检查要点**

评估报告应当包含流动资产和流动负债的内容和金额、核实方法、评估值确定的方法和结果等基本内容，以及清查与评估值确定处理的合理性。检查中，重点关注是否包含上述内容以及清查与评估值确定处理的合理性。

**B.打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**II.存货的清查方法、过程和结论，评估方法、参数确定和评估结论**

**A检查依据和检查要点**

评估报告应当说明1）存货的种类、金额等。应当分别按材料采购（在途物资）、原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）、发出商品、在用周转材料等进行说明；2）存货数量和品质核实的方法、过程和结果；3）外购存货账面记录的构成，并分析构成的合理性，说明市场价格的查询情况；4）自制存货的销售成本费用率及相关税费额或者比率的确定方法和数额；5）对外销售存货的适销程度及判断理由；6）在用存货成新率的确定方法；7）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，或者技术鉴定（如需要）情况及可变现价值的判断情况。技术鉴定应当说明鉴定方法及鉴定结论。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**III.长期股权投资的清查核实方法和结论；具体的评估方法（根据具体资产、盈利状况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定是否进行单独评估）**

**A检查依据和检查要点**

评估报告应当包括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）控股长期股权投资，应当说明对被投资企业的企业价值进行评估的情况以及评估结果，并说明控股长期股权投资评估值确定的方法和结果；4）非控股长期股权投资，应当按投资项目分别说明非控股长期股权投资评估值确定的方法和结果。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**IV．投资性房地产的清查核实方法、过程、结论；具体评估方法和评估参数的确定以及评估结论**

**A检查依据和检查要点**

评估报告应当包括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；4）公允价值计量的投资性房地产，应当说明评估值与公允价值及其变动的差异及原因。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**V．固定资产的清查核实方法、过程、结论；具体评估方法、评估参数确定以及评估结论；评估举例参数确定的合理性**

**A检查依据和检查要点**

机器设备类固定资产评估技术说明应当包括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、购置日期、类别、工艺流程、技术状况、日常维护和管理制度、折旧及计提减值政策等；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（或者增值贬值因素）以及进行量化的方法及依据。对于待修理设备，应当说明修复的可能性及预计费用；6) 采用收益法（对可单独获利的机器设备）评估，应当说明其收益状况及收益额预测过程和结果，折现率确定的方法及结果；7) 采用市场法（对存在活跃二手设备市场的机器设备）评估，应当说明交易价格的基本内涵、交易时间等情况；8) 根据评估项目的具体情况，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；9) 对于精密、大型、高价的设备，应当说明技术和使用状况；对于报废的设备，应当说明变现的可能性；10) 对于国家强制淘汰、报废的设备，受火灾、水灾浸泡或者地震等其他因素导致设备严重毁损的情况，应当特别提示，并说明改变用途使用和原用途继续使用的可能性；11) 大型或者重型设备的建筑基础，按房屋建筑物类固定资产评估技术说明的要求编写。

房屋建筑物类固定资产评估技术说明应当包括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、结构型式、权属状况、日常维护和管理制度、最近一次大修或者装潢情况、折旧及计提减值政策，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。对于复杂、大型、独特、高价的房屋建筑物，应当说明已进行现场勘查以及勘查情况；对于国家强制报废的房屋建筑物，受腐蚀、过火、水灾浸泡或者地震等其他因素导致建筑物严重毁损的情况，应当特别提示，并说明核实情况；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（或者增值贬值因素）以及进行量化的方法及依据；对于待修理房屋建筑物，应当说明修复的可能性及预计费用；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) 根据评估项目的具体情况，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。典型房屋建筑物应当选择能代表不同的结构型式（一般包括框架结构、框剪结构、全现浇结构、排架结构、钢排架、砖混结构、砖木结构、简易结构、钢棚结构等）、不同的分布地点、不同的建筑年代，且金额较大的房屋建筑物类资产；9) 房屋建筑物中含大型附属设备的，应当按机器设备类固定资产评估的要求编写评估技术说明；10) 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技术说明。

检查中，可重点关注是否符合上述要求。

**B打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**VI．在建工程的清查核实方法；在建工程情况的说明；具体评估方法**

**A检查依据和检查要点**

在建工程评估应当包括 1）在建工程的内容、账面价值、减值准备、开工日期和预计完工日期；2）在建工程项目的合规性文件核实情况。一般包括：项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。对于停建和缓建等在建项目，应当说明已进行现场勘查以及勘查情况；3）在建工程账面记录的明细构成，并分析相关费用支出是否正常；4）在建工程的形象进度、合同签订情况、已支付工程款和应付（未付）工程款情况，并说明对评估价值的影响；5）参照房屋建筑物、机器设备类固定资产的要求编写评估技术说明。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**VII．土地使用权评估技术说明**

**i自行评估情形下的评估技术说明**

**A.检查依据和检查要点**

自行评估情形下，土地使用权评估内容应包括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际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（一般包括：城市资源状况、房地产制度与房地产市场概况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济状况等；区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件、产业集聚状况和规划限制等；土地位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、基础设施以及评估对象现状利用或者规划利用等影响地价水平的因素）；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（名称、坐落、四至、面积、用途、产权状况、土地形状、土地使用期限、建筑物建成日期、建筑结构、周围环境等）、成交日期、成交价格（包括总价、单价及计价方式、付款方式）、交易情况（交易目的、交易方式、交易税费负担方式、交易人之间的特殊利害关系、特殊交易动机等）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 采用成本逼近法评估，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（土地级别、用途、权益性质、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度等）；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。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B.打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**ii引用结论情形下的评估技术说明**

**A.检查依据和检查要点**

引用土地估价报告评估结论，应当说明引用报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等，引用的土地宗数、面积、产权权属、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、评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项、评估结果、需要披露的重要事项及调整使用的情况。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B.打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.引用说明内容简单、不清晰，引用欠合理，打1-2分；

d.引用处理错误，打0分。

**VIII.矿业权评估技术说明**

**i自行评估情形下的评估技术说明**

**A.检查依据和检查要点**

自行评估情形下，矿业权评估内容应当包括①矿业权人的基本情况；②矿床勘查、矿山建设规划或者矿山建设和生产经营等基本情况；③矿业权取得时间、方式和以往矿业权价款（或者价值）评估、处置或者交易等情况；④有效的勘查许可证、采矿许可证的主要信息（探矿权主要包括勘查许可证号、探矿权人、勘查项目名称、勘查范围、各拐点地理坐标、勘查面积、有效期限等。采矿权主要包括采矿许可证号、采矿权人、矿山名称、开采矿种、开采方式、生产规模、矿区面积、有效期限、各拐点地理坐标、开采深度等）；⑤评估对象的矿产资源勘查和开发概况；⑥选择评估方法的依据和理由，并列示主要计算公式及参数涵义；⑦参数确定情况，包括所依据或者参考资料的来源出处；各评估参数的确定原则、依据、过程和结果；⑧引用专业报告确定评估参数，应当说明专业报告的名称、形成时间、结论等主要情况。引用专业报告参数进行调整确定评估参数，应当说明其调整确定过程。利用专家协助确定价值指数，应当说明专家的数量、专业及资格、专家工作过程、结论等主要情况，并说明对其检查、汇总及分析的过程。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B.打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**ii引用结论情形下的评估技术说明**

**A.检查依据和检查要点**

引用矿业权评估报告评估结论，应当说明引用报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等，应当说明引用的矿业权名称、产权权属、矿业权取得方式、性质、原始入账价值、摊销政策、摊余价值等；说明所引用矿业权评估结论的价值内涵、评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项、评估结果、需要披露的重要事项以及引用处理情况，同时说明矿业权价款评估、备案及价款缴纳情况。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B.打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.引用说明内容简单、不清晰，引用欠合理，打1-2分；

d.引用处理错误，打0分。

**IX．其他资产和负债的评估技术说明**

**A检查依据和检查要点**

采用资产基础法评估企业价值，其他各资产负债评估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。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**②收益法评估**

**I.收益模型的选取**

**A.检查依据和检查要点**

在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a选取收益法的具体测算方法及模型；

b列示计算公式并对参数进行解释与说明。

**B.打分要求**

a符合上述内容，模型选取理由充分、模型与参数匹配、模型选取正确，满分5分；

b基本符合上述内容，模型选取理由比较充分、模型与参数匹配、模型选取合理，打３－４分；

c模型选取理由不充分，但判断模型基本合理的，打３－４分；

d未分析选择的理由，无法判断模型选取合理性以及与参数的匹配性，打１－２分；

e模型与参数不匹配、模型选取错误，未说明模型，均打0分。

**II.收益年限的确定**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，检查中，重点关注收益年限确定的过程，理由充分性、分析内容的完整性。

**B.打分要求**

a符合上述内容，年期确定理由充分、分析内容完整，满分5分；

b基本符合上述内容，年期确定理由比较充分、分析内容基本完整，打３－４分；

c年期确定理由不充分、但判断所确定的年期基本合理的，打1-2分；

d未分析确定理由，无法判断年期确定的合理性，打１－２分；

e未分析确定理由、年期确定错误，无分析内容，均打0分。

**III.未来收益的确定（营业收入、成本费用；投资收益；资本性支出；营运资金预测、营运资金增加额的确定）**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a生产经营模式与收益主体、口径的相关性；

b收入、营业成本、销售费用、管理费用、财务费用、营业税金及附加、折旧与摊销的预测；

c折旧与摊销、资本性支出的预测；

d营运资金、营运资金增加额的确定，包括企业历史年度有关资金营运指标的分析和营运资金增加额计算。

**B.打分要求**

a符合上述内容，预测与假设相关、各指标预测分析内容充分、预测依据可靠、预测结果合理，满分5分；

b基本符合上述内容，预测与假设相关、各指标预测分析内容比较充分、预测依据基本可靠、预测结果基本合理，打３－４分；

c预测与假设部分不相关、各指标预测分析内容简单、预测依据不充分、预测结果欠合理，打1-2分；

d预测与假设全部不相关、各指标预测无必要的分析内容、无预测依据、预测结果与实际严重不符未披露，均打0分。

**IV．折现率的确定**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a所选折现率的模型（公式与参数定义）；

b模型中有关参数的选取过程，如无风险报酬率（依据、过程、结论）、市场收益率（依据、参数、过程、结论）、Beta（贝塔）系数的测算。

**B.打分要求**

a符合上述内容，与收益口径匹配、公式及参数定义披露充分、相关参数的选取过程内容充分、参数选取依据充分可靠、选取结果合理，满分5分；

b基本符合上述内容，与收益口径匹配、公式及参数定义披露比较充分、相关参数的选取过程内容比较充分、参数选取依据比较充分可靠、选取结果合理，打３－４分；

c与收益口径匹配、公式及参数定义未披露、相关参数的选取缺乏过程、无参数选取依据、选取结果基本合理，打1-2分；

d与收益口径不匹配、公式及参数定义错误、选取计算结果错误，均打0分。

**V．列表说明公式中的各参数值以及测算过程，列示评估结论**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a列表说明公式中的各参数值以及测算过程；

b列示评估结论。

**B.打分要求**

a符合上述内容，模型与参数匹配、参数选取合理、计算正确，满分5分；

b基本符合上述内容，模型与参数基本匹配、参数选取符合逻辑、计算正确，打３－４分；

c无法判断模型与参数的匹配性以及参数的合理性，但根据列表的公式计算正确，打１－２分；

e模型与参数不匹配、参数选取错误，计算有错误、未说明评估结论，均打0分。

**VI．终值的估算**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，检查中，可重点关注分析确定内容是否完整；终值确定中，收益确定分析是否充分；清算价值估算内容是否完整、是否与预测年期矛盾等。

**B.打分要求**

a分析内容完整，收益确定分析充分，清算价值估算内容完整、结果合理。满分5分；

b分析内容基本完整，收益确定分析基本充分，清算价值估算内容基本完整、结果基本合理，打３－４分；

c分析内容不完整，收益确定分析不充分，清算价值估算内容不完整、结果基本合理。打1-2分；

d无分析内容完整，或未考虑终值，或与预测年限严重矛盾，或结果错误，均打0分。

**VII.其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，检查中，可重点关注分析确定其他资产和负债评估范围是否重复或遗漏；清查核实的方法、评估值确定方法与相关参数是否合理；结论计算正确。

**B.打分要求**

a其他资产和负债评估范围不重不漏、清查核实方法合理、评估值确定方法与相关参数确定合理、结论计算正确，满分5分；

b其他资产和负债评估范围不重不漏、清查核实方法比较合理、评估值确定方法与相关参数确定基本合理、结论计算正确，打３－４分；

c其他资产和负债评估技术说明内容过于简单，评估范围无法判断是否重复或遗漏；清查核实方法、评估值确定方法与相关参数确定内容欠缺，打1－2分；

d无其他资产和负债评估技术说明，或存在但未考虑其他资产和负债的评估，或清查核实方法、评估值确定方法与相关参数确定错误，或计算结果错误，均打0分。

**VIII收益法测算表格**

**A检查要点**

采用收益法进行企业价值评估，应当编制必要的测算表格。测算表格中的数据应当与评估报告相应内容一致。检查中，重点关注测算表格是否齐全，并关注测算表格中的数据是否与评估报告相应内容一致。

**B打分要求**

a测算表格齐全，测算表格中的数据与评估报告相应内容一致，5分；

b测算表格基本齐全，测算表格中的数据与评估报告相应内容一致，打3-4分；

c主要表格缺少，测算表格中的数据与评估报告相应有不一致的，打1-2分；

d无测算表格，或表格计算错误或与报告内容全部不符，打0分。

**③采用市场法评估**

**I.基本步骤说明**

**A检查要点**

根据《资产评估执业准则--企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a.搜集相关资料、对评估对象基本情况进行阐述；

b.对被评估单位（或者产权持有单位）所在行业发展状况与前景进行分析；

c.对被评估单位提供的评估对象财务状况进行分析、调整；

d.分析、确定上市公司和交易案例；

e.对上市公司或者交易案例的可比因素进行分析、调整，确定可比因素数值；

f.估算评估对象价值。

**B打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合上述，4或3分；

c.上述五条中a、b、c、f基本做到，但的d、e未做到或者没有相关性和现实性，打1-2分；

d.缺少此项内容，0分。

**II.上市公司和交易案例的选择及与评估对象的可比性分析。**

**A检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

上市公司和交易案例的选择及与评估对象的可比性分析，主要看分析有无分析及分析内容与评估实际是否吻合，如是否对业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素，恰当选择与被评估单位进行比较分析的可比企业。

**B打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.可比公司选择理由、可比性分析等较充分，基本符合上述要求，4或3分；

c.可比公司选择理由、可比性分析等不够充分，合理性超差，打1-2分；

d.缺少，或可比性分析缺失，0分。

**III.确定可比因素的方法和过程（特别说明对可比因素分析时考虑的主要方面），价值比率的确定过程，分析、调整评估对象财务状况的内容。**

**A检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

确定可比因素的方法和过程（特别说明对可比因素分析时考虑的主要方面），价值比率的确定过程，分析、调整评估对象财务状况的内容是否合理。

**B打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合上述，4分；

c.可比因素分析内容简单，3分；

d.价值比率选择不当，2分；

e.价值比率概念、确定错误，1分；

f.缺少此项内容，0分。

**IV.列表说明公式中各参数值及测算过程，列示评估结论**

**A检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含评估值确定的方法、过程和结果，结果是否合理。

a列表说明公式中的各参数值以及测算过程；

b列示评估结论。

**B打分要求**

a符合上述内容，模型与参数匹配、参数选取合理、计算正确，满分5分；

b基本符合上述内容，模型与参数基本匹配、参数选取符合逻辑、计算正确，打３－４分；

c无法判断模型与参数的匹配性以及参数的合理性，但根据列表的公式计算正确，打１－２分；

e模型与参数不匹配、参数选取错误，计算有错误、未说明评估结论，均打0分。

**V关于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的考虑情况**

**A检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注：

a.上市公司比较法中在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权对评估对象价值的影响；

b.控制权可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。交易案例比较法在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权方面的差异及其对评估对象价值的影响；

c.交易案例比较法中如因客观条件限制无法考虑控制权对评估对象价值的影响，应当在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响。

**B打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合，4分；

c.分析简单，3分；

d.考虑不当，2分；

e.考虑错误，1分；

f.缺项，0分。

**VI关于流动性对评估价值影响的考虑情况**

**A检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》等相关规定，在检查中，可重点关注：

a.上市公司比较法中在切实可行的情况下，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响；

b.交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。交易案例比较法在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响；

c.交易案例比较法中如因客观条件限制无法考虑流动性对评估对象价值的影响，应当在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响。

**B打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合，4分；

c.分析简单，3分；

d.考虑不当，2分；

e.考虑错误，1分；

f.缺项，0分。

**VII其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，检查中，可重点关注分析确定其他资产和负债评估范围是否重复或遗漏；清查核实的方法、评估值确定方法与相关参数是否合理；结论计算正确。

**B.打分要求**

a其他资产和负债评估范围不重不漏、清查核实方法合理、评估值确定方法与相关参数确定合理、结论计算正确，满分5分；

b其他资产和负债评估范围不重不漏、清查核实方法比较合理、评估值确定方法与相关参数确定基本合理、结论计算正确，打３－４分；

c其他资产和负债评估技术说明内容过于简单，评估范围无法判断是否重复或遗漏；清查核实方法、评估值确定方法与相关参数确定内容欠缺，打1－2分；

d无其他资产和负债评估技术说明，或存在但未考虑其他资产和负债的评估，或清查核实方法、评估值确定方法与相关参数确定错误，或计算结果错误，均打0分。

**VIII终值的估算**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，在检查中可重点关注终值计算是否正确。

**B打分要求**

a.终值计算正确，5分；

b.终值计算基本正确，误差在3%以内，打3-4分；

c.终值计算有误，误差在5-3%以上，打1-2分；

d. 终值计算有误，误差在5%以上，0分。

**IX市场法测算表格**

**A检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》等相关规定，采用市场法进行企业价值评估，应当编制必要的测算表格。测算表格中的数据应当与评估报告相应内容一致。检查中，重点关注测算表格是否齐全，并关注测算表格中的数据是否与评估报告相应内容一致。

**B打分要求**

a测算表格齐全，测算表格中的数据与评估报告相应内容一致，5分；

b测算表格基本齐全，测算表格中的数据与评估报告相应内容一致，打3-4分；

c主要表格缺少，测算表格中的数据与评估报告相应有不一致的，打1-2分；

d无测算表格，或表格计算错误或与报告内容全部不符，打0分。

**3）对初步评估结论（含两种评估方法结论）进行综合分析，形成最终评估结论的过程**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，在检查中，可重点关注：由于对评估对象可能采用一种以上的评估方法而得出不同的评估价值，资产评估专业人员应就不同的评估结果所具有的含义、调整的理由和方法以及最终评估值的合理性进行说明。

**②打分要求：**

a对不同评估方法所得评估结果所具有的含义、调整的理由和方法以及最终评估值的合理性披露充分、恰当，满分5分；

b对上述事项披露不够充分、恰当，打3-4分；

c对上述事项披露明显有误，打2分以下；

d未进行披露，打0分。

**（二十二）评估结论**

1. **评估结论计算正确**

**(1)检查要点：**

①在使用成本法、市场法和收益法评估资产的过程中，各项公式、模型应用正确，各项参数、比率确定正确，各种逻辑关系勾稽正确；

②数学计算过程和结果正确。

**(2)打分要求：**

①各项评定估算过程和结果均正确无误，满分5分；

②评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例≤2%，打4分；

③评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在2--5%（含）之间，打3分；

④评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在5-7%（含）之间，打2分；

⑤评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在7-10%（含）之间，打1分；

⑥评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在10%以上，打0分。

1. **以文字和数字形式清晰说明评估结论**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》和《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

①报告应以文字和数字形式清晰说明评估结论；

②在陈述评估结论时，应清楚和准确地揭示影响评估结果的假设和限制条件。

③明确评估结论的使用有效期。

**（２）打分要求：**

① 上述三条均做到，满分5分；

②上述三条基本做到的，打3-4分；

③评估结论中重要数字或文字表述错误，对有影响评估结果的假设和限制条件揭示不清楚、准确的，打２分以下；

④缺少评估结论的使用有效期，加扣1分

⑤无此项内容，打0分。

1. **采用两种以上方法，说明两种以上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**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》和《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

①说明两种以上评估方法结果及差异；

②分析差异原因及其合理性；

③最终确定评估结论的理由及依据。

**（２）打分要求：**

①做到上述要求，且表述清晰、合理，满分5分；

②基本做到上述要求，但说明两种方法差异原因和最终确定评估结论的理由不够清晰、合理，打2-4分；

③无此项内容，打0分。

**（二十三）特别事项说明**

**1.重要的利用专家工作及相关报告情况**

**（1）检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》和《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》等相关规定，利用专家工作及相关报告情况一般分为聘请专家个人协助工作、利用专业报告和引用单项资产评估报告，引用其他机构出具报告结论时应当披露的内容主要包括

①聘请专家个人协助工作作为资产评估专业支持，应当在资产评估报告中说明聘请专家工作的内容。

②利用专业报告时应当在资产评估报告中披露以下内容：

a专业机构名称、专业报告名称、专业报告编号以及出具日期；

b专业报告结论及其相关补充性或者解释性说明；

c其他需要披露的重要事项。

③引用单项资产评估报告时应当在资产评估报告中披露以下内容：

a引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等；

b引用单项资产评估报告的资产、数量、产权权属等；

c引用单项资产评估报告的评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项；

d引用单项资产评估报告的评估结论；

e其他需要披露的重要事项。

③说明承担引用不当的相关责任。

④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**（2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分。

⑤未说明承担引用不当的相关责任的，加扣1分。

**2.权属资料不全面或者存在瑕疵的情形**

**（1）检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明①产权瑕疵特别事项，产权瑕疵事项包括权属资料不全面或者存在瑕疵的情形，即法律权属证明文件中记载的事项与实际情况不符和未取得法律权属证明文件的情况。②说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**（2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**3.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**

**（1）检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当①说明评估程序受限的有关情况，例如a资产性能、资产置放地点限制现场清查；b涉及商业、国家秘密，限制现场清查；c清查技术手段限制现场清查；d诉讼保全限制等等。②应当说明评估机构采取的弥补措施；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**（2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②只说明评估程序受限情况未说明评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况的，打3分以下。

③按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

④描述不完整、不清晰，打1-2分；

⑤描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑥未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**4.委托人未提供的其他关键资料情况**

**（1）检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明①委托人未提供的其他关键资料具体情况。②应当说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**（2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**5.评估基准日存在的法律、经济等未决事项**

**（1）检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明①评估基准日存在的法律、经济等未决事项，主要指对评估结果产生重大影响所涉及的未决诉讼、未执行判决事项、法律纠纷、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况及影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项等等。②应当说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**（2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**6.评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项**

**（1）检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明①评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项，例如国家调整税收政策、中央银行调整存贷款利率、自然灾害或企业经营事故导致的资产数量的损失等。②应当说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**（2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**7.担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项**

**（1）检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明①担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额、期限、对应的具体资产（或负债）、及与评估对象的关系的情况。②应当说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**（2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**8.本次资产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**

**（1）检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告应当说明①本次资产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。②应当说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**（2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**（二十四）资产评估报告使用限制**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，评估报告使用限制通常包括下列事项：1）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；2）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；3)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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；4）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论；5）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。检查中，重点关注是否包含上述要点以及要点披露的准确性。

**2.打分要求**

①以上5条均披露，且表述准确，满分5分；

②以上5条均披露，且表述基本准确，打3-4分；

③缺一项扣1分，直至为0分；

1. 无此项内容，打0分。

**（二十五）资产评估报告日**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》等相关规定，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。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②无此项内容，打0分。

**（二十六）签字盖章**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、等相关规定，资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估专业人员签名并加盖资产评估机构印章。

法定资产评估业务的资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2.打分要求：**

①符合上述要求，满分5分；

②资产评估专业人员未签字盖章，或评估机构未盖章，均打0分。

**（二十七）资产评估报告附件**

**1.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》第二十八条等相关规定，评估报告附件通常包括1）评估对象所涉及的主要权属证明资料；2）委托人和其他相关当事人的承诺函；3）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；4）资产评估汇总表或者明细表；5）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。6）资产评估项目所涉及如果需要批准的经济行为有效批准文件。7）如果存在引用单项资产评估报告结论的，所引用的报告应当作为评估报告的附件。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。

检查中，重点关注附件的完整性；附件内容与评估目的、评估方法、评估结论关联性；附件与正文摘要内容的一致性等。

**2.打分要求**

①上述必要附件均完备，满分5分；

②附件必要附件缺少一项，扣1分，直至为0分。

**（二十八）评估明细表**

**1.检查依据和检查要点**

在检查中，可重点参考《企业国有资产评估报告指南》关注是否包含以下要点：

①评估明细表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（或者产权持有单位）、评估基准日、表号、金额单位、页码；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。表尾应当标明被评估单位（或者产权持有单位）填表人员、填表日期和评估人员。

③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（方式）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。

④收益法评估时，评估明细表应当包括资产负债和利润调整表（如果有调整时）、现金流量测算表、收入预测表、成本及各项费用预测表、营业税金及附加预测表、营运资金预测表、折旧和摊销预测表、资本性支出预测表、折现率计算表、溢余资产和非经营性资产负债分析表等。

⑤市场法评估时，评估明细表应当包括市场法评估结论计算表、可比上市公司或可比交易案例分析确定明细表、可比上市公司或可比交易案例相关初始价值比率明细表、比上市公司或可比交易案例相关价值比率修正过程计算表等。

**2.打分要求**

①上述五项均做到，满分5分；

②上述五项基本做到，但评估明细表反映的信息不够完整，打3-4分；

③缺部分科目或项目明细表，或者部分明细表格式和内容不符合要求，打2-3分；

④评估明细表计算不正确，或者评估明细表与各级汇总表的勾稽关系不正确，视错误的影响程度，打2分以下；

⑤没有评估明细表，打0分。

企业价值评估（国资）业务检查说明

特别提示：

检查过程中重点关注各检查项目得分在0、1.2.3分的情况，检查底稿表中只对检查得分为0、1.2.3分的情况进行填报记录，即在对应检查项目中填写相应得分。

一、评估工作底稿规范性与完备性

**（一）明确业务基本事项**

**1. 资产评估业务基本事项**

**（1）检查要点：**

①资产评估业务的基本事项记录清晰、明确。

②资产评估业务基本事项包括：

a. 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；

b. 评估目的；

c. 评估对象和评估范围；

d. 价值类型；

e. 评估基准日；

f.资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；

g.资产评估报告使用范围；

h.资产评估报告提交期限及方式；

i.评估服务费及支付方式；

j.委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

③资产评估业务基本事项记录应当由业务洽谈人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，业务洽谈记录内容完整、清晰，满分5分；

②资产评估业务基本事项记录欠缺，缺一条扣1分，其中b-e中有1条没有的，或者虽然有，但内容与资产评估委托合同、评估报告内容不符的，则视为情节较严重，每发生一项扣2分，直至0分（第f项视项目具体情况是否需要审批进行打分）；

③缺少业务洽谈人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无资产评估业务基本事项记录，打0分。

**2. 专业能力分析和评价**

**（1）检查要点：**

①在决定承接评估业务之前，评估机构应当对自身专业能力进行分析和评价并做出清晰的记录。

②对自身专业能力进行分析和评价应当考虑以下事项：

1. 评估机构是否有与评估业务相应执业经验；
2. 资产评估专业人员是否有与评估业务相关的专业知识和执业经验。

③专业能力分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，专业能力分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②专业能力分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无专业能力分析和评价记录，打0分。

**3. 独立性分析和评价**

**（1）检查要点：**

①在决定承接评估业务之前，评估机构应当对自身独立性进行分析和评价并做出清晰的记录。

②对自身独立性进行分析和评价应当考虑以下事项：

1. 评估机构及拟承担该项业务的评估专业人员或其亲属是否存在拥有委托人或者相关当事方的股权、债权、有价证券、债务，或者存在担保等可能影响独立性的经济利益关系；
2. 评估机构及拟承担该项业务的评估专业人员或其亲属是否存在在委托人或者相关当事方担任董事、监事、高级管理人员或者其他可能对评估结论施加重大影响的特定职务；
3. 评估机构和评估专业人员或其亲属是否存在为委托人或相关当事方编制属于该项业务对象的数据或其他记录；
4. 评估机构和评估专业人员或其亲属是否存在为委托人或相关当事方提供直接影响该项业务对象的其他服务；
5. 评估机构和评估专业人员或其亲属是否与委托人或相关当事方从事的业务之间可能存在的其他利益输送或者利益冲突关系情形；

③独立性分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，独立性分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②独立性分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无独立性分析和评价记录，打0分。

**4. 业务风险分析和评价**

**（1）检查要点：**

①根据调查了解的资产评估业务基本事项，对业务可能面临的主要风险进行了分析评价。

②业务主要风险主要分析评价应当考虑以下方面：

1. 来自委托人、产权持有者、被评估单位及其他相关当事人的风险；如相关方面（委托人、产权持有者、被评估单位）是否能积极配合评估人员开展评估工作； 委托人对项目操作时间要求是否紧迫； 委托人和被评估单位的诚信度及评估资料的可信度等。
2. 来自评估对象的风险；如评估对象和评估范围是否明确；评估对象和重要资产的法律权属状况是否清晰或存在法律纠纷等。
3. 评估报告使用中的风险； 如评估目的是否清晰、明确；评估报告的使用人是否能够明确；经济行为所涉及的交易各方是否存在纠纷、诉讼等情况等。

③根据资产评估项目风险评价情况，对相关风险情况应当制订清晰、明确的风险控制措施。

④业务风险分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，业务风险分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②业务风险分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无业务风险分析和评价记录，打0分。

**5.利用专家工作分析和评价**

**（1）检查要点：**

①资产评估业务涉及特殊专业知识和经验，评估机构评估专业人员存在特殊专业知识和经验欠缺时，可以聘请某一领域中具有专门知识、技能和经验的专家个人协助评估工作。

②利用专家工作主要分析评价应当考虑以下方面：

1. 从专业特长、职称、专业资格、声望等方面对专家的专业能力进行分析和评价。
2. 分析专家是否存在与委托人或其他相关当事人存在关联关系等可能影响独立性的情况。
3. 拟聘请的专家是否了解资产评估相关规定的分析。
4. 利用专家工作是否需要征得委托人的同意。

③利用专家工作时，对利用专家工作制订的风险控制措施。

④利用专家工作分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，利用专家工作分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②利用专家工作分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无利用专家工作分析和评价记录，打0分。

**6.评估业务承接综合分析和评价**

**（1）检查要点：**

①资产评估业务在分别完成上述影响因素的分析和评价后，应当对专业能力、独立性、业务风险、利用专家工作等各影响评估业务风险要素进行综合分析和评价。

②对影响评估业务风险要素进行综合分析和评价后，应当按照评估机构内部管理制度规定的程序履行审批手续。

③评估业务承接综合分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构具有审批权的负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，评估业务承接综合分析和评价记录内容完整，满分5分；

1. 缺少业务评价人或评估机构审批负责人签字，加扣1分；

③无评估业务承接综合分析和评价记录，打0分。.

**（二）订立资产评估委托合同**

**1.检查要点：**

（1）资产评估委托合同应当由评估机构的法定代表人（或者执行合伙事务合伙人）或其授权人签字并加盖评估机构印章；

（2）资产评估委托合同应当包括下列基本内容：

①评估机构和委托人的名称、住所、联系人及联系方式；

②评估目的；

③评估对象和评估范围；

④评估基准日；

⑤评估报告使用范围；

⑥评估报告提交期限和方式；

⑦评估服务费总额或支付标准、支付时间及支付方式；

⑧评估机构和委托人的其他权利和义务；

⑨违约责任和争议解决；

⑩合同当事人签字或盖章时间；

⑪合同当事人签字或盖章地点。

（3）资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述三点，资产评估委托合同各条款表述准确、清楚，满分5分；

（2）基本做到上述三点，但资产评估委托合同条款表述不够准确、清楚的，打3-4分；

（3）资产评估委托合同条款欠缺，缺一条扣1分，直至0分；

（4）违反检查要点第三项且无相关替代证据表明变动的，或者缺资产评估委托合同基本内容第②、③、④任一项，或者②表述不明确、清晰，视同无此项，打分均不超过2分；

（5）若涉及司法评估委托业务或其他特殊情形的，能提供相关合法委托手续的，不扣分，否则打0分；

（6）无资产评估委托合同，打0分。

**（三）编制评估计划**

**1.检查要点：**

（1）资产评估计划的内容应当根据资产评估业务具体情况编制，并合理确定资产评估计划的繁简程度；

（2）资产评估计划应当包括以下基本内容：

①资产评估业务实施的主要过程；

②时间进度；

③人员安排；

（3）资产评估计划应当由评估机构相关负责人审核、签字，并签署日期；应当符合机构内部关于评估计划审批流程及相应权限的规定。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述三点，满分5分；

（2）基本做到上述三点，但评估计划内容不够具体完整，或者项目针对性不强的，打3-4分；

（3）评估计划基本内容欠缺，根据检查要点第二项要求，缺一条扣1分，直至0分；

（4）评估计划无资产评估机构相关负责人签字或无签署日期或与内部审批权限不一致或实质判断为计划内容详略不得当的分别加扣1分；

(5) 无评估计划，打0分。

**（四）现场调查**

**1.选择与评估项目相适应的现场调查方式**

**（1）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①根据评估项目具体情况，确定合理的现场调查方式，包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；

②现场调查应当在评估对象或评估业务涉及的主要资产所在地进行；

③应当对评估业务涉及的主要资产进行资产勘查。

④对无法实施在主要资产所在地的现场调查及勘查，应进行合理的分析及判断。

**（２）打分要求：**

①满足上述四项内容的，满分5分；

②基本满足上述四项内容的，打3-4分；

1. 调查的重点及勘查盘点数量欠缺，打1-2分；
2. 未进行任何现场勘查且无替代程序的，打０分。

**2.可以根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查；**

**（1）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①利用重要性原则确定各项资产现场抽查的范围和比例时，应形成重要性水平的确定过程；

②采用逐项的方式进行现场调查的，应形成完整的现场调查与盘点记录；

③采用抽样的方式进行现场调查的，应形成专门的抽样过程记录和现场抽样调查与盘点记录；

**（２）打分要求：**

①满足上述三项内容的，满分5分；

②基本满足上述三项内容的，打3-4分；

③利用了重要性原则，但形成专门的重要性水平的确定过程记录不清晰、不完整的，打1-2分；

④采用抽样的方式进行现场调查的，但形成专门的样本抽取过程记录不清晰、不完整的，打1-2分；

⑤利用重要性原则或采用抽样的方式进行现场调查的，但未形成专门的重要性水平的确定过程记录或样本抽取过程记录的，打0分；

**3.采用询问、访谈方式进行现场调查**

**（1）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①根据项目具体情况进行了必要的询问、访谈；

②询问、访谈记录应形成书面资料。

**（２）打分要求：**

①进行了询问、访谈并形成了完整的书面记录，满分5分；

②进行了询问、访谈，书面记录比较完整，打3-4分；

③进行了询问、访谈，但未形成专门的书面记录或记录不清晰、不完整的，打1-2分；

④应做询问、访谈但未进行的，打０分。

**4.采用核对、监盘、勘查等方式进行现场调查**

**（1）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①对于采取函证方式的，函证的对象、数量、金额应由评估专业人员确定，函证的回函地址应为评估机构的单位地址；（特殊情形下，获得审计机构的函证回函文件（应当满足评估专业人员对函证目标的覆盖），应当有资产评估专业人员对审计机构的函证回函文件分析、复核的相关记录）；函证回函金额有差异的，应当实施追加程序作进一步分析和核实；实施了函证而未能收到回函的，应作出书面记录并实施替代程序；

②采用监盘、勘查等方式对主要资产的现状进行现场勘察，并记录现场勘察结果；

③现场勘查记录应有评估人员和被评估单位配合人员签字及签字日期。

**（２）打分要求：**

①满足上述五项内容的，满分5分；

②基本满足上述五项内容的，打3-4分；

③现场勘察记录过于简单，或者不够清晰完整的，打1-2分；

④现场勘察记录没有评估人员和被评估单位配合人员签字，且没有日期的，扣3分；

⑤函证回函金额有差异的，未进行分析说明且未实施追加程序的；应实施而未实施函证的；实施了函证而未能收到回函的，未作出书面记录且未实施替代程序的，上述3种情形出现之一即扣4分；

⑥无此项内容，打０分。

**5.经营和会计核算查阅记录**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①获取被评估企业提供的相关经营资料和会计核算资料；

②获取被评估单位和可比企业经审计后的财务报表或者公开财务资料；

③对企业经营和会计核算资料进行查阅，并记录查阅结果；

**（２）打分要求：**

①获取资料完整、适当，查阅记录清晰，满分5分；

②获取的资料较完整，查阅记录较清晰，打3-4分；

③获取的资料不完整且没有查阅记录的，打1-2分；

④无此项内容，打０分。

**6.现场调查受到客观限制时采取的其他适用方法和记录**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

①如未实施现场勘察，需判断被评估对象是否确属受因法律法规规定、客观条件限制而无法实施现场勘察；

②当无法实施现场勘察时，是否采取措施弥补程序缺失，采用了其他适当方法对有关资产的数量、质量进行确认，且未对评估结论产生重大影响。

**（２）打分要求：**

①上述两项均做到的，满分5分；

②无法实施现场勘查且采取的其他方法基本适当，且未对评估结论产生重大影响，打3-4分；

③无法实施现场勘查且采取的其他方法不合理的，且未对评估结论产生重大影响，打1-2分；

④受到客观限制，而未采取其他方法，致使评估结论的合理性无法确认，打0分；

⑤受到客观限制，且采取的其他方法基本适当，但对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度的，打0分。

**（五）收集评估资料、核查验证**

**１.收集评估对象、被评估单位的信息资料及与其相关的其它信息资料，并进行审慎分析，确信信息来源是可靠的和适当的**

**（1）评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第一款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集分析有关反映评估基准日评估对象权益状况的法律文件，如出资协议、股权证书、被评估单位公司章程、营业执照、税务登记证、企业代码等，并确信信息来源是可靠的和适当的；

b收集分析有关股权取得和变动过程方面的信息资料或法律文件，如股东清单、股权买卖协议、股权回购协议等，并确信信息来源是可靠的和适当的。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，满分5分；

b上述两项基本做到，所缺的文件不影响评估人员做出执业判断的，打3-4分；

c收集的上述资料不完整、不充分，所缺的文件可能影响评估人员做出执业判断的，打1-2分；

d无此项内容，打0分。

**（2）被评估单位历史沿革、控股股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第二款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集分析被评估单位历史沿革的资料，如企业成立和经营的时间，股权变动情况，控股股东及股东持股比例等，并确信信息来源是可靠的和适当的；

b收集分析被评估单位现状的资料，如企业的主要描述，包括：子公司股权结构图，企业自身组织机构图等。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且充分合理，满分5分；

b上述两项基本做到，所缺的文件不影响评估人员做出执业判断的，打3-4分；

c上述两项基本部分做到，但不完整、不充分，所缺的文件可能影响评估人员做出执业判断的，打1-2分；

d无此项内容，打0分。

**（3）被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第三款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集被评估单位评估基准日及历史年度财务报表、审计报告、主要资产明细表等；

b收集被评估单位主要经营业务资料、产品及销售状况、成本费用构成资料；主要销售市场及销售方式、子公司分布及业务构成、企业经营效益情况分析资料等；

c收集被评估单位拥有的各项核心技术研发资料及特许经营权资料；

d收集被评估单位经营特点、优劣势情况资料；

e被评估单位劳动保障、社会保险、人员退休政策等文件；人力资源情况资料，包括员工人数，各职能部门分布情况；被评估单位管理层构成等资料，如年龄、职务、服务时间长短等情况。

**②打分要求：**

a上述五项均做到，且完整、充分、关联度高，满分5分；

b上述五项基本做到，但所收集的资料不够完整、不够充分，较简单粗糙、关联度不够，打3-4分；

c收集的资料要素严重不全，过于简单粗糙、关联度较差，基本没有有效性，打1-2分；

d无此项内容，打0分。

**（4）被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第四款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集被评估单位近期的经过董事会或经理办公会通过的经营计划文件、长期发展规划文件；

b收集最近若干年度的纳税记录，了解企业的税务政策及税收优惠政策；

c收集分析被评估单位发展前景的资料，如关于未来的财务预算或可行性研究报告，或者通过现场访谈了解企业自身对未来经营的发展规划；

d被评估单位在行业中的相对竞争地位以及企业独特生存的因素、市场开拓文件、竞争对手情况等；

e收集被评估单位结合经营计划提交的财务未来收益预测资料。

**②打分要求：**

a获得被评估单位财务预测资料，包括其他各项资料具体、完整，满分5分；

b获得被评估单位财务预测资料，收集资料基本具体、完整，打3-4分；

c收集的资料要素严重不全，过于简单粗糙、关联度较差，涉及的内容有效性差的，打1-2分；

d无此项内容的，打0分。

**（5）评估对象涉及的主要资产权属证明资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第一款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a对于实行登记制度的评估对象涉及主要资产的法律权属证明文件进行查验，并取得完整、有效的证书复印件；

b对于其他资产的法律证明文件进行关注，并取得重大资产的产权证明文件（合同、发票等）复印件；

c如果出现产权资料瑕疵情况，应当取得委托人及相关当事方提供的说明、证明和承诺。

**②打分要求：**

a上述三项均做到，满分5分；

b上述三项中做到了第一和三项，第二项中涉及其他资产的法律证明文件关注不够、有欠缺，打3-4分；

c未取得重要资产的法律权属证书，或重大产权瑕疵未有说明，打1-2分；

d无任何产权证明文件和相应说明，打0分。

**（6）评估对象、被评估单位以往的评估及交易资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第五款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集分析评估对象以往的交易情况资料，包括交易目的、交易次数以及交易定价依据；

b收集分析评估对象以往的评估报告。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且完整、充分，满分5分；

b对评估对象以往的交易情况资料进行了收集，基本完整、充分，打3-4分；

c评估对象以往年度有交易情况并有评估报告，对以往交易及评估报告收集严重不足，打打1-2分；

d评估对象以往年度有交易情况并有评估报告，应收集未收集，打0分。

**（7）影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第六款规定，在检查中可重点关注以下要点：对可能影响被评估企业生产经营状况的宏观经济分析应收集当前宏观经济的形势、政策法律法规、经济增长速度、区域或国际经济发展趋势等资料。

**②打分要求：**

a收集的资料符合上述要求，且相关性高、现实性强的，满分5分；

b收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c收集了部分的资料，但关联度、现实性不够的，打1-2分；

d应收集未收集的，打0分。

**（8）被评估单位所在行业现状与发展前景资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第七款规定，在检查中可重点关注以下要点：对被评估企业所在行业的发展状况及发展前景分析应收集行业特点、准入制度、市场分割状况以及行业整体发展等方面资料。

**②打分要求：**

a收集的资料符合上述要求，且相关性高、现实性强的，满分5分；

b收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c收集了部分的资料，但关联度、现实性较差的，打1-2分；

d应收集未收集的，打0分。

**（9）证券市场、产权交易市场等市场的有关资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第八款规定，在检查中可重点关注以下要点：应收集证券市场、产权交易市场的有关信息，并确信其来源的可靠性。

**②打分要求：**

a收集的资料完整、充分，且相关度高，满分5分；

b收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c收集的资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d应收集未收集的，打0分。

**（10）可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十一条第九款规定，在检查中可重点关注以下要点：

a收集分析可比企业的财务信息，并合理确信其来源的可靠性；

b收集可比企业股票价格或股权交易价格等市场信息，并合理确信其来源的可靠性；

**②打分要求：**

a收集的资料完整、充分，且相关度高，满分5分；

b收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c收集的资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d应收集未收集的，打0分。

**（11）评估目的对应的经济行为文件**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则—评估程序》的第八条规定，评估目的对应的经济行为需要批准的，应收集对应的经济行为文件，经济行为文件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。

a经济行为实施主体的申请文件；

b评估目的对应的经济行为批准文件；

c经济行为对应的实施方案等资料。

**②打分要求：**

a上述三项均有，信息完整充分、可靠性和实效性强，满分5分；

b上述三项基本做到，但信息内容不够完整，打3-4分；

c确有实施方案，而没有收集的，打1-2分；

d无任何经济行为文件，打0分。

**（12）被评估企业所申报的资产和负债明细表**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，检查时，应当关注如下要点：

a评估申报明细表填列的各资产科目完整；

b各科目评估申报明细表的填列内容准确、完整；

c评估申报明细表提供方盖章确认。

**②打分要求：**

a完全做到上述几点，满分5分；

b评估申报明细表科目完整，但明细表填列内容不够完整，打3-4分；

c评估申报明细表的科目不完整，或者申报明细表项目内容欠缺较多，打2分；

d评估申报明细表无提供方盖章确认，打1分；

e无评估申报明细表，打0分。

**（13）收集的有关询价资料、参数资料等**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》第十三条和《资产评估执业准则—资产评估档案》第十一条的有关规定，检查中应关注如下要点：

a主要资产的询价记录；

b与确定资产重置成本相关的取价依据、取费依据等资料；

c与确定资产成新率或各贬值因素相关的资料。

**②打分要求：**

a上述三项均有，信息完整充分、可靠性和实效性强，满分5分；

b上述三项基本做到，但信息内容不够完整，打3-4分；

c缺少主要资产询价记录、重置成本相关的取价依据、取费依据等信息资料、成新率确定的信息资料，打1-2分；

d无成本法相关的询价记录和定价依据资料，打0分。

**２.对所采用的被评估单位和可比企业财务报表或者公开财务资料进行分析和判断**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十二条规定，在检查中可重点关注以下要点：

a应当根据所采用评估方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断；

b采用资产基础法评估，应当对所采用的被评估单位于评估基准日的资产及负债账面值的真实性进行分析和判断；

c采用收益法或者市场法评估，应当对所采用的被评估单位和可比企业财务指标的合理性进行分析和判断。如对被评估单位历史年度财务指标计算、分析，并形成结论；将被评估单位的历史年度财务指标与可比企业进行分析比较，并形成结论。

**②打分要求：**

a上述三项均做到，且分析充分，结果正确的，满分5分；

b上述三项基本做到，分析基本充分，结果正确的，打3-4分；

c对于分析严重不足、不清晰、不完整，结果的正确性、合理性难以判断的，打1-2分；

d无上述事项的，打0分。

**3. 采用收益法或市场法进行企业价值评估时，可以对被评估单位和可比企业财务报表进行分析和必要的调整（对历史财务数据的调整通常包括以下事项）：**

**（1）调整被评估企业和可比企业财务报表的编制基础**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十三条规定，在检查中可重点关注以下要点：

a了解被评估企业和参考企业的财务报表编制基础；

b对重大的会计准则差异进行调整，使得被评估企业和参考企业财务报表的编制基础是一致的、可比的。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且调整依据充分，调整过程清晰、完整，调整结果正确的，满分5分；

b上述两项基本做到，调整依据基本充分，调整过程较清晰、完整，调整结果正确的，打3-4分；

c对于调整依据严重不足、调整过程不清晰、不完整，调整结果正确性、合理性难以判断的，打1-2分；

d应调未调或有明显调整错误的，打0分。

**（2）调整非经常性收入和支出**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十三条规定，在检查中可重点关注以下要点：损益表中发生的不反映企业正常经营情况下的收入和支出。

a了解被评估企业不具有代表性的收入和支出的内容；

b对不具有代表性的收入和支出进行调整。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且调整依据充分，调整过程清晰、完整，调整结果正确的，满分5分；

b上述两项基本做到，调整依据基本充分，调整过程较清晰、完整，调整结果正确的，打3-4分；

c对于调整依据严重不足、调整过程不清晰、不完整，调整结果正确性、合理性难以判断的，打1-2分；

d无调整依据，无调整过程或过程分析错误，计算错误的，打0分。

**（3）调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十三条规定，在检查中可重点关注与企业的生产经营活动无直接关系的资产、与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。

a了解被评估企业非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出的内容；

b对非经营性资产、负债和溢余资产进行调整。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且调整依据充分，调整过程清晰、完整，调整结果正确的，满分5分；

b上述两项基本做到，调整依据基本充分，调整过程较清晰、完整，调整结果正确的，打3-4分；

c对于调整依据严重不足、调整过程不清晰、不完整，调整结果正确性、合理性难以判断的，打1-2分；

d无调整依据，无调整过程或过程分析错误，计算错误的，打0分。

**4. 在与委托人、相关当事方沟通基础上的，对企业资产配置和使用的情况，以及非经营性资产、负债和溢余资产情况的分析或说明**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十四条规定，在检查中可重点关注是否收集了委托人、资产占有方关于被评估企业资产配置和使用情况的说明，包括对非经营性资产、负债、溢余资产情况说明；评估专业人员对非经营性资产、负债和溢余资产情况的分析或说明。

**（２）打分要求：**

a上述两项均做到，且资料收集齐全、完整，分析正确、说明完整，满分5分；

b上述两项基本做到，且资料收集较齐全、完整，分析基本正确、说明较完整，打3-4分；

c上述两项仅做到一项，打1-2分；

d上述两项均未，打0分。

**5.对评估活动中使用的资料进行核查验证。**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

①应当依法对资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证，并记录核查验证的执行情况与结论；

②根据评估活动中使用有关文件、证明和资料的具体情况，确定合理的核查验证方式，通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等；

③超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，资产评估机构应当委托或者要求委托人委托其他专业机构或者专家出具意见；

④因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。

**（２）打分要求：**

①满足上述四项内容的，满分5分；

②基本满足上述四项内容的，打3-4分；

③进行了核查验证，但核查验证的方式不合理或者检查验证过程与结论记录不清晰、不完整的，打1-2分；

④超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，没有委托或者要求委托人委托其他专业机构或者专家出具意见的，打０分；

⑤因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，但对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度的，打0分；

⑥没有对企业价值评估活动中使用的资料进行核查验证的，打０分。

**（六）评定估算**

**1.评估方法（三种评估方法）选择的适用性分析**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，重点关注评估方法适用条件的分析，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件做出判断，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。如：收益法应当根据被评估企业的发展阶段、经营状况、历史经营财务数据资料、未来收益可预测信息以及其他收益法评估所需要的资料条件；市场法根据……；资产基础法根据……。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

**（２）打分要求：**

a满足评估目的需求，反映评估对象价值特征，评估方法所需要的资料完备、有效，分析过程清晰且结论合理，满分5分；

b总体条件具备，分析过程不够完整清晰，结论合理，打3-4分；

c与评估目的要求不符，不能反映评估对象价值特征，总体条件基本不具备，人为刻意设计逻辑较差，结论不合理，打1-2分；

d不具备条件，生搬硬套无逻辑性，结论错误，打0分。

**2.收益法评估方面**

**（１）收益法具体方法选择的适当性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

a收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；

b股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；

c现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型；

d股利折现法的预期股利一般应当体现市场参与者的通常预期，适用的价值类型通常为市场价值； 预测现金流量，既可以从市场参与者角度进行，也可以选择特定投资者的角度。从特定投资者的角度预测现金流量时，适用的价值类型通常为投资价值。

**②打分要求：**

a选择的方法恰当，满分5分；

b选择的方法总体适合，但与适用模型不匹配，打1-2分；

c选择的方法总体不适当，但有一定的分析判断过程，打1-2分；

d选择的方法与被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等实际情况严重不符，打0分；

e选择的方法与价值类型不匹配，打0分。

**（２）对委托人和其他相关当事人提供的企业未来收益资料，并从以下方面进行必要的分析、判断和调整，合理确定评估假设，形成未来收益预测：**

**ⅰ. 结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、 历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景；**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，重点考察和评价企业经营业务的稳定性及其发展趋势，关注企业生存和发展的决策，以确信相关预测基础的合理性。

**②打分要求：**

a各主要影响要素考虑周全、分析过程清晰，判断适当，满分5分；

b各主要影响要素考虑较周全、分析较合理，判断较适当，打3-4分；

c各主要影响要素考虑不周全、分析判断不合理，打1-2分；

d无此项内容，打0分。

**ⅱ.对所采用的被评估单位和可比企业财务指标的合理性进行分析和判断。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，无论财务报表是否经过审计，资产评估专业人员都应当根据所采用评估方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断。采用收益法评估时，应当对所采用的被评估单位和可比企业财务指标的合理性进行分析和判断，以确信相关预测指标的合理性。

**②打分要求：**

a对各主要财务指标的合理性进行过分析和判断，分析过程清晰，判断适当，满分5分；

b对各主要财务指标的合理性进行过分析和判断，分析较合理，判断较适当，打3-4分；

c对各主要财务指标考虑不周全、分析判断不合理，打1-2分；

d实际预测过程没有考虑主要财务指标的分析判断结果或者与无此项内容，打0分。

**ⅲ.应当与委托人和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，了解被评估单位资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。

a了解被评估企业非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出的内容；

b根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，对非经营性资产、负债和溢余资产是否单独评估。

**②打分要求：**

a上述两项均做到，且对非经营性资产、负债和溢余资产是否单独评估处理合理的，满分5分；

b上述两项基本做到，且对非经营性资产、负债和溢余资产是否单独评估处理基本合理的，打3-4分；

c对非经营性资产、负债和溢余资产的识别不完整，是否单独评估的合理性难以判断的，打1-2分；

d对非经营性资产、负债和溢余资产的识别有重大遗漏，或是否单独评估的处理不合理，或者评估测算过程错误的，打0分。

**ⅳ. 收集被评估企业所涉及交易、收入、支出、投资等业务合法性和未来预测可靠性的证据**

1. **检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，检查要点是涉及相关交易、收入、支出、投资等业务合法性和未来预测可靠性证据的完整性。

**②打分要求：**

a收集的资料合法、可靠，满分5分；

b收集的资料基本合法、可靠，打3-4分；

c收集的资料合法性、可靠性较差，打1-2分；

d无此项内容的，打0分。

**ⅴ. 分析预测的支持证据充分性，恰当性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，应关注分析预测的支持证据的充分性，基本假设的恰当性，是否有滥用假设，或设定明显不合理、没有充分依据支持的假设。

**②打分要求：**

a支持分析预测的证据充分，恰当，满分5分；

b支持分析预测的证据较充分，较恰当，打3-4分；

c支持分析预测的证据充分性、恰当性较差，打1-2分；

d无此项内容的，打0分。

**ⅵ 结合企业自身与行业状况，考虑未来发展可能出现的不同情况及其影响的基础上，评估假设具有合理性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，关注分析影响评估假设的符合被评估企业自身内在发展逻辑和外部现实状况条件约束，没有通过人为编造脱离现实与逻辑的特别设定，为评估“创造”数量依据与环境条件。

**②打分要求：**

a能够结合企业自身与行业状况，符合未来发展可能出现的主要情形，符合被评估企业自身内在发展逻辑和外部现实状况条件约束，具备合理性，满分5分；

b进行了分析判断，虽不严密，但对评估测算不构成影响，基本合理，打3-4分；

c无论是否进行了分析预测，假设合理性不足，但未造成重大影响的，打1-2分；

d假设脱离企业自身内在发展逻辑和外部现实状况条件约束，人为编造条件痕迹明显，对评估结果造成重大影响，打0分。

**ⅶ. 各主要预测数据计算方法的恰当性，测算过程的合理性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，关注企业资产负债结构、收入来源、成本费用支出、投资（资本性支出）、纳税情况、营运资金、利润或自由现金流等的分析和测算过程的恰当性、合理性。

**②打分要求：**

a对于测算表内容完整、计算过程清晰准确、口径一致、各主要影响要素考虑较周全、分析判断合理，结果无误，满分5分；

b对于测算表内容基本完整、计算过程基本清晰、基本具备一致性与合理性，结果无误，打3-4分；

c对于测算表内容过于简单、因素考虑不全、分析测算的逻辑性差，一致性、合理性不充分的，结果存在不明显错误打1-2分；

d对于无收益预测测算表内容和各相关分析内容的，或合理性极差的，结果明显错误，打0分。

**（３）当委托人和其他相关当事人未提供收益预测，资产评估专业人员应当收集和利用形成未来收益预测的相关资料，并履行核查验证程序，在具备预测条件的情况下编制收益预测表。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

a收集和利用形成未来收益预测的相关资料；

b对相关资料进行核查验证；

c对相关资料进行分析和判断，且具备预测条件。

**②打分要求：**

a收集资料充分，对相关资料进行了核查验证过程，且测算表内容完整、计算过程清晰准确、口径一致、各主要影响要素考虑较周全、分析判断合理，结果无误，满分5分；

b收集资料充分，对相关资料进行了核查验证过程，对于测算表内容基本完整、计算过程基本清晰、基本具备一致性与合理性，结果无误，打3-4分；

c收集资料充分，对相关资料进行了核查验证过程，对于测算表内容过于简单、因素考虑不全、分析测算的逻辑性差，一致性、合理性不充分的，结果存在不明显错误打1-2分；

d资料收集不充分，或者对相关资料没有进行核查验证，或者对于无收益预测测算表内容和各相关分析内容的，或合理性极差的，结果明显错误，打0分。

**（4）关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下要点：

a未来收益预测中各主要参数与评估假设的一致性；

b未来收益预测中各主要参数与价值类型的一致性。

**②打分要求：**

a未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型保持一致性，各主要参数考虑较周全、分析判断合理，结果无误，满分5分；

b未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型基本保持一致性，各主要参数考虑比较全面，结果无误，打3-4分；

c未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型一致性或合理性不充分的，结果存在不明显错误打1-2分；

d未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型一致性或合理性极差的，结果明显错误，打0分。

**（5）当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，资产评估专业人员应当在资产评估报告中予以披露，并对产生差异的原因及其合理性进行说明。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注以下内容：

a分析产生差异的原因，对不合理的地方提出调整意见；

b应当在资产评估报告中予以披露，并对产生差异的原因及其合理性进行说明。

**②打分要求：**

a满足上述二项内容的，满分5分；

b对产生差异的原因及其合理性进行了说明，对差异产生的原因分析基本合理，并在资产评估报告中进行了披露，打3-4分；

c对产生差异的原因及其合理性进行了说明，但对产生差异的原因及其合理性分析不全面、不准确，打1-2分；

d对产生重大差异的原因及其合理性未进行分析和说明的，或未在资产评估报告中进行披露的，打0分。

**（6）恰当确定收益期。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注收益预测期限要根据企业的经营政策、资源条件等因素进行判断为永续经营还是为有限期经营。收益期应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等进行分析确定并说明确定理由。

**②打分要求：**

a收益年限的确定合理，理由充分，满分5分；

b收益年限的确定基本合理，打3-4分；

c收益年限的确定合理性较差，打1-2分；

d收益年限确定错误，打0分。

**（7）合理确定详细预测期。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查中，可重点关注企业经营达到相对稳定前的时间区间的主要因素，详细预测期应当在对企业产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素进行分析确定并说明确定理由。

**②打分要求：**

a详细预测期的确定合理，理由充分，满分5分；

b详细预测期的确定基本合理，打3-4分；

c详细预测期的确定合理性较差，打1-2分；

d详细预测期确定错误，打0分。

**（8）合理确定折现率**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，应当关注折现率参数选取过程的合理性，折现率的确定应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

**②打分要求：**

a参数选取合理，满分5分；

b参数选取较合理，打3-4分；

c参数选取合理性较差，打1-2分；

d 参数选取严重错误，打0分。

**（9）折现率计算的正确性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，应当关注资本化率或折现率计算的正确性。如无风险报酬率（依据、过程、结果）、市场收益率（依据、参数、过程、结果）、Beta（贝塔）系数的测算正确性。

**②打分要求：**

a计算过程清晰准确，计算结果正确，满分5分；

b计算过程较清晰准确，计算结果正确，打3-4分；

c计算过程过于简单，因素考虑不全，分析测算的逻辑性差，无法判断结果的正确性，打1-2分；

d 资本化率或折现率计算严重错误，打0分。

**（10）考虑收益预测期后的收益情况及相关终值计算的恰当性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，应当考虑被评估企业的实际情况，合理确定详细预测期后的价值，应当根据企业提供产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算详细预测期后的价值。重点检查以下内容：

a对预计企业在详细预测期后将会以一定的稳定的增长率发展的，其详细预测期后的价值计算公式的合理性；

b对于经营期限为有限期的企业，其详细预测期后的价值计算公式的合理性。

**②打分要求：**

a分析确定内容完整，详细预测期后的价值计算公式正确，计算结果合理，满分5分；

b考虑了详细预测期后的价值的计算，计算结果基本合理，打3-4分；

c考虑了详细预测期后的价值的计算，计算结果合理性较差，打1-2分；

d未考虑详细预测期后的价值计算，打0分。

**（11）折现率与预期收益的口径保持一致。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，在检查过程中，应当关注是否根据被评估单位的具体情况选择恰当的预期收益口径，并确信折现率与预期收益的口径保持一致。重点检查以下内容：

a资产评估专业人员应当根据评估项目的具体情况选择恰当的预期收益口径，如自由现金流、会计利润或现金红利等形式表示；

b确信折现率与预期收益的口径应当一致，如，企业自由现金流与加权平均资本成本相对应；股权自由现金流与权益资本成本相对应；如果预期收益考虑了通货膨胀因素，则资本化率或折现率也应当考虑通货膨胀因素。

**②打分要求：**

a选择的预期收益口径恰当，折现率与预期收益的口径一致，满分5分；

b选择的预期收益口径总体适合，但有缺陷，折现率与预期收益的口径一致，打3-4分；

c选择的预期收益口径总体适合，但折现率与预期收益口径的一致性无法判断，打1-2分；

d选择的预期收益口径不恰当，且折现率与预期收益口径不一致，打0分。

**（12）收益折现模型（公式）运用的正确性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，检查中需要对评估口径的一致性、所运用的具体模型与公式内容的正确性进行判断，同时还应对相关参数进行解释与说明。

**②打分要求：**

a符合指导意见要求，模型选取正确、公式运用准确且对相关参数进行了解释、说明，满分5分；

b基本符合指导意见要求，模型选取正确，但公式及相关参数解释、说明不准确、不完整，打2-4分；

c模型选择与参数不匹配，打1分；

d模型选取错误，打0分

**3.市场法评估方面**

**（１）市场法适用性分析及具体方法的选择合理性**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第二十九规定，在采用市场法进行企业价值评估时应对市场法的适用性进行分析，同时还应就具体采用的可比上市公司法或可比交易案例法进行适用性分析。

**②打分要求：**

a两个适用性分析充分合理的，满分5分；

b仅对一个适用性进行了分析，分析充分、合理的，打3-4分；

c仅对一个适用性进行了分析，分析不够充分，合理性欠妥的，打1-2分；

d没有上述适用性分析的，打0分。

**（2）所选择的可比公司与被评估单位可比性分析**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十一条、第三十三条规定，参考企业通常应当与被评估企业属于同一行业，或受相同经济因素的影响。评估专业人员应该着重考虑所选择企业的相似性：①业务结构、经营模式；②、企业规模、资产配置和使用情况；③企业所处经营阶段、成长性；④经营风险、财务风险。

**②打分要求：**

a可比上市公司或并购案例相似性和可比性程度高，满分5分；

b可比上市公司或并购案例基本具备相似性和可比性，打3-4分；

c可比上市公司或并购案例相似性和可比性程度低，打2分以下。

**（3）对被评估单位和可比企业之间的相似性和差异性进行分析比较**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十一条、第三十三条规定，评估专业人员应当对可比上市公司或并购案例的具体情况进行详细的研究分析，选取例如业务结构、经营模式、企业规模、企业所处经营阶段、成长性、目标市场、销售规模、收入构成、收益水平、定价能力、研发能力、经营风险、财务风险等其中某些因素指标将其与被评估单位之间的相似性和差异性进行分析比较。

**②打分要求：**

a对被评估单位和可比企业之间的相似性和差异性分析恰当、充分，满分5分；

b对被评估单位和可比企业之间的相似性和差异性分析基本恰当、充分，打3-4分；

c基本未对被评估单位和可比企业之间的相似性和差异性分析进行分析，打2分以下。

**（4）评估专业人员在选择、计算、使用价值比率时，应当考虑以下内容**

**ⅰ.选择的价值比率应当有利于合理确定评估对象的价值**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十四规定，评估专业人员应当注意所选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值。具体而言，企业的类型、发展程度及其业务成熟度是选择价值比率的关键因素。

**②打分要求：**

a选择的价值比率合理、恰当，满分5分；

b选择的价值比率基本合理、恰当，打3-4分；

c选择的价值比率明显不合理，2分以下。

**ⅱ. 用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式应当一致**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十四规定，评估专业人员应当注意用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式一致。

**②打分要求：**

a用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式一致，满分5分；

b用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式基本一致，打3-4分；

c用于价值比率计算的相关数据口径和计算方式明显不一致，打2分以下。

**ⅲ.应用价值比率时对可比企业和被评估企业间的差异进行合理调整**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十四规定，检查中应当关注以下要点：

a对被评估单位与可比公司的财务核算基础之间的差异进行调整；

b对被评估单位与可比公司在非经常性收入与支出方面的差异进行调整；

c对被评估单位与可比公司在非经营性资产及负债、溢余资产等差异进行调整；。

d.其他方面的差异调整，如：被评估单位与可比公司在员工福利政策差异导致的对经营成果调整；被评估企业与可比公司之间存在的、可以单独计量某一项业务及资产等。

**②打分要求：**

a各主要差异因素内容完整、分析清晰、调整恰当，满分5分；

b各主要差异因素内容完整、分析比较清晰、调整基本合理恰当，打3-4分；

c各主要差异因素内容不完整、调整存在较多问题或应当调整而未调整，打2分以下。

**ⅳ.合理将可比企业或交易案例的价值比率应用于被评估企业**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十四规定，检查中应当关注以下要点：在计算并调整可比企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标进行乘积或其他算法的计算得到相应的企业整体价值或权益价值；

**②打分要求：**

a各主要差异因素内容完整、分析清晰、调整恰当，满分5分；

b各主要差异因素内容完整、分析比较清晰、调整基本合理恰当，打3-4分；

c各主要差异因素内容不完整、调整存在较多问题或应当调整而未调整，打2分以下。

**ⅴ. 评估结论应当考虑控制权、流动性对评估对象价值的影响**

①**检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十一、三十二条规定，市场法的评估结论应当考虑控制权、流动性对评估对象价值的影响。

**②打分要求：**

a考虑了控制权、流动性对评估对象价值的影响，并测算与估计合理，满分5分；

b考虑了控制权、流动性对评估对象价值的影响，基本合理，打3-4分；

c考虑了控制权、流动性对评估对象价值的影响，测算与估计明显不合理，打1-2分。

**ⅵ. 如因客观条件限制无法考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响，应当在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响。**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十二条规定，市场法的评估结论应当考虑控制权、流动性对评估对象价值的影响，如因客观条件限制无法考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响，应当在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响。

**②打分要求：**

a在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响，满分5分；

b在资产评估报告中披露其原因但未披露可能造成的影响，打3-4分；

c未在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响，打0分。

**4.资产基础法评估方面**

**（1）应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，运用资产基础法进行企业价值评估时，资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。资产评估专业人员应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并单独评估。识别出的表外资产与负债应当纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。 当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。在评估实务中，还应关注资产负债表的其他表外项目，这些项目包括但不限于：①未履行完毕的合同；②尚未完工的工程项目；③或有负债；④抵押、担保事项。

a 表内及表外的各项资产、负债进行识别完整；

b 识别出的表外资产与负债应当纳入评估申报文件；

c识别出的表外资产与负债应要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围；

d当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

**②打分要求：**

a.考虑企业所拥有的资产和负债完整、充分，并得到委托人或者其指定的相关当事方确认，满分5分；

b.考虑企业所拥有的资产和负债基本完整、充分，并得到委托人或者其指定的相关当事方确认，打3-4分；

c.对企业所拥有的资产和负债的考虑完整、充分，但没有得到委托人或者其指定的相关当事方确认，打2分；

d.对企业所拥有的资产和负债的考虑基本完整、充分，且没有得到委托人或者其指定的相关当事方确认，打1分；

e.对企业所拥有的资产和负债的考虑有明显遗漏项目，且没有得到委托人或者其指定的相关当事方确认，打0分。

f. 当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，仍采用资产基础法的，打0分。

**（２）各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，检查时，应当关注如下要点：

a资产评估专业人员应当清楚，评估方法的选择实际上包含了不同层面的资产评估方法的选择过程。首先是评估技术思路（三种基本方法）层面的选择；其次是各种资产的具体评估技术方法的选择；第三是对运用各种评估方法所涉及的经济技术参数的选择；

b对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

**1）流动资产（非实物部分），负债的评估方法的选择及评估过程**

**①检查依据和检查要点**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

**②打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**2）存货的评估方法、参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**3）投资性房地产的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**4）固定资产的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**5）在建工程的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**6）土地使用权的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**6）矿业权的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**7）其他资产的评估依据、评估方法和评估参数的确定和评估过程**

1. **检查要点：**

a 评估方法选取依据充分；

b 评估方法选择恰当；

c 选取相应的公式和参数无误；

d 分析、计算和判断无误。

1. **打分要求：**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.评估值确定与清查核实和收集资料情况不一致或处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**（３）对长期股权投资项目进行分析，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，确定是否将其单独评估**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，采用资产基础法进行企业价值评估，应当对长期股权投资项目进行分析，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，确定是否将其单独评估。对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业进行评估时，应当考虑控股型企业总部的成本和效益对企业价值的影响。对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业的子公司单独进行评估时，应当考虑控股型企业管理机构分摊管理费对企业价值的影响。检查时，应当关注如下要点：

a对于控股的长期股权投资企业，需要对其进行单独评估；

b对于非控股的长期股权投资企业，注册资产评估师应当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做出合理判断；

c如果该项投资发生时间不长，被投资企业资产帐实基本相符，则可根据核实后的被投资企业资产负债表上净资产数额于投资额应占的份额确定长期投资的评估值；

d 对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业的子公司单独进行评估时，应当考虑控股型企业管理机构分摊管理费对企业价值的影响。

**②打分要求：**

a对控股长期投资进行了单独评估，对其他长期投资价值的分析合理、恰当，满分5分；

b对控股长期投资进行了单独评估，对其他长期投资价值的分析基本合理、恰当，打3-4分；

c无恰当理由未对控股长期投资进行单独评估，或者对其他长期投资价值的分析明显不够合理、恰当，打2分以下。

**（４）被评估企业所申报的资产和负债明细表**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》的有关规定，检查时，应当关注如下要点：

a评估申报明细表填列的各资产科目完整；

b各科目评估申报明细表的填列内容准确、完整；

c评估申报明细表提供方盖章确认。

**②打分要求：**

a完全做到上述几点，满分5分；

b评估申报明细表科目完整，但明细表填列内容不够完整，打3-4分；

c评估申报明细表的科目不完整，或者申报明细表项目内容欠缺较多，或者无提供方盖章确认，打1-2分；

d无评估申报明细表，打0分。

**（5）资产评估明细表**

**①检查要点：**

根据《资产评估执业准则—资产评估档案》的有关规定，检查时，应当关注如下要点：

a采用成本法评估企业价值，应当编制评估明细表；

b评估明细表应当包括各被评估资产科目的评估明细表和各级汇总表；

c各科目评估明细表的格式和内容应当符合基本要求（可参考《企业国有资产评估报告指南》中对评估明细表格式和内容的要求）；

d各科目评估明细表反映的信息应该完整、计算结果正确；

e各科目评估明细表和各级汇总表的勾稽关系正确。

**②打分要求：**

a上述五项均做到，满分5分；

b上述五项基本做到，但评估明细表反映的信息不够完整，打3-4分；

c缺部分科目明细表，或者部分明细表格式和内容不符合要求，打2-3分；

d评估明细表计算不正确，或者评估明细表与各级汇总表的勾稽关系不正确，视错误的影响程度，打2分以下（错误金额占评估结果5%以上，打0分）；

e没有评估明细表，打0分。

**5. 采用收益法或者市场法进行企业价值评估，在适当及切实可行的情况下，应当对评估企业的非经营性资产、负债和溢余资产进行单独分析和评估**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》的有关规定，采用收益法或者市场法进行企业价值评估，应当与委托人和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。

**（２）打分要求：**

a对各影响因素分析全面、合理，且采用了恰当的评估方法进行评估，满分5分；

b未与委托人和其他相关当事人进行沟通了解被评估单位资产配置和使用情况，分析识别非经营性资产、负债和溢余资产，扣2分；

c缺少非经营性资产、负债和溢余资产分析确定过程和明细清单，扣1分；

d对各影响因素分析较全面、合理，采用的评估方法较适宜，打3-4分；

e对各影响因素分析过于简单，计算错误，打2分以下；

f非经营性资产、负债和溢余资产与评估方法应用过程已考虑的收益影响因素存在重复或遗漏的，打0分。

**6.具有多种业务类型、涉及多种行业的企业进行评估时，能够根据业务关联性合理界定业务单元，并根据业务单元的具体情况，采用了适宜的财务数据口径进行评估**

**（１）检查要点：**

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十六条规定，在对具有多种业务类型、涉及多种行业的企业进行企业价值评估时，应当根据业务关联性界定业务单元，并根据被评估单位和业务单元的具体情况，采用适宜的财务数据口径进行评估。

**（２）打分要求：**

a对各业务单元的划分与界定清晰，各业务单元情况分析全面，财务数据口径合理，满分5分；

b对各业务单元划分与界定清晰，业务单元情况的分析较全面，财务数据口径比较合理，打3-4分；

c业务单元划分不准确，财务数据口径对应性和合理性差，打1-2分；

d未对各业务单元进行划分与界定，财务数据口径不合理，打0分。

**7. 重要的利用专家工作及相关报告情况**

**（1）检查要点：**

1）说明重要的利用专家工作及相关报告情况；

2）利用相关专业机构出具的专业报告作为资产评估依据，应当在资产评估报告中披露以下内容：

①专业机构名称、专业报告名称、专业报告编号以及出具日期；

②专业报告结论及其相关补充性或者解释性说明；

③其他需要披露的重要事项。

3）引用单项资产评估报告作为资产评估报告的组成部分，应当在资产评估报告中披露以下内容：

①引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等；

②引用单项资产评估报告的资产、数量、产权权属等；

③引用单项资产评估报告的评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项；

④引用单项资产评估报告的评估结论；

⑤其他需要披露的重要事项。

**（2）打分要求：**

1）相关信息披露完整、恰当，满分5分；

2） 相关信息披露不够完整、恰当，视严重程度扣1-2分；

3）应披露而未披露利用专家工作或相关报告情形的，打0分。

**8. 评定估算过程和结果正确**

**（1）检查要点：**

①在使用资产基础法、市场法和收益法评估资产的过程中，各项公式、模型应用正确，各项参数、比率确定正确，各种逻辑关系勾稽正确；

②数学计算过程和结果正确。

**（2）打分要求：**

①各项评定估算过程和结果均正确无误，满分5分；

②评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例≤2%，打4分；

③评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在2--5%（含）之间，打3分；

④评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在5-7%（含）之间，打2分；

⑤评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在7-10%（含）之间，打1分；

⑥评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在10%以上，打0分。

**（七）评估机构内部复核工作**

**1.检查要点：**

①复核记录所反映的复核程序应当与评估机构内部质量控制制度规定的内部审核制度相一致；

②复核意见清晰、具体，体现实质性复核内容；

③项目组对复核意见有清晰、明确的答复；

④复核记录有审核人员和项目组人员签名和日期；

⑤各级复核记录保存完整。

**2.打分要求：**

①完全做到上述五点，满分5分；

②内部审核存在欠缺，缺一条扣1分；

③复核意见明显流于形式，无实质性内容的，打2分以下；

④无复核记录，打0分。

**（八）整理归集评估档案**

**1.各种形式的归档底稿内容是否完整、一致**

**（1）检查要点：**

①资产评估报告包括初步资产评估报告和正式资产评估报告；

②归档的管理类工作底稿内容是否清晰、完整，包括：资产评估业务基本事项的记录、资产评估委托合同、资产评估计划、资产评估业务执行过程中重大问题处理记录、资产评估报告的审核意见等；

③归档的操作类工作底稿内容是否清晰、完整，包括：现场调查记录与相关资料、收集的评估资料、评定估算过程记录等；

④评估机构取得的需委托人或者其他相关当事人签字、盖章或者以法律允许的其他方式确认的资料（如资产评估明细表、关于进行资产评估有关事项说明及其他重要资料等）；

⑤资产评估项目所涉及的经济行为需要批准的，批准文件是否归档；

⑥各级审核记录（包括外审记录）是否归档；

⑦归档工作底稿记录的字迹是否清晰，是否编制了工作底稿目录，建立了必要的索引号。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述七点，满分5分；

②各种形式的归档底稿内容基本完整、一致，且部分编制了索引号，打３-４分；

③各种形式的归档底稿内容完整性、一致性较差，且没有编制索引号，打2分以下；

④上述内容缺少一条，扣1分，直至0分。

**2. 资产评估档案的归集**

**（1）检查要点：**

①工作底稿归档时间是否符合《资产评估准则-资产评估档案》的相关规定；

②电子文档或者其他介质的评估业务档案信息是否一致、匹配；

③归档目录中是否注明文档介质形式；

④电子文档或者其它介质形式的重要工作底稿，如资产评估委托合同、资产评估报告应当同时形成纸质文档，评估明细表、评估说明可以是纸质文档、电子文档或者其他介质形式的文档。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，满分5分；

②存在纸质文档与其他介质形式保存的文档内容不匹配的，扣1分；归档目录中未注明文档介质形式的，扣1分；

③工作底稿归档时间不符合《资产评估准则-资产评估档案》中相关规定的，扣2分；

④应同时形成纸质文档而未形成的，缺少一项扣1分，直至0分。

**3. 资产评估档案的管理**

**（１）检查要点：**

①在法定保存期内妥善保存资产评估档案；

②资产评估档案由资产评估机构集中统一管理，不得由原制作人单独分散保存；

③资产评估档案的管理应当严格执行保密制度，除国家机关、资产评估协会、其他依法调阅等情形外，资产评估档案不得对外提供。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，满分5分；

②法定保存期不符合要求，打3分；

③资产评估档案由原制作人单独分散保存，未能由资产评估机构集中统一管理的，打2分以下；

④不符合第三点或者在法定保存期内，但无资产评估档案，打0分。

二、资产评估报告内容规范性及完备性

**资产评估报告部分**

**（九）资产评估报告基本内容与格式的规范性**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，资产评估报告由①标题及文号②目录③声明④摘要⑤正文⑥附件（含评估明细表和评估说明）构成。

检查中，重点关注评估报告构成的完备性，缺一不可。同时关注标题、声明、摘要内容的规范性、充分性和完整性。

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+评估报告”的形式。

资产评估专业人员应当声明遵循法律法规，恪守资产评估准则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。评估报告声明应当提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项和使用限制等内容。

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、评估结论及其使用有效期、对评估结论产生影响的特别事项等关键内容；评估报告摘要应当采用下述文字提醒评估报告使用人阅读全文：“以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。”

**2．打分要求**

（1）上述评估报告六大项内容完整，且标题、声明和摘要内容披露恰当、充分，满分5分；

（2）上述评估报告六大项内容，缺一大项，打0分；

（3）上述评估报告六大项内容完整，声明和摘要内容披露基本恰当、充分，标题缺少经济行为和评估对象，打4分；

（4）上述评估报告六大项内容完整，标题、声明和摘要内容披露基本恰当、充分，摘要缺少提醒评估报告使用人阅读全文的文字提示，打3分；

（5）上述评估报告六大项内容完整，但标题、声明和摘要内容披露规范性差的，摘要披露的资产评估报告主要内容信息与正文存在不一致情况，打1-2分。

**（十）资产评估报告正文内容的完整性**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告正文应当包括：绪言；委托人、被评估单位（或者产权持有单位）及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人；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；评估报告使用限制说明；资产评估报告日；签字盖章。

检查中，重点关注评估报告内容是否符合上述要求（完整）。

**2．打分要求**

①评估报告正文内容完备，满分5分；

②缺少任何一项时，打0分。

**（十一）委托人、被评估单位（或者产权持有单位）及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告正文应当介绍委托人、被评估单位（或者产权持有单位）及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况。委托人、被评估单位（或者产权持有单位）及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况一般包括名称、法定住所及经营场所、法定代表人、注册资本及主要经营范围等。企业价值评估中，被评估单位（或者产权持有单位）概况一般包括：名称、法定住所及经营场所、法定代表人、主要经营范围、注册资本、公司控股股东及股东持股比例、股权变更情况及必要的公司产权和经营管理结构、历史情况等；近三年资产、财务、经营状况；委托人和被评估单位（或者产权持有单位）之间的关系（如产权关系、交易关系）；存在交叉持股的，应当列示交叉持股图并简述交叉持股关系及是否属于同一控制的情形；存在关联交易的，应当说明关联方、交易方式等基本情况。

检查中，重点关注上述内容的完整性和表述是否清晰。

**2．打分要求**

①符合上述要求，表述完整清晰的，满分5分；

②表述基本完整、清晰的，打4—3分；

1. 表述不够完整、清晰的，打2-1分；

④无此项内容，打0分。

**（十二）评估目的**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告应当说明本次资产评估的目的及其所对应的经济行为，经济行为需要批准的需说明该经济行为的审批情况。应当关注评估报告与资产评估委托合同中的评估目的是否一致。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②未说明对应的经济行为，打4分；经济行为需要批准的未说明审批情况，打3分；

③说明不完整、不准确，打1-2分；

④未说明评估目的、出现两个评估目的或评估报告与资产评估委托合同中的评估目的不一致时，打0分。

**（十三）评估对象与评估范围**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，企业价值评估中，应当说明：

a评估对象和评估范围说明是否清晰、准确；

b评估报告与资产评估委托合同中的评估对象和评估范围是否一致；

c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；

d企业申报的表外资产的类型、数量；

e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）。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求**

1）按上述要求，表述完整、清晰、准确，满分5分；

2）评估对象和评估范围存在欠缺，缺一条扣1分；

3）无此项内容或评估报告与委托合同中的评估对象和评估范围不一致时，打0分。

**（十四）价值类型**

**1．检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则—企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，评估报告应当说明选择价值类型的理由及其定义。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②未说明选择价值类型的理由，扣1分；

③未说明选择价值类型的定义，扣1分；

④选择的价值类型与评估目的、市场条件、评估方法运用参数选择情况不匹配，打0分；

⑤无此项内容，打0分。、

**（十五）评估基准日**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，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。关注评估报告与资产评估委托合同中的评估基准日是否一致。检查中，可重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

1. 未说明选取评估基准日时考虑的因素，打3-4分；

③评估基准日与资产评估委托合同或其他相关文件约定的评估基准日不一致，或者无此项内容，打0分。

**（十六）评估依据**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估依据检查要点包括：

①评估依据应当完整，包括法律法规、评估准则、权属、取价等依据；

②资产评估项目所涉及需要批准的经济行为依据应当为有效批复文件；

③评估依据的表述应当明确、具体；

④评估依据应当满足相关性、合理性、可靠性和有效性；

⑤评估依据不存在引用错误。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求**

①上述五条均做到，满分5分；

②上述五条基本做到，但有部分评估依据存在表述不明确、具体，视严重程度扣1-2分；

③上述四大项评估依据中有缺项，或者根据评估报告特点有明显遗漏的重要权属依据或取价依据，扣2分；

④对于选取的依据文件在基准日已失效的，视文件的重要程度扣2-3分；

⑤对于选取的依据文件引用错误的，视文件的重要程度扣1-2分；

⑥无此项内容，打0分。

**（十七）评估方法**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，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；采用两种以上方法进行企业价值评估，应当分别说明两种评估方法选取的理由以及评估结论确定的方法。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。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②基本符合上述要求，但对选择评估方法的理由表述不够具体充分，打3-4分；

③未表述选择评估方法的理由以及评估结论确定的方法，打2分以下；

1. 仅选择一种评估方法的，未充分说明原因，打2分以下；

⑤无此项内容，打0分。

**（十八）评估程序实施的过程和情况**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告应当说明自接受评估项目委托起至出具评估报告的主要评估工作过程。包括接受项目委托，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；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；选择评估方法、收集市场信息和估算等过程；评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求**

①上述过程描述清晰、完整，满分5分；

②上述过程描述基本完整、清楚，打3-4分；

③上述过程有缺项，打2分以下；

1. 上述过程与实际不符，或无此项内容，打0分。

**（十九）评估假设**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，清晰披露评估假设及其对评估结论的影响。检查中，重点关注是否完整、清晰、恰当披露评估假设及其对评估结论的影响。

**2．打分要求**

①描述完整、清晰、恰当，满分5分；

②描述基本完整、清楚、恰当，3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

1. 描述内容与评估实际相矛盾，或缺该项内容，均打0分。

**（二十）评估结论**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告应当以文字和数字形式清晰说明评估结论，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；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。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变动幅度外，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评估结论的理由。存在多家被评估单位的项目，应当分别说明评估价值。评估结论为区间值的，应当在区间之内确定一个最大可能值，并说明确定依据。检查中，可重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求**

①按上述要求描述评估结论，描述清晰，满分5分；

②按上述要求描述评估结论，描述基本清晰，打3-4分；

③按上述要求描述评估结论，描述不够清晰；或者未说明两种以上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，打1-2分；

④缺少评估结论的使用有效期，加扣1分；

⑤缺少该项目，或者描述混乱、或原因分析与实际矛盾，或结论披露错误，均打0分。

**（二十一）特别事项说明**

**1．引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任**

**1）检查依据和检查要点**

根据《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》和《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》等相关规定，引用其他机构出具报告结论一般分为利用专业报告和引用单项资产评估报告，引用其他机构出具报告结论时应当披露的内容主要包括

①利用专业报告时应当在资产评估报告中披露以下内容：

a专业机构名称、专业报告名称、专业报告编号以及出具日期；

b专业报告结论及其相关补充性或者解释性说明；

c其他需要披露的重要事项。

②引用单项资产评估报告时应当在资产评估报告中披露以下内容：

a引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等；

b引用单项资产评估报告的资产、数量、产权权属等；

c引用单项资产评估报告的评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项；

d引用单项资产评估报告的评估结论；

e其他需要披露的重要事项。

③说明承担引用不当的相关责任。

④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分。

⑤未说明承担引用不当的相关责任的，加扣1分。

**2．权属资料不全面或者存在瑕疵的情形**

**1）检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告应当说明①产权瑕疵特别事项，产权瑕疵事项包括权属资料不全面或者存在瑕疵的情形，即法律权属证明文件中记载的事项与实际情况不符和未取得法律权属证明文件的情况。②说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**3．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**

**1）检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告应当①说明评估程序受限的有关情况，例如a资产性能、资产置放地点限制现场清查；b涉及商业、国家秘密，限制现场清查；c清查技术手段限制现场清查；d诉讼保全限制等等。②应当说明评估机构采取的弥补措施；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②只说明评估程序受限情况未说明评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况的，打3分以下。

③按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

④描述不完整、不清晰，打1-2分；

⑤描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑥未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**4．委托人未提供的其他关键资料情况**

**1）检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告应当说明①委托人未提供的其他关键资料具体情况。②应当说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**5．评估基准日存在的法律、经济等未决事项**

**1）检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告应当说明①评估基准日存在的法律、经济等未决事项，主要指对评估结果产生重大影响所涉及的未决诉讼、未执行判决事项、法律纠纷、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况及影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项等等。②应当说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**6．担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系**

**1）检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告应当说明①担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额、期限、对应的具体资产（或负债）、及与评估对象的关系的情况。②应当说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**7．评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项**

**1）检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告应当说明①评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项，例如国家调整税收政策、中央银行调整存贷款利率、自然灾害或企业经营事故导致的资产数量的损失等。②应当说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**8．本次资产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**

**1）检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告应当说明①本次资产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。②应当说明对特别事项的处理方式；③说明特别事项对评估结论可能产生的影响；④提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2）打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②按上述要求披露事项基本完整、清晰、恰当，打3-4分；

③描述不完整、不清晰，打1-2分；

④描述内容与评估实际相矛盾，或应披露而缺该项内容，均打0分；

⑤仅说明特别事项情况，未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及未提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响，缺少一项扣1分。

**（二十二）资产评估报告使用限制**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估报告使用限制通常包括下列事项：1）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；2）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；3)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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；4）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论；5）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。检查中，重点关注是否包含上述要点以及要点披露的准确性。

**2．打分要求**

①以上5条均披露，且表述准确，满分5分；

②以上5条均披露，且表述基本准确，打3-4分；

③缺一项扣1分，直至为0分；

④无此项内容，打0分。

**（二十三）资产评估报告日**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，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。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②无此项内容，打0分。

**（二十四）签字盖章**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估专业人员签名并加盖资产评估机构印章。

法定资产评估业务的资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②资产评估师未签字盖章，或评估机构未盖章，均打0分。

**（二十五）资产评估报告附件**

**1．检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》第二十八条和《企业国有资产评估报告指南》第二十七条等相关规定，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1）资产评估项目所涉及需要批准的经济行为有效批准文件2）被评估单位专项审计报告；3）委托人和被评估单位法人营业执照；4）委托人和被评估单位产权登记表；5）评估对象所涉及的主要权属证明资料；6）委托人和其他相关当事人的承诺函；7）签名资产评估师的承诺函；8）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；9）资产评估汇总表或者明细表；10）资产评估委托合同；11）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；12）其他重要文件。；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；按有关规定需要进行专项审计的，应当将企业提供的与经济行为相对应的评估基准日专项审计报告（含会计报表和附注）作为评估报告附件，按有关规定无需进行专门审计的，应当将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作为评估报告附件；如果存在引用单项资产评估报告结论的，所引用的报告应当作为评估报告的附件。根据现行有关规定，所引用的报告如需经相应主管部门批准（备案）的，应当将相应主管部门的相关批准（备案）文件同时作为评估报告的附件。

检查中，重点关注附件的完整性；附件内容与评估目的、评估方法、评估结论关联性；附件与正文摘要内容的一致性；审计报告要求；引用其他机构结论要求等。

**2．打分要求**

①符合上述要求，满分5分；

②附件内容缺少一项内容，扣1分，直至为0分；

③无审计报告，或存在引用情形但未附相应主管部门的相关批准或备案文件（如规定应当有），均扣1分；

④附件内容与评估目的、评估方法、评估结论不关联，或与正文摘要内容不一致的，均视同缺少此项内容（即为不完备），每一项，扣1分。

**评估说明部分**

**（二十六）企业关于进行资产评估有关事项的说明**

**1．检查依据和检查要点**

根据《企业国有资产评估报告指南》的规定，《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，应当由委托人单位负责人和被评估单位（或者产权持有单位）负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。其内容包括：委托人与被评估单位（或者产权持有单位）概况；关于经济行为的说明；关于评估对象与评估范围的说明；关于评估基准日的说明；可能影响评估工作的重大事项说明；资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明；资料清单等。

**2．打分要求**

①需说明的各项内容符合《企业国有资产评估报告指南》相关要求，完整明确，资料清单与所提供资料相一致，相应签字盖章以及签署日期等完备合规，满分5分；

②有关事项说明基本完整清晰，无明显与报告或底稿所载资产、经营等实际情况不符，或重大事项存在差异等情形，打3-4分；

③有关事项说明不完整，有较为重大不准确，或与实际情况不符合的情况，打1-2分；

④无有关事项说明内容，均打0分。

**（二十七）评估对象与评估范围说明**

**1．检查依据和检查要点**

根据《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》等相关规定，评估对象与评估范围说明包括

①评估对象与评估范围内容：说明委托评估的评估对象与范围，说明委托评估的资产类型和账面金额，说明委托评估的资产权属状况（含应当评估的相关负债）。

②实物资产的分布情况及特点：说明实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点，说明实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等。

③企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

④企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

⑤引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

检查中，重点关注评估对象与评估范围说明是否完整、清晰；引用其他机构出具的报告内容与本次资产评估业务评估目的、评估基准日、评估范围、价值类型、评估方法及评估假设等分析披露的全面性、准确性等。

**2．打分要求**

①评估对象与评估范围说明完整清晰，满分5分；

②评估对象与评估范围说明基本完整清晰，引用其他机构出具的报告内容分析披露基本清楚，打3-4分；

③评估对象与评估范围说明的不完整，缺少一项内容，扣1分，直至为0分；

1. 评估对象与评估范围说明内容过于简单、描述混乱，或缺少此项内容，均打0分。

**（二十八）资产核实情况总体说明**

**1．检查依据和检查要点**

根据《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，资产核实情况总体说明包括资产核实人员组织、实施时间和过程；影响资产核实的事项及处理方法；核实结论。检查中，重点关注资产核实情况总体说明是否完整、清晰；影响资产核实的事项披露的准确性及处理方法的合理性。

**2．打分要求**

①资产核实情况总体说明完整清晰，影响资产核实的事项披露准确，处理方法合理，满分5分；

②资产核实情况总体说明基本完整清晰，影响资产核实的事项披露基本准确，处理方法合理，打3-4分；

③资产核实情况总体说明不完整，影响资产核实的事项披露不准确，处理方法不妥，打1-2分；

④资产核实情况总体说明内容过于简单、描述混乱，或影响资产核实的事项披露错误，处理方法错误，或缺少此项内容，均打0分。

**（二十九）成本法评估说明**

**(1)流动资产（非实物部分），负债的清查核实方法、过程结论；评估具体方法、过程、结论**

**①检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，应当包含流动资产和流动负债的内容和金额、核实方法、评估值确定的方法和结果等基本内容，以及清查与评估值确定处理的合理性。检查中，重点关注是否包含上述内容以及清查与评估值确定处理的合理性。

**②打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**(2)存货的清查方法、过程和结论，评估方法、参数确定和评估结论**

**①检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，评估说明应当说明1）存货的种类、金额等。应当分别按材料采购（在途物资）、原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）、发出商品、在用周转材料等进行说明；2）存货数量和品质核实的方法、过程和结果；3）外购存货账面记录的构成，并分析构成的合理性，说明市场价格的查询情况；4）自制存货的销售成本费用率及相关税费额或者比率的确定方法和数额；5）对外销售存货的适销程度及判断理由；6）在用存货成新率的确定方法；7）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，或者技术鉴定（如需要）情况及可变现价值的判断情况。技术鉴定应当说明鉴定方法及鉴定结论。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**②打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**(3)长期股权投资的清查核实方法和结论；具体的评估方法（根据具体资产、盈利状况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定是否进行单独评估）**

**①检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，评估说明应当包括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）控股长期股权投资，应当说明对被投资企业的企业价值进行评估的情况以及评估结果，并说明控股长期股权投资评估值确定的方法和结果；4）非控股长期股权投资，应当按投资项目分别说明非控股长期股权投资评估值确定的方法和结果。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**②打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**(4)投资性房地产的清查核实方法、过程、结论；具体评估方法和评估参数的确定以及评估结论**

**①检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，评估说明应当包括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；4）公允价值计量的投资性房地产，应当说明评估值与公允价值及其变动的差异及原因。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**②打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**(5)固定资产的清查核实方法、过程、结论；具体评估方法、评估参数确定以及评估结论；评估举例参数确定的合理性**

**①检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，机器设备类固定资产评估说明应当包括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、购置日期、类别、工艺流程、技术状况、日常维护和管理制度、折旧及计提减值政策等；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（或者增值贬值因素）以及进行量化的方法及依据。对于待修理设备，应当说明修复的可能性及预计费用；6) 采用收益法（对可单独获利的机器设备）评估，应当说明其收益状况及收益额预测过程和结果，折现率确定的方法及结果；7) 采用市场法（对存在活跃二手设备市场的机器设备）评估，应当说明交易价格的基本内涵、交易时间等情况；8) 根据评估项目的具体情况，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；9) 对于精密、大型、高价的设备，应当说明技术和使用状况；对于报废的设备，应当说明变现的可能性；10) 对于国家强制淘汰、报废的设备，受火灾、水灾浸泡或者地震等其他因素导致设备严重毁损的情况，应当特别提示，并说明改变用途使用和原用途继续使用的可能性；11) 大型或者重型设备的建筑基础，按房屋建筑物类固定资产评估说明的要求编写。

房屋建筑物类固定资产评估说明应当包括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、结构型式、权属状况、日常维护和管理制度、最近一次大修或者装潢情况、折旧及计提减值政策，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。对于复杂、大型、独特、高价的房屋建筑物，应当说明已进行现场勘查以及勘查情况；对于国家强制报废的房屋建筑物，受腐蚀、过火、水灾浸泡或者地震等其他因素导致建筑物严重毁损的情况，应当特别提示，并说明核实情况；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（或者增值贬值因素）以及进行量化的方法及依据；对于待修理房屋建筑物，应当说明修复的可能性及预计费用；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) 根据评估项目的具体情况，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。典型房屋建筑物应当选择能代表不同的结构型式（一般包括框架结构、框剪结构、全现浇结构、排架结构、钢排架、砖混结构、砖木结构、简易结构、钢棚结构等）、不同的分布地点、不同的建筑年代，且金额较大的房屋建筑物类资产；9) 房屋建筑物中含大型附属设备的，应当按机器设备类固定资产评估的要求编写评估说明；10) 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。

检查中，可重点关注是否符合上述要求。

**②打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**(6)在建工程的清查核实方法；在建工程情况的说明；具体评估方法**

**①检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在建工程评估说明应当包括 1）在建工程的内容、账面价值、减值准备、开工日期和预计完工日期；2）在建工程项目的合规性文件核实情况。一般包括：项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。对于停建和缓建等在建项目，应当说明已进行现场勘查以及勘查情况；3）在建工程账面记录的明细构成，并分析相关费用支出是否正常；4）在建工程的形象进度、合同签订情况、已支付工程款和应付（未付）工程款情况，并说明对评估价值的影响；5）参照房屋建筑物、机器设备类固定资产的要求编写评估说明。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**②打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**(7)土地使用权评估说明**

**①自行评估情形下的评估说明**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，自行评估情形下，土地使用权评估说明内容应包括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际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（一般包括：城市资源状况、房地产制度与房地产市场概况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济状况等；区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件、产业集聚状况和规划限制等；土地位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、基础设施以及评估对象现状利用或者规划利用等影响地价水平的因素）；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（名称、坐落、四至、面积、用途、产权状况、土地形状、土地使用期限、建筑物建成日期、建筑结构、周围环境等）、成交日期、成交价格（包括总价、单价及计价方式、付款方式）、交易情况（交易目的、交易方式、交易税费负担方式、交易人之间的特殊利害关系、特殊交易动机等）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 采用成本逼近法评估，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（土地级别、用途、权益性质、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度等）；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。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B.打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**②引用结论情形下的评估说明**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，引用土地估价报告评估结论，应当说明引用报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等，引用的土地宗数、面积、产权权属、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、评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项、评估结果、需要披露的重要事项及调整使用的情况。

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B.打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.引用说明内容简单、不清晰，引用欠合理，打1-2分；

d.引用处理错误，打0分。

**(8)矿业权评估说明**

**①自行评估情形下的评估说明**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，自行评估情形下，矿业权评估说明内容应当包括①矿业权人的基本情况；②矿床勘查、矿山建设规划或者矿山建设和生产经营等基本情况；③矿业权取得时间、方式和以往矿业权价款（或者价值）评估、处置或者交易等情况；④有效的勘查许可证、采矿许可证的主要信息（探矿权主要包括勘查许可证号、探矿权人、勘查项目名称、勘查范围、各拐点地理坐标、勘查面积、有效期限等。采矿权主要包括采矿许可证号、采矿权人、矿山名称、开采矿种、开采方式、生产规模、矿区面积、有效期限、各拐点地理坐标、开采深度等）；⑤评估对象的矿产资源勘查和开发概况；⑥选择评估方法的依据和理由，并列示主要计算公式及参数涵义；⑦参数确定情况，包括所依据或者参考资料的来源出处；各评估参数的确定原则、依据、过程和结果；⑧引用专业报告确定评估参数，应当说明专业报告的名称、形成时间、结论等主要情况。引用专业报告参数进行调整确定评估参数，应当说明其调整确定过程。利用专家协助确定价值指数，应当说明专家的数量、专业及资格、专家工作过程、结论等主要情况，并说明对其检查、汇总及分析的过程。

检查中，重点关注是否符合上述要求

**B.打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**② 引用结论情形下的评估说明**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，引用矿业权评估报告评估结论，应当说明引用报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等，应当说明引用的矿业权名称、产权权属、矿业权取得方式、性质、原始入账价值、摊销政策、摊余价值等；说明所引用矿业权评估结论的价值内涵、评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项、评估结果、需要披露的重要事项以及引用处理情况，同时说明矿业权价款评估、备案及价款缴纳情况。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**B.打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.引用说明内容简单、不清晰，引用欠合理，打1-2分；

d.引用处理错误，打0分。

**（9）其他资产和负债的评估说明**

**①检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，采用资产基础法评估企业价值，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。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**②打分要求**

a.符合上述要求，满分5分；

b.基本符合上述要求，打3-4分；

c.缺少清查说明、或清查与评估值确定处理不合理，打1-2分；

d.评估处理错误，打0分。

**（三十）收益法评估说明**

**(1)说明评估对象，即企业整体价值、股东全部权益和股东部分权益**

**①检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a应当根据评估目的，明确评估对象，即企业整体价值、股东全部权益价值和股东部分权益价值；

b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。

**②打分要求**

a符合上述要求，满分5分；

b基本符合上述要求，打3-4分；

c说明过于简单，理由和依据不从分，打1-2分；

d未说明，或说明错误，打0分。

**(2)收益法的应用前提及选择的理由和依据**

**①检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a收益法的定义和原理；

b收益法的应用前提；

c收益法选择的理由和依据。

**②打分要求**

a符合上述要求，满分5分；

b基本符合上述要求，打3-4分；

c说明过于简单，理由和依据不从分，打1-2分；

d未说明，或说明错误，打0分。

**(3)收益预测的假设条件**

**①检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a收益预测的假设条件应当结合评估项目的具体情况确定，重点关注假设是否合理、是否全面、是否与收益预测相关，并关注描述的清晰、准确性；

b报告中应提示：根据资产评估的要求，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。

**②打分要求**

a假设合理、全面、与收益预测相关，描述准确清晰，满分5分；

b假设合理、全面、与收益预测相关，描述不够准确清晰，打3-4分；

c假设不全面、不尽合理、部分假设与收益预测无关，描述不准确清晰，1-2分；

d未说明假设条件；假设不合理、假设全部与收益预测无关，均打0分。

**(4) 影响企业生产经营的经济因素、行业状况、业务、资产及财务分析**

**①影响企业经营的宏观、区域经济因素分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a国家、地区有关企业经营的法律、行政法规和其他相关文件；

b国家、地区经济形势及未来发展趋势；

c有关财政、货币政策等。

**B.打分要求**

a分析合理、全面、与收益预测相关，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面、与收益预测相关，描述基本可以反应实际情况的，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理、大部分分析与收益预测无关，描述不准确清晰，打1-2分；

d分析内容有缺项，缺少1项扣1分；

e未分析说明；分析不合理、分析内容全部与收益预测无关，均打0分。

**②所在行业现状与发展前景分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a行业主要政策规定；

b行业竞争情况；

c行业发展的有利和不利因素；

d行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征等；

e企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的有利和不利影响。

**B.打分要求**

a分析合理、全面、与收益预测相关，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面、与收益预测相关，描述基本可以反应实际情况的，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理、大部分分析与收益预测无关，描述不准确清晰，打1-2分；

d分析内容有缺项，缺少1项扣1分；

e未分析说明；分析不合理、分析内容全部与收益预测无关，均打0分。

**③企业的业务情况分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a主要产品或者服务的用途；

b企业主要产品或者服务的经济寿命情况以及预期替代产品或者服务的情况；

c经营模式、生产经营的历史情况；

d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；

e企业在行业中的地位、竞争优势及劣势；

f企业的发展战略及经营策略等。

**B.打分要求**

a分析合理、全面、与收益预测相关，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面、与收益预测相关，描述不够准确清晰，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理、大部分分析与收益预测无关，描述不准确清晰，打1-2分；

d分析内容有缺项，缺少1项扣1分；

e未分析说明；分析不合理、分析内容全部与收益预测无关，均打0分。

**④企业的资产、财务分析和调整情况分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a资产配置和使用的情况；

b历史年度财务资料的分析总结，一般包括历史年度财务分析、与所在行业或者可比企业的财务比较分析等，主要包括但不限于收入、成本和费用分析，盈利能力、偿债能力和营运能力分析以及成长性分析等；

c对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整；

d被评估企业经营性资产、非经营性资产、溢余资产及与其相关的收入和支出内容的分析等。

**B.打分要求**

a分析合理、全面，有分析调整事项，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面，描述不够准确清晰，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理，描述不准确清晰，1-2分；

d未分析说明；分析不合理，均打0分。

**(5)评估计算及分析过程**

**①收益模型的选取**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a选取收益法的具体测算方法及模型；

b列示计算公式并对参数进行解释与说明。

**B.打分要求**

a符合上述内容，模型选取理由充分、模型与参数匹配、模型选取正确，满分5分；

b基本符合上述内容，模型选取理由比较充分、模型与参数匹配、模型选取合理，打３－４分；

c模型选取理由不充分，但判断模型基本合理的，打３－４分；

d未分析选择的理由，无法判断模型选取合理性以及与参数的匹配性，打１－２分；

e模型与参数不匹配、模型选取错误，未说明模型，均打0分。

**②收益年限的确定**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，检查中，重点关注收益年限确定的过程，理由充分性、分析内容的完整性。

**B.打分要求**

a符合上述内容，年期确定理由充分、分析内容完整，满分5分；

b基本符合上述内容，年期确定理由比较充分、分析内容基本完整，打３－４分；

c年期确定理由不充分、但判断所确定的年期基本合理的，打1-2分；

d未分析确定理由，无法判断年期确定的合理性，打１－２分；

e未分析确定理由、年期确定错误，无分析内容，均打0分。

**③未来收益的确定（营业收入、成本费用；投资收益；资本性支出；营运资金预测、营运资金增加额的确定）**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a生产经营模式与收益主体、口径的相关性；

b收入、营业成本、销售费用、管理费用、财务费用、营业税金及附加、折旧与摊销的预测；

c折旧与摊销、资本性支出的预测；

d营运资金、营运资金增加额的确定，包括企业历史年度有关资金营运指标的分析和营运资金增加额计算。

**B.打分要求**

a符合上述内容，预测与假设相关、各指标预测分析内容充分、预测依据可靠、预测结果合理，满分5分；

b基本符合上述内容，预测与假设相关、各指标预测分析内容比较充分、预测依据基本可靠、预测结果基本合理，打３－４分；

c预测与假设部分不相关、各指标预测分析内容简单、预测依据不充分、预测结果欠合理，打1-2分；

d预测与假设全部不相关、各指标预测无必要的分析内容、无预测依据、预测结果与实际严重不符未披露，均打0分。

**④折现率的确定**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a所选折现率的模型（公式与参数定义）；

b模型中有关参数的选取过程，如无风险报酬率（依据、过程、结论）、市场收益率（依据、参数、过程、结论）、Beta（贝塔）系数的测算。

**B.打分要求**

a符合上述内容，与收益口径匹配、公式及参数定义披露充分、相关参数的选取过程内容充分、参数选取依据充分可靠、选取结果合理，满分5分；

b基本符合上述内容，与收益口径匹配、公式及参数定义披露比较充分、相关参数的选取过程内容比较充分、参数选取依据比较充分可靠、选取结果合理，打３－４分；

c与收益口径匹配、公式及参数定义未披露、相关参数的选取缺乏过程、无参数选取依据、选取结果基本合理，打1-2分；

d与收益口径不匹配、公式及参数定义错误、选取计算结果错误，均打0分。

**(6)评估值测算过程与结论**

**①列表说明公式中的各参数值以及测算过程，列示评估结论**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a列表说明公式中的各参数值以及测算过程；

b列示评估结论。

**B.打分要求**

a符合上述内容，模型与参数匹配、参数选取合理、计算正确，满分5分；

b基本符合上述内容，模型与参数基本匹配、参数选取符合逻辑、计算正确，打３－４分；

c无法判断模型与参数的匹配性以及参数的合理性，但根据列表的公式计算正确，打１－２分；

e模型与参数不匹配、参数选取错误，计算有错误、未说明评估结论，均打0分。

**②终值的估算**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，检查中，可重点关注分析确定内容是否完整；终值确定中，收益确定分析是否充分；清算价值估算内容是否完整、是否与预测年期矛盾等。

**B.打分要求**

a分析内容完整，收益确定分析充分，清算价值估算内容完整、结果合理。满分5分；

b分析内容基本完整，收益确定分析基本充分，清算价值估算内容基本完整、结果基本合理，打３－４分；

c分析内容不完整，收益确定分析不充分，清算价值估算内容不完整、结果基本合理。打1-2分；

d无分析内容完整，或未考虑终值，或与预测年限严重矛盾，或结果错误，均打0分。

**（7）其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，检查中，可重点关注分析确定其他资产和负债评估范围是否重复或遗漏；清查核实的方法、评估值确定方法与相关参数是否合理；结论计算正确。

**B.打分要求**

a其他资产和负债评估范围不重不漏、清查核实方法合理、评估值确定方法与相关参数确定合理、结论计算正确，满分5分；

b其他资产和负债评估范围不重不漏、清查核实方法比较合理、评估值确定方法与相关参数确定基本合理、结论计算正确，打３－４分；

c其他资产和负债评估说明内容过于简单，评估范围无法判断是否重复或遗漏；清查核实方法、评估值确定方法与相关参数确定内容欠缺，打1－2分；

d无其他资产和负债评估说明，或存在但未考虑其他资产和负债的评估，或清查核实方法、评估值确定方法与相关参数确定错误，或计算结果错误，均打0分。

**(8)收益法测算表格**

**①检查要点**

根据《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，采用收益法进行企业价值评估，应当编制必要的测算表格。测算表格中的数据应当与评估报告相应内容一致。检查中，重点关注测算表格是否齐全，并关注测算表格中的数据是否与评估报告相应内容一致。

**②打分要求**

a测算表格齐全，测算表格中的数据与评估报告相应内容一致，5分；

b测算表格基本齐全，测算表格中的数据与评估报告相应内容一致，打3-4分；

c主要表格缺少，测算表格中的数据与评估报告相应有不一致的，打1-2分；

d无测算表格，或表格计算错误或与报告内容全部不符，打0分。

**（三十一）市场法评估说明**

**(1)评估对象（企业整体价值、股东权益价值）明示；市场法应用前提及选择的理由和依据**

**①检查要点**

根据《资产评估执业准则--企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

A.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。

B.市场法原理：

a.交易案例比较法的定义、原理、应用前提及评估选用交易案例比较法的理由；

b.上市公司比较法的定义、原理、应用前提及评估选用上市公司比较法的理由；

c.选取具体评估方法的理由。

**②打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合上述要求，4或3分；

c.做到了A条，B条的市场法原理阐述和说明不充分或不合理，打1-2分；

d.未说明，或说明错误，0分。

**(2)基本步骤说明**

**①检查要点**

根据《资产评估执业准则--企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a.搜集相关资料、对评估对象基本情况进行阐述；

b.对被评估单位（或者产权持有单位）所在行业发展状况与前景进行分析；

c.对被评估单位提供的评估对象财务状况进行分析、调整；

d.分析、确定上市公司和交易案例；

e.对上市公司或者交易案例的可比因素进行分析、调整，确定可比因素数值；

f.估算评估对象价值。

**②打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合上述，4或3分；

c.上述五条中a、b、c、f基本做到，但的d、e未做到或者没有相关性和现实性，打1-2分；

d.缺少此项内容，0分。

**(3) 影响企业生产经营的经济因素、行业状况、业务、资产及财务分析**

**①影响企业经营的宏观、区域经济因素分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a国家、地区有关企业经营的法律、行政法规和其他相关文件；

b国家、地区经济形势及未来发展趋势；

c有关财政、货币政策等。

**B.打分要求**

a分析合理、全面、与收益预测相关，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面、与收益预测相关，描述基本可以反应实际情况的，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理、大部分分析与收益预测无关，描述不准确清晰，打1-2分；

d分析内容有缺项，缺少1项扣1分；

e未分析说明；分析不合理、分析内容全部与收益预测无关，均打0分。

**②所在行业现状与发展前景分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a行业主要政策规定；

b行业竞争情况；

c行业发展的有利和不利因素；

d行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征等；

e企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的有利和不利影响。

**B.打分要求**

a分析合理、全面、与收益预测相关，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面、与收益预测相关，描述基本可以反应实际情况的，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理、大部分分析与收益预测无关，描述不准确清晰，打1-2分；

d分析内容有缺项，缺少1项扣1分；

e未分析说明；分析不合理、分析内容全部与收益预测无关，均打0分。

**③企业的业务情况分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a主要产品或者服务的用途；

b企业主要产品或者服务的经济寿命情况以及预期替代产品或者服务的情况；

c经营模式、生产经营的历史情况；

d经营管理状况；

e企业在行业中的地位、竞争优势及劣势；

f企业的发展战略及经营策略等。

**B.打分要求**

a分析合理、全面、与收益预测相关，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面、与收益预测相关，描述基本可以反应实际情况的，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理、大部分分析与收益预测无关，描述不准确清晰，打1-2分；

d分析内容有缺项，缺少1项扣1分；

e未分析说明；分析不合理、分析内容全部与收益预测无关，均打0分。

**④企业的资产、财务分析和调整情况分析**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

a资产配置和使用的情况；

b历史年度财务资料的分析总结，一般包括历史年度财务分析、与所在行业或者可比企业的财务比较分析等，主要包括但不限于收入、成本和费用分析，盈利能力、偿债能力和营运能力分析以及成长性分析等；

c对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整；

d被评估企业经营性资产、非经营性资产、溢余资产及与其相关的收入和支出内容的分析等。

**B.打分要求**

a分析合理、全面，有分析调整事项，描述准确清晰，满分5分；

b分析合理、全面，描述不够准确清晰，打3-4分；

c分析不全面或过于简单、不尽合理，描述不准确清晰，打1-2分；

d未分析说明；分析不合理，均打0分。

**(4)上市公司和交易案例的选择及与评估对象的可比性分析。**

**①检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

上市公司和交易案例的选择及与评估对象的可比性分析，主要看分析有无分析及分析内容与评估实际是否吻合，如是否对业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成 长性、经营风险、财务风险等因素，恰当选择与被评估单位进行比较分析的可比企业。

**②打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.可比公司选择理由、可比性分析等较充分，基本符合上述要求，4或3分；

c.可比公司选择理由、可比性分析等不够充分，合理性超差，打1-2分；

d.缺少，或可比性分析缺失，0分。

**(5)确定可比因素的方法和过程（特别说明对可比因素分析时考虑的主要方面），价值比率的确定过程，分析、调整评估对象财务状况的内容。**

**①检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

确定可比因素的方法和过程（特别说明对可比因素分析时考虑的主要方面），价值比率的确定过程，分析、调整评估对象财务状况的内容是否合理。

**②打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合上述，4分；

c.可比因素分析内容简单，3分；

d.价值比率选择不当，2分；

e.价值比率概念、确定错误，1分；

f.缺少此项内容，0分。

**(6)评估值确定的方法、过程和结果。**

**I.** **列表说明公式中各参数值及测算过程，列示评估结论**

**①检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含评估值确定的方法、过程和结果，结果是否合理。

a列表说明公式中的各参数值以及测算过程；

b列示评估结论。

1. **打分要求**

a符合上述内容，模型与参数匹配、参数选取合理、计算正确，满分5分；

b基本符合上述内容，模型与参数基本匹配、参数选取符合逻辑、计算正确，打3-4分；

c无法判断模型与参数的匹配性以及参数的合理性，但根据列表的公式计算正确，打1-2分；

e模型与参数不匹配、参数选取错误，计算有错误、未说明评估结论，均打0分。

**II.关于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的考虑情况**

**①检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注：

a.上市公司比较法中在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权对评估对象价值的影响；

b.控制权可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。交易案例比较法在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权方面的差异及其对评估对象价值的影响；

c.交易案例比较法中如因客观条件限制无法考虑控制权对评估对象价值的影响，应当在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响。

**②打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合，4分；

c.分析简单，3分；

d.考虑不当，2分；

e.考虑错误，1分；

f.缺项，0分。

**III.关于流动性对评估价值影响的考虑情况**

**①检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注：

a.上市公司比较法中在切实可行的情况下，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响；

b.交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。交易案例比较法在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响；

c.交易案例比较法中如因客观条件限制无法考虑流动性对评估对象价值的影响，应当在资产评估报告中披露其原因以及可能造成的影响。

**②打分要求**

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合，4分；

c.分析简单，3分；

d.考虑不当，2分；

e.考虑错误，1分；

f.缺项，0分。

**IV其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，检查中，可重点关注分析确定其他资产和负债评估范围是否重复或遗漏；清查核实的方法、评估值确定方法与相关参数是否合理；结论计算正确。

**B.打分要求**

a其他资产和负债评估范围不重不漏、清查核实方法合理、评估值确定方法与相关参数确定合理、结论计算正确，满分5分；

b其他资产和负债评估范围不重不漏、清查核实方法比较合理、评估值确定方法与相关参数确定基本合理、结论计算正确，打３－４分；

c其他资产和负债评估说明内容过于简单，评估范围无法判断是否重复或遗漏；清查核实方法、评估值确定方法与相关参数确定内容欠缺，打1－2分；

d无其他资产和负债评估说明，或存在但未考虑其他资产和负债的评估，或清查核实方法、评估值确定方法与相关参数确定错误，或计算结果错误，均打0分。

**V. 终值的估算**

**A.检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中可重点关注终值计算是否正确。

**B打分要求**

a.终值计算正确，5分；

b.终值计算基本正确，误差在3%以内，打3-4分；

c.终值计算有误，误差在5-3%以上，打1-2分；

d. 终值计算有误，误差在5%以上，0分。

**(7)市场法测算表格**

**①检查要点**

根据《资产评估执业准则——企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，采用市场法进行企业价值评估，应当编制必要的测算表格。测算表格中的数据应当与评估报告相应内容一致。检查中，重点关注测算表格是否齐全，并关注测算表格中的数据是否与评估报告相应内容一致。

**②打分要求**

a测算表格齐全，测算表格中的数据与评估报告相应内容一致，5分；

b测算表格基本齐全，测算表格中的数据与评估报告相应内容一致，打3-4分；

c主要表格缺少，测算表格中的数据与评估报告相应有不一致的，打1-2分；

d无测算表格，或表格计算错误或与报告内容全部不符，打0分。

**（三十二）评估结论及分析**

**1．检查依据和检查要点**

根据《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则--企业价值》和《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

**①评估结论计算正确**

a在使用资产基础法、市场法和收益法评估资产的过程中，各项公式、模型应用正确，各项参数、比率确定正确，各种逻辑关系勾稽正确；

b.数学计算过程和结果正确。

**②评估结论**

a.用文字叙述账面价值和评估价值，采用两种或者两种以上方法进行企业价值评估，应当分别说明其评估价值，以及不同评估方法结论的差异及其原因和最终确定评估结论的理由；

b.含有“评估结论根据以上评估工作得出”的字样；

c.对于存在多家被评估单位的情况，应当分别说明评估价值；

d.对于不纳入评估汇总表的评估结果，应当单独列示。

**③评估价值与账面价值比较变动情况及原因**

a.说明评估价值与账面价值比较变动情况，包括绝对变动额和相对变动率；

b.分析评估价值与账面价值比较变动原因。

**2．打分要求**

①评估结论计算正确

a.各项评定估算过程和结果均正确无误，满分5分；

b.评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例≤2%，打4分；

c.评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在2--5%（含）之间，打3分；

d.评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在5-7%（含）之间，打2分；

e.评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在7-10%（含）之间，打1分；

f.评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在10%以上，打0分。

②采用两种以上方法，说明两种以上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

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合，4分；

c.分析简单、笼统，3分；

d.缺少差异原因分析，2分；

e.原因分析错误，1分；

f.缺项，0分。

③评估价值与账面价值比较变动情况及原因

a.符合上述要求，5分；

b.基本符合，4分；

c.分析简单，3分；

d.缺少差异原因分析，2分；

e.原因分析错误，1分；

f.缺项，0分。

**评估明细表部分**

**（三十三）评估明细表**

**1．检查依据和检查要点**

根据《企业国有资产评估报告指南》等相关规定，在检查中，可重点关注是否包含以下要点：

①评估明细表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（或者产权持有单位）、评估基准日、表号、金额单位、页码；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。表尾应当标明被评估单位（或者产权持有单位）填表人员、填表日期和评估人员。

③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（方式）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。

④收益法评估时，评估明细表应当包括资产负债和利润调整表（如果有调整时）、现金流量测算表、收入预测表、成本及各项费用预测表、营业税金及附加预测表、营运资金预测表、折旧和摊销预测表、资本性支出预测表、折现率计算表、溢余资产和非经营性资产负债分析表等。

⑤市场法评估时，评估明细表应当包括市场法评估结论计算表、可比上市公司或可比交易案例分析确定明细表、可比上市公司或可比交易案例相关初始价值比率明细表、比上市公司或可比交易案例相关价值比率修正过程计算表等。

**2．打分要求**

①上述五项均做到，满分5分；

②上述五项基本做到，但评估明细表反映的信息不够完整，打3-4分；

③缺部分科目或项目明细表，或者部分明细表格式和内容不符合要求，打2-3分；

④评估明细表计算不正确，或者评估明细表与各级汇总表的勾稽关系不正确，视错误的影响程度，打2分以下；

1. 没有评估明细表，打0分。

无形资产评估业务检查说明

特别提示：

1.除土地使用权、矿业权、水域使用权及以财务报告为目的的评估以外的无形资产评估业务适用本检查底稿。

2.检查过程中重点关注各检查项目得分在0、1.2.3分的情况，检查底稿表中只对检查得分0、1.2.3分的情况进行填报记录，即在对应检查项目中填写相应得分。

一、评估工作底稿规范性和完备性

**（一）明确业务基本事项**

**1.明确资产评估业务基本事项**

**（1）检查要点：**

①形成了资产评估业务基本事项洽谈记录表，并且记录清晰、明确；

②资产评估业务基本事项洽谈记录文件内容包括：

a.委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；

b.评估目的；

c.评估对象和评估范围；

d.价值类型；

e.评估基准日；

f.资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；

g.资产评估报告使用范围；

h.资产评估报告提交期限及方式；

i.评估服务费及支付方式；

j.委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

③资产评估业务基本事项洽谈记录表应由业务洽谈人签字和签署日期，并由评估机构相关负责人审核签字和签署日期。

**(2)打分要求：**

①完全做到上述三点，业务洽谈内容完整、清晰，满分5分；

②对前述需明确的九项基本事项，在b-f中有1条缺失的，或者虽然有，但内容与资产评估委托合同、评估报告内容不符的，则视为情节较严重，每发生一项扣2分，对a、g-j项每缺少一项扣1分，直至0分；

③缺少业务洽谈人及评估机构相关负责人签字（根据评估机构质控的要求）和签署日期，加扣1分；

④无资产评估业务基本事项洽谈记录，打0分。

**2.资产评估业务综合分析和评价**

**（1）专业能力分析和评价**

**①检查要点：**

a. 在决定承接评估业务之前，评估机构应当对自身专业能力进行分析和评价并做出清晰的记录；

b. 对自身专业能力进行分析和评价应当考虑以下事项：

（a）评估机构是否有与评估业务相应执业经验；

（b）资产评估专业人员是否有与评估业务相关的专业知识；

（c）资产评估专业人员是否有与评估业务相应的实践经验；

（d）资产评估专业人员是否按规定完成继续教育。

c.专业能力分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字；

d.当执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时，是否采用了弥补措施，如利用专家工作及相关报告；当考虑利用专家工作时，是否采取必要措施，确信专家工作的合理性。

这些措施包括但不限于：

（a）有渠道聘请到适合的专家，同时对所聘请专家的能力进行了解，获取资料不限于拟聘专家的专业特长、职称、专业资格、声望等因素；

（b）对专家的独立性进行调查，专家与委托人或者其他相关当事人存在关联关系，专家工作的独立性可能受到影响；

（c）向专家介绍资产评估相关规定和评估业务相关情况，提出具体工作要求；

（d）对行业技术专家意见是否进行了沟通、分析与判断；行业技术专家意见是否与评估分析相协调，较好地满足了评估需要。

**②打分要求：**

a.完全做到上述四点，专业能力分析和评价记录内容完整、清晰、合理，满分5分；

b.专业能力分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

c.缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

d.无专业能力分析和评价记录，打0分。

**（2）独立性分析和评价**

**①检查要点：**

a.评估机构在决定承接评估业务之前，应当对独立性进行分析和评价并做出清晰的记录；

b.对自身独立性进行分析和评价应当考虑以下事项：

（a）评估机构及拟承担该项业务的评估专业人员或其亲属是否存在拥有委托人或者相关当事人的股权、债权、有价证券、债务，或者存在担保等可能影响独立性的经济利益关系；

（b）评估机构及拟承担该项业务的评估专业人员或其亲属是否存在在委托人或者相关当事人担任董事、监事、高级管理人员或者其他可能对评估结论施加重大影响的特定职务；

（c）评估机构和评估专业人员或其亲属是否存在为委托人或相关当事人编制属于该项业务对象的数据或其他记录；

（d）评估机构和评估专业人员或其亲属是否存在为委托人或相关当事人提供直接影响该项业务对象的其他服务；

（e）评估机构和评估专业人员或其亲属是否与委托人或相关当事人从事的业务之间可能存在的其他利益输送或者利益冲突关系情形；

c.独立性分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**②打分要求：**

a.完全做到上述三点，分析内容全面，表述清晰，结论合理，满分5分；

b.独立性分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

c.缺少业务评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

d.无独立性分析和评价记录，打0分。

**（3）业务风险分析和评价**

**①检查要点：**

a.在对资产评估基本事项有了初步的了解基础上，分析评价可能产生的业务风险并予以清晰记录；

b.可能出现的业务风险主要包括：

（a）来自委托人、产权持有人、被评估单位及其他相关当事人的风险；如相关方面（委托人、产权持有人、被评估单位）是否能积极配合评估人员开展评估工作；委托人对项目操作时间要求是否紧迫；委托人和被评估单位的诚信度及评估资料的可信度等。

（b）来自评估报告使用中的风险；如评估目的是否清晰、明确；评估报告的使用人是否能够明确；

（c）来自评估对象的风险：如评估对象和评估范围是否明确；评估对象的法律权属资料是否完整、清晰，是否存在法律纠纷等；

c.根据资产评估项目风险评价情况，对相关风险情况应当制订清晰、明确的风险控制措施。

d.业务风险分析和评价过程应当由评价人签字并经评估机构相关负责人审核、签字。

**②打分要求：**

a.完全做到上述四点，分析内容全面，表述清晰，结论明确，满分5分；

b.业务风险分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

c.缺少业务风险评价人或评估机构相关负责人签字，加扣1分；

d.无业务风险分析和评价记录，打0分。

**（二）订立业务委托合同**

**1.检查要点：**

（1）资产评估委托合同应当由评估机构的法定代表人（或者执行合伙事务合伙人）或其授权人签字并加盖评估机构印章；

（2）资产评估委托合同应当包括下列基本内容：

①评估机构和委托人的名称、住所、联系人及联系方式；

②评估目的；

③评估对象和评估范围；

④评估基准日；

⑤评估报告使用范围；

⑥评估报告提交期限和方式；

⑦评估服务费总额或者支付标准、支付时间及支付方式；

⑧评估机构和委托人的其他权利和义务；

⑨违约责任和争议解决；

⑩合同当事人签字或者盖章的时间；

⑪合同当事人签字或盖章地点。

（3）资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述三点，资产评估委托合同各条款表述准确、清楚，满分5分；

（2）基本做到上述三点，但资产评估委托合同条款表述不够准确、清楚的，打3-4分；

（3）资产评估委托合同基本内容欠缺，缺一条扣1分，直至0分；

（4）违反检查要点第三项且无相关替代证据表明变动的，或者缺资产评估委托合同基本内容第②、③、④任一项，或者②表述不明确、清晰，视同无此项，打分均不超过2分；

（5）若涉及司法鉴定委托业务或其他特殊情形的，能提供相关合法委托手续的，不扣分，否则打0分；

（6）无资产评估委托合同，打0分。

**（三）编制资产评估计划**

**1.检查要点：**

（1）资产评估计划的内容应当根据资产评估业务具体情况编制，并合理确定资产评估计划的繁简程度；

（2）资产评估计划应当包括以下基本内容：

①资产评估业务实施的主要过程；

②时间进度；

③人员安排；

（3）资产评估计划应当由评估机构相关业务负责人审核、签字，并签署日期；应当符合机构内部关于评估计划审批流程及相应权限的规定。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述三点，满分5分；

（2）基本做到上述三点，但评估计划内容不够具体完整，或者项目针对性不强的，打3-4分；

（3）评估计划基本内容欠缺，根据检查要点第二项要求，缺一条扣1分，直至0分；

（4）评估计划无资产评估机构相关负责人签字或无签署日期或与内部审批权限不一致或实质判断为计划内容详略不得当的分别加扣1分；

(5) 无评估计划，打0分。

**（四）进行评估现场调查**

**1.获取委托人或者其他相关当事人提供的资产评估申报表等**

**（1）检查要点：**

①资产评估申报表填列的内容准确、完整、清晰；

②资产评估申报表需要提供方盖章确认。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述两点，满分5分；

②资产评估申报表部分填列内容不够完整准确，判断为未对分析判断资产状况产生重大影响的，打4分；判断为很可能对分析判断资产状况产生重大影响的，打3分；

③资产评估申报表无委托人或者相关当事人盖章确认，且无法证明相关申报内容是由委托人或者相关当事人确认的，打2分；

④无资产评估申报表且无能够反映资产评估申报内容的其他替代文件的，打0分。

**2.选择与评估项目相适应的现场调查方式**

**（1）检查要点：**

现场调查方式与评估项目相适应，旨在通过采取有效的现场调查方式能够较为完整地了解评估对象特点与价值特征，获得满足评估方法实施所需要的必要信息。相适应的现场调查方式是多种具体形式或途径的，应当具有针对性。

要重点关注，应当实施并能够实施的现场调查方式，而未予以采取的情况。

①根据评估对象权利表现的具体情况，确定合理的评估调查方式的过程：比如：对评估对象的核实，对于具备权利证明文件的无形资产，可通过核对证书、查询公开信息并比对等方式确认评估对象的存在性、真实性、有效性；对于无权利证明文件的无形资产，应形成其他能证明履行了调查程序确认评估对象存在性、真实性、有效性的记录文件；

②具备条件的，应当对无形资产实施涉及的主要资产进行现场调查：评估对象已投入运用的，应形成其运用产品或服务以及其他实施情况的调查记录文件；对尚未投入运用的，应取得相关当事人对评估对象现状的说明；

③若涉及超出资产评估专业人员的专业能力，是否恰当地利用了专家工作。

**（2）打分要求：**

①调查方式选择恰当，满分5分；

②调查方式选择基本恰当，打3-4分；

③调查方式基本不符合实际情况，打1-2分；

④未进行任何评估调查，打０分。

**3.与相关人员的访谈记录**

**（1）检查要点：**

①访谈对象通常包括无形资产产权持有人、相关管理人员、研发人员、利用无形资产进行生产加工的生产人员、客户等；

②根据项目具体情况，进行了必要的、针对性的询问，包括但不限于评估对象的来源或形成过程、基准日状况、最新的应用或实施情况、评估对象在应用中与其他资产的关系、对评估对象的未来预期设想等；

③访谈记录应形成书面资料。

**（2）打分要求：**

①进行了针对性询问并记录完整的，满分5分；

②进行了针对性询问，但记录不够完整的，打3-4分；

③进行了询问，但针对性及相关性不强，打1-2分；

④未进行询问，打０分。

**4.无形资产产品生产经营和财务资料调查记录**

**（1）检查要点：**

①获取被评估企业提供的无形资产研发和与实施相关的生产经营资料和财务资料；

②对生产经营和财务资料进行查阅，并记录查阅结果。

**（2）打分要求：**

①对生产经营资料、财务资料进行全面查阅，形成完整工作记录的，满分5分；

②对生产经营资料、财务资料进行重点查阅，形成完整工作记录的，打3-4分；

③对生产经营资料、财务资料进行了查阅，但查阅流于形式，打1-2分；

④对企业生产经营和财务资料没有查阅记录的，打０分。

**5.现场调查受到客观限制时采取的其他适用方法和记录**

**（1）检查要点：**

①对调查工作受到客观限制的分析与判断是否恰当；

②调查工作受到客观限制时，采取的其他适用方法是否恰当；

③上述分析判断与措施是否有相应记录。

**（2）打分要求：**

①分析与判断恰当，形成完整工作记录的，满分5分；

②分析与判断基本恰当，形成工作记录的，打3-4分；

③分析与判断基本恰当，但工作记录完整性较差，对分析与判断的支撑不足，打1-2分；

④分析与判断错误，或无工作记录的，打0分。

**（五）收集整理评估资料**

**1.收集以下评估资料，并进行核查验证**

**（1）收集无形资产基本资料，并进行核查验证**

**①无形资产权利的法律文件、权属有效性文件或其他证明资料**

**A.检查要点：**

a．对于实行登记制度的无形资产法律文件、权属有效性文件或其他证明资料进行查验，并取得完整、有效的证书复印件；

b．对于无形资产合同进行关注，并取得相关交易证明文件（合同、发票等）复印件；

c．如果有产权瑕疵，应当取得委托人及相关当事人提供的说明、证明或承诺；

d．能够证明无形资产权利的其他有关外部证明文件或其内部开发立项、公司决策、委托研发、自行研发等文件资料；

e. 资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**B.打分要求：**

a．上述五项应有的内容均能做到，满分5分；

b．第一项完整，后四项中应有的内容能够基本满足，但有部分欠缺的，打3-4分；

c．虽有资料，但是资料不完整，基本不能支持对无形资产权利的证明支撑；或者重大产权瑕疵未有说明，或者无核查验证记录的，打1-2分；

d．无任何产权证明文件和相应说明，打0分。

**②无形资产的性质和特点，历史取得和目前的使用状况**

**A.检查要点：**

a．对体现无形资产价值的实质或在企业运营中的性质、作用与特点的相关资料收集或信息记录；

b．对无形资产目前使用状况及无形资产的历史取得、发展、管理过程的相关资料，没有缺项或虚构内容，财务核算信息清晰、有效；

c. 资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**B.打分要求：**

a．分析与判断恰当，资料或相关信息能够充分反映，核实清晰，并形成完整工作记录的，满分5分；

b．第一项基本完整，第二项、第三项有部分欠缺，打3-4分；

c．第一项有重大欠缺，或者无核查验证记录的，打1-2分；

d．无相关分析资料的，打0分。

**③无形资产实施的地域范围、领域范围与获利方式**

**A.检查要点：**

a．取得无形资产实施的地域范围、领域范围与获利方式的相关资料或形成的有关记录；

b．相关法律限制、合同约定、评估委托约定或评估假设等相关资料情况；

c. 资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**B.打分要求：**

a．资料或相关信息能够充分反映，核实清晰，并形成完整工作记录的，满分5分；

b．分析判断或相关资料有部分欠缺，打3-4分；

c．分析判断或相关资料存在较大欠缺，或者无核查验证记录的，打1-2分；

d．相关资料或记录应有未有的，打0分。

**④无形资产以往的交易、质押、出资情况**

**A.检查要点：**

a.了解被评估无形资产以往的交易、质押、出资情况，并根据实际情况取得委托人及相关当事人提供的有关说明或证明复印件；

b. 资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**B.打分要求：**

a．符合上述要点，资料全面、完整，满分5分；

b．基本符合上述要点，打3-4分；

c．资料过于简单、粗略，或信息资料可靠性不足，或者无核查验证记录的，打1-2分；

d．明显应有未有，或未进行了解，打0分。

**⑤类似无形资产的市场价格信息**

**A.检查要点：**

a. 了解类似无形资产的市场价格信息，对明显存在类似无形资产市场价格信息且具有取得渠道的，应取得相近或类似无形资产的近期市场交易情况资料（包括基本情况、交易价格、交易时间及交易条件等）；

b. 资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**B.打分要求：**

a．符合上述要点，资料清晰、合理、完整，且与交易日期相近，满分5分；

b．基本符合上述要点，打3-4分；

c．资料过于简单、粗略，或信息资料可靠性不足，或者无核查验证记录的，打1-2分；

d．明显应有未有或未进行了解的，打0分。

**⑥宏观经济环境、行业状况及发展前景、企业状况及发展前景**

**A.检查要点：**

a．取得无形资产所处的宏观经济情况的相关资料；

b．取得无形资产所处的行业状况及发展前景的相关资料；

c．取得无形资产实施企业状况及发展前景的相关资料；

d. 资料来源较为可靠，内容具有较好的真实性、针对性和完整性，且能够相互衔接、匹配或印证。信息内容不存在矛盾、背离或较大分歧的情况，或能够通过分析形成客观上的一致性结论，或结论具有合理性；

e. 资料分析与判断过程记录。特别是对于直接影响测算评估方法运用或参数选择计算的资料，如：投资分析报告、可行性研究报告、同类产品价格资料、企业相关产品的产量、销售量以及成本费用信息等，应当有采取相应核查验证方式的记录内容。对于因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，在工作底稿中应有相关记录或说明，分析其对评估结论的影响程度。

**B.打分要点：**

a．各检查要点具备，资料内容可信，分析过程清晰、合理、完整，满分5分；

b．各检查要点具备，资料内容可信，分析过程基本清晰、合理、完整，打3-4分；

c．各检查要点具备，资料内容可信度低，或资料欠缺较多，分析过程不清晰、合理的，过程不完整，视情况严重程度，打1-2分；

d．无检查要点内容，打0分。

**⑦评估目的对应的经济行为文件**

**A.检查要点：**

a.收集经济行为文件，如果经济行为需要批准的，应收集其有效批准文件；

b. 资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**B.打分要点：**

a．检查要点具备，满分5分；

b．检查要点不完整，有证据表明评估人员开展了收集工作但相关当事人未提供的，视证据程度打1-4分；

c．关于经济行为文件及其批准文件无任何资料的，打0分。

**⑧委托人和产权持有人编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》**

**A.检查要点：**

a.若涉及国资业务，需收集委托人和产权持有人编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；

b. 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》中的有关内容完整。

**B.打分要点：**

a．资料提供，且内容完整，满分5分；

b．资料提供，但是内容不完整或有严重错误，或资料未提供，但有证据表明评估人员开展了收集工作但相关当事人未提供的，视证据程度打1-4分；

c．国资业务中关于委托人和产权持有人编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》无任何资料的，打0分。

**（2）专利资产评估业务需收集的其他资料，并进行核查验证**

**①检查要点：**

A.评估专利资产收集的相关信息、资料通常包括：

a.专利资产的权利人及实施企业基本情况；

b.专利证书、最近一期的专利缴费凭证；

c.专利权利要求书、专利说明书及其附图；

d.专利技术的研发过程、技术实验报告，专利资产所属技术领域的发展状况、技术水平、技术成熟度、同类技术竞争状况、技术更新速度等有关信息、资料；如果技术效果需要检测，还应当收集相关产品检测报告。

B.资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**②打分要求：**

a.符合上述要点，资料全面、完整，满分5分；

b.基本符合上述要点，打3-4分；

c.资料过于简单、粗略，或信息资料可靠性不足，或者无核查验证记录的，打1-2分；

d.明显应有未有，或未进行了解，打0分。

**（3）著作权资产评估业务需收集的其他资料，并进行核查验证**

**①检查要点：**

A.评估著作权资产收集的相关信息、资料通常包括：

a.作品作者和著作权权利人的基本情况；

b.作品基本情况，包括作品创作完成时间、首次发表时间、复制、发行、出租、展览、表演、放映、广播、信息网络传播、摄制、改编、翻译、汇编等使用情况；

c.作品的类别，包括文字作品，口述作品，音乐、戏剧、曲艺、舞蹈、杂技艺术作品，美术、建筑作品，摄影作品，电影作品和以类似摄制电影的方法创作的作品，工程设计图、产品设计图、地图、示意图等图形作品和模型作品，计算机软件，法律、行政法规规定的其他作品；

d.作品的创作形式，包括原创或者各种形式的改编、翻译、注释、整理等；

e.作品的题材类型、体裁特征等情况；

f.著作权和与著作权有关权利的情况及其登记情况；

g.与作品相关的其他无形资产权利的情况；

h.作品的创作成本、费用支出；

i.著作权资产以往的评估和交易情况，包括转让、许可使用以及其他形式的交易情况；

j.著作权权利维护情况；

k.作品的使用范围、市场需求、同类产品的竞争状况；

l.作品使用、收益的可能性和方式。

B.资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**②打分要求：**

a.符合上述要点，资料全面、完整，满分5分；

b.基本符合上述要点，打3-4分；

c.资料过于简单、粗略，或信息资料可靠性不足，或者无核查验证记录的，打1-2分；

d.明显应有未有，或未进行了解，打0分。

**（4）商标资产评估业务需收集的其他资料，并进行核查验证**

**①检查要点：**

A.评估商标资产收集的相关资料通常包括：

a.商标注册人和商标使用人的基本情况；

b.商标的权属及登记情况；包括注册、变更、许可、续展、质押、纠纷及诉讼等；

c.对商标的知晓程度；

d.相关商品或者服务的销售渠道和销售网络等；

e.商标使用的持续时间；

f.商标宣传工作的持续时间、程度、费用和地理范围；

g.与使用该商标的商品或者服务相关的著作权、专利、专有技术等其他无形资产权利的情况；

h.商标使用、收益的可能性和方式；包括实施企业财务状况、行业竞争地位、未来发展规划等；

i.商标权利维护方面的情况，包括权利维护方式、效果、成本费用等。

B.资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度。

**②打分要求：**

a.符合上述要点，资料全面、完整，满分5分；

b.基本符合上述要点，打3-4分；

c.资料过于简单、粗略，或信息资料可靠性不足，或者无核查验证记录的，打1-2分；

d.明显应有未有，或未进行了解，打0分。

**2.分析整理所收集评估资料的过程、依据和结果**

**（1）无形资产是否能带来持续的可辨识经济利益，是否与其他无形资产共同发挥作用**

**①检查要点：**

a．对被评估无形资产是否能带来独有的超额收益进行的分析过程；

b．无形资产带来的可辨识经济利益持续性的分析过程；

c. 对无形资产产品实施过程中是否存在与其他无形资产共同发挥作用进行的分析过程。

**②打分要点：**

a．各检查要点具备，分析过程清晰、合理、完整，满分5分；

b．各检查要点具备，分析过程基本清晰、合理、完整，打3-4分；

c．各检查要点具备，分析过程不清晰、合理的，过程不完整，视情况严重程度，打1-2分；

d．无检查要点内容，打0分。

**（2）无形资产的剩余经济寿命和法定寿命，无形资产的保护措施**

**①检查要点：**

a．无形资产法定寿命、经济寿命的以及预测周期的分析过程；

b．对无形资产所实行的保护措施内容，以及措施的有效性分析，包括对无形资产持续生产效益影响的分析。

**②打分要点：**

a．各检查要点具备，分析过程清晰、合理、完整，满分5分；

b．各检查要点具备，分析过程基本清晰、合理、完整，打3-4分；

c．各检查要点具备，分析过程不清晰、合理的，过程不完整，视情况严重程度，打1-2分；

d．无检查要点内容，打0分。

**（3）无形资产实施过程中所受到法律、行政法规或其他限制**

**①检查要点：**

a．无形资产实施过程中受到法律、行政法规限制的分析过程；

b．无形资产实施过程中受到其他限制的分析过程。

**②打分要点：**

a．各检查要点具备，分析过程清晰、合理、完整，满分5分；

b．各检查要点具备，分析过程基本清晰、合理、完整，打3-4分；

c．各检查要点具备，分析过程不清晰、合理的，过程不完整，视情况严重程度，打1-2分；

d．无检查要点内容，打0分。

**（六）评定估算形成结论**

**1. 评估方法选择的适用性分析**

**（1）检查要点：**

应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

**（2）打分要求：**

①对评估方法的适用性进行了分析，并恰当地选取了适宜的评估方法，满分5分；

②虽未对评估方法的适用性进行分析，但所选取的评估方法适宜，打3分；

③未对评估方法的适用性进行分析且选取的评估方法严重有误，导致评估结论与实际情况严重背离，打0分。

**2.使用成本法评估时**

**（1）无形资产重置成本的要素构成及资料来源**

**①检查要点：**

a．重置成本要素的构成依据充分，符合实际情况或有历史资料，或相关资料数据支持；

b．重置成本各要素的取价、取费标准于评估基准日有效。

**②打分要求：**

a．成本构成要素数据来源可靠，具有完整历史数据或相关数据佐证，满分5分；

b．成本构成要素数据来源可靠，相关数据佐证基本齐全，打3-4分；

c．成本构成要素数据来源或相关数据佐证不足，视欠缺程度打1-2分。

d．数据来源无依据，打0分。

**（2）无形资产重置成本的计算过程**

**①检查要点：**

a.重置成本要素（如合理的成本、利润和相关税费等）考虑齐全，符合实际情况，且各要素演算及推导出评估结果的计算过程准确无误；

b.演算过程中符合公认的评估方法和计算模式。

**②打分要求：**

a.演算过程符合公认的方法标准，计算过程准确，满分5分；

b.演算过程符合公认的方法标准，计算过程有瑕疵，但对评估结论无重大影响，打3-4分；

c.演算过程不符合公认的方法标准，或计算过程不准确，视错误程度打1-2分；

d.无此项内容，打0分。

**（3）无形资产贬值的确定**

**①检查要点：**

a.应当全面考虑被评估无形资产的各种贬值因素，贬值因素符合实际情况；

b.各项贬值因素分析计算过程符合公认的评估方法和计算模式。

**②打分要求：**

a．分析过程符合公认的方法标准，贬值因素考虑全面、完整，符合实际情况，计算过程准确，满分5分；

b．分析过程符合公认的方法标准，贬值因素考虑不全面，计算过程有瑕疵，但对评估结论无重大影响，打3-4分；

c．演算过程不符合公认的方法标准，贬值因素考虑不全面，计算过程不准确，视错误程度打1-2分；

d．无此项内容，打0分。

**3.使用收益法评估时**

**（1）合理估算无形资产带来的预期收益，区分评估对象无形资产和其他无形资产与其他资产所获得收益，分析与之有关的预期变动、收益期限，与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素**

**①检查要点：**

a.全面分析被评估无形资产带来的预期收益以及上述与之有关各个事项、参数等，形成合理的计算结果或合理的判断；

b.分析与估算过程是否具有相应的记录。

**②打分要求：**

a．分析估算过程符合公认的方法标准，形成完整的记录，满分5分；

b．分析估算过程符合公认的方法标准，但记录不完整，打3-4分；

c．分析估算过程有缺陷，打1-2分；

d．无此项内容，打0分。

**（2）预期收益口径与折现率口径保持一致**

**①检查要点：**

a．预期收益指标是否明确；

b．折现率选择的口径是否明确；

c．选取的折现率与预期收益口径是否一致。

**②打分要求：**

a．分析过程清晰明确，折现率与预期收益口径一致，满分5分；

b．分析过程较为模糊，折现率与预期收益口径一致，打3-4分；

c．分析过程不完整，打1-2分；

d．口径不一致，打0分。

**（3）根据无形资产实施过程中的风险因素及货币时间价值等因素合理估算折现率**

**①检查要点：**

a. 折现率计算公式中各项参数的选取过程；

b．折现率计算的准确性；

c．折现率计算过程表述清晰、合理。

**②打分要求：**

a．参数选取完整、合理，计算正确，表述逻辑清晰，满分5分；

b．参数选取基本完整、合理，计算正确，表述逻辑清晰，打3-4分；

c．参数选取不完整，视影响程度，打1-2分；

d．参数选取无过程，或计算有错误，打0分。

**（4）综合分析无形资产的剩余经济寿命、法定寿命及其他相关因素，合理确定收益期限**

**①检查要点：**

a.无形资产剩余经济寿命、法定寿命及其他相关因素的分析过程；

b．对收益期限的分析确定。

**②打分要点：**

a. 各检查要点具备，分析过程清晰、合理、完整，满分5分；

b．各检查要点具备，分析过程基本清晰、合理、完整，打3-4分；

c．各检查要点具备，分析过程不清晰、合理的，过程不完整，视情况严重程度，打1-2分；

d．无检查要点内容，打0分。

**4.使用市场法评估时**

**（1）选择具有合理比较基础的可比无形资产交易案例**

**①检查要点：**

a．选择具有合理比较基础的可比交易案例，形成具有评估操作性的可比交易案例；

b．交易案例和评估对象具有可比性，如资产特性、获利能力、竞争能力、技术水平、成熟程度、风险状况等方面。

**②打分要求：**

a．上述两项均满足，满分5分；

b．上述两项基本满足，但交易案例可比性有欠缺，打3-4分；

c．交易案例可比性较差，打1-2分；

d．无此项内容，打0分。

**（2）可比交易案例情况**

**①检查要点：**

a．作为可比交易案例的信息应当完整、真实、可靠（如交易案例的基本情况、交易价格、交易时间及交易条件等）；

b．交易案例的价格可信。

**②打分要求：**

a．上述两项均满足，满分5分；

b．有部分欠缺，打3-4分；

c．有较大欠缺，打1-2分；

d．无此项内容，打0分。

**(3)对可比交易案例和被评估无形资产近期交易信息进行必要调整**

**①检查要点：**

a．对比各比准价格，分析产生差异的原因并进行分析调整；

b．根据分析结果，选取恰当的评估结果计算方式。

**②打分要求：**

a．完全符合上述要点，满分5分；

b．基本符合上述要点，打3-4分；

c．分析过程不完整，或评估结果计算方式不够合理，打1-2分；

d．无此项内容或计算错误，打0分。

**5. 评定估算过程和结果正确**

**(1)检查要点：**

①在使用成本法、市场法和收益法评估资产的过程中，各项公式、模型应用正确，各项参数、比率确定正确，各种逻辑关系勾稽正确；

②数学计算过程和结果正确。

**(2)打分要求：**

①各项评定估算过程和结果均正确无误，满分5分；

②评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例≤2%，打4分；

③评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在2-5%（含）之间，打3分；

④评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在5-7%（含）之间，打2分；

⑤评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在7-10%（含）之间，打1分；

⑥评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在10%以上，打0分。

**（七）评估机构内部审核工作**

**1.审核意见记录**

**（1）检查要点：**

①审核记录所反映的审核程序与其审核制度相一致；

②审核意见清晰、具体，体现实质性审核内容；

③审核意见得到完整、恰当答复，评估报告根据审核意见进行了修改和完善；

④复核记录有审核人员和项目组人员签名和日期；

⑤各级审核记录保存完整。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，满分5分；

②记录的审核意见表述不够清晰、具体，打3-4分；

③评估报告存在较大或较多问题，而审核意见明显流于形式，无实质性内容，打1-2分；

④评估报告未根据审核意见进行修改，按未修改程度，打1-3分；

⑤无审核人签名及审核日期的加扣1分；

⑥在评估机构质控制度规定的审核级次中，缺少一级审核意见记录扣2分；无审核记录，打0分。

**（八）整理归集评估档案**

**1.各种形式的工作底稿内容是否完整、一致**

**（1）检查要点：**

①资产评估报告包括初步资产评估报告和正式资产评估报告；

②归档的管理类工作底稿内容是否清晰、完整，包括：资产评估业务基本事项的记录、资产评估委托合同、资产评估计划、资产评估业务执行过程中重大问题处理记录、资产评估报告的审核意见等；

③归档的操作类工作底稿内容是否清晰、完整，包括：现场调查记录与相关资料、收集的评估资料、评定估算过程记录等；

④评估机构取得的需委托人或者其他相关当事人签字、盖章或者以法律允许的其他方式确认的资料（如资产评估明细表、关于进行资产评估有关事项说明及其他重要资料等）；

⑤资产评估项目所涉及的经济行为需要批准的，批准文件是否归档；

⑥各级审核记录（包括外审记录）是否归档；

⑦归档工作底稿记录的字迹是否清晰，是否编制了工作底稿目录，建立了必要的索引号。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述七点，满分5分；

②各种形式的归档底稿内容基本完整、一致，且编制了部分索引号，打3-4分；

③各种形式的归档底稿内容完整性、一致性较差，且没有编制索引号，打2分以下。

④上述内容缺少一条，扣1分，直至0分。

**2. 资产评估档案的归集**

**（1）检查要点：**

①工作底稿归档时间是否符合《资产评估准则-资产评估档案》的相关规定；

②电子文档或者其他介质的评估业务档案信息是否一致、匹配；

③归档目录中是否注明文档介质形式；

④电子文档或者其它介质形式的重要工作底稿，如资产评估委托合同、资产评估报告应当同时形成纸质文档，评估明细表、评估说明可以是纸质文档、电子文档或者其他介质形式的文档。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，满分5分；

②存在纸质文档与其他介质形式保存的文档内容不匹配的，扣1分；归档目录中未注明文档介质形式的，扣1分；

③工作底稿归档时间不符合《资产评估准则-资产评估档案》中相关规定的，扣2分；

④应同时形成纸质文档而未形成的，缺少一项扣1分，直至0分。

**3.资产评估档案的管理**

**（1）检查要点：**

①在法定保存期内妥善保存资产评估档案；

②资产评估档案由资产评估机构集中统一管理，不得由原制作人单独分散保存；

③资产评估档案的管理应当严格执行保密制度，除国家机关、资产评估协会、其他依法调阅等情形外，资产评估档案不得对外提供。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，满分5分；

②法定保存期不符合要求，打3分；

③资产评估档案由原制作人单独分散保存，未能由资产评估机构集中统一管理的，打2分以下；

④不符合第三点或者在法定保存期内，但无资产评估档案，打0分。

二、评估报告内容规范性及完备性

**（九）资产评估报告主要内容完整性**

**1.检查要点：**

（1）资产评估报告应当包括下列内容：①标题及文号；②目录；③声明；④摘要；⑤正文；⑥附件；

（2）重点关注评估报告构成的完备性，缺一不可。同时关注标题、声明、摘要内容的规范性、充分性和完整性；

（3）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+评估报告”的形式；

（4）资产评估专业人员应当声明遵循法律法规，恪守资产评估准则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。评估报告声明应当提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项和使用限制等内容；

（5）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、评估结论及其使用有效期、对评估结论产生影响的特别事项等关键内容；评估报告摘要应当采用下述文字提醒评估报告使用人阅读全文：“以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。”

**2.打分要求：**

（1）上述资产评估报告六大项内容完整，且标题、声明和摘要内容披露恰当、充分，满分5分；

（2）上述评估报告六大项内容，缺一大项，打0分；

（3）上述评估报告六大项内容完整，声明和摘要内容披露基本恰当、充分，标题缺少经济行为和评估对象，打4分；

（4）上述评估报告六大项内容完整，标题、声明和摘要内容披露基本恰当、充分，摘要缺少提醒评估报告使用人阅读全文的文字提示，打3分；

（5）上述评估报告六大项内容完整，但标题、声明和摘要内容披露规范性差的，摘要披露的资产评估报告主要内容信息与正文存在不一致情况，打1-2分。

**（十）资产评估报告正文的完整性**

**1.检查要点：**

资产评估报告正文应当包括：

（1）委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（2）评估目的

（3）评估对象和评估范围

（4）价值类型

（5）评估基准日

（6）评估依据

（7）评估方法

（8）评估程序实施过程和情况

（9）评估假设

（10）评估结论

（11）特别事项说明

（12）资产评估报告使用限制说明

（13）资产评估报告日

（14）资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

**2.打分要求：**

（1）上述资产评估报告内容完整，各项标题表述准确，满分5分；

（2）评估报告正文14项内容，缺一项，打0分。

**（十一）委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人**

**1.检查要点：**

（1）报告应当明确阐述和介绍委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人；

（2）委托人、产权持有人，若为自然人，介绍一般包括姓名、国籍、身份证明文件和编号；若为法人或其他组织时，介绍一般包括名称、法定住所及经营场所、法定代表人、注册资本及主要经营范围等。

**2.打分要求：**

（1）上述两条均做到，满分5分；

（2）上述两条基本做到，委托人、产权持有人介绍内容不够完整，打3-4分；

（3）第一条有缺项，打2分以下；

（4）无此项内容，打0分。

**（十二）评估目的**

**1.检查要点：**

（1）评估报告载明的评估目的应当唯一，表述应当明确、清晰；

（2）与资产评估委托合同约定的评估目的保持一致；

（3）经济行为需要批准的需说明该经济行为的审批情况。

**2.打分要求：**

（1）上述三条均做到，满分5分；

（2）评估目的表述基本明确、清晰，打3-4分以下；

（3）经济行为需要批准的未说明审批情况，打3分；

（4）评估目的表述不够明确、清晰，打1-2分以下；

（5）无此项内容，出现两个评估目的或者与资产评估委托合同约定的评估目的不一致的，打0分。

**（十三）评估对象和评估范围**

**1.检查要点：**

（1）评估对象和评估范围表述准确；

（2）与资产评估委托合同约定的评估对象和评估范围一致；

（3）应当具体描述评估对象的基本情况，通常包括法律权属状况、经济状况和技术状况。

**2.打分要求：**

（1）上述三条均做到，满分5分；

（2）上述三条基本做到，描述内容基本完整，打3-4分；

（3）评估对象和评估范围表述不准确，打2分以下；

（4）无此项内容，或者与资产评估委托合同约定的评估对象和评估范围不一致的，打0分。

**（十四）价值类型**

**1.检查要点：**

（1）评估报告应当明确价值类型及其定义；

（2）说明选择该价值类型的理由。

**2.打分要求：**

（1）上述两条均做到，满分5分；

（2）未说明选择价值类型的理由，扣1分；

（3）未说明选择价值类型的定义，扣1分；

（4）选择的价值类型与评估目的、市场条件、评估对象自身条件、评估方法运用参数选择情况不匹配，打0分；

（5）无此项内容，打0分。

**（十五）评估基准日**

**1.检查要点：**

（1）评估报告应当载明评估基准日，并与资产评估委托合同约定的评估基准日保持一致；

（2）评估报告应当说明选取评估基准日时重点考虑的因素。

**2.打分要求：**

（1）上述两条均做到，满分5分；

（2）未准确恰当地说明选取评估基准日时重点考虑的因素，打1-4分；

（3）评估基准日与资产评估委托合同或其他相关文件约定的评估基准日不一致，或者无此项内容，打0分。

**（十六）评估依据**

**1.检查要点：**

（1）评估报告应当说明评估遵循的法律法规依据、准则依据、权属依据及取价依据等；

（2）评估依据的表述应当明确、具体；

（3）评估依据在评估基准日是与本项目相关的、有效的；

（4）资产评估项目需要批准的应当说明经济行为有效批复文件。

**2.打分要求：**

（1）上述四条均做到，满分5分；

（2）上述四条基本做到，但有部分评估依据存在表述不准确，打3-4分；

（3）上述四大项评估依据中有缺项，或者根据评估报告特点有明显遗漏的重要权属依据或取价依据，或者在评估基准日已失效的情况，或者资产评估项目所涉及需要批准的经济行为依据不是对应的有效批复文件，打2分以下；

（4）无此项内容，打0分。

**（十七）评估方法**

**1.检查要点：**

（1）评估报告应当说明所选用的评估方法；

（2）应当对三种基本方法进行适用性分析，恰当选用评估方法，并具体充分地根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况表述选择所选评估方法的理由。

**2.打分要求：**

（1）上述两条均做到，满分5分；

（2）上述两条基本做到，但对选择评估方法的理由表述不够具体充分，打3-4分；

（3）评估方法选择不当，或者未做适用性分析，或者未表述选择评估方法的理由，打2分以下；

（4）无此项内容，打0分。

**（十八）评估程序实施过程和情况**

**1.检查要点：**

评估程序实施过程和情况应说明下述实施的主要程序：

（1）进行现场调查、收集评估资料的过程；

（2）核查验证、分析整理评估资料的过程；

（3）评估相关参数的选取以及运用评估方法对无形资产价值进行计算、分析、判断过程；

（4）对测算结果进行分析，形成评估结论的过程。

**2.打分要求：**

（1）上述四条内容均有，且表述清楚具体，满分5分；

（2）上述四条内容均有，但表述不够清楚具体，打3-4分；

（3）上述四条内容有缺项，打2分以下；

（4）无此项内容，打0分。

**（十九）有关评估项目的说明内容**

**1. 无形资产基本情况说明**

**（1）无形资产的性质、权利状况及限制条件**

①**检查要点：**

a.无形资产性质应当包括：无形资产的具体类型、外部特征、内涵与特点、技术特征等内容准确、完整；

b.权利状况及限制条件应当包括：需经专门机构确认并可能做可辨识描述；有无形资产存在的有形证据或者证明，如合同、许可证、专利公告权、权威机构鉴定报告、商标公告、网络客户名单等，描述准确、完整；

c.评估对象的性质、权利状况及限制条件与委托的要求是一致，且是评估对象所具备的。

②**打分要求：**

a.上述三条均做到，满分5分；

b.上述三条基本做到，描述内容基本完整，打3-4分；

c.无形资产的性质、权利状况及限制条件描述不清晰、不充分，打2分以下；

d.无此项内容，打0分。

**（2）无形资产实施的地域限制范围、领域限制及法律法规限制条件**

**①检查要点：**

a.对无形资产实施的地域限制范围、领域限制及法律法规限制条件表述清晰准确；

b.上述表述与实际评估对象基本情况及相关法律规定相符。

**②打分要求：**

a.上述两条均做到，满分5分；

b.上述两条基本做到，无形资产基本情况的表述基本完整，打3-4分；

c.表述不准确，打2分以下；

d.无此项内容，打0分。

**（3）与无形资产相关的宏观经济和行业的前景**

**①检查要点：**

a.对与无形资产相关的宏观经济和行业的前景的分析清晰、资料引用适当；

b.分析结果与资料所反映的信息一致，且被评估无形资产具有较好的关联性。

**②打分要求：**

a.上述两条均做到，满分5分；

b.上述两条基本做到，分析表述基本完整，打3-4分；

c.分析缺乏逻辑，或与被评估无形资产相关性较弱，打2分以下；

d.无此项内容，打0分。

**（4）无形资产的历史、现实状况与发展前景**

**①检查要点：**

a.对无形资产形成、应用等的历史情况进行恰当表述；

b.对无形资产目前现状及发展前景进行分析。

**②打分要求：**

a.分析与判断恰当，满分5分；

b.分析与判断基本恰当，打3-4分；

c.分析与判断有较大欠缺，打1-2分；

d.无此项内容，打0分。

**（5）评估依据的信息来源**

**①检查要点：**

a.评估依据的表述应当明确、具体；

b.评估依据来源可靠、适当、充分。

**②打分要求：**

a.上述两条均做到，满分5分；

b.上述两条基本做到，但有部分评估依据存在表述不准确，或者来源存疑，打3-4分；

c.有部分评估依据存在较大问题，打2分以下；

d.无此项内容，打0分。

**（6）其他必要信息**

**①检查要点：**

a.对评估中应用的其他必要信息的表述应当明确、具体；

b.信息来源应该可靠、充分。

**②打分要求：**

a.上述两条均做到，满分5分；

b.上述两条基本做到，但有部分评估信息存在表述不准确，或者来源存疑，打3-4分；

c.有部分评估信息存在较大问题，打2分以下；

d.无此项内容，打0分。

**2. 专利资产评估业务需说明的其他内容**

**（1）检查要点：**

进行专利资产评估业务时，评估报告中应当反映专利资产的特点，通常包括下列内容：

①评估对象的详细情况，通常包括专利资产的权利属性、使用权具体形式、法律状态、专利申请号及专利权利要求等；

②专利资产的技术状况和实施状况；

③对影响专利资产价值的法律因素、技术因素、经济因素的分析过程；

④专利的实施经营条件；

⑤专利权许可、转让、诉讼、无效请求及质押情况。

**（2）打分要求：**

①上述五条均做到，满分5分；

②上述五条基本做到，反映专利资产特点的表述基本完整，打3-4分；

③表述不准确，打2分以下；

④无此项内容，打0分。

**3.著作权资产评估业务需说明的其他内容**

**（1）检查要点：**

进行著作权资产评估业务时，评估报告中应当反映著作权资产的特点，通常包括下列内容：

①作者和著作权权利人的基本情况；

②评估对象的具体组成情况，包括作品基本情况、作品的类别、作品的创作形式、涉及的演绎作品等情况；

③评估对象包含的财产权利限制条件；

④与著作权有关的权利情况；

⑤著作权和与著作权有关权利事项登记情况；

⑥作品含有其他无形资产的情况；

⑦作品产生收益的方式；

⑧著作权剩余法定保护期限以及剩余经济寿命；

⑨对著作权资产价值影响因素的分析过程；

⑩著作权资产许可、转让、诉讼以及质押等情况。

**（2）打分要求：**

①上述十条均做到，满分5分；

②上述十条基本做到，反映著作权资产特点的表述基本完整，打3-4分；

③表述不准确，打2分以下；

④无此项内容，打0分。

**4.商标资产评估业务需说明的其他内容**

**（1）检查要点：**

进行商标资产评估业务时，评估报告中应当反映商标资产的特点，通常包括下列内容：

①商标注册人的基本情况；

②商标的基本情况；

③商标商品或者服务的基本情况；

④商标商品或者服务的生产、销售中涉及的著作权、专利、专有技术等其他无形资产情况；

⑤商标资产产生收益的方式；

⑥商标剩余法定保护期限以及预计收益期限；

⑦对影响商标资产价值因素的分析过程；

⑧商标资产许可、转让、诉讼以及质押等情况。

**（2）打分要求：**

①上述八条均做到，满分5分；

②上述八条基本做到，反映商标资产特点的表述基本完整，打3-4分；

③表述不准确，打2分以下；

④无此项内容，打0分。

**（二十）有关评估方法的说明内容**

**1. 评估方法中的运算和逻辑推理方式**

**（1）检查要点：**

①应说明所选评估方法中的运算和逻辑推理方式；

②采用的运算和逻辑推理方式应当符合公认的评估方法和计算模式，以使评估结果具有合理性。

**（2）打分要求：**

①完全符合上述要点，满分5分；

②基本符合上述要点，但采用的运算和逻辑推理方式表述不够充分、具体，打3-4分；

③采用的运算和逻辑推理方式有误，打1-2分；

④无此项内容，打0分。

**2.各重要参数的来源、分析、比较与测算过程**

**（1）采用成本法评估**

**①无形资产历史形成过程的资金投入与财务核算情况披露**

**A.检查要点：**

a．无形资产形成过程相关资金投入的财务信息介绍全面、清晰；

b．与无形资产产品运营的相关财务核算信息介绍全面、清晰。

**B.打分要求：**

a．披露信息清晰、合理、完整，可满分5分；

b．披露信息全面、清晰基本完整，可打3-4分；

c．披露信息不完整，可打1-2分；

d．无各检查要点内容的，打0分。

**②重置成本组成要素构成情况、主要参数取值依据及数据来源**

**A.检查要点：**

a.重置成本包括合理的成本、利润和相关税费，其构成要素充分、完整且依据充分；

b．重置成本各要素的取值依据和数据来源披露充分、完整且取值标准于评估基准日有效。

**B.打分要求：**

a．重置成本构成要素考虑全面，取值依据和数据来源阐述清晰准确，满分5分；

b．未明确重置成本构成要素取值依据和数据来源阐述基本清晰，打3-4分；

c．重置成本构成要素数据来源或相关数据阐述不清晰、准确，视欠缺程度打1-2分。

d．无此项内容，打0分。

**③重置成本计算过程的确定**

**A．检查要点：**

a.重置成本各要素演算及推导出评估结果的计算过程准确无误；

b.演算过程中符合公认的评估方法和计算模式。

**B．打分要求：**

a.演算过程符合公认的方法标准，计算过程准确，满分5分；

b.演算过程符合公认的方法标准，计算过程有瑕疵，但对评估结论无重大影响，打3-4分；

c.演算过程不符合公认的方法标准，计算过程不准确，视错误程度打1-2分；

d.无此项内容，打0分。

**④无形资产贬值的确定考虑因素、取值依据、形成过程阐述**

**A．检查要点：**

a.被评估无形资产的各种贬值因素考虑全面，取值依据充分，确定过程阐述清晰；

b.各项贬值因素分析过程符合公认的评估方法和计算模式。

**B．打分要求：**

a．分析过程符合公认的方法标准，贬值因素考虑全面、完整，计算过程准确，满分5分；

b．分析过程符合公认的方法标准，贬值因素考虑不全面，计算过程有瑕疵，但对评估结论无重大影响，打3-4分；

c．演算过程不符合公认的方法标准，贬值因素考虑不全面，计算过程不准确，视错误程度打1-2分；

d．无此项内容，打0分。

**（2）采用收益法评估**

**①综合分析无形资产的剩余经济寿命、法定寿命及其他相关因素，确定收益期限**

**A．检查要点：**

a.无形资产剩余经济寿命、法定寿命及其他相关因素的分析过程清晰完整；

b．对收益期限的分析确定清晰准确，考虑因素全面、合理，取值依据充分，形成过程阐述清晰。

**B．打分要点：**

a.各检查要点具备，分析过程清晰、合理、全面，满分5分；

b．各检查要点具备，分析过程基本清晰、合理、全面，打3-4分；

c．各检查要点具备，分析过程不清晰、合理的，过程不全面，视情况严重程度，打1-2分；

d．无检查要点内容，打0分。

**②估算无形资产带来的预期收益，区分无形资产和其他无形资产与其他资产所获得收益，分析与之有关的预期变动、收益期限，与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素**

**A．检查要点：**

a.该无形资产带来的预期收益因素分析全面、估算合理，明确区分无形资产和其他无形资产与其他资产所获得收益；

b.分析与估算过程阐述清晰，考虑因素全面、合理，取值依据充分。

**B．打分要求：**

a．分析估算过程符合公认的方法标准，披露完整、清晰，满分5分；

b．分析估算过程符合公认的方法标准，但披露不够完整、清晰，打3-4分；

c．分析估算过程有缺陷，打1-2分；

d．无此项内容，打0分。

**③确定折现率考虑因素、取值依据、形成过程阐述；折现率口径与收益口径的一致性**

**A.检查要点：**

a．预期收益指标是否明确；

b．折现率选择的口径是否明确；

c．选取的折现率与预期收益口径是否一致。

**B.打分要求：**

a．分析过程清晰明确，取值依据披露充分，折现率与预期收益口径一致，满分5分；

b．分析过程较为模糊，取值依据披露不够充分，折现率与预期收益口径一致，打3-4分；

c．分析过程不完整，打1-2分；

d．无此项内容或折现率与预期收益口径不一致，打0分。

**（3）采用市场法评估**

**①选择交易案例的依据或理由阐述**

**A.检查要点：**

a.选择的交易案例数量充分；

b.交易案例的数据来源阐述充分、可靠；

c.交易案例和评估对象的可比性和相似性分析阐述清晰、充分（包括但不限于历史交易情况，重点分析被评估无形资产与已交易案例在资产特性、获利能力、竞争能力、技术水平、成熟程度、风险状况等方面）。

**B.打分要求：**

a.上述三项均做到，满分5分；

b.上述三项基本做到，但交易案例可比性和相似性有欠缺，打3-4分；

c.交易案例可比性差的，打2分以下。

**②交易案例信息披露**

**A.检查要点：**

a.交易案例的具体情况（包括但不限于资产特性、获利能力、竞争能力、技术水平、成熟程度、风险状况等需要进行比较修正的所有因素项目）披露完整、准确、全面；

b.交易价格内涵、交易地点、交易时间、交易背景等信息披露完整、准确、全面。

**B.打分要求：**

a.上述两项均做到，满分5分；

b.上述两项基本做到，但交易案例信息不够充分、完整，打3-4分；

c.交易案例信息有较多欠缺、真实性差的，打2分以下。

**③各项修正因素考虑、逻辑关系、取值依据、因素比较修正过程阐述**

**A.检查要点：**

a.比较因素体系能够合理、全面地反映影响资产价值的因素；

b.对于不同类型的无形资产，各修正因素的影响因素和权重比例设置恰当，逻辑关系正确，因素比较修正过程阐述清晰完整。

**B．打分要求：**

a.上述两项均做到，满分5分；

b.上述两项基本做到，但各影响因素和权重比例设置不够合理，3-4分；

c.修正因素体系不完整，或者影响因素和权重比例设置明显不合理，或者逻辑关系合理性差，打2分以下；

d．无此项内容，打0分。

**3.对测算结果进行分析，形成评估结论的过程**

**（1）检查要点：**

①对各种评估方法得到的测算结果进行分析，分析产生差异的原因；

②根据分析结果，形成评估结论。

**（2）打分要求：**

①完全符合上述要点，满分5分；

②基本符合上述要点，打3-4分；

③分析过程不完整，或评估结果计算方式不够合理，打1-2分；

④无此项内容或计算错误，打0分。

**（二十一）评估假设**

**1.检查要点：**

（1）应当科学、合理、恰当、充分地使用和披露必要的评估假设（与无形资产相关的常见评估假设主要包括持续使用假设、公开市场假设、清算假设、收集资料真实性的假设等）；

（2）不得随意设定没有依据、不合情理的假设，关键评估假设与现实情况必须相符；

（3）假设前提和限制条件是合理的，并且与所选评估方法相匹配；

（4）合理、充分地说明评估假设和限制条件对评估结论的影响。

**2.打分要求：**

（1）完全符合上述要点，满分5分；

（2）基本符合上述要点，打3-4分；

（3）表达不清晰，或不够合理，打1-2分；

（4）无此项内容，打0分。

**（二十二）评估结论**

**1. 评估结论计算正确**

**(1)检查要点：**

①在使用成本法、市场法和收益法及其衍生方法评估资产的过程中，各项公式、模型应用正确，各项参数、比率确定正确，各种逻辑关系勾稽正确；

②数学计算过程和结果正确。

**(2)打分要求：**

①各项评定估算过程和结果均正确无误，满分5分；

②评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例≤2%，打4分；

③评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在2-5%（含）之间，打3分；

④评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在5-7%（含）之间，打2分；

⑤评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在7-10%（含）之间，打1分；

⑥评估计算错误，单项计算结果错误金额绝对值累计占评估结论比例在10%以上，打0分。

**2. 评估结论披露充分、准确**

**（1）检查要点：**

①应当在资产评估报告中以文字和数字形式说明评估结论，并说明账面价值、评估价值及其增减幅度；

②如果采用两种以上方法进行资产评估，除单独说明评估价值和增减值变动幅度外，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评估结论的理由；

③明确评估结论的使用有效期。

**（2）打分要求：**

①做到上述要求，且表述清晰、合理，满分5分；

②基本做到上述要求，但说明两种方法差异原因和最终确定评估结论的理由不够清晰、合理，打3-4分；

③采用两种方法评估的，未说明两种方法差异原因或最终确定评估结论的理由，打2分；

④缺少评估结论的使用有效期，加扣1分；

⑤评估结论中重要数字表述错误，打2分以下；

1. 无此项内容，打0分。

**（二十三）特别事项说明**

**1. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形**

**（1）检查要点：**

应当列示在评估过程中发现的主要资产存在的权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形问题。如：①权证缺失；②权证证载资产状况与实际勘查资产状况存在不一致；③权证证载所有权人与实际所有权人不一致。

**（2）打分要求：**

① 对权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形问题披露完整、恰当，满分5分；

② 对权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形问题披露基本完整、恰当，打3-4分；

③ 对权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形问题披露不完整、恰当，打1-2分；

④ 重大权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形问题应披露而未披露，打0分。

**2.委托人未提供的其他关键资料情况**

**（1）检查要点：**

应当列示在评估过程中遇到的委托人因各种原因无法提供评估所需的关键资料的情形。如：①有关方面不配合：委托人与产权持有人不一致，可能会出现被评估对象管理层或控制人不配合、不提供有关资料的情况；评估范围界定不清或当事人有意隐瞒不配合；②评估对象无法勘查：委托人因军工涉密原因无法提供部分关键的产品信息；海外项目因所在地安全因素无法开展部分现场工作；③由于历史原因没有办理相关产权手续，无法核查验证到产权资料等。

**（2）打分要求：**

① 对上述情况披露恰当、充分，满分5分；

② 对上述情况披露基本充分，打3-4分；

③ 对上述情况披露不够充分，打2分以下；

④ 存在上述情况应披露而未披露，打0分。

**3.未决事项、法律纠纷等不确定因素**

**（1）检查要点：**

应当列示在评估过程中发现的对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷。如：①所有对评估结果产生重大影响的未决事项；②所有对评估结果产生重大影响的法律纠纷；③存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

**（2）打分要求：**

① 对未决事项、法律纠纷等不确定因素披露恰当、充分，满分5分；

② 对未决事项、法律纠纷等不确定因素披露基本充分，打3-4分；

③ 对未决事项、法律纠纷等不确定因素披露不够充分，打2分以下；

④ 存在对评估结果产生重大影响的未决事项、法律纠纷等不确定因素，应披露而未披露，打0分。

**4.重要的利用专家工作及相关报告情况**

**（1）检查要点：**

根据《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》的相关规定，在检查中，可重点关注是否存在重要的利用专家工作及相关报告情况。

**（2）打分要求：**

① 对上述情况披露恰当、充分，满分5分；

② 对上述情况披露基本充分，打3-4分；

③ 对上述情况披露不够充分，打2分以下。

④ 存在上述情况应披露而未披露，打0分。

**5.重大期后事项**

**（1）检查要点：**

根据监管部门或委托人要求，资产评估专业人员可以对评估基准日期后重大事项做出披露。具体包括：①说明评估基准日之后出具评估报告前发生的重大事项；②特别提示评估基准日的期后事项对评估结论的影响；③说明发生评估基准日期后事项时，不能直接使用评估结论的事项。

**（2）打分要求：**

① 对上述情况披露恰当、充分，满分5分；

② 对上述情况披露基本充分，打3-4分；

③ 对上述情况披露不够充分，打2分以下。

④ 存在上述情况应披露而未披露，打0分。

**6.评估程序受限的有关情况、评估机构釆取的弥补措施及对评估结论影响的情况**

**（1）检查要点：**

根据《执业准则-资产评估报告》的相关规定，在检查中，可重点关注是否存在评估程序受限的有关情况、评估机构釆取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

**（2）打分要求：**

① 对上述情况披露恰当、充分，满分5分；

② 对上述情况披露基本充分，打3-4分；

③ 对上述情况披露不够充分，打2分以下；

④ 存在上述情况应披露而未披露，打0分。

**7.其他需要说明的事项**

**（1）检查要点：**

除上述情况外，是否存在其他需要说明的事项。

**（2）打分要求：**

① 对上述情况披露恰当、充分，满分5分；

② 对上述情况披露基本充分，打3-4分；

③ 存在上述情况披露不够充分，打2分以下；

④ 存在上述情况应披露而未披露，打0分。

**（二十四）资产评估报告使用限制说明**

**1.检查要点：**

资产评估报告的使用限制说明应当载明：

①使用范围；

②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；

③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；

④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评估对象可实现价格的保证。

**2.打分要求：**

①上述4条均披露，且表述准确完整，满分5分；

②上述四条每缺一项扣1分；

③无此项内容，打0分。

**（二十五）资产评估报告日**

**1.检查要点：**

①应当在资产评估报告中明确说明资产评估报告的日期；

②资产评估报告日是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。

**2.打分要求：**

①符合上述要求，满分5分；

②无此项内容，打0分。

**（二十六）资产评估专业人员签名和资产评估机构印章**

**1.检查要点：**

①资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估专业人员签名，若为法定资产评估业务应当由至少两名承办该项业务的资产评估师签名；

②资产评估报告由资产评估机构盖章。

**2.打分要求：**

①符合上述要求，满分5分；

②资产评估专业人员未签名，或资产评估机构未盖章的，打0分。

**（二十七）资产评估报告附件**

**1.检查要点：**

资产评估报告附件通常包括：

①评估对象所涉及的主要权属证明资料；

②委托人和其他相关当事人的承诺函；

③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；

④资产评估汇总表或者明细表；

⑤资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；

⑥资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为有效批准文件。

**2.打分要求：**

①上述必要附件均完备，满分5分；

②上述必要附件有一项不完备，扣1分，直至为0分。

**（二十八）资产评估明细表**

**1.检查要点：**

①单项无形资产或者无形资产组合评估，应当编制资产评估明细表；

②资产评估明细表反映的信息应该完整可参考《企业国有资产评估报告指南》中对评估明细表格式和内容的要求、计算结果正确；

③资产评估明细表和各级汇总表的勾稽关系正确。

**2.打分要求：**

①上述各项均做到，满分5分；

②上述各项基本做到，但资产评估明细表反映的信息不够完整，打3-4分；

③部分明细表格式和内容不符合要求，打2-3分；

④资产评估明细表计算不正确，或者资产评估明细表与各级汇总表的勾稽关系不正确，视错误的影响程度，打2分以下；

⑤没有资产评估明细表，打0分。

以财务报告为目的评估业务检查说明

特别提示：

检查过程中重点关注各检查项目得分在0、1.2.3分的情况，检查底稿表中只对检查得分为0、1.2.3分的情况进行填报记录，即在对应检查项目中填写相应得分。

一、评估工作底稿规范性与完备性

**（一）明确业务基本事项**

**1. 资产评估业务基本事项**

**（1）资产评估业务基本事项**

**1）检查要点：**

①资产评估业务的基本事项记录清晰、明确。记录的方式可以采用会议记录、访谈、专项说明、表格的方式。

②资产评估业务基本事项包括：

a. 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；

b. 评估目的；

c. 评估对象和评估范围；

d. 价值类型；

e. 评估基准日；

f.资产评估报告使用范围；

g.资产评估报告提交期限及方式；

h.评估服务费及支付方式；

**2）打分要求：**

完全做到上述要求的，业务洽谈记录内容完整、清晰，满分5分；各项相关记录欠缺，缺一条扣1分，直至0分；

**（2）与注册会计师、管理层等的沟通事项**

**1）检查要点：**

重点关注资产评估机构及其资产评估专业人员与委托人、其他相关当事人的工作配合和协助事项。

①与注册会计师、管理层等就会计准则或相关会计核算、披露的具体要求进行沟通，并形成相关书面记录。

a. 业务洽谈人员应当关注会计准则中特定会计事项所对应的评估对象，从委托人或者其他相关当事人处取得的评估对象的具体组成等详细资料，关注相关资产、负债在企业营运中的作用；并提请企业管理层按其经营意图以及会计准则的规定、相关核算要求对有关资产、负债进行妥当的分类；

例如执行商誉减值测试业务还应关注资产组的认定；资产组的认定，应当以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，应当考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等；资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

b.执行以财务报告为目的的评估业务，应当与委托人或者其他相关当事人（如管理层）进行必要的沟通，明确评估业务基本事项并充分理解会计准则或者相关会计核算、披露的具体要求；

例如执行商誉减值测试业务时应根据委托人或者其他相关当事人提供的具体情况说明等资料，关注资产是否存在可能发生减值的迹象。

c.业务洽谈人员应当明白在执行会计准则规定的合并对价分摊事项涉及的评估业务时，对应的评估对象应当是合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债，该评估对象与被购买方企业价值评估所对应的对象不同。

d.资产评估业务以前年度相关资产评估报告、评估对象、价值类型、及采取的评估方法、评估假设的具体情况；

例如执行商誉减值测试业务还应关注评估对象（资产组）与商誉原始形成的账面价值确定基础是否一致，是否存在总部（集团）资产、是否存在协同效应、是否存在需要重新调整商誉对应的资产组账面基础的情形。

②上述事项应当形成书面记录并由业务洽谈人签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述事项记录，且记录内容完整、清晰，满分5分；

②基本做到上述事项记录，且记录内容较完整、清晰，打3-4分；

③有部分记录，但重要记录内容缺失较多的，打1-2分；

④未与注册会计师、管理层等就上述事项进行沟通且无记录的，打0分。

**2. 专业能力分析和评价**

**（1）检查要点：**

①在决定承接评估业务之前，资产评估机构应当对自身专业能力进行分析和评价并做出清晰的记录。

②对自身专业能力进行分析和评价应当考虑以下事项：

1. 资产评估机构是否有与评估业务相应执业经验；
2. 资产评估专业人员是否有与评估业务相关的专业知识；
3. 资产评估专业人员是否有与评估业务相应执业经验。

③专业能力分析和评价过程应当由评价人签字并经资产评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，专业能力分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②专业能力分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或资产评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无专业能力分析和评价记录，打0分。

**3. 独立性分析和评价**

**（1）检查要点：**

①在决定承接评估业务之前，资产评估机构应当对自身独立性进行分析和评价并做出清晰的记录。

②对自身独立性进行分析和评价应当考虑以下事项：

1. 资产评估机构及拟承担该项业务的资产评估专业人员或其直系亲属是否存在拥有委托人或者相关当事方的股权、债权、有价证券、债务，或者存在担保等可能影响独立性的经济利益关系；
2. 资产评估机构及拟承担该项业务的资产评估专业人员或其直系亲属是否存在在委托人或者相关当事方担任董事、监事、高级管理人员或者其他可能对评估结论施加重大影响的特定职务；
3. 资产评估机构和资产评估专业人员或其直系亲属是否存在为委托人或相关当事方编制属于该项业务对象的数据或其他记录；
4. 资产评估机构和资产评估专业人员或其直系亲属是否存在为委托人或相关当事方提供直接影响该项业务对象的其他服务；
5. 资产评估机构和资产评估专业人员或其直系亲属是否与委托人或相关当事方从事的业务之间可能存在的其他利益输送或者利益冲突关系情形；

③独立性分析和评价过程应当由评价人签字并经资产评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，专业能力分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②独立性分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或资产评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无独立性分析和评价记录，打0分。

**4. 业务风险分析和评价**

**（1）检查要点：**

①根据调查了解的资产评估业务基本事项，对业务可能面临的主要风险进行了分析评价；

②业务主要风险主要分析评价应当考虑以下方面：

1. 来自委托人、产权持有单位及其他相关当事人的风险；如相关方面（委托人、被评估单位）是否能积极配合资产评估专业人员开展评估工作； 委托人对项目操作时间要求是否紧迫； 委托人和被评估单位及其他相关当事人的诚信度及评估资料的可信度等；
2. 来自评估对象的风险；如评估对象和评估范围是否明确；评估对象和重要资产的法律权属状况是否清晰或存在法律纠纷等；
3. 资产评估报告使用中的风险； 如评估目的是否清晰、明确；资产评估报告的使用者是否能够明确；经济行为所涉及的交易各方是否存在纠纷、诉讼等情况等；

③根据资产评估项目风险评价情况，对相关风险情况应当制订清晰、明确的风险控制措施；

④业务风险分析和评价过程应当由评价人签字并经资产评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，业务风险分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②业务风险分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或资产评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无业务风险分析和评价记录，打0分。

**5.利用专家工作分析和评价**

**（1）检查要点：**

①资产评估业务涉及特殊专业知识和经验，资产评估机构和资产评估专业人员存在特殊专业知识和经验欠缺时，可以聘请某一领域中具有专门知识、技能和经验的专家个人协助评估工作；

②利用专家工作主要分析评价应当考虑以下方面：

1. 从专业特长、职称、专业资格、声望等方面对专家的专业能力进行分析和评价；
2. 分析专家是否存在与委托人或其他相关当事人存在关联关系等可能影响独立性的情况；
3. 拟聘请的专家是否了解资产评估相关规定的分析；
4. 利用专家工作是否需要征得委托人的同意；

③利用专家工作时，对利用专家工作制订的风险控制措施；

④利用专家工作分析和评价过程应当由评价人签字并经资产评估机构相关负责人审核、签字。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，利用专家工作分析和评价记录内容完整、清晰，满分5分；

②利用专家工作分析和评价存在欠缺，缺一条扣1分；

③缺少业务评价人或资产评估机构相关负责人签字，加扣1分；

④无利用专家工作分析和评价记录，打0分。

**（二）订立资产评估委托合同**

**1.检查要点：**

（1）资产评估委托合同应当由资产评估机构的法定代表人或执行合伙人或其授权人签字并加盖资产评估机构公章或合同章；

（2）资产评估委托合同应当包括下列基本内容：

①资产评估机构和委托人的名称、住所、联系人及联系方式；

②评估目的；例如执行商誉减值测试目的的评估事项必须明确约定为以财务报告为目的的评估；

③评估对象和评估范围；例如执行商誉减值测试目的的评估业务必须在资产评估委托合同中明确约定具体资产组，或是在合同中明确约定以另外双方确认后的资产组清单作为具体的评估对象和评估范围；不得以股权、企业价值进行代替；

④评估基准日；

⑤评估报告使用范围；

⑥资产评估报告提交期限和方式；

⑦评估服务费总额或支付标准、支付时间及支付方式；

⑧资产评估机构和委托人的其他权利和义务；

⑨违约责任和争议解决；

⑩合同当事人签字或盖章时间；

⑪合同当事人签字或盖章地点；

（3）资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述三点，资产评估委托合同各条款表述准确、清楚，满分5分；

（2）基本做到上述三点，但资产评估委托合同条款表述不够准确、清楚的，打3-4分；

（3）资产评估委托合同基本内容欠缺，缺一条扣1分，直至0分；

（4）违反检查要点第三项且无相关替代证据表明变动的，或者缺资产评估委托合同基本内容第②、③、④任一项，或者②表述不明确、清晰，视同无此项，打分均不超过2分；

（5）若涉及司法鉴定委托业务或其他特殊情形的，能提供相关合法委托手续的，不扣分，否则打0分；

（6）无资产评估委托合同，打0分。

**（三）编制评估计划**

**1.检查要点：**

（1）评估计划的内容应当涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施全过程；

（2）评估计划应当包括以下基本内容：

①评估项目基本情况（评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等）；

②时间进度；

③人员安排；

④主要评估程序；

⑤评估方法；

⑥技术方案；

（3）评估计划应当由资产评估机构相关负责人审核、签字。

**2.打分要求：**

（1）完全做到上述三点，满分5分；

（2）评估计划基本内容欠缺，根据检查要点第二项要求，缺一条扣1分，直至0分；

（3）评估计划无资产评估机构相关负责人签字的，加扣1分；

（4）无评估计划，打0分。

**（四）现场调查**

**1. 获取委托人或者其他相关当事人提供的资产评估申报明细表等**

**（1）检查要点：**

1）评估申报明细表填列的各资产科目完整；

2）各科目评估申报明细表的填列内容准确、完整、清晰；

3）评估申报明细表需要提供方盖章确认。

**（2）打分要求：**

1）完全做到上述三点，满分5分；

2）评估申报明细表科目完整，但部分填列内容不够准确，判断为未对分析判断资产状况产生重大影响的，打4分；判断为很可能对分析判断资产状况产生重大影响的，打3分；（可从相关内容项数占全部需要填写内容项数的比例、相关内容的性质是否会对重要资产状况判断和认定产生重大影响等方面加以区分影响程度）；

3）评估申报明细表的科目完整，但填列内容欠缺较多，判断为未对分析判断资产状况产生重大影响的，打3分；判断为很可能对分析判断资产状况产生重大影响的，如缺少品牌名称、购置日期、启用日期、制造厂家、不动产所处位置、用途及结构等情形的，打2分（可从欠缺内容项数占全部需要填写内容项数的比例、欠缺内容的性质是否会对重要资产状况判断和认定产生重大影响等方面加以区分影响程度）；

4）评估申报明细表无委托人或者相关当事人盖章确认，且无法证明相关申报内容是由委托人或者相关当事人确认的，打2-3分；

5）无评估申报明细表且无能够反映资产评估申报内容的其他替代文件的，打0分。

**2.选择与评估项目相适应的现场调查方式**

**（1）检查要点：**

①根据评估项目具体情况，确定合理的现场调查方式，包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；

例如执行商誉减值测试业务时，应对商誉所在资产组或资产组组合进行现场调查，并对收集的资料进行必要的核查验证，合理利用观察、询问、访谈、核对、函证、监盘、勘查、书面审查、实地调查等手段。

②现场调查应当在评估对象或评估业务涉及的主要资产所在地进行。

③应当对评估业务涉及的主要资产进行资产勘查。

④对无法实施在主要资产所在地的现场调查及勘查，应进行合理的分析及判断。

⑤可以根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。利用重要性原则确定各项资产现场抽查的范围和比例时，应形成重要性水平的确定过程

**（２）打分要求：**

①满足上述五项内容的，打５分；

②基本满足上述五项内容的，打3-4分；

③调查的重点及勘查盘点数量欠缺，打1-2分；

④未进行任何现场勘查且无替代程序的，打０分。

**3.核实评估对象的存在性、完整性及使用状况**

**（1）检查要点：**

①根据被评估单位提供的资产清单，对评估范围内资产的存在性、完整性及使用状况进行核实，并记录核实结果。

②执行以财务报告为目的的评估业务，应当与委托人进行充分协商，明确评估对象，并充分考虑评估对象的法律、物理与经济等具体特征对评估业务的影响，具体包括：

a.应充分关注商誉所在资产组或资产组组合的法律、物理、技术与经济等具体特征，合理判断相关资产组或资产组组合独立产生现金流的能力，关注其与商誉初始确认时的资产组或资产组组合的一致性；

b.应充分了解商誉所在资产组或资产组组合所处的宏观经济环境、行业发展趋势、市场容量和竞争状况、地域因素等外部环境信息及公司产能、生产现状、在手合同及订单、商业计划等内部经营信息，并评价其与委托人提供的财务预算或预测数据的一致性。

③ 在执行会计准则规定的合并对价分摊事项涉及的评估业务时，对应的评估对象应当是合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债，该评估对象与被购买方企业价值评估所对应的对象不同。资产评估专业人员应当关注各类可辨认无形资产的识别及计量。

④资产评估专业人员应当关注金融资产和金融负债公允价值计量过程中是否以单项资产或者资产组为计量单位、资产核算分类、混合金融工具是否分拆等重要影响事项。

⑤在执行会计准则规定的投资性房地产评估业务时，对应的评估对象包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物；

资产评估专业人员应当关注投资性房地产现有租约期限及租金内涵等对公允价值评估的影响，包括租期、租金收取方式、约定租金相对于市场租金的差异、租金内涵、特殊使用目的、分割或者合并使用的差异等，剔除不属于评估对象收益以及非正常因素的影响。

⑥执行投资性房地产评估业务，应当明确评估对象对应的是个别建筑物单元，还是多个建筑物单元及其附属设施共同构成的整体；

当出租建筑物的附属设备和设施是租金收入所对应出租资产的组成部分时，应当考虑该设备和设施对投资性房地产价值的影响。

**（2）打分要求：**

①有对评估对象存在性和完整性进行核实的清晰完整记录，有资产评估专业人员签字，满分5分；

②对评估对象的核实记录内容基本清晰完整，或者部分核实记录无资产评估专业人员签字，打3-4分；

③对评估对象的核实记录过于简单粗略，无资产评估专业人员签字，打1-2分；

④没有现场核实记录，打0分。

**4.现场调查受到客观限制时采取的其他适用方法和记录**

**（１）检查要点：**

①如未实施现场勘察，需判断被评估对象是否确属受因法律法规规定、客观条件限制而无法实施现场勘察；

②当无法实施现场勘察时，是否采取措施弥补程序缺失，采用了其他适当方法对有关资产的数量、质量进行确认，且未对评估结论产生重大影响。

**（２）打分要求：**

①上述两项均做到的，满分5分；

②无法实施现场勘查且采取的其他方法基本适当，且未对评估结论产生重大影响，打3-4分；

③无法实施现场勘查且采取的其他方法不合理的，且未对评估结论产生重大影响，打1-2分；

④受到客观限制，而未采取其他方法，致使评估结论的合理性无法确认，打0分；

⑤受到客观限制，且采取的其他方法基本适当，但对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度的，打0分。

**5.经营和会计核算查阅记录**

**（１）检查要点：**

①获取被评估企业提供的相关经营资料和会计核算资料；

②获取被评估单位的财务报表或者公开财务资料；

③对企业经营和会计核算资料进行查阅，并记录查阅结果。

**（２）打分要求：**

①获取资料完整、适当，查阅记录清晰，打５分；

②获取的资料较完整，查阅记录较清晰，打3-4分；

③获取的资料不完整且没有查阅记录的，打1-2分；

④无此项内容，打０分。

**（五）收集评估资料**

**１. 收集委托人或者其他相关当事人提供的基本资料并进行核查验证**

**（1）评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件**

**①检查要点：**

收集分析有关股权取得和变动过程方面的信息资料或法律文件，如股东清单、股权买卖协议、股权回购协议、历史交易涉及的资产评估报告等，并确信信息来源是可靠的和适当的。

**②打分要求：**

a.上述两项均做到，满分5分；

b.上述两项基本做到，打3-4分；

c.收集的上述资料不完整、不充分，打1-2分；

d.无此项内容，打0分。

**（2）被评估对象的财务及经营状况资料**

**①检查要点：**

a.收集被评估对象评估基准日及历史年度财务报表、审计报告、评估基准日科目余额表、主要资产明细表等；

b.收集被评估对象相关的主要经营业务资料、产品及销售状况、成本费用构成资料；主要销售市场及销售方式、业务构成、经营效益情况分析资料等；

c.收集被评估对象相关的各项核心技术研发资料及特许经营权资料；

d.收集被评估对象经营特点、优劣势情况资料。

**②打分要求：**

a.上述四项均做到，且完整、充分、关联度高，满分5分；

b.上述四项基本做到，但所收集的资料不够完整、不够充分，过于简单粗糙，关联度不够，打3-4分；

c.对于资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d.无此项内容，打0分。

**（3）经营计划、发展规划和收益预测资料**

**①检查要点：**

a.收集被评估单位近期的经过董事会或经理办公会通过的经营计划文件、长期发展规划文件；

b.收集最近若干年度的纳税记录，了解企业的税务政策及税收优惠政策；

c.收集分析被评估单位发展前景的资料，如关于未来的财务预算或可行性研究报告，或者通过现场访谈了解企业自身对未来经营的看法；

d.被评估单位在行业中的相对竞争地位以及企业独特生存的因素；市场开拓文件；竞争对手情况等，并确信信息来源是可靠的和适当的；

e.收集被评估单位结合经营计划提交的财务未来收益预测资料。

**②打分要求：**

a.获得被评估单位财务预测资料，包括其他各项资料资料具体、完整，满分5分；

b.获得被评估单位财务预测资料，收集资料基本具体、完整，打3-4分；

c.收集被评估单位资料内容不够完整、充分，打1-2分；

d.无此项内容的，打0分。

**（4）评估对象涉及的主要资产权属证明、租赁合同、交易文件资料**

**①检查要点：**

a.对于实行登记制度的评估对象的法律权属资料进行查验，并取得完整、有效的证书复印件；

b.对于其他资产的法律证明文件、租赁合同、交易文件进行关注，并取得重大资产的产权证明文件（合同、发票等、租赁合同、交易文件）复印件；

c.如果资产有产权瑕疵，应当取得委托人及相关当事方提供的说明、证明和承诺。

**②打分要求：**

a.上述三项均做到，满分5分；

b.第二项有欠缺，打3-4分；

c.重要资产的资产权属证明、租赁合同、交易文件资料，或重大产权瑕疵未有说明，打2分以下；

d.无任何资产权属证明、租赁合同、交易文件资料和相应说明，打0分。

**（5）评估对象以往的评估及交易资料**

**①检查要点：**

a.收集分析评估对象以往的交易情况资料，包括交易目的、交易次数以及交易定价依据；

b.收集分析评估对象以往的评估报告或交易资料。

**②打分要求：**

a.上述两项均做到，且完整、充分，满分5分；

b.对评估对象以往的交易情况资料进行了收集，基本完整、充分，打3-4分；

c.对以往交易及评估报告收集严重不足，打1-2分；

d.应收集未收集，打0分。

**（6）影响评估对象经营的宏观、区域经济因素资料**

**①检查要点：**

对可能影响评估对象生产经营状况的宏观经济分析应收集当前宏观经济的形势、政策法律法规、经济增长速度、区域或国际经济发展趋势等资料。

**②打分要求：**

a.收集的资料符合上述要求，且相关性高、现实性强的，满分5分；

b.收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c.收集了一部分的资料，但关联度、现实性不够的，打1-２分；

d.应收集未收集的，打0分。

**（7）评估对象所在行业现状与发展前景资料**

**①检查要点：**

对被评估对象所在行业的发展状况及发展前景分析应收集行业特点、准入制度、市场分割状况以及行业整体发展等方面资料。

**②打分要求：**

a.收集的资料符合上述要求，且相关性高、现实性强的，满分5分；

b.收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c.收集了一部分的资料，但关联度、现实性不够的，打1-２分；

d.应收集未收集的，打0分。

**（8）可比对象相关可比资料，包括且不限于：可比对象的使用状况、经营情况、财务信息、交易价格或者交易内涵、涉及的股票信息、产权交易信息、租赁市场趋势、租金价格和增长率等。**

**①检查要点：**

收集分析可比对象的可比信息资料，并合理确信其来源的可靠性。

**②打分要求：**

a.收集的资料完整、充分，且相关度高，满分5分；

b.收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c.收集的资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d.应收集未收集的，打0分。

**（9）仅采用成本法评估时，应当获取企业关于相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额收回的承诺。**

**①检查要点：**

对于不存在相同或者相似资产活跃市场的，或者不能可靠地以收益法进行评估的资产，可以采用成本法进行评估，但应当获取企业关于相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额收回的承诺。

**②打分要求：**

a.收集了企业提供的承诺，满分5分；

b.应收集而未收集企业提供的承诺，打0分。

**2. 合并对价分摊评估业务需收集的其他资料并进行核查验证**

**①检查要点：**

a.收集并购协议及并购交易评估报告；

b.收集可辨认资产的相关资料（含账面未记录可辨认的无形资产）；

c.收集负债及或有负债的相关资料；

d.其他资料。

**②打分要求：**

a.收集的资料完整、充分，且相关度高，满分5分；

b.收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c.收集的资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d.应收集未收集的，打0分。

**3. 商誉减值测试评估业务需收集的其他资料并进行核查验证**

**①检查要点：**

a.收集商誉初始确认所涉及的会计信息资料；

b.收集管理层关于商誉初始确认时资产组或资产组组合的划分资料；

c.收集管理层关于本次商誉减值测试资产组或资产组组合的划分资料；

d.若关于本次商誉减值测试资产组或资产组组合的划分与前次划分出现不一致时，应取得相关变动说明资料；

e.收集商誉可能出现减值迹象的相关资料；

f.收集处置费用所涉及的相关资料；

g.其他资料。

**②打分要求：**

a.收集的资料完整、充分，且相关度高，满分5分；

b.收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c.收集的资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d.应收集未收集的，打0分。

**4. 资产减值测试评估业务需收集的其他资料并进行核查验证**

**①检查要点：**

a.收集资产使用状况的相关资料；

b.收集资产可能出现减值迹象的相关资料；

c.收集资产处置税费所涉及的相关资料；

d.其他资料。

**②打分要求：**

a.收集的资料完整、充分，且相关度高，满分5分；

b.收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c.收集的资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d.应收集未收集的，打0分。

**5. 投资性房地产评估业务需收集的其他资料并进行核查验证**

**①检查要点：**

a.收集资产使用状况的相关资料；

b.收集资产处置税费所涉及的相关资料；

c.其他资料。

**②打分要求：**

a.收集的资料完整、充分，且相关度高，满分5分；

b.收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c.收集的资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d.应收集未收集的，打0分。

**6. 公允价值计量评估业务需收集的其他资料并进行核查验证**

**①检查要点：**

a.获取在计量日可以取得的相同资产或负债在活跃市场的上未经调整的报价；

b.获取在计量日可以取得的类似资产或负债在活跃市场的上未经调整的报价，或者是非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价等；

c.收集相关交易费用和运输费用的市场资料；

d.其他资料。

**②打分要求：**

a.收集的资料完整、充分，且相关度高，满分5分；

b.收集的资料较齐全、完整，具备一定的关联性，打3-4分；

c.收集的资料要素严重不全，基本没有关联度及现实性的，打1-2分；

d.应收集未收集的，打0分。

**（六）评定估算**

**对于评估方法选择错误，导致评估结论明显错误的，可以判断为严重问题报告。**

**1.评估方法选择的适用性分析**

**（１）检查要点：**

在检查中，重点关注评估方法适用条件的分析，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件做出判断。如：收益法应当根据评估对象的发展阶段、经营状况、历史经营财务数据资料、未来收益可预测信息以及其他收益法评估所需要的资料条件。

例如在对商誉减值测试评估中，收益法、市场法、成本法三者都可能为最适合方法。从理论上，如果商誉没有发生减值迹象，那么，根据企业情况，仅收益法或市场法就可以了，但如果商誉发生了减值迹象，应增加一种评估方法比如再采用市场法或收益法对包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试。后续期间商誉减值测试的评估方法应与以前期间的保持一致，除非有证据显示变更新的评估方法所得出的评估结论更具代表性，或原有的评估方法不再适用。

**（２）打分要求：**

a.满足评估目的需求，反映评估对象价值特征，评估方法所需要的资料完备、有效，分析过程清晰且结论合理，满分5分；

b.总体条件具备，分析过程不够完整清晰，结论合理，打3-4分；

c.与评估目的要求不符，不能反映评估对象价值特征，总体条件基本不具备，人为刻意设计逻辑较差，结论不合理，打1-2分；

d.不具备条件，生搬硬套无逻辑性，结论错误，打0分。

**2.收益法**

**（１）对委托人和其他相关当事人提供的资产组历史以及收集的可比对象的收益资料，进行必要的分析、判断和调整，合理确定评估假设。**

**①检查要点：**

a.结合资产组或资产组组合的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、 历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景；对所采用的被评估对象和可比对象财务指标的合理性进行分析和判断；

b.资产评估专业人员根据所采用评估方法对财务报表的使用要求对所采用的被评估对象和可比对象财务指标的合理性进行分析和判断，以确信相关预测指标的合理性。

例如执行商誉减值测试业务时，应建立在经管理层批准的最近财务预算或预测数据基础上，原则上最多涵盖5年；

c.应当与委托人和其他相关当事人进行沟通，了解资产组或资产组组合资产配置和使用情况，谨慎识别资产组的构成，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定资产组是否具有独立获取现金流能力。

例如执行商誉减值测试业务时需要考虑资产组或资产组组合的可收回金额与其账面价值的确定基础应保持一致，即二者应包括相同的资产和负债，且应按照与资产组或资产组组合内资产和负债一致的基础预测未来现金流量。因重组等原因，公司经营组成部分发生变化，继而影响到已分摊商誉所在的资产组或资产组组合构成的，应将商誉账面价值重新分摊至受影响的资产组或资产组组合，并充分披露相关理由及依据；

d.收集资产组或资产组组合所涉及交易、收入、支出、投资等业务合法性和可靠性的证据；

e.结合被评估对象自身与行业状况，考虑未来发展的各种可能性及其影响的基础上，评估假设具有合理性；

**②打分要求：**

a.能够结合企业自身与行业状况，符合未来发展的主要可能情形，符合被评估资产组自身内在发展逻辑和外部现实状况条件约束，对资产组做了分析，对委托人和其他相关当事人提供的企业未来收益资料，进行必要的分析、判断和调整，合理确定评估假设，满分5分；

b.进行了分析判断，虽不严密，但对评估测算不构成影响，基本合理，打3-4分；

c.无论是否进行了分析判断，假设合理性不足，但未造成重大影响的，打1-2分；

d.未对资产组进行分析、假设脱离企业自身内在发展逻辑和外部现实状况条件约束，人为编造条件痕迹明显，对评估结果造成重大影响，打0分。

**（2）各主要预测数据计算方法的恰当性，测算过程的合理性；**

**①检查要点：**

关注资产组资产负债结构、收入来源、成本费用支出、投资（资本性支出）、纳税情况、自由现金流等的分析和测算过程的恰当性、合理性。

**②打分要求：**

a.对于测算表内容完整、计算过程清晰准确、口径一致、各主要影响要素考虑较周全、分析判断合理，结果无误，满分5分；

b.对于测算表内容基本完整、计算过程基本清晰、基本具备一致性与合理性，结果无误，打3-4分；

c.对于测算表内容过于简单、因素考虑不全、分析测算的逻辑性差，一致性、合理性不充分的，结果存在不明显错误，打1-2分；

d.对于无收益预测测算表内容和各相关分析内容的，或合理性极差的，结果明显错误，打0分。

**（３）关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型、历史数据、现实状况的一致性；**

**①检查要点：**

未来收益预测中各主要参数与评估假设、价值类型、历史数据、现实状况的一致性；

例如执行商誉减值测试业务时应注意到资产组或资产组组合的可收回金额与其账面价值的确定基础应保持一致，即二者应包括相同的资产和负债，且应按照与资产组或资产组组合内资产和负债一致的基础预测未来现金流量；对未来现金净流量预测时，应以资产的当前状况为基础，以税前口径为预测依据，并充分关注选取的关键参数（包括但不限于销量、价格、成本、费用、预测期增长率、稳定期增长率）是否有可靠的数据来源，是否与历史数据、运营计划、商业机会、行业数据、行业研究报告、宏观经济运行状况相符；与此相关的重大假设是否与可获取的内部、外部信息相符，在不符时是否有合理理由支持。

**②打分要求：**

a.未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型、历史数据、现实状况保持一致性，各主要参数考虑较周全、分析判断合理，结果无误，满分5分；

b.未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型、历史数据、现实状况基本保持一致性，各主要参数考虑比较全面，结果无误，打3-4分；

c.未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型、历史数据、现实状况一致性或合理性不充分的，结果存在不明显错误，打1-2分；

d.未来收益预测中各主要参数的选取与评估假设、价值类型、历史数据、现实状况一致性或合理性极差的，结果明显错误，打0分。

**（4）当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，资产评估专业人员应当在资产评估报告中予以披露，并对产生差异的原因及其合理性进行说明。**

**①检查要点：**

a.分析产生差异的原因，对不合理的地方提出调整意见；

需要注意的是，在执行商誉减值测试业务时，若以前期间对商誉进行减值测试时，有关预测参数与期后实际情况存在重大偏差的，应充分关注管理层是否识别出导致偏差的主要因素，是否在本期商誉减值测试时充分考虑了相关因素的影响，并适当调整预测思路。

b.应当在资产评估报告中予以披露，并对产生差异的原因及其合理性进行说明。

**②打分要求：**

a.满足上述二项内容的，满分5分；

b.对产生差异的原因及其合理性进行了说明，对差异产生的原因分析基本合理，并在资产评估报告中进行了披露，打3-4分；

c.对产生差异的原因及其合理性进行了说明，但对产生差异的原因及其合理性分析不全面、不准确，打1-2分；

d.对产生重大差异的原因及其合理性未进行分析和说明的，或未在资产评估报告中进行披露的，打0分。

**（5）恰当确定预测期；**

**①检查要点：**

在检查中，可重点关注收益预测期限要根据资产组的经营政策、资源条件等因素进行判断为永续经营还是为有限期经营。预测期应当按照法律、行政法规规定，以及被评估对象所在企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等进行分析确定并说明确定理由。

例如执行商誉减值测试业务时，确定未来现金净流量的预测期应建立在经管理层批准的最近财务预算或预测数据基础上，原则上最多涵盖5年。在确定相关资产组或资产组组合的未来现金净流量的预测期时，还应考虑相关资产组或资产组组合所包含的主要固定资产、无形资产的剩余可使用年限，不应存在显著差异。

**②打分要求：**

a.预测年限的确定合理，理由充分，打５分；

b.预测年限的确定基本合理，打3-4分；

c.预测年限的确定合理性较差，打1-2分；

d.预测年限确定错误，打0分。

**（6）合理确定折现率；**

**①检查要点：**

应当关注折现率参数选取过程的合理性，折现率的确定应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、资产组或资产组组合的特定风险等相关因素。

例如在执行商誉减值测试业务对折现率预测时，应关注是否与相应的宏观、行业、地域、特定市场、特定市场主体的风险因素相匹配，是否与未来现金净流量均一致采用税前口径。折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。在预计资产的未来现金流量时已经对资产特定风险的影响作了调整的，确定折现率不需要考虑这些特定风险。如果用于确定折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。

**②打分要求：**

a.参数选取合理，满分5分；

b.参数选取较合理，打3-4分；

c.参数选取合理性较差，打1-2分；

d .参数选取严重错误，打0分。

**（7）折现率计算的正确性；**

**①检查要点：**

应当关注资本化率或折现率计算的正确性。如无风险报酬率（依据、过程、结果）、市场收益率（依据、参数、过程、结果）、Beta（贝塔）系数的测算正确性。

**②打分要求：**

a.计算过程清晰准确，计算结果正确，满分5分；

b.计算过程较清晰准确，计算结果正确，打3-4分；

c.计算过程过于简单，因素考虑不全，分析测算的逻辑性差，无法判断结果的正确性，打1-2分；

d.资本化率或折现率计算严重错误，打0分。

**（8）考虑收益预测期后的收益情况及相关终值计算的恰当性；**

**①检查要点：**

应当考虑被评估资产组的实际情况，合理确定详细预测期后的价值，应当根据资产组提供产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算详细预测期后的价值。重点检查以下内容：

a.对预计资产组在详细预测期后将会以一定的稳定的增长率发展的，其详细预测期后的价值计算公式的合理性；对资产组中的在建工程部分应作为未来资本性支出；

b.对于经营期限为有限期的资产组，其详细预测期后的价值计算公式的合理性。

**②打分要求：**

a.分析确定内容完整，详细预测期后的价值计算公式正确，计算结果合理，满分5分；

b.考虑了详细预测期后的价值的计算，计算结果基本合理，打3-4分；

c.考虑了详细预测期后的价值的计算，计算结果合理性较差，打1-2分；

d.未考虑详细预测期后的价值计算，打0分。

**（9）收益折现模型（公式）运用的正确性；**

**①检查要点：**

检查中需要对评估口径的一致性、所运用的具体模型与公式内容的正确性进行判断，同时还应对相关参数进行解释与说明。

**②打分要求：**

a.符合要求，模型选取正确、公式运用准确且对相关参数进行了解释、说明，满分5分；

b.基本符合要求，模型选取正确，但公式及相关参数解释、说明不准确、不完整，打2-4分；

c.模型选择与参数不匹配，打1分；

d.模型选取错误，打0分。

**3.市场法**

**（1）交易实例选择恰当、充分**

**1）检查要点：**

①收集足够的交易实例（3个以上）；

②交易实例和评估对象具有可比性和相似性

a.在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；

b.成交日期与评估基准日接近；

c.交易类型与评估目的相适合；

d.成交价格为正常价格或者可以修正为正常价格。

**2）打分要求：**

①上述两项均做到，满分5分；

②满足交易实例3个以上条件，而实际选取不足3个交易实例的，打3-4分；

③交易实例和评估对象可比性和相似性较差的，打1-2分；

④交易实例和评估对象完全不具有可比性和相似性的，打0分。

**（2）实例信息描述完整、真实、可靠**

**1）检查要点：**

①选做交易实例的信息应当完整、真实、可靠（交易实例的基本状况、成交日期、成交价格、付款方式、交易情况等）；

②交易实例的价格可信。

**2）打分要求：**

①上述两项均做到，满分5分；

②交易实例信息不够充分、完整的，缺一项扣1分，直至0分；

③交易实例的价格不是实际成交价格的，打1-2分。

④完全不满足上述2项内容的额，打0分。

**（3）各项修正因素考虑合理、充分，逻辑关系正确**

**1）检查要点：**

①比较因素体系能够合理、全面地反映影响资产价值的因素；

设备的比较因素有：个别因素、交易因素、地域因素和时间因素；

不动产的比较因素有：交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。其中不动产状况修正可分为区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正；

②对于不同用途的资产，各修正因素的影响因素和权重比例设置恰当，逻辑关系正确。

**2）打分要求：**

①修正因素设置不够全面或不够合理，视严重程度打3-4分；

②各影响因素权重比例设置不够合理，视严重程度打3-4分；

③各因素间逻辑关系存在不足，视严重程度打3-4分；

④修正因素体系明显不完整，或者影响因素和权重比例设置明显不合理，或者逻辑关系明显不合理，根据分析判断对评估结果的影响程度属于较为严重的，打1-2分；

⑤修正因素体系不完整，或者影响因素和权重比例设置不合理，或者逻辑关系不合理，根据分析判断对评估结果的影响程度属于特别严重的，打0分。

**4.成本法**

**(1)应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别**

**①检查要点：**

运用资产基础法（成本加和法）进行评估时，资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。资产评估专业人员应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并单独评估。识别出的表外资产与负债应当纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。 当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。在评估实务中，还应关注资产负债表的其他表外项目，这些项目包括但不限于：①未履行完毕的合同；②尚未完工的工程项目；③或有负债；④抵押、担保事项。

a.表内及表外的各项资产、负债进行识别完整；

b.识别出的表外资产与负债应当纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。

**②打分要求：**

a.考虑的资产和负债完整、充分，满分5分；

b.考虑的资产和负债基本完整、充分，打3-4分；

c.对资产和负债的考虑有明显遗漏项目，打2分以下。

**（２）各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出**

**①检查要点：**

采用资产基础法（成本加和法）进行评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其贡献。资产评估专业人员应当知晓，在对持续经营前提下进行评估时，单项资产或者资产组合其价值通常受其对企业贡献程度的影响。检查时，应当关注如下要点：

a.资产评估专业人员应当清楚，评估方法的选择实际上包含了不同层面的资产评估方法的选择过程。首先是评估技术思路（三种基本方法）层面的选择；其次是各种资产的具体评估技术方法的选择；第三是对运用各种评估方法所涉及的经济技术参数的选择；

b.对持续经营前提下进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

**②打分要求：**

a.各项资产选用的具体评估方法恰当、合理，满分5分；

b.各项资产选用的具体评估方法基本恰当、合理，打3-4分；

c.对各项资产的具体评估方法的选用存在明显不合理，或者涉及的经济技术参数明显有误，打2分以下。

**（3）确定完全重置成本的过程和结果**

**①检查要点：**

检查时，应当关注如下要点：

a.应当合理确定被评估资产重置成本的构成要素，避免重复计算或者漏算；

b.构成重置成本的取价（设备购置价、建筑工程直接费、工程造价等）、取费（设备安装费、运输费、基础费，建筑工程前期费等）准确、合理，依据充分；

**②打分要求：**

a.成本构成要素合理完整，取价、取费准确，依据充分，满分5分；

b.成本构成要素完整，取价、取费依据不够充分，打3-4分；

c.成本构成要素有误，取价、取费不准确，依据不足或者采用依据有误，视错误程度，打2分以下。

**（4）确定成新率或各项贬值因素的过程和结果**

**①检查要点：**

检查时，应当关注如下要点：

a.应当全面考虑被评估资产的各种贬值因素；

b.在确定实体性贬值时，应当综合考虑被评估资产的使用年限和实际使用状况等因素；

c.在使用年限法考虑实体性贬值因素时，应当合理确定资产已使用年限、经济寿命年限等因素。

**②打分要求：**

a.各项贬值因素考虑合理、完整，依据充分，满分5分；

b.各项贬值因素考虑完整，但贬值因素依据不够充分，打3-4分；

c.根据资产特点，贬值因素明显被遗漏、低估或夸大，或者确定实体性贬值未考虑资产实际使用状况，或者资产经济寿命年限确定不合理，视错误程度，打2分以下。

**5. 其他评估方法**

**(1)评估方法思路或计算模型理论依据充分，阐述清晰明确**

**①检查要点：**

评估方法思路或计算模型相关理论依据充分，评估方法思路阐述清晰、明确，评估计算模型公式及相关参数涵义阐述清晰、明确。

**②打分要求：**

a.评估方法思路和评估计算模型理论依据充分，阐述清晰、明确，满分5分；

b.评估方法思路和评估计算模型理论依据基本充分，阐述基本清晰、明确，打3-4分；

c.评估方法思路和评估计算模型理论依据明显不充分，阐述明显不合理，打2分以下。

**(2)** **评估方法或计算模型相关参数取值影响因素考虑合理、充分**

**①检查要点：**

1. 评估方法或计算模型相关参数影响因素考虑合理、充分；
2. 相关参数取值依据充分数据来源可靠。

**②打分要求：**

a.上述两项均做到，满分5分；

b.上述两项基本做到，相关参数取值依据基本充分合理，各项依据基本可靠、充分，打3-4分；

c.相关参数取值依据明显不合理，打2分以下。

**(3)** **各项参数内涵的口径保持一致**

**①检查要点：**

1. 各项参数取值与评估思路及计算模型阐述相符一致；
2. 参数内涵与取值及各参数间的口径保持一致。

**②打分要求：**

a.做到上述两项，满分5分；

b.基本做到上述两项，打3-4分；

c.相关参数确定明显不合理，或者参数间口径不一致，打2分以下。

**6. 其他关注事项**

**（1）本次评估与前次评估所采用的评估方法是否一致**

**①检查要点：**

a.本次与前次评估相同或者类似资产或者负债采用的评估方法是否一致；

b.出现不一致时，应当分析相应的变动并说明变动的原因。

**②打分要求：**

a.做到上述两项，满分5分；

b.本次与前次评估方法不一致，说明原因不够充分合理的，打3-4分；

c.本次与前次评估方法不一致，说明原因明显不合理的，打1-2分；

d.本次与前次评估方法不一致，且未说明原因的，打0分。

**（2）恰当地考虑了处置费用、交易税费等**

**①检查要点：**

对可回收价值、公允价值及可变现净值进行估算时，应恰当地考虑处置费用、交易税费等因素。

**②打分要求：**

a.考虑因素全面并计算正确的，满分5分；

b.基本考虑上述因素并计算正确的，打4分；

c.基本考虑上述因素但参数选取不够充分、全面的，打3分；

d.上述因素考虑不全面且计算结果有误的，打2分以下。

e.未考虑上述因素的，打0分。

**（3）资产减值测试评估业务采用现金流折现模型时，折现率与预期收益应当为税前口径**

**①检查要点：**

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十一条、第二十二条、第二十七条及《企业会计准则第8号-资产减值》第十二条、第十三条规定，资产减值测试评估业务采用现金流折现模型时，折现率与预期收益应当为税前口径。

**②打分要求：**

a.折现率与预期收益为税前口径的，满分5分；

b.折现率与预期收益不是税前口径的，打0分。

**（4）对于合并对价分摊评估业务，应对账面未记录但可识别及计量的无形资产进行评估**

**①检查要点：**

对于合并对价分摊评估业务，应对账面未记录但可识别及计量的无形资产进行评估。

**②打分要求：**

a.考虑因素全面并计算正确的，满分5分；

b.基本考虑上述因素并计算正确的，打4分；

c.基本考虑上述因素但参数选取不够充分、全面的，打3分；

d.上述因素考虑不全面且计算结果有误的，打2分以下。

e.未考虑上述因素的，打0分。

**7. 评定估算过程和结果正确**

**1）检查要点：**

①在使用收益法、市场法、成本法评估资产的过程中，各项公式、模型应用正确，各项参数、比率确定正确，各种逻辑关系勾稽正确；

②数学计算过程和结果正确。

**2）打分要求：**

①各项评定估算过程和结果均正确无误，满分5分；

②评定估算过程有错误，对评估结论影响较小（错误差异金额占评估结果比例于小2%），打4分；

③评定估算过程有错误，对评估结论不构成重大影响（错误差异金额占评估结果比例在2--5%之间），打3分；

④评定估算过程有错误，对评估结论不构成较大影响（错误差异金额占评估结果比例在5-7%之间），打2分；

⑤评定估算过程有错误，对评估结论不构成较大影响（错误差异金额占评估结果比例在7-10%之间），打1分；

⑥发现较大计算错误，对评估结论构成重大影响（错误差异金额占评估结果比例在10%以上），打0分。

**8.** **重要的利用专家工作及相关报告情况**

**（1）检查要点：**

1）说明重要的利用专家工作及相关报告情况；

2）利用相关专业机构出具的专业报告作为资产评估依据，应当在资产评估报告中披露以下内容：

①专业机构名称、专业报告名称、专业报告编号以及出具日期；

②专业报告结论及其相关补充性或者解释性说明；

③其他需要披露的重要事项。

3）引用单项资产评估报告作为资产评估报告的组成部分，应当在资产评估报告中披露以下内容：

①引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等；

②引用单项资产评估报告的资产、数量、产权权属等；

③引用单项资产评估报告的评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项；

④引用单项资产评估报告的评估结论；

⑤其他需要披露的重要事项。

**（2）打分要求：**

1）相关信息披露完整、恰当，满分5分；

2） 相关信息披露不够完整、恰当，视严重程度扣1-2分；

3）应披露而未披露利用专家工作或相关报告情形的，打0分。

**（七）资产评估机构内部复核工作**

**1.检查要点：**

①复核记录所反映的复核程序应当与评估机构内部质量控制制度规定的内部审核制度相一致；

②复核意见清晰、具体，体现实质性复核内容；

③项目组对复核意见有清晰、明确的答复；

④复核记录有审核人员和项目组人员签名和日期；

⑤各级复核记录保存完整。

**2.打分要求：**

①完全做到上述五点，满分5分；

②内部审核存在欠缺，缺一条扣1分；

③复核意见明显流于形式，无实质性内容的，打2分以下；

④无复核记录，打0分。

**（八）整理归集评估档案**

**1.各种形式的工作底稿内容是否完整、一致**

**（1）检查要点：**

①资产评估报告包括初步资产评估报告和正式资产评估报告；

②归档的管理类工作底稿内容是否清晰、完整，包括：资产评估业务基本事项的记录、资产评估委托合同、资产评估计划、资产评估业务执行过程中重大问题处理记录、资产评估报告的审核意见等；

③归档的操作类工作底稿内容是否清晰、完整，包括：现场调查记录与相关资料、收集的评估资料、评定估算过程记录等；

④评估机构取得的需委托人或者其他相关当事人签字、盖章或者以法律允许的其他方式确认的资料（如资产评估明细表、关于进行资产评估有关事项说明及其他重要资料等）；

⑤资产评估项目所涉及的经济行为需要批准的，批准文件是否归档；

⑥各级审核记录（包括外审记录）是否归档；

⑦归档工作底稿记录的字迹是否清晰，是否编制了工作底稿目录，建立了必要的索引号。

**（2）打分要求**

①完全做到上述七点，满分5分；

②各种形式的归档底稿内容基本完整、一致，且编制了部分索引号，打3-4分；

③各种形式的归档底稿内容完整性、一致性较差，且没有编制索引号，打2分以下。

④上述内容缺少一条，扣1分，直至0分。

**2. 资产评估档案的归集**

**（1）检查要点：**

①工作底稿归档时间是否符合《资产评估准则-资产评估档案》的相关规定；

②电子文档或者其他介质的评估业务档案信息是否一致、匹配；

③归档目录中是否注明文档介质形式；

④电子文档或者其它介质形式的重要工作底稿，如资产评估委托合同、资产评估报告应当同时形成纸质文档，评估明细表、评估说明可以是纸质文档、电子文档或者其他介质形式的文档。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述四点，满分5分；

②存在纸质文档与其他介质形式保存的文档内容不匹配的，扣1分；归档目录中未注明文档介质形式的，扣1分；

③工作底稿归档时间不符合《资产评估准则-资产评估档案》中相关规定的，扣2分；

④应同时形成纸质文档而未形成的，缺少一项扣1分，直至0分。

**3.资产评估档案的管理**

**（1）检查要点：**

①在法定保存期内妥善保存资产评估档案；

②资产评估档案由资产评估机构集中统一管理，不得由原制作人单独分散保存；

③资产评估档案的管理应当严格执行保密制度，除国家机关、资产评估协会、其他依法调阅等情形外，资产评估档案不得对外提供。

**（2）打分要求：**

①完全做到上述三点，满分5分；

②法定保存期不符合要求，打3分；

③资产评估档案由原制作人单独分散保存，未能由资产评估机构集中统一管理的，打2分以下；

④不符合第三点或者在法定保存期内，但无资产评估档案，打0分。

二、评估报告内容规范性及完备性

**（一）资产评估报告主要内容完整性**

**1.检查要点：**

资产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

检查中，重点关注资产评估报告构成的完备性，缺一不可。同时关注标题、声明、摘要内容的规范性、充分性和完整性。

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。

资产评估专业人员应当声明遵循法律法规，恪守资产评估准则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。资产评估报告声明应当提醒评估报告使用者关注资产评估报告特别事项和使用限制等内容。

资产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、评估结论及其使用有效期、对评估结论产生影响的特别事项等关键内容；资产评估报告摘要应当采用下述文字提醒资产评估报告使用者阅读全文：“以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。”

**2.打分要求：**

（1）上述资产评估报告六大项内容完整，且标题、声明和摘要内容披露恰当、充分，满分5分；

（2）上述资产评估报告六大项内容，缺一大项，打0分；

（3）上述资产评估报告六大项内容完整，声明和摘要内容披露基本恰当、充分，标题缺少经济行为和评估对象，打4分；

（4）上述资产评估报告六大项内容完整，标题、声明和摘要内容披露基本恰当、充分，摘要缺少提醒评估报告使用人阅读全文的文字提示，打3分；

（5）上述资产评估报告六大项内容完整，但标题、声明和摘要内容披露规范性差的，摘要披露的资产评估报告主要内容信息与正文存在不一致情况，打1-2分。

**（二）资产评估报告正文完整性**

**1.检查要点：**

资产评估报告正文应当包括：

（一）委托人及其他资产评估报告使用人；

（二）评估目的；

（三）评估对象和评估范围；

（四）价值类型；

（五）评估基准日；

（六）评估依据；

（七）评估方法；

（八）评估程序实施过程和情况；

（九）评估假设；

（十）评估结论；

（十一）特别事项说明；

（十二）资产评估报告使用限制说明；

（十三）资产评估报告日；

（十四）资产评估专业人员签名和资产评估机构印章。

**2.打分要求：**

（1）上述资产评估报告内容完整，14项标题表述准确，满分5分；

（2）资产评估报告正文14项内容，缺一项，打0分。

**（三）委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

**1．检查要点：**

资产评估报告正文应当介绍委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况。委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况一般包括名称、法定住所及经营场所、法定代表人、注册资本及主要经营范围等。产权持有单位概况一般包括：名称、法定住所及经营场所、法定代表人、主要经营范围、注册资本、公司控股股东及股东持股比例、股权变更情况及必要的公司产权和经营管理结构、历史情况等；近三年资产、财务、经营状况；委托人和产权持有单位之间的关系（如产权关系、交易关系）。

检查中，重点关注上述内容的完整性和表述是否清晰。

**2．打分要求：**

①符合上述要求，表述完整清晰的，满分5分；

②表述基本完整、清晰的，打4—3分；

③述不够完整、清晰的，打2-1分；

④无此项内容，打0分。

**（四）评估目的**

**1．检查要点：**

评估报告应当说明本次资产评估的目的，经济行为需要批准的需说明该经济行为的审批情况。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求：**

①符合上述要求，满分5分；

②经济行为需要批准的未说明审批情况，打3分；

③说明不完整、不准确，打1-2分；

④未说明评估目的、出现两个评估目的时，打0分。

**（五）评估对象与评估范围**

**1．检查要点：**

①评估对象和评估范围说明是否清晰、准确；

②委托评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定的是否一致；

③单项资产或者资产组、资产组组合的法律权属状况、经济状况和物理状况；

④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）；

检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求：**

①按上述要求，表述完整、清晰、准确，满分5分；

②评估对象和评估范围存在欠缺，缺一条扣1分；

③无此项内容，打0分。

**（六）价值类型**

**1．检查要点：**

资产评估报告应当说明选择价值类型的理由及其定义。

①执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型；

例如商誉减值测试评估价值类型一般包括公允价值、市场价值、可回收价值、资产预计未来现金流量的现值，这四者有一定程度的相关性，如资产预计未来现金流量的现值是公允价值、市场价值或可回收价值确定的路径之一；一般市场价值就是公允价值。若公允价值考虑了双方之间可能产生协同效应，公允价值就会高于市场价值，相当于评估价值类型中的投资价值；可收回价值是资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

②资产评估专业人员协助企业进行资产减值测试，应当关注评估对象在减值测试日的可回收价值、资产预计未来现金流量的现值以及公允价值减去处置费用的净额之间的联系及区别。

例如在商誉减值测试评估过程中，价值类型的设定需和收购背景、采用的评估方法、评估假设等情况匹配相应的价值类型。如企业在并购时采用的投资价值评估报告作为定价依据，那么由此对价产生的商誉在进行减值测试评估时，就应该与委托人、审计师沟通，对资产组或资产组组合的界定时是否需要考虑协同所涉及的相关业务的相关资产组纳入评估范围。在《企业会计准则第8号--资产减值》中明确收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产评估专业人员协助委托人进行资产减值 测试，应当关注评估对象在减值测试日的可回收价值、资产预计未来现金流量的现值以及公允价值减去处置费用的净额之间的联系及区别，结合最终选取的方法确定合适的价值类型。

**2.打分要求：**

①符合上述要求，满分5分；

②未说明选择价值类型的理由，扣1分；

③未说明选择价值类型的定义，扣1分；

④选择的价值类型与评估假设、评估方法运用参数选择情况不匹配，得分在2分以下；

⑤无此项内容，打0分。

**（七）评估基准日**

**1．检查要点：**

对于执业以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则的相关要求确定评估基准日，评估基准日可以是资产负债表日、购买日、减值测试日、首次执行日等。

①对于执行企业会计准则规定的合并对价分摊事项（PPA）业务时，其评估基准日应当是并购方取得被并购方实际控制权的交易完成日即购买日。

②对于投资性房地产由成本计量模式转换为公允价值计量、交易性金融资产等金融工具初始确认按公允价值计量进行资产评估时，其评估基准日应当为投资性房地产的转换日和交易性金融资产等金融工具的取得日。

③对于投资性房地产、交易性金融资产等资产或负债公允价值的后续计量进行资产评估时，其评估基准日应当为资产负债表日。

④对于存货、固定资产、无形资产、投资性房地产等资产开展减值测试评估业务时，其评估基准日应当为减值测试日，通常为资产负债表日。

检查中，可重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求：**

1. 符合上述要求的，满分5分；
2. 评估基准日与资产评估委托合同或其他相关文件约定的评估基准日不一致，或者无此项内容，打0分。

**（八）评估依据**

**1．检查要点：**

评估依据应当完整，包括法律法规、会计准则、评估准则、权属、取价等依据；评估依据的表述应当明确、具体；评估依据应当是与本项目相关的、有效的。检查中，重点关注是否符合上述要求。

**2．打分要求：**

① 符合上述要求，满分5分；

② 基本符合上述要求，但有部分评估依据存在表述不准确，或者在评估基准日已失效的情况，打3-4分；

③评估依据中有缺项，或者根据评估报告特点有明显遗漏的重要权属依据或取价依据；两种情形均打2分以下；

④无此项内容，打0分。

**（九）评估方法**

**1．检查要点：**

资产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。

**2．打分要求：**

①符合上述要求，满分5分；

②基本符合上述要求，但对选择评估方法的理由表述不够具体充分，打3-4分；

③未表述选择评估方法的理由以及评估结论确定的方法，打2分以下；

④无此项内容，打0分。

**（十）评估程序实施过程和情况**

**1.评估实施的主要程序**

**（1）检查要点：**

资产评估报告披露的评估程序实施过程包括以下内容：

①进行现场调查、收集评估资料的过程；

②分析、验证、整理评估资料的过程；

③评估相关参数的选取以及运用评估方法对各类资产价值进行计算、分析、判断过程；

④对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论的过程。

**（2）打分要求：**

①上述四条内容均有，且表述清楚具体，满分5分；

②上述四条内容均有，但表述不够清楚具体，打3-4分；

③上述四条内容有缺项，打2分以下；

④无此项内容，打0分。

**2.评估方法运用实施过程**

**（1）评估方法的运用和逻辑推理计算过程**

**①检查要点：**

a.资产评估报告应当披露资产评估专业人员采用的各种信息、数据，经演算而推导出评估结果的思路与过程；

b.采用的思路与演算过程应当符合公认的评估方法和计算模式，以使评估结果具有合理性。

**②打分要求：**

a.上述两点均作到，满分5分；

b上述两点基本作到，但对思路和演算过程的披露不够充分、恰当，打3-4分；

c.选用思路和演算过程明显有误，打2分以下；

d.未披露思路和演算过程，打0分。

**(2)资本化率、折现率、价值比率、成新率等重要参数的获取来源和形成过程**

**I.** **采用收益法的，确定收益期限、预期收益和折现率等重要参数的获取来源和形成过程**

**ⅰ.** **确定收益期考虑因素、依据分析及形成过程阐述**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的确定收益期考虑因素、依据分析及形成情况，加以准确、清晰、恰当地表述；

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.对考虑因素、依据分析、形成过程表述不够准确、清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

c.相对于工作底稿内容，考虑因素或依据分析或形成过程表述错误，打3分以下；

d.未披露相关信息的，打0分。

**ⅱ.** **预期收益考虑因素考虑、取值依据分析及形成过程阐述**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的确定预期收益考虑因素、依据分析及形成情况，加以准确、清晰、恰当地表述；资产减值测试评估业务采用现金流折现模型时，预期收益应当为税前口径。

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.对考虑因素、依据分析、形成过程表述不够准确、清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

c.相对于工作底稿内容，考虑因素或依据分析或形成过程表述错误，打3分以下；

d.未披露相关信息的，打0分。

**ⅲ.** **确定折现率考虑因素、取值依据分析及形成过程阐述；折现率口径与收益口径一致性。**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的确定折现率考虑因素、依据分析及形成情况，以及对折现率口径的设定情况，加以准确、清晰、恰当地表述；资产减值测试评估业务采用现金流折现模型时，折现率应当为税前口径。

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.对考虑因素、依据分析、形成过程表述以及口径设定的表述不够准确、

清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

c.相对于工作底稿内容，上述4方面有表述错误的，打3分以下；

d.未披露相关信息的，打0分。

**ⅳ评估计算过程和结果阐述**

**①检查要点**：

a.根据工作底稿中反映的选取的计算公式或估值模型，加以准确、清晰地表述；

b. 根据工作底稿中反映的计算过程及评估结果，加以准确地披露。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.对计算公式或估值模型表述不够准确、清晰，视严重程度打3-4分；

c.对评估结果表述不准确，打3分；

d.相对于工作底稿内容，计算公式或估值模型表述错误，打3分以下；

e.未披露计算或估值过程及结果（有必要情形下）的，打0分。

**Ⅱ.** **采用市场法的，确定价值比率等重要参数的获取来源和形成过程**

**ⅰ.** **选择案例的依据或理由阐述；**

**① 检查要点：**

根据工作底稿中反映的选取案例的依据情况，加以准确、清晰地表述；

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.表述不够准确、清晰的，视严重程度打3-4分；

c. 相对于工作底稿内容，表述错误，打3分以下；

d.未披露相关信息的，打0分。

**ⅱ.** **案例信息披露**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的案例信息情况，加以准确、清晰、恰当地表述；

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.表述不够准确、清晰的，视严重程度打3-4分；

c. 相对于工作底稿内容，表述错误，打3分以下；

d.未披露相关信息的，打0分。

**ⅲ**. **各项修正因素考虑、逻辑关系分析，取值依据分析、因素比较修正情况阐述**

**①检查要点：**

根据工作底稿中反映的**各项修正因素考虑、逻辑关系**情况以及取值依据情况，加以准确、清晰、恰当地表述

**②打分要求：**

a.完全做到，满分5分；

b.对各项修正因素考虑、逻辑关**系**情况表述不够准确、清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

c.相关参数的来源表述不够准确、清晰或恰当的，视严重程度打3-4分；

d相对于工作底稿内容，对各项修正因素考虑、逻辑关系情况以及取值依据情况表述错误，打3分以下；

e.未披露相关信息的，打0分。

**ⅳ. 评估计算过程和结果阐述**

**①检查要点**：

a.根据工作底稿中反映的选取的计算公式或估值模型，加以准确、清晰地表述；

b.根据工作底稿中反映的计算过程及评估结果，加以准确地披露。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.对计算公式或估值模型表述不够准确、清晰，视严重程度打3-4分；

c.对评估结果表述不准确，打3分；

d.相对于工作底稿内容，计算公式或估值模型表述错误，打3分以下；

e 未披露计算或估值过程及结果（有必要情形下）的，打0分。

**III.** **采用成本法的，确定重置成本和成新率（各相关贬值因素）等重要参数的获取来源和形成过程**

**ⅰ.** **确定重置成本，构成要素、取值依据分析及形成过程阐述**

**① 检查要点：**

a.根据工作底稿中反映的考虑重置成本要素构成情况，加以全面、准确、清晰地表述；

b. 根据工作底稿中反映的相关参数的来源和形成过程，加以全面、准确、清晰地表述。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.对重置成本要素构成情况表述不够全面、准确、清晰，视严重程度打3-4分；

c.相关参数的来源和形成过程表述不够全面、准确、清晰，视严重程度打3-4分；

d.相对于工作底稿内容，对重置成本要素构成情况表述错误，打3分以下；

e.相对于工作底稿内容，对重要参数的来源和形成过程表述错误，打3分以下；

f.未对重置成本构成要素、重要参数的来源和形成过程进行披露的，打0分。

**ⅱ. 确定成新率，各项贬值因素考虑、取值依据分析及形成过程阐述**

**①检查要点：**

a.根据工作底稿中反映的考虑各种贬值因素情况，加以全面、准确、清晰地表述；

b.根据工作底稿中反映的相关参数的来源和形成过程，加以全面、准确、清晰地表述。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.对考虑的贬值因素情况表述不够全面、准确、清晰，视严重程度打3-4分；

c.相关参数的来源和形成过程表述不够全面、准确、清晰，视严重程度打3-4分；

d.相对于工作底稿内容，对考虑的贬值因素情况表述错误，打3分以下；

e.相对于工作底稿内容，对重要参数的来源和形成过程表述错误，打3分以下；

f.未对考虑贬值因素情况、重要参数的来源和形成过程进行披露的，打0分。

**ⅲ.** **计算分析过程及计算结果阐述**

**①检查要点**：

a.根据工作底稿中反映的选取的计算公式或估值模型，加以准确、清晰地表述；

b. 根据工作底稿中反映的计算过程及评估结果，加以准确地披露。

**②打分要求：**

a.完全做到上述两点，满分5分；

b.对计算公式或估值模型表述不够准确、清晰，视严重程度打3-4分；

c. 对评估结果表述不准确，打3分；

d.相对于工作底稿内容，计算公式或估值模型表述错误，打3分以下；

e 未披露计算或估值过程及结果（有必要情形下）的，打0分。

**IV. 其他评估方法**

**i．评估方法思路或计算模型理论依据充分，阐述清晰明确**

**①检查要点：**

评估方法思路或计算模型相关理论依据充分，评估方法思路阐述清晰、明确，评估计算模型公式及相关参数涵义阐述清晰、明确。

**②打分要求：**

a.评估方法思路和评估计算模型理论依据充分，阐述清晰、明确，满分5分；

b.评估方法思路和评估计算模型理论依据基本充分，阐述基本清晰、明确，打3-4分；

c.评估方法思路和评估计算模型理论依据明显不充分，阐述明显不合理，打2分以下。

**ii．评估方法或计算模型相关参数取值影响因素考虑合理、充分**

**①检查要点：**

a.评估方法或计算模型相关参数影响因素考虑合理、充分；

b.相关参数取值依据充分数据来源可靠。

**②打分要求：**

a.上述两项均做到，满分5分；

b.上述两项基本做到，相关参数取值依据基本充分合理，各项依据基本可靠、充分，打3-4分；

c.相关参数取值依据明显不合理，打2分以下。

**iii．各项参数内涵的口径保持一致**

**①检查要点：**

a.各项参数取值与评估思路及计算模型阐述相符一致；

b.参数内涵与取值及各参数间的口径保持一致。

**②打分要求：**

a.做到上述两项，满分5分；

b.基本做到上述两项，打3-4分；

c.相关参数确定明显不合理，或者参数间口径不一致，打2分以下。

**V.恰当地考虑了处置费用、交易税费等**

**①检查要点：**

对可回收价值、公允价值及可变现净值进行估算时，应恰当地考虑处置费用、交易税费等因素。

**②打分要求：**

a.考虑因素全面并计算正确的，满分5分；

b.基本考虑上述因素并计算正确的，打4分；

c.基本考虑上述因素但参数选取不够充分、全面的，打3分；

d.上述因素考虑不全面且计算结果有误的，打2分以下。

e.未考虑上述因素的，打0分。

**(3)对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论的过程**

**①检查要点：**

由于对评估对象可能采用一种以上的评估方法而得出不同的评估价值，资产评估专业人员应就不同的评估结果所具有的含义、调整的理由和方法以及最终评估值的合理性进行说明。

**②打分要求：**

a.对不同评估方法所得评估结果所具有的含义、调整的理由和方法以及最终评估值的合理性披露充分、恰当，满分5分；

b.对上述事项披露基本充分、恰当、打3-4分；

c.对上述事项披露合理性差或明显有误，打2分以下；

d.未进行披露，打0分。

**（十一）评估假设**

**1.披露主要影响评估分析、判断和结论的评估假设和限制条件**

**（1）检查要点：**

① 应当合理、恰当、充分地使用和披露必要的评估假设（如资产使用状态的假设、交易的假设、评估外部环境的假设、评估对象的假设、收集资料真实性的假设等）；

② 不得随意设定没有依据、不合情理的假设。

**（2）打分要求：**

① 评估假设披露合理、恰当、充分，满分5分；

② 评估假设披露基本合理、充分，打3-4分；

③ 评估假设存在明显不合理、不恰当情况或缺一些必要假设，打2分以下。

④未进行披露，打0分。

**2.就评估假设和限制条件对评估结论的影响进行了必要说明**

**（1）检查要点：**

应当考虑评估假设和限制条件对评估结论的重大影响并做必要说明。

**（2）打分要求：**

①评估假设和限制条件对评估结论的重大影响披露合理、充分，满分5分；

②评估假设和限制条件对评估结论的重大影响披露基本合理、充分，打3-4分；

③有披露的相关内容，但内容合理性、充分性差的，打1-2分；

④无此项内容，打0分。

**（十二）评估结论**

**１.评估结论计算正确**

**(1)检查要点：**

①在使用收益法、市场法和成本法等方法评估资产的过程中，各项公式、模型应用正确，各项参数、比率确定正确，各种逻辑关系钩稽正确；

②数学计算过程和结果正确。

**(2)打分要求：**

①各项评定估算过程和结果均正确无误，满分5分；

②评定估算过程有错误，对评估结论影响较小（错误差异金额占评估结果比例于小2%），打4分；

③评定估算过程有错误，对评估结论不构成重大影响（错误差异金额占评估结果比例在2--5%之间），打3分；

④评定估算过程有错误，对评估结论不构成较大影响（错误差异金额占评估结果比例在5-7%之间），打2分；

⑤评定估算过程有错误，对评估结论不构成较大影响（错误差异金额占评估结果比例在7-10%之间），打1分；

⑥发现较大计算错误，对评估结论构成重大影响（错误差异金额占评估结果比例在10%以上），打0分。

**2. 评估结论披露充分、准确**

**（1）检查要点：**

①应当在资产评估报告中以文字和数字形式清晰说明评估结论，并说明帐面价值、评估价值及其增减幅度；

②如果采用两种以上方法进行资产评估，除单独说明评估价值和增减值变动幅度外，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评估结论的理由。

**（2）打分要求：**

①做到上述要求，且表述清晰、合理，满分5分；

②基本做到上述要求，但说明两种方法差异原因和最终确定评估结论的理由不够清晰、合理，打3-4分；

③两种方法评估的，未说明两种方法差异原因或最终确定评估结论的理由，打2分；

④ 评估结论中重要数字表述错误，打2分以下；

⑤无此项内容，打0分。

**（十三）特别事项说明**

**1. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；**

**（1）检查要点：**

应当列示在评估过程中发现的主要资产存在的瑕疵问题。如：①权证缺失；②权证证载资产状况与实际勘查资产状况存在不一致；③权证证载所有权人与实际所有权人不一致。

**（2）打分要求：**

① 对瑕疵问题披露完整、恰当，满分5分；

② 对瑕疵问题披露基本完整、恰当，打3-4分；

③ 对瑕疵问题披露不完整、恰当，打1-2分；

④ 重大瑕疵问题应披露而未披露，打0分。

**2. 委托人未提供的其他关键资料情况；**

**（1）检查要点：**

应当列示在评估过程中发现的对评估结果产生重大影响的委托人未提供的其他关键资料清单，并说明可能产生的影响。

**（2）打分要求：**

① 对委托人未提供的其他关键资料情况披露恰当、充分，满分5分；

② 对委托人未提供的其他关键资料情况披露基本恰当、充分打3-4分；

③ 对委托人未提供的其他关键资料情况披露不充分，打1-2分；

④存在对评估结果产生重大影响的委托人未提供的其他关键资料情况，应披露而未披露，打0分。

**3.未决事项、法律纠纷、重要的利用专家工作及相关报告情况重大期后事项、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等不确定因素**

**（1）检查要点：**

应当列示在评估过程中发现的对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷等上述不确定因素。如：①所有对评估结果产生重大影响的未决事项；②所有对评估结果产生重大影响的法律纠纷；③存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

**（2）打分要求：**

① 对未决事项、法律纠纷等上述不确定因素披露恰当、充分，满分5分；

② 对未决事项、法律纠纷等上述不确定因素披露基本恰当、充分打3-4分；

③ 对未决事项、法律纠纷等上述不确定因素披露不充分，打1-2分；

④存在对评估结果产生重大影响的未决事项、法律纠纷等上述不确定因素，应披露而未披露，打0分。

**4.本次与前次评估方法是否一致，不一致应说明原因**

**①检查要点：**

a.评估报告应当披露本次与前次评估相同或者类似资产或者负债采用的评估方法是否一致；

b.出现不一致时，应当披露相应的变动情况并说明变动的原因。

**②打分要求：**

a. 做到上述两项，满分5分；

b. 本次与前次评估方法不一致，披露的变动情况及原因不够充分合理的，打3-4分；

c. 本次与前次评估方法不一致，披露的变动情况及原因明显不合理的，打1-2分；

d. 未披露本次与前次评估方法是否一致的，打0分。

**5.本次与前次评估，资产组或资产组组合是否发生变化，若发生变化应说明原因**

**①检查要点：**

a.评估报告应当披露本次与前次评估，资产组或资产组组合是否发生变化；

b.若发生变化，应当披露相应的变动情况并说明变动原因。

**②打分要求：**

a.做到上述两项，满分5分；

b.本次与前次资产组或资产组组合发生变化，披露的变动情况及原因不够充分合理的，打3-4分；

c.本次与前次资产组或资产组组合发生变化，披露的变动情况及原因明显不合理的，打1-2分；

d.未披露本次与前次资产组或资产组组合是否发生变化的，打0分。

**6.仅采用成本法评估时，应当披露其评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额收回的前提下成立。**

**①检查要点：**

对于不存在相同或者相似资产活跃市场的，或者不能可靠地以收益法进行评估的资产，可以采用成本法进行评估，应当披露其评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额收回的前提下成立。

**②打分要求：**

a按照上述要求进行了披露的，满分5分；

b应披露而未披露的，打0分。

**（十四）资产评估报告使用限制说明**

**1.检查要点：**

资产评估报告的使用限制说明通常包括以下内容：

（1）使用范围；

（2）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；

（3）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；

（4）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评估对象可实现价格的保证；

（5）执行以财务报告为目的的评估业务的有关披露

①由于会计准则和相关法规的修改，导致在执行以财务报告为目的的评估业务时无法完全遵守本指南的要求，应当在资产评估报告中进行说明；

②资产评估报告应当披露本次与前次评估相同或者类似资产或者负债时采用的评估方法是否一致；当出现不一致时，应当描述相应的变动并说明变动的原因；

例如执行商誉减值测试业务时，如果选取的关键评估参数与形成商誉时或以前年度商誉减值测试时的信息、公司历史经验或外部信息明显不一致，还应披露存在的差异及其原因；

③对于不存在相同或者相似资产活跃市场的，或者不能可靠地以收益法进行评估的资产，可以采用成本法进行评估。但资产评估专业人员应当获取企业的承诺，并在资产评估报告中披露，其评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立；

（6）执行投资性房地产评估业务的有关披露

①执行投资性房地产评估业务应当关注已出租的建筑物的会计核算中是否包含建筑物所对应的土地使用权。如果会计核算不包含土地使用权，应当提请企业管理层重新分类，或者在评估结论中扣除土地使用权的价值，并在资产评估报告中进行披露；

②采用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。如果仍不能合理得出投资性房地产公允价值，经委托人同意，还可以采用恰当的方式分析投资性房地产公允价值的区间值，得出价值分析结论，并提醒资产评估报告使用人关注公允价值资产评估结论和价值分析结论的区别。

**2.打分要求：**

（1）上述6条（或除第五条或第六条）均披露，且表述准确完整，满分5分；

（2）上6条（或除第五条或第六条）均披露，且表述基本准确完整，打3-4分；

（3）根据评估项目情况确定是否需要披露第五条或第六条，其余的缺一项扣1分，直至为0分；

（4）无此项内容，打0分。

**（十五）资产评估报告日**

**1.检查要点：**

（1）应当在资产评估报告中明确说明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。

**2.打分要求：**

（1）符合上述要求，满分5分；

（2）无此项内容，打0分。

**（十六）资产评估专业人员签名和资产评估机构印章**

**1.检查要点：**

（1）资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估专业人员签名并加盖资产评估机构印章；

（2）法定资产评估业务的资产评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章。

**2.打分要求：**

（1）符合上述要求，满分5分；

（2）资产评估专业人员未签字，或法定报告未经至少两名承办该项业务的资产评估师签名，或资产评估机构未盖章的，均打0分。

**（十七）附件**

**1.检查要点：**

资产评估报告附件通常包括：

（1）评估对象所涉及的主要权属证明资料；

（2）委托人和其他相关当事人的承诺函；

（3）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；

（4）资产评估汇总表或者明细表；

（5）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

**2.打分要求：**

（1）上述必要附件均完备，满分5分；

（2）上述必要附件有一项不完备，扣1分，直至为0分。

**（十八）资产评估明细表**

**1.检查要点：**

①资产评估明细表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、计算表。

②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（或者产权持有单位）、评估基准日、表号、金额单位、页码；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。表尾应当标明被评估单位（或者产权持有单位）填表人员、填表日期和资产评估专业人员。

③资产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（方式）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。

④收益法评估时，资产评估明细表应当包括资产负债和利润调整表（如果有调整时）、现金流量测算表、收入预测表、成本及各项费用预测表、营业税金及附加预测表、折旧和摊销预测表、资本性支出预测表、折现率计算表等。

⑤市场法评估时，资产评估明细表应当包括市场法评估结论计算表、可比上市公司或可比交易案例分析确定明细表、可比上市公司或可比交易案例相关初始价值比率明细表、比上市公司或可比交易案例相关价值比率修正过程计算表等。

**2.打分要求：**

①上述五项均做到，满分5分；

②上述五项基本做到，但资产评估明细表反映的信息不够完整，打3-4分；

③缺部分科目或项目明细表，或者部分明细表格式和内容不符合要求，打2-3分；

④资产评估明细表计算不正确，或者资产评估明细表与各级汇总表的钩稽关系不正确，视错误的影响程度，打2分以下；

⑤无资产评估明细表，打0分。

## 评估检查工作底稿编制指引

1.评估检查工作底稿，是指检查人员在检查中记录的被检查评估机构及评估业务存在的有关问题事实情况和相关证明材料。

2.实施检查时，检查人员应当按照检查工作底稿的格式和要求编制，做到一项一稿或一事一稿。

涉及检查询问的，应当形成检查询问记录作为检查工作底稿的附件证明材料。

3.检查工作底稿主要记录以下内容：

（1）被检查人名称；

（2）工作底稿编号；

（3）检查项目名称及检查事项；

（4）被检查人存在问题的情况摘要；

（5）附件的主要名称、内容；

（6）被检查人签署意见并签名（盖章）；

（7）检查人员签名及日期；

（8）检查小组复核人签名及复核日期。

4.编制检查工作底稿应当做到内容完整、格式规范，问题事实情况的陈述客观真实、事实清晰、条理清楚、重点突出。

5.检查工作底稿中载明的事项、时间、地点、当事人、数据、计量、计算方法等，必须准确无误。

6.检查工作底稿应当顺序编号，便于索引查阅和归档管理。

7.不同检查工作底稿之间的内容相关或数据有勾稽关系的，相互引用时应当注明被引用检查工作底稿索引编号。

8.检查工作底稿附件是指与检查工作底稿所反映问题事项相关、必要的证明材料。

9.检查工作底稿附件可包括下列证明材料：

（1）与所反映问题有关的资产评估报告（含评估说明、资产评估明细表）、被检查人财务会计资料等资料的原件或复印件；

（2）与所反映问题有关的文件、合同、协议、会议记录、往来函件等资料的复印件或摘录件；

（3）检查人员制作的与所反映问题有关的表格和文字材料；

（4）与所反映问题有关的询问记录、视听资料；

（5）其他与所反映问题有关的其他证明材料。

10.检查工作底稿应取得证据材料复印件，取得证据时需关注复印取证的资料是否为相关档案资料原件。

11.检查工作底稿附件应当有提供者的签名或盖章。未取得提供者签名或者盖章的材料，检查人员应当注明原因。

12.检查工作底稿附件应当按照检查工作底稿所反映问题内容顺序编号。

13.检查工作底稿应由检查小组组长或其指定的复核人复核并签名，在确定其事实清楚、证据确凿、表述准确、附件完整之后，交被检查人签署意见。若被检查人拒绝签署意见，检查人员应当注明原因。

14. 经被检查人签署意见的检查工作底稿不得增删或修改。在形成检查报告之前，检查工作底稿确有必要补充或修改，检查人员应当另行编制检查工作底稿，交被检查人签署意见认定。

15.被检查人对检查结论或事项如有不同意见的，应要求说明理由并提供相关证明材料。

16.检查人员应当对被检查人的不同意见、理由及提供的相关证明材料等结合原问题情况和证明材料实施进一步检查工作并形成检查工作底稿或检查意见。

17. 评估检查工作底稿-检查项目名称命名，对于项目质量检查的工作底稿，命名为：XXXX年度资产评估监督检查——报告名称+报告号。