

为 一 加 国 产 估 ， 国 产
估 告 作， 产 估 告 ， 司 估
告 主 事 ， 《 估
》， 供 参 。

一、 评估备案受理

1. 主 依 ： 《企业国 产 估
办 》（国务 国 12 号令）、《企业国 产 估 告
南》 企业国 产 估 和 估 准则， 产 估
告 。

2. 受 ： 估 关 否 全。
， 单位 充 后， 予 受 。

(1) 国 产 估 一 三 份。

(2) 产 估 交 产 估 告（包 估
告 书、 估 、 估 ）。

(3) 与 估 为 准 件
(事 会 决)。

(4) 与 为 估 准 产 专
务 告， 代 人 任
代 人 任 告 交 任 事 交 书。

(5) 公 及 公 。

(6) 专 (及)。

(6) 其他 关 。

二、 审核合规性

1. 估 为 否 准。
2. 估 作 估 否具 估
， 估 否具 业 。
3. 估 准 否 ， 估 使
否 。
4. 产 估 围与 为 准 件 产 围
否一 。
5. 关企业 否 供 产 件、 务
会 及 产 、合 和 做
出 。
6. 估 估准则 了 估 。
7. 关单位 否 公 公 。
8. 专 ，与会专 否
一 。
9. 写 否 。
10. 关企业 否 办 产 事 (及)。

三、 审核评估目的

估 告中 、 产 估
为 ，以及 估 为 准 况 其
他 为依 。 及协 交 ， 估 仅

于 交 ， 交 变为其他 ， 则 估 告不
。

四、 审核委托人、报告使用人概况

关 关 告使 人介 全 ： 否包含了 人、
估单位和 产 估合同 其他 产 估 告使
人。

企业价值 估中，关 否 估单位 历史 、
(图)、 、 交 及 估、 变
况 了 ， 否反 了 三 产 债和
况。 及协 交 ， 否介 了受 及其 况。

交叉 ， 否列 了交叉 图、 了交叉
关 ， 了 否 于同一 制 。 关 交 ，
否 了关 、交 况。

五、 审核评估基准日

1. 关 估 准 否 ， 估 使
否 。 关 估 准 合 ， 否
合 关 估准则 。

2. 准 后 事 ， 可 估 产
响 ， 变动、国 、企业 产
、价值发 变化 ， 估 准 估 否
了合 。

3. 及国 东 上 公司 份 ，

关 估 准 否 合 《上 公 司 国
办 》 (国 会 令 36 号) 。
上 公 司 份 价 准 与 国 东 产 估
准 一 ， 国 东 产 估 准 与 国 东 产
单 位 国 东 产 变 动 决 不 一
个 。

4. 及 上 公 司 产 、 发 份 产 产
变 动 ， 估 准 为 上 公 司 公 告 (停) 前 后 一 个
内 ； 停 ， 也 可 停 为 准
。

5. 企 业 估 准 一 12 31
(其 他 估 准 ， 企 业 入 、
准 划 分 和) 。

六、 审核评估对象和评估范围

1. 关 估 况 ， 包 况 、
况 和 况 。
2. 估 告 中 估 围 及 产 况
， 合 为 、 告 、 别 事 、
、 件 估 围 ；
(1) 关 估 围 否 与 为 准 件 、 估 业
务 合 同 产 围 一 。
- (2) 企 业 价 值 估 ， 关 估 围 否 包 了 企 业

产和专利、专利、商
产，以及利、义务（债），别上使
、
。

(3) 企业价值估，一包企业全产。
企业况关否商、专利、专、
专利、售、关、合同、
一、商单产产合。

(4) 关否利人与使人不一
(产、)。

3. 但入产、
义务及事否《企业关于产估关事
》中了。

4. 及企业制，中全
产、债制，上使、
产使不入估围、分划出
，估围与准制产债
保一，别事中予以。估产
剥分产后体产，剥产、
剥原因及。

5. 于入产、使产，别
否入估围及其。

七、 审核价值类型

关 估 告 否列 价值 及其 义。

价值以 价值 ， 关 其 和 取
合 。

1. 价值： 买 和 卖 各 事
且 受任何 况下， 估 估 准
公 交 价值估 。

产 估业务 件和 估 使
别 制和 ， 价值作为
估 价值 。

3. 价值以 价值 包 价值、 价值、
价值、 余价值 。

(1) 价值 估 于具
一 具 价值估 ， 亦
价值。

(2) 价值 估 作为企业 分
产 其 使 和 及其 企业
价值估 。

(3) 价值 估 于 出售、 变
件下 价值估 。

(4) 余价值 器 、 其他
产 变 价值估 。

前，国 产 估一 价值 。

八、 审核评估依据

关 为依 合 和 、 估 作 中
和 参 依 否 。

1. 估依 、 、具体，便于 和 ；
估依 具 代 ，且 估 准 。

2. 估依 ， 关 、 、国
和制 否列 。

3. 价 信 、 准 与 估
具 关 。 合 估 、业务 和 业
， 关 取价依 、 依 关 及其 产
估 响。

4. 关 土 、 及 产 产
和使 况。 估 产 、
件 ， 产 取交 中 产 信 。 产
不全 ，企业 善 决， 别
事 中予以 ， 告使 关 。

九、 审核评估方法

估 、 否 合 关准则和 ，
于价值 、 减值 产、 债 ，同
分 其 估 合 。

以 为前 企业价值 估 ， 企业及其
制 企业， 否 了两 两

以上估；两以上估分别
取估及估依；两
两以上估估，告中分
其他估不原因受作制。土使
原则上两估，产原则上
，专利、专、商产原则上
。

估否取代、价值产、债作
为估例估分。估否估告
中企业全土、产分。企业
否分，一中代、
价值作为估例分。

十、三种评估方法的关注重点

1. 产（）：以估企业估准
产债为，合估企业内及各产、债
价值。

分：(1) 内及各产、债
别，单估。估价值
响且以别和估产债，
产。(2) 以为企业价值
估，产一不作为一使估。
关：产围，各产估、参

合。

：产入估围。

2. 估与可上公司可交
例，估价值。

分：取可企业和务充
分和可、可到可企业，

。

关：可例上公司取合，可因
修合。

：以交交作为例，修不合。

3. 化，估
价值。

分：合企业历史况、
可况、取估充分，

。

关：入、否历史发
变化，合。

：入合原因；
不合，个别、与业

。

4. 同一估估，各初
估分，合估、不同估使

和 ， 分 估

。

十一、 三种评估方法的主要区别

三 分别从历史、 和 三个不同 反 产 价值。

成本法	• 成本法从资产的再取得途径寻求评估对象的价值。
市场法	• 市场法是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。
收益法	• 收益法是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。

于 为， 同 件下， 于 同 下 同一 产 估，其 估值 ，不会 因 估 不同 出 不同 。

于 估 不同、 件 别、 估 使 、价值 ，各 估 同一 估 估可 和 上 别。 单 产 估 ，一 为 具 力， 也 之一， 。 业 估例 ， 估， 似于 产 估中 。

企业价值 估 ， 前 ； 于 产 ， 前 下 企业价值 估中

可 会 受 到 制 ； 于 国 产 发 况 ， 以 及 产
交 公 ， 仍 。

十二、 审核评估程序

关 估 否 合 估 准 则 ， 估
估 中 否 了 估 ， 估 否
， 否 估 准 则 。 关
估 受 以 及 估 受 响 ， 受 估
产 响 判 其 响 ， 不 出 具
产 估 告 。

十三、 审核评估假设

估 假 估 前 件 ， 关 估
假 、 合 和 关 ， 以 及 估 假 估
响 。 估 假 不 可 取 代 估 分 判 。

十四、 审核特别事项说明

1. 关 估 受 到 制 、 估 、 估
别 事 及 后 事 及 其 估 合
。
2. 估 告 上 事 原 因 、 、
和 估 可 产 响 ， 估 告 使
关 其 为 响 。
3. 不 全 、 估 不 、 为
， 关 企 业 否 充 善 、 中 介 否 了

， 否 善 决。

4. 其他 出具 估 况， 否
不 任。

5. 后事 (估 准 估 告 发
关事) 可 估 产 响 ， 估 原则： 后
事 估 响 ， 估 准 ； 后事
估 一 响，且 响 ， 估
中 ， 告中 ； 后事 估 一 响，
但 响不 ， 告中 。

6. 估 为中，可 估 产
响 ， 件 响 具体 值。

7. 估中 、 亏、 、
、呆 、 付 债 原因 产价值变化，
估 中 作 减值 ， 因企业 关
准 上 产 会 ， 估 估 告中
企业 后 。

8. 企业 入 估 围 关 产和 债
况，以及剥 产 。

9. 企业 不 册 内
况， 产 估 告 作 。

十五、 审核评估说明

估 估 告 分， 估

做到内、，充分不同为
和不同估，其内同估告内
一。

十六、 审核评估附件

1. 关件否全，估告件内及其及
否、，关内否与估告、
一。

2. 关否估告中事；
否予估予估、况；关
函否。

3. 件不与估为件。

4. 企业价值估中，供企业及其二
企业两又一告，包含及公司（含企业
产债、、变动及
）。三及以下企业供
两又一务。

估准后发产变动，出具产变
动后告，但事估前，事
告原则上两又一。

及国参不具单专件
，国参取企业一
告。

告为准，企业 及
 事 可予以受。 关事，且
 准不 企业制一 变动 响
 ，企业 供关， 国产 单位同，
 告可作为企业制一 变动 估依。

5. 《产估合同》， 关产估
 人 否合， 内 否， 为和
 围 否与 估告 内 否一。

6. 其他 出具 告， 告
 主 准（ ）， 主 关
 准（ ） 件作为 估告 件。

7. 件 制 及 号， 号，
 单 册。

8. 估告 件为 印件， 与原件一； 供
 关 印件，原则上
 供； 些 发 关，原
 则上 发 关。 交 准 估告， 估
 供 关 印件上，加 估
 公。

十七、 审核评估明细表

产估 包、 产估 （一）、
 产估 分 （二）、 估。 一、二

加估公。内写，原则上不

。

企业价值估、估，一况下
产债，估中
估值可不写。供入、及、和
、出。供
关。

估估单位分别册。

十八、 审核评估结果

关估否与估围一，及其与估和
为一和。两两以上
企业价值估，关不同估及其原因和
估。

杭州市实业投资集团有限公司

资产管理部

2022年8月