

附件

# 26项资产评估执业准则和职业道德准则

## (修订征求意见稿)

中国资产评估协会

# 目 录

附件1 关于资产评估执业准则和职业道德准则(修订征求意见稿)的说明 .....	1
---	---

附件2 26项资产评估准则修订征求意见稿和主要修订内容介绍 .....	
-------------------------------------	--

## 一、程序性具体准则

(一)《资产评估准则——评估报告》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	8
(二)《资产评估准则——评估程序》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	18
(三)《资产评估准则——评估委托合同》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	25
(四)《资产评估准则——评估档案》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	33
(五)《资产评估准则——利用专家工作》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	39
(六)《资产评估准则——职业道德》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	47

## 二、实体性具体准则

(一)《资产评估准则——机器设备》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	54
(二)《资产评估准则——不动产》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	59
(三)《资产评估准则——无形资产》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	67
(四)《资产评估准则——珠宝首饰》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	73
(五)《资产评估准则——企业价值》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	79
(六)《资产评估准则——森林资源》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	91

## 三、资产评估指南

(一)《以财务报告为目的的评估指南》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	98
(二)《企业国有资产评估报告指南》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	106
(三)《金融企业国有资产评估报告指南》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	144
(四)《评估机构业务质量控制指南》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	183
(五)《知识产权资产评估指南》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	196

#### 四、指导意见

(一)《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(修订征求意见稿)和 主要修订内容介绍 .....	207
(二)《金融不良资产评估指导意见》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	212
(三)《资产评估价值类型指导意见》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	217
(四)《专利资产评估指导意见》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	221
(五)《投资性房地产评估指导意见》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	229
(六)《著作权资产评估指导意见》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	235
(七)《商标资产评估指导意见》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	243
(八)《实务期权评估指导意见》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	254
(九)《文化企业无形资产评估指导意见》(修订征求意见稿)和主要修订内容介绍 .....	264
附件3 评估准则(修订征求意见稿)反馈意见表 .....	278

# 关于资产评估执业准则和职业道德准则 (修订征求意见稿)的说明

为使资产评估执业准则和职业道德准则与《资产评估法》及《资产评估准则——基本准则》修订及时衔接,吸收资产评估理论和实践的新成果,适应我国经济发展和行业监管对资产评估的要求,中国资产评估协会(以下简称中评协)组织资产评估专业人士和科研院校专家学者对目前已颁布的资产评估执业准则和职业道德准则进行了系统修订,形成了《资产评估准则——资产评估报告》、《资产评估准则——职业道德》等 26 项资产评估准则(修订征求意见稿)。为便于相关部门、人士全面理解这些资产评估准则的修订征求意见稿,现将有关情况说明如下:

## 一、资产评估执业准则和职业道德准则现状

自 2001 年 7 月财政部发布《资产评估准则——无形资产》以来,经过新增和修订,我国正在实施的资产评估准则有 28 项。包括由财政部发布的《资产评估准则——基本准则》与《资产评估职业道德准则——基本准则》,以及中评协发布的资产评估具体准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

目前我国已形成覆盖资产评估主要执业流程及领域、符合国情、与国际趋同的较为完整的资产评估准则体系。这些准则的颁布实施对规范执业行为、促进行业发展、提升行业公信力发挥了重要作用。

## 二、修订背景

资产评估行业法律、市场和专业环境的变化,理论和实践的发展,以及相关国际评估准则的修订,要求我国的资产评估准则与时俱进、不断完善。

### (一)《资产评估法》出台和基本准则修订

2016 年 7 月 2 日,全国人大常委会审议通过了《资产评估法》,奠定了资产评估行业依法执业,健康发展的法治基础。《资产评估法》规范了我国资产评估相关主体的法律地位和权责关系,结合评估程序对资产评估提出了基本要求,需要通过健全和完善资产评估行业及自律管理,修订资产评估行业管理办法和资产评估准则进行落实和细化。

《资产评估法》还规定了评估准则的制定和实施方式,明确指出由国务院有关评估行政管理部门组织制定评估基本准则,评估行业协会依据评估基本准则制定评估执业准则和职

业道德准则。为此,财政部正在推进《资产评估行业监督管理办法》和修订后《资产评估准则——基本准则》的出台。为履行《资产评估法》赋予的责任,中评协以《资产评估法》和《资产评估准则——基本准则》(修订征求意见稿)为据,组织对已颁布实施的资产评估执业准则和职业道德准则进行系统修订。

## **(二)国内外评估理论与实践的发展**

我国资产评估行业为顺应拓展新业务领域和解决执业实践问题需要,加强理论和实证研究,所取得的研究成果为修订和完善资产评估准则创造了必要条件。同时,近年来《国际评估准则》、(美国)《专业评估执业统一准则》等国际主要评估准则也多次修订,为吸收国外准则制定的有益经验,保证准则的国际协调,也需及时修订我国的评估准则。

## **(三)资产评估行业管理方式改革**

2014年7月,国务院宣布对资产评估师职业资格制度实施改革,取消注册资产评估师行政许可,将资产评估师由准入类调整为水平评价类职业资格。

《资产评估法》还允许资产评估师之外的其他资产评估专业人员承办非法定资产评估业务,在非法定业务资产评估报告上签名,体现了国家对资产评估管理放管结合的改革理念。

上述改革都要求资产评估准则对原已规范和指导的主体进行修订。

资产评估行业管理方式改革后,评估服务的市场属性进一步显现,评估服务范围也会进一步拓宽,需要进一步拓宽评估准则的涵盖范围,规范各类职业行为,进一步提升评估行的职业水平。

## **(四)资产评估行业监督管理的要求**

我国对资产评估行业实行行政监管与行业自律相结合的管理模式。为保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,我国资产评估行业主管部门、相关经济行为监管部门、资产评估行业协会都加强了对资产评估的监管。为有助于相关监管的沟通协调,进一步营造资产评估规范执业的良好环境,资产评估准则需要适应相关主体对资产评估的监管要求。

# **三、修订原则**

## **(一)保护资产评估当事人的合法权益和公共利益**

资产评估在社会经济活动中发现、揭示资产价值,为经济行为实现提供资产价值专业意见。资产评估机构及其资产评估专业人员既要履行资产评估委托合同约定的义务,又要自觉维护国家利益和社会公共利益。资产评估准则需要以保护资产评估当事人的合法权益和公共利益为出发点,规范资产评估业务行为和职业道德行为。

## **(二)有效衔接法律法规和基本准则**

《资产评估法》要求资产评估机构及其资产评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政

法规和评估准则,资产评估准则应体现法律法规和资产评估监管主体的相关要求。同时,资产评估行业协会制定资产评估执业准则和职业道德准则,也应按照《资产评估法》要求以《资产评估准则——基本准则》为依据。

因此,此次对资产评估执业准则和职业道德准则的系统修订,以《资产评估法》、《资产评估准则——基本准则》(修订征求意见稿)为依据,在制定理念、专业术语使用和内容表述等方面保持协调统一。

### **(三)吸收理论和实践的最新成果**

资产评估准则修订充分发挥资产评估专业人士、科研院校和行业协会等各方面的积极性和创造性,注重吸收评估理论和实践发展成果,研究和借鉴国内外相关评估业务标准和准则的经验,关注当前评估市场及业务特点,探索解决执业中遇到的重点、难点问题,体现资产评估准则修订的专业水准。

此次资产评估准则修订,保留了已实施准则中符合行业实际、行之有效的内容,对涉及市场、法律和专业环境变化确有必要修改、补充的内容,从立足行业整体发展着眼进行修改完善。

## **四、修订过程**

国家对资产评估职业资格制度实施改革后,中评协于2015年4月开始面向全行业征集对中国资产评估准则条款的修改意见。2015年9月中评协成立各准则修订项目组,组织行业专家学者和有经验的资产评估师,研究国内外与资产评估相关的行业准则或技术规范,分析资产评估执业及监管发现的问题,对正在实施的相关资产评估准则进行分析研讨,对修订资产评估执业准则和职业道德准则进行了必要的专业技术准备。

《资产评估法》颁布、财政部对《资产评估准则——基本准则》修订部署后,中评协根据《资产评估法》和《资产评估准则——基本准则》修订内容,加快推进资产评估执业准则和职业道德准则的修订工作,在各项目组提交初步成果的基础上,分阶段组织协会、院校和评估机构人员进行评审,经过多轮讨论和修改,形成了26项资产评估执业准则和职业道德准则的修订征求意见稿。

## **五、修订后资产评估执业准则和职业道德准则的体系架构**

修订后的资产评估执业准则和职业道德准则包括各项具体准则、指南和指导意见。内容包括:

1.《资产评估准则——职业道德》。

2.5项程序类资产评估具体准则:《资产评估准则——资产评估报告》、《资产评估准则——评估委托合同》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——评估档案》、《资产



评估准则——利用专家工作》。

3.6项资产评估实体性具体准则:《资产评估准则——企业价值》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——无形资产》、《资产评估准则——森林资源》、《资产评估准则——珠宝首饰》。

4.5项资产评估指南:《评估机构业务质量控制指南》、《以财务报告为目的的评估指南》、《企业国有资产评估报告指南》、《金融企业国有资产评估报告指南》、《知识产权资产评估指南》。

5.9项资产评估指导意见:《资产评估价值类型指导意见》、《资产评估对象法律权属指导意见》、《实物期权评估指导意见》、《投资性房地产评估指导意见》、《文化企业无形资产评估指导意见》、《专利资产评估指导意见》、《商标资产评估指导意见》、《著作权资产评估指导意见》、《金融不良资产评估指导意见》。

其中:

1. 准则体系微调。原《资产评估职业道德准则——基本准则》及《资产评估准则——基本准则》合并后,根据《资产评估法》的要求重新制定《资产评估准则——职业道德》,起草时与原《资产评估职业道德准则——独立性》合并。

2. 根据《资产评估法》用语对部分准则名称修改。将原《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》和《资产评估准则——工作底稿》的名称,分别修改为《资产评估准则——资产评估报告》、《资产评估准则——评估委托合同》和《资产评估准则——评估档案》;根据《资产评估准则——评估委托合同》和《资产评估准则——评估档案》名称的修改,对原准则的章节标题及内容进行修改或调整。

3. 从强调准则规范行为特点角度对名称微调。将原《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的名称修改为《资产评估对象法律权属指导意见》。

4. 删除部分准则的“试行”字样。删除原《以财务报告为目的的评估指南(试行)》、《金融不良资产评估指导意见(试行)》、《投资性房地产评估指导意见(试行)》、《实物期权评估指导意见(试行)》名称中的“试行”。

## 六、主要修订内容说明

### (一)结合《资产评估法》和《资产评估准则——基本准则》(修订征求意见稿)进行的修改

#### 1. 准则规范主体

将准则规范的主体修订为“资产评估机构”和“资产评估师和其他资产评估专业人员”(法定资产评估业务则为“资产评估师”)。

#### 2. 准则规范对象

修改了原准则第一条的表述方式。在规范对象方面,现实体性执业准则强调规范相应的“资产评估业务”,其他准则申明规范对应的资产评估“行为”。与此相呼应,准则修订时对原告条款涉及的评估主体称谓进行了适当删减,突出重点规范相关业务(行为)的用意。

考虑到准则主要规范资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执行资产评估业务,出具资产评估报告行为,现资产评估执业准则比照基本准则修订征求意见稿删除了原准则的参照执行条款,现《金融不良资产评估指导意见》也删除了与规范金融不良资产价值分析业务相关的内容及附件。

### 3. 评估方法选择

现资产评估执业准则,根据资产评估法和基本准则修订内容,对执行资产评估业务选择资产评估方法的原则、操作及披露要求,结合相关业务和资产特点进行了强调和完善。

### 4. 核查和验证要求

现资产评估执业准则,对资产评估师和其他资产评估专业人员对评估活动中使用的有关文件、证明和资料依法核查和验证的要求进行了强调和完善。比如《资产评估准则——评估程序》现第十五条对核查和验证的通常方式进行了补充,列出“观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等”内容。

### 5. 评估报告签章要求

现资产评估执业准则,与资产评估法和基本准则修订的规定和表述相一致,将原规定的“注册资产评估师签字盖章”、“评估机构加盖公章”,修改为由资产评估师(非法定业务可以为其他资产评估专业人员)“签名”,评估机构加盖“印章”。

### 6. 对相关定义、字词进行修改

(1)现资产评估执业准则对评估报告的定义进行修改。比如,现《资产评估准则——资产评估报告》第二条对“资产评估报告”的定义。

(2)将原使用的“评估结论”修改为“评估结果”;原使用的“业务约定书”修改为“评估委托合同”;原使用的“评估报告使用者”、“委托方”、“相关当事方”等分别修改为“评估报告使用人”、“委托人”和“相关当事人”等,与资产评估法和基本准则修订征求意见稿保持一致。

## (二)注意区分需由行政管理或其他自律管理制度规范的内容

评估机构的资质及管理属于行业行政管理的内容,现评估准则不再规范,如修订时删除的原《资产评估准则——业务约定书》第五条等。

原职业道德准则第十七条有关资产评估师应当接受中评协管理并履行相关义务的要求,属于中评协章程和会员管理制度规范的内容,此次修订时不再纳入。

## (三)准则间的协调修订



## 1. 指导意见章节调整

将原指导意见第一章标题的“引言”，统一修改为“总则”。

由于原《金融不良资产评估指导意见》(试行)出台早于《资产评估价值类型指导意见》，此次修订时将前者第四章“价值类型”和第五章“价值评估要求”的大部分内容删除，避免与现《资产评估价值类型指导意见》内容重复。同时，将原《金融不良资产评估指导意见》(试行)第五章的其余内容与原第七章“披露要求”合并形成现《金融不良资产评估指导意见》第四章(操作要求)。

## 2. 统一协调内容表述

### (1) 相关评估定义

统一了现实体性准则涉及评估定义的表述。比如，现《资产评估准则——机器设备》第三条，参考资产评估法和基本准则修订，将机器设备评估的定义表述修改为“资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求，根据委托对在评估基准日特定目的下单独的机器设备或者作为企业资产组成部分的机器设备价值进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为”。同时，将与该条内容重复的原第六条“注册资产评估师执行机器设备评估业务，应当遵守法律、法规以及资产评估基本准则，并考虑其他准则的相关规定”删除。其他实体性准则也比照进行了修改、删除。

### (2) 专业胜任能力和利用专家工作

比如，现《资产评估准则——无形资产》第六条修改为“执行无形资产评估业务，应当具备无形资产评估的相关专业知识及评估经验，具有从事无形资产评估的专业胜任能力。执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时，应当采取恰当的弥补措施，包括聘请专家协助工作等。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告，应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定”。其他实体性执业准则相应进行了比照修改。

### (3) 评估报告使用及合理理解评估结果

现《资产评估准则——评估委托合同》第五条参照资产评估法释义，将原“评估报告使用者”修改扩展为涵盖其内容的“评估报告使用范围”，从评估报告使用人、目的及用途、使用时效、报告的摘抄引用或披露等方面全面规范，并引入了基本准则修订征求意见稿的相关表述。

其他资产评估执业准则，如《资产评估准则——资产评估报告》、《资产评估准则——企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》等，也比照对相关评估报告使用和提示使用人合理理解评估结果的条款进行了修改、补充。现《资产评估准则——资产评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》、《金融企业国有资产评估报告指南》还依据基本准则修订征求意见稿，

在声明条款强调了相关资产评估报告编制的准则基础。

#### (4) 基于准则严谨性要求进行的其他修改

比如：

《资产评估准则——企业价值》将原第七条“注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当恪守独立、客观、公正的原则，保持应有的职业谨慎，不得出现对评估结论具有重要影响的实质性疏漏和错误，不得以预先设定的价值作为评估结论”，修改为“执行企业价值评估业务，应当恪守独立、客观、公正的原则，保持应有的职业谨慎，不受委托人或相关当事人的非法干预，独立进行分析、估算并形成专业意见，不得出现对评估结果具有重要影响的实质性疏漏或重大错误”。补充了资产评估法的相关表述，内容更加严谨。

《资产评估准则——企业价值》将原第八条的“形成合理的评估结论”，修改为“合理形成评估结论”。强调了评估依据、评估过程合理对提高评估结果可靠性的作用，表述上更加科学合理。

其他准则也比照对相关内容进行了修改。

对资产评估执业准则和职业道德准则的具体修改情况，请参阅相关准则（修订征求意见稿）主要修订内容介绍。

# 资产评估准则——资产评估报告

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范资产评估报告编制和出具行为,保护资产评估当事人合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称资产评估报告(以下简称评估报告),是资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托在执行必要的评估程序后,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的、由资产评估机构出具的书面意见。

第三条 执行资产评估业务,编制和出具评估报告,应当遵守本准则。

### 第二章 基本要求

第四条 评估报告陈述的内容应当清晰、准确,不得有误导性的表述。

第五条 评估报告应当提供必要信息,以便于评估报告使用人能够合理理解评估结果。

第六条 评估报告的详略程度可以根据评估对象的复杂程度、委托人要求合理确定。

第七条 执行资产评估业务,评估程序受到限制的,经与委托人协商后仍需出具评估报告的,应当在评估报告中说明评估程序受限情况及处理方式。

第八条 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评估机构印章。

法定评估业务的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。

第九条 评估报告应当使用中文撰写。需要同时出具外文评估报告的,以中文评估报告为准。

评估报告一般以人民币为计量币种,使用其他币种计量的,应当注明该币种与人民币的汇率。

第十条 评估报告应当明确评估结果的使用有效期。

### 第三章 评估报告的内容

第十一条 评估报告通常包括下列主要内容:

- (一)标题及文号;
- (二)目录;
- (三)声明;
- (四)摘要;
- (五)正文;
- (六)附件。

第十二条 评估报告的声明通常包括以下内容:

(一)本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

(二)委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告;委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的,本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

(三)本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用;除此之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(四)本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果,评估结果不等同于评估对象可实现的价格,评估结果不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五)本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则,遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定,并对所出具的评估报告依法承担责任。

(六)提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明和使用限制。

(七)其他需要声明的内容。

第十三条 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果。

第十四条 评估报告正文通常包括:

- (一)委托人及其他评估报告使用人;
- (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 and 情况；

(九)评估假设；

(十)评估结果；

(十一)特别事项说明；

(十二)评估报告使用限制说明；

(十三)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。

第十五条 评估报告使用人包括委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人  
和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

第十六条 评估报告载明的评估目的应当惟一，表述应当明确、清晰。

第十七条 评估报告中应当载明评估对象和评估范围，并描述评估对象的基本情况。

第十八条 评估报告应当明确价值类型及其定义。选择市场价值以外的价值类型，还  
应当说明选择理由。

第十九条 评估报告应当载明评估基准日，并与评估委托合同约定的评估基准日保持  
一致。评估基准日可以是现在时点，也可以是过去或者将来的时点。

第二十条 评估报告应当说明评估遵循的法律依据、准则依据、权属依据及取价依据  
等。

第二十一条 评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。

未采用两种以上评估方法进行评估的，评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的  
原因或所受的操作限制。

第二十二条 评估报告应当说明评估程序实施过程中现场调查、资料收集与分析、评定  
估算等主要内容。

第二十三条 评估报告应当披露所使用的评估假设。

第二十四条 评估报告应当以文字和数字形式清晰说明评估结果。

评估结果通常是确定的数值。经与委托人沟通，评估结果也可以是区间值或者其他形  
式的专业意见。

第二十五条 评估报告的特别事项说明通常包括下列内容：

(一)权属资料不完整或者存在瑕疵的情形；

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素；

(三)利用专家工作情况；

(四)重大期后事项；



(五)在不违背资产评估准则基本要求的情况下,采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法。

评估报告应当重点提示评估报告使用人对特别事项予以关注。

第二十六条 评估报告的使用限制说明通常包括下列内容:

(一)委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告;委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

(二)评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用;除此之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(三)评估报告使用人应当正确理解评估结果,评估结果不等同于评估对象可实现的价格,评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四)未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五)评估结果的使用有效期。

(六)因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

第二十七条 评估报告载明的评估报告日通常为评估专业意见形成的日期,可以不同于评估报告的签发日。

第二十八条 评估报告附件通常包括:

(一)评估对象所涉及的主要权属证明资料;

(二)委托人和相关当事人的承诺函;

(三)资产评估机构及签名资产评估专业人员的资格证明;

(四)资产评估汇总表或明细表。

## 第四章 附则

第二十九条 本准则自 年 月 日起施行。

**附:**资产评估报告封面及扉页参考格式

本报告根据中国资产评估准则编制

XXXX公司(或合伙企业)  
拟XXXX涉及的  
XXXX公司(或合伙企业)  
XXXX资产评估报告  
XX评报字(201X)第XXXX号  
(共X册,第一册)

XXXX评估有限公司

201X年X月X日

## 声明及提示

1. 委托人或者本报告使用人应当按照法律规定和本报告载明的使用范围使用报告；委托人或者本报告使用人违反前述规定使用报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

2. 本报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

3. 本资产评估机构及资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

# 《资产评估准则——资产评估报告》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第十一条“评估报告应当明确评估报告的使用有效期。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用评估报告。”修改为现第十条“评估报告应当明确评估结果的使用有效期。”

修改理由:根据评估实践和理论研究成果,评估结论具有使用有效期限,评估报告不存在使用有效期限,因此将修订前本准则中的“评估报告的使用有效期”修改为“评估结果的使用有效期”。另外,考虑到不同评估业务的评估对象价值在基准日后的变化速度和程度各异,评估准则应当允许不同评估业务根据实际情况确定评估结果使用有效期。同时,评估结果使用有效期为一年的规定也不适用于追溯性、预测性等评估业务,因此本次修订删除了“通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用评估报告”。

(二)原第十三条“评估报告的声明应当包括以下内容:(一)注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则,遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定,并承担相应的责任;(二)提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制;(三)其他需要声明的内容。”修改为现第十二条“评估报告的声明通常包括以下内容:(一)本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。(二)委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告;委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的,本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。(三)本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用;除此之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。(四)本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果,评估结果不等同于评估对象可实现的价格,评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。(五)本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则,遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定,并对所出具的评估报告依法承担责任。(六)提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明和使用限制。(七)其他需要声明的内容。”

修改理由:根据《资产评估准则-基本准则》修订稿对资产评估报告的定义和使用限制,补充了四项声明内容,便于清楚识别评估报告类型和恰当使用评估报告。

(三)原第二十二条“评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。”修改为现第二十一条,增加“未采用两种以上评估方法进行评估的,评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或所受的操作限制。”

修改理由:根据《资产评估准则-基本准则》对评估方法选择的修改补充上述内容。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第二条“本准则所称评估报告,是指注册资产评估师根据资产评估准则的要求,在履行必要评估程序后,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的、由其所在评估机构出具的书面专业意见。”修改为现第二条“是资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托在执行必要的评估程序后,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的、由资产评估机构出具的书面意见。”

修改理由:根据《资产评估准则-基本准则》对资产评估报告的定义进行修改。

(二)原第八条“应当在评估报告中说明评估程序受限情况及其对评估结论的影响,并明确评估报告的使用限制。”修改为现第七条“应当在评估报告中说明评估程序受限情况及处理方式。”

修改理由:评估专业人员普遍反映,评估程序受限情况多种多样,很多评估程序受限的情形对评估结论的影响及评估报告的使用限制很难明确量化或具体化,不具有可操作性。比如,在企业国有资产评估业务中,由于某控股股东不提供评估所需资料和现场调查的条件,导致某少数股权的评估程序无法履行,该情形对评估结论的影响无法量化,也无法明确委托方使用该评估报告办理备案手续时应做何种限制。因此,本次修订时不再要求说明其对评估结论的影响和明确评估报告的使用限制,只要求说明具体的处理方式。

(三)原第十二条“评估报告应当包括下列主要内容:(一)标题及文号;(二)声明;(三)摘要;(四)正文;(五)附件。”修改为现第十一条“评估报告通常包括下列主要内容:(一)标题及文号;(二)目录;(三)声明;(四)摘要;(五)正文;(六)附件。”

修改理由:评估报告目录是评估实务中评估报告的重要组成部分,本次修订时在标题及文号之后增加目录,一是与实务保持一致,二是统一规范目录的位置。

(四)原第十八条“评估报告中应当载明评估对象和评估范围,并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。”修改为现第十七条“评估报告中应当载明评估对象和评估范围,并描述评估对象的基本情况。”

修改理由:评估专业人员普遍反映,应当结合评估对象特点对其法律权属状况、经济状



况和物理状况等做出各有侧重的描述,统一列举描述范围容易引起监管部门误解。另外,由于上述内容所占篇幅较大,且相关内容在评估说明中也有披露,基于评估报告书简洁明晰的需要,本次修订结合评估实践需求,删除了“通常包括法律权属状况、经济状况和物理状况”。

(五)原第十九条“评估报告应当明确价值类型及其定义,并说明选择价值类型的理由。”修改为现第十八条“评估报告应当明确价值类型及其定义。选择市场价值以外的价值类型,还应当说明选择理由。”

修改理由:评估专业人员普遍反映,通常情况下评估报告都选择市场价值,只有选择市场价值以外的价值类型时才需要特殊理由。本次修订时结合评估实践需求,只对选择市场价值以外的价值类型要求说明选择理由。

(六)原第二十条“评估报告应当载明评估基准日,并与业务约定书约定的评估基准日保持一致。评估报告应当说明选取评估基准日时重点考虑的因素。评估基准日可以是现在时点,也可以是过去或者将来的时点。”修改为现第十九条“评估报告应当载明评估基准日,并与评估委托合同约定的评估基准日保持一致。评估基准日可以是现在时点,也可以是过去或者将来的时点。”

修改理由:评估专业人员普遍反映,很多情况下评估基准日是由委托方确定的,并通过委托合同做出约定。本次修订时结合评估实践需求删除了“应当说明选取评估基准日时重点考虑的因素”。

(七)原第二十四条“评估报告应当披露评估假设及其对评估结论的影响。”修改为现第二十三条“评估报告应当披露所使用的评估假设。”

修改理由:评估专业人员普遍反映,分析评估假设对评估结论的影响,很多时候不具有可操作性。本次修订时结合评估实务需求,不再统一要求披露评估假设对评估结论的影响。

(八)原第二十五条“注册资产评估师应当在评估报告中以文字和数字形式清晰说明评估结论。通常评估结论应当是确定的数值。经与委托方沟通,评估结论可以使用区间值表达。”修改为现第二十四条“评估报告应当以文字和数字形式清晰说明评估结果。评估结果通常是确定的数值。经与委托人沟通,评估结果也可以是区间值或者其他形式的专业意见。”

修改理由:本准则尽可能直接针对评估报告提出披露要求,而不是从评估师的角度进行规范,所以将本条款主语由资产评估师调整为评估报告。另外,考虑到评估实务中委托方可能要求评估机构在评估报告中提供其他形式的专业意见,因此本次修订时指出评估结果也可以是“其他形式的专业意见”。

(九)原第二十八条“评估报告载明的评估报告日通常为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。”修改为现第二十七条“评估报告载明的评估报告日通常为评估专业意见形成的日期,可以不同于评估报告的签发日。”

修改理由:评估实务中,由于评估报告经常需要接受外部监管部门审核,并且评估结果可能在外部审核之后进行修改,所以,不同的资产评估专业人员对形成最终专业意见的日期理解各异。考虑到最终专业意见的形成日期需要根据每个评估项目的具体情况确定,不能一概而论,本准则修订时删除了容易引起歧义的“最终”二字,同时提示“可以不同于评估报告的签发日”,将评估报告日的决定权交由资产评估师根据项目的实际情况分析确定。

# 资产评估准则——评估程序

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范资产评估师和其他资产评估专业人员履行评估程序行为,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称评估程序,是指执行资产评估业务所履行的系统性工作步骤。

第三条 执行资产评估业务,应当遵守本准则。

### 第二章 基本要求

第四条 执行资产评估业务,应当遵守法律、法规和资产评估准则的相关规定,履行适当的评估程序。

第五条 评估基本程序通常包括:明确评估业务基本事项;签订评估委托合同;编制评估计划;现场调查;收集整理评估资料;评定估算;编制、审核和提交评估报告;立卷归档。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务的具体情况以及重要性原则确定所履行各基本程序的繁简程度。当基本程序执行受限时,应当采取适当的替代程序或措施。

第六条 资产评估师和其他资产评估专业人员在执行评估业务过程中,由于受到客观限制,无法或者不能完全履行评估程序,可以根据能否采取必要措施弥补程序缺失和是否对评估结果产生重大影响,决定继续执行评估业务或者终止评估业务。

第七条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当记录评估程序履行情况,形成工作底稿。

### 第三章 评估程序要求

第八条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当明确下列评估业务基本事项:

- (一)委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人;
- (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)评估报告使用范围;

(七)评估报告提交期限及方式;

(八)评估服务费及支付方式;

(九)委托人与资产评估师和其他资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

第九条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,并由资产评估机构决定是否承接评估业务。

第十条 资产评估机构承接评估业务应当与委托人签订评估委托合同。

第十一条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况编制评估计划,并合理确定评估计划的繁简程度。评估计划通常包括评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等内容。

第十二条 执行资产评估业务,应当根据评估业务具体情况对评估对象进行适当的现场调查,获取评估业务需要的基础资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等。

资产评估师和其他资产评估专业人员可以根据重要性原则采用逐项或抽样的方式进行现场调查。

第十三条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料;从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。

第十四条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当要求委托人或相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当要求委托人或者相关当事人对其提供的资产评估申报资料及其他重要资料进行确认,包括但不限于签字、盖章、法律允许的其他方式等。

第十五条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证,并按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证程序及方法。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等。

第十六条 对超出资产评估师和其他资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项,

资产评估师和其他资产评估专业人员应当委托或要求委托人委托其他专业机构出具意见。

对于无法核查验证的事项,资产评估师和其他资产评估专业人员应当分析其对评估结果的影响程度,确定所要采取的措施,包括在评估报告中披露,直至拒绝出具评估报告等。

第十七条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算和编制评估报告的依据。

第十八条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在明确评估目的、评估对象、价值类型等评估基本事项的基础上,并根据资料收集及其他操作条件等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法。

第十九条 当发生资产评估方法使用受限情形时,资产评估师和其他资产评估专业人员应当对受限原因进行分析,明确是方法适用性受限还是操作受限,以便于确定在评估报告中的披露方式。

第二十条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

第二十一条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当对形成的初步评估结果进行综合分析,形成最终评估结果。

对同一评估对象需要同时采用多种评估方法的,应当对采用各种方法评估形成的初步评估结果进行分析比较,确定最终评估结果。

第二十二条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在执行评定估算程序后,根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告。

第二十三条 资产评估机构应当根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度,对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

第二十四条 资产评估师和其他资产评估专业人员提交正式评估报告前,可以在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通。

第二十五条 资产评估师和其他资产评估专业人员完成评估程序后,由其所在资产评估机构出具评估报告并按评估委托合同的要求提交评估报告。

第二十六条 资产评估师和其他资产评估专业人员在提交评估报告后,应当按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理,与评估报告和其他材料一起形成评估档案。

## 第四章 附则

第二十七条 本准则自 年 月 日起施行。



# 《资产评估准则——评估程序》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第六条“注册资产评估师通常执行下列基本评估程序：

(一)明确评估业务基本事项；

(二)签订业务约定书；

(三)编制评估计划；

(四)现场调查；

(五)收集评估资料；

(六)评定估算；

(七)编制和提交评估报告；

(八)工作底稿归档。

注册资产评估师不得随意删减基本评估程序”。

修改为现第五条“评估基本程序通常包括：明确评估业务基本事项；签订评估委托合同；编制评估计划；现场调查；收集整理评估资料；评定估算；编制、审核和提交评估报告；立卷归档。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务的具体情况以及重要性原则确定所履行各基本程序的繁简程度。当基本程序执行受限时，应当采取适当的替代程序或措施”。

修改理由：根据《资产评估准则——基本准则》的修订内容进行相应修改，对资产评估基本程序的表述略作调整，并增加一款对基本程序执行受限的应对要求。

(二)原第七条“注册资产评估师应当根据本准则，结合评估业务具体情况，制定并实施适当的评估步骤”删除。

修改理由：原表述内容在现第五条已有体现。

(三)原第九条“注册资产评估师应当指导业务助理人员履行评估程序”删除。

修改理由：与《资产评估准则——基本准则》的修订保持一致。

(四)原第十三条“评估机构在决定承接评估业务后，应当与委托方签订业务约定书。评

估目的、评估对象、评估基准日发生变化,或者评估范围发生重大变化,评估机构应当与委托方签订补充协议或者重新签订业务约定书”修改为现第十条“资产评估机构承接评估业务应当与委托人签订评估委托合同”。

修改理由:与原《资产评估准则——业务约定书》第六条修订相对应,将规范的重点放在强调评估机构应就所承接的业务签订评估委托合同上。同时,删除了与现《资产评估准则——评估委托合同》第十八条重复的内容。

(五)原第十四条“注册资产评估师应当编制评估计划。评估计划的内容涵盖现场调查、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。

评估计划通常包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

注册资产评估师可以根据评估业务具体情况确定评估计划的繁简程度”。

修改为现第十一条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况编制评估计划,并合理确定评估计划的繁简程度。评估计划通常包括评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等内容”。

修改理由:整合修改前的内容,并调整文字表述。

(六)原第十五条“注册资产评估师编制的评估计划,应当根据评估业务实施过程中的情况变化进行必要调整”删除。

修改理由:原表述内容在相关条款已体现。

(七)原第十六条“注册资产评估师应当将编制的评估计划报评估机构相关负责人审核、批准”删除。

修改理由:可由评估机构根据情况具体规范的管理事项,准则不再作出具体规定。

(八)原第十七条“注册资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估业务具体情况对评估对象进行适当的现场调查”、第十九条“注册资产评估师应当通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查,获取评估业务需要的基础资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属”、第二十条“注册资产评估师在执行现场调查时无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的,可以根据重要程度采用抽样等方式进行调查”。

修改合并成现第十二条“执行资产评估业务,应当根据评估业务具体情况对评估对象进行适当的现场调查,获取评估业务需要的基础资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等。

资产评估师和其他资产评估专业人员可以根据重要性原则采用逐项或抽样的方式进行现场调查”。

修改理由:对原内容进行整合。

(九)原第十八条“注册资产评估师应当要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料。

注册资产评估师应当要求委托方或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认”。

修改为现第十四条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当要求委托人或相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当要求委托人或者相关当事人对其提供的资产评估申报资料及其他重要资料进行确认,包括但不限于签字、盖章、法律允许的其他方式等”。

修改理由:第一款根据实务经验增加“或相关当事人”,更具可操作性;第二款与原《资产评估准则——业务约定书》第十六条的修订相对应,重点强调资料提供方应对所提供的资料进行“确认”。

(十)原第二十一条“注册资产评估师应当根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充或者调整现场调查工作”删除。

修改理由:原表述内容在相关条款已体现。

(十一)原第二十二条“注册资产评估师应当根据评估业务具体情况收集评估资料,并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料”、第二十三条“注册资产评估师收集的评估资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、产权持有人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

评估资料包括查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式”。

修改为现第十三条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料;从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料”。

修改理由:对原内容进行整合;同时,准则对收集评估资料的途径做出原则提示和要求,具体包含的资料内容可由评估机构根据情况进行规范。

(十二)原第二十五条“注册资产评估师应当根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性,恰当选择评估方法”。修改为现第十八条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当在明确评估目的、评估

对象、价值类型等评估基本事项的基础上,并根据资料收集及其他操作条件等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法”。

修改理由:根据《资产评估准则——基本准则》的修订内容进行完善。

### (十三)修订后新增

现第十五条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证,并按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证程序及方法。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等”。

现第十六条“对超出资产评估师和其他资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项,资产评估师和其他资产评估专业人员应当委托或要求委托人委托其他专业机构出具意见。

对于无法核查验证的事项,资产评估师和其他资产评估专业人员应当分析其对评估结果的影响程度,确定所要采取的措施,包括在评估报告中披露,直至拒绝出具评估报告等”。

修改理由:根据资产评估法和《资产评估准则——基本准则》的修订内容,补充对“核查验证”的程序要求。

(十四)修订后新增现第十九条“当发生资产评估方法使用受限情形时,资产评估师和其他资产评估专业人员应当对受限原因进行分析,明确是方法适用性受限还是操作受限,以便于确定在评估报告中的披露方式”。

修改理由:根据《资产评估准则——基本准则》的修订相应增加,与现第十八条一起完整体现资产评估法对评估方法选择的要求。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第十一条中的(六)“评估报告使用限制”、(七)“评估报告提交时间及方式”和(八)“评估服务费总额、支付时间和方式”,分别修改为现第八条的(六)“评估报告使用范围”、(七)“评估报告提交期限及方式”和(八)“评估服务费及支付方式”。

修改理由:与原《资产评估准则——业务约定书》第七条、第十四条的修订内容相对应。

(二)原第二十四条中“形成评定估算的依据”,修改为现第十七条的“形成评定估算和编制评估报告的依据”。

修改理由:完善原表述。

# 资产评估准则——评估委托合同

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范评估委托合同的签订、履行等行为,明确签约各方权利和义务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》和《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称评估委托合同,是指资产评估机构与委托人签订的,明确评估业务基本事项,约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容的书面合同。

资产评估机构执行资产评估业务应当签订资产评估委托合同约定双方的权利和义务,出具资产评估报告后应将其归入评估档案。

第三条 执行资产评估业务,应当遵守本准则。

### 第二章 评估委托合同的签订

第四条 资产评估机构决定承接评估业务应当要求委托人依法签订评估委托合同。评估委托合同应当由资产评估机构的法定代表人(或者合伙人)签名或盖资产评估机构印章。

第五条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应关注未及时签订评估委托合同开展资产评估业务可能产生的风险。如因委托人等原因导致无法及时签订评估委托合同,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当采取必要措施保护其合法权益。

### 第三章 评估委托合同的内容

第六条 评估委托合同通常包括下列内容:

- (一)资产评估机构和委托人的名称、住所;
- (二)评估目的;
- (三)评估对象和评估范围;
- (四)评估基准日;
- (五)评估报告使用范围;



- (六)评估报告提交期限和方式;
- (七)评估服务费及支付方式;
- (八)资产评估机构和委托人的其他权利和义务;
- (九)违约责任和争议解决;
- (十)签约时间。

签订评估委托合同时尚未明确的内容,评估委托合同签约方可以采取签订补充合同或法律允许的其他形式做出后续约定。

第七条 评估委托合同载明的评估目的应当表述明确、清晰。

第八条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当与委托人进行沟通,根据评估业务的要求和特点,在评估委托合同中以适当方式表述评估对象和评估范围。

第九条 评估委托合同应当明确评估基准日。

第十条 评估委托合同应当明确评估报告的使用范围。使用范围包括评估报告使用人、目的及用途、使用时效、报告的摘抄引用或披露。

(一)评估委托合同应当明确评估报告使用人。如果存在委托人以外的其他评估报告使用人,评估委托合同应当明确约定。

评估委托合同应当约定,评估报告仅供委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人使用,法律、法规另有规定的除外;除前述情形,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(二)评估委托合同还应依法约定,委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用目的及用途使用评估报告。

(三)评估委托合同应约定评估报告在有效使用期内使用有效。

(四)评估委托合同应当约定,未经委托人书面许可,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、法规另有规定的除外。

(五)评估委托合同应当约定,未征得评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

第十一条 评估委托合同应当约定完成评估业务并提交评估报告的期限和方式。

第十二条 评估委托合同应当明确评估服务费、计价货币种类、支付时间和方式,并明确评估服务费未包括的与评估服务相关的其他费用的内容及承担方式。



第十三条 评估委托合同应当约定,委托人应当为资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助;委托人应当根据评估业务需要,负责资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员与相关当事人之间的协调;委托人或者相关当事人应当对其提供的资产评估申报资料及其他重要资料进行确认,包括但不限于签名、盖章、法律允许的其他方式等。

第十四条 评估委托合同应当约定,遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具评估报告,是资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任,并约定委托人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的,资产评估机构有权拒绝履行合同。

第十五条 评估委托合同应当约定中止履行和解除评估委托合同的情形。

(一)因委托人原因中止评估业务、解除委托合同。资产评估机构可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已执行评估业务的时间、进度,或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

(二)因委托人或相关当事人原因导致评估程序受限无法履行评估委托合同,资产评估机构可以解除评估委托合同;资产评估机构可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已执行评估业务的时间、进度,或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

第十六条 评估委托合同应当约定签约各方的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

第十七条 评估委托合同应当约定评估委托合同履行过程中产生争议时争议解决的方式和地点。

第十八条 评估委托合同签订后,签约各方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,资产评估机构可以要求与委托人签订补充合同或者重新签订评估委托合同,或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

## 第四章 附则

第十九条 本准则自 年 月 日起施行。

# 《资产评估准则——评估委托合同》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)章节调整:原第四章“业务约定书的变更”、第五章“违约责任和争议解决”内容并入现第三章,原章节及标题删除。

修改理由:准则内容整合。

(二)原第二条“本准则所称业务约定书,是指评估机构与委托方签订的,明确评估业务基本事项,约定评估机构和委托方权利、义务、违约责任和争议解决等内容的书面合同”。

修改为现第二条“本准则所称评估委托合同,是指资产评估机构与委托人签订的,明确评估业务基本事项,约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容的书面合同。

资产评估机构执行资产评估业务应当签订资产评估委托合同约定双方的权利和义务,出具资产评估报告后应将其归入评估档案”。

修改理由:补充对评估委托合同签订、归档的总体要求,并与后续修订内容呼应适当调整表述。

(三)原第五条“评估机构应当具有与所承接评估业务相适应的执业资格”删除。

修改理由:不属于本准则应规范的内容。

(四)原第六条“评估机构应当在决定承接评估业务后与委托方签订业务约定书。业务约定书应当由评估机构的法定代表人或者合伙人签字并加盖评估机构公章。

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

评估机构可以授权分支机构与委托方签订业务约定书,该业务约定书应当由分支机构负责人签字并加盖分支机构公章”。

修改为现第四条“资产评估机构决定承接评估业务应当要求委托人依法签订评估委托合同。评估委托合同应当由资产评估机构的法定代表人(或者合伙人)签名或盖资产评估机构印章”。

修改理由:与后续修订条款呼应,强调重点是评估机构应当就所承接业务签订评估委托

合同,并依据《中华人民共和国合同法》修改“签字并盖章”的表述。授权是法律赋予企业的权利,原第二、三款内容准则不再规定,可由评估机构自行规范,有关方面有规定则从其规定。

(五)原第七条“业务约定书应当包括下列基本内容:

- (一)评估机构和委托方的名称、住所;
- (二)评估目的;
- (三)评估对象和评估范围;
- (四)评估基准日;
- (五)评估报告使用者;
- (六)评估报告提交期限和方式;
- (七)评估服务费总额、支付时间和方式;
- (八)评估机构和委托方的其他权利和义务;
- (九)违约责任和争议解决;
- (十)签约时间”。

修改为现第六条“评估委托合同通常包括下列内容:

- (一)资产评估机构和委托人的名称、住所;
- (二)评估目的;
- (三)评估对象和评估范围;
- (四)评估基准日;
- (五)评估报告使用范围;
- (六)评估报告提交期限和方式;
- (七)评估服务费及支付方式;
- (八)资产评估机构和委托人的其他权利和义务;
- (九)违约责任和争议解决;
- (十)签约时间。

签订评估委托合同时尚未明确的内容,评估委托合同签约方可以采取签订补充合同或法律允许的其他形式做出后续约定”。

修改理由:与补充内容相呼应:提出评估委托合同通常应报告的内容,对签订评估委托合同时尚未明确的内容允许进行后续约定;对涉及评估服务费的表述进行修改;将“评估报告使用者”修订为涵盖其内容的“评估报告使用范围”。

(六)原第八条“业务约定书载明的评估目的应当惟一,表述应当明确、清晰”,修改为现第七条“评估委托合同载明的评估目的应当表述明确、清晰”。

原第十条“业务约定书载明的评估基准日应当惟一,以年月日表示”,修改为现第九条“评估委托合同应当明确评估基准日”。

修改理由:针对一个合同可能约定若干评估业务的情况,对原条款进行修改完善。

(七)原第十一条“业务约定书应当明确评估报告使用者。如果存在委托方以外的其他评估报告使用者,业务约定书应当明确约定。

业务约定书应当约定,评估报告仅供委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用,法律、法规另有规定的除外。

业务约定书应当约定,注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任”。

修改为现第十条“评估委托合同应当明确评估报告的使用范围。使用范围包括评估报告使用人、目的及用途、使用时效、报告的摘抄引用或披露。

(一)评估委托合同应当明确评估报告使用人。如果存在委托人以外的其他评估报告使用人,评估委托合同应当明确约定。

评估委托合同应当约定,评估报告仅供委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人使用,法律、法规另有规定的除外;除前述情形,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(二)评估委托合同还应依法约定,委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用目的及用途使用评估报告。

(三)评估委托合同应约定评估报告在有效使用期内使用有效。

(四)评估委托合同应当约定,未经委托人书面许可,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、法规另有规定的除外。

(五)评估委托合同应当约定,未征得评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任”。

修改理由:结合《中华人民共和国资产评估法释义》将此条内容扩展为对“评估报告使用范围的规范”,并引入《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估准则——基本准则》修订内容的相关表述。

(八)原第十二条“业务约定书应当约定,未经委托方书面许可,注册资产评估师和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、法规另有规定的除外。

业务约定书应当约定,未征得评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外”删除。

修改理由:其内容现第十条已包含。

(九)原第十五条“因委托方原因造成评估业务中止时,评估机构可以要求委托方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费”删除。

修改理由:其内容现第十五条已包含。

(十)原第十六条“业务约定书应当约定,委托方应当为注册资产评估师执行评估业务提供必要的工作条件和协助;委托方应当根据评估业务需要,负责注册资产评估师与相关当事方之间的协调;委托方或者产权持有者应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认”。修改为现第十三条“评估委托合同应当约定,委托人应当为资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助;委托人应当根据评估业务需要,负责资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员与相关当事人之间的协调;委托人或者相关当事人应当对其提供的资产评估申报资料及其他重要资料进行确认,包括但不限于签名、盖章、法律允许的其他方式等”。

修改理由:准则强调的重点是资料提供方应对所提供的资料进行“确认”。从对评估结果和评估报告使用的影响角度对需确认的资料作出规范,既强调其影响程度又减少对方法适应的局限。根据实务经验将“产权持有者”修订为“相关当事人”表达更恰当。

(十一)原第十七条“业务约定书应当约定中止履行和解除业务约定书的情形。

业务约定书可以约定,当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时,评估机构可以中止履行业务约定书;相关限制无法排除时,评估机构可以解除业务约定书。

业务约定书可以约定业务约定书解除后评估服务费收取或者退回的比例或金额”。

修改为现第十五条“评估委托合同应当约定中止履行和解除评估委托合同的情形。

(一)因委托人原因中止评估业务、解除委托合同。资产评估机构可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已执行评估业务的时间、进度,或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

(二)因委托人或相关当事人原因导致评估程序受限无法履行评估委托合同,资产评估机构可以解除评估委托合同;资产评估机构可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已执行评估业务的时间、进度,或已完成的工作量支付相应的评估服务费”。

修改理由:从原因角度分别进行规范,使有关业务中止、合同解除的内容更具可操作性。

(十二)原第十八条“业务约定书应当约定,根据《资产评估准则——基本准则》第二十三



条的规定,遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见,是注册资产评估师的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任”。修改为现第十四条“评估委托合同应当约定,遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具评估报告,是资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任,并约定委托人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的,资产评估机构有权拒绝履行合同”。

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》第十八条规定的内容适当补充。

(十三)原第十九条“业务约定书签订后,签约各方发现相关事项约定不明确,或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的,可以协商对业务约定书相关条款进行变更,并签订补充协议或者重新签订业务约定书”。修改为现第十八条“评估委托合同签订后,签约各方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,资产评估机构可以要求与委托人签订补充合同或者重新签订评估委托合同,或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更”。

修改理由:对原条文内容进行补充和完善。

(十四)原第二十条“业务约定书签订后,评估目的、评估对象、评估基准日发生变化,或者评估范围发生重大变化,评估机构应当与委托方签订补充协议或者重新签订业务约定书”删除。

修改理由:与原第十九条的修订合并处理。

(十五)修订后新增第五条“资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应关注未及时签订评估委托合同开展资产评估业务可能产生的风险。如因委托人等原因导致无法及时签订评估委托合同,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当采取必要措施保护其合法权益”。

修改理由:对事实委托或口头委托存在的风险予以提示。

## **二、部分修改的主要条款**

原第十四条中的“评估服务费总额”、“并明确评估服务费总额未包括的其他费用及其承担方式”,分别修改为现第十二条的“评估服务费”、“并明确评估服务费未包括的与评估服务相关的其他费用的内容及承担方式”。

修改理由:涵盖采用计时等收费方式的情形;文字调整后表述内容更完善。



# 资产评估准则——评估档案

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范评估档案的形成及管理,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称评估档案,是指资产评估师和其他资产评估专业人员执行评估业务形成的,反映评估程序实施情况、支持评估结果的工作底稿、评估报告及其他相关资料。

第三条 执行资产评估业务,应当遵守本准则。

### 第二章 工作底稿的编制

第四条 执行资产评估业务,应当遵守法律、法规和资产评估准则的相关规定,编制工作底稿。

第五条 工作底稿应当反映评估程序实施情况,支持评估结果。

第六条 工作底稿应当真实完整、重点突出、记录清晰。资产评估师和其他资产评估专业人员可以根据评估业务的具体情况,合理确定工作底稿的繁简程度。

第七条 工作底稿可以是纸质文档、电子文档或者其它介质形式的文档,资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况谨慎选择工作底稿的形式。

第八条 工作底稿通常分为管理类工作底稿和操作类工作底稿。

管理类工作底稿是指资产评估师和其他资产评估专业人员在执行评估业务过程中,为承接、计划、控制和管理评估业务所形成的工作记录及相关资料。

操作类工作底稿是指资产评估师和其他资产评估专业人员在履行现场调查、收集评估资料和评定估算程序时所形成的工作记录及相关资料。

第九条 管理类工作底稿通常包括以下内容:

- (一)评估业务基本事项的记录;
- (二)评估委托合同;
- (三)评估计划;
- (四)评估业务执行过程中重大问题处理记录;

(五)评估报告的审核意见。

第十条 操作类工作底稿的内容因评估目的、评估对象和评估方法等不同而有所差异,通常包括以下内容:

(一)现场调查记录与相关资料,通常包括:委托人或相关当事人提供的资产评估申报资料,评估对象的权属证明材料,与评估业务相关的历史、预测、财务、审计等资料,以及相关说明、证明和承诺;现场勘查记录,函证记录;其他相关资料;

(二)收集的评估资料,通常包括:市场调查及数据分析资料,询价记录,其他专家鉴定及专业人士报告,其他相关资料;

(三)评定估算过程记录,通常包括:重要参数的选取和形成过程记录,价值分析、计算、判断过程记录,评估结果形成过程记录,其他相关资料。

第十一条 资产评估师和其他资产评估专业人员在评估业务完成后,应当及时整理工作底稿。

第十二条 资产评估师和其他资产评估专业人员收集委托人和相关当事人提供的资产评估申报资料及其他重要资料作为工作底稿,应当由提供方对相关资料进行确认,包括但不限于签字、盖章、法律允许的其他方式等。

第十三条 工作底稿中应当反映内部审核过程。

第十四条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务特点和工作底稿类别,编制工作底稿目录,建立必要的索引号,以反映工作底稿间的勾稽关系。

### 第三章 评估档案的归集和管理

第十五条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告日后将工作底稿与评估报告等归集形成评估档案,并由所在资产评估机构按照国家有关法律、法规及本准则的规定妥善管理。

第十六条 评估档案自评估报告日起保存期限不少于十五年,属于法定资产评估业务的,不少于三十年。

第十七条 对于电子文档或者其他介质的评估档案,资产评估机构应当在法定保存期限内妥善保存。

第十八条 资产评估机构不得对在规定保存期内的评估档案非法删改或者销毁。

第十九条 评估档案的管理应当执行保密制度。除下列情形外,评估档案不得对外提供:

(一)司法部门按法定程序进行查询的;

(二)依法有权审核评估业务的政府部门按规定程序对评估档案进行查阅的;

- (三)资产评估行业协会按规定程序对执业质量进行检查的；
- (四)其他依法可以查阅的情形。

#### **第四章 附则**

第二十条 本准则自 年 月 日起施行。

# 《资产评估准则——评估档案》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)章节调整:原第二章标题(“基本要求”),修改为现“工作底稿的编制”。原第三章“工作底稿的内容”、原第四章“工作底稿的编制和管理”截至第十五条的内容均并入现第二章,章节及标题删除。原第四章第十六条之后内容,修订后组成现第三章(“评估档案的归集和管理”)。

修改理由:符合修订后准则的结构和内容需要。

(二)原第二条“本准则所称工作底稿,是指注册资产评估师执行评估业务形成的,反映评估程序实施情况、支持评估结论的工作记录和相关资料”。修改为现第二条“本准则所称评估档案,是指资产评估师和其他资产评估专业人员执行评估业务形成的,反映评估程序实施情况、支持评估结果的工作底稿、评估报告及其他相关资料”。

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则——基本准则》的修订内容,以及本准则现用名称进行相应修改,以对“评估档案”的定义取代原工作底稿定义。

(三)原第八条“工作底稿可以是纸质文档、电子文档或者其它介质形式的文档,注册资产评估师可以根据评估业务具体情况合理选择工作底稿的形式。电子或者其它介质形式的重要工作底稿,如评估业务执行过程中的重大问题处理记录,对评估结论有重大影响的现场勘查记录、询价记录和评定估算过程记录等,应当同时形成纸质文档”。修改为现第七条“工作底稿可以是纸质文档、电子文档或者其它介质形式的文档,资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况谨慎选择工作底稿的形式”。

修改理由:准则对工作底稿的文档形式及其原则做出原则规定,具体可由评估机构根据情况进行规范。

(四)原第十三条“注册资产评估师收集委托方和相关当事方提供的与评估业务相关的资料作为工作底稿,应当由提供方在相关资料中签字、盖章或者以其他方式进行确认”。修改为现第十二条“资产评估师和其他资产评估专业人员收集委托人和相关当事人提供的资产评估申报资料及其他重要资料作为工作底稿,应当由提供方对相关资料进行确认,包括但不限于签字、盖章、法律允许的其他方式等”。

修改理由:与原《资产评估准则——评估程序》第十八条、《资产评估准则——业务约定书》第十六条的修订保持一致,重点强调要求资料提供方进行“确认”。

(五)原第十四条“工作底稿应当反映内部审核过程。审核人在审核工作底稿时,应当书面表示审核意见并签字”。修改为现第十三条“工作底稿中应当反映内部审核过程”。

修改理由:准则对工作底稿应反映内部审核过程提出原则要求,具体可由评估机构根据情况进行规范。

(六)原第十六条“注册资产评估师应当在评估报告日后90日内,及时将工作底稿与评估报告等一起归入评估业务档案,并由所在评估机构按照国家有关档案管理的法律、法规及本准则的规定妥善管理”。修改为现第十五条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告日后将工作底稿与评估报告等归集形成评估档案,并由所在资产评估机构按照国家有关法律、法规及本准则的规定妥善管理”。

修改理由:修改部分表述使条款内容更完善;对归档时限不作具体规定,可由评估机构根据情况进行规范。

(七)原第十七条“评估业务档案自评估报告日起至少保存10年。国家法律、法规另有规定的,依照其规定”。修改为现第十六条“评估档案自评估报告日起保存期限不少于十五年,属于法定资产评估业务的,不少于三十年”。

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》的规定。

(八)原第十八条“对于电子文档或者其他介质的评估业务档案,评估机构应当采取适当措施保证信息的完整性和有效性”。修改为现第十七条“对于电子文档或者其他介质的评估档案,资产评估机构应当在法定保存期限内妥善保管”。

修改理由:使要求更为明确。

## **二、部分修改的主要条款**

(一)原第五条中“编制和管理工作底稿”修改为现第四条的“编制工作底稿”。

修改理由:表述更准确。

(二)原第十条的(五)“评估报告的审核记录”,修改为现第九条的(五)“评估报告的审核意见”。

修改理由:表述更具体。

(三)原第十一条(一)、(二)、(三)中的资料“包括”,修改为现第十条的“通常包括”;

原第十一条(一)中“委托方提供的资产评估申报资料,现场勘查记录,函证记录,主要或者重要资产的权属证明材料,与评估业务相关的财务、审计等资料,其他相关资料”,修改为现第十条(一)的“委托人或相关当事人提供的资产评估申报资料,评估对象的权属证明材

料,与评估业务相关的历史、预测、财务、审计等资料,以及相关说明、证明和承诺;现场勘查记录,函证记录;其他相关资料”;

原第十一条(二)的“市场调查及数据分析资料,相关的历史和预测资料,询价记录,其他专家鉴定及专业人士报告,委托方及相关当事方提供的说明、证明和承诺,其他相关资料”,修改为现第十条(二)“市场调查及数据分析资料,询价记录,其他专家鉴定及专业人士报告,其他相关资料”。

修改理由:根据资料提供来源对(一)、(二)的部分资料内容进行调整;根据实务经验增补“或相关当事人”;修改权属证明的对象;修改后更具可操作性。

(四)原第十二条的“应当及时整理工作底稿并归档”,修改为现第十一条的“应当及时整理工作底稿”。

修改理由:归档在修订后的后续条款中已作规定。

(五)原第十五条的“编制工作底稿目录和索引号,反映工作底稿间的勾稽关系”,修改为现第十四条的“编制工作底稿目录,建立必要的索引号,以反映工作底稿间的勾稽关系”。

修改理由:修改后更符合实际。

(六)原第十九条的“不得在规定的保存期内对已完成归档的评估业务档案删改或者销毁”,修改为现第十八条的“不得对在规定保存期内的评估档案非法删改或者销毁”。

修改理由:修改后表述更清晰。



# 资产评估准则——利用专家工作

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员利用专家工作行为,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称利用专家工作,是指资产评估机构在执行资产评估业务过程中,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的行为。

聘请专家个人协助工作,是指因涉及特殊专业知识和经验,聘请某一领域中具有专门知识、技能和经验的个人协助工作,作为资产评估专业支持。

利用专业报告,是指因涉及特殊专业知识和经验,利用某一领域中具有专门资质或者相关经验的机构所出具的专业报告,作为资产评估依据。

引用单项资产评估报告,是指根据法律法规、相关规定以及委托人的安排等要求,引用具有单项资产评估资质的评估机构出具的评估报告,作为资产评估报告的组成部分。

第三条 执行资产评估业务中利用专家工作,应当遵守本准则。

### 第二章 聘请专家个人协助工作

第四条 资产评估机构执行资产评估业务,需要特殊专业知识和经验的专家个人提供协助时,可以聘请其协助工作。

第五条 资产评估机构聘请相关专家协助工作的内容通常包括:

- (一)对资产性能、先进性等的专业判断;
- (二)对特殊资产实物状况、技术状况和使用状况的判断;
- (三)对特殊行业企业运营、市场状况等的判断。

第六条 资产评估机构在聘请专家时,应当:

- (一)综合考虑拟聘专家的专业特长、职称、专业资格、声望等因素,综合分析评判专家的专业胜任能力;
- (二)关注专家的独立性。

通常,专家受雇于委托人或者相关当事人,与委托人或者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。

第七条 资产评估机构聘请相关专家协助工作,必要时应当征得委托人同意,并由评估机构与专家明确下列基本事项:

- (一)工作的目标、范围和成果;
- (二)工作成果的归属及预定用途;
- (三)对信息保密的要求。

第八条 资产评估机构聘请专家协助工作时,应当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。

### 第三章 利用专业报告

第九条 执行资产评估业务,涉及特殊专业知识和经验时,可以利用专业机构出具的专业报告,作为评估依据。

第十条 资产评估师和其他资产评估专业人员获取专业报告的途径通常包括:

- (一)公开途径获得的相关专业报告;
- (二)专门聘请专业机构完成相关工作,并出具的相应专业报告;
- (三)其他合法途径获得的相关专业报告。

第十一条 资产评估师和其他资产评估专业人员利用的专业报告类型通常包括:

- (一)对资产数量和实物状况的测定报告;
- (二)需用特殊技术或者方法的相关测算报告;
- (三)特殊资产清查,必要的技术鉴定或者检测报告;
- (四)相关行业或者业务的分析判断报告;
- (五)审计报告;
- (六)针对预测性财务信息的审核报告;
- (七)对资产权属、相关文件和合同等的法律意见。
- (八)评估过程中可能利用的其他专业资料。

第十二条 资产评估机构聘请专业机构出具专业报告时,应当:

- (一)综合考虑专业机构的业务范围、执业资质、业绩、地位等因素,综合判断其专业报告作为评估依据的可靠性;
- (二)关注专业机构的独立性。

第十三条 资产评估机构聘请专业机构出具专业报告,必要时应当征得委托人同意,应当由评估机构与专业机构签署约定文件,明确下列基本事项:

- (一)工作的目标、范围和成果；
- (二)工作成果的归属及预定用途；
- (三)对信息保密的要求。

第十四条 资产评估师和其他资产评估专业人员可以要求委托人聘请专业机构出具专业报告,并要求所出具的专业报告满足评估业务的需要。

第十五条 资产评估师和其他资产评估专业人员利用专业机构出具的专业报告,应当关注其披露的、对专业报告结论存在重大影响的事项。

第十六条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当将利用的专业报告作为工作底稿,必要时作为评估报告附件。

## 第四章 引用单项资产评估报告

第十七条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据法律法规、相关规定以及委托人的安排等要求,确定是否引用以及如何引用相关单项资产评估报告。引用单项资产评估报告应当与委托人事先约定。

第十八条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注拟引用单项资产评估报告的性质、评估目的、评估基准日、评估对象、评估依据、参数选取、假设前提、使用限制等是否满足资产评估报告的引用要求;不满足的,不得引用。

第十九条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当分析拟引用单项资产评估报告载明的评估结论,判断其对应的资产类型与资产评估资产类型的一致性;分析是否存在相关负债,并予以恰当处理。

对于账面无记录的单项资产,应当考虑引用或者确认的资产类型是否符合相关规定;分析是否存在相关负债,并予以恰当处理。

第二十条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注拟引用单项资产评估报告的相关备案审核文件资料。

第二十一条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当对所引用单项资产评估报告的评估结论与账面价值的变动情况进行客观分析,不得发表超出自身执业能力和范围的评论意见。

第二十二条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注所引用单项资产评估报告披露的特殊事项说明,判断其是否可以引用及其对资产评估结果的影响。

第二十三条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当将所引用单项资产评估报告作为工作底稿。

## 第五章 披露要求

第二十四条 资产评估师和其他资产评估专业人员利用相关专业机构出具的专业报告作为评估依据,应当在评估报告中披露以下内容:

- (一)专业机构名称、报告名称、报告编号以及出具日期;
- (二)专业报告结论及其相关补充性或者解释性说明;
- (三)其他需要披露的重要情况。

第二十五条 资产评估师和其他资产评估专业人员引用单项资产评估报告作为资产评估报告的组成部分,应当在评估报告中披露以下内容:

- (一)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;
- (二)引用单项资产评估报告的资产类型、数量、产权权属、评估结论;
- (三)其他需要披露的重要事项。

## 第六章 附 则

第二十六条 本准则自     年     月     日起施行。

# 《资产评估准则——利用专家工作》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第九条“注册资产评估师应当采取必要措施,恰当理解和合理使用专家工作成果。”原第十条“注册资产评估师应当在工作底稿中记录聘请专家协助工作的情况以及专家工作成果。”删除。

修改理由:可以由评估机构自己进行规范。

(二)原第十一条“评估机构和注册资产评估师不因聘请专家协助工作而减轻或免除法律责任。”删除。

修改理由:法律责任是确定的,无需通过准则条款额外说明。

(三)原第十三条“注册资产评估师利用的专业报告,应当通过合法途径获得,通常包括:(一)公开发表的相关专业报告;(二)已经正式出具的相关专业报告;(三)专门聘请专业机构完成相关工作,并出具的相应专业报告。”修改为现第十条“资产评估师和其他资产评估专业人员获取专业报告的途径通常包括:(一)公开途径获得的相关专业报告;(二)专门聘请专业机构完成相关工作,并出具的相应专业报告;(三)其他合法途径获得的相关专业报告。”

修改理由:原条款的(一)和(二)存在意思重叠的部分,可统一概括为现条款(一);另外调整文字表述,增加兜底条款(三)。

(四)原第十八条“注册资产评估师利用专业报告,应当分析其是否满足评估业务需要,通常包括:(一)利用与评估同时开展相关工作的专业机构出具的专业报告作为评估依据时,应当考虑其与资产评估的专业衔接关系;(二)利用委托方提供的、评估前已经正式出具的专业报告作为评估依据时,应当判断其作为评估依据的时效性和可靠性;(三)专门为评估而聘请专业机构出具专业报告时,应当向专业机构介绍资产评估相关规定和评估业务相关情况,提出出具专业报告的具体要求。”删除。

修改理由:可以由评估机构自己进行规范。

(五)原第二十二条“注册资产评估师应当获取正式出具的单项资产评估报告,并全面理解单项资产评估报告以及相关附件。”删除。

修改理由:引用的专业报告都是正式出具的,基于报告的专业性,要求评估专业人员全

面理解不现实。

(六)第二十三条“注册资产评估师应当根据拟引用单项资产评估报告的附件和相关信息,核实单项资产评估机构资质。”删除。

修改理由:对于所引用的单项资产评估报告,需要关注报告出具单位的资质,现第十五条的条款(一)已经涉及,具体细节可以由评估机构自行规范。

(七)原第二十四条“注册资产评估师应当确认拟引用单项资产评估报告的性质、评估目的、评估基准日及评估结论使用有效期等与资产评估报告的一致性;不一致的,不得引用。”修改为现第十八条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注拟引用单项资产评估报告的性质、评估目的、评估基准日、评估对象、评估依据、参数选取、假设前提、使用限制等是否满足资产评估报告的引用要求;不满足的,不得引用。”。原第二十五条“注册资产评估师应当确认拟引用单项资产评估报告的评估对象与资产评估报告的一致性;确认单项资产评估范围包括在资产评估范围内或者与资产评估报告相适应。”、原第二十七条“注册资产评估师应当关注拟引用单项资产评估报告与资产评估相关评估参数的匹配性,分析拟引用单项资产评估报告的评估依据是否与资产评估报告一致。”、原第二十九条“注册资产评估师应当充分关注所引用单项资产评估报告披露的假设前提和限制使用等相关说明,合理引用单项资产评估报告,通常包括:(一)对假设前提与资产评估相矛盾的单项资产评估报告,不得引用;(二)对单项资产评估报告中存在假设前提与资产评估不同,但属于单项资产评估所必需的假设前提的情形,应当在资产评估报告中补充单项资产评估的假设前提;(三)对单项资产评估报告中存在限制使用评估结论的情形,应当分析其与资产评估限制使用的关联性,恰当引用单项资产评估报告。”删除。

修改理由:要求完全一致过于苛刻,能满足引用要求是关键;原第二十四条、二十五条、二十七条、二十九条均是关于拟引用报告相关要素是否满足引用要求,故精简合并为现第十八条。

(八)原第三十三条“注册资产评估师聘请专家协助工作,应当在评估报告中说明聘请专家工作的内容。”删除。

修改理由:可以由评估机构根据自己与专家合作的方式自己进行规范。

## **二、部分修改的主要条款**

(一)原第二条中的“聘请专家协助工作”修改为现第二条的“聘请专家个人协助工作”,原第二章“聘请专家协助工作”修改为现第二章“聘请专家个人协助工作”,相关条款相应修改。

修改理由:“利用专家工作”所称专家包括个人和机构,而原表述“聘请专家协助工作”仅



是针对个人,使得“专家”一词在准则中有两种含义,容易造成混淆,改为“聘请专家个人协助工作”使意思表述更清楚。

(二)原第六条中的“(一)综合考虑拟聘专家的专业特长、职称、专业资格、声望和职业道德等因素,综合分析评判专家的专业胜任能力;(二)了解专家的工作程序和方法等,以确信专家工作可以满足评估业务的需要;(三)评价专家的独立性。”修改为现第六条的“(一)综合考虑拟聘专家的专业特长、职称、专业资格、声望等因素,综合分析评判专家的专业胜任能力;(二)关注专家的独立性。”。

修改理由:职业道德的概念偏向主观判断,实践中由于客观条件限制,评估专业人员难以对专家的职业道德做出准确判断;条款(一)的内容已经涵盖对专家是否满足评估需求的判断,故原条款(二)可以删除;“评价”比较主观,关于专家的独立性应予以“关注”。

(三)原条款第十四条中的“特殊行业或者特殊业务”修改为现第十一条的“相关行业或者业务”,同时增加条款“(八)评估过程中可能利用的其他专业资料”。

修改理由:评估师所引用的行业分析报告并不一定是特殊行业,只是评估业务相关的行业;最后增加一条兜底条款。

(四)原第十五条中“(二)了解专业机构的工作程序和方法等,以确信其专业报告可以满足评估业务的需要;(三)评价专业机构的独立性。”修改为现第十二条的“(二)关注专业机构的独立性。”

修改理由:条款(一)可以大致覆盖条款(二)的要求,故建议删除(二);条款(三)的“评价”比较主观,对专家的独立性予以“关注”即可。

(五)原第二十八条中的“分析其可能对拟引用单项资产评估报告评估结论产生的影响”删除。

修改理由:准则重在提醒专业人员关注该问题。

(六)原第三十四条中的“专业机构名称、报告编号”修改为现第二十四条的“专业机构名称、报告名称、报告编号”,原第三十四条中的“(三)专业报告相关审核、批准情况;(四)利用专业报告作为评估依据的情况。”修改为现第二十四条的“(三)其他需要披露的重要情况。”。

修改理由:根据实务经验补充要素“报告名称”;原条款的(三)和(四)不属于必要性因素,可以由评估机构自行规范;最后增加兜底条款。

(七)原第三十五条中的“(一)引用单项资产评估报告的评估机构名称、资质、报告编号、出具日期以及备案情况;(二)引用单项资产评估报告的资产类型、数量、产权权属、取得成本、会计核算、相关负债以及账面价值;(三)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;(四)引用单项资产评估报告的评估结论,以及对于可能存在的相关

负债的处理情况;”修改为现第二十五条的“(一)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;(二)引用单项资产评估报告的资产类型、数量、产权权属、评估结论;”。

修改理由:根据实务经验对披露要素进行适当增减;原条款的(三)和(四)规范过于细致具体,可以由评估机构自己规范。

# 资产评估准则——职业道德

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员职业道德行为,提高职业素质,维护职业形象,根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估准则-基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称职业道德是指资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员开展资产评估业务应当具备的道德品质和道德行为。

第三条 执行资产评估业务,应当遵守本准则。

### 第二章 基本要求

第四条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当诚实守信,勤勉尽责,遵循独立、客观、公正的原则,不得出具或签署虚假资产评估报告或者有重大遗漏的资产评估报告。

第五条 执行资产评估业务,应当遵守法律、行政法规和资产评估准则,履行资产评估业务委托合同中规定的义务。

资产评估机构对本机构的资产评估师和其他资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则的情况进行监督。

第六条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当维护职业形象,不得从事与资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员身份不符或可能损害职业形象的活动。

### 第三章 专业胜任能力

第七条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当具备相应的评估专业知识和实践经验,能够胜任所执行的资产评估业务。

第八条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当完成规定的继续教育,保持和提高专业能力。

第九条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当如实声明其具有的专业胜任能力和执业经验,不得对其专业胜任能力和执业经验进行夸张、虚假和误导性宣传。

第十条 资产评估机构、资产评估师及其他资产评估专业人员执行资产评估业务,可以利用专家工作,但应当采取必要措施,恰当聘请和组织专家开展相关工作,合理使用专家工作成果。

## 第四章 独立性

第十一条 执行资产评估业务,应当不受利害关系影响,不受外界干扰。

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,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。

第十二条 执行资产评估业务,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、资产评估师和其他资产评估专业人员或者其亲属与委托人或者相关当事方之间存在经济利益关联、人员关联或者业务关联。

(一)亲属是指配偶、父母、子女及其配偶。

(二)经济利益关联是指资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员或者其亲属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。

(三)人员关联是指资产评估师和其他资产评估专业人员或者其亲属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果施加重大影响的特定职务。

(四)业务关联是指资产评估机构从事的业务之间可能存在利益输送或者利益冲突关系。

第十三条 执行资产评估业务,应当采取恰当措施保证在评估过程中保持独立性。

资产评估师和其他资产评估专业人员与委托人或者其他相关当事人及评估对象存在可能影响其公正执业的利害关系时,应当予以回避。

资产评估机构无法采取相应措施消除不利影响时,应当终止执行评估业务。

## 第五章 与委托人和相关当事人的关系

第十四条 资产评估机构不得以恶性压价、支付回扣、虚假宣传,或者采用欺骗、利诱、胁迫等不正当手段招揽业务。

资产评估师和其他资产评估专业人员不得私自接受委托从事资产评估业务并收取费

用。

第十五条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得利用开展业务之便,为自己或他人谋取不正当利益,不得向委托人或相关当事人索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物。

第十六条 执行资产评估业务,应当保持公正的态度,以客观事实为依据,实事求是地进行分析和判断,不受委托人或其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预。

第十七条 执行资产评估业务,应当与委托人进行必要沟通,提醒评估报告使用人正确理解评估结果,恰当使用评估报告。

第十八条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当遵守保密原则,对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密,不得在保密期限内向委托人以外的第三方提供保密信息,除非得到委托人的同意或属于法律法规允许的范围。

## **第六章 与其他资产评估机构及资产评估专业人员的关系**

第十九条 资产评估机构不得允许其他资产评估机构以本机构名义开展资产评估业务,或者冒用其他资产评估机构名义开展资产评估业务。

资产评估师和其他资产评估专业人员不得签署本人未承办业务的资产评估报告,也不得允许他人以本人名义从事资产评估业务,或者是冒用他人名义从事资产评估业务。

第二十条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中,应当与其他资产评估师和其他资产评估专业人员保持良好的工作关系。

第二十一条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得贬损或诋毁其他资产评估机构及评估专业人员。

## **第七章 附 则**

第二十二条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中,应当指导专家和相关业务助理人员遵守本准则。

第二十三条 本准则自 年 月 日起施行。



# 《资产评估准则—职业道德》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原准则没有对职业道德进行定义,现第二条增加职业道德定义条款:“本准则所称职业道德是指资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员开展资产评估业务应当具备的道德品质和道德行为。”

修改理由:本准则修订前原总则中一共包括四条内容,一条关于准则制定目的,三条关于准则适用范围。修订稿将其归纳调整为两条,一条关于准则制定目的和依据,另一条关于准则适用范围,并在此基础上增加定义条款(现第二条),一方面是为了在内容上更好地阐释本准则的定位,另一方面也在形式上保证了总则的完整性。

(二)原第六条“资产评估师执行资产评估业务应当遵守相关法律、法规和资产评估准则。”修改为现第五条“资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执行资产评估业务,应当遵守法律、行政法规和资产评估准则,履行资产评估业务委托合同中规定的义务。资产评估机构对本机构的资产评估师和其他资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则的情况进行监督。”

修改理由:结合《中华人民共和国资产评估法》对评估机构和评估专业人员的不同要求,将规范主体区分为资产评估机构和资产评估专业人员两大类,并增加了对资产评估机构主体的规范内容。

(三)原第五条“注册资产评估师应当诚实正直,勤勉尽责,恪守独立、客观、公正的原则。”修改为现第四条“资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当诚实守信,勤勉尽责,遵循独立、客观、公正的原则,不得出具或签署虚假资产评估报告或者有重大遗漏的资产评估报告。”

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》的相关条款进行修改,并补充具体要求。

(四)本准则修订前稿共分为六章,分别是总则、基本要求、专业胜任能力、与委托方和相关当事方的关系、与其他注册资产评估师的关系、附则。修订稿调整为七章,增加“第四章独立性”,具体内容如下:

“第十一条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执行资产评估业务,应

当不受利害关系影响,不受外界干扰。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,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。”

“第十二条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执行资产评估业务,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、资产评估师和其他资产评估专业人员或者其亲属与委托人或者相关当事方之间存在经济利益关联、人员关联或者业务关联。(一)亲属是指配偶、父母、子女及其配偶。(二)经济利益关联是指资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员或者其亲属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。(三)人员关联是指资产评估师和其他资产评估专业人员或者其亲属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果施加重大影响的特定职务。(四)业务关联是指资产评估机构从事的业务之间可能存在利益输送或者利益冲突关系。”

“第十三条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执行资产评估业务,应当采取恰当措施保证在评估过程中保持独立性。资产评估师和其他资产评估专业人员与委托人或者其他相关当事人及评估对象存在可能影响其公正执业的利害关系时,应当予以回避。资产评估机构无法采取相应措施消除不利影响时,应当终止执行评估业务。”

修改理由:本准则修订前稿共分为六章,分别是总则、基本要求、专业胜任能力、与委托方和相关当事方的关系、与其他注册资产评估师的关系、附则。独立性原则是资产评估机构和资产评估专业人员在执业过程中应当遵循的重要原则。本准则修订前只有对独立性的原则性要求,本次修订时单独增加一章阐述独立性的具体要求。该部分内容为原《资产评估职业道德准则-独立性》中的核心内容,包括独立性的识别和消除影响独立性情形的具体措施等。这样处理的好处主要是一方面突出了独立性准则在本准则中的重要地位,另一方面增强了本准则的可操作性。

(五)原第九条“注册资产评估师执行资产评估业务,应当合理使用评估假设,并在评估报告中披露评估假设及其对评估结论的影响。”原第十五条“注册资产评估师执行资产评估业务,应当形成能够支持评估结论的工作底稿,并按有关规定管理和保存工作档案。”本次修订时删除了这两条。

修改理由:这些内容属于具体执业要求,在相应的执业准则中进行规范,不属于职业道德规范范畴。

(六)原第十四条“注册资产评估师应当在资产评估机构执业,不得以个人名义执业,也不得同时在两家或两家以上评估机构执业。”原第十七条“注册资产评估师应当接受中国资

产评估协会的管理,履行中国资产评估协会规定的义务。”本次修订时删除了这两条。

修改理由:这些内容属于对评估专业人员的行政管理要求,由财政部组织制定的评估行业监督管理办法进行规范,不属于职业道德规范范畴。

(六)增加现第十六条“资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执行资产评估业务,应当保持公正的态度,以客观事实为依据,实事求是地进行分析和判断,不受委托人或其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预。”

修改理由:原准则只有对客观性和公正性的原则性要求,现增加对客观性和公正性的具体要求,以增强准则的可操作性。另外,考虑到客观、公正性条款实际上是资产评估机构及其资产评估专业人员在执业过程中处理与委托人和其他相关当事人之间的关系时应有的职业态度,所以划分到“第五章 与委托人和相关当事人的关系”。

(七)原第十一条“注册资产评估师应当遵守保密原则,除法律、法规另有规定外,未经委托方书面许可,不得对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。”修改为现第十八条“资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当遵守保密原则,对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密,不得在保密期限内向委托人以外的第三方提供保密信息,除非得到委托人的同意或属于法律法规允许的范围。”

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》的相关条款明确秘密种类,并补充了保密范围的具体要求,增强准则的可操作性。另外,考虑到保密要求是资产评估机构及其资产评估专业人员对委托人和其他相关当事人承担的义务,所以调整到“第五章 与委托人和相关当事人的关系”。

(八)原第十六条“注册资产评估师不得签署本人未参与项目的评估报告,也不得允许他人以本人名义签署评估报告。”现第十九条修改为“资产评估机构不得允许其他资产评估机构以本机构名义开展资产评估业务,或者冒用其他资产评估机构名义开展资产评估业务。资产评估师和其他资产评估专业人员不得签署本人未承办业务的资产评估报告,也不得允许他人以本人名义从事资产评估业务,或者是冒用他人名义从事资产评估业务。”

修改理由:按照《中华人民共和国资产评估法》的相关规定对相关内容的表述方法进行了规范,并补充了对资产评估机构的相关要求。

## **二、部分修改的主要条款**

(一)原第二十六条规定资产评估师应当与委托方进行必要沟通,“提示评估报告使用者合理理解并恰当使用评估报告。”现第十七条修改为“提醒评估报告使用人正确理解评估结果,恰当使用评估报告。”

修改理由:参照《资产评估准则-基本准则》相关内容进行修改,并避免使用评估报告披

露要求的表述方式,表述更加严谨和规范。

(二)原第十八条“注册资产评估师应当经过专门教育和培训,具备相应的专业知识和经验,能够胜任所执行的评估业务。”修改为现第七条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当具备相应的评估专业知识和实践经验,能够胜任所执行的资产评估业务。”

修改理由:按照《中华人民共和国资产评估法》的相关规定对相关内容的表述方法进行规范。

# 资产评估准则——机器设备

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范执行机器设备评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称机器设备是指人类利用机械原理以及其他科学原理制造的、特定主体拥有或者控制的有形资产,包括机器、仪器、器械、装置、附属的特殊建筑物等。

第三条 本准则所称机器设备评估是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下单独的机器设备或者作为企业资产组成部分的机器设备价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第四条 执行机器设备评估业务,应当遵守本准则。

### 第二章 基本要求

第五条 执行机器设备评估业务,应当具备机器设备评估的相关专业知识及评估经验,具有从事机器设备评估的专业胜任能力。当执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作等。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

第六条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当了解,机器设备的评估对象分为单台机器设备和机器设备组合。单台机器设备是指以独立形态存在、可以单独发挥作用或者以单台的形式进行销售的机器设备。机器设备组合是指为了实现特定功能,由若干机器设备组成的有机整体。机器设备组合的价值不必然等于单台机器设备价值的简单相加。

第七条 在对持续经营前提下的企业价值进行评估时,机器设备作为企业资产的一个组成部分时的价值有别于作为单项资产的价值,其价值取决于它对企业价值的贡献程度。

第八条 执行机器设备评估业务,应当根据评估目的等相关条件,选择恰当的价值类型。

第九条 执行机器设备评估业务,应当考虑机器设备所依存资源的有限性、所生产产品的市场寿命、所依附土地和房屋建筑物的使用期限、国家的法律、法规以及环境保护、能源等



产业政策对机器设备价值的影响。

### 第三章 操作要求

第十条 执行机器设备评估业务,应当了解评估结果的用途,明确评估目的。

第十一条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据机器设备的预期用途,明确评估假设。包括:

- (一)继续使用或者变现;
- (二)原地使用或者移地使用;
- (三)现行用途使用或者改变用途使用。

第十二条 对需要改变使用地点,按原来的用途继续使用,或者改变用途继续使用的机器设备进行评估时,应当考虑机器设备移位或者改变用途对其价值产生的影响。

第十三条 执行机器设备评估业务,应当根据评估目的、评估假设等条件,明确评估范围是否包括设备的安装、基础、附属设施,是否包括软件、技术服务、技术资料等无形资产。对于附属于不动产的机器设备,应当合理划分不动产与机器设备的评估范围,避免重复或者遗漏。

第十四条 执行机器设备评估业务,应当对机器设备进行现场逐项调查或者抽样调查,确定机器设备是否存在、明确机器设备存在状态并关注其权属。如果采用抽样的方法进行市场调查,应当充分考虑抽样风险。因客观原因等因素限制,无法实施现场调查的,应当采取适当措施加以判断,并予以恰当披露。

第十五条 执行机器设备评估业务应当根据评估对象的具体情况,合理确定现场调查内容。

第十六条 资产评估师和其他资产评估专业人员通常可以通过现场观察,利用机器设备使用单位所提供的技术档案、检测报告、运行记录等历史资料,利用专业机构的检测结果,对机器设备的技术状态做出判断。必要时可以聘请专业机构对机器设备进行技术鉴定。

第十七条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注机器设备的权属,收集相关的权属证明文件,对于没有权属证明文件的机器设备应当要求委托人或者相关当事人对其权属做出承诺或说明,并对相关资料进行必要的核查验证。

第十八条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当通过恰当方式获得机器设备的市场信息,并对其真实性、可靠性进行必要的判断。

### 第四章 评估方法

第十九条 执行机器设备评估业务,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,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,并恰当选择。

第二十条 运用成本法评估机器设备时,应当:

(一)明确机器设备的重置成本包括购置或者购建设备所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等,合理确定重置成本的构成要素;

(二)明确重置成本可以划分为更新重置成本与复原重置成本,一般应优先选用更新重置成本;

(三)了解机器设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,以及可能引起机器设备贬值的各种因素,采用科学的方法,合理估算各种贬值;

(四)了解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惟一使用的评估方法。

第二十一条 运用市场法评估机器设备时,应当:

(一)明确活跃的市场是运用市场法评估机器设备的前提条件,应当考虑市场是否能够提供足够数量的可比资产的销售数据、以及数据的可靠性;

(二)明确参照物与评估对象具有相似性和可比性是运用市场法的基础,应当使用合理的方法对参照物与评估对象的差异进行调整;

(三)了解不同交易市场的价格水平可能存在差异,应当根据评估对象的具体情况,确定可以作为评估依据的合适的交易市场,或者对市场差异作出调整;

(四)明确拆除、运输、安装、调试等因素对评估结果的影响。

第二十二条 运用收益法评估机器设备时,应当:

(一)明确收益法一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的机器设备;

(二)合理确定收益期限、合理量化机器设备的未来收益;

(三)合理确定折现率。

## 第五章 披露要求

第二十三条 执行机器设备评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告,并进行恰当披露。

第二十四条 无论单独出具机器设备评估报告,还是将机器设备的评估结果作为评估报告的组成部分,都应当在评估报告中披露必要信息,使评估报告使用人能够合理理解评估结果。

第二十五条 编制机器设备评估报告应当反映机器设备的相关特点。

(一)对机器设备的描述一般包括物理特征、技术特征和经济特征,应当根据具体情况确

定需要描述的内容；

(二)除了机器设备评估明细表,在评估报告中应当对评估对象的概况进行描述；

(三)对评估程序实施过程的描述,应当反映对设备的现场及市场调查、评定估算过程；说明设备的使用情况、维护保养情况、贬值情况等；

(四)在评估假设中明确机器设备是否改变用途、改变使用地点等；

(五)应当明确机器设备是否存在抵押及其他限制情况。

## 第六章 附则

第二十六条 本准则自 年 月 日起施行。

# 《资产评估准则——机器设备》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第十九条“注册资产评估师应当关注机器设备的权属,要求委托方或者相关当事人对机器设备的权属做出承诺。注册资产评估师应当对机器设备的权属相关资料进行必要的查验”。修改为现第十七条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注机器设备的权属,收集相关的权属证明文件,对于没有权属证明文件的机器设备应当要求委托人或者相关当事人对其权属做出承诺或说明,并对相关资料进行必要的核查验证”。

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》要求并与其他准则(如《资产评估准则——不动产》)的对应条款修改相协调。

(二)原第二十七条(二)“除了机器设备评估明细表,在评估报告中应当包括对评估对象的文字描述,使评估报告使用者了解机器设备的概况,包括机器设备的数量、类型、安装、存放地点、使用情况等;了解评估对象是否包括了安装、基础、管线及软件、技术服务、资料、备品备件等”。修改为现第二十五条(二)“除了机器设备评估明细表,在评估报告中应当对评估对象的概况进行描述”。删除了对设备概况描述所列举的具体内容。

修改理由:对评估报告应当描述评估对象的概况提出原则性描述。

### 二、部分修改的主要条款

(一)原第九条中的“机器设备作为企业资产的一个组成部分”,修改为现第七条的“机器设备作为企业资产的一个组成部分时的价值有别于作为单项资产的价值”。

修改理由:完善文字表述。

(二)原第二十一条中“应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件”,修改为现第十九条的“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”。

修改理由:与《资产评估准则——基本准则》的修订相一致,内容更完善。

# 资产评估准则——不动产

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范执行不动产评估业务行为,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物,包括物质实体及其相关权益。

第三条 本准则所称不动产评估是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托在评估基准日特定目的下的不动产价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

不动产评估包括单独的不动产评估和企业价值评估中的不动产评估。

第四条 执行不动产评估业务,应当遵守本准则。

### 第二章 基本要求

第五条 执行不动产评估业务,应当遵守相关法律、法规以及资产评估基本准则,并考虑其他评估准则的相关规定。

第六条 执行不动产评估业务,应当具备不动产评估相关专业知识和相应的评估经验,具备从事不动产评估的专业胜任能力。

第七条 执行不动产评估业务,应当由委托人明确评估对象,根据评估目的等相关条件选择适当的价值类型,恰当运用评估方法,合理形成评估结果。

第八条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注不动产的权属,收集相关的权属证明文件,对于没有权属证明文件的不动产应当要求委托人或者相关当事人对其权属做出承诺或说明。

第九条 不动产评估应当在评估对象符合用途管制要求的情况下进行。对于不动产使用的限制条件,应当以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标为依据。

第十条 当不动产存在多种利用方式时,应当在合法的前提下,以最优利用方式进行评



估。

### 第三章 操作要求

第十一条 执行不动产评估业务,应当要求委托人明确评估报告的用途,评估对象、范围和评估目的。不动产评估对象,可以是不动产对应的全部权益,也可以是不动产对应的部分权益。

第十二条 执行不动产评估业务,应当全面了解不动产的实物状况、权益状况和区位状况,掌握评估对象的主要特征。

第十三条 执行不动产评估业务,应当根据评估目的和不动产具体情况进行合理假设,并在评估报告中加以披露。

第十四条 不动产组成部分的价值存在相互影响关系。建筑物对于其所占有的土地使用权存在价值减损的可能。如果建筑物对于其所占有的土地使用权存在价值减损情形,评估土地使用权价值时应当合理计算该损失金额并加以扣除。

第十五条 执行不动产评估业务,一般情况下,应当对所评估的不动产进行现场调查,明确不动产存在状态并关注其权属状况。特殊情况下,如果采用抽样等方法对不动产进行现场调查,应当制定合理的抽样方法,并充分考虑抽样风险。

第十六条 对于水利工程、码头、桥涵、道路等不动产,应当根据不动产的价值特性和资产特点,通过设计概算、工程图纸、竣工决算资料、定额标准等技术资料,结合对不动产的现场查看,了解不动产的结构、工程量、工程费用分摊、建设周期以及收益等情况。

第十七条 执行不动产评估业务,应当关注不动产的相邻关系、租约限制和动产对不动产价值的影响。

第十八条 执行不动产评估业务,聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

### 第四章 评估方法

第十九条 执行不动产评估业务,应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,恰当选择评估方法。

第二十条 对于适合采用不同评估方法进行评估的,应当采用两种以上评估方法进行评估,通过比较分析合理形成评估结果。

因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操

作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。

第二十一条 采用市场法评估不动产时,应当收集足够的交易实例。收集交易实例的信息一般包括:

(一)交易实例的基本状况,主要有: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;

(二)成交日期;

(三)成交价格,包括总价、单价及计价方式;

(四)付款方式;

(五)交易情况,主要有交易目的、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。

第二十二条 用作参照物的交易实例应当具备下列条件:

(一)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;

(二)成交日期与评估基准日接近;

(三)交易类型与评估目的相适合;

(四)成交价格为正常价格或者可修正为正常价格。

第二十三条 运用市场法评估不动产时,应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。

交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值,可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

第二十四条 运用收益法评估不动产时,应当了解:

(一)不动产应当具有经济收益或者潜在经济收益;

(二)不动产未来收益及风险能够较准确地预测与量化;

(三)不动产未来收益应当是不动产本身带来的收益;

(四)不动产未来收益包含有形收益和无形收益。

第二十五条 运用收益法评估不动产时,应当合理确定收益期限、净收益与折现率。

(一)收益期限应当根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数,并根据有关法律、法规的规定,合理确定;

(二)确定净收益时应当考虑未来收益和风险的合理预期;

(三)折现率与不动产的收益方式、收益预测方法、风险状况有关,也因不动产的组成部分不同而存在差异。折现率的口径应当与预期收益口径保持一致。

第二十六条 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,并在评估报告中恰当披露租约情况。

第二十七条 运用成本法评估不动产,估算重置成本时,应当了解:

(一)重置成本采用客观成本;

(二)不动产重置成本采取土地使用权与建筑物分别估算、然后加总的评估方式时,重置成本的相关成本构成应当在两者之间合理划分或者分摊,避免重复计算或者漏算;

(三)不动产的重置成本通常采用更新重置成本。当评估对象为具有特定历史文化价值的不动产时,应当尽量采用复原重置成本。

第二十八条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当对不动产所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备经济寿命年限进行分析判断,合理确定不动产的经济寿命年限。

第二十九条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素,合理估算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。确定建筑物的实体性贬值时,应当综合考虑建筑物已使用年限、经济寿命年限和土地使用权剩余年限的影响。

确定住宅用途建筑物实体性贬值时,应当考虑土地使用权自动续期的影响。当土地使用权自动续期时,应当根据建筑物的经济寿命年限确定其贬值额。

第三十条 运用假设开发法评估不动产时,应当了解:

(一)假设开发法适用于具有开发和再开发潜力,并且其开发完成后的价值可以合理确定的不动产;

(二)开发完成后的不动产价值是开发完成后不动产状况所对应的价值;

(三)后续开发建设的必要支出和应得利润包括:后续开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和取得待开发不动产的税费等;

(四)假设开发方式应当是满足规划条件下的最佳开发利用方式。

第三十一条 运用基准地价修正法评估土地使用权价值时,应当根据评估对象的价值内涵与基准地价内涵的差异,合理确定调整内容。在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下,调整内容一般包括交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和

开发程度修正等。

## 第五章 企业价值评估中的不动产评估

第三十二条 企业所拥有的不动产通常在存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算,且存在同一不动产账面价值由多笔余额构成的情形。

第三十三条 在企业价值评估中,应当关注企业经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响。

第三十四条 在企业价值评估中,应当结合企业价值评估的价值类型合理设定不动产评估的假设前提和限制条件。

第三十五条 在企业价值评估中,作为存货的房地产、投资性房地产和自用房地产的价值影响因素存在差异。

第三十六条 在企业价值评估中进行不动产评估时,应当分析不动产的财务核算方式以及是否存在不动产未结合同和尚未支付款项,明确不动产的评估价值内涵与实际的支出、尚未发生的支出之间的关系,避免重复计算或者漏算。

第三十七条 在企业价值评估中,不动产作为企业资产的组成部分,评估价值受其对企业贡献程度的影响。

第三十八条 在企业价值评估中,对于溢余不动产,应当考虑不动产的持有目的、收益状况和实现交易的可能性,采用恰当的评估方法,合理确定其评估价值。

## 第六章 披露要求

第三十九条 执行不动产评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告,并进行恰当披露。

第四十条 无论单独出具不动产评估报告,还是将不动产评估作为评估报告的组成部分,都应当在评估报告中披露必要信息,使评估报告使用人能够合理理解评估结果。

第四十一条 执行不动产评估业务,在编制评估报告时应当对不动产的总体情况、主要特点和权属状况进行披露。

第四十二条 利用其他评估机构不动产评估报告的,应当在评估报告中说明相关情况。

## 第七章 附则

第四十三条 本准则自 年 月 日起施行。

# 《资产评估准则-不动产》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第三条中的“本准则所称不动产评估是指对不动产的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程,包括单独的不动产评估和企业价值评估中的不动产评估”,修改为现第三条的“本准则所称不动产评估是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托在评估基准日特定目的下的不动产价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。不动产评估包括单独的不动产评估和企业价值评估中的不动产评估”。

修改理由:按照《中华人民共和国资产评估法》第二条规范表述不动产评估的定义。

(二)原第十二条“注册资产评估师对不动产进行评估所采用的评估方法可以参考相关的国家标准”,现删除。

修改理由:我国《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》是由不同行政部门颁发的推荐性使用国家标准,房地产估价师协会和土地估价师协会分别以这两个推荐性使用技术标准做为各自执业的准则性文件。为避免混淆,或造成误解,且实际用处不大,将其删除。

(三)原第十三条中的“注册资产评估师执行不动产评估业务,应当要求委托人明确不动产包含的内容和评估结果的预期用途,确定不动产评估对象和评估目的。不动产评估对象,可以是不动产对应的全部权益,也可以是不动产对应的部分权益。不动产评估目的包括不动产转让、抵押、租赁、保险、税收、征收、征用、企业产权变动,以及财务报告目的等”,修改为现第八条的“执行不动产评估业务,应当要求委托人明确评估报告的用途,评估对象、范围和评估目的。不动产评估对象,可以是不动产对应的全部权益,也可以是不动产对应的部分权益”。

修改理由:《中华人民共和国资产评估法》将评估业务分为法定评估业务和非法定评估业务,因此,对于不动产的评估目的,没有必要再进行单独描述,且也无法全部列举。

(四)原第十七条中的“对于土建工程与设备安装工程为一体的不动产,注册资产评估师应当关注设备安装工程与不动产的关系,合理进行区分,并应当考虑机器设备等资产对不动产价值的影响”,现删除。



修改理由:对于一般性建筑物,其所附属的设施设备与不动产构成一个整体,大部分是可以单独进行维护维修与更新。对于工业用建筑物,生产用设备的更新对建筑物实体的破坏与影响一般不是非常重大。因此,基于上述情况,单独就此事项设立条款,已不是非常必要。将其删除。

(五)原第十八条中的“注册资产评估师执行不动产评估业务,一般情况下,应当对所评估的不动产进行现场调查,明确不动产存在状态并关注其权属状况。特殊情况下,如果采用抽样等方法对不动产进行现场调查,注册资产评估师应当制定合理的抽样方法,并充分考虑抽样风险。对于不动产处于隐蔽状况或者因客观原因无法进行实地查看的部分,应当采取适当措施加以判断并予以恰当披露”,修改为现第十六条的“执行不动产评估业务,一般情况下,应当对所评估的不动产进行现场调查,明确不动产存在状态并关注其权属状况。特殊情况下,如果采用抽样等方法对不动产进行现场调查,应当制定合理的抽样方法,并充分考虑抽样风险。

修改理由:不动产处于隐蔽状况或者因客观原因无法进行实地查看,是较为正常且普遍的情形。评估工作中,对此借助资料或采取不同的核查方法等进行了解和判断。因此,原准则条款中的“对于不动产处于隐蔽状况或者因客观原因无法进行实地查看的部分,应当采取适当措施加以判断并予以恰当披露”的内容,可以删除。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第八条中的“注册资产评估师执行不动产评估业务,应当明确评估对象,根据评估目的等相关条件选择适当的价值类型,恰当运用评估方法,形成合理的评估结论”,修改为现第七条的“执行不动产评估业务,应当由委托人明确评估对象,根据评估目的等相关条件选择适当的价值类型,恰当运用评估方法,合理形成评估结果”。

修改理由:评估对象属于委托方确定的事项,是委托内容的重要组成部分之一。因此,应当进行规范。

(二)原第九条中的“注册资产评估师执行不动产评估业务,应当关注不动产的权属,要求委托人对不动产的权属做出承诺。注册资产评估师应当对不动产的权属资料进行必要的查验”,修改为现第八条的“资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注不动产的权属,收集相关的权属证明文件,对于没有权属证明文件的不动产应当要求委托人或者相关当事人对其权属做出承诺或说明”。

修改理由:进一步合理明确不动产评估中对评估对象资产权属查验的具体要求,即:第一,资产评估师和其他资产评估专业人员收集相关的权属证明文件。第二,对于原条款中对委托人的承诺要求等,根据不动产评估权属特点以及实际操作的可行性和合理性进行了区

分与调整。首先,不动产权属资料是其产权合法的直接证据,应当予以认可,委托人或者相关当事人无需再进行单独的承诺或说明。其次,只有评估对象权属资料缺乏的情形下,才需要来自于自身的证明文件。第三,在没有权属证明文件的情况下,只有产权所有人或持有人才能够对资产产权进行承诺,当委托人不是资产权利人时,委托人对评估对象产权权属的确认,具备可操作性的办法一般只能是提供相关说明材料了。

(三)原第十五条中的“注册资产评估师执行不动产评估业务,应当根据评估目的和不动产具体情况进行合理假设”,修改为现第十八条的“执行不动产评估业务,应当根据评估目的和不动产具体情况进行合理假设,并在评估报告中加以披露”。

修改理由:强调报告中披露假设的必要性与重要性。

(四)原第二十一条中的“注册资产评估师在利用其他评估机构出具的不动产评估报告时,应当对其不动产评估结果进行必要的分析和判断,合理加以利用”,修改为现第十八条的“执行不动产评估业务,聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定”。

修改理由:由于《资产评估准则-利用专家工作》已经实施,因此,对于不动产评估涉及相关内容的条款应当进行调整。

(五)原第二十四条中的“(三)交易类型与评估目的吻合”修改为“(三)交易类型与评估目的相适应”。

修改理由:文字表达更准确。

(六)原第二十四条中的“企业所拥有的不动产通常在存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算”,修改为“企业所拥有的不动产通常在存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算,且存在同一不动产账面价值由多笔余额构成的情形”。

修改理由:由于不动产建设通常时间较长、发生各项投入的名目多、内容庞杂,以及不动产使用后也经常发生再投入的情况,企业对不动产的财务核算通常出现多笔核算项目对应同一不动产,因此,在不动产评估中需要关注,避免重复计算等。

# 资产评估准则——无形资产

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范执行无形资产评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称无形资产,是指特定主体拥有或者控制的,不具有实物形态,能持续发挥作用并且能带来经济利益的资源。

第三条 本准则所称无形资产评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下的无形资产价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第四条 涉及土地使用权、矿业权、水域使用权等的评估另行规范。

第五条 执行无形资产评估业务,应当遵守本准则。

### 第二章 基本要求

第六条 执行无形资产评估业务,应当具备无形资产评估的相关专业知识及评估经验,具有从事无形资产评估的专业胜任能力。执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作等。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

第七条 执行无形资产评估业务,应当遵循独立、客观、公正的原则,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重大影响的实质性疏漏或重大错误。

第八条 执行企业价值评估中的无形资产评估业务,应当了解在对持续经营前提下的企业价值进行评估时,无形资产作为企业资产的一个组成部分时的价值有别于作为单项资产的价值,其价值取决于它对企业价值的贡献程度。

第九条 执行无形资产评估业务,应当根据评估业务具体情况,对评估对象进行现场调查,收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理,作为评估的依据。。

第十条 执行无形资产评估业务,应当合理使用评估假设。

### 第三章 评估对象

第十一条 接受无形资产评估委托时,应当要求委托人明确评估对象,关注评估对象的权利状况及法律、经济、技术等具体特征。

第十二条 执行无形资产评估业务,应当根据具体经济行为,谨慎区分可辨认无形资产和不可辨认无形资产,单项无形资产和无形资产组合。

第十三条 可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益等。不可辨认无形资产是指商誉。

第十四条 执行无形资产评估业务,应当要求委托人根据评估对象的具体情况与评估目的,对无形资产进行合理的分离或者合并,资产评估师和其他资产评估专业人员应当恰当进行单项无形资产或者无形资产组合的评估。

第十五条 执行无形资产评估业务,通常关注评估对象的产权因素、获利能力、成本因素、市场因素、有效期限、法律保护、风险因素等相关因素。

### 第四章 操作要求

第十六条 执行无形资产评估业务,应当明确评估对象、评估目的、评估基准日、评估范围、价值类型和评估报告使用人。

第十七条 执行无形资产评估业务,一般应当关注以下事项:

- (一)无形资产权利的法律文件、权属有效性文件或者其他证明资料;
- (二)无形资产持续的可辨识经济利益;
- (三)无形资产的性质和特点,目前和历史发展状况;
- (四)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;
- (五)无形资产实施的地域范围、领域范围与获利方式;
- (六)无形资产以往的交易、质押、出资情况;
- (七)无形资产实施过程中所受到国家法律、法规或者其他资产的限制;
- (八)类似无形资产的市场价格信息;
- (九)宏观经济环境;
- (十)行业状况及发展前景;
- (十一)企业状况及发展前景;
- (十二)其他相关信息。

第十八条 无形资产一般与其他资产共同发挥作用,资产评估师和其他资产评估专业人员应当分析所评估无形资产的作用,合理确定该无形资产的价值。

第十九条 执行无形资产评估业务,通常关注宏观经济政策、行业政策、经营条件、生产能力、市场状况等各项因素对无形资产效能发挥的制约,关注其对无形资产价值产生的影响。

## 第五章 评估方法

第二十条 执行无形资产评估业务,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,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,合理形成评估结果。因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。

第二十一条 运用收益法评估无形资产时:

(一)在获取无形资产相关信息的基础上,根据被评估无形资产或者类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景,结合无形资产实施或者拟实施企业经营状况,重点分析无形资产经济收益的可预测性,考虑收益法的适用性;

(二)合理估算无形资产带来的预期收益,合理区分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;

(三)保持预期收益口径与折现率口径一致;

(四)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;

(五)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。

第二十二条 运用市场法评估无形资产时:

(一) 考虑被评估无形资产或者类似无形资产是否存在活跃的市场,恰当考虑市场法的适用性;

(二)收集类似无形资产交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息;

(三)选择具有合理比较基础的可比无形资产交易案例;

(四)收集评估对象近期的交易信息;

(五)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。

第二十三条 运用成本法评估无形资产时:

(一)根据被评估无形资产形成的全部投入,充分考虑无形资产价值与成本的相关程度,恰当考虑成本法的适用性;



(二)合理确定无形资产的重置成本,无形资产的重置成本包括合理的成本、利润和相关税费;

(三)合理确定无形资产贬值。

第二十四条 对同一无形资产采用多种评估方法时,应当对所获得各种初步价值结果进行分析,合理形成评估结果。

## 第六章 披露要求

第二十五条 执行无形资产评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告,并进行恰当披露。

第二十六条 执行无形资产评估业务,应当在评估报告中披露必要信息,使评估报告使用人能够合理理解评估结果。

第二十七条 编制无形资产评估报告应当在评估报告中说明下列内容:

- (一)无形资产的权属文件或证明;
- (二)无形资产的现状、权利状况及限制条件;
- (三)宏观经济和行业的前景;
- (四)无形资产的实施方式、获利方式和价值影响因素;
- (五)价值类型及定义;
- (六)其他必要信息。

第二十八条 无形资产评估报告应当明确说明有关评估方法的下列内容:

- (一)评估方法的选择及其理由;
- (二)各重要参数的来源、分析、比较与测算过程;
- (三)对初步评估结果进行分析,形成最终评估结果的过程;
- (四)评估结果成立的假设前提和限制条件。

## 第七章 附 则

第二十九条 本准则自 年 月 日起施行。



# 《资产评估准则——无形资产》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)删除原第六条、第七条、第十条,新增第九条“执行企业价值评估中的无形资产评估业务,应当了解在对持续经营前提下的企业价值进行评估时,无形资产作为企业资产的一个组成部分时的价值有别于作为单项资产的价值,其价值取决于它对企业价值的贡献程度。”。

修改理由:根据资产评估法和其他准则相应修改。

(二)原第十三条与原第八条合并为现第七条“执行无形资产评估业务,应当具备无形资产评估的相关专业知识及评估经验,具备从事无形资产评估的专业胜任能力。执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作等。聘请专家协助工作应当执行《资产评估准则--利用专家工作》”

根据《资产评估准则--利用专家工作》相应修改

(三)原二十四条修改为现第二十条,增加“分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,合理形成评估结果。因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。”

修改理由:根据资产评估法和基本准则做相应修改。在实务中常出现因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的情况,新增相应规范。

(四)第二十六条修改为现第二十二条

修改理由:删除不具备操作性的可比交易案例条件,提高准则可操作性;将“以往”修改为“近期”,描述更准确。

(五)原第三十一条修改为现第二十七条

修改理由:对披露内容做出精简,规范描述,提高准则的可操作性。

### 二、部分修改的主要条款

(一)原第九条“注册资产评估师执行无形资产评估业务,应当恪守独立、客观、公正的原

则,保持应有的职业谨慎,不得以预先设定的价值作为评估结论。”修改为现第七条“执行无形资产评估业务,应当遵循独立、客观、公正的原则,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重大影响的实质性疏漏或重大错误。”。

修改理由:根据基本准则相应修改

(二)原第十一条“应当获取充分信息,并确信信息来源是可靠的,利用的信息是恰当的。”修改为现第九条“应当根据评估业务具体情况,对评估对象进行现场调查,收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理,作为评估的依据。”

修改理由:根据资产评估法第二十五条修改

(三)原第十二条“执行无形资产评估业务,应当合理使用评估假设和限定条件。”修改为现第十条“执行无形资产评估业务,应当合理使用评估假设。”删除“限定条件”。

修改理由:根据基本准则相应修改

# 资产评估准则—珠宝首饰

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范执行珠宝首饰评估业务,保护资产评估当事人合法权益和公共利益,根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称珠宝首饰,是指珠宝玉石和/或用于饰品制作的贵金属的原料、半成品及其制成品。

第三条 本准则所称珠宝首饰评估,是指资产评估机构、资产评估师(珠宝)和其他资产评估(珠宝)专业人员依据相关法律、法规和资产评估准则以及有关珠宝首饰的国家标准,在对珠宝首饰进行鉴定分级分析的基础上,根据委托对在评估基准日特定目的下的珠宝首饰价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

涉及珠宝首饰的著作权等无形资产价值评估,需要按照相关准则要求执行。

第四条 执行珠宝首饰评估业务,应当遵守本准则。

### 第二章 基本要求

第五条 珠宝首饰评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估师(珠宝)或其他资产评估(珠宝)专业人员签名并加盖资产评估机构印章。

法定评估业务,评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估师(珠宝)签名并加盖资产评估机构印章。

第六条 执行珠宝首饰评估业务,应当具备珠宝首饰评估的专业知识及实践经验,能够胜任所执行的评估业务。

当缺乏执行某项特定业务所需的相关专业知识和经验时,可以聘请相关专家协助工作。聘请专家及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则—利用专家工作》的相关规定。

第七条 执行珠宝首饰评估业务,应当恪守独立、客观、公正的原则,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重要影响的实质性疏漏或重大错误。

### 第三章 操作要求

第八条 执行珠宝首饰评估业务,应当明确评估对象、评估范围、评估目的、评估基准日、价值类型和评估报告使用人。

第九条 执行珠宝首饰评估业务,应当依据《资产评估准则——评估程序》,履行基本评估程序,结合珠宝首饰评估业务的具体情况,制定并实施适当的评估步骤。

第十条 执行珠宝首饰评估业务,应当对珠宝首饰进行实物确认,明确珠宝首饰的存在状态。

第十一条 执行珠宝首饰评估业务,应当关注评估对象的权属,要求委托人或者相关当事人对珠宝首饰的权属做出承诺,并应对珠宝首饰的权属相关资料进行必要查验。

第十二条 执行珠宝首饰评估业务,应当对珠宝首饰进行鉴定和品质分级。在对评估对象进行鉴定分级时,应当采用相应的国家标准及行业标准。如果没有相应的国家及行业分级标准,可以采用国内外珠宝业通用的分级体系,并在评估报告中明确说明。

资产评估师(珠宝)和其他资产评估(珠宝)专业人员可以采用具有资质的珠宝质检机构出具的鉴定分级结论,并按照《资产评估准则-利用专家工作》要求执行。

第十三条 执行珠宝首饰评估业务,应当知晓同一珠宝首饰在不同市场的价值可能存在差异,并根据评估对象的具体情况确定适当的市场级别。

第十四条 执行珠宝首饰评估业务,应当通过恰当的方式获得珠宝首饰的市场信息及其他相关信息,并对其真实性、可靠性进行必要的判断。

第十五条 执行珠宝首饰评估业务,应当根据评估对象的具体情况,合理选择收集信息的内容。通常关注以下方面:

- (一)评估对象的历史、现状及相关证明资料;
- (二)评估对象以往的评估及交易情况;
- (三)相同或者类似珠宝首饰的市场价格信息及交易情况;
- (四)评估对象的市场供求关系、稀缺程度及市场前景等;
- (五)可能影响珠宝首饰价值的宏观经济状况;
- (六)其他相关信息资料。

第十六条 执行珠宝首饰评估业务,应当考虑珠宝首饰的品质因素及其他因素对评估对象价值的影响,如来源(出处)、历史、名人拥有、名师制作、品牌、稀缺程度等。

第十七条 执行珠宝首饰评估业务,可以根据评估目的和珠宝首饰具体情况合理确定评估假设,并在评估报告中加以披露。

## 第四章 评估方法

第十八条 执行珠宝首饰评估业务,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,分析市场法、成本法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,并恰当选择评估方法。

第十九条 使用市场法时,应当:

(一)明确是否存在公开、活跃的交易市场,是否能够获取足够数量的可比案例,并关注数据的可靠性;

(二)收集评估对象以往的交易信息、相同或者类似珠宝首饰交易的市场信息;

(三)确定若干相同或者类似的珠宝首饰作为参照物,充分考虑其价值因素的可比性;

(四)根据评估对象的具体情况,确定可以作为评估依据的合适的交易市场;

(五)根据评估对象与参照物之间的区别,以及市场级别、市场交易条件等因素的差异,对相同或者类似珠宝首饰交易信息及相关资料进行分析调整。

第二十条 使用成本法时,应当:

(一)分析被评估的珠宝首饰是否可以复制、可以再生产等因素,考虑成本法的适用性;

(二)合理确定重置成本的构成要素,明确珠宝首饰的重置成本包括材料成本、制作成本、相关税费、合理利润及其他费用;

(三)恰当选择重置成本的类型,即复原重置成本和更新重置成本;

(四)合理确定实体性贬值、经济性贬值和功能性贬值。

第二十一条 使用收益法时,应当:

(一)明确珠宝首饰较少采用收益法进行评估。收益法通常只适用于租赁、展览等持续经营活动中,具有独立获利能力或者获利能力可以量化的珠宝首饰的评估业务;

(二)合理确定收益期限,合理预测未来收益;

(三)合理确定折现率;

(四) 分析租约等法律文件内容对被评估对象价值可能具有的影响。

第二十二条 对同一珠宝首饰采用多种评估方法时,应当对所获得的各种初步评估结果进行分析,合理形成评估结果。

## 第五章 披露要求

第二十三条 执行珠宝首饰评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告,在评估报告中充分披露必要信息,使评估报告使用



人能够合理理解评估结果。

第二十四条 编制珠宝首饰评估报告应当反映珠宝首饰评估的特点。通常包括以下内容：

(一)对评估对象的恰当描述,包括珠宝首饰的客观辨别特征和价值贡献特征。应当根据评估对象的特点和评估业务的具体情况,确定需要描述的内容,并突出描述影响价值结果的关键性特征。

(二)珠宝首饰评估的价值类型及其定义。

(三)评估程序实施过程的描述,应当反映对珠宝首饰的实物调查、市场调查、鉴定分级、评定估算等过程。

(四)珠宝首饰是否存在质押及其他限制情况。

第二十五条 评估报告应当披露直接影响评估结果的假设条件或者限制条件,并说明其对价值的影响。

第二十六条 编制珠宝首饰评估报告时,可以根据评估业务的性质合理确定评估报告的详略程度。

## 第六章 附 则

第二十七条 本准则自 年 月 日起施行。

# 《资产评估准则—珠宝首饰》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第六条中的“从事珠宝首饰评估业务的资产评估机构,应当具有财政部门颁发并在业务范围中标明“珠宝首饰艺术品评估”的资产评估资格证书。签署珠宝首饰评估报告的人员应当具有中国注册资产评估师(珠宝)证书。”整体修改为现第五条的“珠宝首饰评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估师(珠宝)或其他资产评估(珠宝)专业人员签名并加盖资产评估机构印章。

法定评估业务,评估报告应当由至少两名承办该项业务的资产评估师(珠宝)签名并加盖资产评估机构印章。”

修改理由:考虑资质管理变化,删除机构资格证书要求;在目前仍有珠宝评估师考试情况下,根据基本准则要求修改报告签署人员要求。

(二)原第七条“注册资产评估师(珠宝)执行珠宝首饰评估业务,应当遵守相关法律、法规、资产评估基本准则以及有关珠宝首饰的国家标准,并考虑其他评估准则的相关规定。”、第八条“注册资产评估师(珠宝)执行珠宝首饰评估业务,应当具备相应的专业胜任能力。当缺乏执行某项特定业务所需的相关专业知识和经验时,可以聘请相关专家协助工作,但是应当采取必要措施确信专家工作的合理性,并对专家的工作负责。”合并,修改为现第六条“执行珠宝首饰评估业务,应当具备珠宝首饰评估的专业知识及实践经验,能够胜任所执行的评估业务。

当缺乏执行某项特定业务所需的相关专业知识和经验时,可以聘请相关专家协助工作。聘请专家及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。”

修改理由:关于评估师专业能力要求与基本准则保持一致;利用专家工作已有准则要求,不再单独列示。

### 二、部分修改的主要条款

(一)原第十四条中的“注册资产评估师(珠宝)可以采用具有资质的珠宝质检机构出具的鉴定分级结论,但是应当对其结论进行验证。”修改为现第十二条的“资产评估师(珠宝)及其他资产评估(珠宝)专业人员可以采用具有资质的珠宝质检机构出具的鉴定分级结论,并

按照《资产评估准则-利用专家工作》要求执行。”

修改理由:采用专业机构出具结论,应属于利用专家工作范畴,应按照《资产评估准则-利用专家工作》要求执行。

(二)原第二十一条中的“(一)明确是否存在公开、活跃的交易市场,是否能够获取足够数量的可比销售数据,以及数据的可靠性;”修改为现第十九条的“(一)明确是否存在公开、活跃的交易市场,是否能够获取足够数量的可比案例,并关注数据的可靠性;”。

修改理由:应将"销售数据"修改为"案例",比较准确;“明确数据可靠性”修改为“关注”数据的可靠性,更具有可操作性。

(三)原第二十六条中的“(三)评估程序实施过程的描述,应当反映对珠宝首饰的实物调查、鉴定分级等过程。”修改为现第二十四条的“(三)评估程序实施过程的描述,应当反映对珠宝首饰的实物调查、市场调查、鉴定分级、评定估算等过程。”。

修改理由:“市场调查”、“评定估算”对报告使用人来说,也属于比较重要的信息,便于报告使用者了解评估结论的形成过程,因此进行补充。

# 资产评估准则——企业价值

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范执行企业价值评估业务,保证执业质量,明确执业责任,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,依据《资产评估准则——基本准则》制定本准则。

第二条 本准则所称企业价值评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下的企业价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第三条 执行企业价值评估业务,应当遵守本准则。

### 第二章 基本要求

第四条 执行企业价值评估业务,应当遵守相关法律、法规以及资产评估基本准则,并考虑其他具体准则中的相关规定。

第五条 执行企业价值评估业务,应当具备企业价值评估的专业知识及实践经验,能够胜任所执行的评估业务。

第六条 执行企业价值评估业务,应当恪守独立、客观、公正的原则,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重要影响的实质性疏漏或重大错误。

第七条 执行企业价值评估业务,应当根据评估目的,明确评估对象,选择适当的价值类型,合理使用评估假设,恰当运用评估方法,合理形成评估结果。

第八条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当依法对执行企业价值评估活动中使用的有关文件、证明和资料进行核查和验证,按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证方式,恰当利用信息。

第九条 执行企业价值评估业务,聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

### 第三章 操作要求

第十条 执行企业价值评估业务,应当明确下列基本事项:

- (一)委托人的基本情况;
- (二)评估报告的使用范围;
- (三)被评估单位的基本情况;
- (四)评估目的;
- (五)评估对象和评估范围;
- (六)价值类型;
- (七)评估基准日;
- (八)评估假设;
- (九)需要明确的其他事项。

第十一条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据委托事项和评估目的,明确评估对象。企业价值评估中的评估对象包括整体企业权益、股东全部权益和股东部分权益等。

第十二条 执行企业价值评估业务,应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,合理使用评估假设,恰当选择价值类型。企业价值评估当中常见的价值类型为市场价值和投资价值。

第十三条 执行企业价值评估业务,应当根据评估业务的具体情况,确定所需资料的清单并收集相关资料。资料通常包括:

- (一)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、评估对象涉及的主要资产权属证明资料;
- (二)被评估单位历史沿革、实际控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料;
- (三)被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料;
- (四)被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料;
- (五)评估对象、被评估单位以往的评估及交易资料;
- (六)影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素的资料;
- (七)被评估单位所在行业现状与发展前景的资料;
- (八)证券市场、产权交易市场等市场的有关资料;
- (九)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。

第十四条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当尽可能获取被评估企业和可比企



业的审计报告。

第十五条 运用收益法和市场法进行企业价值评估时,可以根据评估对象、评估假设、价值类型等相关条件,在与委托人和相关当事人协商并获得有关信息的基础上,对被评估企业和可比企业财务报表进行必要的分析和调整,以使所采用的评估模型更加合理、可比。根据评估业务的具体情况,分析和调整事项通常包括:

- (一)财务报表编制基础;
- (二)非经常性收入和支出;
- (三)非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出。

第十六条 运用收益法和市场法进行企业价值评估,应当与委托人和相关当事人进行沟通,了解企业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,并根据相关现金流模型和可比案例相关信息获得情况,确定是否单独评估。

第十七条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当知晓评估对象在持续经营前提下的价值并不必然大于在清算前提下的价值。

如果相关权益人有权启动清算程序,资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据委托评估事项,分析评估对象在清算前提下价值大于在持续经营前提下价值的可能性。

第十八条 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合理界定业务单元,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。

## 第四章 评估方法

第十九条 执行企业价值评估业务,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,分析市场法、收益法和资产基础法等评估方法的适用性,恰当选择评估方法,合理形成评估结果。

第二十条 对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估师和其他资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估,通过比较分析合理形成评估结果。

因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,资产评估师和其他资产评估专业人员可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。

第二十一条 企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

股利折现法的预期股利一般应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。

第二十四条 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。资产评估师及其他评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等,恰当选择现金流折现模型。

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。在实际控制或评估目的是为了获得实际控制权情形下,从特定投资者的角度预测现金流量时,适用的价值类型是投资价值。

第二十五条 尽管委托人和相关当事人依法对提供的未来收益预测资料的真实性、合法性、完整性负责,资产评估师和其他资产评估专业人员仍应当与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性,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,分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当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、资本性支出等主要参数与评估假设的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时,资产评估师和其他资产评估专业人员应当要求委托人和相关当事人说明差异的合理性及可持续性,核查与评估假设一致后在评估报告中予以披露。

第二十六条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据国家有关法律法规、被评估单位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,恰当确定收益期。

第二十七条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当知晓企业经营达到相对稳定前的时间区间是确定预测期的主要因素。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、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合理确定预测期。

第二十八条 资产评估师和其他资产评估专业人员确定折现率,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。

第二十九条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据企业进入稳定期的因素分析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预测期后的价值。

第三十条 执行企业价值评估业务可以根据评估对象特点选择收益法的不同具体方法进行评估。资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据被评估企业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。

第三十一条 企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量,恰当考虑市场法的适用性。

第三十二条 市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

第三十三条 上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算适当的价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在适当及切实可行的情况下,评估结果应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

第三十四条 交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算适当的价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

控制权以及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。在适当及切实可行的情况下,应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

第三十五条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注业务结构、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。

资产评估师和其他资产评估专业人员所选择的可比企业与被评估单位应具有可比性。可比企业应当与被评估单位属于同一行业,或者受相同经济因素的影响。

第三十六条 价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。

在选择、计算、应用价值比率时,应当考虑:

- (一)选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值;
- (二)计算价值比率的数据口径及计算方式一致;

(三)应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估企业间的差异进行合理调整。

第三十七条 企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。

第三十八条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况,要求被评估企业对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。

资产评估师和其他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用适当的方法单独评估。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。

第三十九条 运用资产基础法进行企业价值评估,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,可能有别于作为单项资产评估对象时的具体评估方法。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当知晓,在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。

第四十条 运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,根据评估对象对长期投资项目的实际控制情况及其对评估对象价值的影响程度等因素,合理确定是否将其单独评估。

对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。

第四十一条 对同一评估对象采用多种评估方法时,应当对各种初步评估结果进行分析,结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量,采用定性或者定量分析方式形成最终评估结果。

## 第五章 披露要求

第四十二条 执行企业价值评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告,并进行恰当披露。

第四十三条 执行企业价值评估业务,应当在评估报告中披露必要信息,使评估报告使用人能够合理理解评估结果。

第四十四条 运用收益法和市场法进行企业价值评估,应当在评估报告中重点披露下列内容:

- (一)影响企业经营的宏观、区域经济因素;
- (二)所在行业现状与发展前景;



- (三)企业的业务分析情况;
- (四)企业的资产、财务分析和调整情况;
- (五)评估方法的运用实施过程。

第四十五条 在评估报告中披露影响企业经营的宏观、区域经济因素时,通常包括下列内容:

- (一)国家、地区有关企业经营的法律法规;
- (二)国家、地区经济形势及未来发展趋势;
- (三)有关财政、货币政策等。

第四十六条 在评估报告中披露所在行业现状与发展前景时,通常包括下列内容:

- (一)行业主要政策规定;
- (二)行业竞争情况;
- (三)行业发展的有利和不利因素;
- (四)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;
- (五)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。

第四十七条 在评估报告中披露企业的业务分析情况时,通常包括下列内容:

- (一)主要产品或者服务的用途;
- (二)经营模式;
- (三)经营管理状况;
- (四)企业在行业中的地位、竞争优势及劣势;
- (五)企业的发展战略及经营策略等。

第四十八条 在评估报告中披露企业的资产、财务分析和调整情况时,通常包括下列内容:

- (一)资产配置和使用情况;
- (二)历史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;
- (三)对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整。

第四十九条 在评估报告中披露评估方法的运用实施过程时,通常包括下列内容:

- (一)评估方法的选择及其理由;
- (二)评估方法的运用和逻辑推理过程;
- (三)主要参数的来源、分析、比较和测算过程;



(四)在适当及切实可行的情况下考虑的控制权和流动性影响;

(五)对初步评估结果进行分析,形成最终评估结果的过程。

第五十条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中披露无法核查验证的事项及其对评估结果的影响。

第五十一条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中载明:委托人或者评估报告使用人未按法律法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;除委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

第五十二条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中提醒评估报告使用人正确理解评估结果,评估结果不等同于评估对象可实现的价格,评估结果不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

第五十三条 资产评估师和其他资产评估专业人员可以根据评估对象的复杂程度、委托人要求,合理确定评估报告披露的详略程度。

## 第六章 附 则

第五十四条 本准则自 年 月 日起施行。

# 《资产评估准则——企业价值》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

#### (一)原第二十条删除。

修改理由:不是所有评估方法都涉及控制权,适宜在具体评估方法条款中对控制权的适用情况进行规范。

#### (二)原第二十一条删除。

修改理由:不是所有评估方法都涉及流动性,适宜在具体评估方法条款中对流动性的适用情况进行规范。

(三)增加第二十条“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估师和其他资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估,通过比较分析合理形成评估结论。因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,资产评估师和其他资产评估专业人员可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。”

修改理由:与基本准则保持一致。

(四)原第二十六条“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。注册资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等,恰当选择现金流折现模型。”修改为现第二十四条增加一款“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。在实际控制或评估目的是为了获得实际控制权情形下,从特定投资者的角度预测现金流量时,适用的价值类型是投资价值。”

修改理由:结合国资委投资价值业务的推出,提示评估专业人员收益预测的角度不同则价值类型可能不同。

(五)原第二十七条“注册资产评估师应当充分分析被评估企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景,考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对企业价值的影

响,对委托方或者相关当事方提供的企业未来收益预测进行必要的分析、判断和调整,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设,形成未来收益预测。

注册资产评估师应当关注未来收益预测中主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出等主要参数与评估假设的一致性。当预测趋势与企业历史业绩和现实经营状况存在重大差异时,注册资产评估师应当在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分析。”

修改为现第二十五条的“尽管委托人和相关当事人依法对提供的未来收益预测资料的真实性、合法性、完整性负责,资产评估师和其他资产评估专业人员仍应当与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性,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,分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当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、资本性支出等主要参数与评估假设的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时,资产评估师和其他资产评估专业人员应当要求委托人和相关当事人说明差异的合理性及可持续性,核查与评估假设一致后在评估报告中予以披露。”

修改理由:与评估法和基本准则表达一致,合理划分责任,便于操作。

(七)原第三十五条第二款“上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司,评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。”修改为现第三十三条第二款“上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在适当及切实可行的情况下,评估结果应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。”

修改理由:提示上市公司比较法中的案例股票价格与标的资产通常存在控制权和流动性的差异。

(八)原第三十六条第二款“运用交易案例比较法时,应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。”修改为现第三十四条第二款“控制权以及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。在适当及切实可行的情况下,应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。”

修改理由:可比企业交易价格受控制权和交易数量影响,提示从这些角度是否存在差异分析是否考虑控制权和流动性修正。

(九)增加现第五十条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中披露无法核查验证的事项及其对评估结果的影响。”

修改理由:与评估法和基本准则保持一致。

(十)增加现第五十一条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中载明:委托人或者评估报告使用人未按法律法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;除委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。”

修改理由:与评估法和基本准则保持一致。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第十二条中的“谨慎区分企业整体价值、股东全部权益价值和股东部分权益价值。”修改为现第十一条的“企业价值评估中的评估对象包括整体企业权益、股东全部权益和股东部分权益等。”

修改理由:评估对象表述更准确。

(二)原第十三条中的“恰当选择价值类型,并合理使用评估假设。”修改为现第十一条的“合理使用评估假设,恰当选择价值类型。企业价值评估当中常见的价值类型为市场价值和投资价值。”

修改理由:调整价值类型和评估假设表述顺序,逻辑更准确,并对常用价值类型进行提示。

(三)原第十五条中的“无论财务报表是否经过审计,注册资产评估师都应当对其进行必要的分析和专业判断。”删除。

修改理由:对会计报表进行专业判断是注册会计师的专业胜任能力,删除此款是避免报告使用者误解评估专业人员对会计报表进行保证。在运用收益法和市场法评估时,评估专业人员对标的资产和可比对象的一致性进行的调整,不是对标的资产会计报表公允性发表的专业意见。

(四)原第十六条中的“注册资产评估师运用收益法和市场法进行企业价值评估,应当根据评估对象、价值类型等相关条件,在与委托方和相关当事方协商并获得有关信息的基础上,对被评估企业和可比企业财务报表进行必要的分析和调整,以合理反映企业的财务状况和盈利能力。”修改为现第十五条的“运用收益法和市场法进行企业价值评估时,可以根据评估对象、评估假设、价值类型等相关条件,在与委托人和相关当事人协商并获得有关信息的基础上,对被评估企业和可比企业财务报表进行必要的分析和调整,以使所采用的评估模型更加合理、可比。”

修改理由:明确评估师对财务报表分析和调整的目的是“为我所用”,而不是“编制”更高

质量的财务报表。

(五)原第十七条中的“谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产,并对其进行单独分析和评估。”修改为现第十六条的“谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产,并根据相关现金流模型和可比案例相关信息获得情况,确定是否单独评估。”

修改理由:评估专业人员可根据信息获取情况选择更具操作性处理方式。

(六)原第二十五条中的“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的评估。”修改为现第二十三条增加一款“股利折现法的预期股利一般应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。”

修改理由:提示评估专业人员股利预测的主要方式和价值类型。

(七)原第三十条中的“注册资产评估师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、被评估企业的特定风险等相关因素,合理确定折现率。”修改为现第二十八条的“资产评估师和其他资产评估专业人员确定折现率,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。”

修改理由:表达更符合逻辑。

(八)原第三十一条中的“注册资产评估师应当根据企业未来收益趋势、终止经营后的处置方式等,选择恰当的方法估算预测期后的价值。”修改为现第二十九条的“资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据企业进入稳定期的因素分析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预测期后的价值。”

修改理由:增加提示。

(九)原第三十九条中的“企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。”修改为现第三十七条的“企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。”

修改理由:提示应从各项要素资产对评估对象的贡献价值角度出发评估各要素资产。

(十)原第五十一条增加一款为现第四十九条的“(四)在适当及切实可行的情况下考虑的控制权和流动性影响;”

修改理由:将对控制权和流动性的披露方式放在评估方法当中。



# 资产评估准则——森林资源资产

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范执行森林资源资产评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本准则。

第二条 本准则所称森林资源资产,是指由特定主体拥有或者控制并能带来经济利益的,用于生产、提供商品和生态服务的森林资源,包括森林、林木、林地、森林景观、森林生态资产等。

第三条 本准则所称森林资源资产评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下的森林资源资产价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第四条 执行森林资源资产评估业务,应当遵守本准则。

### 第二章 基本要求

第五条 执行森林资源资产评估业务,应当具备从事森林资源资产评估的专业胜任能力。

当执行某项特定的森林资源资产评估业务缺乏相关的专业知识和经验时,可以聘请林业专业技术人员或者专业核查机构协助工作。聘请专家及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

第六条 在对持续经营前提下的经济组织价值进行评估时,作为经济组织资产的组成部分,森林资源资产价值通常受其对经济组织贡献程度的影响。

第七条 执行森林资源资产评估业务,应当根据评估目的等相关条件,选择恰当的价值类型。

第八条 执行森林资源资产评估业务,应当考虑国家相关林业法规和政策,以及森林资源的自然属性、经营特性、使用期限、用途等因素对森林资源资产价值的影响。

执行涉及生态公益林等特殊用途的森林资源资产评估业务,除评估其经济价值外,还应当结合评估目的考虑是否评估其生态服务价值。

第九条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当履行适当的评估程序,核实森林资源资产实物量及相关信息,分析经营管理的合理性,选择恰当的评估参数进行评定估算,编制和提交评估报告。

### 第三章 操作要求

第十条 执行森林资源资产评估业务,应当要求委托人明确森林资源资产评估目的、评估对象和范围。

第十一条 执行森林资源资产评估业务,应当根据评估目的和具体情况进行合理假设,并在评估报告中加以披露。

第十二条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当要求委托人或者相关当事人明确森林资源资产的权属,出具林权证或者相关权属证明文件,并对其真实性、合法性做出承诺。资产评估师和其他资产评估专业人员应当对森林资源资产的权属资料进行必要的核查验证。

第十三条 执行森林资源资产评估业务,应当要求委托人或者相关当事人提供森林资源资产实物量清单。

第十四条 森林资源资产实物量是价值评估的基础。资产评估师和其他资产评估专业人员在执行森林资源资产价值评定估算前,可以委托相关专业机构对委托人或者相关当事人提供的森林资源资产实物量清单进行现场核查,由核查机构出具核查报告。

第十五条 当森林资源资产实物量清单是由相关专业机构为满足所进行的评估需求,通过开展调查工作,以出具调查报告方式确定时,资产评估师和其他资产评估专业人员可以对调查工作进行现场核查。

第十六条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当依法对执行森林资源资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料进行核查和验证,按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证方式,恰当利用信息。

### 第四章 评估方法

第十七条 执行森林资源资产评估业务,应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,合理分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。

对于适合采用不同评估方法进行评估的,应当采用两种以上评估方法进行评估,通过比较分析合理形成评估结果。

因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操

作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。

第十八条 使用市场法评估森林资源资产时,应当考虑:

(一)森林资源资产市场的活跃程度,市场提供足够数量可比森林资源资产交易数据的可能性及其可靠性;

(二)森林资源所在地域的差异性对森林资源资产交易价格的影响;

(三)森林资源资产的用途和功能对交易价格的影响;

(四)不同林分质量、立地等级、地利条件、交易情况等因素对森林资源资产价值的影响。

第十九条 使用收益法评估森林资源资产时,应当考虑:

(一)森林资源结构、功能、质量、自然生长力等对收益的影响;

(二)森林资源管理相关法律法规、财政补贴政策、采伐制度等对收益的影响;

(三)根据森林资源资产的特点、经营类型、风险因素等相关条件合理确定折现率;

(四)森林资源采伐方式和采伐周期对收益的影响。

第二十条 使用成本法评估森林资源资产时,应当考虑:

(一)森林资源培育过程的复杂性对成本的影响;

(二)森林资源经营的长期性对价值的影响;

(三)森林资源质量对价值的影响;

(四)森林资源培育技术、林地利用方式等造成的影响。

第二十一条 执行森林资源资产评估业务,应当注意各龄组之间评估结果的合理性。

## 第五章 披露要求

第二十二条 执行森林资源资产评估业务,应当履行必要的评估程序,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告。

第二十三条 执行森林资源资产评估业务,应当在评估报告中披露必要信息,使评估报告的使用人能够合理理解评估结果。

第二十四条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中对森林资源资产的权属状况、自然条件、地理分布、生产经营情况进行恰当描述。对评估范围内具有典型代表性或经济价值高的森林资源资产,应当进行重点描述。

第二十五条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中披露利用森林资源资产核查报告的情况。

第二十六条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中披露重大事项对

评估结果可能产生的影响,包括林地使用费用支付方式的影响等。

第二十七条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中披露森林资源资产存在的抵押及其他权利受限情形。

第二十八条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当将森林资源资产的权属证明、图面材料等资料作为评估报告的附件。国家法律法规另有规定的从其规定。

## 第六章 附则

第二十九条 本准则自 年 月 日起施行。

# 《资产评估准则—森林资源资产》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第三条中的“本准则所称森林资源资产评估,是指注册资产评估师对森林资源资产价值进行分析估算并发表专业意见的行为和过程”,修改为现第三条的“本准则所称森林资源资产评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下的森林资源资产价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为”。

修改理由:按照《中华人民共和国资产评估法》第二条规范表述森林资源资产评估的定义。

(二)原第十二条“注册资产评估师执行森林资源资产评估业务,应当遵守相关法律、法规以及资产评估基本准则,并考虑其他评估准则的相关规定”,现删除。

修改理由:该条款内容为资产评估执业普遍适用性要求,无单独或特定的指导意义,将其删除。

(三)原第十七条中的“注册资产评估师应当要求专业核查机构根据评估业务的具体要求合理开展资产核查,并对核查报告质量作出承诺”,修改为现第十五条的“当森林资源资产实物量清单是由相关专业机构为满足所进行的评估需求,通过开展调查工作,以出具调查报告方式确定时,资产评估师和其他资产评估专业人员可以对调查工作进行现场核查”。

修改理由:实物量清单的核查已经在上一条进行了表述。对于评估操作中经常出现的,由专业机构为评估事项所进行的专门调查工作,形成森林资源资产实物量清单的情形,通常资产评估师和其他资产评估专业人员了解调查方案、现场跟随调查、核实结果形成等方式,对调查工作进行核查。这种核查方式是可行的。

(四)原第十八条中“注册资产评估师应当获取评估结论所依据的充分信息,并确信信息来源可靠和适当”,修改为现第十六条的“资产评估师和其他资产评估专业人员应当依法对执行森林资源资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料进行核查和验证,按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证方式,恰当利用信息”。



修改理由:原条款内容过于原则化,缺乏具有操作指导性的内容。而且,近年对于资料取得与核实等方面的理解差异较大,有的核查事项或方式,并不是资产评估师及其他评估专业人员职能所能够达到和采用的,容易造成认识上的偏差。因此,本次对该条款内容进行修改。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第二条中的“本准则所称森林资源资产,是指由特定主体拥有或者控制并能带来经济利益的,用于生产、提供商品和生态服务的森林资源,包括森林、林木、林地、森林景观等”,修改为现第二条的“本准则所称森林资源资产,是指由特定主体拥有或者控制并能带来经济利益的,用于生产、提供商品和生态服务的森林资源,包括森林、林木、林地、森林景观、森林生态资产等”。

修改理由:原准则条款,对主要评估对象进行了列举,但是未能穷尽。为顺应当前生态建设的需要,以及对森林生态资源价值评估的需要,主要评估对象中加入“森林生态资产”,不仅是必要的,而且所表达的含义更为全面和完整。

(二)原第七条中的“注册资产评估师执行森林资源资产评估业务,应当具备从事森林资源资产评估的专业胜任能力。当注册资产评估师执行某项特定的森林资源资产评估业务缺乏相关的专业知识和经验时,可以聘请林业专业技术人员或者专业核查机构协助工作,但要对其意见或者专业核查报告的独立性与专业性进行判断,并予以恰当利用”,修改为现第五条的“执行森林资源资产评估业务,应当具备从事森林资源资产评估的专业胜任能力。当执行某项特定的森林资源资产评估业务缺乏相关的专业知识和经验时,可以聘请林业专业技术人员或者专业核查机构协助工作。聘请专家及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定”。

修改理由:由于《资产评估准则-利用专家工作》已经实施,因此,对于森林资源资产评估涉及相关内容的条款应当进行调整。

(三)原第十五条中的“注册资产评估师执行森林资源资产评估业务,应当考虑国家相关林业法规和政策,以及森林资源的自然属性、经营特性、使用期限、用途等因素对森林资源资产价值的影响。执行涉及生态公益林等特殊用途的森林资源资产评估业务,除评估其经济价值外,还应当评估其生态服务价值”,修改为现第八条的“执行森林资源资产评估业务,应当考虑国家相关林业法规和政策,以及森林资源的自然属性、经营特性、使用期限、用途等因素对森林资源资产价值的影响。执行涉及生态公益林等特殊用途的森林资源资产评估业务,除评估其经济价值外,还应当结合评估目的考虑是否评估其生态服务价值”。

修改理由:生态公益林的评估价值构成、内涵与评估目的、评估条件等直接相关,因此,

生态公益林的生态价值并非是无条件情形下均需进行考虑的,其价值考虑需要与具体的评估目的相结合。

(四)原第十三条中的“注册资产评估师执行森林资源资产评估业务,应当根据评估目的和具体情况进行合理假设”,修改为现第十一条的“执行森林资源资产评估业务,应当根据评估目的和具体情况进行合理假设,并在评估报告中加以披露”。

修改理由:修改理由:强调报告中披露假设的必要性与重要性。

(五)原第十六条中的“森林资源资产实物量是价值评估的基础。注册资产评估师在进行森林资源资产价值评定估算前,可以根据有关规定委托具有相应资质的林业专业核查机构对委托方或者相关当事方提供的森林资源资产实物量清单进行现场核查,由核查机构出具核查报告”,修改为现第十四条的“森林资源资产实物量是价值评估的基础。资产评估师和其他资产评估专业人员进行森林资源资产价值评定估算前,可以委托相关专业机构对委托人或者相关当事人提供的森林资源资产实物量清单进行现场核查,由核查机构出具核查报告”。

修改理由:原条款中的“具有相应资质的林业专业核查机构”表述不准确,进行修改。

# 以财务报告为目的的评估指南

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范执行以财务报告为目的的评估业务,保护资产评估当事人的合法权益及公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本指南。

第二条 本指南所称以财务报告为目的的评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规、资产评估准则和企业会计准则及相关会计核算、披露要求,根据委托对以财务报告为目的所涉及的各类资产和负债在评估基准日的公允价值或特定价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第三条 执行以财务报告为目的的评估业务,应当遵守本指南。

第四条 资产评估师和其他资产评估专业人员可以参照本指南执行以下与以财务报告为目的的评估业务相关的其他业务,主要包括:

(一)开展与价值估算相关的议定程序,以协助企业判断与资产和负债价值相关的参数、特征等,主要包括:

- 1、估算或测算资产的更新或复原重置成本;
- 2、协助企业判断、确定资产使用年限、尚可使用年限、实物状态、质量等参数、特征,以及验证资产的真实存在性;
- 3、协助企业确定、判断资产获利能力和预测资产的未来收益;
- 4、执行与负债价值有关的议定程序。

(二)协助企业管理层对能否持续可靠地取得公允价值做出合理的评价。

### 第二章 基本要求

第五条 出具以财务报告为目的评估报告的资产评估机构,应当在财政部门备案。

第六条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当恪守独立、客观、公正的原则,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重要影响的实质性疏漏或重大错误。

第七条 执行以财务报告为目的的评估业务,应当理解相关会计准则的概念及原则,及

其与资产评估准则相关概念、原则之间的联系与区别,具备相应的专业知识及经验,胜任所执行的评估业务。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注以财务报告为目的的评估业务的复杂性,根据自身的专业知识及经验,审慎考虑是否有能力承接。

第八条 执行以财务报告为目的的评估业务,应当由资产评估机构出具以财务报告为目的的评估报告。

当评估程序或条件受到限制,资产评估师和其他资产评估专业人员无法合理形成评估结果,不得出具评估报告。

第九条 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,应当在评估报告中进行说明。

第十条 执行以财务报告为目的的评估业务,应当与企业 and 执行审计业务的注册会计师进行必要的沟通,明确评估业务基本事项并充分理解会计准则或相关会计核算、披露的具体要求。

第十一条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当提醒委托人根据会计准则的相关要求,合理确定评估基准日。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。

第十二条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当依法对执行以财务报告为目的的评估业务中使用的有关文件、证明和资料进行核查和验证,按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证方式,恰当利用信息。

第十三条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况确定相关评估假设,并对其相关依据的合理性进行核查验证。

第十四条 执行以财务报告为目的的评估业务,聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

### 第三章 评估对象

第十五条 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。

第十六条 资产评估师和其他资产评估专业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,从委托人取得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。

第十七条 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。

资产评估师和其他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。

第十八条 在执行会计准则规定的包括商誉在内的各类资产减值测试涉及的评估业务时,对应的评估对象可能是单项资产,也可能是资产组或资产组合。其中,固定资产减值测试一般以资产组的形式出现;商誉减值测试主要以资产组或资产组组合出现。

第十九条 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。

资产评估师和其他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。

第二十条 资产评估师和其他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。

## 第四章 价值类型

第二十一条 执行以财务报告为目的的评估业务,应当根据会计准则或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。

第二十二条 资产评估师和其他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。

(一)可回收价值等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高者。在已确信资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已超过所对应的账面价值,并通过减值测试的前提下,可以不必计算另一项数值。

(二)计算资产预计未来现金流量的现值时,对资产预计未来现金流量的预测应基于特定实体现有管理模式下可能实现的收益。预测一般只考虑单项资产或资产组内主要资产项目在简单维护下的剩余经济年限,即不考虑单项资产或资产组内主要资产项目的改良或重置;资产组内资产项目于预测期末的变现净值应当纳入资产预计未来现金流量现值的计算。

(三)计算公允价值减去处置费用的净额时,会计准则允许直接以公平交易中销售协议



价格,或与评估对象相同或相类似资产在其活跃市场上反映的价格,作为计算公允价值的依据。

当不存在相关活跃市场或缺乏相关市场信息时,资产评估师和其他资产评估专业人员可以根据企业以市场参与者的身份,对单项资产或资产组的运营作出合理性决策,并适当地考虑相关资产或资产组内资产有效配置、改良或重置前提下提交的预测资料,参照企业价值评估的基本思路及方法,分析及计算单项资产或资产组的公允价值。

计算公允价值减去处置费用的净额时,应当根据会计准则的具体要求合理估算相关处置费用。

第二十三条 净重置成本是指现在购买相同或相类似资产所需支付现金或现金等价物的预计金额减去体现相关贬值因素的预计金额,贬值因素主要包括实体性贬值、功能性贬值以及经济性贬值。

## 第五章 评估方法

第二十四条 执行以财务报告为目的的评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件,参照会计准则有关计量方法的规定,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择资产评估方法。

第二十五条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当参照会计准则的规定,关注所采用的评估数据,并知晓公允价值获取层级受评估方法的选择及评估数据来源的影响。

第二十六条 选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。

如果前期采用评估方法所依据的市场数据已发生重大变化而不再适用,或通过采用与前期不同的评估方法可使得评估结果更具代表性、更能反映评估对象的公允价值或特定价值,可以变更评估方法。

第二十七条 运用市场法进行以财务报告为目的的评估,应当关注相关市场的活跃程度,从相关市场获得足够的交易案例或其他比较对象,判断其可比性、适用性及合理性,并尽可能选择最接近、比较因素调整较少的交易案例或其他比较对象作为参照物。

第二十八条 运用市场法进行以财务报告为目的的评估,应当对参照物的比较因素进行比较,做出恰当、合理的调整,还应重点关注作为参照物的交易案例的交易背景、交易地点、交易市场、交易时间、交易条件、付款方式等因素。

第二十九条 运用收益法进行以财务报告为目的的评估,可以根据评估对象的特点及应用条件,采用现金流量折现法、增量收益折现法、节省许可费折现法、多期超额收益折现法等具体评估方法。

第三十条 运用收益法进行以财务报告为目的的评估,应当结合相关会计准则的要求,

按照资产评估准则对收益法应用的有关规定,恰当考虑收益法的适用性,合理选择收益口径。

第三十一条 运用收益法进行以财务报告为目的的评估,应当从委托人或相关当事人获取被评估对象的经营状况及相关收益预测资料,按照会计与评估相关准则的规定,与委托人及其他相关当事人讨论未来各种可能性,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,分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。

第三十二条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当按照资产评估准则的规定,确信折现率与预期收益口径保持一致。

第三十三条 运用成本法进行以财务报告为目的的评估,应当按照资产评估准则的规定,考虑评估对象的实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值。

第三十四条 对于非以资产减值测试为目的且不存在相同或相类似资产活跃市场的,或不能可靠地以收益法进行评估的资产项目,可以采用成本法进行评估。但资产评估师和其他资产评估专业人员应当获取企业的承诺,并在评估报告中披露,其评估结果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。

第三十五条 对同一评估对象采用多种评估方法时,应当对形成的各种初步价值结果进行分析,在综合考虑不同评估方法及初步价值结果的合理性及所使用数据质量及数量的基础上,合理形成评估结果。

第三十六条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当知晓,相关经济合同所记载的与资产或负债价值相关的金额不一定等同于该项资产或负债于某一时点的公允价值。

第三十七条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当知晓相关税收法律、法规对评估对象价值估算的影响,并在相关评估过程中予以恰当的考虑和处理。

## **第六章 披露要求**

第三十八条 执行以财务报告为目的的评估业务,所出具的评估报告应当符合资产评估报告准则的要求。

第三十九条 评估报告应当包含必要信息,使报告使用人能够合理理解评估结果,其中应当重点披露以下内容:

- (一)评估对象的具体描述;
- (二)价值类型的定义及其与会计准则或相关会计核算、披露要求的对应关系;
- (三)评估方法的选择过程和依据;
- (四)评估方法的具体运用,结合相关计算过程、评估参数等加以说明;

(五)关键性假设及前提;

(六)关键性评估参数的测算、逻辑推理、形成过程和相关评估数据的获取来源;

(七)对企业提供的财务等申报资料所做的重大或实质性调整。

第四十条 执行以财务报告为目的的评估业务,应当在评估报告中披露评估结果所受到的限制,并提醒委托人关注其对财务报告的影响。

第四十一条 评估报告应当披露本次与前次评估相同或类似资产或负债时采用的评估方法是否一致;当出现不一致时,应描述相应的变动并说明变动的原因。

## 第七章 附 则

第四十二条 本指南自 年 月 日起施行。

# 《以财务报告为目的的评估指南》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第七条“注册资产评估师独立开展评估业务,独立进行分析、估算并形成专业意见,不受任何部门、社会团体、企业 and 个人的影响。评估机构、注册资产评估师、业务助理人员和外聘专家应当与委托方、其他相关当事方无利害关系。”修改为合并到现第六条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当恪守独立、客观、公正的原则,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重要影响的实质性疏漏或重大错误。”

修改理由:与评估法和基本准则保持一致。

(二)原第九条第二款“当评估程序或条件受到限制,注册资产评估师无法确信评估结论的合理性,不得出具评估报告,并应当提醒委托方关注公允价值或会计准则涉及的特定价值计量的可靠性。”修改为现第八条第二款“当评估程序或条件受到限制,资产评估师和其他资产评估专业人员无法合理形成评估结果,不得出具评估报告。”

修改理由:与评估法和基本准则保持一致。

(三)原第十三条“注册资产评估师执行以财务报告为目的的评估业务,应当获取充分信息,并进行审慎分析,确信信息来源是可靠和适当的。”修改为现第十二条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当依法对执行以财务报告为目的的评估业务中使用的有关文件、证明和资料进行核查和验证,按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证方式,恰当利用信息。”

修改理由:与评估法和基本准则保持一致。

(四)原第九条第二款“当评估程序或条件受到限制,注册资产评估师无法确信评估结论的合理性,不得出具评估报告,并应当提醒委托方关注公允价值或会计准则涉及的特定价值计量的可靠性。”修改为现第八条第二款“当评估程序或条件受到限制,资产评估师和其他资产评估专业人员无法合理形成评估结果,不得出具评估报告。”

修改理由:与评估法和基本准则保持一致。

(五)原第二十三条“注册资产评估师执行以财务报告为目的的评估业务,应当根据会

计准则或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,并对具体价值类型进行定义。”修改为现第二十一条“执行以财务报告为目的的评估业务,应当根据会计准则或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。”

修改理由:避免歧义与会计准则避免冲突。

(六)原第二十四条删除与现第二十一条合并。

修改理由:避免歧义与会计准则避免冲突。

(七)原第三十四条“注册资产评估师运用收益法进行以财务报告为目的的评估,应当从委托方或相关当事方获取被评估对象的经营状况和相关收益的预测资料,按照会计与评估相关准则的规定,对其进行必要的分析、判断和调整,并应充分考虑未来各种情况可能发生的概率及其影响,不得采用不合理的假设。”修改为现第三十一条“运用收益法进行以财务报告为目的的评估,应当从委托人或相关当事人获取被评估对象的经营状况及相关收益预测资料,按照会计与评估相关准则的规定,与委托人及其他相关当事人讨论未来各种可能性,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,分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。”

修改理由:与企业价值准则表述相一致。

## **二、部分修改的主要条款**

(一)原第十三条中的“注册资产评估师执行以财务报告为目的的评估业务,应当获取充分信息,并进行审慎分析,确信信息来源是可靠和适当的。”修改为现第十二条的“资产评估师和其他资产评估专业人员应当依法对执行以财务报告为目的的评估业务中使用的有关文件、证明和资料进行核查和验证,按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证方式,恰当利用信息。”

修改理由:与基本准则保持一致。

(二)原第十四条中的“注册资产评估师应当根据评估业务具体情况确定相关评估假设,并确信相关假设有合理的支持依据。”修改为现第十三条的“资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况确定相关评估假设,并对其相关依据的合理性进行核查验证。”

修改理由:与基本准则保持一致。



# 企业国有资产评估报告指南

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范企业国有资产评估报告编制和出具行为,保护资产评估当事人合法权益和公共利益,根据国有资产评估管理有关规定和《资产评估准则——资产评估报告》,制定本指南。

第二条 资产评估机构及资产评估师根据企业国有资产评估管理的有关规定执行资产评估业务,编制和出具企业国有资产评估报告,应当遵守本指南。

金融企业和行政事业单位国有资产评估报告另行规范。

第三条 本指南所指企业国有资产评估报告(以下简称评估报告),由标题、文号、声明、摘要、正文、附件、评估明细表和评估说明构成。

第四条 资产评估机构及资产评估师应当清晰、准确陈述评估报告内容,不得使用误导性的表述。

第五条 评估报告提供的信息,应当使企业国有资产监督管理机构和相关机构能够全面了解评估情况,便于评估报告使用人合理理解评估结果。

第六条 评估报告内容应当完整,符合本指南的要求。

### 第二章 标题、文号、声明和摘要

第七条 评估报告标题应当简明清晰,一般采用“企业名称+经济行为关键词+评估对象+资产评估报告”的形式。

第八条 评估报告文号包括评估机构特征字、种类特征字、年份、报告序号。

第九条 评估报告声明通常包括以下内容:

(一)本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

(二)委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告;委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的,本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

(三)本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用;除此之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(四)本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果,评估结果不等同于评估对象可实现的价格,评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则,遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定,并对所出具的评估报告依法承担责任。

(六)提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明和使用限制。

(七)其他需要声明的内容。

第十条 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、评估结果及其使用有效期、对评估结果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:“以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结果,应当阅读资产评估报告正文。”

### 第三章 正文

第十一条 评估报告正文应当包括:

(一)绪言;

(二)委托人、被评估单位(或者产权持有单位)和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况;

(三)评估目的;

(四)评估对象和评估范围;

(五)价值类型;

(六)评估基准日;

(七)评估依据;

(八)评估方法;

(九)评估程序实施过程和情况;

(十)评估假设;

(十一)评估结果;

(十二)特别事项说明;

(十三)评估报告使用限制说明；

(十四)评估报告日；

(十五)签名盖章。

第十二条 绪言一般采用包含下列内容的表述格式：

“×××(委托人全称)：

×××(评估机构全称)接受贵单位(公司)的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观和公正的原则,采用×××评估方法(评估方法名称),按照必要的评估程序,对×××(委托人全称)拟实施×××行为(事宜)涉及的×××(资产——单项资产或者资产组合、企业、股东全部权益、股东部分权益)在××××年××月××日的××价值(价值类型)进行了评估。现将资产评估情况报告如下。”

第十三条 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)和评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况。

(一)委托人和评估委托合同约定的其他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。

(二)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：

1. 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、公司股东及持股比例、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；

2. 近三年资产、财务、经营状况；

3. 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)。

(三)单项资产或者资产组合评估,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、注册资本及主要经营范围等。

(四)委托人与被评估单位(或者产权持有单位)为同一企业,按对被评估单位的要求编写。

(五)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。

(六)存在关联交易的,应当说明关联方、交易方式等基本情况。

第十四条 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,并说明该经济行为获得批准的相关情况或者其他经济行为依据。

第十五条 评估报告应当对评估对象进行具体描述,以文字、表格的方式说明评估范围。

企业价值评估中,应当说明下列内容：

(一)委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围是否一致,不一致的应当说明原因,并说明是否经过审计;

(二)企业申报的表外资产的类型、数量;

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

单项资产或者资产组合评估,应当说明委托评估资产的数量(如土地面积、建筑物面积、设备数量、无形资产数量等)、法律权属状况、经济状况和物理状况等。

第十六条 评估报告应当明确价值类型及其定义。选择市场价值以外的价值类型,还应当说明价值类型选择理由。

第十七条 评估报告应当说明评估基准日及确定评估基准日所考虑的主要因素,包括下列主要内容:

(一)本项目评估基准日是××××年××月××日;

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素(如经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等)。

第十八条 评估报告应当说明本次评估业务所对应的经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

(一)经济行为依据应当为有效批复文件以及可以说明经济行为及其所涉及的评估对象与评估范围的其他文件资料;

(二)法律法规依据通常包括与国有资产评估有关的法律、法规等;

(三)评估准则依据包括本评估项目中依据的相关资产评估准则和相关规范;

(四)权属依据通常包括国有资产产权登记证书、基准日股份持有证明、出资证明、国有土地使用证(或者土地使用权出让合同)、房屋所有权证、房地产权证(或不动产权证书)、采矿许可证、勘查许可证、林权证、专利证(发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书)、商标注册证、著作权(版权)相关权属证明、船舶所有权登记证书、船舶国籍证书、机动车行驶证、有关产权转让合同、其他权属证明文件等;

(五)取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料,国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件,以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等;

(六)其他参考依据。

第十九条 评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。

未采用两种以上评估方法进行评估的,评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或所受的操作限制。

采用两种以上方法进行评估的,还应当说明评估结果确定的方法。

第二十条 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,一般包括以下内容:

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

(二)指导被评估单位清查资产、准备评估资料,核实资产与验证资料等过程;

(三)选择评估方法、收集市场信息和估算等过程;

(四)评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告和内部审核等过程。

第二十一条 评估报告应当说明评估所使用的假设。

第二十二条 评估报告应当以文字和数字形式清晰说明评估结果,评估结果通常是确定的数值。特殊经济行为的评估结果也可以用区间值表达。

(一)采用资产基础法进行企业价值评估,应当以文字形式说明资产、负债、所有者权益(净资产)的账面价值、评估价值及其增减幅度,并同时采用评估结果汇总表反映评估结果。

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

(三)采用两种以上方法进行企业价值评估,除单独说明评估价值和增减变动幅度外,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果的理由。

(四)存在多家被评估单位的项目,应当分别说明评估价值。

(五)评估结果为区间值的,应当在区间之内确定一个最大可能值,并说明确定依据。

第二十三条 评估报告应当说明评估程序受到的限制、评估特殊处理、评估结果瑕疵等特别事项,及期后事项,通常包括下列内容:

(一)引用其他机构出具报告结果的情况,并说明承担引用不当的相关责任;

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

(三)评估程序受到限制的情形;

(四)评估资料不完整的情形;

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

(六)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;

(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结果产生影响的事项;

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结果可能产生的影响,并提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

第二十四条 评估报告使用限制通常包括下列事项:



(一)委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告;委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的,资产评估机构及资产评估师不承担责任。

(二)评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用;除此之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(三)评估报告使用人应当正确理解评估结果,评估结果不等同于评估对象可实现的价格,评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四)未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外;

(五)评估结果的使用有效期;

(六)因评估程序受限造成的评估报告使用限制。

第二十五条 评估报告应当载明评估报告日。

评估报告日通常为评估专业意见形成的日期,可以不同于评估报告的签发日。

第二十六条 评估报告正文应当由两名以上承办该评估业务的资产评估师签名,并加盖资产评估机构印章。

声明、摘要和评估明细表上通常不需要另行签名盖章。

## 第四章 附件

第二十七条 评估报告附件内容应当与评估目的、评估方法、评估结果相关联,通常包括下列内容:

(一)与评估目的相对应的经济行为文件;

(二)被评估单位专项审计报告;

(三)委托人和被评估单位法人营业执照;

(四)委托人和被评估单位(或者产权持有单位)产权登记证;

(五)评估对象涉及的主要权属证明资料;

(六)委托人和相关当事人的承诺函;

(七)评估机构资格证书;

(八)评估机构法人营业执照副本;

(九)负责该评估业务的资产评估师资格证书;

(十)委托人和被评估单位(或者产权持有单位)编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》;

(十一)其他重要文件。

第二十八条 评估报告附件内容及其所涉及的签章应当清晰、完整,相关内容应当与评估报告摘要、正文一致。评估报告附件为复印件的,应当与原件一致。

第二十九条 委托人和被评估单位(或者产权持有单位)可以共同编写或分别编写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。委托人单位负责人和被评估单位(或者产权持有单位)负责人应当对所编写的说明签章,加盖相应单位公章并签署日期。

《企业关于进行资产评估有关事项的说明》包括以下内容:

- (一)委托人、被评估单位(或者产权持有单位)各自概况;
- (二)关于经济行为的说明;
- (三)关于评估对象与评估范围的说明;
- (四)关于评估基准日的说明;
- (五)可能影响评估工作的重大事项说明;
- (六)资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明;
- (七)资料清单。

第三十条 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经审计的企业财务报表作为评估报告附件。按有关规定无需进行专项审计的,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。

如果引用其他机构出具的报告结果,根据现行有关规定,所引用的报告应当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)文件作为评估报告的附件。

## 第五章 评估明细表

第三十一条 评估明细表可以根据本指南的基本要求和企业会计核算所设置的会计科目,结合评估方法特点进行编制。

(一)单项资产或者资产组合评估、采用资产基础法进行企业价值评估,评估明细表包括被评估资产负债会计科目的评估明细表和各级汇总表;

(二)采用收益法进行企业价值评估,可以根据收益法评估参数和盈利预测项目的构成等具体情况设计评估明细表的格式和内容;

(三)采用市场法进行企业价值评估,可以根据评估说明的详略程度决定是否单独编制符合市场法特点的评估明细表。

第三十二条 被评估资产负债会计科目的评估明细表格式和内容基本要求如下:

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

(二)表中应当含有资产负债的名称(明细)、经营业务或者事项内容、技术参数、发生(购、建、创)日期、账面价值、评估价值、评估增减幅度等基本内容。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。

(三)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。

(四)会计计提的减值准备在相应会计科目(资产负债类型)合计项下列示。

(五)评估结果汇总表应当按以下顺序和项目内容列示:流动资产、非流动资产、资产总计、流动负债、非流动负债、负债总计、净资产等类别和项目。

第三十三条 采用收益法中的现金流量折现法进行企业价值评估,评估明细表通常包括以下内容:

(一)资产/负债、收入/利润调整表(如有);

(二)现金流量测算表;

(三)营业收入预测表;

(四)营业成本预测表;

(五)营业税金及附加预测表;

(六)销售费用预测表;

(七)管理费用预测表;

(八)财务费用预测表;

(九)营运资金预测表;

(十)折旧摊销预测表;

(十一)资本性支出预测表;

(十二)折现率计算表;

(十三)溢余资产/非经营性资产分析表。

第三十四条 收益法评估明细表表头应当含有评估参数或预测项目名称、被评估单位(或者产权持有单位)、评估基准日、表号、金额单位等。

第三十五条 被评估单位为两家以上的,评估明细表应当按被评估单位(或者产权持有单位)分别自成体系。

## 第六章 评估说明

第三十六条 评估说明包括评估说明使用范围声明和资产评估师编写的《资产评估说明》。

第三十七条 关于评估说明使用范围的声明,应当写明评估说明供哪些单位或部门使

用及限制条款。

第三十八条 《评估说明》是对评估对象进行核实、评定估算的详细说明,应当包括以下内容:

- (一)评估对象与评估范围说明;
- (二)资产核实总体情况说明;
- (三)评估技术说明;
- (四)评估结果及分析。

第三十九条 评估对象与评估范围说明应当根据企业价值评估、单项资产或者资产组合评估的不同情况确定内容的详略程度。

第四十条 资产核实总体情况说明通常包括人员组织、实施时间、核实过程、影响事项及处理方法、核实结论。

第四十一条 评估技术说明应当考虑不同经济行为和不同评估方法的特点介绍评定估算的思路及过程。

第四十二条 采用成本法评估单项资产或者资产组合、采用资产基础法评估企业价值,应当根据评估项目的具体情况以及资产负债类型编写评估技术说明。各项资产负债评估技术说明应当包含资产负债的内容和金额、核实方法、评估值确定的方法和结果等基本内容。

第四十三条 采用收益法和市场法评估企业价值,评估技术说明通常包括以下内容:

- (一)影响企业经营的宏观、区域经济因素;
- (二)所在行业现状与发展前景;
- (三)企业的业务情况;
- (四)企业的资产、财务分析和调整情况;
- (五)评估方法的运用实施过程。

第四十四条 采用收益法进行企业价值评估,应当根据行业特点、企业经营方式和所确定的预期收益口径以及评估的其他具体情况等编写评估技术说明。企业的资产、财务分析和调整情况以及评估方法运用实施过程说明通常包括以下内容:

- (一)收益法的应用前提及选择理由和依据;
- (二)收益预测的假设条件;
- (三)企业经营、资产、财务分析;
- (四)收益模型选择理由及基本参数说明;
- (五)收益期限及明确预测期的说明;
- (六)收益预测的说明;

- (七)折现率的确定说明;
- (八)明确预测期后价值确定说明;
- (九)其他资产和负债评估说明;
- (十)评估价值。

第四十五条 采用市场法进行企业价值评估,应当根据行业特点、被评估企业实际情况以及上市公司比较法或者交易案例比较法的特点等编写评估技术说明。企业的资产、财务分析和调整情况以及评估方法运用实施过程说明通常包括以下内容:

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

第四十六条 评估结果及分析通常包括以下内容:

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

## 第七章 出具与装订

第四十七条 评估报告应当使用中文撰写。需要同时出具外文评估报告的,以中文评估报告为准。

评估结果一般以人民币为计量币种,使用其他币种表示的,应当注明该币种与人民币在评估基准日的汇率。

第四十八条 评估报告封面应当载明评估报告标题及文号、评估机构全称和评估报告日。

第四十九条 评估报告标题及文号一般在封面上方居中位置,评估机构名称及评估报告日应当在封面下方居中位置。评估报告应当用A4规格纸张印刷。

第五十条 评估报告一般分册装订,各册应当具有独立的目录。

声明、摘要、正文和附件合订成册,其目录中应当含有其他册的目录,但其他册目录的页码不予标注。评估说明和评估明细表一般分别独立成册。必要时附件可以独立成册。

单独成册的,其封面格式、标题的“企业名称+经济行为关键词+评估对象”及文号等应与



评估报告保持一致。

评估明细表一般按会计科目顺序装订。

第五十一条 评估报告封底或者其他适当位置应当标注评估机构名称、地址、邮政编码、联系电话、传真、电子邮箱等。

## 第八章 附则

第五十二条 本指南自年月日起施行。

附一：“声明”编写指引(供参考)

附二：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》编写指引(供参考)

附三：《评估说明》编写指引(供参考)

## 附一：“声明”指引

(供参考)

一、本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位(或者产权持有单位)申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已(或者未)对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结果的影响。

## 附二:《企业关于进行资产评估有关事项的说明》编写指引

(供参考)

### 一、委托人、被评估单位(或者产权持有单位)概况

#### (一)委托人概况

1. 企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人。
2. 企业性质、企业历史沿革(包括隶属关系的演变)。
3. 经营业务范围及主要经营业绩。

#### (二)被评估单位(或者产权持有单位)概况

1. 企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人。
2. 企业性质、企业历史沿革(包括隶属关系的演变)。
3. 经营业务范围及主要经营业绩。
4. 近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩,已经审计的应当说明注册会计师发表的意见,以往不良资产处置情况。
5. 主要产品品种、生产能力,近年实际生产量、销售量,主要市场及其市场占有率,本企业产品在同类产品市场的地位,主要原材料、能源供应情况,环境污染及治理情况。
6. 形成企业主要生产能力的状况,正在或者计划进行的投资项目简况,企业的主要资产状况。
7. 执行的主要会计政策,生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠,生产经营的优势分析和各种因素风险。

#### (三)委托人与被评估单位(或者产权持有单位)的关系

1. 委托人与被评估单位(或者产权持有单位)的关系一般包括产权关系、行政隶属关系、交易关系等。
2. 存在两家以上被评估单位(或者产权持有单位),应当分别予以介绍。
3. 委托人与被评估单位(或者产权持有单位)为同一企业,按被评估单位要求的内容与格式编写。
4. 存在交叉持股的,还应当列示交叉持股图并简述交叉持股关系以及是否属于同一控制的情形。
5. 存在关联交易的,应当说明关联方、交易方式等基本情况。

### 二、关于经济行为的说明

(一)说明本次资产评估满足何种需要、所对应的经济行为类型及其经济行为获得批准

的相关情况,或者其他经济行为依据。

(二)获得有关部门批准的,应当载明批件名称、批准日期及文号。

### **三、关于评估对象与评估范围的说明**

(一)说明委托评估对象,评估范围内资产和负债的类型、账面金额以及审计情况。

(二)对于经营租入资产、特许使用的资产、以及没有会计记录的无形资产应当特别说明是否纳入评估范围及其理由。

(三)如在评估目的实现前有不同的产权持有单位,应当列表载明各产权持有单位待评估资产的类型、账面金额等。

(四)账面资产是否根据以往资产评估结果进行了调账。

(五)本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

### **四、关于评估基准日的说明**

(一)说明所确定的评估基准日,评估基准日表述为:××××年××月××日。

(二)说明确定评估基准日的理由,如评估基准日受特定经济行为文件的约束,应当载明该文件的名称、批准日期及文号。

### **五、可能影响评估工作的重大事项的说明**

一般包括下列内容:

(一)曾经进行过清产核资或者资产评估的情况,调账情况。

(二)影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

(三)抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额,及其对应资产负债情况。

(四)账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

### **六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明**

(一)资产负债清查情况说明

一般包括下列内容:

1. 列入清查范围的资产负债的种类、账面金额,产权状况,实物资产分布地点及特点。

2. 清查工作的组织如时间计划、实施方案。

3. 清查所采取的措施,待处理、待报废固定资产,高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货检测或者鉴定的情况。

4. 清查中发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货的数量和金额的确定情况、呆坏账损失及无需偿付负债的判断及原因分析。

(二)未来经营和收益状况预测说明

一般包括下列内容:

1. 所在行业相关经济要素及发展前景、生产经营历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析。
2. 内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、无形资产、管理层构成等经营管理状况。
3. 近年企业资产、负债、权益、盈利、利润分配、现金流量等资产财务状况。
4. 未来主营收入、成本、费用等的预测过程和结果。
5. 如果企业存在关联交易,应当说明关联交易性质及定价原则等。

## **七、资料清单**

一般包括下列内容:

1. 资产评估申报表(由评估机构出具样式);
2. 相关经济行为的批文;
3. 审计报告;
4. 资产权属证明文件、产权证明文件;
5. 重大合同、协议等;
6. 生产经营统计资料;
7. 其他资料。



### 附三:《资产评估说明》编写指引

(供参考)

评估说明是申请备案核准资产评估项目的必备材料,为方便企业国有资产监督管理机构和相关机构全面了解评估情况,本指引结合国有资产评估项目备案核准的要求,为资产评估机构及资产评估师编写评估说明提供指引。

#### 第一部分 评估说明封面及目录

##### 一、封面

评估说明封面应当载明下列内容:

1. 标题(一般采用“企业名称+经济行为关键词+评估对象+评估说明”的形式);
2. 评估报告文号;
3. 评估机构名称;
4. 评估报告日。

##### 二、目录

1. 目录应当在封面的下一页排印,包括每一部分的标题和相应页码。
2. 如果评估说明中收录有关文件或者资料的复印件,应当统一标注页码。

#### 第二部分 关于评估说明使用范围的声明

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

#### 第三部分 评估说明正文

##### 一、评估对象与评估范围说明

###### (一)评估对象与评估范围内容

1. 说明委托评估的评估对象与评估范围。
2. 说明委托评估的资产类型、账面金额。
3. 说明委托评估的资产权属状况(含应当评估的相关负债)。

###### (二)实物资产的分布情况及特点

1. 说明实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。
2. 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。

###### (三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

###### (四)企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量。

(五)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)。

单项资产或者资产组合评估,可以根据具体情况确定内容的详略程度。

## 二、资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程。

(二)影响资产核实的事项及处理方法。

1. 一般包括资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、涉及商业秘密和国家秘密,以及评估基准日时正在进行的大修理、改扩建情况等。

2. 对于不能采用现场调查方式直接核实的资产,应当说明原因、涉及范围及处理方法。

(三)核实结论

1. 资产核实结论。

2. 资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度。

3. 权属资料不完善等权属不清晰的资产。

4. 企业申报的账外资产的核实结论。

## 三、评估技术说明

(一)资产基础法(或成本法)

采用成本法评估单项资产或者资产组合、采用资产基础法评估企业价值,应当根据评估项目的具体情况,以及资产负债类型,编写评估技术说明。各资产负债评估技术说明应当包含资产负债的内容和金额、核实方法、评估值确定的方法和结果等基本内容。

常见的资产负债类型,评估技术说明编写内容指引如下。

### 1. 货币资金

(1)货币资金的内容(包括库存现金、银行存款及其他货币资金)和金额。

(2)现金存放地点、核实方法和过程。

(3)查阅银行对账单、银行余额调节表的情况;银行账户函证情况及不符情况下的处理方式;并说明未达账项(如存在)是否影响净资产及其金额。

(4)其他货币资金的类型(银行汇票存款、银行本票存款、信用卡存款、信用证保证金存款、存出投资款、外埠存款等)及核实方法、评估值确定的方法。

(5)如现金出现负数,应当说明原因及评估处理方式。

(6)评估结果及差异。

### 2. 交易性金融资产

(1)交易性金融资产的种类(包括企业为交易目的所持有的债券、股票、基金及其他交易

性金融资产等)、形成时间及对应的金额。

(2)交易性金融资产的核实方法和结果。

(3)交易性金融资产公允价值的形成,以及交易性金融资产的变现能力。

(4)上市交易的债券、股票、基金应当说明评估基准日前后一段时间内的交易价格、持有量及评估计算过程;非上市的债券、股票、基金应当说明票面利率或者约定利率及评估计算过程。

(5)交易性金融资产公允价值与评估价值类型的一致性,并说明评估值确定的方法和结果。

### 3. 应收票据

(1)应收票据的种类(银行承兑汇票和商业承兑汇票)和金额。

(2)查阅票据凭证过程及结果,已变现应收票据的数额。

(3)可能形成坏账的应收票据的判断依据及评估值的确定过程及结果;并列示已成为坏账应收票据的证据。

### 4. 应收账款、应收股利、应收利息、预付账款和其他应收款

(1)应收账款、应收股利、应收利息、预付账款和其他应收款的主要业务内容和对应金额。

(2)应收账款、应收股利、应收利息、预付账款和其他应收款核实的方法及结果。

(3)应收账款、应收股利、应收利息、预付账款和其他应收款发生时间和原因,收回的可能性的判断过程及结果。

(4)可能形成坏账款项的判断依据及评估值确定的过程及结果;并列示已成为坏账的应收账款、应收股利、应收利息、预付账款和其他应收款的证据。

(5)坏账准备的评估处理。

### 5. 存货

(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。

#### 6. 一年内到期的非流动资产

(1)一年内到期的非流动资产的内容和金额。

(2)一年内到期的非流动资产核实的方法和结果。

(3)一年内到期的非流动资产评估值确定的方法和结果。

#### 7. 其他流动资产

(1)其他流动资产的内容和金额。

(2)其他流动资产核实的方法和结果。

(3)其他流动资产评估值确定的方法和结果。

#### 8. 可供出售金融资产

(1)可供出售金融资产的种类(股票投资、债券投资、其他投资)、发生时间和对应金额。

(2)可供出售金融资产核实的方法和结果。

(3)可供出售金融资产公允价值与评估价值类型的一致性,并说明评估值确定的方法和结果。

#### 9. 持有至到期投资

(1)持有至到期投资的内容和金额。

(2)持有至到期投资核实的方法和结果。

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

#### 10. 长期应收款

(1)长期应收款的内容和金额。

(2)长期应收款核实的方法和结果。

(3)长期应收款评估值确定的方法和结果。

(4)无法收回的长期应收款的判断理由和依据。

(5)坏账准备的评估处理。

#### 11. 长期股权投资

(1)长期股权投资的内容和金额。

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

(3)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。

## 12. 投资性房地产

(1)投资性房地产的种类、内容和金额。

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

(3)采用收益法评估投资性房地产,应当说明现实租赁合同约定的租金、租赁期限,租赁合同到期后租金的确定方法,折现率确定方法和结果,评估值确定的方法和结果;采用市场法评估投资性房地产,应当说明可比交易实例的选取、可比因素比较调整、评估值确定的方法和结果。

(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。

## 13. 固定资产

(1)机器设备类固定资产。

1)机器设备类固定资产的数量、账面原值、账面净值、减值准备等。

2)机器设备类固定资产的特点、购置日期、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。

## (2)房屋建筑物类固定资产

1)房屋建筑物类固定资产的类型、数量、账面原值、账面净值、减值准备等。

2)房屋建筑物类固定资产购建日期、结构型式、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。

## 14. 在建工程

(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。

#### 15. 工程物资

(1)工程物资的种类和账面金额。

(2)工程物资核实的方法和结果。

(3)工程物资的评估说明参照存货评估说明要求编写。

#### 16. 固定资产清理

(1)固定资产清理的内容(出售、转让、报废、毁损、对外投资、非货币性资产交换、债务重组等)和金额。

(2)固定资产清理核实的方法和结果。

(3)固定资产清理一般反映企业尚未清理完毕的固定资产清理净损失。应当根据不同内容,说明评估值确定的方法和结果。

#### 17. 生产性生物资产

(1)生产性生物资产的内容(未成熟生产性生物资产、成熟生产性生物资产)、种类、群别、取得方式、实物数量、账面金额构成及折旧政策等。

(2)生产性生物资产核实的方法和结果。

(3)生产性生物资产评估值确定的方法和结果。

(4)根据评估项目的具体情况,举例说明评估参数测算的方法和过程。所举案例应当选择能代表不同种类、群别、取得方式的生产性生物资产。

#### 18. 油气资产

(1)油气资产的类别、不同矿区或者油田分布,油气资产构成(矿区权益和油气井及相关设施等)、账面金额等。

(2)油气资产原值的构成、折耗政策。特别说明是否存在弃置费用现值以及对应的预计负债。

(3)油气资产核实的方法和结果。

(4)油气资产的评估值确定的方法和结果。

(5)根据评估项目的具体情况,举例说明评估参数测算确定的方法和过程。所举案例,应当选择能代表不同矿区或者油田分布的油气资产。

#### 19. 无形资产

(1)土地使用权(含固定资产—土地)

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

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

11)引用土地估价报告评估结果,应当说明引用的土地宗数、面积、土地使用权取得方

式、性质、原始入账价值、摊销政策、摊余价值等；说明所引用土地评估结果的地价定义、评估方法、评估结果及调整使用的情况。

## (2) 矿业权

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。

9) 引用矿业权评估报告评估结果,应当说明引用的矿业权名称、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果的价值内涵、评估方法、评估结果以及引用处理情况,同时说明矿业权价款评估、备案及价款缴纳情况。

## (3) 其他无形资产

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

2) 无形资产核实的内容、方法、过程和结果(从法律、经济、技术及获利能力等角度分析说明所申报评估的无形资产的存在;说明无形资产的特征、获利能力、获利期限;已实际应用的无形资产,应当说明其应用及效益状况)。

3) 选取评估方法的理由,并列示主要计算公式及参数涵义。

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

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

费用标准等。

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

## 20. 开发支出

(1)开发支出的内容和金额。

(2)开发支出核实的方法和结果。

(3)开发支出评估值确定的方法和结果。

## 21. 商誉

(1)商誉的账面价值及其形成原因。

(2)商誉所对应资产组的账面价值。

(3)商誉的评估处理方法和结果。

## 22. 长期待摊费用

(1)长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期。

(2)所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映,如反映,应当说明不另计评估值。

(3)长期待摊费用核实的方法和结果。

(4)结合长期待摊费用的具体内容,说明尚未摊销完毕的长期待摊费用是否存在尚存的资产或者权利,如存在,应当指明受益期。

## 23. 递延所得税资产

(1)递延所得税资产的内容和种类。

(2)递延所得税资产核实的方法和结果。

(3)递延所得税资产评估值确定的方法和结果。

## 24. 其他非流动资产

(1)其他非流动资产的内容、种类及形成原因等。

(2)其他非流动资产核实的方法和结果。

(3)其他非流动资产评估值确定的方法和结果。

## 25. 短期借款

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

(2)对借款的函证情况。

(3)利息结算、支付情况,并说明利息支付情况对评估值的影响。



## 26. 交易性金融负债

- (1)交易性金融负债的种类和核实方法。
- (2)交易性金融负债票面利率计算、支付的情况。
- (3)承担的交易性金融负债的公允价值的形成。
- (4)交易性金融负债公允价值与评估价值类型的一致性,说明评估值确定的方法和结果。

## 27. 应付票据

- (1)应付票据的种类(银行承兑、商业承兑)、签发日、到期日。
- (2)应付票据核实的方法和结果。
- (3)带息票据,应当说明利息计息、支付情况,并说明已考虑利息支付对评估值的影响。

## 28. 应付账款、预收账款和其他应付款

- (1)应付账款、预收账款和其他应付款的主要业务内容、发生日期。
- (2)应付账款、预收账款和其他应付款核实的方法和结果。
- (3)对于无需支付的应付账款、预收账款和其他应付款,应说明依据和理由。

## 29. 应付职工薪酬

(1)应付职工薪酬的内容(包括工资、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、股份支付、按规定从净利润中提取的职工奖励及福利基金等)和对应金额等。

(2)被评估单位相关职工薪酬政策。

(3)工资、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、股份支付、按规定从净利润中提取的职工奖励及福利基金等的计提、发放或者使用核实的方法和结果。

(4)对于无需支付的职工薪酬,应当说明依据和理由。

## 30. 应交税费

(1)应交税费的内容(包括增值税、消费税、营业税、所得税、资源税、土地增值税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、车船使用税、教育费附加、矿产资源补偿费、企业代扣代交的个人所得税等)和对应金额。

(2)被评估单位相关的税负政策,说明被评估单位所享有的优惠税收政策,享有优惠政策的期限和批准单位等。

(3)应交税费核实的方法和结果。

(4)说明借方余额的原因及评估方法。

### 31. 应付利息

(1)应付利息的内容(包括对应的本金、分期付息到期还本的长期借款、企业债券等应支付的利息等)、金额等。

(2)应付利息核实的方法和结果。

(3)按合同利率或者实际利率计算确定应付未付利息的过程和结果。

### 32. 应付股利(应付利润)

(1)应付股利发生的期限和金额。

(2)应付股利的核实内容(被评估单位股利或利润分配政策、相关应付股利分配的文件的情况)和方法。

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

(4)应付股利评估值的确定方法和结果。

(5)董事会或者类似机构通过的利润分配方案中拟分配的现金股利或者利润,尽管账面未记录,但应当特别说明根据会计附注披露的内容可能对企业价值的影响。

### 33. 一年内到期的非流动负债

(1)一年内到期的非流动负债的内容和金额。

(2)一年内到期的非流动负债核实的方法和结果。

(3)一年内到期的非流动负债评估值确定的方法和结果。

### 34. 其他流动负债

(1)其他流动负债的内容和金额。

(2)其他流动负债核实的方法和结果。

(3)其他流动负债评估值确定的方法和结果。

### 35. 长期借款

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

(2)对借款的函证情况。

(3)长期借款评估值的确定方法和结果。

(4)利率水平、结算方式和结算时间对评估结果的影响。

### 36. 应付债券

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

(2)应付债券核实的方法和结果。对可转换公司债券,应当说明应付债券为该项可转换公司债券包含的负债成份。

(3)说明是否考虑可能需要支付逾期利息对企业负债增加的因素。

(4)说明是否存在按票面利率计算确定的应付未付利息与按摊余成本和实际利率计算确定的债券利息费用的差额,以及评估值确定的方法。

(5)可转换公司债券评估值确定的方法和结果。

### 37. 长期应付款

(1)长期应付款的种类(应付融资租入固定资产的租赁费、以分期付款购入固定资产等发生的应付款项等)、发生日期和金额、约定的还款期限、方式等。

(2)长期应付款核实的方法和结果。

(3)长期应付款评估值确定的方法和结果。

### 38. 专项应付款

(1)专项应付款形成依据、项目名称、性质(取得政府作为企业所有者投入的具有专项或者特定用途的款项)、内容、约定的验收时间和方式等核实情况。

(2)用于工程项目的专项应付款资产形成的进度情况,不可能形成长期资产需要核销的情况。

(3)尚未转销的专项应付款是否为企业真实的负债。

### 39. 预计负债

(1)预计负债的金额和种类(企业确认的对外提供担保、未决诉讼、产品质量保证、重组义务、亏损性合同等)。

(2)预计负债核实的方法和结果。

(3)企业确认预计负债的证据以及第三方或者债权人的询证证据等。

### 40. 递延所得税负债

(1)递延所得税负债的金额、种类和企业确认依据。

(2)递延所得税负债核实的方法和结果。

(3)递延所得税负债的具体内容,说明递延所得税负债评估值确定的过程和结果。

### 41. 其他非流动负债

(1)其他非流动负债的种类、形成原因、企业确认依据等。

(2)其他非流动负债核实的方法和结果。

(3)其他非流动负债评估值确定的方法和结果。

## (二)市场法

采用市场法进行企业价值评估,可以根据所采用的具体评估方法(上市公司比较法或者交易案例比较法)确定评估技术说明的编写内容。一般编写内容指引如下:

1.说明评估对象,包括整体企业、股东全部权益、股东部分权益。

2.市场法原理

(1)交易案例比较法的定义、原理、应用前提。

(2)上市公司比较法的定义、原理、应用前提。

3.选取具体评估方法的理由

4.基本步骤说明

(1)搜集相关资料、对评估对象基本情况进行阐述。

(2)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。

(3)对被评估单位提供的评估对象财务状况进行分析、调整。

(4)分析、确定可比上市公司或者交易案例。

(5)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。

(6)估算评估对象价值。

5.被评估单位(或者产权持有单位)所在行业发展状况与前景的分析判断。

6.上市公司或者交易案例的选择及与评估对象的可比性分析。

7.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。

8.评估值确定的方法、过程和结果。

9.评估结果及分析。

(三)收益法

采用收益法进行企业价值评估,应当根据行业特点、企业经营方式和所确定的预期收益口径以及评估的其他具体情况等,确定评估技术说明的编写内容。一般编写内容指引如下。

1.说明评估对象,即整体企业、股东全部权益和股东部分权益。

2.收益法的应用前提及选择的理由和依据

(1)收益法的定义和原理。

(2)收益法的应用前提。

(3)收益法选择的理由和依据。

3.收益预测的假设条件

收益预测的假设条件应当结合评估项目的具体情况确定。一般包括:

(1)国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所

处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(2)针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营。

(3)假设公司的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其职务。

(4)除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(5)假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(6)假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致。

(7)有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(8)无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

根据资产评估的要求,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果的责任。

#### 4.企业经营、资产、财务分析

(1)被评估单位所在行业状况及发展前景、生产经营的历史情况、面临的竞争情况及企业战略等。

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

(3)企业历史年度财务分析。

一般包括收入、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。

(4)经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析。

#### 5.评估计算及分析过程

(1)收益模型的选取

①选取收益法的具体测算方法及模型。

②列示计算公式并对参数进行解释与说明。

(2)收益年限的确定

确定的收益年限并说明其理由。

(3)未来收益的确定

①生产经营模式与收益主体、口径的相关性。

②收入的预测。

1)营业收入的预测。通常包括区域经济发展与市场环境、业内竞争情况与企业对策、公



司的营业收入及构成分析和营业收入的预测。

2)投资收益预测分析。

③营业成本的预测。

④销售费用的预测。

⑤管理费用的预测。

⑥财务费用的预测。

⑦营业税金及附加的估算。

⑧折旧与摊销的预测。

⑨资本性支出预测。

⑩营运资金预测、营运资金增加额的确定。

1)企业历史年度有关资金营运指标

2)营运资金增加额计算

(4)折现率的确定

①所选折现率的模型(公式与参数定义)。

②模型中有关参数的选取过程。

例如: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。

6.评估值测算过程与结果

(1)列表说明公式中的各参数值以及测算过程。

(2)终值的估算。

(3)列示评估结果。

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

(1)评估的资产和负债类型。

(2)评估方法。

(3)评估结果。

8.评估结果

9.测算表格

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。

# 《企业国有资产评估报告指南》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第八条“注册资产评估师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者关注评估报告特别事项和使用限制等内容。评估报告声明应当置于评估报告摘要之前。”修改为现第九条“评估报告声明通常包括以下内容:(一)本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。(二)委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告;委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的,本资产评估机构及资产评估师不承担责任。(三)本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用;除此之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。(四)本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果,评估结果不等同于评估对象可实现的价格,评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。(五)本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则,遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定,并对所出具的评估报告依法承担责任。(六)提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明和使用限制。(七)其他需要声明的内容。”

修改理由:根据《资产评估准则-资产评估报告》修订稿进行相应修改。

(二)原第十八条“评估报告应当说明所选用的评估方法,以及选择评估方法的理由。以持续经营为前提,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。”修改为现第十九条“评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。未采用两种以上评估方法进行评估的,评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或所受的操作限制。采用两种以上方法进行评估的,还应当说明评估结果确定的方法。”

修改理由:根据《资产评估准则-资产评估报告》修订稿进行相应修改。

(三)原第二十一条中“评估报告应当以文字和数字形式清晰说明评估结论,评估结论应当是确定的数值。(一)采用资产基础法进行企业价值评估,应当以文字形式说明资产、负债、

所有者权益(净资产)的账面价值、评估价值及其增减幅度,并同时采用评估结果汇总表反映评估结论。(二)单项资产或者资产组合评估,应当以文字形式说明账面价值、评估价值及其增减幅度。(三)采用两种以上方法进行企业价值评估,除单独说明评估价值和增减变动幅度外,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。(四)存在多家被评估单位的项目,应当分别说明评估价值。”修改为现第二十二条“评估报告应当以文字和数字形式清晰说明评估结果,评估结果通常是确定的数值。特殊经济行为的评估结果也可以用区间值表达。(一)采用资产基础法进行企业价值评估,应当以文字形式说明资产、负债、所有者权益(净资产)的账面价值、评估价值及其增减幅度,并同时采用评估结果汇总表反映评估结果。(二)单项资产或者资产组合评估,应当以文字形式说明账面价值、评估价值及其增减幅度。(三)采用两种以上方法进行企业价值评估,除单独说明评估价值和增减变动幅度外,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。(四)存在多家被评估单位的项目,应当分别说明评估价值。(五)评估结果为区间值的,应当在区间之内确定一个最大可能值,并说明确定依据。”

修改理由:参照《资产评估准则-资产评估报告》的修订办法相应修改本指南的相关内容,并指出“评估或估值结果为区间值的,应当在区间之内确定一个最大可能值,并说明确定依据”,既满足企业国有资产评估报告备案或核准的需求,又兼顾评估实践中某些特定情形的特殊需要。

(四)原第二十六条“评估报告附件内容应当与评估目的、评估方法、评估结论相关联,通常包括下列内容:(一)与评估目的相对应的经济行为文件;(二)被评估单位专项审计报告;(三)委托方和被评估单位法人营业执照;(四)委托方和被评估单位产权登记证;(五)评估对象涉及的主要权属证明资料;(六)委托方和相关当事方的承诺函;(七)签字注册资产评估师的承诺函;(八)评估机构资格证书;(九)评估机构法人营业执照副本;(十)签字注册资产评估师资格证书;(十一)重要取价依据(如合同、协议);(十二)评估业务约定书;(十三)其他重要文件。”修改为现第二十七条“评估报告附件内容应当与评估目的、评估方法、评估结果相关联,通常包括下列内容:(一)与评估目的相对应的经济行为文件;(二)被评估单位专项审计报告;(三)委托人和被评估单位法人营业执照;(四)委托人和被评估单位(或者产权持有单位)产权登记证;(五)评估对象涉及的主要权属证明资料;(六)委托人和相关当事人的承诺函;(七)评估机构资格证书;(八)评估机构法人营业执照副本;(九)负责该评估业务的资产评估师资格证书;(十)委托人和被评估单位(或者产权持有单位)编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》;(十一)其他重要文件。”

修改理由:根据广大评估机构和评估专业人员的建议,删除签字资产评估师的承诺函,

因为评估报告已经包含评估师的承诺内容;删除业务约定书,该文件涉及评估收费等商业秘密,不宜作为评估报告附件公开披露,监管部门可以通过查阅工作底稿的方式了解相关情况;增加委托方和被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》,该说明原来是评估说明的组成部分,将由企业编写的材料和评估机构、资产评估师编写的材料装订成一个文件,无论是从材料的来源、性质和作用看,还是评估报告装订的便捷和效率看,都有不妥之处。该材料更适合于作为评估报告书的附件。此外,审计报告属于独立的专业意见,不宜作为评估报告附件,可以要求企业单独报送,因此本次将附件中所列被评估单位专项审计报告修改为专项审计报表。

(五)原第三十条“单项资产或者资产组合评估、采用资产基础法进行企业价值评估,应当编制评估明细表。注册资产评估师可以根据本指南对评估明细表的基本要求和企业会计核算所设置的会计科目编制评估明细表。评估明细表包括被评估资产负债会计科目的评估明细表和各级汇总表”,修改为现第三十一条“评估明细表可以根据本指南的基本要求和企业会计核算所设置的会计科目,结合评估方法特点进行编制。(一)单项资产或者资产组合评估、采用资产基础法进行企业价值评估,评估明细表包括被评估资产负债会计科目的评估明细表和各级汇总表;(二)采用收益法进行企业价值评估,可以根据收益法评估参数和盈利预测项目的构成等具体情况设计评估明细表的格式和内容;(三)采用市场法进行企业价值评估,可以根据评估说明的详略程度决定是否单独编制符合市场法特点的评估明细表”

修改理由:本次修订根据企业国有资产评估实践需要,并结合国资产权[2009]941号及国资发产权[2013]64号文等要求,增加了收益法和市场法评估明细表相关内容。

(六)原第三十一条“被评估资产负债会计科目的评估明细表格式和内容基本要求如下:(一)表头应当含有被评估资产负债类型(会计科目)名称、被评估单位(或者产权持有单位)、评估基准日、表号、金额单位、页码;(二)表中应当含有资产负债的名称(明细)、经营业务或者事项内容、技术参数、发生(购、建、创)日期、账面价值、评估价值、评估增减幅度等基本内容。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;(三)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”,原第三十二条“评估明细表按会计明细科目、一级科目逐级汇总,并编制资产负债表(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。根据需要设置的各级汇总表,表尾应当标明评估人员。”原第三十三条“会计计提的减值准备在相应会计科目(资产负债类型)合计项下列示,评估增减值应当按会计计提减值准备前后分别列示。”原第三十四条“评估结果汇总表应当按以下顺序和项目内容列示:流动资产、非流动资产、资产总计、流动负债、非流动负债、负债总计、净资产等类别和项目。”合并修改为现第三十二条“被评估资产负债会计科目的评估明细



表格式和内容基本要求如下:(一)表头应当含有被评估资产负债类型(会计科目)名称、被评估单位(或者产权持有单位)、评估基准日、表号、金额单位、页码;(二)表中应当含有资产负债的名称(明细)、经营业务或者事项内容、技术参数、发生(购、建、创)日期、账面价值、评估价值、评估增减幅度等基本内容。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。(三)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。(四)会计计提的减值准备在相应会计科目(资产负债类型)合计项下列示。(五)评估结果汇总表应当按以下顺序和项目内容列示:流动资产、非流动资产、资产总计、流动负债、非流动负债、负债总计、净资产等类别和项目。”

修改理由:将评估明细表格式和内容基本要求的相关条款合并成一条,同时删除了表内填表人员、填表日期和评估人员等相关信息,因为委托方和被评估单位提供的资料已有单位盖章并签署了承诺函,评估报告已有评估师签名和评估机构盖章。

(七)增加现第三十三条“采用收益法中的现金流量折现法进行企业价值评估,评估明细表通常包括以下内容:(一)资产/负债、收入/利润调整表(如有);(二)现金流量测算表;(三)营业收入预测表;(四)营业成本预测表;(五)营业税金及附加预测表;(六)销售费用预测表;(七)管理费用预测表;(八)财务费用预测表;(九)营运资金预测表;(十)折旧摊销预测表;(十一)资本性支出预测表;(十二)折现率计算表;(十三)溢余资产/非经营性资产分析表。”增加现第三十四条“收益法评估明细表表头应当含有评估参数或预测项目名称、被评估单位(或者产权持有单位)、评估基准日、表号、金额单位等。”

修改理由:本次修订根据企业国有资产评估实践需要,结合国资产权[2009]941号及国资产权[2013]64号文等,增加收益法和市场法评估明细表相关要求的内容。

(八)在原第三十九条“《资产评估说明》是对评估对象进行核实、评定估算的详细说明,应当包括以下内容:(一)评估对象与评估范围说明;(二)资产核实总体情况说明;(三)评估技术说明;(四)评估结论及分析”之后,补充现第三十九条至第四十六条,具体如下:

现第三十九条“评估对象与评估范围说明应当根据企业价值评估、单项资产或者资产组合评估的不同情况确定内容的详略程度。”现第四十条“资产核实总体情况说明通常包括人员组织、实施时间、核实过程、影响事项及处理方法、核实结论。”现第四十一条“评估技术说明应当考虑不同经济行为和不同评估方法的特点介绍评定估算的思路及过程。”现第四十二条“采用成本法评估单项资产或者资产组合、采用资产基础法评估企业价值,应当根据评估项目的具体情况以及资产负债类型编写评估技术说明。各项资产负债评估技术说明应当包含资产负债的内容和金额、核实方法、评估值确定的方法和结果等基本内容。”现第四十三条



“采用收益法和市场法评估企业价值,评估技术说明通常包括以下内容:(一)影响企业经营的宏观、区域经济因素;(二)所在行业现状与发展前景;(三)企业的业务情况;(四)企业的资产、财务分析和调整情况;(五)评估方法的运用实施过程。”现第四十四条“采用收益法进行企业价值评估,应当根据行业特点、企业经营方式和所确定的预期收益口径以及评估的其他具体情况等编写评估技术说明。企业的资产、财务分析和调整情况以及评估方法运用实施过程说明通常包括以下内容:(一)收益法的应用前提及选择理由和依据;(二)收益预测的假设条件;(三)企业经营、资产、财务分析;(四)收益模型选择理由及基本参数说明;(五)收益期限及明确预测期的说明;(六)收益预测的说明;(七)折现率的确定说明;(八)明确预测期后价值确定说明;(九)其他资产和负债评估说明;(十)评估价值。”现第四十五条“采用市场法进行企业价值评估,应当根据行业特点、被评估企业实际情况以及上市公司比较法或者交易案例比较法的特点等编写评估技术说明。企业的资产、财务分析和调整情况以及评估方法运用实施过程说明通常包括以下内容:(一)具体方法、应用前提及选择理由;(二)企业经营、资产、财务分析;(三)分析选取确定可比企业或交易案例的说明;(四)价值比率的选择及因素修正说明;(五)评估对象价值比率的测算说明;(六)评估价值。”现第四十六条“评估结果及分析通常包括以下内容:(一)评估结果,采用两种或两种以上方法进行企业价值评估时,应当说明不同评估方法结果的差异及其原因和最终确定评估结果的理由;(二)评估价值与账面价值比较变动情况及说明;(三)折价或者溢价情况(如有)。”

修改理由:本次修订,根据《资产评估准则-企业价值》、国资发产权[2013]64号文等,并结合原附件三“评估说明编写指引”的部分内容,对评估说明的内容及披露进行了更加详细的规范。

(九)删除原附件四“评估明细表样表(供参考)”。

修改理由:原附件四提供了供参考的评估明细表样表,考虑到该表只适用于资产基础法,不完整,并且不同行业需要的评估明细表格式可能不一样,大部分评估机构在执行评估业务时都根据被评估单位特点编制了适用于评估项目的评估明细表,所以,本次修订时删除了附件四。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第十四条中“企业价值评估中,应当说明下列内容:(一)委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围是否一致,不一致的应当说明原因,并说明是否经过审计;(二)对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合(如房地产开发企业中存货、工业企业的生产线及厂房等)的法律权属状况、经济状况和物理状况;(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等;(四)企业申报的表外资产的类型、数

量;(五)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)”,修改为现第十七条“企业价值评估中,应当说明下列内容:(一)委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围是否一致,不一致的应当说明原因,并说明是否经过审计;(二)企业申报的表外资产的类型、数量;(三)引用其他机构出具的报告结果所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)”。

修改理由:评估专业人员普遍反映,评估报告书应当结合评估对象特点,对其法律权属状况、经济状况和物理状况等做出各有侧重的描述,统一列举描述范围容易引起监管部门误解。另外,由于上述内容所占篇幅较大,且相关内容在评估说明中已有披露,基于评估报告书简洁明晰的需要,本次修订不再对上述内容的披露进行要求。

(二)原第二十条“评估报告应当披露评估假设及其对评估结论的影响。”修改为现第二十一条“评估报告应当说明评估所使用的假设。”

修改理由:与《资产评估准则-资产评估报告》对评估假设的修改保持一致。

(三)原第二十二条“评估报告应当说明评估程序受到的限制、评估特殊处理、评估结论瑕疵等特别事项,及期后事项,通常包括下列内容:(一)引用其他机构出具的报告结论的情况,并说明已了解所引用报告结论的取得过程,承担引用报告结论的相关责任;(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;(三)评估程序受到限制的情形;(四)评估资料不完整的情形;(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;(六)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;(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项;(八)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。评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响,并提示评估报告使用者关注其对经济行为的影响。”修改为现第二十三条“评估报告应当说明评估程序受到的限制、评估特殊处理、评估结果瑕疵等特别事项,及期后事项,通常包括下列内容:(一)引用其他机构出具报告结果的情况,并说明承担引用不当的相关责任;(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;(三)评估程序受到限制的情形;(四)评估资料不完整的情形;(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;(六)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;(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结果产生影响的事项;(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结果可能产生的影响,并提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。”

修改理由:考虑到现在已发布专门的《资产评估准则-利用专家工作》,其中包括的各项要求更为全面,为了与专门准则保持一致,删除“说明已了解所引用报告结论的取得过程”。

(四)原第二十四条“评估报告应当载明评估报告日。评估报告日通常为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。”修改为现第二十五条“评估报告应当载明评估报告日。评估报告日通常为评估专业意见形成的日期,可以不同于评估报告的签发日。”

修改理由:与《资产评估准则-资产评估报告》对评估报告日的修改保持一致。

(五)原附件三“评估说明”编写指引“五、市场法评估技术说明”中,“采用市场法进行企业价值评估,应当根据所采用的具体评估方法(如参考企业比较法或者并购案例比较法)确定评估技术说明的编写内容。”修改为现附件三《资产评估说明》编写指引“三、评估技术说明(二)市场法”中,“采用市场法进行企业价值评估,可以根据所采用的具体评估方法(上市公司比较法或者交易案例比较法)确定评估技术说明的编写内容。”

修改理由:与《资产评估准则-企业价值》相关内容保持一致。

# 金融企业国有资产评估报告指南

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范金融企业国有资产评估报告编制和出具行为,保护资产评估当事人合法权益和公共利益,根据金融企业国有资产评估管理有关规定和《资产评估准则——资产评估报告》,制定本指南。

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

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

第三条 本指南所指金融企业国有资产评估报告(以下简称评估报告),由标题、文号、声明、摘要、正文、附件、评估明细表和评估说明构成。

第四条 资产评估机构及资产评估师应当清晰、准确陈述评估报告内容,不得使用误导性的表述。

第五条 评估报告提供的信息,应当使金融企业国有资产监督管理部门和相关机构能够全面了解评估情况,便于评估报告使用人合理理解评估结果。

第六条 评估报告内容应当完整,符合本指南的要求。

### 第二章 标题、文号、声明和摘要

第七条 评估报告标题应当简明清晰,一般采用“企业名称+经济行为关键词+评估对象+资产评估报告”的形式。

第八条 评估报告文号包括评估机构特征字、种类特征字、年份、报告序号。

第九条 评估报告声明通常包括以下内容:

(一)本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

(二) 委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告;委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的,本资产评估机

构及资产评估师不承担责任。

(三)本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用;除此之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(四)本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果,评估结果不等同于评估对象可实现的价格,评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则,遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定,并对所出具的评估报告依法承担责任。

(六)提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明和使用限制。

(七)其他需要声明的内容。

第十条 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、评估结果、对评估结果产生影响的特别事项、评估报告使用有效期等关键内容。

评估报告摘要应当采用下述文字提醒评估报告使用人阅读全文:“以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结果,应当阅读资产评估报告正文。”

### 第三章 正文

第十一条 评估报告正文应当包括下列内容:

(一)绪言;

(二)委托人、被评估单位(或者产权持有单位)及评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况;

(三)评估目的;

(四)评估对象和评估范围;

(五)价值类型;

(六)评估基准日;

(七)评估依据;

(八)评估方法;

(九)评估程序实施过程 and 情况;

(十)评估假设;

(十一)评估结果;



- (十二)特别事项说明;
- (十三)评估报告使用限制说明;
- (十四)评估报告日;
- (十五)签名盖章。

第十二条 绪言一般采用包含下列内容的表述格式:

“×××(委托人全称):

×××(评估机构全称)接受贵单位(公司)的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观和公正的原则,采用×××评估方法(评估方法名称),按照必要的评估程序,对×××(委托人全称)拟实施×××行为(事宜)涉及的×××(资产——单项资产或者资产组合、企业、股东全部权益、股东部分权益)在××××年××月××日的××价值(价值类型)进行了评估。现将评估情况报告如下。”

第十三条 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)及评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况。

(一)委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况一般包括企业名称及简称、住所、法定代表人、注册资本、股东构成及主要经营范围等。

委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用人与被评估单位(或者产权持有单位)为同一单位的,按照对被评估单位(或者产权持有单位)的要求编写。

(二)被评估单位(或者产权持有单位)概况应当按以下要求编写:

1. 企业价值评估中,被评估单位(或者产权持有单位)概况一般包括:

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

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

(3)企业的财务核算体系介绍,近三年资产、财务及经营状况;

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

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

2. 单项资产或者资产组合评估,被评估单位(或者产权持有单位)概况一般包括企业名

称及简称、住所、法定代表人、注册资本、股东构成及主要经营范围等。

(三)委托人和被评估单位(或者产权持有单位)及评估委托合同约定的其他评估报告使用人之间的关系,如产权关系、交易关系等。若存在关联交易,应当说明关联方、交易方式等基本情况。

第十四条 评估报告应当说明本次评估的目的及其所对应的经济行为,并说明该经济行为获得批准的相关情况或者其他经济行为依据。

第十五条 评估报告应当对评估对象进行具体描述,以文字、表格等方式说明评估范围。

企业价值评估中,通常需要说明下列内容:

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

(二)企业表外业务的类型、数量;

(三)企业的客户资源、营销网络及业务合同等无形资产;

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

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

第十六条 评估报告应当明确价值类型及其定义。选择市场价值以外的价值类型,还应当说明价值类型选择理由。

第十七条 评估报告应当说明评估基准日及确定评估基准日所考虑的主要因素。如:经济行为的实现;会计期末及国家相关部门制定的监管指标变动情况;利率、汇率和金融产品价格市场变化;特定经济行为文件的约束等。

第十八条 评估报告应当说明本次评估业务所对应的经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

(一)经济行为依据应当为有效批复文件以及可以说明经济行为及其所涉及的评估对象与评估范围的其他文件资料;

(二)法律法规依据通常包括与金融企业国有资产评估有关的法律、法规等;

(三)评估准则依据包括评估业务中依据的相关资产评估准则和相关规范;

(四)权属依据通常包括国有资产产权登记证书、基准日股份持有证明、出资证明、信贷合同、保险合同、委托理财合同、国有土地使用证、房屋所有权证、房地产权证(或不动产权证书)、专利证书、商标注册证、著作权(版权)相关权属证明、机动车行驶证、抵债合同、抵押登记资料等其他权属证明文件等;

(五)取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料,国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件,以及评估机构收集的资本市场资料等。

第十九条 评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。

未采用两种以上评估方法进行评估的,评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或所受的操作限制。

采用收益法、市场法评估的,应当对评估过程及主要参数的选取进行说明。

采用成本法评估的,应当对主要资产及负债的评估方法进行说明。

采用两种以上方法进行企业价值评估的,还应当说明评估结果确定的方法。

第二十条 评估报告应当说明自接受评估业务委托起至出具评估报告的主要评估工作过程,一般包括以下内容:

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

(二)指导被评估单位清查资产、准备评估资料,核实资产与验证资料等过程;

(三)选择评估方法、收集市场信息和估算等过程;

(四)评估结果汇总、评估结果分析、撰写评估报告和内部审核等过程。

第二十一条 评估报告应当说明评估所使用的假设。

第二十二条 评估报告应当以文字和数字形式清晰说明评估结果。评估结果通常是确定的数值。特殊经济行为的评估结果也可以用区间值表达。

(一)采用资产基础法进行企业价值评估,应当以文字形式说明资产、负债、所有者权益(净资产)的账面价值、评估价值及其增减幅度,并同时采用评估结果汇总表反映评估结果。

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

(三)采用两种以上方法进行企业价值评估,除单独说明评估价值和增减幅度外,应当说明两种以上评估方法结果的差异及其原因和最终确定的评估结果及其理由。

(四)存在多家被评估单位的项目,应当分别说明各单位的评估价值。

(五)特殊情况下,在与经济行为相匹配的前提下,评估结果可以用区间值表示,同时给出确定数值评估结果的建议。

第二十三条 评估报告应当说明评估程序受到的限制、评估特殊处理、评估结果瑕疵以及期后事项等特别事项,通常包括下列内容:

(一)引用其他机构出具的报告结果情况,并说明承担引用不当的相关责任;

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

- (三)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；
- (四)或有负债(或有资产)的性质、金额及与评估对象的关系；
- (五)被评估单位执行国家相关部门制定的行业监管指标的情况；
- (六)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结果产生重大影响的事项,包括该期间利率、汇率、金融产品市场价格变化及国家对金融企业监管政策的变化等；
- (七)评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结果可能产生的影响,并提示评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

第二十四条 评估报告使用限制通常包括下列事项：

(一)委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的,资产评估机构及资产评估师不承担责任。

(二)评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(三)评估报告使用人应当正确理解评估结果,评估结果不等同于评估对象可实现的价格,评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四)未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

(五)评估结果的使用有效期；

(六)因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

第二十五条 评估报告应当载明评估报告日。

评估报告日通常为评估专业意见形成的日期,可以不同于评估报告的签发日。

第二十六条 评估报告正文应当由两名以上承办该评估业务的资产评估师签名,并加盖资产评估机构印章。

声明、摘要和评估明细表上通常不需要另行签名盖章。

## 第四章 附件

第二十七条 评估报告附件内容应当与评估目的、评估方法、评估结果相关联。评估报告附件通常包括下列文件：

- (一)与评估目的相对应的经济行为文件；
- (二)被评估单位的财务报表及审计报表；

- (三)委托人和被评估单位法人营业执照;
- (四)被评估单位金融业务许可证;
- (五)委托人和被评估单位产权登记证;
- (六)评估对象涉及的主要权属证明资料;
- (七)委托人和相关当事人的承诺函;
- (八)评估机构资格证书;
- (九)评估机构法人营业执照副本;
- (十)负责该评估业务的资产评估师资格证书;
- (十一)委托人和被评估单位(或者产权持有单位)编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》;
- (十二)其他重要文件。

第二十八条 评估报告附件内容及其所涉及的签章应当清晰、完整,相关内容应当与评估报告摘要、正文一致。评估报告附件为复印件的,应当与原件一致。

第二十九条 委托人和被评估单位(或者产权持有单位)可以共同编写或分别编写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。委托人单位负责人和被评估单位(或者产权持有单位)负责人应当对所编写的说明签章,加盖相应单位公章并签署日期。

《企业关于进行资产评估有关事项的说明》包括以下内容:

- (一)委托人、被评估单位(或者产权持有单位)各自概况;
- (二)关于经济行为的说明;
- (三)关于评估对象与评估范围的说明;
- (四)关于评估基准日的说明;
- (五)可能影响评估工作的重大事项说明;
- (六)资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明;
- (七)资料清单。

第三十条 企业确认的与经济行为相对应的评估基准日企业财务报表应当作为评估报告附件,按有关规定需要进行审计的,应当将经审计的企业财务报表作为评估报告附件。

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

## 第五章 评估明细表

第三十一条 评估明细表可以根据本指南的基本要求和企业会计核算所设置的会计科目,结合评估方法特点进行编制。



(一)单项资产或者资产组合评估、采用资产基础法进行企业价值评估,评估明细表包括被评估资产负债会计科目的评估明细表和各级汇总表;

(二)采用收益法进行企业价值评估,可以根据收益法评估参数和盈利预测项目的构成等具体情况设计评估明细表的格式和内容;

(三)采用市场法进行企业价值评估,可以根据评估说明的详略程度决定是否单独编制符合市场法特点的评估明细表。

第三十二条 被评估资产负债会计科目的评估明细表格式和内容基本要求如下:

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

(二)表中应当含有资产负债的名称(明细)、经营业务或者事项内容、技术参数、发生(购、建、创)日期、账面价值、评估价值、评估增减幅度及备注等基本内容。

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

(四)会计计提的减值准备在相应会计科目合计项下列示。

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

第三十三条 不同类型金融企业业务模式不同,适用的收益法评估明细表也有所区别。

(一)采用股权自由现金流折现模型,通常编制财务报表调整表(如有)、现金流量测算表、收入预测表、支出预测表、所有者权益变动表、其他综合收益预测表、折现率测算表。

(二)采用企业自由现金流折现模型,通常编制财务报表调整表(如有)、现金流量测算表、收入预测表、支出预测表、折旧摊销预测表、资本性支出预测表、净流动资金增加额预测表、折现率测算表。

第三十四条 收益法评估明细表表头应当含有评估参数或预测项目名称、被评估单位(或者产权持有单位)、评估基准日、表号、金额单位等。

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

## 第六章 评估说明

第三十六条 评估说明包括评估说明使用范围声明和资产评估师编制的《资产评估说明》。

第三十七条 关于评估说明使用范围的声明,应当写明评估说明供哪些单位或部门使

用及限制条款。

第三十八条 评估说明是对评估对象进行核实、评定估算过程的详细说明,应当包括以下内容:

- (一)评估对象与评估范围说明;
- (二)资产核实总体情况说明;
- (三)评估技术说明;
- (四)评估结果及分析。

第三十九条 评估对象与评估范围说明应当根据企业价值评估、单项资产或者资产组合评估的不同情况确定内容的详略程度。

第四十条 资产核实总体情况说明通常包括人员组织、实施时间、核实过程、影响事项及处理方法、核实结论等。

第四十一条 评估技术说明应当考虑不同经济行为和不同评估方法的特点介绍评定估算的思路及过程。

第四十二条 采用成本法评估单项资产或者资产组合、采用资产基础法评估企业价值,应当根据评估项目的具体情况以及资产负债类型编写评估技术说明。各项资产负债评估技术说明应当包含资产负债的内容和金额、核实方法、评估值确定的方法和结果等基本内容。

第四十三条 采用收益法和市场法评估企业价值,评估技术说明通常包括以下内容:

- (一)影响企业经营的宏观、区域经济因素;
- (二)所在行业现状与发展前景;
- (三)企业的业务情况;
- (四)企业的资产、财务分析和调整情况;
- (五)评估方法的运用实施过程。

第四十四条 采用收益法进行企业价值评估,应当根据行业特点、企业经营方式和所确定的预期收益口径以及评估的其他具体情况等编写评估技术说明。企业的资产、财务分析和调整情况以及评估方法运用实施过程说明通常包括以下内容:

- (一)收益法的应用前提及选择理由和依据;
- (二)收益预测的假设条件;
- (三)企业经营、资产、财务分析;
- (四)收益模型选择理由及基本参数说明;
- (五)收益期限及明确预测期的说明;
- (六)收益预测的说明;

- (七)折现率的确定说明;
- (八)明确预测期后价值确定说明;
- (九)其他资产和负债评估说明;
- (十)评估价值。

第四十五条 采用市场法进行企业价值评估,应当根据行业特点、被评估企业实际情况以及上市公司比较法或者交易案例比较法的特点等编写评估技术说明。企业的资产、财务分析和调整情况以及评估方法运用实施过程说明通常包括以下内容:

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

第四十六条 评估结果及分析通常包括:

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

## 第七章 出具与装订

第四十七条 评估报告应当使用中文撰写。需要同时出具外文评估报告的,以中文评估报告为准。

评估结果一般以人民币为计量币种,使用其他币种表示的,应当注明该币种与人民币在评估基准日的汇率。

第四十八条 评估报告封面应当载明评估报告标题及文号、评估机构全称和评估报告日。

第四十九条 评估报告标题及文号一般在封面上方居中位置,评估机构名称及评估报告日应当在封面下方居中位置。评估报告应当用A4规格纸张印刷。

第五十条 评估报告一般分册装订,各册应当具有独立的目录。

声明、摘要、正文和附件合订成册,其目录中应当含有其他册的目录,但其他册目录的页码不予标注。评估说明和评估明细表一般分别独立成册。必要时附件可以独立成册。

单独成册的,其封面格式、标题的“企业名称+经济行为关键词+评估对象”及文号等应与

评估报告保持一致。

评估明细表一般按会计科目顺序装订。

第五十一条 评估报告封底或者其他适当位置应当标注评估机构名称、地址、邮政编码、联系电话、传真、电子邮箱等。

## 第八章 附 则

第五十二条 本指南自 年 月 日起施行。

附一：“声明”编写指引(供参考)

附二：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》编写指引(供参考)

附三：“评估说明”编写指引(供参考)

附一：

## **“声明”编写指引**

### **(供参考)**

一、本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位(或者产权持有单位)申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已(或者未)对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结果的影响。



附二：

## 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》编写指引 (供参考)

### 一、委托人、被评估单位及评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一)委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况一般包括企业名称及简称、住所、法定代表人、注册资本、股东构成及主要经营范围等。

委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用人与被评估单位为同一单位的,按照对被评估单位的要求编写。

#### (二)被评估单位概况

1. 企业价值评估中,被评估单位概况一般包括:

(1)企业名称及简称、住所、法定代表人、注册资本。

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

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

(4)法定许可经营范围、实际主要经营范围、经营产品介绍。

(5)企业的财务核算体系介绍,近三年资产、财务、经营状况。

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

(7)企业经营特点及经营风险分析,如:

①银行信贷资产的种类、规模及质量等,营业网点及分布、市场地位等情况;

②保险公司的主要险种、保费收入、赔付情况、市场地位等;

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

(8)企业客户稳定性和流动性分析。

(9)企业投资策略分析。

(10)企业发展历程及未来发展规划。

(11)企业执行国家相关部门制定的行业监管指标的情况。

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

势分析。

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

(三)委托人和被评估单位及评估委托合同约定的其他评估报告使用人之间的关系,如产权关系、交易关系等。若存在关联交易,应当说明关联方、交易方式等基本情况。

## **二、关于经济行为的说明**

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

(二)获得有关部门批准的,应当载明批件名称、批准日期及文号。

## **三、关于评估对象与评估范围的说明**

企业价值评估中,通常需要说明下列内容:

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

(二)企业表外业务的类型、数量。

(三)企业的主要客户资源、营销网络及业务合同等无形资产。

(四)本次评估前是否进行了财务重组。

(五)账面资产是否根据以往评估结果进行了调账。

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

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

## **四、关于评估基准日的说明**

(一)说明所确定的评估基准日,评估基准日表述为:××××年××月××日。

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

(三)如果评估基准日受特定经济行为文件的约束,应当载明该文件的名称、批准日期及文号。

## **五、可能影响评估工作的重大事项的说明**

一般包括下列内容:

(一)曾经进行过清产核资或者评估的情况,调账情况;

(二)影响经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项;

(三)关于不良资产的说明。

## 六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

### (一)资产负债清查情况说明

一般包括下列内容：

1. 清查范围与评估范围是否一致；
2. 清查结论。

### (二)未来经营和收益状况预测说明

一般包括下列内容：

1. 所在行业相关经济要素及发展前景、经营历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析；
2. 内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、无形资产、管理层构成等经营管理状况；
3. 近年企业资产、负债、权益、盈利、利润分配、现金流量等资产财务状况；
4. 未来主营业务收入、成本、费用等的预测过程和结果；
5. 如果企业存在关联交易，应当说明关联交易的性质及定价原则等。

## 七、资料清单

一般包括下列内容：

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

附三：

## “评估说明”编写指引

### (供参考)

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

## 第一部分 评估说明封面及目录

### 一、封面

评估说明封面应当载明评估报告标题及文号、评估机构全称和评估报告日。

### 二、目录

(一)目录应当在封面的下一页排印,包括每一部分的标题和相应页码。

(二)如果评估说明中收录有关文件或者资料的复印件,应当统一标注页码。

## 第二部分 关于评估说明使用范围的声明

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

## 第三部分 评评估说明正文

### 一、评估对象与评估范围说明

#### (一)评估对象与评估范围内容

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

(二)主要经营资产类型、资产状况。

(三)主要实物资产的类型、数量及购置方式。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

(五)企业申报的表外业务的类型、数量。

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

单项资产或者资产组合评估,可以根据具体情况确定内容的详略程度。

## 二、资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程。

(二)特殊资产的核实方法

1. 对于网点多、经营地点分散的资产所采取的核实方法。

2. 对于经营网络、主要客户等情况所采取的核实方法。

(三)核实结论

1. 资产核实结果是否与账面记录存在差异及原因。

2. 权属资料不完善、不清晰的资产核实情况。

## 三、资产基础法(或成本法)评估技术说明

采用成本法评估单项资产或者资产组合,采用资产基础法评估企业价值应当根据评估业务的具体情况,编写评估技术说明。各资产负债评估技术说明应当包含资产负债的内容和金额、核实方法、评估值确定的方法和结果等基本内容。银行、保险公司、证券公司的资产负债项目评估技术说明编写内容指引如下,其他企业可以参照这几类公司的科目编写。

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

(一)银行成本法评估技术说明编写内容指引

1. 现金及存放中央银行款项

(1)现金及存放中央银行款项的内容和金额。

(2)现金核实的方法和结果。

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

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

(5)现金及存放中央银行款项评估值的确定方法和结果。

2.存放同业款项

(1)存放同业款项账面金额、存款利率。

(2)存款进行函证情况,不正常的未达账项情况。

(3)存放同业款项评估值的确定方法和结果。

3.贵金属

(1)贵金属的种类、规格、重量以及保管方式。



(2)贵金属的盘点方法。

(3)贵金属评估值的确定方法和结果。

#### 4.拆出资金

(1)拆出资金账面金额、拆借银行、拆借利率、拆借期限。

(2)拆出资金函证情况。

(3)拆出资金评估值的确定方法和结果。

#### 5.交易性金融资产

(1)交易性金融资产的种类、账面金额。

(2)交易性金融资产核实的方法和结果。

(3)交易性金融资产评估值的确定方法和结果。

#### 6.衍生金融资产

(1)衍生金融资产的种类、投资日期、持有数量及账面金额。

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

(3)衍生金融资产评估值的确定方法和结果。

#### 7.买入返售金融资产

(1)买入返售金融资产的种类、账面金额及情况介绍。

(2)买入返售金融资产核实的方法和结果。

(3)买入返售金融资产评估值的确定方法和结果。

#### 8. 应收利息

(1)应收利息的主要业务内容和对应金额。

(2)应收利息核实的方法及结果。

(3)应收利息发生时间,可能形成坏账款项的判断依据及结果。

(4)表外应收利息的核实情况。

(5)应收利息评估值的确定方法和结果。

#### 9.发放贷款及垫款

(1)贷款

①企业贷款管理制度。

②贷款按照五级分类原则的分类情况,各级别贷款的金额及情况介绍。

③对公贷款抽样方法,验证贷款五级分类及计提贷款减值准备的合理性。

④对私贷款抽样方法。

⑤函证情况介绍。

⑥贷款评估值的确定方法和结果。

(2) 贴现资产

①贴现资产的账面种类、金额。

②贴现资产核实的方法和结果。

③贴现资产评估值的确定方法和结果。

10. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产的种类、发生时间和金额。

(2) 可供出售金融资产核实的方法和结果。

(3) 可供出售金融资产评估值确定的方法和结果。

11. 持有至到期投资

(1) 持有至到期投资的内容和金额。

(2) 持有至到期投资核实的方法和结果。

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

12. 长期股权投资

(1) 长期股权投资的内容和金额。

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

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

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

13. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的种类、内容和金额。

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

(3) 采用收益法评估投资性房地产,应当说明现实租赁合同约定的租金、租赁期限,租赁合同到期后租金的确定方法,折现率确定方法和结果,评估值确定的方法和结果;采用市场法评估投资性房地产,应当说明可比交易实例的选取、可比因素比较调整、评估值确定的方法和结果。

14. 固定资产

### (1) 机器设备类固定资产

- ① 机器设备类固定资产的数量、账面原值、账面净值、减值准备等。
- ② 机器设备类固定资产的特点、购置方式、批量购置价格情况、折旧及计提减值方法等。
- ③ 机器设备类固定资产核实的方法和结果。
- ④ 评估方法选取的依据和理由,并列示主要计算公式、参数涵义及参数确定的方法。
- ⑤ 采用成本法评估,应当说明重置全价的构成、各费用项目的测算过程、采用的价格和费用标准等;说明设备成新状况。
- ⑥ 采用市场法评估,应当说明交易价格的基本内涵、交易时间等情况。
- ⑦ 根据评估业务的具体情况,应当选择典型设备(一般指单台金额大、技术典型的设备)举例说明评估参数的测算和判断以及评估值确定的方法、过程和结果。

### (2) 房屋建筑物类固定资产

- ① 房屋建筑物类固定资产的类型、数量、账面原值、账面净值、减值准备等。
- ② 房屋建筑物类固定资产购建日期、结构形式、权属状况、日常维护、装潢情况、折旧及计提减值方法,以及房屋建筑物类固定资产所占用土地的情况。
- ③ 房屋建筑物类固定资产核实的方法和结果。
- ④ 评估方法选取的依据和理由,并列示主要计算公式、参数涵义及参数确定的方法。
- ⑤ 采用成本法评估,应当说明重置全价的构成、各费用项目的测算过程、采用的价格和费用标准等;说明房屋建筑物类资产成新状况。
- ⑥ 采用市场法评估,应当说明选取交易实例的依据或者理由、交易实例的基本情况、成交时间、交易状况及交易价格内涵等,对所选取的交易实例,应当全面介绍比较因素、比较结果以及评估值确定的方法。
- ⑦ 采用收益法评估,应当说明其租金预测情况,以及折现率确定的方法和结果。
- ⑧ 根据评估业务的具体情况,应当选择典型房屋建筑物举例说明评估参数的测算和判断以及评估值确定的方法和过程。
- ⑨ 对于在房屋建筑物科目核算的投资性房地产,应当按投资性房地产的要求编写评估说明。

## 15. 无形资产

### (1) 土地使用权(含固定资产——土地)

- ① 土地的宗数、面积,土地使用权取得方式、性质、原始入账价值、摊销政策、摊余价值等。
- ② 土地的登记状况、权利状况、利用状况。土地的登记状况和权利状况,以土地登记、土

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

③土地的一般因素、区域因素和个别因素。

④土地使用权核实的方法和结果。

⑤土地使用权评估价值内涵,所选取评估方法的依据或者理由。

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

⑦采用收益法评估,应当说明收益期限、净收益与折现率确定的过程和结果。

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

⑨采用基准地价修正法评估,应当说明基准地价的公布时间、批准机关和文号、基准地价的内涵、利用基准地价估算宗地价格的公式;说明宗地位置、用途及评估对象所在级别或者区域的基准地价和对应的因素修正系数;说明评估对象的价值内涵与基准地价内涵的差异,以及修正的内容。

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

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

## (2)其他无形资产

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

②无形资产核实的内容、方法、过程和结果。

③选取评估方法的理由,并列示主要计算公式及参数涵义。

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

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

⑥采用市场法评估,应当说明所选交易实例的依据或者理由,交易实例的基本情况、成

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

#### 16. 递延所得税资产

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

#### 17. 其他资产

##### (1)抵债资产

- ①抵债资产的种类、取得时间、对应的债权金额情况。
- ②抵债资产的产权情况,抵债资产产权瑕疵、使用受限等情况对价值的影响分析。
- ③抵债资产评估值的确定方法和结果。

##### (2)上述资产以外的其他资产

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

#### 18.向中央银行借款

- (1)向中央银行借款的账面金额、笔数、借款利率、期限。
- (2)向中央银行借款核实的方法和结果。
- (3)向中央银行借款评估值的确定方法和结果。

#### 19.同业及其他金融机构存放款项

- (1)同业存放的金额,存款的同业银行的名称,存款的种类。
- (2)同业及其他金融机构存放款项核实的方法和结果。
- (3)同业及其他金融机构存放款项评估值的确定方法和结果。

#### 20. 拆入资金

- (1)拆借机构的名称、拆入资金的期限、拆入利率、账面金额。
- (2)拆入资金核实的方法和结果。
- (3)函证情况介绍。
- (4)拆入资金评估值的确定方法和结果。

#### 21.交易性金融负债

- (1)交易性金融负债的种类、账面金额。
- (2)交易性金融负债核实的方法和结果。



(3)交易性金融负债评估值的确定方法和结果。

## 22.衍生金融负债

(1)衍生金融负债的种类、投资日期、持有数量、持有比例及账面金额。

(2)衍生金融负债核实的方法和结果。

(3)衍生金融负债评估值的确定方法和结果。

## 23.卖出回购金融资产款

(1)卖出回购金融资产款的种类、账面金额。

(2)卖出回购金融资产款核实的方法和结果。

(3)卖出回购金融资产款评估值的确定方法和结果。

## 24.吸收存款

(1)吸收存款的金额,存款的分类。

(2)吸收存款的构成(一年期以上的存款、活期存款、通知存款等)。

(3)吸收存款评估值的确定方法和结果。

## 25. 应付职工薪酬

(1)应付职工薪酬的内容和金额。

(2)被评估单位相关职工薪酬政策。

(3)工资、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利等项目的核实方法和结果。

(4)对于无须支付的职工薪酬,应当说明依据和理由。

(5)应付职工薪酬评估值的确定方法和结果。

## 26. 应交税费

(1)应交税费的内容和对应金额。

(2)被评估单位相关的税收政策,说明被评估单位所享有的优惠税收政策,享有优惠政策的期限和批准单位等。

(3)应交税费核实的方法和结果。

(4)借方余额的原因及评估方法。

(5)应交税费评估值的确定方法和结果。

## 27. 应付利息

(1)应付利息的内容、金额等。

(2)应付利息核实的方法和结果。

(3)应付利息评估值的确定方法和结果。

## 28. 预计负债

- (1)预计负债的金额和种类。
- (2)预计负债核实的方法和结果。
- (3)企业确认预计负债的证据以及第三方或者债权人的询证证据等。
- (4)预计负债评估值的确定方法和结果。

## 29. 应付债券

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

- (2)应付债券核实的方法和结果。
- (3)应付债券评估值的确定方法和结果。

## 30. 递延所得税负债

- (1)递延所得税负债的金额、种类和企业确认依据。
- (2)递延所得税负债核实的方法和结果。
- (3)递延所得税负债评估值的确定方法和结果。

## 31. 其他负债

### (1)其他应付款

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

### (2)存入保证金

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

### (3)贴现负债

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

### (4)上述负债以外的其他负债

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

## (二)保险公司成本法评估技术说明编写内容指引

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

### 1. 应收保费

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

### 2.应收代位追偿款

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

### 3.应收分保账款

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

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

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

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

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

### 5.保户质押贷款

- (1)企业保户质押贷款管理制度。
- (2)保户质押贷款核实的方法和结果。
- (3)保户质押贷款评估值的确定方法和结果。

### 6.定期存款

- (1)定期存款的金额、种类和企业确认依据。
- (2)定期存款核实的方法和结果。

(3)定期存款评估值的确定方法和结果。

#### 7.存出资本保证金

(1)存出资本保证金的金额、种类和企业确认依据。

(2)存出资本保证金核实的方法和结果。

(3)存出资本保证金评估值的确定方法和结果。

#### 8.独立账户资产

(1)相关合、同协议内容。

(2)独立账户资产核实的方法和结果。

(3)独立账户资产评估值的确定方法和结果。

#### 9. 其他资产

(1)其他应收款

①其他应收款发生时间、原因。

②其他应收款核实的方法和结果。

③其他应收款评估值的确定方法和结果。

(2)存出分保准备金

①存出分保准备金的金额、种类和企业确认依据。

②存出分保准备金核实的方法和结果。

③存出分保准备金评估值的确定方法和结果。

(3)损余物资

①损余物资来源,说明原保险合同主要内容。

②账面价值构成,分析价值构成的合理性。

③损余物资应当具体说明如何确定完好程度。

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

⑤损余物资评估值的确定方法和结果。

(4)上述资产以外的其他资产

①其他资产的内容、种类及形成原因等。

②其他资产核实的方法和结果。

③其他资产评估值的确定方法和结果。

#### 10. 短期借款

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

(2)借款的函证情况。

(3)利息结算、支付情况,并说明利息支付情况对评估值的影响。

(4)短期借款评估值的确定方法和结果。

#### 11. 预收保费

(1)预收保费的主要业务内容、发生日期。

(2)预收保费核实的方法和结果。

(3)预收保费评估值的确定方法和结果。

#### 12.应付手续费及佣金

(1)应付手续费及佣金的主要业务内容、发生日期。

(2)应付手续费及佣金核实的方法和结果。

(3)应付手续费评估值的确定方法和结果。

#### 13.应付分保账款

(1)应付分保账款的主要业务内容、发生日期。

(2)应付分保账款核实的方法和结果。

(3)应付分保账款评估值的确定方法和结果。

#### 14.应付赔付款

(1)应付赔付款的主要业务内容、发生日期。

(2)应付赔付款核实的方法和结果。

(3)应付赔付款评估值的确定方法和结果。

#### 15.应付保单红利

(1)简要介绍被评估单位应付保单红利的基本情况。

(2)对应付保单红利按合同、协议清查核实情况。

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

(4)应付保单红利评估值的确定方法和结果。

#### 16.保户储金及投资款

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

(2)保户储金及投资款的明细内容。

(3)保户储金及投资款核实的方法和结果。

(4)保户储金及投资款评估值的确定方法和结果。



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

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

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

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

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

#### 18. 长期借款

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

(2)借款的函证情况。

(3)利率水平、结算方式和结算时间对评估结果的影响。

(4)长期借款评估值的确定方法和结果。

#### 19.独立账户负债

(1)独立账户负债类别。

(2)独立账户负债核实的方法和结果。

(3)独立账户负债评估值的确定方法和结果。

#### 20. 其他负债

(1)其他应付款

①其他应付款发生时间、原因。

②其他应付款核实的方法和结果。

③其他应付款评估值的确定方法和结果。

(2)存入分保准备金

①存入分保准备金的金额、种类和企业确认依据。

②存入分保准备金核实的方法和结果。

③存入分保准备金评估值的确定方法和结果。

(3)上述负债以外的其他负债

①其他负债的种类、形成原因、企业确认依据等。

②其他负债核实的方法和结果。

③其他负债评估值的确定方法和结果。

### (三)证券公司成本法评估技术说明编写内容指引

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

#### 1.存出保证金

(1)存出保证金类别。

(2)存出保证金核实的方法和结果。

(3)存出保证金评估值的确定方法和结果。

#### 2. 结算备付金

(1)结算备付金的账面金额及明细分类。

(2)结算备付金核实的方法和结果。

(3)结算备付金评估值的确定方法和结果。

#### 3. 其他资产

(1)代理兑付证券、代理业务资产

①代理兑付证券、代理业务资产相关合同情况。

②代理兑付证券、代理业务资产核实的方法和结果。

③代理兑付证券、代理业务资产评估值的确定方法和结果。

(2)上述资产以外的其他资产

①其他资产的内容、种类及形成原因等。

②其他资产核实的方法和结果。

③其他资产评估值的确定方法和结果。

#### 4.代理买卖证券款、代理承销证券款

(1)代理买卖证券款、代理承销证券款的资产类别。

(2)代理买卖证券款、代理承销证券款核实的方法和结果。

(3)代理买卖证券款、代理承销证券款评估值的确定方法和结果。

#### 5. 其他负债

(1)代理兑付证券款、代理业务负债

①代理兑付证券款、代理业务负债资产类别。

②代理兑付证券款、代理业务负债核实的方法和结果。

③代理兑付证券款、代理业务负债评估值的确定方法和结果。

(2)上述负债以外的其他负债

①其他负债的内容、种类及形成原因等。

②其他负债核实的方法和结果。

③其他负债评估值的确定方法和结果。

#### 四、收益法评估技术说明

采用收益法进行企业价值评估,应当根据行业特点、企业经营方式和所确定的预期收益口径以及评估的其他具体情况等,确定评估技术说明的编写内容,一般编写内容指引如下。

(一)说明评估对象,即整体企业、股东全部权益和股东部分权益。

(二)收益法的应用前提及选择的理由和依据

1.收益法的定义和原理。

2.收益法的应用前提。

3.收益法选择的理由和依据。

(三)收益预测的假设条件

收益预测的假设条件应当结合评估业务的具体情况确定。一般包括:

1.针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营。

2.假设公司的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其职务。

3.除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4.假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。根据评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

(四)企业经营、资产、财务分析

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.经营性资产、非经营性资产分析。

#### (五)评估计算及分析过程

评估计算及分析过程需要对收益法评估表进行详细解释。

##### 1.收益模型的选取

(1)选取收益法的具体测算方法及模型。

(2)列示计算公式并对参数进行解释与说明。

##### 2.收益年限的确定

确定收益年限并说明其理由。

##### 3.未来收益的确定

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

(1)经营模式与收益主体、口径的相关性。

##### (2)收入的预测

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

②资金运用收益预测及依据。

③公允价值变动收益预测。

④汇兑收益预测。

⑤其他业务收入预测。

##### (3)支出的预测

①营业税金及附加的估算。

②业务及管理费用的预测。

③资产减值损失的预测。

④其他业务成本预测。

(4)折旧与摊销的预测。

(5)追加投资预测。

##### 4.折现率的确定

(1)所选折现率的模型。

(2)模型中有关参数的选取过程。

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

测算。

(六)收益法说明应当体现主要业务的预测过程,如:

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

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

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

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

(八)评估值测算过程与结果

1.列表说明公式中的各参数以及测算过程。

2.终值的估算。

3.评估结果。

(九)其他资产和负债(如非经营性资产)的评估价值

1.评估的资产和负债类型。

2.评估方法。

3.评估结果。

(十)评估结果

(十一)收益法评估明细表

采用收益法进行企业价值评估,应当编制必要的收益法评估明细表。明细表中的数据应当与评估报告相应内容一致。

不同类型的金融企业业务模式不同,适用的收益法评估表也有所区别。采用股权自由现金流折现模型,通常编制财务报表调整表(如有)、现金流量测算表、收入预测表、支出预测表、所有者权益变动表、其他综合收益预测表、折现率测算表;采用企业自由现金流折现模型,通常编制财务报表调整表(如有)、现金流量测算表、收入预测表、支出预测表、折旧摊销预测表、资本性支出预测表、净流动资金增加额预测表、折现率测算表。

收益法评估表表头应当含有项目名称、被评估单位、评估基准日、金额单位等;必要时,在表外可以对各项数据进行解释。

收益法评估表应当编制以人民币万元为金额单位的收益法评估汇总表。

## 五、市场法评估技术说明

采用市场法进行企业价值评估,应当根据所采用的具体评估方法(如上市公司比较法或



者交易案例比较法)确定评估技术说明的编写内容。一般编写内容指引如下。

- (一)说明评估对象,包括整体企业、股东全部权益、股东部分权益。
- (二)选取的市场法的定义、原理、应用前提及评估选用的理由。
- (三)对被评估单位所在行业发展状况与前景进行分析。
- (四)搜集相关资料,对评估对象基本情况进行阐述。
- (五)分析、确定可比公司,对可比公司与评估对象的可比性进行分析。
- (六)确定可比因素的方法和过程

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

- (1)银行的存贷款规模、营业网点、客户质量与数量等因素。
- (2)保险公司的客户质量与数量、营业网点等因素。
- (3)证券公司的证券市场周期对企业经营的影响,客户质量与数量、营业网点、经营模式等因素。

2. 说明各项可比因素的确定过程。

- (七)企业执行国家有关部门制定的行业监管指标情况,并披露其对企业价值的影响。
- (八)评估值的估算过程、评估结果及分析。

## 六、评估结果及分析

### (一)评估结果

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

- 2. 含有“评估结果根据以上评估工作得出”的字样。
- 3. 对于存在多家被评估单位的情况,应当分别说明评估价值。
- 4. 对于不纳入评估汇总表的评估结果,应当单独列示。

### (二)评估结果与账面价值比较变动情况及原因

- 1. 说明评估结果与账面价值比较变动情况,包括绝对变动额和相对变动率。
- 2. 分析评估结果与账面价值比较变动原因。

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

- 1. 说明是否考虑了溢价与折价,说明溢价与折价测算的方法,对其合理性做出判断。
- 2. 说明流动性对评估对象价值的影响。

# 《金融企业国有资产评估报告指南》 (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

## 一、整体修改的主要条款

(一)原第八条“注册资产评估师应当在评估报告上发表声明。声明包括注册资产评估师遵循法律法规、恪守资产评估准则、对评估结论合理性承担相应的法律责任,提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项和使用限制等内容。注册资产评估师声明应当置于评估报告摘要之前。”修改为现第九条“评估报告声明通常包括以下内容:(一)本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。(二)委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告;委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的,本资产评估机构及资产评估师不承担责任。(三)本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用;除此之外,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。(四)本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果,评估结果不等同于评估对象可实现的价格,评估结果不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。(五)本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则,遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定,并对所出具的评估报告依法承担责任。(六)提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明和使用限制。(七)其他需要声明的内容。”

修改理由:根据《资产评估准则-资产评估报告》修订稿进行相应修改。

(二)原第十八条“评估报告应当说明所选用的评估方法,以及选择评估方法的理由。采用收益法、市场法评估的,应当对评估过程及主要参数的选取进行说明。采用成本法评估的,应当对主要资产及负债的评估方法进行说明。以持续经营为前提,采用两种以上方法进行企业价值评估的,应当分别说明各种评估方法选取的理由以及评估结论确定的方法。”修改为现第十九条“评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。未采用两种以上评估方法进行评估的,评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或所受的操作限制。采用收益法、市场法评估的,应当对评估过程及主要参数的选取进行说明。采用成本法评估的,应当对主要资产及负债的评估方法进行说明。采用两种以上方法进行企业价值评估的,

还应当说明评估结果确定的方法。”

修改理由:根据《资产评估准则-资产评估报告》修订稿进行相应修改。

(三)原第二十六条“评估报告附件内容应当与评估目的、评估方法、评估结论相关联。评估报告附件通常包括下列文件:(一)与评估目的相对应的经济行为文件;(二)被评估单位的财务报表及审计报告;(三)委托方和被评估单位法人营业执照;(四)被评估单位金融业务许可证;(五)委托方和被评估单位产权登记证;(六)评估对象涉及的主要权属证明资料;(七)委托方和相关当事方的承诺函;(八)签字注册资产评估师的承诺函;(九)评估机构资格证书;(十)评估机构法人营业执照副本;(十一)签字注册资产评估师资格证书;(十二)重要取价依据(如合同、协议);(十三)业务约定书;(十四)其他重要文件。”修改为现第二十七条“评估报告附件内容应当与评估目的、评估方法、评估结果相关联。评估报告附件通常包括下列文件:(一)与评估目的相对应的经济行为文件;(二)被评估单位的财务报表及审计报告;(三)委托人和被评估单位法人营业执照;(四)被评估单位金融业务许可证;(五)委托人和被评估单位产权登记证;(六)评估对象涉及的主要权属证明资料;(七)委托人和相关当事人的承诺函;(八)评估机构资格证书;(九)评估机构法人营业执照副本;(十)负责该评估业务的资产评估师资格证书;(十一)委托人和被评估单位(或者产权持有单位)编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》;(十二)其他重要文件。”

修改理由:根据广大评估机构和评估师的建议,删除签字资产评估师的承诺函,因为评估报告已经包含评估师的承诺内容;删除业务约定书,该文件涉及评估收费等商业秘密,不宜作为评估报告附件公开披露,监管部门可以通过查阅工作底稿的方式了解相关情况;删除重要取价依据(如合同、协议),因为对重要取价依据的判断没有形成统一的、明确的标准,不具有操作性;增加委托方和被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》,该说明原来是评估说明书的组成部分,将由企业编写的材料和评估机构、资产评估师编写的材料装订成一个文件,无论是从材料的来源、性质和作用看,还是评估报告装订的便捷和效率看,都有不妥之处。该材料更适合于作为评估报告书的附件。此外,审计报告属于独立的专业意见,不宜作为评估报告附件,可以要求企业单独报送,因此本次将附件中所列被评估单位专项审计报告修改为专项审计报表。

(四)原第三十条“单项资产或者资产组合评估、采用资产基础法进行企业价值评估,应当编制评估明细表。注册资产评估师可以根据本指南对评估明细表的基本要求和企业会计核算所设置的会计科目编制评估明细表。评估明细表包括被评估资产负债会计科目的评估明细表和各级汇总表。”修改为现第三十一条“评估明细表可以根据本指南的基本要求和企业会计核算所设置的会计科目,结合评估方法特点进行编制。(一)单项资产或者资产组合评

估、采用资产基础法进行企业价值评估,评估明细表包括被评估资产负债会计科目的评估明细表和各级汇总表;(二)采用收益法进行企业价值评估,可以根据收益法评估参数和盈利预测项目的构成等具体情况设计评估明细表的格式和内容;(三)采用市场法进行企业价值评估,可以根据评估说明的详略程度决定是否单独编制符合市场法特点的评估明细表。”

修改理由:根据金融企业国有资产评估实践需要增加了收益法和市场法评估明细表相关内容。

(五)原第三十一条“评估明细表格式和内容基本要求如下:(一)表头应当含有被评估资产负债类型(会计科目)名称、被评估单位、评估基准日、表号、金额单位、页码;(二)表中应当含有资产负债的名称(明细)、经营业务或者事项内容、技术参数、发生(购、建、创)日期、账面价值、评估价值、评估增减幅度及备注等基本内容;(三)表尾应当标明评估人员、被评估单位填表人员和填表日期。”原第三十二条“评估明细表按会计明细科目、一级科目逐级汇总,并编制资产负债表的评估汇总表及以人民币万元为金额单位的评估结果汇总表。”原第三十三条“会计计提的减值准备在相应会计科目合计项下列示。评估增减值应当按会计计提减值准备前后分别列示。”原第三十四条“评估结果汇总表应当按以下顺序和项目内容列示:资产、负债、净资产等类别和项目。”合并修改为现第三十二条“被评估资产负债会计科目的评估明细表格式和内容基本要求如下:(一)表头应当含有被评估资产负债类型(会计科目)名称、被评估单位、评估基准日、表号、金额单位、页码;(二)表中应当含有资产负债的名称(明细)、经营业务或者事项内容、技术参数、发生(购、建、创)日期、账面价值、评估价值、评估增减幅度及备注等基本内容。(三)评估明细表按会计明细科目、一级科目逐级汇总,并编制资产负债表的评估汇总表及以人民币万元为金额单位的评估结果汇总表。(四)会计计提的减值准备在相应会计科目合计项下列示。(五)评估结果汇总表应当按以下顺序和项目内容列示:资产、负债、净资产等类别和项目。”

修改理由:将评估明细表格式和内容基本要求的相关条款合并成一条,同时删除了表内填表人员、填表日期和评估人员等相关信息,因为委托方和被评估单位提供的资料已有单位盖章并签署了承诺函,评估报告已有评估师签名和评估机构盖章。

(六)增加现第三十三条“不同类型金融企业业务模式不同,适用的收益法评估明细表也有所区别。(一)采用股权自由现金流折现模型,通常编制财务报表调整表(如有)、现金流量测算表、收入预测表、支出预测表、所有者权益变动表、其他综合收益预测表、折现率测算表。(二)采用企业自由现金流折现模型,通常编制财务报表调整表(如有)、现金流量测算表、收入预测表、支出预测表、折旧摊销预测表、资本性支出预测表、净流动资金增加额预测表、折现率测算表。”增加现第三十四条“收益法评估明细表表头应当含有评估参数或预测项目



名称、被评估单位(或者产权持有单位)、评估基准日、表号、金额单位等。”

修改理由:根据金融企业国有资产评估实践需要,增加收益法和市场法评估明细表相关要求的内容。

(七)在原第三十九条“《资产评估说明》是对评估对象进行核实、评定估算过程的详细说明,应当包括以下内容:(一)评估对象与评估范围说明;(二)资产核实总体情况说明;(三)评估技术说明;(四)评估结论及分析”之后,增加现第三十九条至四十六条,具体如下:

现第三十九条“评估对象与评估范围说明应当根据企业价值评估、单项资产或者资产组合评估的不同情况确定内容的详略程度。”现第四十条“资产核实总体情况说明通常包括人员组织、实施时间、核实过程、影响事项及处理方法、核实结论等。”现第四十一条“评估技术说明应当考虑不同经济行为和不同评估方法的特点介绍评定估算的思路及过程。”现第四十二条“采用成本法评估单项资产或者资产组合、采用资产基础法评估企业价值,应当根据评估项目的具体情况以及资产负债类型编写评估技术说明。各项资产负债评估技术说明应当包含资产负债的内容和金额、核实方法、评估值确定的方法和结果等基本内容。”现第四十三条“采用收益法和市场法评估企业价值,评估技术说明通常包括以下内容:(一)影响企业经营的宏观、区域经济因素;(二)所在行业现状与发展前景;(三)企业的业务情况;(四)企业的资产、财务分析和调整情况;(五)评估方法的运用实施过程。”现第四十四条“采用收益法进行企业价值评估,应当根据行业特点、企业经营方式和所确定的预期收益口径以及评估的其他具体情况等编写评估技术说明。企业的资产、财务分析和调整情况以及评估方法运用实施过程说明通常包括以下内容:(一)收益法的应用前提及选择理由和依据;(二)收益预测的假设条件;(三)企业经营、资产、财务分析;(四)收益模型选择理由及基本参数说明;(五)收益期限及明确预测期的说明;(六)收益预测的说明;(七)折现率的确定说明;(八)明确预测期后价值确定说明;(九)其他资产和负债评估说明;(十)评估价值。”现第四十五条“采用市场法进行企业价值评估,应当根据行业特点、被评估企业实际情况以及上市公司比较法或者交易案例比较法的特点等编写评估技术说明。企业的资产、财务分析和调整情况以及评估方法运用实施过程说明通常包括以下内容:(一)具体方法、应用前提及选择理由;(二)企业经营、资产、财务分析;(三)分析选取确定可比企业或交易案例的说明;(四)价值比率的选择及因素修正说明;(五)评估对象价值比率的测算说明;(六)评估价值。”现第四十六条“评估结果及分析通常包括:(一)评估结果。采用两种或两种以上方法进行企业价值评估时,应当说明不同评估方法结果的差异及其原因和最终确定评估结果的理由。(二)评估价值与账面价值比较变动情况及说明。(三)折价或者溢价情况(如有)。”

修改理由:根据《资产评估准则-企业价值》,并结合本指南修订前附件3“评估说明编写



指引”的部分内容,对评估说明的内容及披露进行更加详细的规范。

#### (八)删除原附件四“评估明细表样表(供参考)”

原附件四提供了供参考的评估明细表样表,考虑到该表只适用于资产基础法,不完整,并且不同行业需要的评估明细表格式可能不一样,大部分评估机构在执行评估业务时都根据被评估单位特点编制了适用于评估项目的评估明细表,所以,本次修订时删除了附件四。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第十二条中“评估报告正文应当介绍委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况”,修改为现第十三条“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)及评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况。”

修改理由:参照《企业国有资产评估报告指南》相关内容,将“被评估单位”修改为“被评估单位(或者产权持有单位)”。

(二)原第十五条“评估报告应当明确价值类型及其定义,并说明选择价值类型的理由。”修改为现第十六条“评估报告应当明确价值类型及其定义。选择市场价值以外的价值类型,还应当说明价值类型选择理由。”

修改理由:与《资产评估准则-资产评估报告》对价值类型的修改保持一致。

(三)原第二十条“评估报告应当说明评估结论对应的评估假设及其对评估结论的影响。”修改为现第二十一条“评估报告应当说明评估所使用的假设。”

修改理由:与《资产评估准则-资产评估报告》对评估假设的修改保持一致。

(四)原第二十一条中“(五)引用其他机构出具的报告结论的,评估报告应当披露引用原因、引用过程及所引用报告的出具方、报告文号、报告结论等事项,并说明承担引用不当的相关责任。”修改到现第二十三条“(一)引用其他机构出具的报告结果情况,并说明承担引用不当的相关责任”。

修改理由:根据《资产评估准则-资产评估报告》,有引用其他机构出具的报告结果情形的,应当在特别事项中说明,所以将其调整至现第二十三条,并按照利用专家工作评估准则提出规范要求。

(五)原第二十四条“评估报告应当载明评估报告日。评估报告日通常为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。”修改为现第二十五条“评估报告应当载明评估报告日。评估报告日通常为评估专业意见形成的日期,可以不同于评估报告的签发日。”

修改理由:与《资产评估准则-资产评估报告》对评估报告日的修改保持一致。

(六)原附件三“评估说明”编写指引“五、市场法评估技术说明”中,“采用市场法进行企业价值评估,应当根据所采用的具体评估方法(如参考企业比较法或者并购案例比较法)确

定评估技术说明的编写内容。”修改为现附件三“评估说明”编写指引“五、市场法评估技术说明”中,“采用市场法进行企业价值评估,可以根据所采用的具体评估方法(上市公司比较法或者交易案例比较法)确定评估技术说明的编写内容。”

修改理由:与《资产评估准则-企业价值》相关内容保持一致。

# 评估机构业务质量控制指南

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范评估机构的业务质量控制,明确评估机构及其人员的质量控制责任,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则》,制定本指南。

第二条 评估机构应当结合自身规模、业务特征、业务领域等因素,建立质量控制体系,保证评估业务质量,防范执业风险。

第三条 质量控制体系包括评估机构为实现质量控制目标而制定的质量控制政策,以及为政策执行和监控而设计的必要程序。

第四条 评估机构应当针对以下方面制定相应的控制政策和程序:

- (一)质量控制责任;
- (二)职业道德;
- (三)人力资源;
- (四)评估业务承接;
- (五)评估业务计划;
- (六)评估业务实施和报告出具;
- (七)监控和改进;
- (八)文件和记录。

第五条 评估机构制定的质量控制政策和程序,应当形成书面文件。政策和程序的执行情况应有适当的记录。

第六条 评估机构对资产评估业务进行质量控制,应当遵守本指南。

### 第二章 质量控制责任

第七条 评估机构应当合理界定和细分质量控制体系中控制主体承担的质量控制责任,并建立责任落实和追究机制。控制主体通常包括:

- (一)最高管理层;

- (二)首席评估师；
- (三)项目负责人；
- (四)项目审核人员；
- (五)项目团队成员；
- (六)评估机构其他人员。

第八条 最高管理层是指公司制评估机构的董事会(执行董事)或合伙制评估机构的执行合伙事务的合伙人。

最高管理层对业务质量控制承担最终责任。

第九条 最高管理层应当在股东会(或者合伙人会议)授权的或者章程(或者合伙人协议)规定的范围内行使职权,并承担以下职责:

- (一)树立质量管理意识,让全体人员充分认识到业务质量控制的重要性,全员参与,以达到质量控制目标;
- (二)制定评估机构的服务宗旨,使全体人员理解服务宗旨的内涵,并评审其持续适宜性;
- (三)在相关职能部门层次上建立质量目标,质量目标应当具体、可测量和可实现,与服务宗旨保持一致;
- (四)策划组织架构和质量控制体系,并对其进行定期评审,使其处于适宜、充分和有效的状态;
- (五)合理授权分支机构的业务权限,对分支机构的业务开展实施控制。

第十条 评估机构应当建立首席评估师制度。

首席评估师应当为评估机构的股东(或者合伙人),且应当具备履行职责所需要的经验和能力,由最高管理层指定并授予其管理权限,直接对最高管理层负责。

除本准则外,首席评估师的产生和任职条件有其他相关规定的,还要符合相关规定要求。

第十一条 首席评估师承担以下职责:

- (一)建立、实施和保持质量控制体系;
- (二)监控质量控制体系的运行情况,向最高管理层报告并提出改进的建议和方案;
- (三)促进全体人员不断提高业务质量意识。

除本准则外,首席评估师的职责权限有其他相关规定的,还要符合相关规定要求。

第十二条 评估机构应当制定评估业务项目负责人制度。项目负责人应当是具备履行职责所需的职业道德、专业知识、执业能力、实践经验的评估专业人员,其中法定评估业务的

项目负责人应当为资产评估师。

评估机构应当根据业务特征对每项评估业务委派项目负责人。

第十三条 项目负责人承担以下职责：

- (一)评估计划的制订和组织实施；
- (二)评估业务实施中的协调和沟通；
- (三)按照程序报告与评估业务相关的重要信息；
- (四)组织复核项目团队人员的工作；
- (五)合理利用专家工作及工作成果；
- (六)组织编制评估报告,并审核相关内容；
- (七)在出具的评估报告上签名；
- (八)组织处理评估报告提交后的反馈意见；
- (九)组织评估业务工作底稿归档。

第十四条 项目审核人员应当符合下列要求：

- (一)具备履行职责的技术专长；
- (二)具备审核业务所需要的经验和权限；
- (三)保证审核工作的客观性。

第十五条 项目审核人员承担以下职责：

- (一)审核评估程序执行情况；
- (二)审核拟出具的评估报告；
- (三)审核工作底稿；
- (四)综合评价项目风险,提出出具评估报告的明确意见。

第十六条 项目团队成员一般包括承担或者参与评估业务项目工作的资产评估师和其他资产评估专业人员、业务助理人员等。项目团队成员承担以下职责：

- (一)接受项目负责人的领导,了解拟执行工作的目标,理解项目负责人的工作指令；
- (二)按照评估机构质量控制政策和程序的要求从事具体评估业务工作,形成工作底稿；
- (三)汇报执行业务过程中发现的重大问题；
- (四)复核已完成的工作底稿并接受审核。

第十七条 评估机构应当明确处于质量控制体系中的其他人员的职责,该类人员通常包括：

- (一)业务洽谈人员；
- (二)业务部门负责人；



- (三)分支机构负责人;
- (四)人力资源管理人员;
- (五)信息管理人员;
- (六)档案管理人员;
- (七)文秘人员。

### 第三章 职业道德

第十八条 评估机构应当制定政策和程序,保证全体人员遵守资产评估职业道德准则。

第十九条 评估机构制定的政策和程序,应当强调遵守资产评估职业道德准则的重要性。评估机构可采用管理层的示范、教育和培训、监控以及对违反资产评估职业道德准则行为的处理等方式予以强化。

第二十条 评估机构应当按照资产评估职业道德准则的要求,恪守独立、客观、公正的原则。评估机构可以针对具体评估业务的特点采用适当的处理方式保持独立性,如:

(一)对影响独立性和客观性的利益关系等因素进行分析和判断,最大限度地减少或者消除不利因素,直至放弃评估业务,以使对独立性和客观性的不利影响降至可接受的水平;

(二)要求内部相关人员就有关独立性的信息进行沟通,以确定是否存在违反独立性的情形;

(三)排除影响资产评估师和其他资产评估专业人员做出独立专业判断的外部因素的干扰。

第二十一条 评估机构制定的保密政策,应当要求资产评估师、其他资产评估专业人员及相关从业人员对国家秘密、委托人和相关当事人的商业秘密、所在评估机构的商业秘密负有保密义务。除下列人员和机构依法从评估机构获取和保留国家秘密及商业秘密外,不得向他人泄露在执业过程中获得的不应公开的信息以及评估结果:

- (一)委托人或者由委托人书面许可的人;
- (二)法律、行政法规允许的第三方;
- (三)具有管辖权的监管机构、行业协会。

资产评估师、其他资产评估专业人员及相关从业人员在为委托人和相关当事人服务结束或者离开所在评估机构后,应当按照有关规定或者合同约定承担保密义务。

### 第四章 人力资源

第二十二条 评估机构应当合理配置必需的人力资源,并根据业务的变化,对人力资源进行调整和更新。

第二十三条 评估机构在制定人力资源政策和程序时,通常可以考虑以下内容:

- (一)人力资源规划;
- (二)岗位职责和任职要求;
- (三)招聘与选拔;
- (四)教育与培训;
- (五)绩效考评;
- (六)薪酬制度。

第二十四条 评估机构在制定项目团队成员配备的政策和程序时,可以重点考察项目团队成员是否具备下列条件:

- (一)必要的职业道德素质,能够保持独立性;
- (二)必要的专业知识、胜任能力;
- (三)遵守评估机构业务质量控制政策和程序的意识。

第二十五条 评估机构聘请专家和外部人员协助工作的,应当制定利用专家和外部人员工作的政策和程序,使其承担的工作符合项目质量要求。

## 第五章 评估业务承接

第二十六条 评估机构应当制定评估业务承接环节的控制政策和程序,确保在与委托人正式签订评估委托合同之前,对拟委托事项进行必要了解,以决定是否接受委托。

第二十七条 评估机构应当谨慎地选择客户和业务,在制定业务承接环节的政策和程序时,一般考虑以下方面:

- (一)业务洽谈;
- (二)评估委托合同的审核和签订;
- (三)发生评估委托合同变更、中止、终止情形时的处置。

第二十八条 评估机构应当规定业务洽谈人员所具备的条件。业务洽谈人员在洽谈业务时,可以重点关注下列事项:

- (一)评估业务基本事项;
- (二)法律法规、评估准则的要求;
- (三)拟委托内容;
- (四)被评估单位的情况。

第二十九条 在签订评估委托合同之前,评估机构可以通过考虑与评估业务有关的要求、风险、胜任能力等因素,正确理解拟委托内容、初步识别和评价风险,以控制风险、满足合理的委托要求。

第三十条 评估机构应当根据业务风险对评估业务进行分类,分类时可以考虑下列因素:

- (一)来自委托人和相关当事人的风险;
- (二)来自评估对象的风险;
- (三)来自评估机构及人员的风险;
- (四)评估报告使用不当的风险。

第三十一条 当发生评估委托合同变更、中止、终止情形时,评估机构应当采取措施进行处置,并保持记录。采取的措施通常包括:

- (一)对变更、中止、终止的情形进行重新审核;
- (二)就拟采取的行动及原因与委托人沟通;
- (三)将信息传达到相关人员。

## 第六章 评估业务计划

第三十二条 评估机构可以通过制定评估业务计划的控制政策和程序等措施,以利于:项目团队成员了解工作内容、工作目标、重点关注领域;项目负责人有效组织和管理评估业务;管理层人员有效监控评估业务;使委托人和相关当事人了解评估计划的内容,配合项目团队工作。

第三十三条 评估机构制定评估业务计划控制政策和程序,通常可以按照计划编制的流程分别考虑,如:

- (一)编制前对业务基本事项的进一步明确;
- (二)评估计划的内容和繁简程度;
- (三)评估计划编制和批准的参与者;
- (四)评估计划的编制、审核、批准流程。

第三十四条 评估机构制定的评估业务计划环节的控制政策和程序,可以要求项目负责人在编制评估计划时开展如下工作:

- (一)为编制评估计划、开展后续工作而组织资源;
- (二) 确定是否对委托人和相关当事人进行必要的业务指导;
- (三)确定是否对项目团队成员进行适当的培训;
- (四)确定是否开展初步评估活动。

## 第七章 评估业务实施和报告出具

第三十五条 评估机构应当制定评估业务实施和报告出具环节的控制政策和程序,以

保证相关法律法规、评估准则得以遵守,满足出具评估报告的要求。

第三十六条 评估机构应当针对以下事项制定评估业务实施和报告出具环节的控制政策和程序:

- (一)项目团队组建及工作委派;
- (二)现场调查、评估资料收集和评定估算;
- (三)评估报告编制;
- (四)利用专家工作;
- (五)疑难问题或者争议事项的解决;
- (六)项目负责人的指导与监督;
- (七)内部审核;
- (八)评估报告签发及提交。

第三十七条 评估机构在制定不同特征资产(企业)的现场调查、收集评估资料、评定估算以及编制评估报告的控制政策和程序时,通常考虑以下要素:

- (一)现场调查方案的可行性;
- (二)评估资料的真实性、合法性和完整性;
- (三)评估方法的恰当性、评估参数的合理性;
- (四)评估报告的合规性。

第三十八条 评估机构制定的解决疑难问题或者争议事项的控制政策和程序,通常包括下列内容:

- (一)疑难问题的内部报告及处理;
- (二)处理项目执行过程中的意见分歧。

只有对分歧意见形成结论,评估机构才能出具评估报告。

第三十九条 评估机构制定的项目负责人对项目团队成员的工作进行指导、监督控制政策和程序通常包括:

- (一)项目团队的组建和管理;
- (二)业务时间进度;
- (三)业务沟通;
- (四)业务风险。

第四十条 评估机构应当设置专门部门或者专门岗位实施评估业务的内部审核,内部审核的政策和程序的目标是未经审核合格的事项不进入下一程序。内部审核的政策和程序,通常包括下列内容:

- (一)内部审核流程;
- (二)项目审核人员的专业能力要求;
- (三)审核的时间、范围和方法。

第四十一条 评估机构应当制定评估报告签发政策和程序。

评估报告签发政策和程序应当规定,一旦发现已经提交的评估报告存在瑕疵、错误等问题时,评估机构为挽回不良影响,根据问题的严重程度或者潜在影响程度应当采取的相应措施。

## 第八章 监控和改进

第四十二条 评估机构应当制定政策和程序,通过对以下内容的关注对质量控制体系运行情况进行监控:

- (一)质量控制体系是否符合本指南的要求,是否符合评估机构的实际;
- (二)质量控制体系是否达到了质量目标;
- (三)质量控制体系是否得到有效的实施和保持。

第四十三条 评估机构应根据本机构的管理特点对质量控制体系运行情况采取一种或多种措施实施监控。监控措施一般包括:

- (一)收集、管理和利用不同渠道来源的相关信息,为评价和改进质量控制体系提供依据;
- (二)对质量控制体系运行的过程进行监控;
- (三)对质量控制体系的运行情况进行定期检查和评价。

第四十四条 对监控中发现的问题和隐患,质量控制体系中的相关控制主体应当采取适当的纠正措施和预防措施,并对所采取措施的有效性和效率进行评价。

第四十五条 评估机构应当根据监控和其他方面的信息对质量控制体系的适当性和有效性进行评价,并提出改进意见。

## 第九章 文件和记录

第四十六条 评估机构应当制定文件控制政策和程序,确保质量控制体系各过程中使用的文件均为有效版本,防止误用失效或者废止的文件和资料。

第四十七条 评估机构应当制定政策和程序,保持业务质量控制的相关记录并及时归档。

记录控制的政策和程序,应当规定记录的标识、储存、保护、检索、保存期限和超期后的处置所需的控制。



第四十八条 业务质量控制记录主要包括：

(一)评估业务工作底稿；

(二)监控和改进记录；

(三)质量控制体系评审记录。

第四十九条 业务质量控制记录,应当根据重要性和必要性设计其内容,以满足法律法规、评估准则及相关要求。

## 第十章 附 则

第五十条 本指南自 年 月 日起施行。

# 《评估机构业务质量控制指南》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第八条中的“最高管理层是指在最高层指挥和控制评估机构的一个人或者一组人”修改为现第八条的“最高管理层是指公司制资产评估机构的董事会(执行董事)或合伙制资产评估机构的执行合伙事务的合伙人”。

修改理由:依照中国资产评估协会发布的《首席评估师管理办法》第二条对最高管理层定义进行明确。

(二)原第十条中的“首席评估师是指最高管理层在质量控制体系方面的代表”修改为现第十条的“评估机构应当建立首席评估师制度”,同时在本条中补充“除本准则外,首席评估师的产生和任职条件有其他相关规定的,还要符合相关规定要求”的内容。

修改理由:依照中国资产评估协会发布的《首席评估师管理办法》明确“评估机构应当建立首席评估师制度”的要求。由于《首席评估师管理办法》已对首席评估师定义、产生、任职条件等进行了明确,修订时补充“除本准则外,首席评估师的产生和任职条件有其他相关规定的,还要符合相关规定要求”的内容。

(三)原第十二条的“评估机构应当制定评估业务项目负责人制度。项目负责人应当符合下列要求:(一)具有注册资产评估师资格;(二)具备履行职责所需的职业道德、专业知识、执业能力、专业经验;评估机构应当对每项评估业务委派项目负责人,可以根据业务特征决定是否由股东(或者合伙人)、董事担任项目负责人。”修改为现第十二条的“评估机构应当制定评估业务项目负责人制度。项目负责人应当是具备履行职责所需的职业道德、专业知识、执业能力、实践经验的评估专业人员,其中法定评估业务的项目负责人应当为资产评估师。评估机构应当根据业务特征对每项评估业务委派项目负责人”。

修改理由:依据《中华人民共和国资产评估法》将项目负责人的任职要求修改。强调项目负责人的专业能力,故删除项目负责人股东(或者合伙人)、董事的要求。

(四)原第二十九条的“在签订业务约定书之前,评估机构应当考虑与评估业务有关的要求、风险、胜任能力等因素,以确保:(一)委托方的要求得到正确理解;(二)风险得到初步识别和评价;(三)有能力满足合理要求和控制风险。”修改为现第二十九条的“在签订评估委托

合同之前,评估机构可以通过考虑与评估业务有关的要求、风险、胜任能力等因素,正确理解拟委托内容、初步识别和评价风险,以控制风险、满足合理的委托要求”。

修改理由:原有条款“委托方的要求”可能给人产生影响独立性的误解,故修订时改为“拟委托内容”,此外,评估机构作为智力密集型企业,其业务特点与生产型企业存在较大差异,质量控制体系也应该考虑行业特点。因此,本次修订根据专家意见,对原指南中“确保”、“应当”等过于刚性要求,结合评估机构特点有针对性地适当进行了调整。

(五)原第三十五条的“对大型、复杂的评估业务,评估机构制定的评估业务计划环节的控制政策和程序,应当要求编制详细的评估计划。”修订时进行了删除。

修改理由:评估计划有专门的评估准则另行规范,此处不再重复。

(六)原第三十九条的“评估机构制定的引用其他专业报告结论环节的控制政策和程序,通常包括下列内容:(一)对出具专业报告的机构和人员资质的关注;(二)对拟引用专业报告进行必要的关注;(三)引用的情形、方式及其在评估报告中的披露。”修订时进行了删除。

修改理由:引用其他专业报告结论属《资产评估准则-利用专家工作》规范的内容,此处不再重复。

(七)原第四十五条的“评估机构对质量控制体系运行情况的监控措施主要包括:(一)建立信息系统,收集、管理和利用不同渠道来源的相关信息,为评价和改进质量控制体系提供依据;(二)对质量控制体系运行的过程进行监控;(三)对质量控制体系的运行情况进行定期检查和评价。”修改为现第四十三条的“评估机构应根据本机构的管理特点对质量控制体系运行情况采取一种或多种措施实施监控。监控措施一般包括:(一)收集、管理和利用不同渠道来源的相关信息,为评价和改进质量控制体系提供依据;(二)对质量控制体系运行的过程进行监控;(三)对质量控制体系的运行情况进行定期检查和评价”。

修改理由:评估机构对质量控制体系运行实施监控措施有较多形式,应根据机构的管理特点允许采用不同形式。

## **二、部分修改的主要条款**

(一)对原条款中个别表述不是很确切的情况进行了修改,如原第五条中的“评估机构应当记录这些政策和程序的执行情况”修改为现第五条的“政策和程序的执行情况应有适当的记录”。

修改理由:修改时强调执行情况记录,操作性更强。其他同类修改不再一一赘述。

(二)原第十一条关于首席评估师职责中的第一款中的“确保质量控制体系建立、实施和保持”修改为现第十一条中的“建立、实施和保持质量控制体系”;同时补充“除本准则外,首席评估师的产生和任职条件有其他相关规定的,还要符合相关规定要求”的内容。

修改理由:依照中国资产评估协会发布的《首席评估师管理办法》修改完善。

(三)原第十九条的“评估机构制定的政策和程序,应当强调遵守资产评估职业道德准则的重要性,并通过以下方式予以强化:(一)管理层的示范;(二)教育和培训;(三)监控;(四)对违反资产评估职业道德准则行为的处理。”修改为现第十九条的“评估机构制定的政策和程序,应当强调遵守资产评估职业道德准则的重要性。评估机构可采用管理层的示范、教育和培训、监控以及对违反资产评估职业道德准则行为的处理等方式予以强化”。

修改理由:具体强化方式可以有多种形式,作为指南应该给评估机构更多选择。

(四)原第二十条中的“评估机构应当按照资产评估职业道德准则的要求,恪守独立、客观、公正的原则。针对具体评估业务的特点,评估机构应当:”修改为现第二十条中的“评估机构应当按照资产评估职业道德准则的要求,恪守独立、客观、公正的原则。评估机构可以针对具体评估业务的特点采用适当的处理方式保持独立性,如:”。

修改理由:保持独立性的方式可以有多种,作为指南应该给评估机构更多选择。

(五)原第二十四条中的“评估机构在制定项目团队成员配备的政策和程序时,应当要求项目团队成员具备下列条件:”修改为现第二十四条中的“评估机构在制定项目团队成员配备的政策和程序时,可以重点考察项目团队成员是否具备下列条件:”;原本条第二款“必要的专业知识、执业能力、专业经验”修改为“必要的专业知识、胜任能力”。

修改理由:助理人员执业能力、专业经验可能没有,但可以作为助理参与项目团队,因此修改为“胜任能力”。

(六)原第二十八条中的“业务洽谈人员在洽谈业务时,应当了解下列事项:”修改为现第二十八条中的“业务洽谈人员在洽谈业务时,可以重点关注下列事项:”;原本条第三款“委托方的要求”修改为“拟委托内容”;原本条第五款“评估业务风险”修改时进行了删除。

修改理由:“委托方要求”改为“拟委托内容”,避免外部对“委托方要求”可能影响独立性的误解。项目洽谈时未必已经完全了解评估业务风险,且本指南三十条有涉及风险识别要求,此处有重复。故删除原第(五)款。

(七)原第三十四条中的“评估机构制定的评估业务计划环节的控制政策和程序,应当要求项目负责人在编制评估计划前完成以下事项:”修改为现第三十四条中的“评估机构制定的评估业务计划环节的控制政策和程序,可以要求项目负责人在编制评估计划时开展如下工作:”。

修改理由:原要求编制计划前完成四項工作,实际执行时有的环节可能是在计划中进行的。因此进行修改以增加可操作性。

(八)原第三十七条中原第四款“利用专家工作”和原第五款“引用其他专业报告结论的”

修改为现第三十六条第四款“利用专家工作”。

修改理由:根据《资产评估准则-利用专家工作》要求进行合并。

(九)原第四十条中的“向评估机构内部或者外部具备资历和经验的相关人员咨询”修改为现第三十八条中的“疑难问题的内部报告及处理”。

修改理由:强调机构对解决疑难问题或者争议事项的控制政策和程序的执行记录。

(十)原第四十一条中的“评估机构应当制定控制政策和程序,要求项目负责人对项目团队成员的工作进行指导、监督,并对下列事项实施控制:”修改为现第三十九条中的“评估机构制定的项目负责人对项目团队成员的工作进行指导、监督控制政策和程序通常包括:”;原第四十一条第五款“业务成本”修订时进行了删除。

修改理由:多数情况下“业务成本”非项目负责人可完全控制,故删除。

(十一)原第五十条关于“业务质量控制记录”内容的条款现为第四十八条,原第一款“人力资源管理记录”修订时进行了删除。

修改理由:考虑到人力资源管理虽然会影响质量控制,但从公司管理角度,应该是一个单独的体系。且人力资源管理记录种类、内容比较多,将哪些归入质量控制体系中,实务操作无明确界定标准,容易造成管理混乱。因此修订时删除了此项要求。



# 知识产权资产评估指南

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范执行知识产权资产评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——无形资产》,制定本指南。

第二条 本指南所称知识产权资产,是指知识产权权利人拥有或者控制的,能够持续发挥作用并且带来经济利益的知识产权权益。知识产权资产包括专利权、商标专用权、著作权、商业秘密、集成电路布图设计和植物新品种等。

第三条 本指南所称知识产权资产评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下的知识产权资产价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第四条 执行知识产权资产评估业务,应当遵守本指南。

### 第二章 基本要求

第五条 执行知识产权资产评估业务,应当具备知识产权资产评估的相关专业知识及评估经验,具有从事知识产权资产评估的专业胜任能力。

当执行某项特定业务缺乏相应的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

第六条 评估机构应当关注知识产权资产评估业务的复杂性,根据自身的人员配备、专业知识和经验,审慎考虑是否有能力承接知识产权资产评估业务。

第七条 执行知识产权资产评估业务,应当恪守独立、客观、公正的原则,勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重大影响的实质性疏漏或重大错误。

第八条 执行知识产权资产评估业务,应当明确评估对象、评估范围、评估目的、评估基准日、价值类型和评估报告使用人。

第九条 知识产权资产评估目的通常包括转让、许可使用、出资、质押、诉讼、财务报告

等。

第十条 执行知识产权资产评估业务,应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,恰当选择价值类型。

第十一条 执行知识产权资产评估业务,应当对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。

第十二条 执行知识产权资产评估业务,应当合理使用评估假设。

第十三条 执行知识产权资产评估业务,应当关注宏观经济政策、行业政策、经营条件、生产能力、市场状况、产品生命周期等各项因素对知识产权资产效能发挥的作用,以及对知识产权资产价值产生的影响。

第十四条 执行知识产权资产评估业务,应当关注知识产权资产的基本情况:

- (一)知识产权资产权利的法律文件、权属有效性文件或者其他证明资料;
- (二)知识产权资产特征和使用状况,历史沿革以及评估与交易情况;
- (三)知识产权资产实施的地域范围、领域范围、获利能力与获利方式,知识产权资产是否能给权利人带来显著、持续的可辨识经济利益;
- (四)知识产权资产的法定寿命和剩余经济寿命,知识产权资产的保护措施;
- (五)知识产权资产实施过程中所受到相关法律法规或者其他限制;
- (六)类似知识产权资产的市场价格信息;
- (七)其他相关信息。

第十五条 执行知识产权资产评估业务,应当要求委托人明确评估对象,并关注评估对象的权利状况以及法律、经济、技术等具体特征。

知识产权资产通常与其他资产共同发挥作用,执行知识产权评估应当根据评估对象的具体情况和评估目的分析、判断被评估知识产权资产的作用,恰当进行单项知识产权资产或者知识产权资产组合的评估,合理确定知识产权资产的价值。

第十六条 专利资产,是指专利权利人拥有或者控制的,能够持续发挥作用并且带来经济利益的专利权益。专利资产评估业务的评估对象是指专利资产权益,包括专利所有权和专利使用权。专利使用权的具体形式包括专利权独占许可、独家许可、普通许可和其他许可形式。

执行专利资产评估业务,应当明确专利资产的权利属性。评估对象为专利所有权的,应当关注专利权是否已许可他人使用以及使用权的具体形式,并关注其对专利所有权价值的影响。评估对象为专利使用权的,应当明确专利使用权的许可形式、许可内容及许可期限。

第十七条 商标资产,是指商标权利人拥有或者控制的,能够持续发挥作用并且带来经

济利益的注册商标权益。注册商标包括商品商标、服务商标、集体商标、证明商标,商标资产评估涉及的商标通常为商品商标和服务商标。

商标资产评估对象是指受法律保护的注册商标资产权益,包括商标专用权、商标许可权。评估对象为商标专用权的,应当关注商标是否已许可他人使用以及具体许可形式。评估对象为商标许可权时,应当明确该权利的具体许可形式、内容和期限。

第十八条 著作权资产,是指著作权权利人拥有或者控制的,能够持续发挥作用并且带来经济利益的著作权财产权益和与著作权有关权利的财产权益。著作权资产评估对象是指著作权中的财产权益以及与著作权有关权利的财产权益。

著作权财产权利种类包括:复制权、发行权、出租权、展览权、表演权、放映权、广播权、信息网络传播权、摄制权、改编权、翻译权、汇编权以及著作权人享有的其他财产权利。

与著作权有关权利包括:出版者对其出版的图书、期刊的版式设计的权利,表演者对其表演享有的权利,录音、录像制作者对其制作的录音、录像制品享有的权利,广播电台、电视台对其制作的广播、电视所享有的权利以及由法律法规规定的其他与著作权有关的权利。

著作权资产的财产权利形式包括著作权人享有的权利,以及转让或者许可他人使用的权利。许可使用形式包括法定许可和授权许可;授权许可形式包括专有许可、非专有许可和其他形式许可等。

执行著作权资产评估业务,应当明确著作权资产的权利形式。当评估对象为著作权许可使用权时,应当明确具体许可形式、内容和期限。

执行著作权资产评估业务,还应关注原创著作权和衍生著作权之间的权利关系以及著作权与有关权利之间的关系。

第十九条 商业秘密,是指不为公众所知悉、能为权利人带来经济利益、具有实用性并经权利人采取保密措施的技术信息和经营信息,包括设计、程序、产品配方、制作工艺、制作方法、管理诀窍、客户名单、货源情报、产销策略、招投标中的标底及标书内容等信息。设计、程序、产品配方、制作工艺、制作方法等在实务中通常称为专有技术或者技术诀窍。

执行商业秘密资产评估业务,应当关注商业秘密的保密级别、保密期限、应用范围等,同时应当考虑权利人对商业秘密采取的保护措施,如竞业禁止协议等对商业秘密价值的影响。

第二十条 集成电路布图设计,是指集成电路中至少有一个是有源元件的两个以上元件和部分或者全部互连线路的三维配置,或者为制造集成电路而准备的上述三维配置。其中,集成电路是指半导体集成电路,即以半导体材料为基片,将至少有一个是有源元件的两个以上元件和部分或者全部互连线路集成在基片之中或者基片之上,以执行某种电子功能的中间产品或者最终产品。

集成电路布图设计资产评估对象是指集成电路布图设计资产的权益,包括专有权和许可他人使用的权利。

集成电路布图设计权利人享有下列专有权:

- (一)对受保护的布图设计的全部或者其中任何具有独创性的部分进行复制;
- (二)将受保护的布图设计、含有该布图设计的集成电路或者含有该集成电路的物品投入商业利用。

集成电路布图设计权利人可以将其专有权转让或者许可他人使用其布图设计。

在执行集成电路布图设计评估业务时,应当关注是否存在反向工程、强制许可、独立创作的相同设计等情况,并考虑其对评估结果的影响。

第二十一条 植物新品种,是指经过人工培育的或者对发现的野生植物加以开发,具备新颖性、特异性、一致性和稳定性,并有适当命名的植物品种。

植物新品种资产评估对象是指相关权利人拥有或控制的,能够持续发挥作用并且能带来经济利益的由农业部门或者林业部门授予的植物新品种权益。

执行涉外转让植物新品种资产的评估业务,应当要求委托人提供包括相应审批机关予以登记的证明、相应审批机关同意转让的批准回复以及相应审批机关发布的转让公告等经济行为依据。

执行植物新品种资产评估业务,应当考虑植物新品种是否已经相关部门审定、以及审定对植物新品种应用范围的限制。

第二十二条 执行知识产权资产评估业务,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,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,合理形成评估结果。

因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。

第二十三条 执行知识产权资产评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告,并进行恰当披露,使评估报告使用人能够合理理解评估结果。

(一)编制知识产权资产评估报告应反映知识产权资产的特点,通常包括以下内容:

- 1、知识产权资产的性质、权利状况及限制条件;



- 2、知识产权资产实施的地域限制、领域限制及法律法规限制条件；
- 3、宏观经济和行业的前景；
- 4、知识产权资产应用的历史、现实状况与发展前景；
- 5、知识产权资产的获利期限；
- 6、评估依据的信息来源；
- 7、其他必要信息。

(二)知识产权评估报告应当明确说明评估过程和依据：

- 1、价值类型的选择及其定义；
- 2、评估方法的选择及其理由；
- 3、各重要参数的来源、分析、比较与测算过程；
- 4、对初步评估结果进行分析，形成最终评估结果的过程；
- 5、评估结果成立的假设前提和限制条件；
- 6、可能影响评估结果的特别事项。

### 第三章 以转让或者许可使用为目的的知识产权资产评估

第二十四条 执行以转让或者许可使用为目的的知识产权资产评估业务，应当知晓评估对象通常为知识产权资产的所有权或者使用权，并要求委托人明确评估对象。

第二十五条 执行以转让或者许可使用为目的的知识产权资产评估业务，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，恰当选择价值类型。

以转让为目的的知识产权资产评估价值类型通常采用市场价值或者投资价值。以许可使用为目的的知识产权资产评估价值类型通常采用市场价值。

第二十六条 执行以转让为目的的知识产权资产评估业务，应当关注委托人已经确定的转让方式和转让价款的支付方式等因素，合理确定其对评估结果的影响，并在评估报告中披露转让方式等事项。

第二十七条 执行以许可使用为目的的知识产权资产评估业务，应当关注许可使用的具体形式、许可使用费支付方式、许可使用期限和范围等，合理确定其对评估结果的影响，并在评估报告中披露许可使用的具体形式、许可使用费支付方式、许可使用期限和范围等。

## 第四章 以出资为目的的知识产权资产评估

第二十八条 执行以出资为目的的知识产权资产评估业务，应当熟悉知识产权管理部门以及工商管理部门关于知识产权出资的有关规定。

第二十九条 以出资为目的的知识产权资产评估业务包括：

(一)工商登记受理的有限责任公司或者股份有限公司设立或者增资时，对作为股东或



者发起人出资的知识产权资产进行的评估；

(二)工商登记受理的其他非公司法人类型企业所涉及的以知识产权资产出资的评估；

(三)相关法律法规规定的其他需要进行知识产权资产评估的事项。

第三十条 知识产权出资应当符合《公司法》、《公司登记管理条例》、《公司注册资本登记管理规定》等相关法律法规的要求。

从事知识产权资产出资评估业务应当关注评估对象是否可以用于出资,但不得对评估对象是否可以作为出资资产进行确认或者发表意见。

第三十一条 对重组、改制企业的知识产权资产进行评估时,应当关注的内容通常包括:

(一)资产的权利人与出资人是否一致;

(二)出资人的经济行为是否需经批准,并经相关管理部门审查同意;

(三)设定他项权利的资产是否与其相对应的负债分离;

(四)企业重组、改制方案以及批复文件和相关法律意见书等。

第三十二条 执行知识产权出资资产评估业务应当关注评估对象可使用期限对其价值的影响,并结合知识产权资产法定保护期限以及受益期限评估其价值。

第三十三条 采用收益法评估知识产权资产时,应当结合出资目的实现后评估对象合理的生产规模、市场份额、技术及管理水平的因素,综合判断未来收益预测的合理性。

第三十四条 对以包含知识产权的资产负债组合出资的,应当依据同口径的可靠财务数据,分别选用适当的评估方法对各项资产和负债价值进行评估,以资产组合方式列示其价值。

## 第五章 以质押为目的的知识产权资产评估

第三十五条 执行以质押为目的的知识产权资产评估业务,应当熟悉国家担保法、物权法以及知识产权管理部门、金融管理部门关于知识产权质押融资的相关规定。

第三十六条 执行知识产权资产质押评估业务应当关注出质知识产权需要具备的以下基本条件:

(一)出质人拥有完整、合法、有效的相关知识产权权利,产权关系明晰;

(二)出质的知识产权具有一定的价值,可以依法转让;

(三)以专利权出质的,应当符合国家知识产权局关于专利权质押登记的相关规定;以商标专用权出质的,应当符合工商登记管理部门关于注册商标专用权质权登记的相关规定;以著作权出质的,应当符合版权行政主管部门关于著作权质押登记的相关规定;

(四)构成知识产权组合的各单项知识产权,如果共同出质设定为质押对象,应当符合相

关行政主管部门质押登记的有关规定；

(五)符合其他相关法律法规的规定。

第三十七条 从事知识产权资产质押评估业务应当关注出质知识产权的具体情况：

(一) 在评估共有知识产权时,应当关注知识产权共有人是否一致同意将该知识产权进行质押；

(二) 评估对象是否存在合同约定的出质限制,包括时间、地域方面的限制以及存在的质押、诉讼等权利限制；

(三) 涉及知识产权质物处置评估时,应当关注与质押知识产权资产实施和运用不可分割的其他资产是否一并处置。

第三十八条 从事知识产权资产质押评估业务应当关注评估对象是否可以用于出质,但不得对评估对象是否可以作为出质资产进行确认或者发表意见。

第三十九条 委托人将评估基准日设定在确定贷款审批发放或者作出其他质押融资决策之前的,为了解知识产权资产在通常条件下能够合理实现的价值并以此确定贷款额度,可以委托评估其市场价值或者其他类型的价值。

委托人将评估基准日设定在出质人违约、拟处置知识产权资产时,为确定处置底价或者可变现价值提供参考依据,可以委托评估其市场价值或者清算价值。

第四十条 执行知识产权资产质押评估业务应当关注知识产权资产质押风险对评估报告相关信息披露的特殊要求,并对相关事项作出充分披露。

第四十一条 需要在存在重大不确定因素情况下作出评估相关判断的,应当保持必要的谨慎,尽可能充分估计知识产权资产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失,并在评估报告中作出必要的风险提示。法定优先受偿权利等情况的书面查询资料,应当作为评估报告的附件。

第四十二条 跟踪评估出质知识产权市场价值或者其他类型的价值,应当对知识产权实施市场已经发生的变化予以充分考虑和说明。

## **第六章 以诉讼为目的的知识产权资产评估**

第四十三条 执行以诉讼为目的的知识产权资产评估业务,应当熟悉国家司法部门和知识产权管理部门有关知识产权诉讼的规定。

第四十四条 执行知识产权资产诉讼评估业务应当与委托人和相关当事人进行充分沟通,了解案情基本情况,并且通过现场调查和资料收集等确认评估对象和评估范围,被评估知识产权资产通常为涉案资产或者其他相关经济利益。

其他相关经济利益是指一方当事人的行为给另一方当事人造成的经济损失以及费用增

加等,通常包括侵权损失、资产损害,以及由于个人或者法人经营、合同纠纷等行为引起的相关经济利益变化。

第四十五条 执行知识产权资产评估业务时应当提醒委托人根据评估对象和具体案件的不同,合理确定评估基准日。评估基准日可以是过去或者现在的某一时点。

第四十六条 从事知识产权资产评估业务应当根据评估目的、评估对象、案件具体情况以及所处阶段的不同,合理确定涉案知识产权资产评估的价值类型。价值类型通常包括市场价值以及清算价值等,当执行涉案知识产权资产变现处置评估业务时,通常采用清算价值。

第四十七条 执行以诉讼为目的的知识产权资产评估业务,应当尽可能要求委托人和相关当事人提供相关资料,并要求其对资料的真实性、合法性、完整性进行确认,同时通过市场调查、专家访谈等方式收集评估资料。

第四十八条 执行以诉讼为目的的知识产权资产评估业务,应当尽可能在委托人、相关当事人的配合下进行现场调查。

现场调查时应当保留必要的文字、语音、照片、影像等资料,以书面形式记录调查的时间、地点、过程、结果等,并与参加现场调查的委托人、相关当事人等共同确认。

如果调查时出现委托人或者相关当事人不在现场,或者相关人员不予配合等情况,则应详细记录现场情况,收集必要的证据资料,并在评估报告中予以披露。

第四十九条 编制以诉讼为目的的知识产权资产评估报告,应当重点披露下列内容:

- (一)是否存在评估委托合同(委托要约)对评估基本事项约定不明确,或者评估对象和评估范围与评估委托合同(委托要约)约定不一致的情形;
- (二)涉案知识产权资产以及其他相关经济利益的具体内容以及价值构成;
- (三)现场调查和资料收集过程中委托人和相关当事人的配合情况;
- (四)其他可能影响理解评估结果和报告使用的事项。

## 第七章 以财务报告为目的的知识产权资产评估

第五十条 执行以财务报告为目的的知识产权评估业务,应当提醒委托人根据项目具体情况以及会计准则要求,合理确定评估对象。评估对象可以是单项知识产权资产,也可以是知识产权资产组合或者与其他有形和无形资产组成的资产组。

第五十一条 在执行会计准则规定的合并对价分摊事项涉及的知识产权资产评估业务时,购买方取得的被购买方拥有的但在其财务报表上未确认的知识产权资产被确认为无形资产的,需满足以下条件之一:

- (一)源于合同性权利或者其他法定权利;

(二)能够从被购买方资产分离或者划分出来,并能单独或者与相关合同、资产和负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换。

第五十二条 在执行会计准则规定的合并对价分摊事项涉及的知识产权资产评估业务时,如果知识产权资产是不可分离的或者其市场价值不能可靠计量,应当将该项知识产权资产所在的最小资产组作为评估对象;如果与被评估的知识产权资产相联系资产的单独市场价值能可靠计量,且各单项资产具有相同或者近似的使用寿命,可以将该项知识产权资产所在的最小资产组作为评估对象。

第五十三条 执行会计准则规定的减值测试涉及的知识产权资产评估业务应当知晓,使用寿命不确定的知识产权资产,一般每年都进行减值测试,而使用寿命确定的知识产权资产只有在存在明显的减值迹象时才进行减值测试。

## 第八章 附则

第五十四条 本指南自 年 月 日起施行。

# 《知识产权资产评估指南》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)删除原第五、第六条、第十五条。

修改理由:根据资产评估法修改。

(二)原第七条“资产评估师执行知识产权资产评估业务,应当具备知识产权资产评估的相关专业知识和经验,具有从事知识产权资产评估的专业胜任能力。”修改为现第五条“执行知识产权资产评估业务,应当具备知识产权资产评估的相关专业知识及评估经验,具有从事知识产权资产评估的专业胜任能力。”

当执行某项特定业务缺乏相应的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。”

修改理由:根据《资产评估准则--利用专家工作》相应修改。

(三)原第九条“资产评估师执行知识产权资产评估业务,应当恪守独立、客观、公正的原则,勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,避免出现对评估结论具有重大影响的疏漏。”修改为现第七条“执行知识产权资产评估业务,应当恪守独立、客观、公正的原则,勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重大影响的实质性疏漏或重大错误。”

修改理由:根据其他准则相应修改。

(四)原第十三条“资产评估师执行知识产权资产评估业务,在充分获取相关信息的同时,应当对信息来源的可靠性进行甄别和分析,对不同渠道获得的信息进行对比和查验,以判断信息的合理性。”修改为现第十一条“执行知识产权资产评估业务,应当对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。”

修改理由:根据《资产评估准则——无形资产》相应修改。

(五)原第二十五条“资产评估师执行知识产权资产评估业务,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,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估方法。”修改为现第二十二条“执行知识产权



资产评估业务,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,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,合理形成评估结果。因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。”

修改理由:根据《资产评估准则——无形资产》相应修改。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第八条修改为现第六条。

修改理由:承接业务更多的应该是对机构的要求,增加“人员配备”。

(二)原第十四条修改为现第十二条,删除“和限定条件,并考虑其与评估对象、评估目的和价值类型的相关性。”

修改理由:根据《资产评估准则——无形资产》相应修改。

# 资产评估对象法律权属指导意见

## (修订征求意见稿)

第一条 为规范资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执业行为,明确执业责任,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,制定本指导意见。

第二条 本指导意见所称评估对象法律权属,是指评估对象的所有权和与所有权有关的其他财产权利。

第三条 委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

第四条 评估对象法律权属对评估结果有重大影响,执行资产评估业务应当予以关注并恰当披露。

第五条 执行资产评估业务,应当明确告知委托人和相关当事人,执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师和其他资产评估专业人员执业范围。资产评估师和其他资产评估专业人员不得明示或暗示具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力,不得对评估对象的法律权属提供保证。

第六条 对于法律权属不清、存在瑕疵、权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象,资产评估师和其他资产评估专业人员应当对其法律权属予以特别关注,要求委托人和相关当事人提供承诺函或说明函予以充分说明。评估机构应当根据前述法律权属状况可能对资产评估结果和资产评估目的所对应经济行为造成的影响,考虑是否承接评估业务。

第七条 资产评估师和其他资产评估专业人员发现委托人和相关当事人提供虚假的法律权属资料,或委托人和相关当事人拒绝或无法提供执行评估业务必要的权属证明,评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。

第八条 执行资产评估业务,应当对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料进行必要的核查和验证,并对核查和验证情况予以披露。

对评估对象法律权属资料核查和验证的方式通常包括核对原件与复印件的一致性、通过公开的信息渠道进行查询、到相关产权登记部门现场查询等。当评估对象是股权时,应当按照重要性原则,对相关资产的法律权属进行必要的核查验证。

对超出评估专业人员能力的核查和验证事项,资产评估师和其他资产评估专业人员可以委托或要求委托人委托律师等相关机构出具专业意见。对于无法核查和验证的事项,可根据其对评估结果的影响程度采取在评估报告中披露等措施,直至终止执行评估业务。

第九条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中描述评估对象法律权属,对评估对象法律权属存在瑕疵的予以披露。

资产评估师和其他资产评估专业人员以设定产权为前提进行资产评估,应当对评估对象法律权属和设定产权前提予以充分披露。

第十条 委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料、核查和验证情况以及其他相关说明材料,应在评估报告或工作底稿中合理反映。

第十一条 本指导意见自 年 月 日起施行。

# 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》 (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

## 一、整体修改的主要条款

(一)原第四条“注册资产评估师应当知晓评估对象法律权属对评估结论有重大影响。注册资产评估师执行资产评估业务,应当关注评估对象法律权属并予以恰当披露。”修改为现第四条“评估对象法律权属对评估结果有重大影响,执行资产评估业务应当予以关注并恰当披露。”。

修改理由:强调评估对象法律权属的重要性,同时对文字进行精简。

(二)原第六条“注册资产评估师在接受业务委托前,有明确告知委托方及相关当事方提供真实、合法、完整评估对象法律权属等资料的义务,并在业务约定书中明确说明委托方和相关当事方对此应当承担的责任。”整体删除。

修改理由:《中华人民共和国资产评估法》第二十三条已明确委托人的提供权属资料的责任,因此不再作为评估师的义务来强调。

(三)原第八条“注册资产评估师明知委托方和相关当事方提供虚假评估对象法律权属资料,不得承接评估业务。”整体修改为现第七条“资产评估师和其他资产评估专业人员发现委托人和相关当事人提供虚假的法律权属资料,或委托人和相关当事人拒绝或无法提供执行评估业务必要的权属证明,评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。”。

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》第十八条进行修改补充。同时将“明知”修改为“发现”,便于实务操作。

(四)原第九条“注册资产评估师执行资产评估业务,应当对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验,并对查验情况予以披露,但不应超越执业范围明示或暗示承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。”

整体修改为现第八条“执行资产评估业务,应当对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料进行必要的核查和验证,并对核查和验证情况予以披露。”

对评估对象法律权属资料核查和验证的方式通常包括核对原件与复印件的一致性、通过公开的信息渠道进行查询、到相关产权登记部门现场查询等。当评估对象是股权时,应当按照重要性原则,对相关资产的法律权属进行必要的核查验证。

对超出评估专业人员能力的核查和验证事项,资产评估师和其他资产评估专业人员可以委托或要求委托人委托律师等相关机构出具专业意见。对于无法核查和验证的事项,可根据其对评估结果的影响程度采取在评估报告中披露等措施,直至终止执行评估业务。”。

修改理由:从实务操作的角度补充了核查验证可以采用的方式及强调股权中考虑重要性原则;并参照其他专业操作经验,对超出评估人员能力的事项做相应指导。

(五)原第十条“注册资产评估师应当在评估报告中明确说明评估师和委托方及相关当事方在评估对象法律权属方面的责任”整体删除。

修改理由:《中华人民共和国资产评估法》第二十三条、第二十五条已明确各方对评估对象法律权属方面的责任,因此不再赘述。

(六)原第十一条“注册资产评估师应当在评估报告中描述评估对象法律权属及其资料来源、查验情况,并说明评估对象法律权属对评估结论的影响。注册资产评估师应当在评估报告中对评估对象法律权属瑕疵状况予以充分披露。注册资产评估师以设定产权为前提对委托方不具有所有权的资产进行评估,应当对评估对象法律权属和设定产权前提予以充分披露,并明确说明设定产权状况与实际法律权属状况存在重大差别。”整体修改为现第九条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当在评估报告中描述评估对象法律权属,对评估对象法律权属存在瑕疵的予以披露。

资产评估师和其他资产评估专业人员以设定产权为前提进行资产评估,应当对评估对象法律权属和设定产权前提予以充分披露。”

修改理由:精简语言、修改表述避免出现歧义。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第七条“委托方和相关当事方所提供评估对象法律权属资料存在瑕疵,或委托方委托注册资产评估师对其不具有所有权的资产进行评估,注册资产评估师应当对评估对象法律权属予以特别关注,要求委托方和相关当事方提供承诺函或说明函予以充分说明。注册资产评估师应当根据前述法律权属状况可能对资产评估结论和资产评估目的所对应经济行为造成的影响,考虑是否承接评估业务。”整体修改为现第六条“对于法律权属不清、存在瑕疵、权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象,资产评估师和其他资产评估专业人员应当对其法律权属予以特别关注,要求委托人和相关当事人提供承诺函或说明函予以充分说明。评估机构应当根据前述法律权属状况可能对资产评估结果和资产评估目的所对应经济行为造成的影响,考虑是否承接评估业务。”。

修改理由:将对法律权属瑕疵等须予以特别关注的情形细化,便于实务操作。

(二)原第十二条“注册资产评估师应当将委托方和相关当事方提供的评估对象法律权



属资料及其资料来源、查验情况以及评估对象法律权属对评估结论影响的说明收入工作底稿。”修改为现第十条“委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料、核查和验证情况以及其他相关说明材料,应在评估报告或工作底稿中合理反映。”

修改理由:相关内容在报告和底稿中合理反映,增加了反映评估人员对权属情况关注的记录范围,更贴近实际。

# 金融不良资产评估指导意见

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范执行金融不良资产评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本指导意见。

第二条 本指导意见所称金融不良资产是指银行持有的次级、可疑及损失类贷款,金融资产管理公司收购或接管的金融不良债权,以及其他非银行金融机构持有的不良债权。

本指导意见所称金融不良资产评估业务包括资产评估师和其他资产评估专业人员执行的以金融不良资产处置为目的的价值评估业务(以下简称“价值评估业务”)和以金融不良资产处置为目的的价值分析业务(以下简称“价值分析业务”)。

价值评估业务是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下的金融不良资产价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

价值分析业务是指资产评估机构及其资产评估专业人员根据委托人的要求,对无法实施必要评估程序的金融不良资产在基准日特定目的下的价值或价值可实现程度进行分析、估算,并出具价值分析报告等咨询报告的专业服务行为。

第三条 执行金融不良资产评估业务,应当遵守本指导意见。

### 第二章 基本要求

第四条 执行金融不良资产评估业务,应当熟悉金融不良资产的相关知识,具备相应的专业知识和经验,能够胜任所执行的金融不良资产评估业务。

第五条 资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当遵守相关法律、法规和资产评估准则,独立开展评估业务,独立进行分析、估算并形成专业意见,拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预。

资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当与委托人、被评估单位以及其他当事人无利害关系。

第六条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况合理使用评

估假设,并在评估报告中予以披露。

第七条 价值评估业务和价值分析业务是两种不同的专业服务。

执行金融不良资产评估业务,在未受到限制、能够履行必要评估程序的情况下,通常应当考虑执行价值评估业务。

执行金融不良资产评估业务,在受到限制、无法履行必要评估程序的情况下,可以与委托人协商执行价值分析业务。

价值评估业务出具资产评估报告,价值分析业务出具价值分析报告等咨询报告。

第八条 资产评估师和其他资产评估专业人员在承接金融不良资产评估业务时,应当在明确评估业务基本事项的基础上,根据评估对象的具体情况、评估目的、资产处置方式、评估资料可获得程度和评估程序受限制程度等因素,与委托人协商后明确执行价值评估业务或价值分析业务。

第九条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当提醒委托人和其他报告使用人关注价值评估业务和价值分析业务的区别。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当对价值评估结果或价值分析结果进行明确说明,提醒委托人和其他报告使用人关注价值评估结果和价值分析结果的区别。

价值分析结果是在受到一定限制条件下形成的专业意见,委托人和其他报告使用人应当知晓其作为参考依据的适用性不同于价值评估结果。

第十条 价值评估结果和价值分析结果反映评估对象在基准日的价值或价值可实现程度。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当提示报告使用人根据基准日后资产状况和市场状况的变化,合理确定价值评估结果和价值分析结果的有效使用期限。

如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化,委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

第十一条 价值评估结果和价值分析结果反映资产评估师和其他资产评估专业人员按照相关法律、法规和资产评估准则,在实施必要程序后形成的建立在相关假设和限制条件基础上的专业意见。

价值评估结果或价值分析结果是资产处置的参考依据,不应当被认为是对金融不良资产处置时可实现价格的保证。

委托人和其他报告使用人应当合理理解并恰当使用价值评估结果或价值分析结果。资产评估师和其他资产评估专业人员应当建议委托人在参考价值评估结果或价值分析结果的基础上,结合资产处置方案及资产处置时资产状况和市场状况等因素,进行合理决策。

第十二条 遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在基准日特定目的下的价

值或价值可实现程度进行分析、估算并发表专业意见,是资产评估师和其他资产评估专业人员的责任。

委托人和相关当事人应当提供必要的资料,并对资料的真实性、合法性和完整性负责。

委托人应当对资产评估师和其他资产评估专业人员执行业务予以配合,不得干预资产评估师和其他资产评估专业人员正常执业。当债务人等被评估单位不予以必要配合时,委托人应当予以必要协调。

### 第三章 评估对象

第十三条 金融不良资产评估业务中,根据项目具体情况和委托人的要求,评估对象可能是债权资产,也可能是用以实现债权清偿权利的实物类资产、股权类资产和其他资产。

执行金融不良资产评估业务,应当与委托人进行充分协商,明确评估对象。

第十四条 实物类资产主要包括收购的以物抵贷资产、资产处置中收回的以物抵债资产、受托管理的实物资产及其所产生的权益,以及其他能实现债权清偿权利的实物资产。

股权类资产主要包括商业性债转股、抵债股权、质押股权等。

其他资产主要包括土地使用权、商标权等无形资产以及收益凭证等其他相关资产。

债权资产主要包括本指导意见第二条第一款所指不良贷款和不良债权。

第十五条 执行金融不良资产评估业务,应当关注评估对象的具体形态,充分考虑评估对象特点对评估业务的影响。

### 第四章 操作要求

第十六条 执行价值评估业务应当充分考虑金融不良资产处置的特点,遵守相关法律、法规和资产评估准则。

第十七条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当明确资产评估业务的基本情况,根据评估目的、评估对象、资产处置方式、可获得的评估资料等因素,恰当选择价值类型和评估方法。

第十八条 执行金融不良资产评估业务,应当在履行必要的评估程序或分析程序后,编制并由所在资产评估机构出具的资产评估报告或咨询报告。

第十九条 资产评估报告应当包含必要信息,使报告使用人能够合理理解价值评估结果。

第二十条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上,根据委托人的要求,合理确定资产评估报告的繁简程度。

### 第五章 附 则

第二十一条 本指导意见自 年 月 日起施行。

# 《金融不良资产评估指导意见》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第四章“价值类型”删除;原第五章“价值评估要求”中涉及价值类型定义的条款删除,剩余条款与原第七章“披露要求”合并修改为现第四章“操作要求”;原第六章“价值分析要求”删除;原第八章“附则”修改为现第五章“附则”;原附件1“债权资产价值分析技术框架(供参考)”及原附件2“债权资产价值分析报告基本内容和格式(供参考)”删除。

修改理由:原准则发布两年之后发布了《资产评估价值类型指导意见》,故删除价值类型;价值分析业务不属于法定评估,指导意见不需要详细规范,故价值分析业务相关的章节和条款都予以删除;原第五章的大部分内容及原第六章已经删除,故原第五章剩余内容与原第七章均为操作方面的内容,可合并为新的章节“操作要求”。

(二)原第十一条“注册资产评估师与委托方协商执行价值评估业务或价值分析业务时,应当重点考虑以下因素:(一)在约定时限内,是否能够充分获取评估对象的资料和信息;(二)对评估对象的现场调查是否受到限制,如由于相关当事方不配合或其他原因,注册资产评估师无法进入现场实施清查、勘察等必要评估程序;(三)对评估对象的法律权属资料 and 资料来源的查验是否受到限制;(四)是否存在注册资产评估师认为对形成合理价值评估结论具有重要影响的其他事项。”删除。

修改理由:关于执行价值评估业务或价值分析业务的考虑因素带有主观和不确定性因素,可以由评估机构自己进行规范。

(三)原第四十六条“评估报告应当符合相关法律、法规和资产评估准则的要求。价值分析报告的内容和格式应当参照相关法律、法规和资产评估准则中关于评估报告的要求。”删除。

修改理由:评估报告参考《资本评估准则——资产评估报告》即可,价值分析业务相关的规范要求删除。

(四)原第七条“评估机构和注册资产评估师应当遵守相关法律、法规和资产评估准则,独立开展评估业务,独立进行分析、估算并形成专业意见,不受任何部门、社会团体、企业 and 个人的影响。评估机构、注册资产评估师、业务助理人员和外聘专家应当与委托方、资产占



有方以及其他当事方无利害关系。”修改为现第五条“资产评估机构及资产评估专业人员应当遵守相关法律、法规和资产评估准则,独立开展评估业务,独立进行分析、估算并形成专业意见,拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预。

资产评估机构及资产评估专业人员应当与委托人、被评估单位以及其他当事方无利害关系。”

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估准则——基本准则》修订相应修改;准则指导的对象是资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员。

(五)原第八条“注册资产评估师应当根据评估业务具体情况确定相关假设和限制条件,并确信相关假设和限制条件有合理的支持依据,并予以明确披露。”修改为现第六条“资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据评估业务具体情况合理使用评估假设,并在评估报告中予以披露。”

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则——基本准则》修订相应修改。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第九条中的“注册资产评估师执行价值分析业务,应当确信受到的限制不会影响到其独立性、公正性和价值分析结论的合理性。”修改为现第七条的“价值评估业务出具资产评估报告,价值分析业务出具价值分析报告等咨询报告。”

修改理由:原条款中价值分析业务的相关规范删除,同时明确价值评估业务和价值分析业务的报告出具差异。

(二)原第十三条中的“价值评估结论和价值分析结论的有效使用期限原则上不应超过基准日一年。”删除。

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》修订。

(三)原第二十九条中的“在与委托方协商的基础上,恰当选择价值类型和评估方法”修改为现第十七条的“恰当选择价值类型和评估方法”。

修改理由:选择价值类型和评估方法是资产评估师和其他资产评估专业人员自己的责任。

(四)原第四十四条中的“编制并由所在评估机构出具评估报告或价值分析报告”修改为现第十八条的“编制并由所在资产评估机构出具资产评估报告或咨询报告”。

修改理由:完善表述,同时强调价值分析业务出具的是咨询报告。

# 资产评估价值类型指导意见

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范资产评估师和其他资产评估专业人员选择、使用和定义价值类型行为,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本指导意见。

第二条 本指导意见所称资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

第三条 执行资产评估业务,应当遵守本指导意见。

### 第二章 价值类型及其定义

第四条 市场价值是指,在公开、活跃市场条件下,具有一定数量的买方和卖方各自理性行事且未受任何强迫时,评估对象在评估基准日的公平交易价值。

第五条 市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

第六条 投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额,亦称特定投资者价值。

第七条 在用价值是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。

第八条 清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

第九条 残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

第十条 法律、法规或者契约对价值类型有规定或约定的,应按其规定或约定选择价值类型;没有规定或约定的,可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型。

第十一条 执行资产评估业务,应当合理考虑本指导意见与其他相关准则的协调。采用本指导意见规定之外的价值类型时,应当在评估报告中披露。

### 第三章 价值类型的选择和使用

第十二条 执行资产评估业务,选择和使用价值类型,应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素。

第十三条 资产评估师和其他资产评估专业人员选择价值类型,应当考虑价值类型与评估假设的相关性。

第十四条 评估方法是估计和判断市场价值和公允价值以外的价值类型评估结果的技术手段,某一种价值类型下的评估结果可以通过一种或者多种评估方法得出。

第十五条 执行资产评估业务,当评估目的、评估对象等评估基本要素满足公允价值定义的要求时,通常应当选择公允价值作为评估结果的价值类型。

资产评估师和其他资产评估专业人员选择公允价值作为价值类型,应当知晓同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

第十六条 执行资产评估业务,当评估业务针对的是特定投资者或者某一类投资者,并在评估业务执行过程中充分考虑并使用了仅适用于特定投资者或者某一类投资者的特定评估资料和经济技术参数时,通常应当选择投资价值作为评估结果的价值类型。

第十七条 执行资产评估业务,评估对象是企业或者整体资产中的要素资产,并在评估业务执行过程中只考虑了该要素资产正在使用的方式和贡献程度,没有考虑该资产作为独立资产所具有的效用及在公开市场上交易等对评估结果的影响,通常应当选择在用价值作为评估结果的价值类型。

第十八条 执行资产评估业务,当评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况时,通常应当选择清算价值作为评估结果的价值类型。

第十九条 执行资产评估业务,当评估对象无法或者不宜整体使用时,通常应当考虑评估对象的拆零变现,并选择残余价值作为评估结果的价值类型。

第二十条 执行以抵(质)押为目的的资产评估业务,应当根据担保法等相关法律、法规及金融监管机关的规定选择评估结果的价值类型;相关法律、法规及金融监管机关没有规定的,可以根据实际情况选择公允价值或者公允价值以外的价值类型作为抵(质)押物评估结果的价值类型。

第二十一条 执行以税收为目的的资产评估业务,应当根据税法等相关法律、法规的规定选择评估结果的价值类型;相关法律、法规没有规定的,可以根据实际情况选择公允价值或者公允价值以外的价值类型作为课税对象评估结果的价值类型。

第二十二条 执行以保险为目的的资产评估业务,应当根据保险法等相关法律、法规和契约的规定选择评估结果的价值类型;相关法律、法规或者契约没有规定的,可以根据实际

情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为保险标的物评估结果的价值类型。

第二十三条 执行以财务报告为目的的资产评估业务,应当根据会计准则或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。

第二十四条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据《资产评估准则——资产评估报告》对价值类型及其定义进行披露。

## 第四章 附 则

第二十五条 本指导意见自 年 月 日起施行。

# 《资产评估价值类型指导意见》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第十三条“在满足各自定义及相应使用条件的前提下,市场价值和公允价值以外的价值类型的评估结论都是合理的。”删除。

修改理由:该条款无实际指导意义。

(二)原第二十五条“注册资产评估师执行以财务报告为目的的资产评估业务,应当根据会计准则等相关规范关于会计计量的基本概念和要求,恰当选择公允价值或者公允价值以外的价值类型作为评估结论的价值类型。会计准则等相关规范涉及到的主要计量属性及价值定义包括公允价值、现值、可变现净值、重置成本等。在符合会计准则计量属性规定的条件时,会计准则下的公允价值等同于本指导意见下的公允价值;会计准则涉及的现值、可变现净值、重置成本等可以理解为本指导意见下的公允价值或者公允价值以外的价值类型。”修改为现第二十三条“执行以财务报告为目的的资产评估业务,应当根据会计准则或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本指导意见下的评估价值类型。”

修改理由:根据《以财务报告为目的的评估指南》修改。

### 二、部分修改的主要条款

(一)原第十二条中的“应当确信其符合本指导意见的基本要求,并在评估报告中披露”修改为现第十一条的“应当在评估报告中披露”。

修改理由:采用其他价值类型重在披露清楚。

(二)原第十七条中的“当注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时”、“注册资产评估师在确定公允价值时”修改为现第十五条的“执行资产评估业务,当评估目的、评估对象等评估基本要素满足公允价值定义的要求时”、“资产评估师和其他资产评估专业人员选择公允价值作为价值类型”。

修改理由:结合公允价值的定义对选择公允价值的情形进行规范;调整文字表述。



# 专利资产评估指导意见

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范执行专利资产评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——无形资产》,制定本准则。

第二条 本指导意见所称专利资产,是指专利权人拥有或者控制的,能持续发挥作用并且能带来经济利益的专利权益。

第三条 本指导意见所称专利资产评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下的专利资产价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第四条 执行专利资产评估业务,应当遵守本指导意见。

### 第二章 基本要求

第五条 执行专利资产评估业务,应当具备专利资产评估的相关专业知识及评估经验,具有从事专利资产评估的专业胜任能力。执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

第六条 执行企业价值评估中的专利资产评估业务,应当了解在对持续经营前提下的企业价值进行评估时,专利资产作为企业资产的一个组成部分时的价值有别于作为单项资产的价值,其价值取决于它对企业价值的贡献程度。

第七条 执行专利资产评估业务,应当在合理考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素的基础上,恰当选择价值类型。

以质押为目的可以选择市场价值或者市场价值以外的价值类型,以交易为目的的一般选择市场价值或投资价值,以财务报告为目的的一般根据会计准则相关要求选择相应的价值类型。

第八条 执行专利资产评估业务,应当合理确定评估假设及限定条件。

第九条 执行专利资产评估业务,应当勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,不受委托人或

相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重大影响的实质性疏漏或重大错误。

### 第三章 评估对象

第十条 专利资产评估业务的评估对象是指专利资产权益,包括专利所有权和专利使用权。专利使用权的具体形式包括专利权独占许可、独家许可、普通许可和其他许可形式。

执行专利资产评估业务,应当明确专利资产的权利属性。评估对象为专利所有权的,应当关注专利权是否已许可他人使用及使用权的具体形式,并关注其对专利所有权价值的影响。评估对象为专利使用权的,应当明确专利使用权的许可形式、许可内容及许可期限。

第十一条 执行专利资产评估业务,应当要求委托人明确专利资产的基本状况。专利资产的基本状况通常包括:

- (一)专利名称;
- (二)专利类别;
- (三)专利申请的国别或者地区;
- (四)专利申请号或者专利号;
- (五)专利的法律状态;
- (六)专利申请日;
- (七)专利授权日;
- (八)专利权利要求书所记载的主权利要求;
- (九)专利使用权利。

第十二条 执行专利资产评估业务,应当关注专利的法律状态。专利的法律状态通常包括专利申请人或者专利权人及其变更情况,专利所处的专利审批阶段、年费缴纳情况、专利权的终止、专利权的恢复、专利权的质押,以及是否涉及法律诉讼或者处于复审、宣告无效状态。

第十三条 执行专利资产评估业务,应当关注专利资产的技术状况、实施状况及获利状况。

第十四条 执行专利资产评估业务,应当在要求委托人根据评估对象的具体情况和评估目的对专利资产进行合理的分离或者合并的基础上,恰当进行单项专利资产或者专利资产组合的评估。

第十五条 执行质押、诉讼目的的专利资产评估业务,应当要求委托人提交由国家知识产权局出具的专利登记簿副本。评估对象为实用新型专利的,应当要求委托人提供实用新型专利检索报告,当实用新型专利数量较多时,应当恰当选取部分实用新型专利由委托人提

供检索报告。

## 第四章 操作要求

第十六条 执行专利资产评估业务,应当对专利及其实施情况进行调查,通常包括必要的现场调查、市场调查,并收集相关信息、资料等。

调查过程收集的相关信息、资料通常包括:

(一)专利资产的权利人及实施企业基本情况;

(二)专利证书、最近一期的专利缴费凭证;

(三)专利权利要求书、专利说明书及其附图;

(四)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;如果技术效果需检测,还应当收集相关产品检测报告;

(五)与分析专利产品的适用范围、市场需求、市场前景及市场寿命、相关行业政策发展状况、宏观经济、同类产品的竞争状况、专利产品的获利能力等相关的信息、资料;

(六)以往的评估和交易情况,包括专利权转让合同、实施许可合同及其他交易情况。

第十七条 执行专利资产评估业务,应当尽可能获取与专利资产相关的财务数据及专利实施企业经审计的财务报表,对专利资产的相关财务数据进行必要的分析。

第十八条 执行专利资产评估业务,应当分析下列事项及其对专利资产价值的影响:

(一)专利权利要求书、专利说明书及其附图的内容;

(二)专利权利要求书所记载的专利技术产品与其实施企业所生产产品的对应性。

第十九条 执行专利资产评估业务,应当对影响专利资产价值的法律因素进行分析,通常包括专利资产的权利属性及权利限制、专利类别、专利的法律状态、专利剩余法定保护期限、专利的保护范围等。资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注专利所有权与使用权的差异、专利使用权的具体形式、以往许可和转让的情况对专利资产价值的影响。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注发明、实用新型、外观设计的审批条件、审批程序、保护范围、保护期限、审批阶段的差异对专利资产价值的影响。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注专利所处审批阶段,专利是否涉及法律诉讼或者处于复审、宣告无效状态,以及专利有效性维持情况对专利资产价值的影响。

第二十条 执行专利资产评估业务,应当对影响专利资产价值的技术因素进行分析,通常包括替代性、先进性、创新性、成熟度、实用性、防御性、垄断性等。

第二十一条 对影响专利资产价值的经济因素进行分析时,通常包括专利资产的取得成本、获利状况、许可费、类似资产的交易价格等。市场应用情况、市场规模情况、市场占有

率、竞争情况。

第二十二条 当专利资产与其他资产共同发挥作用时,资产评估师和其他资产评估专业人员应当分析专利资产的作用,合理确定该专利资产的价值。

第二十三条 执行专利资产评估业务,应当关注经营条件等对专利资产作用和价值的影响。

第二十四条 执行专利资产法律诉讼评估业务,应当关注相关案情基本情况、经过质证的资料以及专利权的历史诉讼情况。

第二十五条 执行专利资产评估业务,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,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,合理形成评估结果。因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。

第二十六条 运用收益法进行专利资产评估时,应当收集专利产品的相关收入、成本、费用等数据。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当对委托人或者相关当事人提供的专利未来实施情况和收益状况的预测进行必要的分析、判断和调整,确信相关预测的合理性。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据专利资产的具体情况选择恰当的收益口径。

第二十七条 运用收益法进行专利资产评估时,应合理确定预期收益。

专利资产的预期收益应当是专利的使用而额外带来的收益,可以通过增量收益、节省许可费、收益分成或者超额收益等方式估算。确定预期收益时,应当区分并剔除与委托评估的专利资产无关的业务产生的收益,并关注以下因素:

- (一)专利产品或服务所属行业的市场规模;
- (二)专利产品或者服务的市场地位;
- (三)相关企业的经营情况。

第二十八条 运用收益法进行专利资产评估时,可以通过分析专利资产的技术寿命、技术成熟度、专利法定寿命及与专利资产相关的合同约定期限,合理确定专利资产收益期限。

第二十九条 运用收益法进行专利资产评估时,可以通过分析评估基准日的利率、投资回报率,以及专利实施过程中的技术、经营、市场、资金等因素,合理确定折现率。可以采用

无风险报酬率加风险报酬率的方式确定专利资产折现率。专利资产折现率应当与预期收益的口径保持一致。

第三十条 运用市场法进行专利资产评估时,应当收集足够的可比交易案例。

第三十一条 运用市场法进行专利资产评估时,应当对专利资产与可比交易案例之间的各种差异因素进行分析、比较和调整。

第三十二条 运用成本法进行专利资产评估时,应当合理确定专利资产的重置成本。重置成本包括合理的成本、利润和相关税费等。

确定专利资产重置成本时,应当合理确定形成专利资产所需的直接成本、间接费用、合理的利润及相关的税费等。

第三十三条 运用成本法进行专利资产评估时,应当合理确定贬值。

## 第五章 披露要求

第三十四条 执行专利资产评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告,并进行恰当披露。

第三十五条 执行专利资产评估业务,应当在评估报告中披露必要信息,使评估报告使用人能够合理理解评估结果。

第三十六条 编制专利资产评估报告应反映专利资产的特点,通常包括以下内容:

(一)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;

(二)专利资产的技术状况和实施状况;

(三)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;

(四)专利的实施经营条件;

(五)使用的评估假设及限定条件;

(六)专利权许可、转让、诉讼、无效请求及质押情况;

(七)有关评估方法的主要内容,包括评估方法的选取及其理由,评估方法中的运算和逻辑推理方式,各重要参数的来源、分析、比较与测算过程,对初步价值结果进行分析并形成最终评估结果的过程;

(八)其他必要信息。

## 第六章 附则

第三十七条 本指导意见自 年 月 日起施行。



# 《专利资产评估指导意见》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第八条“注册资产评估师执行专利资产评估业务,应当经过专门教育或者培训,具有相应的专业知识和专利资产评估经验,能够胜任专利资产评估业务。当注册资产评估师缺乏执行某项特定业务所需的相关专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,必要时可以聘请专家协助工作,但应当采取必要措施确信专家工作的合理性。”修改为现第五条“执行专利资产评估业务,应当具备专利资产评估的相关专业知识及评估经验,具有从事专利资产评估的专业胜任能力。执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。”。

修改理由:根据《资产评估准则-利用专家工作》相应修改。

(二)新增现第六条“执行企业价值评估中的专利资产评估业务,应当了解在对持续经营前提下的企业价值进行评估时,专利资产作为企业资产的一个组成部分时的价值有别于作为单项资产的价值,其价值取决于它对企业价值的贡献程度。”。

修改理由:根据资产评估法和其他准则相应修改。

(三)原第九条“注册资产评估师执行专利资产评估业务,应当在合理考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素的基础上,恰当选择价值类型。”修改为现第七条“执行专利资产评估业务,应当在合理考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素的基础上,恰当选择价值类型。以质押为目的可以选择市场价值或者市场价值以外的价值类型,以交易为目的的一般选择市场价值或投资价值,以财务报告为目的的一般根据会计准则相关要求选择相应的价值类型。”。

修改理由:增加价值类型的选择内容。

(四)原第十七条“注册资产评估师执行出资、质押、诉讼目的的专利资产评估业务,应当要求委托方提交由国家知识产权局出具的专利登记簿副本。评估对象为实用新型专利的,注册资产评估师应当要求委托方提供实用新型专利检索报告。”修改为现第十五条“执行质押、诉讼目的的专利资产评估业务,应当要求委托人提交由国家知识产权局出具的专利登记

簿副本。评估对象为实用新型专利的,应当要求委托人提供实用新型专利检索报告,当实用新型专利数量较多时,应当恰当选取部分实用新型专利由委托人提供检索报告。”。

修改理由:规范实用新型专利较多时查新检索的要求,尽量减少委托人的负担。

(五)新增第二十四条“执行专利资产法律诉讼评估业务,应当关注相关案情基本情况、经过质证的资料以及专利权的历史诉讼情况。”。

修改理由:增加对专利诉讼业务的特殊要求。

(六)原第二十六条“注册资产评估师执行专利资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估方法。”修改为现第二十五条“执行专利资产评估业务,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,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,合理形成评估结果。因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。”。

修改理由:根据资产评估基本准则作相应修改。

(七)新增第二十七条“运用收益法进行专利资产评估时,应合理确定预期收益。

专利资产的预期收益应当是专利的使用而额外带来的收益,可以通过增量收益、节省许可费、收益分成或者超额收益等方式估算。确定预期收益时,应当区分并剔除与委托评估的专利资产无关的业务产生的收益,并关注以下因素……”。

修改理由:增加确定预期收益方法的描述。

(八)原第三十条修改为现第三十条“运用市场法进行专利资产评估时,应当收集足够的可比交易案例。

修改理由:删除不易操作的部分。

(九)删除原第五、第六、第三十六条。

修改理由:根据资产评估法相应修改。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第十一条中的“注册资产评估师执行专利资产评估业务,应当勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,避免出现对评估结论具有重大影响的疏漏,不得以预先设定的价值作为评估结论。”修改为现第九条的“执行专利资产评估业务,应当勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,不

受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重大影响的实质性疏漏或重大错误。”。

修改理由:根据其他准则修订相应修改。

(二)原第十二条“应当明确专利使用权的具体形式。”修改为现第十条“应当明确专利使用权的许可形式、许可内容及许可期限。”

修改理由:增加描述,条目更完善,指引功能更准确

(三)原第十五条“获利能力”修改为现十三条“获利状况”。

修改理由:获利能力不易获取。

(四)原第三十七条修改为现三十六条“编制专利资产评估报告应反映专利资产的特点,通常包括以下内容……”

修改理由:修改措辞,描述更准确。

# 投资性房地产评估指导意见

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范执行投资性房地产评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本指导意见。

第二条 本指导意见所称投资性房地产,是指《企业会计准则第3号——投资性房地产》及其应用指南所称的投资性房地产,即企业为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。

第三条 本指导意见所称投资性房地产评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及《以财务报告为目的的评估指南》等资产评估准则的要求,根据委托对符合会计准则规定条件的投资性房地产在评估基准日服务财务报告目的下的公允价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第四条 执行投资性房地产评估业务,应当遵守本指导意见。

### 第二章 基本要求

第五条 执行投资性房地产评估业务,应当恪守独立、客观、公正的原则,勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重要影响的实质性疏漏或错误。

第六条 执行投资性房地产评估业务,应当具备投资性房地产评估相关专业知识和相应的评估经验,具备从事投资性房地产评估的专业胜任能力。

资产评估师和其他资产评估专业人员应当关注投资性房地产评估的复杂性,根据自身的专业知识和经验,审慎考虑是否有能力承办投资性房地产评估业务。

第七条 执行投资性房地产评估业务,应当充分理解相关会计准则的要求、评估对象在企业财务报告中的核算和披露要求,并提请企业管理层按其经营意图以及会计准则的规定对投资性房地产进行恰当分类。

第八条 执行投资性房地产评估业务,应当与企业 and 执行审计业务的注册会计师进行必要的沟通,了解其因遵循相关会计准则的具体要求而提出的具体意见和建议,并分析这些

意见和建议对评估业务的影响。

第九条 资产评估师和其他资产评估专业人员应当提醒委托人根据会计准则的相关要求,合理确定评估基准日。评估基准日可以是资产负债表日、投资性房地产转换日等。

第十条 执行投资性房地产评估业务,应当对投资性房地产进行现场调查,明确投资性房地产的实物状况、权益状况和区位状况,还应要求委托人对投资性房地产的权属做出承诺,并对权属资料进行必要的查验。

### 第三章 评估对象

第十一条 资产评估师及其他评估专业人员应当知晓会计准则中投资性房地产的分类,并提请委托人参照以下会计准则的要求,明确评估对象:

(一)已出租的土地使用权,是指企业通过出让或转让方式取得的、以经营租赁方式租出的土地使用权。

(二)持有并准备增值后转让的土地使用权,是指企业取得的、准备增值后转让的土地使用权。按照国家有关规定认定的闲置土地,不属于持有并准备增值后转让的土地使用权。

(三)已出租的建筑物,是指企业拥有产权的、以经营租赁方式租出的建筑物,包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物。

第十二条 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一个整体。

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,应当合理考虑该设备和设施对投资性房地产价值的影响。

### 第四章 评估方法

第十三条 执行投资性房地产评估业务,应当根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件,恰当选择评估方法。

对于适合采用不同评估方法进行评估的,应当采用两种以上评估方法进行评估,通过比较分析合理形成评估结果。

因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。

第十四条 运用市场法评估投资性房地产时,应当收集足够的同类或者类似房地产的



交易案例,并对所收集的信息及其来源进行审慎分析。在选用交易案例时应当关注案例的可比性,重点分析投资性房地产的实物状况、权益状况、区位状况、交易情况及租约条件。

第十五条 运用市场法评估投资性房地产时,应当建立价值可比基础,细化相关比较因素,包括交易情况、交易日期、容积率、使用年期、面积、具体位置、经营业态和所带租约等,明确相关指标参数内涵。

第十六条 运用收益法评估投资性房地产时,应当对企业来自于投资性房地产的租金收益,以及当期产生的相应费用进行分析,合理判断租金收益与相应费用的匹配性,合理确定净收益。

投资性房地产的净收益是指租金中直接归属于评估对象所对应的房地产权益部分,不包括物业管理费、代垫水电费等其他项目,并应当恰当考虑免租期和租金收取方式的影响。

第十七条 运用收益法评估投资性房地产时,应当关注投资性房地产现有租约条款对公允价值的影响,包括租金及其构成、租期、免租期、续租条件和提前终止租约的条件。

评估中应当关注租约的合法、有效性,了解实际履行状况。对合法、有效并实际履行的租约,预测未来净收益所使用的租约期内的租金应当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。当约定租金与市场租金水平存在较大差异时,应当分析其原因,并进行充分披露。

第十八条 运用收益法评估投资性房地产时,应当根据建筑物的剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数,及有关法律、法规的规定,合理确定收益期限。

第十九条 运用收益法评估投资性房地产时,应当合理确定折现率。折现率应当反映评估基准日类似地区同类投资性房地产平均回报水平和评估对象的特定风险。折现率的口径应当与收益口径保持一致,并考虑租约、租期、租金等因素对折现率选取的影响。

第二十条 采用市场法和收益法评估投资性房地产时,评估结果通常包括土地使用权价值。

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,或者在评估结果中扣除土地使用权的价值,并在评估报告中进行必要的披露。

第二十一条 采用市场法和收益法评估投资性房地产时,应当排除特殊交易情况的影响,包括非常规的融资、售后租回、特殊对价或折让等。

第二十二条 运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,得出价值分析结果,并提醒评估报告

使用人关注公允价值评估结果和价值分析结果的区别。

## 第五章 评估披露

第二十三条 执行投资性房地产评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》和《以财务报告为目的的评估指南(试行)》编制并由所在评估机构出具评估报告,进行恰当披露。

第二十四条 编制投资性房地产评估报告应当披露必要的信息,使评估报告使用人,包括企业管理层和执行审计业务的注册会计师等,完整了解评估过程、合理理解并恰当使用评估结果。

第二十五条 投资性房地产评估报告中应当重点披露以下内容:

- (一)评估对象的具体描述,包括总体情况和主要特点等;
- (二)评估对象的权属状况、使用状况及租约信息;
- (三)价值类型的定义及其与会计准则的对应关系;
- (四)评估方法的选择过程和依据,评估方法的具体运用;
- (五)评估假设,主要包括:已签租约是否合法、有效;已签租约是否实际履行,是否会改变和无故终止;已出租建筑物的经营业态是否会发生重大改变;
- (六)关键性评估参数的来源、依据和测算过程等;
- (七)是否存在缺失产权文件等方面的瑕疵或重大限制。

第二十六条 当评估对象存在产权瑕疵且该瑕疵事项可能对投资性房地产的公允价值产生重大影响时,应当对该瑕疵事项及其影响进行披露并提请评估报告使用人予以关注。

## 第六章 附则

第二十七条 本指导意见自 年 月 日起施行。

# 《投资性房地产评估指导意见》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第三条中“本指导意见所称投资性房地产评估,是指按照《以财务报告为目的的评估指南(试行)》要求,对符合会计准则规定条件的投资性房地产在评估基准日的公允价值进行分析、估算,并发表专业意见的行为和过程”,修改为现第三条的“本指导意见所称投资性房地产评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及《以财务报告为目的的评估指南》等资产评估准则的要求,根据委托对符合会计准则规定条件的投资性房地产在评估基准日服务财务报告目的下的公允价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为”。

修改理由:按照《中华人民共和国资产评估法》第二条规范表述投资性房地产评估的定义。

(二)原第十条“注册资产评估师应当知晓,当符合会计准则计量属性规定的条件时,会计准则中的投资性房地产的公允价值一般等同于资产评估准则中的市场价值”,现删除。

修改理由:服务于财务报告的资产评估业务,包括投资性房地产评估,其价值类型或计算口径应当与相关会计准则要求保持一致,而有的并一定完全以市场价值进行定义。因此,为避免将公允价值理解过于单一化,服务于财务报告的资产评估业务进一步与会计准则要求全面对接,在价值类型方面没有必要再做特别的限定或说明,因此,将此条款删除。

### 二、部分修改的主要条款

(一)原第一条中“为规范注册资产评估师执行投资性房地产评估业务行为,维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益,根据《资产评估准则——基本准则》、《资产评估准则——不动产》和《以财务报告为目的的评估指南(试行)》,制定本指导意见”,修改为现第一条“为规范执行投资性房地产评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本指导意见”。

修改理由:第一,将“《资产评估准则——不动产》”删除。理由是本指导意见是对投资性房地产评估单独进行规定,与《资产评估准则——不动产》不是从属关系,是并列关系。该关系,在不动产评估准则中已经有表达。而且,投资性房地产评估是以服务财务报告目的下的

评估活动,其评估指导意见也是自成体系,相对完整。第二,删除《以财务报告为目的的评估指南(试行)》,是由于这个条款是本指导意见编制的总体性前提,编制的基础是《资产评估准则——基本准则》。另外,《以财务报告为目的的评估指南(试行)》是投资性房地产评估行为的具体依据,在第三条中有体现。

(二)原第五条中“注册资产评估师执行投资性房地产评估业务,应当恪守独立、客观、公正的原则,勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,不得出现对评估结论具有重要影响的实质性疏漏和错误,不得以预先设定的价值作为评估结论”,修改为现第五条的“执行投资性房地产评估业务,应当恪守独立、客观、公正的原则,勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重要影响的实质性疏漏或错误”。

修改理由:删除“不得以预先设定的价值作为评估结论”,主要是为了避免产生误解。增加“不受委托人或相关当事人的非法干预”,是考虑到委托方等相关当事方常常会对评估提出不同的诉求或想法,有的是符合事实且可查证的,而有的没有道理或不符合事实情况的,因此,为避免误解和混淆责任,将非法干预进行明确,有利于正确理解与操作。

(三)原第十二条中“注册资产评估师应当知晓会计准则中投资性房地产的分类,并参照以下会计准则的要求,明确评估对象”,修改为现第十一条的“资产评估师及其他评估专业人员应当知晓会计准则中投资性房地产的分类,并提请委托人参照以下会计准则的要求,明确评估对象”。

修改理由:评估对象属于委托方确定的事项,是委托内容的重要组成部分之一。因此,应当进行规范。

(四)原第二十四条中“注册资产评估师执行投资性房地产评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——不动产》和《以财务报告为目的的评估指南(试行)》编制并由所在评估机构出具评估报告,进行恰当披露”,修改为现第二十三条的“执行投资性房地产评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》和《以财务报告为目的的评估指南(试行)》编制并由所在评估机构出具评估报告,进行恰当披露”。

修改理由:删除“《资产评估准则——不动产》”是因为该指导意见是对投资性房地产评估单独进行的规定,与《资产评估准则——不动产》不是从属关系,是并列关系。



# 著作权资产评估指导意见

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范执行著作权资产评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——无形资产》,制定本指导意见。

第二条 本指导意见所称著作权资产,是指著作权权利人拥有或者控制的,能够持续发挥作用并且能带来经济利益的著作权的财产权益和与著作权有关权利的财产权益。

第三条 本指导意见所称著作权资产评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下的著作权资产价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第四条 执行著作权资产评估业务,应当遵守本指导意见。

### 第二章 基本要求

第五条 执行著作权资产评估业务,应当具备著作权资产评估的相关专业知识及评估经验,具有从事著作权资产评估的专业胜任能力。执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作等。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

第六条 执行企业价值评估中的著作权资产评估业务,应当了解在对持续经营前提下的企业价值进行评估时,著作权资产作为企业资产的一个组成部分时的价值有别于作为单项资产的价值,其价值取决于它对企业价值的贡献程度。

第七条 执行著作权资产评估业务,应当在合理考虑评估目的等因素的基础上,恰当选择价值类型。

以质押为目的可以选择市场价值或者市场价值以外的价值类型,以交易为目的的一般选择市场价值或投资价值,以财务报告为目的的一般根据会计准则相关要求选择相应的价值类型。

第八条 执行著作权资产评估业务,应当合理确定评估假设以及限定条件。

第九条 执行著作权资产评估业务,应当勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,不受委托人



或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重大影响的实质性疏漏或重大错误。

### 第三章 评估对象

第十条 著作权资产评估对象是指著作权中的财产权益以及与著作权有关权利的财产权益。

第十一条 著作权资产的财产权利形式包括著作权人享有的权利和转让或者许可他人使用的权利。

许可使用形式包括法定许可和授权许可;授权许可形式包括专有许可、非专有许可和其他形式许可等。

第十二条 执行著作权资产评估业务,应当明确著作权资产的权利形式。当评估对象为著作权许可使用权时,应当明确具体许可形式、内容和期限。

第十三条 著作权财产权利种类包括:复制权、发行权、出租权、展览权、表演权、放映权、广播权、信息网络传播权、摄制权、改编权、翻译权、汇编权以及著作权人享有的其他财产权利。这些权利是和特定作品(产品)相关联的。由于作品自身特性,并不是每一种作品都具有这些财产权利。

与著作权有关权利包括:出版者对其出版的图书、期刊的版式设计权利,表演者对其表演享有的权利,录音、录像制作者对其制作的录音、录像制品享有的权利,广播电台、电视台对其制作的广播、电视所享有的权利以及由国家法律、行政法规规定的其他与著作权有关的权利。

第十四条 执行著作权资产评估业务,应当关注评估对象的基本状况以及在时间、地域和其他方面的限制条件,评估对象涉及的作品在著作权法中所属的作品类别,作品的发表状况、使用状态、登记情况以及著作权的保护期限。

第十五条 执行著作权资产评估业务,应当要求委托人明确著作权评估对象的组成形式。著作权资产评估对象通常有下列组成形式:

- (一)单个著作权中的单项财产权利;
- (二)单个著作权中的多项财产权利的组合;
- (三)分属于不同著作权的单项或者多项财产权利的组合;
- (四)著作权中财产权和与著作权有关权利的财产权益的组合;
- (五)在权利客体不可分割或者不需要分割的情况下,著作权资产与其他无形资产的组合。

第十六条 执行著作权资产评估业务,应当关注著作权的法律状态。著作权的法律状

态包括著作权权利人信息、权利人变更情况、著作权质押情况和涉及诉讼情况等。

第十七条 执行质押目的著作权资产评估业务,应当要求委托人提交由著作权登记机关出具的权属证明文件;执行出资目的著作权资产评估业务,应当关注著作权的登记情况。

#### 第四章 操作要求

第十八条 执行著作权评估业务,应当对享有著作权的作品相关情况进行调查,包括必要的调查,并收集相关信息、资料等。

调查过程收集的相关信息、资料通常包括:

- (一)作品作者和著作权权利人的基本情况;
- (二)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;
- (三)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;
- (四)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;
- (五)作品的题材类型、体裁特征等情况;
- (六)著作权和与著作权有关权利的情况及其登记情况;
- (七)各种权利限制情况,包括相关财产权利在时间、地域方面的限制以及质押、诉讼等方面的限制;
- (八)与作品相关的其他无形财产权利的情况;
- (九)作品的创作成本、费用支出;
- (十)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;
- (十一)著作权权利维护情况;
- (十二)宏观经济发展和相关行业政策与作品市场发展状况;
- (十三)作品的使用范围、市场需求、同类产品的竞争状况;
- (十四)作品使用、收益的可能性和方式;
- (十五)同类作品近期的市场交易及成交价格情况。

第十九条 执行著作权资产评估业务,应当了解与著作权资产共同发挥作用的其他因素,并重点关注下列情况:

- (一)著作权资产与相关有形资产以及其他无形资产共同发挥作用;
- (二)原创作品著作权与演绎作品著作权共同发挥作用;

(三)著作权和与著作权有关权利共同发挥作用。

当存在与评估对象共同发挥作用的其他因素时,应当分析这些因素对著作权资产价值的影响。

第二十条 执行著作权法律诉讼资产评估业务,应当关注相关案情基本情况,经过质证的材料,以及著作权的历史诉讼情况。

第二十一条 执行著作权资产评估业务,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,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,合理形成评估结果。因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。

第二十二条 运用收益法进行著作权资产评估时,应当根据著作权资产对应作品的运营模式合理估计评估对象的预期收益,并关注相关的经营情况。著作权的预期收益通常通过分析计算增量收益、节省许可费和超额收益等途径实现。

第二十三条 执行著作权资产评估业务,应当关注该作品演绎出新作品并产生衍生收益的可能性。当具有充分证据证明该作品在可预见的未来可能会演绎出新作品并产生衍生收益时,应当谨慎、恰当地考虑这种衍生收益对著作权资产价值的影响。

第二十四条 当原创作品的演绎作品尚未形成时,应当了解其衍生收益的产生在评估基准日具有较大的不确定性,可以按或有资产评估衍生收益对应的著作权资产价值。

第二十五条 运用收益法进行著作权资产评估时,应当合理确定资产的剩余经济寿命。剩余经济寿命可以通过综合考虑法律保护期限、相关合同约定期限、作品类别、创作完成时间、首次发表时间以及作品的权利状况等因素确定。

第二十六条 运用收益法进行著作权资产评估时,可以综合考虑评估基准日的利率、投资回报率,以及著作权实施过程中的技术、经营、市场、生命周期等方面的风险因素,合理确定折现率。著作权资产折现率可以采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定。

著作权资产折现率口径应当与预期收益的口径保持一致。

第二十七条 运用市场法进行著作权资产评估时应当:

(一)考虑被评估著作权资产或者类似著作权资产是否存在活跃的市场,恰当考虑市场法的适用性;

(二)收集类似著作权资产交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息;

(三)选择具有合理比较基础的可比著作权资产交易案例;

(四)收集评估对象近期的交易信息;

(五)对可比交易案例和被评估著作权资产近期交易信息进行必要调整。

第二十八条 运用成本法进行著作权资产评估时,应当合理确定作品的重置成本。作品重置成本包括直接成本、间接费用、合理利润及相关税费等。

第二十九条 运用成本法进行著作权资产评估时,应当采用适当方法合理确定评估对象的贬值。

## 第五章 披露要求

第三十条 执行著作权资产评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告。

第三十一条 执行著作权资产评估业务,应当在评估报告中披露必要的信息,使评估报告使用人能够合理理解评估结果。

第三十二条 编制著作权资产评估报告应当反映著作权资产的特点,通常包括以下内容:

(一)作者和著作权权利人的基本情况;

(二)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;

(三)评估对象包含的财产权利限制条件;

(四)与著作权有关的权利情况;

(五)著作权和与著作权有关权利事项登记情况;

(六)作品含有其他无形资产的情况;

(七)作品产生收益的方式;

(八)著作权剩余法定保护期限以及剩余经济寿命;

(九)对著作权资产价值影响因素的分析过程;

(十一)著作权资产许可、转让、诉讼以及质押等情况;

(十二)其他必要信息。

## 第六章 附 则

第三十三条 本指导意见自 年 月 日起施行。

# 《著作权资产评估指导意见》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)新增第六条“执行企业价值评估中的著作权资产评估业务,应当了解在对持续经营前提下的企业价值进行评估时,著作权资产作为企业资产的一个组成部分时的价值有别于作为单项资产的价值,其价值取决于它对企业价值的贡献程度。”。

修改理由:根据其他准则相应修改。

(二)原第九条“注册资产评估师执行著作权资产评估业务,应当在合理考虑评估对象、评估目的、市场条件等因素的基础上,恰当选择价值类型。”修改为现第七条“执行著作权资产评估业务,应当在合理考虑评估目的等因素的基础上,恰当选择价值类型。以质押为目的可以选择市场价值或者市场价值以外的价值类型,以交易为目的的一般选择市场价值或投资价值,以财务报告为目的的一般根据会计准则相关要求选择相应的价值类型。”。

修改理由:根据其他准则修订相应修改。

(三)新增第二十条“执行著作权法律诉讼资产评估业务,应当关注相关案情基本情况,经过质证的资料,以及著作权的历史诉讼情况。”。

修改理由:增加一条著作权涉及诉讼时的情况,令条文更完善。

(四)原第二十三条“注册资产评估师执行著作权资产评估业务,应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种评估方法。”修改为现第二十一条“执行著作权资产评估业务,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,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,合理形成评估结果。因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的,可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因;因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明,该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的,而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。”。

修改理由:根据资产评估基本准则做相应修改。



(五)原第二十九条“注册资产评估师运用市场法进行著作权资产评估时,应当对收集的交易案例与评估对象进行比较,分析在交易时间、权利种类或者形式以及限制条件、交易方的关系、获利能力、竞争能力、剩余经济寿命、风险程度等方面的差异。”修改为现第二十七条“运用市场法进行著作权资产评估时应当……”。

修改理由:根据《资产评估准则——无形资产》相应修改。

(六)原第三十条“注册资产评估师运用成本法进行著作权资产评估时,应当合理确定作品的重置成本。作品重置成本包括创作人员和管理人员的人工成本、材料成本、创作环境配套成本、场地使用或者占用等合理成本、合理利润和相关税费等。”修改为现第二十八条“运用成本法进行著作权资产评估时,应当合理确定作品的重置成本。作品重置成本包括直接成本、间接费用、合理利润及相关税费等。”

修改理由:根据《资产评估准则——无形资产》相应修改。

(七)删除原第五、第六、第七、第三十二条

修改理由:根据资产评估法相应修改

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第八条中的“应当经过专门教育或者培训,具备相应的专业知识和著作权资产评估经验,具有专业胜任能力。”修改为现第五条的“应当具备著作权资产评估的相关专业知识及评估经验,具有从事著作权资产评估的专业胜任能力。执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作等。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。”。

修改理由:根据其他准则相应修改。

(二)原第十四条“注册资产评估师执行著作权资产评估业务,应当明确著作权资产的权利形式。当评估对象为著作权使用权时,应当明确著作权使用权的具体许可形式和许可内容。”修改为现第十二条“执行著作权资产评估业务,应当明确著作权资产的权利形式。当评估对象为著作权许可使用权时,应当明确具体许可形式、内容和期限。”。

修改理由:修改措辞,条目更完善。

(三)原第十五条修改为现第十三条,新增“由于作品自身特性,并不是每一种作品都具有这些财产权利。”。

修改理由:增加说明,条目更完善。

(四)原第二十四条“并关注相关企业运营模式法律上的合规性、技术上的可能性、经济上的可行性。”修改为现第二十二条“并关注相关的经营情况。”

修改理由:修改措辞,更易操作。

(五)原第二十八条修改为现第二十六条“运用收益法进行著作权资产评估时,可以综合考虑评估基准日的利率、投资回报率,以及著作权实施过程中的技术、经营、市场、生命周期等方面的风险因素,合理确定折现率。著作权资产折现率可以采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定。著作权资产折现率口径应当与预期收益的口径保持一致。”。

修改理由:修改措辞,更易操作,增加对折现率确定方法的指导。

(六)原第三十一条修改为现第二十九条,删除“应当了解著作权资产的贬值在其经济寿命期内可能不是均匀分布的”。

修改理由:原词目不具备操作性。

(七)原第三十五条修改为现第三十二条“编制著作权资产评估报告应当反映著作权资产的特点,通常包括以下内容……”。

修改理由:修改措辞,更严谨,简化披露内容,更易操作。

# 商标资产评估指导意见

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范执行商标资产评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——无形资产》,制定本准则。

第二条 本指导意见所称商标资产,是指商标权利人拥有或者控制的,能够持续发挥作用并且能带来经济利益的注册商标权益。

第三条 本指导意见所称商标资产评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下的商标资产价值进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第四条 执行商标资产评估业务,应当遵守本指导意见。

### 第二章 基本要求

第五条 执行商标资产评估业务,应当具备商标资产评估的相关专业知识和评估经验,具有从事商标资产评估的专业胜任能力。执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作等。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

第六条 执行企业价值评估中的商标资产评估业务,应当了解在对持续经营前提下的企业价值进行评估时,商标资产作为企业资产的一个组成部分时的价值有别于作为单项资产的价值,其价值取决于它对企业价值的贡献程度。

第七条 执行商标资产评估业务,应当在合理考虑评估目的等因素的基础上,恰当选择价值类型。

以质押为目的可以选择市场价值或者市场价值以外的价值类型,以交易为目的的一般选择市场价值或投资价值,以财务报告为目的的一般根据会计准则相关要求选择相应的价值类型。

第八条 执行商标资产评估业务,应当合理确定评估假设和限定条件。

第九条 执行商标资产评估业务,应当勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,不受委托人或

相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重大影响的实质性疏漏或重大错误。

### 第三章 评估对象

第十条 商标资产评估对象是指受法律保护的注册商标权益。

执行商标资产评估业务,应当明确商标资产的权利属性。评估对象为商标专用权的,应当关注商标是否已许可他人使用及具体许可形式。评估对象为商标许可权时,应当明确该权利的具体许可形式、内容和期限。

第十一条 注册商标包括商品商标、服务商标、集体商标、证明商标,商标资产评估涉及的商标通常为商品商标和服务商标。

第十二条 执行商标资产评估业务,应当要求委托人明确商标的基本状况,通常包括:

(一)商标的文字、图形、字母、数字、三维标志和颜色组合及其说明,商标注册号、注册期限及核准的注册类别;

(二)商标的取得,包括原始取得和继受取得,以及商标注册、转让和继承程序办理情况;

(三)指定使用注册商标的商品或者服务项目;

(四)在类似商品或者服务上注册的相同或者近似的商标情况。

第十三条 执行商标资产评估业务,应当关注商标资产的法律状态。商标资产的法律状态通常包括商标注册人及变更情况,商标续展情况,商标专用权质押情况,商标专用权权属纠纷及涉及诉讼情况等。

第十四条 执行商标资产评估业务,应当根据具体情况将评估对象确定为单一商标或者商标组合。

对商标专用权评估时,应当将商标注册人在相同或者类似商品和服务上注册的相同或者近似的商标作为商标组合。

第十五条 执行商标许可权资产评估业务,应当要求委托人提供商标登记机关的备案资料或者有关商标许可约定的书面文件。

第十六条 执行注册商标专用权质押资产评估业务,应当关注注册商标专用权的历史质押记录,以及对相同或者类似商品或者服务上注册的相同或者类似商标一并办理质权登记的情况。

### 第四章 操作要求

第十七条 执行商标资产评估业务,应当对商标资产相关情况进行调查,包括必要的现场调查、市场调查,并收集相关资料等。

调查过程中收集的相关资料通常包括：

- (一)商标注册人和商标使用人的基本情况；
- (二)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；
- (三)对商标的知晓程度；
- (四)相关商品或服务的销售渠道和销售网络等；
- (五)商标使用的持续时间；
- (六)商标宣传工作的持续时间、程度、费用和地理范围；
- (七)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产权利的情况；
- (八)宏观经济发展和相关行业政策与商标商品或者服务市场发展状况；
- (九)商标商品或者服务的使用范围、市场需求、同类商品或者服务的竞争状况；
- (十)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；
- (十一)类似商标近期的市场交易情况；
- (十二)商标以往的评估及交易情况；
- (十三)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。

第十八条 执行商标资产评估业务，应当尽可能获取与商标资产使用相关的财务数据或者经审计的财务报表，对商标资产的相关财务数据进行必要的分析。

第十九条 执行商标资产评估业务，应当了解商标资产与相关有形资产以及专利权、专有技术和著作权等无形资产共同发挥作用的情况，并考虑其对商标资产价值的影响。

第二十条 执行商标资产评估业务，应当分析商标商品或者服务的市场需求，关注商标的美誉度、认知度以及商标商品或者服务在相关行业的市场竞争力等因素对商标资产价值的影响。

第二十一条 执行注册商标专用权法律诉讼资产评估业务，应当关注相关案情基本情况，经过质证的资料，以及注册商标专用权的历史诉讼情况。

第二十二条 执行商标资产评估业务，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，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的，可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因；因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明，该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业



人员的操作能力及条件作为判断标准。

第二十三条 运用收益法进行商标资产评估时,应当合理确定预期收益。

商标资产的预期收益应当是因商标的使用而额外带来的收益,可以通过增量收益、节省许可费、收益分成或者超额收益等方式估算。确定预期收益时,应当区分并剔除与商标无关的业务产生的收益,并关注以下因素:

- (一)商标商品或者服务所属行业的市场规模;
- (二)商标商品或者服务的市场地位;
- (三)相关企业的经营情况。

第二十四条 运用收益法评估商标资产时,可以按照销售收入、利润或者现金流等口径,合理估算商标资产预期产生的收益。

第二十五条 运用收益法评估商标资产时,可以通过分析商标商品或者服务所属行业的发展趋势,合理确定收益期限。收益期限可以通过综合考虑法律保护期限、相关合同约定期限、商标商品的产品寿命、商标商品或者服务的市场份额及发展潜力、商标未来维护费用、所属行业及企业的发展状况、商标注册人的经营年限等因素确定。

第二十六条 运用收益法进行商标资产评估,可以通过综合考虑评估基准日的利率、投资回报率,以及商标商品生产、销售实施过程中的技术、经营、市场等方面的风险因素,合理确定折现率。商标资产折现率应当有别于企业或者其他资产折现率。商标资产折现率可以采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定。

商标资产折现率口径应当与预期收益的口径保持一致。

第二十七条 运用市场法进行商标资产评估时,应当对收集的可比交易案例与评估对象进行比较,分析时可以从在交易时间、权利种类或形式、交易方的关系、获利能力、竞争能力、预计收益期限、商标维护费用、风险程度等方面的差异进行比较。运用市场法进行商标资产评估应当对收集的可比交易案例与评估对象进行比较。

第二十八条 运用成本法进行商标资产评估时,应当考虑商标资产价值与成本的相关程度,恰当考虑成本法的适用性。

商标重置成本包括合理的成本、利润和相关税费等。

第二十九条 运用成本法进行商标资产评估时,应当关注评估对象的贬值。

## 第五章 披露要求

第三十条 执行商标资产评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告。

第三十一条 执行商标资产评估业务,应当在评估报告中披露必要的信息,使评估报告

使用人能够合理理解评估结果。

第三十二条 编制商标资产评估报告应当反映商标资产的特点,通常包括以下内容:

- (一)商标注册人的基本情况;
- (二)商标的基本情况;
- (三)商标商品或者服务的基本情况;
- (四)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的情况;
- (五) 商标资产产生收益的方式;
- (六)商标剩余法定保护期限以及预计收益期限;
- (七)对影响商标资产价值因素的分析过程;
- (八)使用的评估假设以及限定条件;
- (九)商标资产许可、转让、诉讼以及质押等情况;
- (十)其他必要说明

## 第六章 附 则

第三十三条 本指导意见自 年 月 日起施行。

# 《商标资产评估指导意见》

## (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

### 一、整体修改的主要条款

(一)原第五条、第六条、第七条删除。

修改理由:根据资产评估法相应修改。

(二)原第八条“注册资产评估师执行商标资产评估业务,应当经过专门教育或者培训,具备相应的专业知识和商标资产评估经验,具有专业胜任能力。”修改为现第五条“执行商标资产评估业务,应当具备商标资产评估的相关专业知识和评估经验,具有从事商标资产评估的专业胜任能力。执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时,应当采取恰当的弥补措施,包括聘请专家协助工作等。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。”。

修改理由:增加利用专家工作的有关内容,丰富本条内容。

(三)新增一条第六条“执行企业价值评估中的商标资产评估业务,应当了解在对持续经营前提下的企业价值进行评估时,商标资产作为企业资产的一个组成部分时的价值有别于作为单项资产的价值,其价值取决于它对企业价值的贡献程度。”。

修改理由:根据评估实践中出现的具体情况,完善准则相关内容。

(四)原第九条“注册资产评估师执行商标资产评估业务,应当在合理考虑评估对象、评估目的、市场条件等因素的基础上,恰当选择价值类型。”修改为现第七条“执行商标资产评估业务,应当在合理考虑评估目的等因素的基础上,恰当选择价值类型。以质押为目的可以选择市场价值或者市场价值以外的价值类型,以交易为目的的一般选择市场价值或投资价值,以财务报告为目的的一般根据会计准则相关要求选择相应的价值类型”。

修订理由:根据其他准则修订相应修改。

(五)原第十条“注册资产评估师执行商标资产评估业务,应当合理确定评估假设和限定条件,分析、估算中应用的数据、信息应当与评估假设和限定条件保持相关性和一致性。”修改为现第八条“执行商标资产评估业务,应当合理确定评估假设和限定条件。”。

修订理由:去除不易操作的相关规定。

(六)原第十一条“注册资产评估师执行商标资产评估业务,应当勤勉尽责,保持应有的

职业谨慎,避免出现对评估结论具有重大影响的疏漏。”修改为现第九条“执行商标资产评估业务,应当勤勉尽责,保持应有的职业谨慎,不受委托人或相关当事人的非法干预,独立进行分析、估算并形成专业意见,不得出现对评估结果具有重大影响的实质性疏漏或重大错误。”。

修订理由:根据评估实践中出现的具体情况,完善准则相关内容。

(七)原第十七条“注册资产评估师执行商标许可权资产评估业务,应当要求委托方提供商标登记机关的备案资料或者有关商标许可约定的书面文件,应当关注商标许可形式对商标资产价值的影响。”修改为现第十五条“执行商标许可权资产评估业务,应当要求委托人提供商标登记机关的备案资料或者有关商标许可约定的书面文件。”。

修订理由:将原条款中的“应当关注商标许可形式对商标资产价值的影响。”删除,并入操作要求。

(八)原第十九条“注册资产评估师执行商标资产评估业务,应当对商标资产相关情况进行调查,包括必要的现场调查、市场调查,并收集相关资料等。

注册资产评估师在调查过程中收集的相关资料通常包括:

- (一)商标注册人的基本情况;
- (二)商标和有关权利事项登记情况;
- (三)商标权利限制情况,包括在时间、地域方面的限制以及质押、法律诉讼等;
- (四)公众对商标的知晓程度;
- (五)商标使用的持续时间;
- (六)商标宣传工作的持续时间、程度和地理范围;
- (七)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;
- (八)宏观经济发展和相关行业政策与商标商品或者服务市场发展状况;
- (九)商标商品或者服务的使用范围、市场需求、经济寿命、同类商品或者服务的竞争状况;
- (十)商标使用、收益的可能性和方式;
- (十一)类似商标近期的市场交易情况;
- (十二)商标以往的评估及交易情况;
- (十三)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。”修订为现十七条“执行商标资产评估业务,应当对商标资产相关情况进行调查,包括必要的现场调查、市场调查,并收集相关资料等。

调查过程中收集的相关资料通常包括：

- (一)商标注册人和商标使用人的基本情况；
- (二)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；
- (三)对商标的知晓程度；
- (四)相关商品或服务的销售渠道和销售网络等；
- (五)商标使用的持续时间；
- (六)商标宣传工作的持续时间、程度、费用和地理范围；
- (七)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财产权利的情况；
- (八)宏观经济发展和相关行业政策与商标商品或者服务市场发展状况；
- (九)商标商品或者服务的使用范围、市场需求、同类商品或者服务的竞争状况；
- (十)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；
- (十一)类似商标近期的市场交易情况；
- (十二)商标以往的评估及交易情况；
- (十三)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。”

修订理由：完善具体内容。

(九)新增一条第二十一条“执行注册商标专用权法律诉讼资产评估业务，应当关注相关案情基本情况，经过质证的资料，以及注册商标专用权的历史诉讼情况。”

修订理由：增加以诉讼为目的评估的特殊要求。

(十)原第二十三条“注册资产评估师执行商标资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种评估方法。”修改为现第二十二条“执行商标资产评估业务，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，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。因方法的适用性或操作限制导致无法采用两种以上评估方法进行评估的，可以采用一种方法进行评估。因适用性受限的应在报告中披露其他基本评估方法不适用的原因；因操作受限的应对所受的操作限制进行分析、说明，该限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不应以个别资产评估机构或个别资产评估师和其他资产评估专业人员的操作能力及条件作为判断标准。”

修订理由：根据资产评估基本准则作相应修改。

(十一)原第二十四条“注册资产评估师运用收益法进行商标资产评估时，应当合理确定



预期收益。

商标资产的预期收益应当是因商标的使用而额外带来的收益,可以通过增量收益、节省许可费、收益分成或者超额收益等方式估算。确定预期收益时,应当区分并剔除与商标无关的业务产生的收益,并关注以下因素:

(一)商标商品或者服务所属行业的市场规模;

(二)商标商品或者服务的市场地位;

(三)相关企业的经营情况,经营的合规性、技术的可能性和经济的可行性。”修改为现第二十三条“运用收益法进行商标资产评估时,应当合理确定预期收益。

商标资产的预期收益应当是因商标的使用而额外带来的收益,可以通过增量收益、节省许可费、收益分成或者超额收益等方式估算。确定预期收益时,应当区分并剔除与商标无关的业务产生的收益,并关注以下因素:

(一)商标商品或者服务所属行业的市场规模;

(二)商标商品或者服务的市场地位;

(三)相关企业的经营情况。

修订理由:删除了“经营的合规性、技术的可能性和经济的可行性”对评估师过高要求的内容。

(十二)原第二十六条“注册资产评估师运用收益法评估商标资产时,应当根据商标商品或者服务所属行业的发展趋势,合理确定收益期限。收益期限需要综合考虑法律保护期限、相关合同约定期限、商标商品的产品寿命、商标商品或者服务的市场份额及发展潜力、商标未来维护费用、所属行业及企业的发展状况、商标注册人的经营年限等因素确定,收益期限不得超出商品或者服务的合理经济寿命。”修改为现第二十五条“运用收益法评估商标资产时,可以通过分析商标商品或者服务所属行业的发展趋势,合理确定收益期限。收益期限可以通过综合考虑法律保护期限、相关合同约定期限、商标商品的产品寿命、商标商品或者服务的市场份额及发展潜力、商标未来维护费用、所属行业及企业的发展状况、商标注册人的经营年限等因素确定。”

修订理由:删除和调整了对评估师过高要求的内容。

(十三)原第二十七条“注册资产评估师运用收益法进行商标资产评估,应当综合考虑评估基准日的利率、资本成本,以及商标商品生产、销售实施过程中的技术、经营、市场等方面的风险因素,合理确定折现率。商标资产折现率应当有别于企业或者其他资产折现率。商标资产折现率口径应当与预期收益的口径保持一致。”修改为现第二十六条“运用收益法进行商标资产评估,可以通过综合考虑评估基准日的利率、投资回报率,以及商标商品生产、销

售实施过程中的技术、经营、市场等方面的风险因素,合理确定折现率。商标资产折现率应当有别于企业或者其他资产折现率。商标资产折现率可以采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定。商标资产折现率口径应当与预期收益的口径保持一致。”

修订理由:完善相关内容。

(十四)原第三十一条删除。

修订理由:在上位准则中已有相关要求。

(十五)原第三十四条“注册资产评估师应当在评估报告中反映商标资产的特点,通常包括以下内容:

(一)商标注册人的基本情况;

(二)商标的基本情况;

(三)商标商品或者服务的基本情况;

(四)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的情况;

(五)商标资产产生收益的方式;

(六)商标剩余法定保护期限以及预计收益期限;

(七)对影响商标资产价值因素的分析过程;

(八)使用的评估假设以及限定条件;

(九)商标资产许可、转让、诉讼以及质押等情况;

(十)有关评估方法的主要内容,包括评估方法的选取及其理由,评估方法的运用和逻辑推理计算过程,各重要参数的来源、分析、比较与测算过程,对初步评估结论进行分析并形成最终评估结论的过程。”修改为现第三十二条“编制商标资产评估报告应当反映商标资产的特点,通常包括以下内容:

(一)商标注册人的基本情况;

(二)商标的基本情况;

(三)商标商品或者服务的基本情况;

(四)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的情况;

(五)商标资产产生收益的方式;

(六)商标剩余法定保护期限以及预计收益期限;

(七)对影响商标资产价值因素的分析过程;

(八)使用的评估假设以及限定条件;

(九)商标资产许可、转让、诉讼以及质押等情况；

(十)其他必要说明”

修订理由:更具可操作性。

## **二、部分修改的主要条款**

(一)原第三十三条中的“评估结论”修改为现第三十一条的“评估结果”。

# 实物期权评估指导意见

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总 则

第一条 为规范执行实物期权评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——基本准则》,制定本指导意见。

第二条 本指导意见所称实物期权,是指附着于企业整体资产或者单项资产上的非人为设计的选择权,即指现实中存在的发展或者增长机会、收缩或者退出机会等。拥有或者控制相应企业或者资产的个人或者组织在未来可以执行这种选择权,并且预期通过执行这种选择权能带来经济利益。

第三条 本指导意见所称实物期权评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律、法规和资产评估准则,根据委托对在评估基准日特定目的下附着于企业整体资产或者单项资产上的实物期权进行识别、评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

第四条 企业整体资产或者单项资产可能会附带一种或者多种实物期权。当资产中附带的实物期权经初步判断其价值可以忽视时,可以不评估该实物期权的价值。

第五条 执行涉及实物期权评估的业务,应当遵守本指导意见。

### 第二章 基本要求

第六条 执行涉及实物期权评估的业务,应当掌握期权定价理论知识,具备实物期权评估的专业知识,具有实物期权价值评估的专业胜任能力。

第七条 实物期权的价值依附于相应资产,资产评估师和其他资产评估专业人员进行实物期权价值评估,应当根据评估目的和评估对象的具体情况选择恰当的价值类型。

第八条 资产评估师和其他资产评估专业人员进行实物期权评估,应当恪守独立、客观、公正的原则,勤勉尽责,尽可能获取充分、可靠的信息,并基于信息进行审慎分析、估算和形成专业意见。

第九条 资产评估师和其他资产评估专业人员进行实物期权评估,应当合理使用评估假设和限定条件,理解并恰当运用期权价值评估的程序和方法,合理形成评估结果。

第十条 需要评估实物期权时,应当在评估委托合同中予以明确。委托人或者被评估

单位应当提供实物期权评估的相关资料,并对资料的真实性、合法性、完整性负责。

### 第三章 评估对象

第十一条 执行涉及实物期权评估的业务涉及的实物期权主要包括增长期权和退出期权等。

第十二条 增长期权是指在现有基础上增加投资或者资产,从而可以扩大业务规模或者扩展经营范围的期权。

第十三条 退出期权是指在前景不好的情况下,可以按照合理价格部分或者全部变现资产,或者低成本地改变资产用途,从而收缩业务规模或者范围以至退出经营的期权。

### 第四章 操作要求

第十四条 资产评估师和其他资产评估专业人员评估实物期权,应当按照识别期权、判断条件、估计参数、估算价值四个步骤进行。

第十五条 资产评估师和其他资产评估专业人员评估企业整体或者单项资产附带的实物期权,应当全面了解有关资产的情况以及资产未来使用前景和机会,识别不可忽视的实物期权,明确实物期权的标的资产、期权种类、行权价格、行权期限等。

第十六条 执行涉及实物期权评估的业务,应当根据有关参数所需信息的可获取性和可靠性,判断是否具备评估条件。不具备实物期权评估条件时,应当终止实物期权评估。

第十七条 实物期权评估中的参数通常包括标的资产的评估基准日价值、波动率、行权价格、行权期限和无风险收益率等。

标的资产即实物期权所对应的基础资产。增长期权是买方期权,其标的资产是当前资产带来的潜在业务或者项目;退出期权是卖方期权,其标的资产是实物期权所依附的当前资产。

波动率是指预期标的资产收益率的标准差。波动率可以通过类比风险相近资产的波动率确定,也可以根据标的资产以往价格相对变动情况估计出历史波动率,再根据未来风险变化情况进行调整确定。

行权价格是指实物期权行权时,买进或者卖出标的资产支付或者获得的金额。增长期权的行权价格是形成标的资产所需要的投资金额。退出期权的行权价格是标的资产在未来行权时间可以卖出的价格,或者在可以转换用途情况下,标的资产在行权时间的价值。

行权期限是指评估基准日至实物期权行权时间之间的时间长度。实物期权通常没有准确的行权期限,可以按照预计的最佳行权时间估计行权期限。

无风险收益率是指不存在违约风险的收益率,可以参照剩余期限与实物期权行权期限



相同或者相近的国债到期收益率确定。

第十八条 资产评估师和其他资产评估专业人员进行实物期权评估,应当根据实物期权的类型,选择适当的期权定价模型,常用的期权定价模型包括布莱克-舒尔斯模型、二项树模型等。对测算出的实物期权价值,应当进行必要的合理性检验。

## 第五章 披露要求

第十九条 执行有关资产评估业务涉及实物期权评估,应当在评估报告中予以披露。

第二十条 资产评估师和其他资产评估专业人员编制涉及实物期权评估的评估报告,除了符合《资产评估准则——资产评估报告》的披露要求外,还应当披露实物期权的种类、标的资产、行权期限、选择的评估方法和模型,以及实物期权评估结果等。

第二十一条 执行涉及实物期权的评估业务,应当在评估报告中对实物期权的或有资产属性给予必要的提醒。

## 第六章 附则

第二十二条 本指导意见自\_年\_月\_日起施行。

附1:常见的实物期权(供参考)

附2:常用的期权定价模型(供参考)

附3:评估结果的合理性检验(供参考)

附1:

## 常见的实物期权(供参考)

对实物期权可以从不同角度进行分类。资产评估师和其他资产评估专业人员在执行评估业务时,可能涉及到的实物期权主要包括增长期权和退出期权等。

增长期权是在现有基础上增加投资和资产,从而扩大业务规模或者扩展经营范围的期权。常见的增长期权包括实业项目进行追加投资的期权,分阶段投资或者战略进入下一个阶段的期权,利用原有有形和无形资产扩大经营规模或者增加新产品、新业务的期权,文化艺术品以及影视作品开发实物衍生产品或者演绎作品的期权等。

退出期权指在前景不好的情况下,可以按照合理价格即没有明显损失地部分或者全部变卖资产,或者低成本地改变资产用途,从而收缩业务规模或者范围以至退出经营的期权。常见的退出期权包括房地产类资产按接近或者超过购置成本的价格转让,制造业中的通用设备根据业务前景而改变用途,股权投资约定退出条款等形成的期权。

现实中的企业整体与单项资产可能附带一些实物期权。实物期权的价值评估较为复杂,为平衡评估工作量与评估结果的准确性和稳健性,应当从可能发现的实物期权中选出不可忽视的实物期权加以评估。

不可忽视的实物期权可以根据实物期权的重要性和相互关系进行直觉判断。

实物期权的重要性可以根据以下标准进行评价:

(1)标的资产范围或者价值越大越重要。如评估企业价值时,以企业价值为标的资产的实物期权比以某个业务部门为标的资产的实物期权更为重要。

(2)实物期权执行的可能性越大越重要。在其他条件相同的情况下,实值实物期权比虚值实物期权重要;实物期权的实值越深越重要;实物期权的期限越近越重要;标的资产拥有方具备的执行实物期权的资源越充足越重要。

执行实物期权的资源多种多样,增长实物期权最重要的资源是对相应业务的垄断权,包括来自于政府或者市场的特许权、来自于技术专利的独占权,以及长期的买卖或者合作关系、产品或者业务预定合同等。

实物期权的相互关系可以根据以下标准进行评价:

(1)多个实物期权之间有互斥关系或者替代关系,即选择执行了其中一个实物期权,其他实物期权就不能或者不必要执行,则应当选择其中最重要的实物期权。

(2)多个实物期权之间有互补关系,则根据执行的可能性都选或都不选为评估对象。有

互补关系的实物期权常见的是各种可能的机会之间有战略协同性的期权。

(3)多个实物期权之间有因果关系或者前后关系,则根据执行的可能性只选在前或者为因的实物期权进行评估。

附2：

## 常用的期权定价模型(供参考)

评估实物期权的价值可以选择和应用多种期权定价方法或者模型。到目前为止,理论上合理、应用上方便的模型主要有布莱克-舒尔斯模型(Black-Scholes Model)和二项树模型(Binomial Model)等。

### 1. 布莱克-舒尔斯模型及其应用

布莱克-舒尔斯模型,也称为布莱克-舒尔斯-默顿模型(Black-Scholes-Merton Model),针对无红利流量情况下欧式期权的价值评估,考虑了标的资产评估基准日价值(S)及其波动率(s)、期权行权价格(X)、行权期限(T)、无风险收益率(r)五大因素以确定期权价值。模型形式为:

$$\text{买方期权价值 } C_0 = SN(d_1) - Xe^{-rt}N(d_2)$$

$$\text{卖方期权价值 } P_0 = Xe^{-rt}N(-d_2) - SN(-d_1)$$

其中, $C_0$ 和 $P_0$ 分别代表欧式买方期权和卖方期权的价值; $e^{-rt}$ 代表连续复利下的现值系数; $N(d_1)$ 和 $N(d_2)$ 分别表示在标准正态分布下,变量小于 $d_1$ 和 $d_2$ 时的累计概率。 $d_1$ 和 $d_2$ 的取值如下:

$$d_1 = \frac{\ln(S/X) + (r + \sigma^2/2)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d_2 = \frac{\ln(S/X) + (r - \sigma^2/2)T}{\sigma\sqrt{T}} = d_1 - \sigma\sqrt{T}$$

选择布莱克-舒尔斯模型估算实物期权价值的步骤如下:

第一步,估计有关参数数据。

第二步,计算 $d_1$ 和 $d_2$ 。

第三步,求解 $N(d_1)$ 和 $N(d_2)$ 。

第四步,计算买方期权或者卖方期权的价值。

### 2. 二项树模型及其应用

二项树模型可以用于计算欧式期权价值,也可以在一定程度上计算美式期权的价值。一期二项树和两期二项树的期权价值模型分别为:

$$f = e^{-rt}[pfu + (1-p)fd]$$

$$f = e^{-2rt}[p^2fuu + 2p(1-p)fud + (1-p)^2fdd]$$

其中, $f$ 代表买方期权或者卖方期权的价值, $T$ 代表期权行权期限, $t$ 代表每期的时间长度。 $p$ 被称为假概率,在模型中的数学地位相当于标的资产价格在一期中上升的概率;相应地, $(1-p)$ 相当于标的资产价格在一期中下降的概率。 $p$ 一般不需要经过专门估计,而是可以依据其他参数计算出来,这也是它被称为假概率的原因。 $u$ 、 $d$ 分别代表标的资产价值一次上升后为原来的倍数和一次下降后为原来的倍数。 $fu$ 、 $fuu$ 分别代表标的资产价值一次和两次上升后期权的价值; $fd$ 、 $fdd$ 分别代表标的资产价值一次和两次下降后期权的价值。 $fud$ 代表标的资产价值一次上升和一次下降后期权的价值。

在多期二项树下可以通过判断在各期末实物期权提前执行的必要性倒推计算各期末实物期权的价值,从而可以计算美式实物期权的评估基准日价值。

$u$ 、 $d$ 、 $p$ 的取值可以根据实际情况进行专门估计,也可以根据公式计算确定。计算 $u$ 、 $d$ 、 $p$ 的最简单公式如下:

$$\begin{aligned} u &= e^{\sigma\sqrt{t}} \\ d &= e^{-\sigma\sqrt{t}} \\ p &= \frac{e^{rT} - d}{u - d} \end{aligned}$$

在应用二项树模型时,可以根据需要将期权的行权期限划分为任意多个变化期,从而可以增加在期权到期时标的资产价值及对应的期权价值的可能值。一般而言,划分的期数越多,评估结果越精确。在实物期权的评估中,由于基础数据的估计不可能很准确,通过增加期数提高评估结果的准确性意义不大。从实际评估效果考虑,建议一般采用一期或者两期二项树模型即可。

选择二项树模型估算实物期权价值的步骤如下:

第一步,计算 $u$ 、 $d$ 和 $p$ 。

第二步,计算到期实物期权的各种可能值,如一期二项树下为 $fu$ 和 $fd$ ;两期二项树下为 $fuu$ 、 $fud$ 和 $fdd$ 。

第三步,计算实物期权到期的期望价值,如一期二项树下为 $pfu + (1-p)fd$ ;两期二项树下为 $p^2fuu + 2p(1-p)fud + (1-p)^2fdd$ 。

第四步,按无风险收益率折现上述期望价值,得出实物期权的评估基准日价值。

### 3. 评估模型的选择

布莱克-舒尔斯模型和二项树模型都可以用于计算买方期权和卖方期权的价值。布莱克-舒尔斯模型针对欧式期权的定价,是连续时间下的期权定价模型;二项树模型是离散时间下的期权定价模型,理论上对于欧式期权和美式期权都适用,但多数情况下应用不很方便。美式期权和欧式期权都只有一次执行机会。在其他条件相同的情况下,美式期权价值



不会超过对应的欧式期权很多。当标的资产在期权行权期限内没有红利流量的情况下,美式买方期权和欧式买方期权价值完全相同。在期权行权期限内有利红流量的情况下,应用布莱克-舒尔斯模型评估可能会在一定程度上低估期权的价值,可以考虑采用针对红利的布莱克-舒尔斯模型的变型来评估。

在极限意义上(即每期时间为无限短的情况下),布莱克-舒尔斯模型和二项树模型的评估结果相同。在估算实物期权价值时,可以根据参数估计和计算方便的原则,选择采用布莱克-舒尔斯模型或者二项树模型。

#### 4. 有关评估参数的估计

评估实物期权所需的参数通常包括标的资产评估基准日价值( $S$ )及其波动率( $s$ )、行权价格( $X$ )、行权期限( $T$ )以及无风险收益率( $r$ )等。

标的资产即实物期权所对应的基础资产。增长期权的标的资产是当前资产带来的潜在业务或者项目;退出期权的标的资产是实物期权所依附的当前资产。在估算实物期权价值时,标的资产的评估基准日价值可以根据成本法、收益法等适当的方法进行评估,但应当明确标的资产的评估价值中没有包含资产中的实物期权价值。

波动率是指预期标的资产收益率的标准差,即标的资产在期权行权期限内无红利流量的情况下,其价值相对变动的标准差。可以通过类比风险相近资产的波动率确定,也可以根据资产以往价格相对变动情况确定历史波动率,再根据未来风险变化情况进行调整确定。

行权价格是指执行实物期权时,买进或者卖出相应资产所支付或者获得的金额。增长期权的行权价格是形成标的资产投资所需要的金额;退出期权的行权价格是标的资产在未来行权时间可以卖出的价格,或者在可以转换用途情况下,标的资产在行权时间的价值。

行权期限是指评估基准日至实物期权行权时间之间的时间长度。实物期权通常没有准确的行权期限,可以按照预计的最佳行权时间估计行权期限。通常可以根据稳健原则通过适当低估行权期限而减少其估计难度。

无风险收益率是指不存在违约风险的收益率,可以参照剩余期限与实物期权行权期限相同或者相近的国债到期收益率确定。

附 3 :

### 评估结果的合理性检验(供参考)

实物期权价值评估较为复杂,为确保评估结果的合理性,建议根据下表中的基本变量关系对评估结果进行合理性检验,防止出现方向性错误。

评估结果合理性检验表

变量名称	变量符号	与买方期权价值的关系	与卖方期权价值的关系
标的资产价值	S	同向	反向
行权价格	X	反向	同向
行权期限	T	同向	同向
波动率	s	同向	同向
无风险收益率	r	同向	反向

# 关于《实物期权评估指导意见》 (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

## 一、整体修改的主要条款

原第二十一条“注册资产评估师发现委托业务中存在不可忽视的实物期权,而委托方要求不评估实物期权,或者委托方不能提供充分有效的评估信息,应当在评估报告中予以说明。”删除。

修改理由:关于评估对象和范围在委托合同中已经明确,无需通过准则条款额外说明。

## 二、部分修改的主要条款

原第十五条中的“识别存在的不可忽视的实物期权”修改为现第十五条的“识别不可忽视的实物期权”。

修改理由:调整文字表述。

# 文化企业无形资产评估指导意见

## (修订征求意见稿)

### 第一章 总则

第一条 为规范执行文化企业无形资产评估业务,保护资产评估当事人的合法权益和公共利益,根据《资产评估准则——无形资产》,制定本指导意见。

第二条 本指导意见所称文化企业,包括新闻出版发行服务企业、广播电视电影服务企业、文化艺术服务企业、文化信息传输服务企业、文化创意和设计服务企业、文化休闲娱乐服务企业和工艺美术品生产企业等。

第三条 本指导意见所称文化企业无形资产,是指文化企业所拥有或者控制的,不具有实物形态,能够持续发挥作用并且带来经济利益的资源。

第四条 本指导意见所称文化企业无形资产评估,是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守相关法律法规及资产评估准则的要求,根据委托对在评估基准日特定目的下的文化企业无形资产价值进行评定、估算并出具资产评估报告的专业服务行为。

第五条 执行文化企业无形资产评估业务,应当遵守本指导意见。  
涉及土地使用权的评估执行相关评估准则的规定。

### 第二章 基本要求

第六条 执行文化企业无形资产评估业务,应当遵守相关法律、法规和资产评估准则。

第七条 执行文化企业无形资产评估业务,应当了解文化企业是提供精神产品、传播思想信息、担负文化传承使命的特殊企业,必须始终坚持把社会效益放在首位、实现社会效益和经济效益相统一,应当关注文化企业社会效益对文化企业无形资产价值的影响。

第八条 执行文化企业无形资产评估业务,应当具备文化企业无形资产评估相关的专业知识和经验,具有专业胜任能力。

第九条 执行文化企业无形资产评估业务,应当遵循独立、客观、公正的原则,勤勉谨慎从事资产评估业务。

第十条 执行文化企业无形资产评估业务,应当结合经济行为类型,明确评估目的。

(一)文化企业无形资产评估业务,分为单项资产评估业务中的无形资产评估和企业价

值评估业务中的无形资产评估。

(二)单项资产评估业务中的无形资产评估所涉及的经济行为主要包括质押、出资、转让、许可使用、财务报告、涉税和诉讼等。企业价值评估业务中的无形资产评估所涉及的经济行为主要包括改制、并购重组和清算等。

第十一条 执行文化企业无形资产评估业务,应当在合理考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素的基础上,恰当选择价值类型。

以质押为目的可以根据实际情况选择市场价值或者根据担保法等相关法律、法规以及金融监管机构的规定选择评估结果的价值类型。以出资、转让、许可使用等交易为目的的一般选择市场价值或者投资价值。以财务报告为目的的一般根据企业会计准则相关要求选择相应的价值类型,通常企业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。

第十二条 执行文化企业无形资产评估业务,应当合理使用评估假设和限定条件,并考虑其与价值类型的相关性。

第十三条 执行文化企业无形资产评估业务,应当获取必要信息,并恰当利用信息。

对于评估中使用的有关文件、证明和资料,应当依法进行核查验证;可以按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证方式。

对于无法核查验证的事项,资产评估师和其他资产评估专业人员应根据其对评估结果的影响程度,选择在评估报告中披露,直至拒绝出具评估报告等措施。

第十四条 执行文化企业无形资产评估业务,涉及特殊专业知识和经验时,可以利用专家工作。聘请相关专家协助工作以及引用专业报告,应当遵守《资产评估准则-利用专家工作》的相关规定。

### 第三章 评估对象和范围

第十五条 执行文化企业无形资产评估业务,应当明确评估对象。

文化企业无形资产评估对象,是指文化企业无形资产的财产权益,或者特定无形资产组合的财产权益。文化企业无形资产通常包括著作权、专利权、专有技术、商标专用权、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名和商誉等。

文化企业无形资产不局限于无形资产会计科目核算的资产。符合资产评估准则关于无形资产定义的资产,均可以构成无形资产评估对象。

第十六条 执行文化企业无形资产评估业务,应当明确评估范围。

文化企业无形资产评估范围应当服从评估对象的选择,最终确定权在于委托人。资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当根据专业经验建议委托人合理确定评



估范围,并在评估委托合同中明确约定评估范围。

第十七条 执行文化企业价值评估业务中的无形资产评估,应当根据会计政策、企业经营等情况,对被评估企业资产负债表表内以及表外的无形资产进行识别。

第十八条 执行文化企业著作权资产评估业务,应当结合文化企业特点关注著作权的法律、经济、技术等特征。

(一)著作权财产权利包括复制权、发行权、出租权、展览权、表演权、放映权、广播权、信息网络传播权、摄制权、改编权、翻译权、汇编权以及著作权人享有的其他财产权利。

与著作权有关的权利,包括出版者对其出版的图书和期刊的版式设计享有的权利,表演者对其表演享有的权利,录音录像制作者对其制作的录音录像制品享有的权利,广播电台、电视台对其制作的广播、电视节目享有的权利等。

这些权利与文化企业特定产品(作品)相关联。由于作品自身特性,并不是每一种作品都具有这些权利。

(二)著作权对应的作品包括以各种形式创作的文学、艺术和自然科学、社会科学、工程技术等作品,具体形式有文字作品;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;计算机软件等。与著作权有关的权利对应的作品,包括录音录像制品等。

不同类型的文化企业所拥有的特定作品形式可能存在较大差异。这些作品在创作人员、创作流程、创作成本、传播方式、传播成本、传播范围等方面存在各自特点和差异。这些差异最终都会反映在文化企业产品的成本和收益中。

(三)文化企业著作权资产评估对象按照文化企业具体作品与著作权中各种财产权利组合的方式来表现,具体可描述为“作品名称+权利名称”或者“某某作品的某某权”。评估对象要与经济行为、评估目的保持一致,可能是一件作品的单项权利或者多项权利,也可能是多件作品的某一单项权利组合或者多件作品的多项权利的组合。

(四)执行文化企业著作权资产评估业务,应当关注著作权的权利属性,区分著作权使用权和所有权。评估被许可行使的著作权,应当明确具体许可期限、许可使用范围、许可使用方式等许可内容。

(五)文化企业作品的著作权与该作品实体的物权既有联系,又有区别。作品物权转移并不必然导致该作品著作权全部或者部分财产权益的同时转移。绘画、书法、雕塑等美术作品物权是依赖于绘画、书法、雕塑等实体的承载,物权需要随实体一同转移。文化企业拥有绘画、书法、雕塑等实体作品物权,也不必然拥有该作品的著作权。对文化企业评估涉及美

术作品实体,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当要求委托人明确评估对象是否包含著作权财产权益,并对委托人提供的权属证明材料进行相应查验。

第十九条 执行文化企业专利、专有技术资产评估业务,应当结合文化企业特点关注专利资产、专有技术资产的法律、经济、技术等特征。

(一)专利资产的类型通常包括发明专利、实用新型专利和外观设计专利。专有技术资产通常包括设计资料、技术规范、工艺流程、配方、图纸、数据、经营诀窍等。

(二)执行文化企业专利资产评估业务,应当了解专利资产的基本状况,通常包括专利法律状态、专利名称、专利类别、专利申请的国别或者地区、专利申请号或者专利号、专利申请人或者专利权人、专利申请日、专利授权日、专利保护期、专利有效性、专利权利要求等。

执行文化企业专有技术资产评估业务,应当结合专有技术所属技术领域的技术发展阶段和技术开发活跃程度了解其基本情况,通常包括能反映该专有技术客观存在的相关特征。

(三)执行文化企业专利、专有技术资产评估业务,应当关注专利、专有技术的权利属性,区分专利、专有技术资产的使用权和所有权。评估被许可使用的专利、专有技术资产,应当明确具体许可期限、许可使用范围、许可使用方式等被许可内容。

(四)执行文化企业专利、专有技术资产评估业务,应当关注该专利、专有技术的实施情况,及其在文化企业产业链中的作用与地位。

例如,执行互联网信息服务企业专利、专有技术资产评估,应当关注技术的竞争优势及其与企业超额收益的关系。

(五)执行文化企业专利、专有技术资产评估业务,评估对象可以采用单项专利、专有技术资产的形式,也可以采用专利、专有技术资产组合的形式。资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当要求委托人根据评估目的、评估对象的具体情况对无形资产进行合理分离或者合并,恰当选择评估对象的具体形式。

例如,执行广播电视电影服务企业专利、专有技术资产评估,涉及互联网数据传输、存储、防盗链等专利、专有技术资产时,应当根据评估目的、评估对象的具体情况,对专利和专有技术资产进行分类、整合,并在此基础上恰当采取单项专利或者专利组合、单项专有技术资产或者专有技术资产组合、专利与专有技术资产组合的形式进行评估。

第二十条 执行文化企业商标资产评估业务,应当结合文化企业特点关注商标的法律、经济、技术等特征。

(一)执行文化企业商标资产评估业务,应当结合商标注册资料,了解商标的基本状况,通常包括商标的图案、文字、注册号、注册期限、核准的注册类别,以及商标注册、转让和继承

程序办理情况等。

(二)执行文化企业商标资产评估业务,应当关注商标的权利属性,区分商标专用权和商标许可权。评估商标许可权应当明确该权利的具体许可期限、许可使用范围、许可使用方式等被许可内容。

(三)执行文化企业商标资产评估业务,应当关注商标的使用情况,以及使用该商标的产品或者服务的经营情况。

(四)执行文化企业商标资产评估业务,评估对象可以是某一项商标,也可以是某一项商标与防御商标、扩展商标等相关商标组合的形式。

第二十一条 执行文化企业其他无形资产评估业务,应当结合文化企业特点,对纳入评估范围的其他各类无形资产的法律、经济、技术等特征进行调查、分析。

(一)销售网络是企业为了销售产品或者服务所建立的能够持续发挥作用并且带来经济利益的文化传播渠道。

例如,文艺创作与表演企业通过与旅行社建立合作关系,从而提高客流量,则该企业可能存在销售网络无形资产。

执行文化企业销售网络资产评估业务,应当了解销售网络的构成和规模、使用情况等,重点关注企业与渠道成员之间的合作方式、权利和义务的约定事项、市场竞争的合法合规性、销售网络的经济贡献等。

(二)客户关系是企业与供应商、顾客等客户建立的能够持续发挥作用并且带来经济利益的往来关系。

例如,新闻出版发行服务企业通过成立读书俱乐部,形成稳定的客户群,并获得收益,则该企业可能存在客户关系无形资产。

执行文化企业客户关系资产评估业务,应当了解企业在开发新客户和维护老客户方面所采取的措施、客户的统计资料和流失情况、市场竞争的合法性、客户关系的经济贡献等。

(三)特许经营权是特许人与被特许人约定授予被特许人在一定地区、一定期限内生产经营某项业务,或者使用某项著作权、商标、专利、专有技术等资产,并且能够获取额外经济利益的权利。特许经营权可以分为独占许可、独家许可和普通许可。

执行文化企业特许经营权资产评估业务,应当了解特许经营权的性质,许可方式、许可年限和许可范围等约定事项,以及特许经营权的实施成本和效益等。

(四)合同权益是企业因为签订了租赁合同、劳务性合同、供应合同、销售合同等长期合同而在约定期限内所获得的连续性经济利益。

例如,当文化软件服务企业开发网络游戏的核心技术团队成为企业获得持续竞争优势

的关键因素,企业与核心技术团队人员签订长期劳动合同,并明确约定了竞业限制条款,则该企业可能存在合同权益无形资产。

执行文化企业合同权益资产评估业务,应当了解合同的类别、合同期限、约定的权利与义务等基本条款、法律上的有效性、履约风险、合同权益的贡献等。

(五)域名是互联网上的一个服务器或者一个网络系统的名字,在世界范围内具有唯一性。企业在互联网上注册域名,可以成为宣传自己的产品和服务,并进行电子商务等商业活动的标志。域名和商标一样属于营销类的无形资产。

执行文化企业域名资产评估业务,应当了解域名资产的组成结构和主体词汇等基本特征、取得情况、权属状况、使用情况等。

(六)商誉是企业整体声誉的体现,是不可辨认无形资产,不能离开企业单独存在。在不同的财务报告或者税收制度下,商誉可能被赋予不同的定义。

执行文化企业商誉资产评估业务,应当了解商誉资产的定义和内涵、取得方式、形成原因、与可辨认资产之间的相互关系以及可辨认资产的使用情况等。

第二十二条 执行文化企业无形资产评估业务,应当根据被评估企业所属行业特征和资产对企业价值的贡献方式、表现形式等情况,合理识别和界定无形资产类别。

人力资源作为文化企业资源的组成部分,通常纳入商誉范畴进行评估。人力资源在特定情形下也可能表现为经纪服务合同约定的权益。

例如,影视企业与著名导演、演员等签署的经纪服务合同,该类合同权益属于可辨认无形资产。

## 第四章 操作要求

第二十三条 执行文化企业无形资产评估业务,应当结合文化企业特点,关注社会环境、宏观经济政策、产业政策、法律保护状况、市场竞争状况、经营条件、生产能力、文化差异、产品(作品)类型等各项因素对无形资产效能发挥的制约和激励作用及其对无形资产价值产生的影响。

例如,评估文化企业无形资产,应当关注不同类型的文化企业在政治导向、文化创作生产和服务、受众反应、社会影响、内部制度和队伍建设等方面产生的社会效益对其无形资产价值的影响。

例如,评估著作权财产权益时,同一作品权益在不同的文化企业运营模式下,可能会有不同的盈利模式,从而获得不同的经济价值。不同作品类型自身特点差异,有其特定的传播规律,造成在法律监管、艺术表现、技术支持方面的差异,进而影响其获利方式、成本构成、经济寿命等。不同财产权益体现了对作品的不同利用方式,这些利用方式受技术发展水平的



制约,从而影响财产权益价值。

第二十四条 执行文化企业无形资产评估业务,应当结合无形资产的特点,重点关注影响被评估无形资产价值的主要因素。

(一)影响著作权资产价值的主要因素包括:著作权财产权利类型、权利属性、作品特征、内容导向、收益方式、传播情况等。

(二)影响专利和专有技术资产价值的主要因素包括:专利的法律保护状况、专有技术的保密情况、专利和专有技术的技术特征、权利属性、实施情况、所实施产品或者服务的经营情况等。

(三)影响商标资产价值的主要因素包括:商标注册情况,权利属性,市场影响力,使用该商标的产品或者服务的经营情况,广告宣传状况等。

(四)影响销售网络价值的主要因素包括:销售网络的构成和范围、销售网络的运行效率等。

(五)影响文化企业客户关系价值的主要因素包括:客户构成、消费偏好和消费能力、对企业的忠诚度等。

(六)影响文化企业特许经营权价值的主要因素包括:特许经营方式、许可经营期限与范围、许可双方权利与义务、许可费率以及支付方式等。

(七)影响以合同权益方式体现的文化企业人力资源的价值的主要因素包括:合同的合法性、公平性、服务期限、合同约定的激励措施、保密条款、竞业禁止条件等。

(八)影响文化企业域名价值的主要因素包括:域名的种类、网站的访问量、与该域名相关的业务发展情况、潜在的需求者等。

(九)影响文化企业商誉价值的主要因素包括:商誉的定义、形成方式和构成要素,重点关注企业是否存在优越的地理位置、高素质的专业团队、丰富的生产经营经验、科学而健全的管理制度、高效的组织机构、优质的产品和服务、积极的企业文化、良好的社会关系等。

第二十五条 执行文化企业无形资产评估业务,应当针对不同类型的无形资产分别收集相关资料,通常包括:

- (一)无形资产清查评估明细表;
- (二)无形资产法律保护状况资料;
- (三)无形财产权利人基本情况;
- (四)无形资产的具体内容和使用情况;
- (五)无形资产质押情况资料;
- (六)无形资产取得成本和历史收益情况资料;



(七)无形资产收益期和预期收益情况资料;

(八)无形资产以往交易情况以及评估情况资料;

(九)无形资产实施过程中涉及的政治、经济和法律环境等方面的资料。

第二十六条 执行文化企业无形资产评估业务,应当根据具体情况选择通过获取资料、询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式,对各类无形资产以及无形资产实施情况进行调查,重点关注影响无形资产价值的各项因素,并对无形资产的权属状况、使用状况等进行调查。

第二十七条 执行文化企业无形资产评估业务,应当根据评估目的,恰当考虑各类无形资产评估业务的特点和要求。

(一)执行以质押为目的的文化企业无形资产评估业务,应当分析判断拟用于质押的无形资产是否符合相关法律法规的要求,了解借款人和贷款人对不同时点的无形资产价值的需求差异,分析此期间借款人经济、法律、技术等特定环境条件变化情况,审慎选定无形资产利用方式得出持续创造现金流的能力。

(二)执行以出资或者企业改制为目的的文化企业无形资产评估业务,应当分析判断拟用作出资的无形资产是否符合相关法律法规的要求,区分评估结果是作为注册资本金折算依据,还是仅用于验证注册资本金与所有者权益账面价值之间的关系。如果以评估结果核定资本金,应当尽可能地对重要无形资产进行逐项辨认,并单独进行评估。

(三)执行以出资、转让、许可使用等交易或者企业并购为目的的文化企业无形资产评估业务,应当关注未来权利人的利用方案,评估报告中是否存在评估假设的经济、法律、技术等特定环境与未来应用状况不匹配的情形,合理确定无形资产价值。

(四)执行以财务报告为目的的文化企业无形资产评估业务,在确信总体价值合理的基础上,以及重要无形资产明确辨认和单独评估的情形下,可以视情况采用简便的方法对其他各类无形资产进行合理分析。

第二十八条 执行文化企业无形资产评估业务,应当分析判断被评估无形资产是否与其他资产共同发挥作用。

如果被评估无形资产与其他资产共同发挥作用,应当合理确定该无形资产的贡献,或者区分并剔除与该无形资产无关的资产的贡献。

如果被评估无形资产是无形资产组合,在不影响资产组合整体评估结果的前提下,可以不区分无形资产组合内部各项无形资产的贡献。

第二十九条 执行文化企业无形资产评估业务,应当关注创造和维护文化企业无形资产的主体是否存在分离现象。对创造和维护主体分离的情形,应当综合考虑各方的成本投

入情况、相关权利和义务的约定等价值分割依据,合理确定无形资产各类权利人的合法权益。

例如,评估商标资产价值,当商标的注册人和使用人分属于不同的主体时,应当考虑商标使用人所投入的维护成本对商标资产价值的贡献。

第三十条 执行文化企业无形资产评估业务,应当结合无形资产实施或者拟实施企业的经营状况进行评估。对于尚未实施的无形资产,可以利用专业机构出具的专业报告作为评估依据。

## 第五章 评估方法

第三十一条 执行文化企业无形资产评估业务,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,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择资产评估方法。

除因方法的适用性或操作限制导致只能选择一种评估方法的外,应当选择两种以上的评估方法。

第三十二条 采用各种方法评估文化企业无形资产,应当关注文化企业社会效益对相关参数的影响。不同类型的文化企业对社会效益的重视程度和管理效果可能不同,进而影响该企业的持续经营能力,最终将反映在无形资产未来收益规模、风险水平和经济寿命年限等评估参数上。

第三十三条 采用收益法评估文化企业无形资产,应当合理确定无形资产的收益期限以及未来收益水平。

(一)确定文化企业无形资产收益期限,应当综合考虑无形资产对应的产品和服务的经济寿命期限、相关法律保护期限、合同约定期限和被评估企业及其所属行业的发展状况等影响因素。

应当了解,大部分文化产品和服务具有生命周期短、重复利用价值低的特征。如果对应的无形资产不能用于开发其他新产品和服务,则无形资产的经济寿命期限不会超过该文化产品和服务的经济寿命期限。

应当分析无形产权权利人在维持和创造无形资产方面所具有的资金、技术、固定资产、人力资源和外部环境等条件,确定各类无形资产的持续收益时间。

(二)预测文化企业无形资产收益,可以通过节省许可费、收益分成、增量收益或者超额收益等方式。

(三)预测文化企业无形资产未来收益,应当考虑文化企业运营模式、产品和服务的类型对无形资产收益的影响。

在不同的运营模式下,无形资产可能会有不同的盈利模式,从而获得不同的收益。通常情形下,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当按照无形产权利人的经济、技术、法律等特定环境条件考虑无形资产的使用方式。当无形资产使用方式不受所处环境限制时,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员可以设定无形资产处于最佳使用方式。

商标、商誉等无形资产通常和企业密不可分,其盈利模式与权利人的生产经营条件密切相关,通常按照权利人的使用方式考虑其价值。

文化企业主要进行文化内容的创作与传播,内容是文化产品的核心。不同类型文化产品和服务由于自身特点,在创作目的、内容载体、创作人员、创作成本、创作流程、传播方式、传播成本、传播范围等方面都可能存在差异,进而影响收益范围和收益水平。

例如,预测电影作品著作权收益,除宏观经济环境、产业政策等因素外,需要考虑该电影作品类型、制片人、导演、演员、剧本、以及制作人员对电影作品的影响,同时考虑发行方、院线、放映场次和档期等因素。电影作品制作投资高并不必然产生高的票房收入。对于已经播映过的电影作品,需要关注信息网络传播渠道可能产生的收益,形成衍生产品的可能性及其收益。

(四)预测文化企业无形资产未来收益,应当考虑文化产品和服务的价格、文化基础设施的建设、公众的收入水平、文化素质、闲暇时间等因素对文化产品和服务市场需求的影响,合理确定文化产品和服务的收入。

(五)预测文化企业无形资产未来收益,应当考虑文化产品和服务具有高固定成本和传播边际成本递减等特点,合理确定文化产品和服务的成本。

(六)预测文化企业无形资产未来收益,应当考虑无形资产在不同阶段的获利能力差异。

例如,著作权的盈利能力通常在产出初期高于后期衍生权益阶段,后期衍生著作权收益中可能包括前期原创著作权应分享的收益。

(七)预测文化企业无形资产未来收益,应当结合行业特征考虑无形资产对文化产品和服务收益的贡献程度。在难以直接区分或者没有必要区分各类无形资产收益贡献的情况下,可以综合预测多种无形资产的共同收益。

(八)预测文化企业无形资产未来收益,应当区分文化企业整体收益与无形资产对应的文化产品和服务的收益。文化产品和服务的收益取决于该文化产品和服务的盈利能力,文化企业整体收益取决于不断开发和传播新的文化产品和服务的能力。

例如,广播电视电影服务企业主要依靠制作电影、电视剧并通过发行、放映、信息网络传播等方式获得收益。此类企业的电影、电视剧作品制作能力受到被评估企业品牌、资金规

模、剧本储备、签约艺人、专业管理人员等因素的影响。传播能力受宏观经济环境、行业发展趋势、院线放映能力、电视台频道资源、信息网络平台等因素影响。

第三十四条 采用收益法评估文化企业无形资产,应当合理确定折现率。

(一)估算文化企业无形资产折现率,可以采用风险累加、企业加权平均资本成本途径等方式。

(二)估算文化企业无形资产折现率,应当关注文化消费的不确定性所产生的市场风险。在快速变动的社会中,消费者对文化产品和服务价值的认知随时可能会改变,文化政策的调整可能形成文化需求变动,大部分文化产品和服务的生命周期短,重复利用的价值较低,技术更新换代和替代品的竞争可能产生技术风险。

(三)估算文化企业无形资产折现率,应当关注国家或者地区有关法律规定以及文化产品在内容审查、传播限制等方面可能产生的法律风险,关注产品复制难易程度、传播成本、法律保护力度、法定赔偿等因素,综合考虑侵权风险,关注不同区域、民族、性别、年龄、收入的人群间文化的差异所产生的风险。

(四)估算文化企业无形资产折现率,应当关注文化产品和服务在生产和传播过程中面临的盈利模式不清晰、生产资源得不到保障或者管理效率低下等原因所造成的经营风险。

(五)估算文化企业无形资产折现率,应当关注文化产品和服务在生产和传播过程中面临的资金匮乏或者高杠杆所形成的财务风险。

第三十五条 采用市场法评估文化企业无形资产,应当根据所获取交易案例与评估对象的相似程度、交易案例相关数据的充分性和可靠性等因素,恰当选择可比案例。

评估文化企业中与人力资源有关的合同权益等无形资产,可以结合人才流动市场的定价方式或者文化企业与生产要素供应方的合作模式收集交易案例。

第三十六条 采用市场法评估文化企业无形资产,应当分析评估对象与可比案例在交易时间、权利种类或者形式、维护费用、贡献水平、风险程度、经济寿命期限等方面的差异,并考虑相关差异因素对无形资产价值的影响。

第三十七条 采用成本法评估文化企业无形资产,应当分析无形资产投入成本与价值的相关程度,恰当考虑成本法的适用性。

例如,评估文艺创作与表演服务企业、文化创意和设计服务企业的无形资产,其投入成本与价值的关联程度较低,一般不宜采用成本法。

第三十八条 采用成本法评估文化企业无形资产,应当结合评估对象和范围合理确定评估对象的重置成本。

例如,评估景区游览类文化企业无形资产,应当关注景区无形资产与景观资源在成本上



的合理划分。

重置成本包括合理的成本、利润和相关税费等。资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员应当结合形成无形资产所需的研发人员、管理人员、材料、设备、场地等投入要素,合理确定评估对象的重置成本。

第三十九条 采用成本法评估文化企业无形资产,应当关注评估对象的价值变化规律,合理确定评估对象的贬值。

第四十条 对同一无形资产采用多种评估方法时,应当对所获得各种初步价值结果进行分析,合理形成评估结果。

## 第六章 披露要求

第四十一条 执行文化企业无形资产评估业务,应当在履行必要的评估程序后,根据《资产评估准则——资产评估报告》编制评估报告,并进行恰当披露,使评估报告使用人能够合理理解评估结果。

第四十二条 执行文化企业无形资产评估业务,应当在评估报告中重点披露无形资产识别的过程和依据,通常包括对无形资产基本状况、法律状况、技术特征和经济特征实施调查的过程、方法和结果。

第四十三条 执行文化企业无形资产评估业务,应当在评估报告中重点披露无形资产的评估情况,通常包括以下内容:

- (一)影响无形资产价值的宏观经济状况和区域经济状况、政策因素、法律因素等;
- (二)无形资产涉及的行业现状以及未来发展前景;
- (三)无形资产涉及的企业业务、财务、资产状况分析;
- (四)无形资产评估测算依据、重要参数的来源;
- (五)无形资产评估假设前提以及限制条件;
- (六)无形资产评估方法,包括评估方法的选择以及理由,评估方法的运用和计算过程;
- (七)评估结果以及分析。

## 第七章 附则

第四十四条 本指导意见自 年 月 日起施行。



# 《文化企业无形资产评估指导意见》 (修订征求意见稿)主要修订内容介绍

## 一、整体修改的主要条款

(一)原第十三条“资产评估师执行文化企业无形资产评估业务,应当获取必要信息,并分析信息来源的可靠性,恰当利用信息。”修改为现第十三条“执行文化企业无形资产评估业务,应当获取必要信息,并恰当利用信息。对于评估中使用的有关文件、证明和资料,应当依法进行核查验证;可以按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证方式。对于无法核查验证的事项,资产评估师和其他资产评估专业人员应根据其对评估结果的影响程度,选择在评估报告中披露,直至拒绝出具评估报告等措施。”。

修改理由:与《资产评估准则-基本准则》修订稿相关内容保持一致。

(二)原第三十一条“资产评估师执行文化企业无形资产评估业务,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,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估方法。”修改为现第三十一条“执行文化企业无形资产评估业务,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,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择资产评估方法。除因方法的适用性或操作限制导致只能选择一种评估方法的外,应当选择两种以上的评估方法。”。

修改理由:与《资产评估准则-基本准则》修订稿相关内容保持一致。

## 二、部分修改的主要条款

(一)原第四条“本指导意见所称文化企业无形资产评估,是指资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则,对文化企业无形资产的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。”修改为现第四条“本指导意见所称文化企业无形资产评估,是指资产评估机构及资产评估专业人员根据委托对文化企业无形资产的价值进行评定、估算并出具资产评估报告的专业服务行为。”

修改理由:根据《中华人民共和国资产评估法》对资产评估的定义修改。

(二)原第十一条“资产评估师执行文化企业无形资产评估业务,应当在合理考虑评估

目的、市场条件、评估对象自身条件等因素的基础上,恰当选择价值类型。以质押为目的可以根据实际情况选择市场价值或者根据担保法等相关法律、法规以及金融监管机构的规定选择评估结论的价值类型,以出资、转让、许可使用等交易为目的的一般选择市场价值或者投资价值,以财务报告为目的的一般根据企业会计准则相关要求选择相应的价值类型。”修改为现第十一条“执行文化企业无形资产评估业务,应当在合理考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素的基础上,恰当选择价值类型。以质押为目的可以根据实际情况选择市场价值或者根据担保法等相关法律、法规以及金融监管机构的规定选择评估结果的价值类型。以出资、转让、许可使用等交易为目的的一般选择市场价值或者投资价值。以财务报告为目的的一般根据企业会计准则相关要求选择相应的价值类型,通常企业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。”

修改理由:与《以财务报告为目的的评估指南》修订稿相关内容保持一致。

(三)原第二十一条“销售网络是企业为了销售产品或者服务而与其他企业进行合作所建立的能够持续发挥作用并且带来经济利益的文化传播渠道。”修改为现第二十一条“销售网络是企业为了销售产品或者服务所建立的能够持续发挥作用并且带来经济利益的文化传播渠道。”。

修改理由:考虑到文化企业的销售网络不仅包括外部的传播渠道,也包括企业内部的传播渠道,所以删除“与其他企业进行合作”的相关限定。

评估准则(修订征求意见稿)反馈意见表					
<div>单位：(加盖公章) 填表人：</div> <div>联系地址：电 话：</div> <div>准则名称：</div>					
序号	准则条款章条编号	原条款内容	建议修改为	修改原因	提出单位