

## 附件 1

# 关于《资产评估执业准则——资产评估报告 (修订征求意见稿)》等四项准则修订 征求意见稿的起草说明

为了深入贯彻落实《资产评估法》，更好地规范资产评估行为，充分发挥资产评估的专业服务功能，保护当事人合法权益和社会公共利益，根据资产评估执业实际需要，借鉴国际评估准则经验，经征求有关监管部门和有关委托方的意见，中国资产评估协会对《资产评估执业准则——资产评估报告》《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——资产评估档案》、《资产评估执业准则——企业价值》四项评估执业准则的部分条款进行了修订，形成了修订征求意见稿，为便于相关部门、人士全面理解修订征求意见稿的内容，现将有关修订起草情况分别说明如下：

## 一、《资产评估执业准则——资产评估报告》部分条款修订说明

### (一) 将资产评估报告分为完整型的评估报告和程序受限的资产评估报告

为满足社会经济建设和管理中对资产评估专业服务的合理需求，更好地发挥资产评估的专业功能，使报告使用人更加合理使用报告，使有关部门进行针对性地进行监管，保护资产评

估当事人的合法权益和公共利益，根据是否能够完全履行资产评估程序，将资产评估报告分为完整型的资产评估报告和程序受限的资产评估报告。

修订后准则：第七条 执行资产评估业务，因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序，经采取措施弥补程序缺失，且未对评估结论产生重大影响的，可以出具完整型的资产评估报告。在资产评估行业同等条件下，因客观原因无法或不能完全履行资产评估基本程序，且难以采取措施弥补程序缺失，由此形成的评估结论不影响评估报告合理使用的，可以出具程序受限的资产评估报告。如果评估程序受限对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度的，不得出具资产评估报告。以上两种情形，都应当在资产评估报告中说明资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响，并在评估报告封面显著位置及声明中标明评估报告类型。

**（二）对评估报告声明中关于评估结论的理解和使用提出指导**

修订后准则：第十二条（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

**二、《资产评估执业准则——资产评估程序》部分条款修订说明**

(一) 履行评估程序不到位时强调在资产评估报告中予以披露

《资产评估执业准则——资产评估报告》中已对履行评估程序不到位时在资产评估报告予以披露做出规定，在评估程序执业准则第六条中增加相应内容，完善评估程序内容。

修订后准则：第六条 执行资产评估业务，因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序，经采取措施弥补程序缺失，且未对评估结论产生重大影响时，资产评估机构及其资产评估专业人员可以继续开展业务，但应当将未完全履行资产评估基本程序的情况在资产评估报告中予以披露；对评估结论产生重大影响的，不得出具资产评估报告。

## (二) 第十六条修改委托主体

现评估程序执业准则第十六条规定，“超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，资产评估专业人员应当委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见……”，委托其他专业机构应当由资产评估机构进行委托。

修订后准则：第十六条 超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，资产评估机构应当委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。如果上述事项对评估结论产生重大影响，资产评

估机构原则上不得出具资产评估报告。

### （三）增加对评估假设要求

修订后准则：第二十条 注册资产评估师执行资产评估业务，应当科学合理使用评估假设，并在评估报告中披露评估假设及其对评估结论的影响。

### （四）对评估结论的合理性提出要求

评估专业人员对测算结果分析后，强调形成合理评估结论。修订后第二十一条、二十二条，将原“形成评估结论”，改为“形成合理评估结论”。

修订后准则：第二十一条 资产评估专业人员应当对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

对同一评估对象采用多种评估方法时，应当对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定合理评估结论。

第二十二条 资产评估专业人员应当在评定、估算形成合理评估结论后，编制初步资产评估报告。

## 三、《资产评估执业准则——资产评估档案》部分条款的修订说明

### （一）将初步资产评估报告纳入资产评估档案

根据现行的《资产评估执业准则——资产评估程序》第二十一、二十二条相关规定，编制初步资产评估报告、对初步资产评估报告进行审核是资产评估的具体步骤，因此，初步评估报告也应当纳入资产评估档案。

修订后准则：第二条 本准则所称资产评估档案，是指资产评估机构开展资产评估业务形成的，反映资产评估程序实施情况、支持评估结论的工作底稿、资产评估报告及其他相关资料。

纳入资产评估档案的资产评估报告应当包括初步资产评估报告和正式资产评估报告。

**（二）将与委托方沟通记录纳入操作类工作底稿**

与委托方的沟通记录，也应当纳入工作底稿中。

修订后准则：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：

.....

（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，评估结论形成过程记录，与委托方沟通记录，其他相关资料。

#### **四、《资产评估执业准则——企业价值》**

**（一）将被评估单位和可比企业的公开财务资料作为资料收集的选项**

实务中有些情况下收集可比企业审计报告存在一定的困难，因此，评估专业人员也可以尽可能获取被评估单位和可比企业的公开财务资料。

修订后准则：第十二条 资产评估专业人员应当尽可能获取被评估单位和可比企业的审计报告或者公开财务资料，无论财

务报表是否经过审计，资产评估专业人员都应当根据所采用评估方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

### （二）完善从特定投资者的角度预测现金流量时，适用投资价值的前提

由于协同效应也可能在非实际控制的情况下实现，实际控制不应成为投资价值的前提。因此，删除“在实际控制或者评估目的是为了获得实际控制权情形下”。

修订后准则：第二十二条 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。从特定投资者的角度预测现金流量时，适用的价值类型通常为投资价值。

### （三）对收益预测的规定进行完善

对评估专业人员形成收益预测进行了完善，并对委托人和其他相关当事人提供企业未来收益和不提供企业未来收益两种情形做出规范。

修订后准则：第二十三条 资产评估专业人员应当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，合理确定评估假设，形成未来收益预测。

对委托人和其他相关当事人提供的企业未来收益，资产评估专业人员应当进行必要地分析、判断和调整。当委托人和其他相关当事人未提供收益预测，资产评估专业人员应当收集和利用形成未来收益预测的相关资料，并履行核查验证程序，在具备预测条件的情况下编制收益预测表。

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、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，资产评估专业人员应当在资产评估报告中予以披露，并对产生差异的原因及其合理性进行分析。

#### （四）完善第三十一条、三十二条有关表述

现企业价值评估准则第三十一条第二款规定，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。在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。第三十二条第二款规定，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。

如果加了切实可行的前提，会导致评估行业不同机构在处

理同一问题时的重大差异。因此删除了现第三十一条、第三十二条中“在切实可行的情况下”的表述。

修订后准则：第三十一条 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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，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。评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

第三十二条 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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，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。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。