

【内部交流使用】

资产评估协会专业技术委员会 专家提示汇总

山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二三年十月



目录

重庆市资产评估协会专业技术委员会专家提示（第一期）——关于设备、不动产单项资产评估的风险提示函	1
重庆市资产评估协会专业技术委员会专家提示（第二期）——关于资产评估机构出具咨询报告的风险提示函	5
不动产评估中涉及增值税处理的专家提示	8
（湘评协专家提示第1号）	8
企业破产清算中的资产评估有关问题	18
浙江省注册会计师协会专业技术委员会专家提示(第1号)——商誉减值测试相关问题的关注	27
北京资产评估协会专业技术委员会专家提示（2022年）【推荐常用参考资料】	50
北京资产评估协会专业技术委员会执业问题解答（一）	93
北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答（2018年第二期）	115
北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答（2018年第三期）	135
北京资产评估协会资产评估专业技术委员会	155
执业问题解答[2019]年第1期	155
——关于权属资料的核查验证	155
北京资产评估协会专业技术委员会执业问题解答（2020年第一期）	177
北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答（2020年第二期）	195

重庆市资产评估协会专业技术委员会专家提示（第一期）——关于设备、不动产单项资产评估的风险提示函

为了提高评估机构及资产评估专业人员执业质量，控制执业风险，针对重庆市资产评估行业近期执业案例，协会专业技术委员会对设备、不动产单项资产评估实务中部分问题进行了讨论和归纳，特别提示各评估机构及资产评估专业人员在评估项目实施过程中关注以下相关事项：

一、设备转让单项评估的评估假设和价值内涵

设备作为一项动产，资产评估专业人员在执行设备转让（如出售、司法处置、对外投资、报废等）单项评估业务时，应关注评估假设前提和评估价值内涵。

以设备是否继续使用划分，评估假设可分为继续使用假设或者变现假设；以设备是否改变原有使用地点划分，评估假设可分为原地使用假设或者移地使用假设；以设备使用是否改变现行用途划分，评估假设可分为现行用途使用假设或者改变用途使用假设。资产评估专业人员应关注设备的预期用途和评估目的，以及设备的性能状况、可移动性等，与委托人沟通明确评估假设，并在评估报告的评估假设中明确设备是否改变用途、改变使用地点等。

在原地按现行用途继续使用的评估假设前提下，设备评估的价值内涵一般包括设备的本体购置价、运杂费、安装调试费用、基础费用、资金成本、前期和其他费用等必要、合理的购置或购建成本。

在移地按现行用途继续使用的评估假设前提下，应考虑设备移位对其价值产生的影响。资产评估专业人员应向委托人了解设备转让的



方案以确定评估价值内涵，比如需运输至异地安装后使用的设备，设备评估的价值内涵一般不包括设备从移位到达到使用状态所发生的运杂费、安装调试费用、基础费用、资金成本、前期和其他费用等；比如设备移地前需买方自行负责拆除的，评估价值内涵还需考虑买方承担了额外拆除费用的影响。此外，设备移位还可能出现不可移动设备报废、可移动设备发生损伤等情形。

在改变用途继续使用的评估假设前提下，应考虑改变用途对其价值产生的影响，比如改变用途可能出现专用设备报废、需要另行发生改造费用等情形。

在变现的评估假设前提下，资产评估专业人员应关注资产的性能及市场状况，对于可二次使用的设备，评估价值内涵一般为二手设备的市场价值；对于无法二次使用的设备，评估价值内涵一般为设备拆零变现的残余价值。是否可二手使用受设备实物状况、技术性能、二手市场需求等因素综合影响。

建议在评估报告的特别事项说明中披露特定评估假设前提下设备评估的价值内涵，以便于报告使用者合理理解评估结论。

二、设备、不动产转让单项评估关于增值税的考虑

2016年3月，财政部和国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），通知自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。2017年11月19日，国务院发布《关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值



税暂行条例>的决定》(中华人民共和国国务院令 第 691 号), 正式结束营业税的历史使命。原营业税为价内税, 增值税为价外税, 因为价内税与价外税的差异, 资产评估专业人员应关注在主要市场询价获取的资产价格信息是否包含增值税。

增值税实行凭专用发票抵扣税款的制度, 按照增值税纳税人会计核算水平、经营规模将增值税纳税人分为一般纳税人和小规模纳税人。资产评估专业人员可以通过产权人营业执照记载的统一社会信用代码在当地税务局官网查询产权人是否具有一般纳税人资格。一般纳税人当期应纳增值税税额=当期销项税额-当期进项税额, 小规模纳税人当期应纳增值税税额=当期销售额 (不含增值税) *征收率, 其计税方法、税率存在差异, 资产评估专业人员应关注产权人属于一般纳税人还是小规模纳税人。

现行与设备、不动产流转相关的增值税免税政策列举如下: (1) 个人销售自建自用的住房免征增值税; (2) 北京市、上海市、广州市和深圳市以外地区的个人将购买 2 年以上 (含 2 年) 的住房对外销售的, 免征增值税; (3) 军队空余房产租赁收入免征增值税; (4) 为了配合国家住房制度改革, 企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房取得的收入免征增值税; (5) 土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还土地使用者免征增值税; (6) 将土地使用权转让给农业生产者用于农业生产, 免征增值税; 纳税人采取转包、出租、互换、转让、入股等方式将承包地流转给农业生产者用于农业生产免征增值税; (7) 其他个人, 采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入, 可在对应的租赁期内平均分摊, 分摊后的月租金



收入未超过 10 万元的，免征增值税；（8）直接用于科学研究、科学实验和教学的进口仪器、设备免征增值税；（9）被撤销金融机构以货物、不动产、无形资产等财产清偿债务免征增值税。资产评估专业人员应关注评估目的对应的产权人经济行为是否属于增值税免税行为。

设备、不动产等转让单项评估对增值税的考虑，是对委估资产在评估目的对应的经济行为流转环节增值税的考虑，资产评估专业人员应与委托人沟通明确评估价值内涵是否包含增值税。对于增值税应税行为，若评估结论需包含增值税，采用各资产评估方法评估时可先评估资产不含增值税价，再根据适用的税率计算增值税。不论评估结论是否包含增值税，建议在评估报告的评估结论和特别事项说明中明确披露评估结论是否包含增值税，若包含增值税，建议在评估结论中同时明确对应的增值税税率，以便于报告使用者合理理解评估结论。

本执业风险提示仅供评估机构及资产评估专业人员在执业时参考，不是对相关法律法规、资产评估执业准则的解读，也不能替代资产评估专业人员在执业中结合项目实际情况进行的职业判断。

重庆市资产评估协会

2020 年 12 月 18 日



重庆市资产评估协会专业技术委员会专家提示（第二期）—— 关于资产评估机构 出具咨询报告的风险提示函

近年来，行业中个别评估机构基于各种目的出具了较多的咨询报告，其中不少报告蕴含法律风险。协会最近也收到有关评估咨询报告的投诉函。为提高评估咨询类报告的执业质量，降低执业风险，特别提示各资产评估机构及资产评估专业人员在承做咨询项目时关注以下（但不限于）相关事项：

一、充分了解委托目的，防止将咨询报告用于法定评估目的

1、资产评估机构及资产评估专业人员在与委托人洽谈承接咨询业务时，应充分了解咨询项目基本情况、委托目的、其他报告使用人，谨慎分析委托人委托咨询的真实目的及可能存在的其他报告使用人，避免委托人将咨询报告用于法定评估业务。

若发现咨询项目实际涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的法定评估业务时，资产评估机构不能以咨询项目名义承接法定评估业务。委托人在实施需法定评估的经济行为前，因尽职调查、制定方案等委托资产评估机构提供咨询服务时，资产评估机构应理解并提醒委托人咨询报告与法定资产评估报告的区别。

2、咨询委托合同是明确咨询业务基本事项，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。建议资产评估机构在咨询委托合同中明确咨询目的、咨询报告使用范围、使用人等基本事项，强调咨询报告不同于资产评估报告，不能用于法定评估业务。



二、履行基本的工作程序，形成支撑咨询结论的必要证据

资产评估机构及资产评估专业人员执行咨询业务，建议采用必要的程序，如观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等对咨询对象的存在性、现状、权属等进行合理关注，获取支撑咨询结论的必要证据；对价值估算假设的合理性进行必要的分析。

因客观原因导致咨询程序受限，未能对资产的存在性、现状进行核实时，一般不宜出具咨询报告。当采用的价值估算假设与咨询对象现状或基于现状对未来预期明显不一致时，建议在咨询报告中对其进行充分说明。

三、恰当撰写咨询报告，避免当事人错误理解报告结论

咨询报告是资产评估机构接受委托，在履行必要的咨询程序后，对咨询对象在咨询基准日特定目的下的价值出具的专业报告。

资产评估机构及资产评估专业人员应当在咨询报告中明确说明咨询报告和资产评估报告的差异，咨询报告不能作为资产评估报告使用，对于因不当使用造成的法律风险应由使用人自行承担。对于委托人在实施需法定评估的经济行为前，因尽职调查、制定方案等委托资产评估机构出具咨询报告的，建议在报告中提示委托人在实施法定评估经济行为时重新聘请资产评估机构进行法定评估。

咨询报告对于咨询目的、咨询用途、报告使用人等的描述应与咨询委托合同保持一致。

咨询报告应对未履行或无法履行的核查程序、对咨询结论有重大影响的价值估算假设、采用的与咨询对象现状或基于现状对未来预期明显不一致的价值估算假设进行充分说明，并提示报告使用人充分关



注咨询中程序受限、特殊价值估算假设对咨询结论的影响。

资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务中，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，对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度导致无法出具资产评估报告的，如果拟出具咨询报告，评估机构应该谨慎考虑法律风险。

本执业风险提示仅供资产评估机构及资产评估专业人员在执业时参考，不是对相关法律法规、资产评估执业准则的解读，也不能替代资产评估专业人员在执业中结合项目实际情况进行的职业判断。

重庆市资产评估协会

2021 年 12 月 13 日



不动产评估中涉及增值税处理的专家提示 (湘评协专家提示第1号)

本提示仅代表起草专家个人观点，不能替代相关法律法规、资产评估执业准则，也不能替代资产评估专业人员个人的职业判断，在执业中资产评估专业人员应结合项目实际情况、自身职业判断合理使用，不能直接照搬照抄。

一、引言

根据《资产评估执业准则——不动产》：“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法律、行政法规和资产评估准则，根据委托对评估基准日特定目的下的不动产价值进行评定和估算，并出具资产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”。

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，不包含海域、林木。“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，且可能存在同一不动产账面价值由多笔余额构成的情形”。资产评估专业人员应当结合评估项目的评估目的、价值类型、评估对象和范围考虑评估结论是否采用含增值税口径或不含增值税口径，并在资产评估报告之假设条件、评估方法、特殊事项说明中披露该事项，便于报告使用者理解评估结论对应的价值内涵。

在资产评估通常遵循“所选取的价格标准应该在评估基准日有效”的原则，资产涉及的税率应该是评估基准日的税率。

二、一般处理原则



不动产评估实务操作中，应针对增值税一般纳税人和小规模纳税人分别考虑增值税处理方式。

1.当评估对象所在主体是一般纳税人时，其会计报表所列示的不动产一般为不含增值税口径，无论是单项资产还是整体资产评估，为与账面值匹配，评估结果一般为不含增值税价。（注：营改增前，即2016年4月30日前购置或建造的不动产账面值为含税口径，评估结果一般为含税价）

2.当评估对象所在主体是小规模纳税人时，其会计报表所列示的不动产均为含税口径，因此无论是单项资产还是整体资产评估，评估结果一般为含税价。

以上所称整体资产评估包括企业价值评估以及合并、分立、改制、以财务报告为目的的净资产评估。

三、不同评估目的时应注意的问题

1.以抵押为目的的评估。如果评估委托合同约定的评估价值类型为市场价值，通常按照一般原则处理；如果评估委托合同约定的评估价值类型为抵押价值，抵押价值为市场价值减去预期实现抵押权的费用和税金后的价值，此税金包含房地产转让时所计算的增值税税额，故应为不含增值税。

2.以国有土地上房屋建筑物征收和土地收储为目的所涉及的不动产评估。按照国家收回土地使用权免征增值税的规定，评估价值通常为不含增值税。

3.以资产交易、租赁、诉讼审理为目的的评估。通常按照一般原则处理，委托人有特殊要求，通过委托合同予以明确。



四、采用不同评估方法时应注意的问题

1. 市场法评估测算

采用市场法对单独不动产进行评估测算时，应当统一可比交易实例的交易价格内涵，对可比交易实例的交易价格统一税费负担调整。资产评估专业人员应当关注了解卖方应纳增值税、所得税是否存在向买方转嫁的问题，在税费计算中，应当区分是否为房地产开发企业销售自行开发的房地产项目；区分一般纳税人、小规模纳税人；区分一般计税方法、简易计税方法；区分不动产为购买取得还是自建，区分取得（自建）不动产日期等，合理计算可比交易实例的交易价格中所涉增值税的金额，将交易实例的交易价格调整为统一税费负担的价格或者不含增值税价格。

在实际应用中，如果各可比交易实例的交易税费不同，可以统一调整为不含增值税价格。然后计算出评估对象的不含增值税评估值，再根据评估经济行为中交易主体适用的增值税税率，计算所应当缴纳的增值税额。

2. 收益法评估测算

采用收益法对单独不动产进行评估测算时，应当按照市场租金的不含增值税价格计算租金毛收入，然后扣除维修费、管理费、保险费（以上各项费用均为不含税价格）和税金（房产出租过程中应当缴纳的房产税、增值税附加等）等，计算租金净收益。在此基础上，采用恰当的折现率，折现计算收益期内的租金现值，最终得出不动产的评估值。如果评估结论需要含增值税，再根据评估经济行为中产权主体适用的增值税税率，计算所应当缴纳的增值税额。



3.成本法评估测算

采用成本法对单独不动产进行评估测算时，不动产重置成本通常包括：土地取得费用、开发成本、管理费用、销售费用、销售税金、投资利息、开发利润等。

在评估测算中，将土地取得成本、开发成本、管理费用与销售费用区分含税金额和对应的进项税额；销售税金为应当缴纳的增值税额和相应的教育费附加等；投资利息、开发利润以投入的成本和费用的含税金额为基础计算；其中开发利润率根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取，平均利润率为缴纳增值税情况下的利润率。

汇总各项成本与费用后，可根据评估目的的需要选择扣除或者不扣除相应可抵扣的进项税额，就此计算出评估对象的评估值。

4.其他评估方法评估测算

在实际执业过程中，除了市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法外，还有假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

采用假设开发法对单独不动产进行评估测算时，在计算未来投入的成本、费用、利息、销售税费和开发利润，以及计算开发完成后的房地产价值时，其计算思路与成本法一致，先分别汇总收入、各项成本与费用，再充分考虑是否扣除增值税，就此计算出评估对象的评估值。采用基准地价修正法对单独的土地使用权进行评估测算时，需要关注所在地政府公布的基准地价、路线价、以及标定地价的价格口径；知晓政府土地出让收入属政府性基金预算收入，不属于增值税征税范围。采用基准地价修正法对企业所持有的土地使用权进行评估时，应当结



合评估目的、企业性质、是否为一般纳税人、土地使用权取得时间和方式等因素综合确定评估结果是否含增值税。

五、特例及免税考虑

为适用营改增试点的需要，财政部、国家税务总局对部分行业或某些业务，规定了可以实行免税、不征税、差额征税等特例政策。与不动产评估相关的具体（包括但可能不限于）有：

1. 房地产开发企业评估涉及增值税特殊考虑

（1）一般纳税人销售其开发的房地产项目，以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。在评估房地产开发企业价值中计算增值税时应充分考虑该因素对评估结果的影响。支付的土地价款，是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。财税[2016]140号规定：在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁费补偿费用也允许在计算销售额中扣除。

（2）房地产开发企业小规模纳税人无论新老项目适用税率均为5%。

2. 个体工商户和个人销售购买的住房，将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

3. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应



的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过 10 万元的，免征增值税。评估个人不动产租金收入时应考虑免征额的影响。

4.按照《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》：“在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让给其他单位和个人，其中涉及的不动产、土地使用权转让行为为不征收增值税项目”。在以资产重组为目的的评估时应充分考虑该因素对评估结果的影响。

5.按照《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》部分不动产行为免征增值税，项目涉及以下为目的的评估时，评估结果通常应为不含增值税。

(1) 个人销售自建自用住房。

(2) 军队空余房产租赁收入。

(3) 将土地使用权转让给农业生产者用于农业生产。

(4) 涉及家庭财产分割的个人无偿转让不动产、土地使用权。

(5) 土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者。

6.涉及追溯评估的特殊考虑

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，“(二)提供……建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为 11%”；根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)，自 2018 年 5 月 1 日起，“纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。”。根据《关于深



化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)自 2019 年 4 月 1 日起,“增值税一般纳税人(以下简称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用 16%税率的,税率调整为 13%;原适用 10%税率的,税率调整为 9%。”因此,对于涉及一般纳税人的追溯评估,需注意到 2016 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日增值税税率为 11%,2018 年 5 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日增值税税率 10%。

7.财政部、税务总局、住房城乡建设部 2021 年 7 月 15 日联合发布《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》,规定:住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入,可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税,或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房,按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的,减按 4%的税率征收房产税。公告自 2021 年 10 月 1 日起执行。

六、涉及增值税的一些计算公式

1.转让不动产增值税计算

在计算转让不动产增值税时要区分是否为房地产开发企业销售自行开发的房地产项目;区分一般纳税人、小规模纳税人;区分一般计税方法、简易计税方法;区分不动产为取得还是自建;区分取得(自建)不动产日期等问题。

1) 单位和个人转让不动产增值税计算(不适用房地产开发企业销售



自行开发的房地产项目)

(1) 一般纳税人

转让 2016 年 4 月 30 日前不动产,可选择简易计税方法计税或一般计税方法计税。转让 2016 年 5 月 1 日后不动产,适用一般计税方法计税。

简易计税方法:

公式 1: 适用于转让 2016 年 4 月 30 日前取得(不含自建)的不动产

应纳增值税=(全部价款和价外费用-不动产购置原价或取得不动产时的作价)÷(1+5%)×5%

公式 2: 适用于转让 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产

应纳增值税=全部价款和价外费用÷(1+5%)×5%

一般计税方法:

一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后取得(不含自建)的不动产,应适用一般计税方法,以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。

公式 3: 一般计税方法销项税额计算公式

销项税额=全部价款和价外费用÷(1+9%)×9%

(2) 小规模纳税人(个人转让其购买的住房除外)

公式 4: 适用于小规模纳税人转让其取得(不含自建)的不动产

应纳税额=(全部价款和价外费用-不动产购置原价或取得不动产时的作价)÷(1+5%)×5%

公式 5: 适用小规模纳税人转让其自建的不动产



应纳税额=全部价款和价外费用÷（1+5%）×5%

2) 房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税计算

(1) 一般纳税人

公式 6：一般计税方法

应纳销项税额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9%）×9%；

当期允许扣除的土地价款=（当期销售房地产项目建筑面积÷房地产项目可供销售建筑面积）×支付的土地价款

公式 7：房地产老项目（建筑工程施工许可证在 2016 年 4 月 30 日前），可以选用的简易计税方法

应纳税额=全部价款和价外费用÷（1+5%）×5%；

(2) 小规模纳税人

公式 8：小规模纳税人，适用简易计税方法

应纳税额=全部价款和价外费用÷（1+5%）×5%；

2. 以经营租赁方式出租其取得不动产增值税计算

1) 一般纳税人

出租 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可选择简易计税方法计税或一般计税方法计税。出租 2016 年 5 月 1 日后不动产，适用一般计税方法计税。

简易计税方法：

公式 9：适用出租 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产

应纳税额=含税租赁收入÷（1+5%）×5%；

一般计税方法：



公式 10：一般计税方法销项税额计算公式

销项税额=含税租赁收入÷（1+9%）×9%；

2）小规模纳税人（个体工商户、个人或单位）

公式 11：（适用出租除住房以外的不动产）

应纳税额=含税租赁收入÷（1+5%）×5%



企业破产清算中的资产评估有关问题

破产清算评估在评估目的、评估范围、评估思路和评估方法上与其他资产评估有一定的差异，评估人员对此应有新的思考。

企业破产清算涉及到国家、破产企业职工以及众多债权人的利益冲突。企业进入破产清算阶段，所有的历史遗留问题都要一一解决，情况复杂、政策性强。因此，破产清算评估在评估目的、评估范围、评估思路和评估方法上与其他资产评估有一定的差异，评估人员对此应有新的思考。

01 关于评估目的和评估范围

一、评估目的应由委托方(清算组)在评估业务约定书中确定，为清算组提供评估基准日有关财产的清算价格和债务的核实额，为处置破产财产、偿还债务提供依据。

(1)对破产企业部分财产(指定的财产)进行评估。

(2)对破产企业列入破产清算的全部财产进行评估。

(3)对列入破产清算的全部财产进行评估，并对破产企业债务进行清查核实。

关于评估目的，有两个问题需要明确：

1、破产企业的全部财产与破产财产是两个不同范围的概念

2、评估对象是破产企业的财产而不包括债务。

破产企业的全部财产=破产财产+已设定抵押且抵押权人未放弃优先受偿权的财产+按法律法规不列入破产清算的财产

按资产评估规范的要求，债务的评估应在清查核实的基础上按被评估单位未来实际应支付的债务金额作为评估值。



破产企业的债务应按法定顺序清偿，并在破产财产不足以清偿有效债务时，对不足清偿的债务予以豁免。故债务的实际支付金额只能在评估后才能确定。因此破产清算评估、不能预先确定债务的实际支付金额，故无法确定评估值。评估人员只能对截止评估基准日破产企业实际承担的债务进行清查核实。

二、评估范围应根据评估目的确定

列入破产清算的全部财产包括破产财产和已设定抵押的财产。对列入国家调整产业结构的破产企业和列入全国企业破产试点城市的国有工业企业及行政划拨取得的国有土地使用权，评估人员在确定评估范围时应注意以下情况：

- 1、截止评估基准日，产权归属破产企业的全部财产都应纳入清查核实范围。评估人员应根据破产法及相关法规，划分财产并予以列示和披露。
- 2、截止评估基准日应由破产企业行使的其他财产权利、包括财产使用权、租凭权、抵押权、取回权、求偿权等，应列入评估范围，并予以披露。
- 3、已设定抵押的财产，不论抵押权人是否放弃优先受偿权，均应列入评估范围。评估报告应将评估结果与抵押债务相等部分单独列示，评估结果超过抵押债务部分列入破产财产。
- 4、按照相关法律法规不列入破产清算的财产如：非破产试点城市国有工业企业的划拨国有土地使用权、职工住宅、学校、幼托园(所)、医院等福利设施、原则上不应列入评估范围。但根据破产预案及清算



组明确规定，没有必要续办的福利设施并能随同其他财产一同转让或单独转让的，应列入破产财产进行评估。如果地方政府及清除组要求对不应纳入破产清算的土地使用权估价，也可将土地使用权列入评估范围进行评估，但不应采用清算价格法。对以上不列入破产清算的财产，评估报告中应披露已剥离财产的数量、金额及依据，以及不予剥离的原因。

5、对破产企业代管他人的财产，代管证据充分的及经人民法院裁定或债权人会议认定的不应列入评估范围。如果评估人员认为作为他人财产依据不充分，且尚未经法院裁定或债权人会议认定，应列入评估范围并披露相关情形及其评估值。

6、按破产法规定，截止破产受理日，破产企业财产中涉及诉讼、裁定及尚未执行终结的财产，被行政扣押、查封的财产，均应列入评估范围，并在报告中披露相关情形及评估值。

7、清查财产中发现破产企业在法院受理破产案前6个月内非法转移的财产、放弃的财产权利，均应清理纳入评估范围。对在此期间非正常降低价格出售的财产，凡能追收差额或退还财产的，应按正常售价计算的差额列为债权或列为外存财产纳入评估范围，并在评估报告中披露相关情形及评估值。

8、国家统一安排的拆迁项目涉及的尚待拆迁的财产，其中可搬迁的财产，应列入评估范围；不可搬迁的不动产应从破产企业财产中剥离，不列入评估范围。被拆迁的财产所对应的补偿财产及补偿资金均应列入评估范围。以上拆迁财产及补偿财产中按合同及有关政策规定用于职工住宅和其他职工福利设施的部分，应予剥离并在评估报告中说明



剥离的依据、方法及金额。

02 评估基准日

根据现行的有关规定,应以法院裁定企业破产并发布公告日为评估基准日。

由于法院受理企业破产至第一次债权人会议召开需历时三个月以上,至法院正式裁定企业破产时间就更长。在处理企业破产的实际工作中,地方政府及人民法院为社会稳定需要,往往采取提前进行破产程序。从法院受理破产并公告日起,立即成为清算筹备组进驻破产企业并接管企业财产,提前进行资产清查和评估,做好安置职工的准备工作,待法院裁定企业破产后,立即处置破产财产,清偿债务。提前进行资产评估有利于人民法院对破产案件的裁定,可大大缩短破产过程,减少财产损失和清算费用,有利于社会稳定,有利于保护债权人的利益。因此我们认为,破产清算评估以法院受理破产日为评估基准日,但应获得清算组及受理法院认可并在评估报告中予以说明。

03 评估方法

对破产企业财产进行评估,应以财产强制快速变现为评估的前提条件,因此应选取用清算价格法做为评估的主要方法。

1.法律、法规允许公开出售的财产,以基准日现行市价为基础并充分考虑财产快速变现对交易价格的影响确定其清算价格;对二手物资市场、拍卖市场较成熟的地区,也可参照二手交易市场及财产拍卖市场的交易价格确定清算价格。法律、法规不允许公开、出售的专用设备和物资,应按专营行业内的重置价值确定评估值;对规定应报废就地销毁的、应按其可回收值扣除销毁费用的净残值作为评估值;销毁费



用大于可收回残值的，评估值为零。

2.财产快速变现对交易价格的影响，可用折扣率或变现率参数来确定，两者关系为：

变现率=(某财产快速出售时的价格/某财产正常出售时的价格)×100%

折扣率=1-变现率

清算价格=评估对象的市场价格×变现率

或=评估对象的市场价格×(1-折扣率)

评估人员应认真调查本地区近期内(通常3年内)破产企业财产的评估方法及评估结果,实际变现方式及变现金额,掌握充分的第一手资料,获得各类财产实际变现值与按公允价格确定的评估值的比率,即变现率。并结合被评估破产企业的性质、所在行业特点、地区经济发展水平及发展趋势、资本市场的成熟程度以及待估财产的通用性、供求状况和变现难易程度等因素,综合分析确定各类财产适用的变现率或折扣率。

需要注意的是,变现率(折扣率)受资产类别、地区的影响较大,在实际工作中应按照房地产、通用设备、专用设备、通用性高的物资、通用性差的物资分类确定适用的变现率(折扣率)。通用性越好,变现率越高,折扣率越小;反之亦然;此外,破产企业所在地区的经济发展程度、资本市场的成熟程度对变现率的影响极大。边远落后地区经济不发达,难以进行产权交易,同类资产的变现率大大低于经济发达地区。由于变现率(折扣率)对评估结果的影响极大,因此要求评估人员尽可能多收集企业破产清算的实际案例,并进行综合分析,谨慎确定各类



资产的变现率(折扣率)。

04 财产的清查和评估

由于破产清算是企业终结日的彻底清盘,清查结果和评估结果对清算组及有关利益各方都十分重要。因此,评估人员应始终保持勤勉、谨慎的工作作风,使清查结果与实际情况一致。

1.货币资金,应以评估基准日实存货币金额作为评估值,所以未达账项均应进行调整。

2.评估人员应全面参加实物盘点工作,使清查核实数额真实、正确。

3.凡属评估范围的财产,无论质量好坏、能否变现,均应按实有数清查上表。账内财产按实际数量和账面单价列入调整后账面值;盘盈财产按预计变现值列入调整后账面值。

4.评估人员应认真阅读“破产预案”,调查了解清算组对财产的处置方式,结合财产的类别和特点确定具体的评估。

(1)拟将破产企业实物财产随同房地产整体拍卖的,应按财产的现时状态的重置价值及综合变现率确定评估值(适用于破产后财产可按原用途继续使用的)。

(2)拟将财产分零出售的,应按财产的最佳合法用途及现行的卖价及快速变现率确定评估值,还应扣减固定安装财产的拆除费用等使评估对象达到可出售状态时的必要支出。

(3)拟将房地产分零出售时,对同一宗地内因临街状况、用途等因素使房地产价值差异较大,应分别确定评估值,以供清算组参考。

5.对于破产企业的债权,评估人员除进行大量的函证调查外,应逐笔



核实债权的发生时间、经济内容、历年追收及核对情况、诉讼时效、交易纠纷及裁定情况、债务人偿还能力等，综合确定可收回金额。对有依据证明可收回的，按可收回金额确定为评估值；对有依据证明无法收回的，评估值为零；对评估人员函证失败且无法证明应收款项是否可收回的，可在综合分析收账风险的基础上确定适当的损失率，得出评估值。应在评估报告中披露应收款项的清查、评估方法，对坏账损失的估计应作出特别说明。

6.认真清理破产企业除土地使用权外的其他无形资产。可合法转让的，按收益法或成本法进行评估，并考虑快速变现对成交价格的影响确定评估值；对不能合法转让的无形资产评估为零。

7.认真清理破产企业的各项财产权利。对评估基准日已持有的财产权利，如取回权、求偿权、使用权等，应进行评估；对尚未取得的未来财产权如拆迁还房、联建还房等，应按有关合同中破产企业所有的财产数量、质量、交付时间，按评估基准日市价水平和变现率计算并折现后确定评估值。

05 债务的清查核实

由于破产债权的确定和偿还应经过一定的法律程序，评估机构在清查核实债务时应注意以下问题。

1.由于破产企业资不抵债，可能存在较多的未入账债务。评估人员在清查核实中应特别关注借款、利息、税金、社会保险金、财产保险费、水电气费等重点项目是否存在未入账的负债。

2.应调查核实破产企业实际拖欠职工的应发工资和应报销的福利费、退休费金额，并按实际拖欠金额调整应付工资及应付福利费项目。住



房周转金余额应以必须支付的职工住房补贴、应交住房公积金等债务作为核实值。

3.向主要债权人函证并通过法院取得债权人申报资料，认真核对破产企业债务与债权人申报及回函数的不符事项。对证据充分的不符事项应进行调整;对证据尚不充分应进一步取证的不符事项同清算组协商后，可暂不在评估中调整，由清算组、债权人会议及法院最终确定。评估人员应适当披露尚未调整的重大不符事项并说明未调整的原因。

4.为完整地反映破产企业的财产及相关债务，对评估中涉及某项财产相对应的负债，应单独列示或适当调整原有债务金额。如划拨取得的国有土地使用权按出让价评估时应缴的土地出让金，应单独列为一项负债;评估基准日未抵扣的增值税进项税额大于存货按评估值变现时产生的销项税额的部分。为无法抵扣的进项税额，应按税法规定调整应交税金项目的核实值。

5.对评估基准日尚未履行的抵债协议、尚未执行终结的裁定和判决，尚未发行的其他承诺及约定事项，凡涉及财产及债务的，在清查核实时均不应调整相关的财产和债务金额，由清算组及法院决定是否继续执行或履行。评估人员应对相关情形予以披露。

6.清查核实中发现的在破产受理日六个月内提前中

1.评估机构出具的破产清算评估报告经国有资产管理部门确认后可作为清算组处置破产企业财产的底价或依据;经评估机构清查核实后的财产及负债，可作为清算组建账及调账的依据

2.评估报告报送给清算组后，因债权人大会决定或法院裁定对评估范



围内的财产归属及负债金额产生影响时，由清算组按合法有效的依据对相关的资产及债务进行调整。

3.原国家国资局国资办(1997)58号文件规定，破产清算评估报告的有效期自评估基准日起，有效期为半年。

由于企业破产是一个十分复杂的工作，需要较长的时间才能完成。评估报告的有效期太短，往往造成评估报告失效后继续处置财产的现象，引起债权人的非议。建议延长为自评估基准日起一年内有效。



浙江省注册会计师协会专业技术委员会专家提示(第 1 号) ——商誉减值测试相关问题的关注

浙江省注册会计师协会专业技术委员会组织业内外审计、评估专家对商誉减值测试相关问题进行了研究,对商誉减值测试业务中注册会计师和评估专业人员可能会遇到的问题做出如下提示,供大家在执业中参考。

本提示仅代表专家观点,不能替代相关法律、法规、会计准则、资产评估执业准则,也不能替代注册会计师和评估专业人员的职业判断,在执业中注册会计师和评估专业人员应结合项目实际情况、自身职业判断合理使用。

1.企业什么情况下需要对商誉进行减值测试?

解答:根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第四条,企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都应当进行减值测试。按照相关准则的要求,在每个资产负债表日(比如每个季度末),都应当判断商誉所在资产组或者资产组组合是否存在减值迹象,只要存在减值迹象,就应该进行商誉减值测试。对含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试前,应先对不含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试。



2.商誉减值测试中资产组或资产组组合的界定应把握什么原则？

解答：对于商誉减值测试涉及的资产组或者资产组组合的界定，管理层、评估专业人员应与注册会计师一起就商誉减值测试事项进行充分的沟通，达成一致意见。

《企业会计准则第8号——资产减值》第十八条规定，资产组的认定，应当以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，应当考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

从上述相关准则可以看出，商誉减值测试涉及的与商誉相关的资产组或资产组组合的界定，最关键的因素是考虑资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层管理生产经营活动的方式和对资产使用或处置的决策方式。

3.资产组与资产组组合有什么区别？

解答：根据《企业会计准则第8号——资产减值》第二条，资产组，是指企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组产生的现金流入。第二十条，资产组组合，是指由若干个资产组组成的最小资产组组合，包括资产组或者资产组组合，以及按合理方法分摊的总部资产部分。对于商誉减值测试



涉及的资产组，如果按照合理方法分摊了部分总部资产，一般认定为资产组组合；对于被并购单位有很多业务模块（即若干资产组组成）但管理层对这些业务模块的生产经营活动方式和对资产的决策方式都是一体化管理的，可以认定为资产组组合。

4.并购完成后，如果管理层对收购的业务在集团内进行了调整，原被收购的公司不复存在或者被收购的业务已经调整到其他公司，其商誉是否可以直

解答：并购完成后，如果管理层对收购的业务在集团内部进行了调整，调整后可能导致原有商誉对应的资产组或资产组组合已经不在原来被收购公司内。只要该业务的资产组存在，不论它是以子公司名义存在，或是以孙公司名义存在，或者根本就不是以独立的法人主体存在，都不会影响该业务的资产组相关商誉的存续。因此，不能简单的将商誉减值为零。

5.商誉减值测试中，与协同效应相关的商誉应该如何处理？未来收益预测是否应考虑协同效应的影响？

解答：一般情况下，对于在收购的时候支付的对价中未包含未来可以预见的协同效应的，在商誉减值测试时未来收益预测中不应考虑协同效应的影响；如果支付的对价中包含了未来可以预见的协同效应，应将商誉在受益的资产组或者资产组组合间进行合理分摊。如果协同



效应仅导致所并购进来的业务受益，则与协同效应相关的商誉全部分摊给被并购业务的资产组或资产组组合；如果协同效应导致被并购业务和原有业务均受益，则与协同效应相关的商誉需要在被并购的业务和原有业务的资产组或资产组组合之间按照账面价值或者公允价值的比例进行分摊。对于溢价中含协同效应的，其商誉减值测试时未来收益预测应考虑协同效应的影响。

6.被并购对象是管理型的公司（总部无实质经营业务的投资公司或者集团公司），其涉及的业务板块较多，商誉减值测试时应如何处理？

解答：如果被并购对象是管理型公司（总部无实质经营业务的投资公司或者集团公司），管辖较多业务板块，商誉减值测试可能存在两种情况：一种是商誉在各业务板块的资产组或资产组组合之间进行了分摊，且能够以各业务板块的资产组或资产组组合为对象进行减值测试，则商誉减值测试应以资产组或资产组组合为对象独立进行减值测试。另一种是商誉未在各个业务板块的资产组或资产组组合之间进行分摊，则应考虑重新分摊商誉并进行减值测试；若无法对各业务板块的资产组或资产组组合独立进行减值测试，则可将各个业务板块的资产组合并成资产组组合进行测试。

需要特别提醒的是，如果单独对各个业务板块的资产组或资产组组合进行减值测试，应该把母公司的资产及费用分摊到各个资产组或资产组组合及相应的预测现金流量中；若初始确认商誉时未将商誉分摊至各资产组或资产组组合，且被并购对象下属子公司存在少数股东



时，重新分摊商誉时应注意归属于少数股东的问题。

7.被并购对象经历再投资、再并购、处置重要资产等情形，商誉所在的资产组或者资产组组合应如何调整？

解答：根据《企业会计准则第8号——资产减值》第十八条，资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。如需变更，企业管理层应当证明该变更是合理的，并根据本准则第二十七条的规定在附注中作相应说明。第二十四条，企业因重组等原因改变了其报告结构，从而影响到已分摊商誉的一个或者若干个资产组或者资产组组合构成的，应当按照与本条前款规定相似的分摊方法，将商誉重新分摊至受影响的资产组或者资产组组合。

对历次商誉减值测试对应的资产组或者资产组组合，重点关注期间是否发生了再投资、再并购、处置重要资产等情形，除符合因重组原因公司经营组成部分发生变化影响到原有资产组或者资产组组合的构成，需将商誉进行重新分摊外，不得随意扩大或者缩小商誉所在资产组或者资产组组合。如：

（1）并购业务完成后，如果被收购的A公司后续又收购了B公司，并形成新的商誉，如果AB公司的业务关联性较强，且管理层的监控和决策方式上基本是一体化管理，可以将上述两个业务合并为一个资产组或资产组组合进行商誉减值测试，否则应该单独分别进行商誉减值测试。



(2) 并购业务完成后, 如果公司再并购、再投资形成新的商誉, 且新该商誉含协同效应, 则应将与这些协同效应相关的商誉分摊至受益的其他资产组或资产组组合。而原先并购形成的商誉一般与后续并购无关, 不再重新分摊至新增资产组。

(3) 并购业务完成后, 公司后续在集团内部对业务结构进行了调整, 例如为了便于管理层的监控和决策将生产线、人员、业务等按照内部管理需求重新构建, 应将相关的商誉跟随锁定或者按照能否独立产生现金流及管理层的监控和决策方式重新分摊至相关资产组或资产组组合。

8. 对于并购对象非百分之百股权并购所形成的商誉, 如何进行商誉减值测试?

解答: 对于并购对象非百分之百股权的并购业务(包括并购对象的子公司为非全资子公司), 按照会计准则, 合并时的商誉已经剔除了归属于少数股东的商誉, 但是在对包含商誉的资产组或资产组组合预测其可收回金额时包含归属于少数股东的商誉部分。为了使减值测试口径一致, 应把归属于少数股东权益的商誉加回, 调整资产组或资产组组合的账面价值, 然后根据调整后的资产组或资产组组合账面价值与其可收回金额进行比较, 以确定商誉是否发生了减值。

9. 当商誉相关资产组或者资产组组合的可回收金额低于其账面价值,



且减值金额高于商誉账面价值时，应如何确认、分摊相关资产组或者资产组组合的减值？

解答：按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，在对商誉进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或资产组组合存在减值迹象的，应先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试。若包含商誉的资产组或资产组组合存在减值，应先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值；再按比例抵减其他各项资产的账面价值。抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中的最高者：该资产的公允价值减去弃置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零。因此导致的未能分摊的减值损失金额，应当按照相关资产组中的其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

按比例抵减的一般方法包括：按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合的账面价值总额的比例进行分摊。

但当出现以下特殊情况时，参考国际会计准则第 36 号（IAS36）“资产减值测试”可采用的方法如下：



假定于 20X8 年末，对某集团商誉进行减值测试，该商誉账面价值为 400 万元，与商誉相关的一项固定资产账面净值为 1,000 万元，另一项无形资产账面净值为 350 万元，即该集团资产组(包含商誉)的账面价值合计金额为 1,750 万元。经计算，确定资产组在 20X8 年年末的可回收金额为 1,000 万元。比较资产组的账面价值与可回收金额，应确认减值损失为 750 万元（1,750-1,000）。

当在对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试时，某项资产组或资产组组合并无减值迹象，则在进行商誉减值计算时，剩余应抵减金额，不应分摊至该项资产。

即，若在进行固定资产与无形资产的减值测试时，固定资产不存在减值迹象，则某集团应先分摊 400 万元为商誉减值损失，剩余 350 万元，确认为无形资产减值损失。

当在对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试时，无法单独进行可回收金额预测时，可以允许任意分配除商誉减值外的金额。

10.商誉所在资产组或者资产组组合是否含递延所得税资产及有息负债？

解答：根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》十二条“预计资产的未来现金流量不应当包括筹资活动产生的现金流入或者流出



以及与所得税收付有关的现金流量”之规定，与商誉相关的资产组或资产组组合不包括递延所得税资产/负债及有息负债。因减值测试采用的未来现金流量由资产组或资产组组合的营运资产和相关负债产生，被并购方的投资款、非经营性资产、非经营性负债及无效资产、溢余资产亦不应包括在与商誉相关的资产组或资产组组合中。

11.商誉所在资产组或者资产组组合是否含营运资金？

解答：因相关会计准则未明确商誉相关资产组或者资产组组合是否含营运资金，如果商誉相关资产组或者资产组组合的账面价值中包括了营运资金，那么未来现金流量的现值不需要扣除初始营运资金；反之，如果资产组或者资产组组合账面价值中不包含营运资金，未来现金流量的现值需扣除初始营运资金。

12.执行商誉减值测试评估业务时对评估专业人员有何特殊要求？

解答：根据《以财务报告为目的的评估指南》第八条，“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者相关会计核算、披露的具体要求。”在执行商誉减值测试这类以财务报告为目的的评估业务之前，评估专业人员首先应就评估业务的基本事项（包括评估对象和范围、评估基准日、价值类型、评估方法等）和执行审计业务的注册会计师进行必要的沟通，并达成一致意见；其



次应当充分理解相关会计准则或者相关会计核算的具体要求。

13.商誉减值测试资产组或资产组组合价值评估的对象能否为股东全部权益？

解答：商誉的产生源于公司的并购，并购的对象一般是标的公司的股东全部权益或股东部分权益。在并购完成后，企业在购买日按照合理的方法将商誉分摊至资产组或者资产组组合，那么商誉减值测试的评估对象是与商誉相关的资产组或者资产组组合，而不是被并购公司的股东全部权益或股东部分权益。因此，商誉减值测试资产组或资产组组合价值评估的对象并不是股东全部权益或股东部分权益。

与商誉相关的资产组或者资产组组合具体对应的范围，管理层、注册会计师应与评估专业人员共同协商，并取得一致意见。评估专业人员可以把上述洽谈协商过程形成记录，作为商誉减值测试评估业务中评估对象和评估范围识别程序执行的底稿。

14.商誉减值测试资产组或资产组组合价值评估的评估目的如何确定？

解答：该类业务的评估目的可直接定义为：商誉减值测试，不应以“管理层了解资产价值或者股东全部权益价值”等评估目的来代替，也不应以企业价值评估来代替。



15.商誉减值测试资产组或资产组组合价值评估的价值类型如何确定？

解答：根据《以财务报告为目的的评估指南》第十八条，“执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。”在以商誉减值测试为目的资产评估业务中一般将价值类型定义为《企业会计准则第8号——资产减值》规定的可回收价值，并按照《企业会计准则第8号——资产减值》的要求对可回收价值进行定义。如果委托方另行约定，需符合企业会计准则且明确理由，并在评估报告中披露理由及价值类型的定义。

16.商誉减值测试资产组或资产组组合价值评估的基准日如何确定？

解答：《企业会计准则第8号——资产减值》第四条规定，企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

此类业务的评估基准日为商誉减值测试日，确定依据主要为所服务的财务报告，故基准日一般为资产负债表日。



17.商誉减值测试资产组或资产组组合价值评估方法的确定应关注哪些事项？

解答：商誉减值测试评估方法需依据《以财务报告为目的的评估指南》及会计准则的相关规定进行确定。首次进行商誉减值测试评估时应根据会计准则要求、市场条件和资料收集情况，选择恰当的评估方法。后续期间商誉减值测试的评估方法应与首次减值测试评估方法保持一致，除非有证据显示变更新的评估方法所得出的评估结论更具代表性，或原有的评估方法不再适用。

18.采用预计未来现金净流量的现值估计可收回金额，在现金流量预测过程中，对于管理层提供的财务预算或者预测数据（包括但不限于销量、价格、成本、费用、预测期增长率），应如何判断其合理性？

解答：

（1）应关注本期减值测试取得的预测数据与形成商誉及以前年度减值测试的预测数据是否存在重大差异，若明显不一致，应核查其原因。

（2）应尽可能取得形成商誉时或以前年度商誉减值测试时的预测数据，并关注其与期后实际经营情况之间是否存在重大差异，分析导致差异的主要因素，判断在本期商誉减值测试时取得的预测数据是



否已充分考虑了相关因素的影响。

(3) 应充分关注是否存在行业产能过剩、相关政策发生明显不利变化、市场竞争程度明显加剧、相关技术已升级换代、产品及服务已被模仿、核心团队发生明显不利变化、行政许可或特许经营放开等减值迹象，本期减值测试取得的预测数据是否已充分考虑上述因素影响。

(4) 应尽量搜集与资产组或资产组组合相关的战略发展规划、商业计划，以及在手合同订单，获得预测数据的支持资料，并且分析预测数据是否与历史数据、资产组或资产组组合产能、生产现状、商业计划、行业数据、宏观经济运行状况等相符；若明显不符的，应提请委托人或资产组或资产组组合经营管理方调整并重新提供预测数据。

(5) 与预测相关的重大假设是否与可获取的内部、外部信息相符，在不符时是否有合理理由支持。

19.商誉减值测试在预计资产未来现金流量时应当考虑的主要因素有哪些？

解答：

(1) 预计资产组或资产组组合的未来现金流量不应当包括筹资活动产生的现金流入或者流出，以及与所得税收付有关的现金流量。

(2) 若资产组或资产组组合账面价值不包含营运资金，应从未



来现金流量现值中扣除期初营运资金需求额。

(3) 预计资产未来现金流量和折现率，应当在一致的基础上考虑因一般通货膨胀而导致物价上涨等因素的影响。如果折现率考虑了这一影响因素，资产预计未来现金流量也应当考虑；折现率没有考虑这一影响因素的，预计未来现金流量则不予考虑。

(4) 预计资产未来现金流量应当分析以前期间现金流量预计数与实际数的差异情况，以评判预计当期现金流量所依据的假设的合理性。通常应当确保当期预计现金流量所依据假设与前期实际结果相一致。

(5) 预计资产未来现金流量应当以资产的当前状况为基础，不应包括与将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项有关或者与资产改良有关的预计未来现金流量。未来发生的现金流出是为了维持资产正常运转或者原定正常产出水平所必需的，预计资产未来现金流量时应当将其考虑在内。

(6) 预计在建工程、开发过程中的无形资产等的未来现金流量，应当包括预期为使该资产达到预定可使用或可销售状态而发生的全部现金流出，但不应扣除已确认的应付工程款、设备款等负债金额。

(7) 资产的未来现金流量受内部转移价格影响的，应当采用在公平交易前提下企业管理层能够达成的最佳价格估计数进行预计。

(8) 预计资产的未来现金流量应当以经企业管理层批准的最近财务预算或者预测数据，以及该预算或者预测期之后年份稳定的或者递减的增长率为基础。企业管理层如能证明递增的增长率是合理的，可以以递增的增长率为基础。



在对预算或者预测期之后年份的现金流量进行预计时，所使用的增长率除了企业能够证明更高的增长率是合理的之外，不应超过企业经营的产品、市场、所处的行业或者所在国家或者地区的长期平均增长率，或者该资产所处市场的长期平均增长率。

20. 商誉减值测试未来现金流的预测期和收益期如何确定，永续期的固定资产更新支出应如何考虑？

解答：预测期建立在预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年，企业管理层如能证明更长的期间是合理的，可以涵盖更长的期间。对于含商誉的资产组或者资产组组合来说，除部分特殊行业存在许可经营期限限制等情况，收益期一般情况下指永续年限。

按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》第十一条，预计资产未来现金流量时，企业管理层应当在合理和有依据的基础上对资产剩余使用寿命内整个经济状况进行最佳估计。

商誉减值测试的对象是包含商誉的资产组或资产组组合，因商誉没有特定期限的使用寿命，因此将分摊了商誉的资产组或资产组组合中相关资产的更新改造支出都视为是商誉的维持性支出，同时会假设存在永续阶段，即不再需要考虑相关资产的处置价值。这并不违反会计准则的上述规定。如果减值测试的对象是不包含商誉的资产或资产组，则应当不考虑相关资产未来的更新改造支出，并且应当考虑资产使用寿命结束时的处置价值。



21.商誉减值测试中折现率的确定途径有哪些？

解答：根据《企业会计准则第8号——资产减值》第十三条，折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。在预计资产的未来现金流量时已经对资产特定风险的影响作了调整的，估计折现率不需要考虑这些特定风险。如果用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。确定折现率时，应关注是否与相应的宏观、行业、地域、特定市场、特定市场主体的风险因素相匹配，是否与未来现金净流量均一致采用税前口径。如果在预计资产的未来现金流量时，已经对资产特定风险的影响做了调整的，折现率的估计不需要考虑这些特定风险。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》应用指南，折现率的确定通常应当以该资产的市场利率为依据。无法从市场获得的，可以使用替代利率估计折现率。

替代利率可以根据加权平均资金成本、增量借款利率或者其他相关市场借款利率作适当调整后确定。调整时，应当考虑与资产预计未来现金流量有关的特定风险以及其他有关货币风险和价格风险等。

估计资产未来现金流量现值时，通常应当使用单一的折现率；资产未来现金流量的现值对未来不同期间的风险差异或者利率的期限结构反应敏感的，应当使用不同的折现率。

折现率的确定途径可以参考以下几种：



(1) 以该资产的市场利率为依据,参考类似资产的税前收益率,即通过可比公司的收益率调整得到。具体直接将可比公司收益率剔除所得税的影响,并通过比较两者差异调整测算出税前折现率。

(2) 无法从市场获得的,可以使用替代利率估计折现率,采用替代利率加权平均成本模型(WACC)计算折现率,将税后折现率调整为税前折现率。通常税前折现率并不一定等于税后折现率除以 $(1-T)$ (所得税率)。采用该途径时应该比较一下税前税后折现率与相应现金流折算出的现值是否存在重大差异,并判断采用折现率的合理性。

(3) 从理论上来说,采用税后折现率根据税后现金流量的折现结果与采用税前折现率根据税前现金流量的折现结果应该一致。因此,根据税后现金流量的折现结果与税前现金流量测算出的税前折现率,也是计算税前折现率的一个有效途径。

(4) 替代利率也可以根据其他相关市场借款利率作适当调整后确定。调整时,应当考虑与资产预计未来现金流量有关的特定风险以及其他有关货币风险和价格风险等。

22.采用资产的公允价值减去处置费用后的净额估计可收回金额时,处置费用一般包括哪些内容?

解答:资产的处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

23.采用资产的公允价值减去处置费用后的净额估计可收回金额时,



公允价值是否可以采用预计未来现金流量的现值？公允价值是否完全等同于评估中的市场价值？

解答：根据《企业会计准则第8号——资产减值》第八条，资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

因此，采用净额计算可回收金额中资产的市场价格并不等同于完全的市场价值，采用的市场价格通常是指买方价格。也不存在采用资产预计未来现金流量的现值估算公允价值再减去处置费用估算净额的情况。

当商誉所在资产组或资产组组合包含土地使用权、房屋建筑物等资产时，应充分关注相关资产组或资产组组合的公允价值确定是否合理，避免未合理确定土地使用权或房屋建筑物的公允价值从而规避商誉减值的情形。



24.对上市公司的多个特定现金产出单位进行商誉减值测试时，如何判断整体合理性？

解答：对上市公司的多个特定现金产出单位进行商誉减值测试时，应获取评估基准日的上市公司市值，对现金产出单位的在用价值计算结果进行整体合理性测试。即，对商誉进行减值测试时，当有关资产组或资产组组合的在用价值是其上市公司的主要贡献部分时，其与其他净资产的公允价值或账面价值之和应与上市公司整体市值相近。因此，测算商誉所在资产组或资产组组合现金流现值时使用的折现率，应当选取不小于上市公司整体股权价值等于上市公司市值时的折现率。

25.商誉减值测试中，如何对资产组或者资产组组合进行现场调查与核查验证？

解答：

（1）对于与资产组或者资产组组合涉及的相关资产的核查，应合理利用观察、询问、访谈、核对、函证、监盘、勘查、书面审查、实地调查等手段，充分关注法律、物理、技术与经济等具体特征。

（2）关注其与商誉初始确认时的资产组或者资产组组合的一致性；若不一致，对于资产组或资产组组合调整的事项应经管理层、注册会计师确认。



26.商誉减值测试中，如何对管理层提供的财务预算与预测数据进行核查？

解答：

（1）应充分了解商誉所在资产组或资产组组合所处的宏观经济环境、行业发展趋势、市场容量和竞争状况、地域因素等外部环境信息及公司产能、生产现状、在手合同及订单、商业计划等内部经营信息，并评价其与委托人提供的财务预算或预测数据的一致性。

（2）对未来现金净流量预测时，应以资产的当前状况为基础，以税前口径为预测依据，并充分关注选取的关键参数（包括但不限于销量、价格、成本、费用、预测期增长率、稳定期增长率）是否有可靠的数据来源，是否与历史数据、运营计划、商业机会、行业数据、行业研究报告、宏观经济运行状况相符；相关预测参数与历史数据及其变动趋势不一致的，应特别重视相关变动的依据及其合理性；与此相关的重大假设是否与可获取的内部、外部信息相符，在不符时是否有合理理由支持。

（3）在确定未来现金净流量的预测期时，应建立在经管理层批准的最近财务预算或预测数据基础上，其中详细预测期原则上最多涵盖5年。

需要注意的是，若以前期间对商誉进行减值测试时，有关预测参数与期后实际情况存在重大偏差的，应充分关注管理层是否识别出导致偏差的主要因素，是否在本期商誉减值测试时充分考虑了相关因素



的影响，并适当调整预测思路。

（4）应充分关注以前年度的预测数据和历史实现情况，并分析其主要差异原因及其合理性，并关注扣非和不扣非净利润口径的差异情况，以及相关因素的可持续性及其对未来收益预测的影响。

27.商誉减值测试信息披露需关注哪些事项？

解答：

根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》（证监会公告〔2014〕54号）第十九条，资产项目应按以下要求进行披露：（二十三）按被投资单位或项目列示产生商誉的事项，对应商誉的期初余额、期末余额和本期增减变动情况，以及减值准备的期初余额、期末余额和本期增减变动情况。披露商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法。

公司应根据上述规定及《企业会计准则第8号——资产减值》第三十条和第三十一条的相关要求对商誉减值测试的相关信息进行如实披露，同时也必须满足《企业会计准则——基本准则》和《企业会计准则第30号——财务报表列报》中对信息披露的基本要求，根据实际发生的情形，按照其适用的准则要求进行披露，不应有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形。具体如下：

（1）应充分披露商誉所在资产组或资产组组合的相关信息，包括该资产组或资产组组合的构成、账面金额、确定方法，并明确说明



该资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。如果资产组或资产组组合的构成发生变化，应在披露前后会计期间资产组或资产组组合构成的同时，充分披露导致其变化的主要事实与依据。

(2) 应在披露商誉减值金额的同时，详细披露商誉减值测试的过程与方法，包括但不限于可收回金额的确定方法、重要假设及其合理理由、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及其确定依据等信息。如果前述信息与形成商誉时或以前年度商誉减值测试时的信息、公司历史经验或外部信息明显不一致，还应披露存在的差异及其原因。

(3) 形成商誉时的并购重组相关方有业绩承诺的，应充分披露业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响。

28. 商誉减值测试中资产组或资产组组合价值评估报告信息披露需关注哪些事项？注册会计师利用评估机构工作成果时，需要注意什么？

解答：评估专业人员需在评估报告中详细披露评估对象、评估范围、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素及其合理性，并充分披露关键评估参数的测算依据和逻辑推理过程。如果选取的关键评估参数与形成商誉时或以前年度商誉减值测试时的信息、公司历史经验或外部信息明显不一致，建议披露存在的差异及其原因。同时，应关注评估基准日至评估报告日之间发生的与评估对象相关的重大期后事项，包括但不限于内外部环境的重大变化、重大诉讼与仲裁的最新



进展等，并在评估报告中详细披露该事项及其对评估结论的影响。

注册会计师在利用资产评估机构的工作成果时，除应重点关注商誉减值测试中可收回金额的确定方法、重要假设及其合理理由、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及其确定依据的合理性外，还应注意评估报告披露的特别事项、报告限制使用条件等，并关注上述信息在财务报告中披露口径与评估报告披露口径的一致性。



北京资产评估协会专业技术委员会专家提示（2022 年）

【推荐常用参考资料】

北京市高级人民法院为深入贯彻落实北京市委市政府关于优化营商环境的工作部署和具体要求，积极推进司法鉴定评估工作的高质量发展，特邀请北京评协专业技术委员会的行业专家，协助编写委托司法鉴定评估规范指引。人民法院在案件审理或执行过程中，依照一定的程序要求，需要委托评估机构对涉诉不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失等经济权益进行鉴别、判断、评定、估算，并出具资产评估报告。规范指引旨在规范委托行为、统一受理标准、缩短鉴定周期、减少机构退案、提升工作效率。

本提示仅代表起草专家个人观点，不是对相关法律法规及资产评估执业准则的解读，也不能替代资产评估专业人员的职业判断。所列示的委托评估标的并未涵盖资产评估中全部标的资产类型，所涉及的必需资料和一般资料，仅供评估专业人员参考。司法委托中个案委托材料是否符合评估要求，由评估机构及评估专业人员确定，不能直接照搬照抄。

专业技术委员会结合司法实务中常见委托事项所涉评估标的类别，围绕含义、程序规范/技术规范、规范委托表述、委托材料及要求、注意事项等相关内容，编写如下专家提示供执业人员参考。

第一类 动产

凡是自行能够移动或者用外力能够推动，并且又不改变其性质和价值的财产，属于动产。比如，车辆、家具、器皿、设备等。



一、运输车辆

（一）含义

运输车辆的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的运输车辆的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则——机器设备》；

《道路交通管理 机动车类型》，GA802-2019；

《机动车运行安全技术条件》，GB7258-2019；

相关的资产评估执业准则、指南和指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***所有/占有的（**车牌号、品牌）车辆的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

（四）委托材料及要求

1.必需资料①

（1）车辆行驶证、车辆购置发票等；

（2）车辆注册登记证、设定的抵押担保等他项权利情况。

2.一般资料②

（1）车辆使用地以及车辆的运行状态（正常使用、维修状态、待报废状态）；

（2）车辆的使用情况（自用、租赁给他人使用、借给他人使用、抵偿给他人占用、强行被他人占用）；



(3) 与实际使用人签订的相关协议（租赁协议、借用协议、抵债协议等）；

(4) 车辆的管理制度和维修维护制度，车辆出现重大事故的情况说明，由车管所出具的车辆查询登记表等。

（五）注意事项

1.评估人员需要对涉案车辆进行现场调查，相关当事人应当给予配合。

现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认；

2.委托评估的车辆，若系拼装车或非法改装车，直接以报废车辆回收价格作为其评估值；

3.对于部分运营车辆，政府实行特许经营管理制度，比如出租车，如果评估对象包含特许权，其评估结果远高于不包含特许经营权的车辆价格。

二、机器设备

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、以及附属的特殊建筑物等。司法实务中常见的机器设备有电子产品及办公设备、生产性机器设备等，具体包括电子产品/办公设备（比如电子计算机、打印机、空调、移动电话）、通用设备（比如泵、风机、机床）、专用设备（比如电力工业设备、工程机械、饮料加工设备、医疗设备）、电气设备、仪器仪表/计量标准器具及量具/衡器、文体娱设备（比如乐器、体育器械、娱乐设施）等。



（一）含义

机器设备的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的机器设备的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则——机器设备》；

相关的资产评估执业准则、指南和指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***拥有的位于**处的*项机器设备的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

（四）委托材料及要求

1.必需资料

（1）评估对象的财产清单，列明标的资产名称、规格型号、购置年月、使用情况；

（2）权属资料：国产设备的购置发票、合同，进口设备的合同、报关单、装箱单等；

（3）涉及抵押担保、涉诉等事项，需提供抵押登记文件、担保协议（如有）、诉讼证明（如有），或者权属说明文件。

2.一般资料

（1）机器设备的技术性能及使用状况（正常、待维修、闲置、待报废），最近一次维修记录；

（2）机器设备当前所在地以及事实占用、保管、仓储等情况；



(3) 机器设备账面值组成(原始购置价格、清产核资入账价值、前次评估入账价值);

(4) 企业生产工艺流程图及相关技术文件说明、设备档案(包括设备日常管理制度、运行记录、事故记录、维修保养情况);

(5) 精密、大型、价值量大的设备应提供有关技术检测资料,重要设备的运行状况和大修理技术改造情况的历史记录和详细说明;

(6) 需要年检设备(电梯、起重设备、压力容器、锅炉等)的年检合格证书或检测报告等。

(五) 注意事项

1.评估人员需要对资产进行现场调查,相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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,参与调查的相关当事人应当共同确认;

2.委托评估的机器设备的评估结果需明确是否包含增值税以及相应的设备安装费用。

三、字画

(一) 含义

字画评估是指具有胜任能力的评估专业人员,通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序,对指定的字画作品的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

字画,也称为书画作品,是中国书法艺术品和中国绘画艺术品的统称。可分为:名家字画和普通字画,一般而言名家作品具有较高的价值。另外还包括装饰用字画作品,价值比较低。决定书画作品的价值因素



通常包括：

- 1.艺术价值，指技法的难度、高度、时代气息、格调修养和风格等。
不同画家的作品，艺术价值存在差异，即使是同一画家，其精品力作与应酬之作，艺术价值也会相差较大，相应地作品的市场价格也会呈现较大差异。
- 2.作者知名度。
- 3.书画的大小和品相。通常书画艺术品幅式越大价格也越高。
- 4.书画的题材与风格。
- 5.书画作品的珍稀度。
- 6.书画的传承以及收藏者共识和需求。同等艺术水平的书画中，那些传承有绪、有名人上款、名人题跋比没有的价格高；得到收藏者共识和需求的书画比没有得到的价格高。
- 7.书画作品所处的社会状态和出售者的综合状态。书画处在经济繁荣的社会状态时价格就高，反之就便宜。

（二）程序规范、技术规范

尚无专门的字画作品的评估准则或者规范。可参照资产评估执业准则、指导意见和专家意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对**拥有的**项字画作品（详见财产清单）的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

（四）委托材料及要求

1.必需资料



(1) 字画作品的基本情况，主要包括：作品名称、作品图片、作者、创作时间、尺寸（尺幅）、装裱形式等；

(2) 字画作品的权属资料，主要包括：拍卖取得文件、购置发票和付款凭证，家传证明材料等；

(3) 名家字画的鉴定文件，鉴定文件的内容主要包括：作品的真伪、年代、书画作品表现的内容、装裱形式、书画的尺寸、作者的款识和印记、重要的题跋等，书画新旧度，有无破损及修复等；

(4) 书画作品的图片资料。

2. 一般资料

(1) 书画作品获奖情况，收藏平台（家）对书画作品的评价；

(2) 作品在专业交易平台上询得的交易价格等资料。

（五）注意事项

1. 评估人员需要对资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认；

2. 字画评估要求评估人员具有一定的专业胜任能力。对字画作品鉴定的现状是组织一些文博、拍卖、收藏、创作等资深的专业人士，综合评判，进行鉴定。评估人员应能够在资深专家鉴定的基础上，合理对书画作品进行评估。

四、家具

（一）红木家具

1. 含义



红木家具的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的红木家具的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

红木家具是实木家具的一种，它是以红木为原料，加工形成的家具。因为红木的稀缺性，红木家具一般具有较高的价格。按照国家技术监督局的有关规定，红木家具主要是指用紫檀木、酸枝木、乌木、瘿木、花梨木、鸡翅木制成的家具，除此之外的木材制作的家具都不能称为红木家具。目前市场上的红木家具以花梨木居多。

2. 程序规范、技术规范

《木家具通用技术条件》(GB/T 3324-2008)；

《红木家具通用技术条件》(GB/T 28010-2011)；

《红木》(GB/T 18107-2017)；

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

3. 规范委托表述

在***案件中，对***持有的*项红木家具（详见财产清单）的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

4. 委托材料及要求

（1）必需资料

①评估资产的基本情况，主要包括：家具名称、家具材质、家具制作时间、家具制作厂家、使用状况（正常使用、待维修、待报废）、购买时间、数量等；

②权属资料：家具等定制合同或者购置合同、付款凭证，其他关于家



具权属的说明材料；

③家具鉴定资料：有关部门或者专家出具的红木家具的鉴定材料；

④家具检验合格证书等；

⑤家具的图片资料，图片应能够反映家具的样式、颜色等特征。

（2）一般资料

同类家具在当地交易平台上展示或者询价情况，当地同类家具的交易价格资料。

5. 注意事项

（1）评估人员需要对资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认；

（2）关注红木家具鉴定资料，非红木家具的价格远低于红木家具的价格。

（二）其他家具

1. 含义

其他家具的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的除红木家具之外的其他家具的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

2. 程序规范、技术规范

《木家具通用技术条件》（GB/T 3324-2008）；

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。



3.规范委托表述

在***案件中，对***持有的*项其他家具（非红木家具，详见财产清单）的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

4.委托材料及要求

（1）必需资料

①财产清单，应列明：家具名称、家具材质、制作时间、家具制作厂家、使用状况（正常使用、待维修、待报废）、购买时间、数量等；

②权属资料：家具定制合同或者购置合同、付款凭证，其他关于家具权属的说明材料；

③家具图片资料，图片应能够反映家具结构、颜色等。

（2）一般资料

同类家具在当地家具市场中的交易价格资料。

5.注意事项

评估人员需要对资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认。

五、存货

（一）含义

存货的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施现场调查、收集资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的存货的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。



存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。根据会计核算的要求，存货通常包括原材料、低值易耗品、在产品、产成品（库存商品）等。存货具有品类多、数量大、周转快等特征，一般通过销售产品实现其价值。

如果存货属于生物性资产，适用生物性资产的评估。

（二）程序规范、技术规范

《企业会计准则第1号——存货》；

《资产评估执业准则——企业价值》；

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的*项存货/原材料/在产品/产成品（详见财产清单）的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

（四）委托材料及要求

1.必需资料

（1）存货财产清单：至少包括名称、规格型号、购置年月、入库时间、账面值、存货质量状况等；

（2）权属资料：对于一般的存货，需提供购货发票、仓库入库登记材料；存货涉及的抵押担保（如有）、涉诉证明文件（如有）、或者权属说明文件；

（3）异地存放的存货需提供与管理方签订的协议；

（4）存货盘点表等存货核实文件。



2.一般资料

(1) 存货管理制度；

(2) 存货管理流程图（或简要文字描述），原材料、产成品、库存商品、在用低值易耗品近期的采购合同和销售合同等；

(3) 存货的质量状况说明（主要包括：正常、残次、毁损、待报废等情况），如有不良存货（不能按照原用途正常使用的存货），提供不良存货的明细及形成原因说明；

(4) 特殊存货（比如食品、生鲜、药品、化工品）的保质期证明材料（产品合格证、出厂证明、存放地点、抽样检测报告等）。

（五）注意事项

1.评估人员需要对存货进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认；

2.关注无法正常使用的存货，包括（但不限于）存货霉烂、变质、失效、毁损、待报废等，以及相应的检测证明材料。

六、其他动产

除上述之外的其他动产。可参考上述动产的程序进行评估委托。

第二类 不动产中的建（构）筑物

《资产评估执业准则——不动产》中，不动产定义为“土地、建筑物及其他附着于地上的定着物，包括物质实体及其相关权益。不包含海域、林木等”。



根据评估行业分业管理的现状，对于土地、房屋等不动产、以及矿产资源资产（矿业权）不再表述，对于林木等森林资源资产分类到生物性资产进行概述。根据司法实践中常见的资产类型，对于海域使用权的评估暂不表述。本部分仅对装修工程、建（构）筑物的司法评估委托事项进行说明。

一、装修工程

（一）含义

装修工程的评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的装修工程的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则——不动产》；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）；

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的位于**的装修工程的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估，评估基准日即指履行现场调查的日期。

（四）委托材料及要求

1.必需资料

（1）财产清单，至少包括装修工程名称、地址、完工时间、造价金额等；



- (2) 装修工程依附房屋建筑物权属证明文件、装修工程合同或协议；
- (3) 装修工程验收文件；
- (4) 图片资料（能够反映装修工程特征）。

2. 一般资料

- (1) 装修工程付款凭证；
- (2) 装修预算或者结算清单明细资料；
- (3) 装修工程设计图纸及相关工程资料。

（五）注意事项

1. 评估人员需要对装修工程进行现场调查，相关当事人应当给予配合。

现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认；

2. 现场调查过程中应当关注装修工程各子分部工程使用的材料材质、工程量等，对于使用价值量较大的材料可以要求当事人提供合同、发票等证明文件。

二、建（构）筑物

（一）含义

建（构）筑物的评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的建（构）筑物的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则——不动产》；



《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500-2013);

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

(三) 规范委托表述

在***案件中,对位于**处的**项建(构)筑物(详见财产清单)的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。如果委托对资产的现价值进行评估,评估基准日即指履行现场调查的日期。

(四) 委托材料及要求

1.必需资料

(1) 财产清单,包括项目名称、项目地点、开工竣工时间、建安成本、投产时间等;

(2) 权属证明文件。对于已办理权属登记的建(构)筑物,主要包括:所占用土地的国有土地使用权证、集体土地所有权证、集体建设用地使用证、集体土地承包权证、房屋所有权证、不动产权证等;对于尚未办理权属登记的建(构)筑物,主要包括:建设项目核准(备案)文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、竣工验收证书以及资产买卖合同、资产继承证明(比如公证书、判决或调解书)等;对于未取得项目建设合法文件的建(构)筑物(比如城市或者农村的违建),需提供合法来源证明或关于资产权属的书面说明。对于存在抵押担保、租赁、涉诉事项的,需提供抵押合同、他项权利证明、租赁合同或者涉诉证明文件。

(3) 资产购建合同,包括施工合同、竣工验收证书、竣工决算报告、工程款支付凭证等;

(4) 图片资料(应能够反映建、构筑物的全面情况)。



2.一般资料

(1) 建（构）筑物状况相关资料，如建（构）筑物交付等资料，资产维护情况，资产使用情况等资料；

(2) 工程建设资料，规划总平面图、建筑设计平面图、隐蔽工程图纸、施工总承包合同、工程预结算资料、测绘报告或建筑面积明细表、工程付款凭证等。

(五) 注意事项

评估人员需要对建（构）筑物进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认。

三、其他不动产

其他不动产是指除上述不动产之外的其他不动产，可以参考类似不动产开展资产评估委托事项。

第三类 无形资产

无形资产是特定主体拥有或者控制的，不具有实物形态，能持续发挥作用并能带来经济利益的资源（参照《资产评估执业准则——无形资产》）。包括商标权、专利权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名等可辨认无形资产和商誉这一不可辨认无形资产。

一、专利资产

(一) 含义



专利资产评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员,通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序,对指定的专利资产的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

在我国,根据《中华人民共和国专利法》,专利可分为发明专利、实用新型专利、外观设计专利。专利由于具有专有的特性,当其能够给使用者带来收益时则具备了资产的属性,其价值就可以进行评估。

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。专利使用权是指专利实施许可权,具体包括专利权独占许可、排他许可、普通许可和其他许可形式。

(二) 程序规范、技术规范

《资产评估执业准则——无形资产》;

《知识产权资产评估指南》;

《专利资产评估指导意见》;

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

(三) 规范委托表述

在***案件中,对***持有的**项专利资产(详见财产清单)所有权的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。

在***案件中,对***持有的**项专利资产(详见财产清单)使用权的市场价值进行评估,需明确使用权的形式(包括独占使用许可、排他使用许可、普通使用许可和其他许可形式),评估基准日为*年*月*日。

(四) 委托材料及要求



1.必需资料

(1) 专利证书、专利登记簿副本或法院认可的其他权属资料，实用新型专利、外观设计专利还应提交专利评价报告；

(2) 专利的获利能力相关的信息、资料，包括收益方式及具体收益的详细财务数据；如果无法提供收益情况，也可提供专利的研发、申请等费用的情况。

2.一般资料

(1) 专利权利要求书、专利说明书及其附图；

(2) 专利技术的研发过程、技术实验报告、专利资产所属技术领域的发展状况、技术水平、技术成熟度、同类技术竞争状况、技术更新速度等有关信息、资料，如果技术效果需要检测，还应当收集相关产品检测报告；

(3) 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、相关行业发展状况等相关的信息、资料。

(五) 注意事项

1.关注专利的法律状态，包括是否在保护期，专利维护费是否及时足额缴纳。通常而言，超过保护期、未及时足额缴纳专利维护费的专利技术没有价值；

2.关注专利产品/服务是否已在市场出售/应用，如果出售/应用，关注专利产品/服务销售收入的占比情况；

3.专利已经实施的评估，评估人员需要进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关



当事人应当共同确认。

二、商标资产

（一）含义

商标资产评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的商标资产的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

商标权，又称商标专用权。商标经过注册后，商标所有者依法享有商标权权益，受到法律保护。商标权由于具有专有的特性，当其能够给使用者带来收益时则具备了资产的属性，其价值就可以进行评估。

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权益。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则——无形资产》；

《知识产权资产评估指南》；

《商标资产评估指导意见》；

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**项商标资产（详见财产明细）的专用权市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。

在***案件中，对***持有的**项商标资产（详见财产明细）许可使用权的市场价值进行评估，需明确许可权的形式（包括独占使用许可、



排他使用许可、普通使用许可和其他许可形式),评估基准日为*年*月*日。

如果商标注册人在相同或者类似商品和服务上注册了多个相同或者近似的商标,则应当将这些商标作为商标组合进行评估。

(四) 委托材料及要求

1.必需资料

(1) 有效的商标注册证书或其他权属及登记资料;

(2) 商标使用情况资料,包括使用人、使用范围、收益方式及具体收益的详细财务数据(可提供财务报表);

(3) 如果无法提供收益情况,也可提供商标的注册、宣传推广费用等资料;

(4) 商标获奖情况,是否为驰名商标等。

2.一般资料

(1) 商标应用的商品或者服务名称、类别;

(2) 相关商品或者服务的使用范围、市场需求、销售渠道、销售网络、同类商品或者服务的竞争状况等;

(3) 商标权利人近一个会计年度以及最近一个会计期间的经审计的财务报表和审计报告;

(4) 商标宣传工作的持续时间、程度、费用和地理范围;

(5) 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;

(6) 近似商标近期的市场交易情况。

(五) 注意事项



- 1.关注商标权的法律状态，包括是否在有效期，商标权是否存在转让或者使用许可、商标权是否设定质押权等情况；
- 2.关注商标使用的地域性特征，即商标专用权是否限定在某一特定区域；
- 3.关注商标延及的产品/服务是否已在市场出售/应用，如果出售/应用，关注商标延及的产品/服务销售收入的占比情况；
- 4.对注册商标已使用的评估，评估人员需要进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认；
- 5.商标权人在申请注册商标时会声明主动放弃部分标志的商标专用权，此类声明会影响商标专用权范围，进而影响商标权价值。评估专业人员应在评估报告中充分披露。

三、著作权资产

（一）含义

著作权资产评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的著作权资产的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

著作权由于具有专有的特性，当其能够给使用者带来收益时则具备了资产的属性，其价值就可以进行评估。

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，一般不包括人身权项，财产权益包括复制权、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、其他权利等权项。根据作品不同，常包括下列组成形式：作品著作权的单项财产权利，作品著作权的多项财产权利组合，分属于不同作品著作权的单项或者多项财产权利组合，著作权中财产权和与著作权有关权利的财产权益组合，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。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则——无形资产》；

《知识产权资产评估指南》；

《著作权资产评估指导意见》；

相关的资产评估执业准则、指南、指导意见等。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**项著作权（详见财产清单）的市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日。评估对象需要明确，比如是对“**作品**权利”的评估，或者是“**作品**、**等权利组合”的评估。

在***案件中，对***持有的**项著作权使用权（详见财产清单）的市场价值进行评估，需明确许可权的形式（包括独占使用许可、排他使用许可、普通使用许可和其他许可形式），评估基准日为*年*月*日。

（四）委托材料及要求

1.必需资料

（1）著作权登记证书，其他权属证明材料，包括但不限于：著作权的底稿、原件、合法出版物、认证机构出具的证明、取得权利的合同、



当事人购买侵权复制品而取得的实物、发票等；

(2) 作品基本情况说明；

(3) 许可使用协议；

(4) 本著作权或类似著作权的收益方式及具体收益的详细财务数据(如财务报表)；

(5) 如果无法提供收益情况，可提供著作权的创作、宣传推广等费用的资料。

2. 一般资料

(1) 著作权权利维护情况；

(2) 宏观经济发展和相关行业政策与作品市场发展状况；

(3) 作品的使用范围、市场需求、同类产品的竞争状况；

(4) 国家、行业对相关作品支付报酬的相关规定；

(5) 权利人的财务报表及其审计报告、自身知名度等证据。

(五) 注意事项

1. 关注著作权的法律状态，包括是否在有效期、是否存在授权许可、是否设定质押权等情形；

2. 关注著作权是否存在已经做出相反认定的在先判决；

3. 关注著作权相应产品/服务是否已在市场出售/应用，如果出售/应用，关注相应产品/服务销售收入的占比情况；

4. 评估人员需要进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认。

四、其他无形资产



其他无形资产包括专有技术、集成电路布图设计、植物新品种权、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名和数据资产等。上述其他无形资产可参照类似无形资产的规范进行相应的资产评估委托事项。

第四类 生物资产

生物资产是有生命的动物和植物，具有能够进行生物转化的能力。根据司法实践当中涉及的标的资产类别，以下划分为动物、农作物以及森林资源资产进行表述。

一、动物

（一）含义

动物的评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的动物的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

（二）程序规范、技术规范

《中华人民共和国畜牧法》；

《中华人民共和国进出境动植物检疫法》；

《中华人民共和国渔业法》；

《中华人民共和国民法典》；

《国家畜禽遗传资源目录》；

《中华人民共和国渔业法实施细则》；

《中华人民共和国水生野生动物保护实施条例》；

《水产苗种管理办法》；



《企业会计准则第5号——生物资产》；
相关资产评估执业准则、指南和指导意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**动物的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。对于涉及动物死亡的案件，评估基准日通常为案件发生的日期。

（四）委托材料及要求

1.必需资料

（1）资产权属文件：资产购置证明及付款凭证，报关单、进口动植物检验检疫许可证（国外进口），相关当事人关于资产权属的书面说明；

（2）关于资产情况的说明，至少包括名称、饲养目的、所处位置、年（月）龄、数量、重量、繁育能力（繁育开始年龄、胎/年、头/胎）、预计出栏（捕捞、收获）时间等内容。对于宠物，还需要说明宠物种类等；

（3）对于特殊种类动物，比如种牛（马、羊、猪等种畜）、特殊种类宠物，需要提供相应的血统证明文件；

（4）照片（应能够反映其主要特征）。

2.一般资料

（1）能够反映动物历史投入情况的资料，至少包括购置成本、饲料、药品（含疫苗）、人工等投入情况；

（2）反映动物经营情况的资料或内部规程，如饲养技术规程、平均饲养周期、历史死亡率、经济寿命期、淘汰率、产品产出情况（比如



繁育数量、单位产奶/肉/蛋/其他产量和平均产出期等)、处置残值等资料。

(五) 注意事项

评估人员需要对资产进行现场调查,相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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,参与调查的相关当事人应当共同确认。

二、农作物(粮食作物、蔬菜、花卉、药材等)

(一) 含义

农作物评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员,通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序,对指定的农作物的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

农作物指农业上栽培的各种植物。包括粮食作物、经济作物(油料作物、蔬菜作物、花、草、树木)、工业原料作物、饲料作物,药材作物等。树木类归入“三、森林资源资产(包含森林、林木、林地等)”进行表述。

(二) 程序规范、技术规范

《中华人民共和国民法典》;

《中华人民共和国农业法》;

《中华人民共和国种子法》;

《中华人民共和国农村土地承包法》;

《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》;



《中华人民共和国进出境动植物检疫法实施条例》;

《企业会计准则第 5 号——生物资产》;

相关资产评估执业准则、指南和指导意见。

(三) 规范委托表述

在***案件中,对**拥有的**项农作物(详见财产清单)的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。

(四) 委托材料及要求

1.必需资料

(1)产权权属文件,比如农村土地承包经营权证、农村土地承包协议/转包协议等,协议款项支付凭证,相关当事人关于产权权属情况的书面说明,以及存在的抵押担保等他项权利(如有);

(2)资产情况说明,至少包括以下内容:种植品种、种植面积、种植方式(水田/旱田)、历史单位面积产量(达销售状态的产量)、预计采收月份等。

2.一般资料

(1)反映农作物历史投入情况的资料,比如投入的种子、化肥、农药、农资(大棚、地膜等)、人工(工日)、机械(台班)、其他投入等成本资料;

(2)该地块同物种历史平均产量、销售价格等情况。

(五)注意事项

1.评估人员需要对资产进行现场调查,相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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,参与调查的相关当事人应当共



同确认；

2.如果评估对象为地下资产，需进行破坏性抽样挖掘验证以核实资产存在及数量时，评估机构需提前出具挖掘规模、数量等书面方案，相关方需出具书面同意文件。

三、森林资源资产（包含森林、林木、林地等）

（一）含义

森林资源资产评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的森林资源资产的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

森林资源资产是指由特定主体拥有或控制并能带来经济利益的，用于生产、提供商品和生态服务功能的森林资源，包括森林、林木（苗木）、林地、森林景观等。

（二）程序规范、技术规范

《中华人民共和国森林法》及其实施条例；

《资产评估执业准则——森林资源资产》；

《森林资源规划设计调查主要技术规定》（林资发[2003]61号）；

《森林资源规划设计调查技术规程》（GB/T 26424）；

《森林采伐作业规程》（LY/T 1646）；

《旅游资源分类、调查与评价》（GB/T 18972）；

《旅游区（点）质量等级的划分与评定》（GB/T 17775）；

《中国森林公园风景资源质量等级评定》（GB/T 18005）；

《森林资源资产评估管理暂行规定》（财企[2006]529号）；



《森林资源资产评估技术规程》(LY/T 2407-2015)

相关资产评估执业准则、指南和指导意见。

(三) 规范委托表述

在***案件中,对**拥有的*项森林资源资产(详见财产清单)的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。

(四) 委托材料及要求

1.必需资料

(1) 资产权属文件:林权证书/不动产权证,与资产所有人签订的承包/租赁合同/合作造林分成协议,以及对应的款项支付凭证;相关当事人关于资产权属情况的书面说明;可能存在的抵押担保等他项权利;

(2) 对于用材林、经济林、能源林类资产,由林业资源管理主体或专业调查机构编制,不低于“二类”资源调查A级标准误差级别的小班因子一览表,至少包括资产位置(林场/乡镇)、林班号、小班号、四权情况(林地所有权、林地使用权、林木所有权、林木使用权)、面积、起源、林种、林龄、林组(产期)、株数、树高、胸径、蓄积量等相关林况因子;

(3) 对于苗圃、四旁散生树,需提供分品种、规格(树高、冠幅、地径/米径/胸径、)的数量清单;

(4) 对于绿化工程类资产,需提供施工合同、工程预决算报告、验收报告等资料;

(5) 相关图件资料:对于用材林、经济林、能源林类资产,需提供小班因子一览表对应林业基本图(比例尺不小于1:25000,含林相图区划信息(林班、小班区划)、等高线、公里网、行政区划等信息);



对于绿化工程，需提供相关施工及验收图件。

2. 一般资料

近两年售卖类似林木、苗木、经济林资产的销售合同。

（五）注意事项

评估人员需要对资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认。

第五类 股权、债权

一、上市公司股权（股份）

（一）含义

上市公司股权（股份）评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的上市公司股权（股份）的市场价值或内在价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

上市公司股权（股份），也称为股票，包括在深圳证券交易所、上海证券交易所、北京证券交易所的主板、创业板、科创板等各种板块上市交易的股票。不含在香港联交所以及境外证券交易所上市交易的股票。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则——企业价值》；

相关的资产评估执业准则、指南和指导意见。



（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**上市公司的**（万股）股份的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日；

或者，在***案件中，对***持有的**上市公司的**（万股）股份的非正常情况下（比如存在限售期、较大股份数量）股票的内在价值进行评估,评估基准日为*年*月*日；

或者，在***案件中，对***持有的**上市公司的**（万股）股份的以控股为目的长期持有的股票的内在价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。

（四）委托材料及要求

1.必需资料

（1）持有股票的证明（凭证）；

（2）股票发行企业的财务报表等。

2.一般资料

企业经营的相关材料。

（五）注意事项

股票本身存在交易价格，委托评估是对交易价格的各种处理，比如对限售股份缺乏流动性的处理。

二、非上市公司股权

（一）含义

非上市公司股权评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的非上市公司股权的市场价值进行评估并出具评估



报告的专业服务行为。

非上市公司股权，也就是单位和个人对外投资形成的股权，包括具备控制权的对外长期股权投资（即控股股权），和缺乏控制权的对外长期股权投资（即非控股股权）。

（二）程序规范、技术规范

《资产评估执业准则——企业价值》；

《私募投资基金非上市股权投资估值指引（试行）》（中国证券投资基金业协会）；

《非上市公司股权估值指引》（中国证券业协会）；

相关的资产评估执业准则、指南和指导意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**公司**%的股权市场价值进行评估，评估基准日为*年*月*日；评估基准日通常为企业财务报表日，为月末、季末或年末，也可以为其他时点，比如股权交割日。

（四）委托材料及要求

1.必需资料

（1）投资协议，被投资企业营业执照和公司章程，利润分配协议（政策）；

（2）被投资企业截至基准日的当期财务报表和审计报告及之前至少一个会计年度的财务报表和审计报告；

（3）企业经营情况及经营指标；

（4）被投资企业拥有的房屋、土地、专利、著作权、矿业权等资产的权属证明文件（如有）；



- (5) 如果涉及控股权，需要被投资企业资产评估申报表一套；
- (6) 如果相应的股权设定了质押担保或者冻结（轮候冻结）等情形，需提供相应的质押登记文件和股权冻结证明文件。

2.一般资料

- (1)被投资企业前三年的审计报告及会计报表电子账套及记账凭证、账册；
- (2) 被投资企业近三年的分红情况。

(五) 注意事项

- 1.关注产权持有人对被投资企业出资的认缴额与实缴额，相关当事人需书面提供并确认实缴金额；
- 2.评估人员需要对资产进行现场调查时，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认。

三、上市交易的债券

(一) 含义

上市交易的债券评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的上市交易的债券的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

上市交易的债券，也称为可流通债券，是指可以在证券市场上交易、自由买卖的债券，不包括不能在证券市场自由交易的债券。

(二) 程序规范、技术规范



尚无专门的评估准则，可参考相关的资产评估执业准则、指南和指导
意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**元上市交易的债券的市场价值进行评
估,评估基准日为*年*月*日。

（四）委托材料及要求

持有的债券购买凭证，或者可以证明债券数量的相关材料。

（五）注意事项

债券可以在市场上自由买卖、交易时，债券的现行市价就是债券的评
估值，一般按照评估基准日的收盘价确定评估值，相关当事人应当注
意该评估价值应随市场价格变化而适当调整。

四、非上市交易的债券

（一）含义

非上市交易债券的评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过
实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制
报告等程序，对指定的不可流通债券的市场价值进行评估并出具评估
报告的专业服务行为。

非上市交易债券（不可流通债券），是指不能在证券市场上交易、自
由买卖的债券。

（二）程序规范、技术规范

尚无专门的评估执业准则，可参考其他资产评估执业准则、指南和指
导意见。

（三）规范委托表述



在***案件中，对***持有的**元的不可流通的债券的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。

（四）委托材料及要求

- 1.持有的债券购买凭证，或者可以证明债券数量的相关材料；
- 2.发行债券的利息率及其付息方式等材料。

（五）注意事项

对于非上市交易债券的本金、利息、付息方式等，需要有明确的证明材料。

五、企业一般债权

（一）含义

企业一般债权的评估是指具有胜任能力的资产评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的债权的市场价值进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

债权在法律上是一种权利，在会计上是一种定义。评估中的一般债权包括企业的应收账款、其他应收款、预付账款和应付票据等，可以“打包”委托评估，也可以单独委托评估。

（二）程序规范、技术规范

尚无专门的资产评估准则，可参考相关的资产评估执业准则、指南和指导意见。

（三）规范委托表述

在***案件中，对***持有的**元债权（详见财产清单）的市场价值进行评估,评估基准日为*年*月*日。



（四）委托材料及要求

1.必需资料

- （1）委托评估的债权财产清单，包括企业的应收账款、其他应收款、预付账款和应收票据的一类或者几类，分列各项债权明细，每项需列明债务人、发生时间、形成原因、账龄、金额等要素；
- （2）债权证明文件，包括记账凭证、交易事项合同、判决/裁定/裁决书、法院裁定终(中)止执行法律文书、董事会决议等一种或多种文件；
- （3）还（收）款记录以及最近一次催收款项的文件；
- （4）应收票据如为商业汇票，需要提供票据复印件或电子影印件；
- （5）债权市场交易记录（如有）；
- （6）债务重组协议或法院批准破产重整计划（如有）；
- （7）对于大额的债权，需要提供债务人经营状况、财务状况（财务报表）等材料。

2.一般资料

- （1）应收款项涉及的业务是否仍在开展，是否与债务人持续发生业务；
- （2）企业的坏账政策以及同类企业的坏账政策。

（五）注意事项

关注债权形成及存在的法律依据，债权人需提供书面证据。

第六类 损失类评估

损失类评估是一种不同于资产以交易为目的的评估业务，一般将该类业务理解为一项其他权益类评估。



一、资产损失

（一）含义

资产损失的评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定资产由于当事人的过错（或过失）行为导致的价值损失进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

在司法审判实践中，涉及资产损失的评估事项主要包括车辆贬值损失、漏水资产损失（比如漏水导致装修、家具或者字画、奢侈品包等物品损失）、火灾资产损失（比如火灾导致装修、家具或者字画等物品损失）。

（二）程序规范、技术规范

资产损失类评估尚没有明确的准则和规范，可以参考相关的资产评估执业准则、指南、指导意见。

（三）规范委托表述

在**案件中，对***（资产拥有者、产权人）的资产（比如车辆、装修、家具或者字画、奢侈品包等）损失进行评估。评估基准日为*年*月*日，为资产发生损失的日期。

（四）委托材料及要求

1.必需资料

（1）造成损失的资产清单。具体包括资产的名称、规格型号、数量、购置成本、购置时间、资产损失程度等；

（2）资产损失的责任判定文件；

（3）资产损失的鉴定报告或者相关方达成的一致意见；



(4) 损失资产的权属文件：比如车辆所有权登记证书、车辆行驶证，资产的购建合同及付款凭证，装修工程的图纸及预决算资料等；

(5) 损失发生前资产的状态，能够正常使用的证明文件、损失前资产的影像资料等。

2. 一般资料

(1) 相关资产的市场购置资料；

(2) 第三方出具的修复工程资料，修复工程预算资料等。

(五) 注意事项

1. 评估人员需要对发生损失的资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关当事人应当共同确认；

2. 评估人员不仅要调查损失形成后的现状情况，还需要调查了解资产损失前的物理状况和利用状况；

3. 对于事故导致的资产损失以及范围，需要提供能够说明因果关系的证据材料。

二、运营损失（比如运营车辆运营损失，店铺运营损失）

(一) 含义

运营损失评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定业务的运营损失进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

运营损失，是由于过错（过失）方的责任，导致受害主体的经营活动无法正常进行，从而导致受害主体经济利益受损。比如由于事故导致



出租车无法行驶引起的运营损失、由于火灾导致店铺停业引起的运营损失、由于经营场地遭受人为破坏引起的运营损失等。

（二）程序规范、技术规范

运营损失评估尚没有明确的准则和规范，一般参考相关资产评估执业准则、指南、指导意见。

（三）规范委托表述

在**案件中，对**方因为某事项或行为引起的某期间的运营损失进行评估。评估基准日为*年*月*日（通常为某事项或行为的发生日期）。

（四）委托材料及要求

1.必需资料

（1）运营损失的依据或者法院认定的鉴定文件，具体包括受损业务、受损程度（比如停业*天、成本增加***元或者利润下降**%）等内容；

（2）损失发生前，相应业务的前一年及一期（年初至发生日）财务数据（比如经过审计或者经过法院认可的财务报表）；

（3）如果业务涉及行政许可或特许经营，需要提供许可合同或者特许经营合同。

2.一般资料

（1）相关业务的管理制度、会计制度；

（2）同类企业、同类业务的财务资料。

（五）注意事项

1.评估人员需要对发生运营损失的资产进行现场调查，相关当事人应当给予配合。现场调查应保留必要的文字、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，参与调查的相关



当事人应当共同确认；

2.对于同一案件引发的损失，可能同时发生资产损失和运营损失；

3.对于经营期限变化导致的损失，一般只涉及运营损失。

三、知识产权侵权损失

（一）含义

知识产权侵权损失评估是指具有胜任能力的评估专业人员，通过实施评估现场调查、收集整理评估资料、核查验证、评定估算、编制报告等程序，对指定的知识产权侵权损失进行评估并出具评估报告的专业服务行为。

知识产权侵权是指违反知识产权保护法规，未经知识产权所有人许可，非法利用其知识产权，侵犯国家对知识产权的管理秩序和知识产权所有人的合法权益的行为。顾名思义，知识产权侵权损失即由于侵权行为的发生，从而给知识产权所有人带来利益上的损失。

（二）程序规范、技术规范

侵权损失评估尚没有专门的准则和规范，一般参考《资产评估执业准则——无形资产》、《知识产权资产评估指南》、《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》以及其他资产评估执业准则、指南、指导意见、相关专业规范开展评估工作。

（三）规范委托表述

对被诉侵权行为导致的**项专利权（商标权、著作权）的侵权损失进行评估，评估基准日为*年*月*日，通常为侵权行为发生的日期。

对于著作权侵权，需要明确被侵权的财产权项，比如“**作品**权利”或者“**作品**、**等权利组合”。



（四）委托材料及要求

1.必需资料

对于专利侵权，必需提供：①专利证书、专利登记簿副本或法院认可的其他权属资料，实用新型专利还应提交专利评价报告；②专利的获利能力相关的信息、资料，包括收益方式及具体收益的详细财务数据，如果无法提供收益情况，也可提供专利的研发申请等费用的情况；③侵权方的非法所得相关情况和/或权利方由于被侵权的损失情况和/或权利方专利转让或许可情况。

对于商标侵权，必需提供：①有效的商标注册证书或其他权属及登记资料；②商标使用情况，包括使用人、使用范围、使用时间，商标产品收益方式及具体收益的详细财务数据，如果无法提供收益情况，也可提供商标的注册、宣传推广等费用的情况；③侵权方的非法所得相关情况和/或权利方由于被侵权的损失情况和/或权利方商标权转让或许可情况。

对于著作权侵权，必需提供：①著作权登记证书或其他权属证明材料；②作品基本情况，本著作权或类似著作权的收益方式及具体收益的详细财务数据，如果无法提供收益情况，也可提供著作权的创作、宣传推广等费用的情况；③侵权方的非法所得相关情况和/或权利方由于被侵权的损失情况和/或权利方著作权转让或许可情况。

2.一般资料

对于专利侵权，可提供：①专利权利要求书、专利说明书及其附图；②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；③如果技术效果需要检测，还应当收集相关产品检测报告；④专利产品的适用范围、市场需求、市场前景及市场寿命、同类产品的竞争状况等相关的信息资料。

对于商标侵权，可提供：①商标的知名度，相关商品或者服务的销售渠道和销售网络等；②商标宣传工作的持续时间、程度、费用和地理范围；③商标核定使用的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、相应的行业协会定期发布的行业利润率或平均利润率资料；④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；⑤商标以往的评估及交易情况。

对于著作权侵权，可提供：①著作权权利维护情况；②相关行业政策与作品市场发展状况；③作品的使用范围、市场需求、同类产品的竞争状况等。

（五）注意事项

- 1.关注侵权行为涉及的知识产权（专利、商标、著作权）的法律状态，比如专利权是否在保护期内，商标权和著作权是否处于有效期内；
- 2.关注侵权行为涉及的知识产权是否已经转让或者许可他方使用；
- 3.关注侵权行为所涉及的知识产权标的、所处行业及产业发展需求；
- 4.关注被诉侵权方的主观恶意情形，尤其是是否符合知识产权惩罚性赔偿规则的适用条件；
- 5.关注知识产权的应用情况，包括相应的产品/服务的销售情况及收入占比。比如专利技术的产品/服务是否已在市场出售/应用，以及销售收入的占比情况，商标延及的产品/服务市场销售情况及销售收入的占比，著作权的产品/服务的市场销售情况及销售收入的占比等。



四、其他财产损失

其他财产损失是指除上述情形以外的其他财产或者利益损失，可参考上述委托事项开展资产评估工作。

- ①必需资料：是委托进行资产评估所必须的资料，也就是所需评估资料的最低要求；
- ②一般资料：是为了保证评估结果的合理性、公允性，所需要进一步补充的资料。



北京资产评估协会专业技术委员会执业问题解答（一）

应广大会员要求，北京资产评估协会专业技术委员会，针对大家在执业中遇到的较为典型的问题，进行了解答。此解答仅代表专家个人意见供会员借鉴参考，不作为执行准则的依据。

一、关于业务约定书

Q1:评估业务约定书变更形式问题。对评估业务约定书的相关内容变更，能否通过传真及电子邮件等形式？如评估机构与委托方就有关变更发生争执，相关传真及电子邮件是否可以作为有效的法律证据？

A1:承接评估业务后，评估机构一般会按规定与委托方签订《业务约定书》，但在业务执行中，业务约定书所涉及内容难免会出现需要变更调整的情形。按照《资产评估准则——业务约定书》第二十条规定“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”。但实际操作中，重新签订业务约定书一般比较困难，一些评估机构就通过传真、电子邮件等形式，与委托方达成对业务约定书中相关事项的变更调整。但在接受业内外检查时，评估机构的此种变更做法会被一些检查当事方视为违背了资产评估准则的相关规定。

针对以上问题，我们首先查阅了《资产评估准则——业务约定书》第四章，其中：第十九、二十条分别针对业务约定书签订后，“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”，以及“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”等需要变更业务约定内容的情形，要求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。且《资产评估准则——业务约定书》第二条将“业务约定书”界定为书面合同。按照《中华人民共和国合同法》第十一条，“书面形式是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式”。

因此，在评估业务约定书变更中，如果评估机构与委托方就有关变更事项发生争执，相关传真及电子邮件等可以作为有效的法律证据。评估机构应当在业务约定事项变更后及时收集、整理相关证据，妥善立档保存。同时也应认识到，由于现实中使用传真及电子邮件存在较大的风险，如：传真件应认定为原件还是复印件；传真件是否是传真方所发出，接收方是否收到了传真；传真件有无伪造、变造情形；是否有其他相关证据佐证用于补充传真件等。如果只有唯一的传真件而没有其他佐证予以证明且对方又予以否认的，则该传真件为孤证，证据效力有限。又因传真件保存时间有限，在证据保管方面有风险。因此，在实务操作中，建议尽量使用合同书的形式将相关变更事项确认下来。

Q2: 评估业务约定书是否必须先于评估业务开展前签署？如果在业务约定书签署之前被要求先行开展评估工作，评估机构应如何进行必要的风险防范？



A2: 评估实务中发现, 或由于实施评估所服务的经济行为要求的时间较为紧迫; 或因委托方完成业务约定书审议、签批的流程所需时间较长, 在客户已表现出较明确委托意愿的前提下, 客户需要评估机构在业务约定书签署之前, 先行开展评估实务操作活动。评估机构经过对客户及项目风险评价后也有意承接业务, 但因《资产评估准则——业务约定书》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”的要求而踌躇。在接受业内外检查时, 有时评估机构会因评估工作开展早于签约时间, 检查组认为“业务约定书签订不及时”, 不符合准则规定。

专家认为, 签订业务约定书既是准则要求, 也是规范评估服务、保护签约各方权利的重要措施。因此, 开展评估业务前, 如不能签署业务约定书, 可能会对评估机构维权造成不利影响, 甚至带来执业风险, 并酿成经济损失。但评估实务中, 客户审议、签批业务约定书需要履行规定的流程, 大中型或组织结构复杂的客户需要花费的时间和手续更为繁冗。在实现评估所服务经济行为要求的时间较为有限的情况下, 为保证有充足的评估工作时间, 要求评估工作先行开展也具有一定的现实理由。能否在完成业务约定书签署前答应客户的相关请求, 需要评估机构对客户的履约及诚信状况进行必要的风险评价。

如果有意在业务约定书签署之前应客户要求开展评估工作, 评估机构应当通过法律允许的必要形式取得客户对此进行请求或确认的依据, 并及时记录、保留反映评估工作时间、工作量、工作成果等信息的必要证据, 以保护评估机构的合法权益。



为此，专家认为对在业务约定书签署之前需要应客户要求开展评估工作的，应做出必要的风险提示，提出风险防范建议。同时，还应 对签署业务约定书时尚未明确、对执行评估业务不构成重大障碍的内容，允许业务约定书的签订方采取签署补充业务约定书或法律允许的其他形式进行后续约定。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第一条指出，“当事人对合同是否成立存在争议，人民法院能够确定当事人名称或者姓名、标的和数量的，一般应当认定合同成立。但法律另有规定或者当事人另有约定的除外”。第二条规定，“当事人未以书面形式或者口头形式订立合同，但从双方从事的民事行为能够推定双方有订立合同意愿的，人民法院可以认定是以合同法第十条第一款中的其他形式订立的合同。但法律另有规定的除外”。从中可以看出，只要能够证明或推定委托事实存在，评估机构注意搜集、保留能反映相关业务的工作时间、工作量及成果的证据，即使尚未与客户完成签约，评估机构仍可以借助法律的支持，依法维护自身的合法权益。

因此，只要注重业务及客户评价，重视风险防范，评估机构可以同意评估业务约定书在评估工作开始后完成签署。但必须具备的前提：一是通过法律允许的必要形式取得了客户对其先行开展评估工作的请求或确认依据；二是有能力形成或取得反映其工作时间、工作量、工作成果等信息的必要证据。

二、关于评估基准日



Q3：评估对象中包含的一项长期控股股权投资，在评估基准日时，尚未上市，但在出具报告时已经上市流通，若按照市场价格计价，评估结果与基准日时的价值相差悬殊。评估基准日至报告出具日之间正好赶上了 2015 年的楼市巨大波动，因某种原因，评估基准日无法调整。各相关当事方在会上争论不休，有坚持按基准日未上市状态评估的；有提议应当充分考虑出具报告日时点评估对象已经上市且两者之间评估结果差异较大的问题。请问在此情况下，应如何选择评估基准日呢？

A3：这类问题在评估实务中经常会遇到，处理方法简单、明确。基准日的选择一般由委托方根据经济行为实现目的等情况来确定，并尽可能与评估目的的实现日接近。上面的问题最好的解决方案就是调整评估基准日。评估基准日一经确定，一切取价标准均应为评估基准日这个时点有效的价格标准。

举个简单的例子，北京市某处房子在 2014 年底市场价格为 5 万元/平方米，评估基准日定在 2014 年底，评估取价应该按照 5 万元/平方米标准来定。2015 年 6 月因为该区域变成了抢手的学区房，价格飞涨至 7 万元/平方米，报告出具日在 2015 年 10 月份。若产权所有者认为不合理，基准日可以调整到 2015 年 6 月份，这样距离交易日比较接近，价格也没有重大变化。

实务操作中，往往情况比较复杂，解决时还应从基本原理入手，既要坚持原则，又能提出合理化建议，这样才能够得到客户的尊重。



Q4: 评估基准日应当由谁确定? 评估机构是否能够确定评估基准日?

A4: 评估业务是评估机构接受委托方的委托而进行的专业工作。评估基准日最好由委托方根据评估目的实现的需要等确定并告知评估机构。评估机构可以根据专业经验对评估基准日的选取提供建议,但不能替代委托方确定评估基准日。

Q5: 客户最近要求做一项追溯性评估业务,评估基准日比报告日早2年。在调研过程中,评估师发现评估基准日后,有多起可比交易进行了挂牌、达成协议或出售。在市场比较法中,仅用这些交易资料进行评估是否合适?

A5: 不合适。在追溯性评估中,相关分析应当反映评估基准日的市场条件。使用在评估基准日市场所在地不能获得的或不存在的可比交易信息,将会引起误导,因为这样做将不能反映市场所在地在评估基准日能够获得的信息。

Q6: 评估结论是否应当反映评估基准日后的资产、市场等变化情况?

A6: 评估结论应当反映评估对象在评估基准日的市场情况。评估基准日后的资产、市场等变化情况,可以根据其性质、重要程度以及委托方的需求,在评估报告中予以披露,但不应当影响评估结论。

Q7: 评估基准日之后、报告出具日之前,利率发生了变化,是否应对固定资产的资金成本进行计算调整?



A7: 有的评估师认为, 报告出具前利率发生了调整, 收益法中做了调整, 资产基础法中涉及到利率时(如重置成本法计算投资利息)也应做相应的调整。究竟是否合理, 重置成本是时点的成本, 是指企业于评估基准日重新取得与其所拥有的某项资产相同或与其功能相当的资产, 需要支付的成本, 其后的变化不应考虑。因此, 采用资产基础法评估不应考虑。

三、关于评估方法

Q8: 对持有的上市公司股权是否可采用上市公司比较法评估?

A8: 上市公司股票本来就有市场价格, 为什么还用上市公司比较法评估? 在评估实务中确实有不少此类案例, 如集团公司整体改制, 其中包括对上市公司的长期投资。当上市公司市盈率高的离谱且明显存在股价高估情况下, 持股公司的改制或者引进战略投资者时, 并不希望按照评估基准日市场价格来确定长投的价值。在委托方施加压力情形下, 评估机构通过采用上市公司比较法来降低其评估值。那么, 这种做法是否合适?

从理论上分析, 市场法的重要理论基础是有效市场。有效市场是指证券价格可以充分体现, 并可获得信息变化影响的一种市场。无论可比上市公司如何与标的公司比对, 其与标的公司之间的差异已经体现在标的公司股票价格上了, 因此采用可比上市公司比较法来评估上市公司从逻辑关系上不是最佳方法。

那么对上市公司股权应如何评估呢? 评估人员可以根据评估目的、持股比例不同, 并参考《国有股东转让所持上市公司股份管理暂



行办法》（国务院国资委、中国证监会第 19 号令）确定。市场上不乏并购上市公司案例，不少是溢价收购的。此时并购方大多是从投资价值来决策的。

Q9: 目前国内对互联网企业的评估，基本上采用的是收益法和市场法，而两者中尤其以收益法使用较为普遍。那么收益法和市场法是否适用于对互联网企业的价值评估呢？

A9: 纯粹从理论上讲，只要评估方法的各种假设前提条件全部满足，那么应该适合于任何企业的估值。但是在特定经济行为如在资本市场发行股票、债券、并购等目的进行价值评估时，一方面要满足特定经济行为目的实现的需要，另一方面要遵循相应的评估准则和相关规范的要求，如果考虑了这些因素的制约，那么，目前以收益法和市场法为代表的传统评估方法对互联网企业进行评估，确实值得对评估方法适用性问题进行探讨。

1、收益法评估互联网企业，其未来收益无法合理预测

收益法的核心是对企业未来收益（企业自由现金流或者权益现金流）进行合理预测，然后使用与现金流相匹配的折现率进行折现得出被评估企业的价值。根据我国的企业价值评估准则和相关规范的要求，对企业未来收益进行预测是基于被评估企业历史经营数据进行的，即是根据历史趋势来预测未来发展，无特别明确的证据，企业的未来经营发展是不能发生“突变”的。这一点对传统企业基本上是有效的，而对于互联网企业来说，面临的市场机遇和竞争对手的冲击甚至连其自身都无法预测，因行业特点，其经营状况往往会发生“突变”，从而导致互联网企业产生的现金流的数量和持续的时间都难以预测。



互联网企业其核心资产和潜在价值并不存在于目前的财务报表上，企业的经营模式可能在当前看来并无较大的市场和利润，却会在未来满足、甚至引导消费，为企业带来爆发式的利润增长。

传统的收益法囿于评估模型和评估准则的要求，一般较难对互联网企业的潜在价值进行正确的评估，而在互联网企业并购中的并购方却是十分看重这些潜在价值，这也可以解释为，为什么在互联网企业并购案例中，目标企业的最终并购价往往高于采用传统评估方法给出的企业评估价值。

2、采用市场法评估互联网企业很难找到合适的可比案例

互联网行业发展周期短、企业更迭快、商业模式频出创新，能够长期存活在市场上的企业并不多，能够进入资本市场的上市公司更是各种互联网商业模式的翘楚，基本上做到了“独一无二”。在互联网逐渐向传统企业的渗透中，也就是所谓的“互联网+”，嫁接的传统企业也是遍布各行各业，很多新的商业模式也无法找到“前辈”来比较。所以传统的市场法很难在互联网企业的评估中使用。

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。采用市场法进行企业价值评估的前提是选择与目标公司相似或相近的可比公司作为参照，并对选择的可比公司与目标公司的所有重要差异进行指标的量化调整。由于市场法评估企业价值的过程本身就具有很强的不确定性，特别是选取可比公司案例及其差异调整的过程更是复杂。

目前国内外企业价值评估理论中很少有关于如何选择可比公司的定量研究，我国评估准则对可比公司选择标准的描述也只是满足



“类别相近、功能相近、交易条件相近和交易时间相近”这样的条件。此种“相近”的概念，本身就不是一个明确的标准而且难以量化操作，而实务中利用传统打分的方式量化“相似程度”并进行修正的方法过于主观，不同的评估人员由于经验和偏好的不同，对同一评估对象可能会得出不同的评估结果，这就在很大程度上影响评估结果的可信度。

鉴于上述分析，收益法和市场法在评估互联网企业价值时，均存在一定的价值偏差。目前有采用 EVA 价值法、实物期权法作为对收益法的补充，也使得企业价值评估理论更为充实和丰富，为评估师在日常操作中提供了新的思路。理论上还有引入灰色关联方法及其分析体系，并探讨其在市场法评估企业价值中的一般适用性，建立可比公司选择的评判指标体系和市场法评估企业价值的灰色相似度模型来弥补市场法的缺陷。通过对灰色关联度分析法来衡量可比上市公司与目标公司的“相似”或“相近”程度，并根据关联程度的不同在最后的估值中赋予各可比公司不同的权重，确定其企业价值。由于灰色关联分析法在市场法评估中应用的理论研究尚未成熟，实务中较少运用。

Q10: 哪种改进的模型更适用于互联网企业评估呢？

A10: 我们可以先来看一个案例。2014 年资本市场最轰动的互联网企业并购事件是 Facebook 以总价 190 亿美元收购 WhatsApp，交易金额相当于收购了 32.8 个 MySpace，11.5 个 YouTube，2.64 个诺基亚，但 WhatsApp 只是一家仅有 50 人员工的公司。Facebook 为什么要用 190 亿美元去收购一个仅有 50 个人的 WhatsApp？原因可能包括企业扩张、战略转型等多个方面，但其中一个非常重要的原因是 WhatsApp 有着



4.5 亿用户的巨大的移动端用户资源。这一完全市场化的收购案例也用事实证明了互联网企业的核心价值是用户资源。一个互联网企业用户资源价值大小的决定因素主要有两个：用户数量和单用户收入（Average Revenue Per User，ARPU）。所以，对互联网企业进行评估的科学方法一定要以用户资源为基础，下面我们可以介绍两种基于用户资源的互联网企业的评估方法。

1. 改进的 DEVA 估值模型

DEVA (Discounted Equity Valuation Analysis) 模型最早是由著名的华尔街分析师、投资银行家玛丽米克尔提出的，其主要观点是对互联网企业进行价值评估的过程中，由于互联网企业具有开放性、动态性的特点，因此其盈利模式则具有多元性和间接性的特点。互联网企业发展的各个阶段，用户资源始终是其核心资源，其盈利过程也始终是在建立在对用户资源的有效利用和深入挖掘上。因此，DEVA 模型将用户资源作为企业价值产生的根本根源。改进的 DEVA 模型是在原有模型的基础上引入调节系数 α ，作为企业规模和流动性的调节系数，从而更适合一些未上市或规模较小的互联网企业的估值。改进的 DEVA 估值模型的公式为：

$$E = \alpha \times M \times C^2$$

其中：E 为互联网企业价值

M 为单体投入的初始成本

C 为客户资源价值

α 为规模和流动性调节系数

2. 梅特卡夫估值模型



梅特卡夫估值模型来源于上文介绍的梅特卡夫定律，主要观点是互联网企业的价值取决于其用户数量、节点距离、变现能力和垄断溢价。首先，用户数量影响最大，用户数量越多，企业价值越大。其次，网络的价值不仅和节点数有关，也和节点之间的“距离”有关，这是由互联网企业的商业模式和运营情况决定的，网络中信息质量越高、数量越多、高连通度节点越多、则网络节点的“距离”就越低，网络的价值就越大。再次，互联网行业的一个重要特征是强者益强，投资者极为重视互联网企业在行业中的地位，企业的行业地位越高、垄断性越强，则企业价值的溢价就越高。梅特卡夫估值模型的公式为：

$$V=K \times P \times N^2 \div R^2$$

其中：V 为互联网企业价值

K 为变现因子

P 为溢价系数（取决于企业在行业中的地位即市场占有率，“马太效应”使得领先者有溢价，赢者通吃）

N 为用户数量（影响最大）

R 网络节点之间的距离（由科技进步、基础设施等外生因素和网络内容、商业模式等内生因素共同决定）

Q11：哪些评估方法更适用对城市基础设施行业的企业价值进行评估？

A11：城市基础设施的产业化必然要求其采用市场化模式运作。政府拟将经营类基础设施项目向社会公开出让特许经营权，设定或调整收



费期限、收费价格等情形，均存在聘请独立评估师出具专业意见为定价提供参考的刚性需求。

对于城市基础设施类项目的企业价值评估，应根据评估业务的具体情况，收集并分析被评估企业的资料和其他相关资料。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、市场法和资产基础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基本方法。

对于已投入运营或拟设定特许经营权的城市基础设施项目，当收费标准和期限等收益指标趋于稳定或未来收益能够合理预测、且与未来收益的风险程度能够合理估算时，收益法自然成为首选方法。

采用特许经营方式且企业于特许期终了时需将项目完好地移交给政府，固定产权属可能仅是有限年期的使用权而非完全产权，企业无权自由处置，可能存在产权属瑕疵等问题。此外产品定价合理性会影响资产的基础设施投资及运营成本与其收费之间建立对应关系，因此应谨慎采用资产基础法。

值得注意的是某些地方政府在设立投融资平台公司时，将无收费机制、无资金流入的城市基础设施资产划入。对此类非经营城市基础设施，评估前应首先分析判断其是否符合市场价值类型定义。对于不具有自由处置权的城市公共设施类，如敞开式城市道路、广场等，应谨慎考虑是否具有市场价值，而不要盲目地采用成本途径简单评估其重置造价。

按照 Wind 分类，A 股市场城市基础设施类上市公司包括：环保 14 家，水务 16 家，燃气 9 家，供热或其他 5 家，公交 10 家，火电



33 家，水电 10 家，电网 9 家。因此市场法评估的条件初步具备，可结合评估对象具体情况分析市场法评估的可行性。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。上市公司比较法评估结论还应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

Q12: 市场法中计算价值比率，是否应该按上市公司三年数据平均还是按照基准日数据？

A12: 计算价值比率如果用三年平均数，评估时点性不强，但如果用时点数，会受股市波动的影响，例如 2015 年股市大起大落，计算价值比率失真。

应视情况而定，如果上市公司三年数据波动较大，而在评估基准日是趋于平稳，那么采用评估基准日时，数据更合理。如果上市公司三年数据较平稳，则可以采用三年平均。

Q13: 成本法中评估房屋和机器设备，前期费用取值是否应该一致，为什么？

A13: 目前各公司报告存在不同的作法，实务中取费并不一致。由于对于大型工程而言，房屋建筑物和设备是统一施工并建设的，前期费应该分摊至所有工程项目，因此，取费标准应该统一。

Q14: “未来负息债务变动因素”与“市场价值类型”之间是什么关系？



A14: 采用收益法评估企业价值时会考虑被评估企业资本结构（主要指资产负债率）和行业平均资本结构的差距，如果被评估企业与行业平均资本结构差距较大，一般会通过未来预测期间的经营成果对资产负债类科目进行调整，使目标企业的资本结构与行业平均资本结构趋于相近，从生产经营的角度也会考虑增加营运资金、资本性支出等资金缺口，这样就需要考虑未来预测期间有息负债的偿还或者借入。

如果是借入有息负债只需要根据每个年度的资金缺口来计算借入有息负债的金额。如果是偿还有息负债则计算方法要复杂一些，一般是使用企业每个年度实现的净现金流来偿还，通过一定年期的偿还使被评估企业的资本结构趋于相近。这样预测的假设是将原股东在未来年度的分红全部贡献给被评估企业用于偿还债务，实际上是原股东对被评估企业新的投资，评估结果已经不再是“股东全部权益”，而是“评估基准日股东全部权益+评估基准日后的新增投资权益”，相应的价值类型也不是市场价值。

项目过程中应尽量与企业沟通未来是否需要改变资本结构，如果资本结构发生改变，应尽可能采用企业自身资本结构（未来预测期每年资本结构可能都不一样），如果企业未来资本结构预计达到某种状态下不再变化，则可以参考上市公司比较稳定的资本结构。

四、关于折现率

Q15: 境外并购项目折现率如何确定？

A15: 近年来境外并购数量增长较快，那么在境外并购项目的评估中折现率如何确定的确是越来越受到关注。目前境外并购项目折现率计



算方法五花八门，有根据国内市场数据的、有参照欧美国家数据的、有国内国外数据混用的，还有按简单风险累加法判定的等等。确实，对于境外并购折现率计算的确比较复杂，尤其是并购标的为跨国公司的就更加复杂。

一般情况下，评估价值类型为公允（市场）价值时的折现率，其计算原则上是根据标的公司所在国家或地区的市场数据来确定。如，所在国的无风险利率、可比公司的贝塔系数、市场风险溢价、公司所得税、借款利率、企业特定风险等等，上述参数原则上一定要匹配，最好全部数据来源均为所在国的资本市场。

但在实务操作中，标的公司有可能是发达国家的，也可能是欠发达国家的。对于发达国家，市场数据比较容易获得；但对于欠发达国家来说，就较难获得了，可能根本就没有上述数据。这种情况下怎么办呢？

当标的公司所在国缺少公开资本市场数据或者公开市场交易很不活跃情况下，就需要采取替代方法。一种方法就是采用成熟资本市场的数据进行测算后，转换成标的公司所在国所匹配的数据，国际投行很多都采用这种方式。另外，也有采取部分替代法的，如无风险利率按照本国确定，市场风险溢价采用转换方式确定等。当然，如果上述方法均不可行时，还可以采取周边类似国家或地区的数据作为参考使用。

五、关于评估对象

（一）房地产



Q16:企业在办理土地使用权证时缴纳了契税。对土地使用权采用市场法进行评估，是否应计算契税？

A16: 按照《城镇土地估价规程》，土地使用权价值的内涵中不包括办理土地使用权证所交的契税，因为企业价值评估时土地使用权就不应考虑企业所交契税。探讨这个问题要根据评估目的，如果进行转让目的的单项资产评估，由于买方办理产权手续时需要交纳契税，市场价值一般不考虑卖方已交的契税；而在做持续经营下企业整体价值评估时，契税是取得土地使用权的必要成本，应当考虑。

Q17: 在企业整体价值评估时，采用收益法对投资性房地产价值评估时，如果企业现在经营情况下租金水平明显低于市场租金（基准日后无租赁合同），评估应采用哪个租金？

A17: 应采用市场租金。企业的经营政策不符合市场正常规律。如企业一直在采用低租金经营，租金水平明显低于市场租金，虽然尚未签定租赁协议，但企业坚持认为未来经营仍会延续低价，做出比较低的收入预测。在企业整体价值评估时，有的评估师对其中投资性房地产的评估采取与整体收益法一致，按企业预测的租金去计算投资性房地产的价值。

也有的采用与企业协商调整预测收入，采用市场租金和对应的折现率才能正确反映投资性房地产的市场价值。如此，在企业整体价值评估时，如果企业以这种低价策略经营，那么折现率就不能按照正常情况考虑了。



Q18: 企业已办理了出让的土地使用权证，证载用途：工业，容积率 1.0。经规划批准，土地用途变更为办公，容积率调整为 3.0，尚未到国土部门办理变更手续，评估时，企业补交的土地出让金是否等于新规划条件下应交纳的出让金减去已交过的金额？

A18: 有的评估师认为土地调规、变性已得到了规划部门的批准，即为合法，评估时只需扣除按照调整前后两种情况，即现行政府收益的差额补交后便可按调整后的条件来计算土地使用权价值，这是错误的。

国家对土地变性、增容采取的是惩罚性的政策，根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》，用途与容积率同时调整的，需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。新用途楼面地价应评估测算以下内容后择高确定：新容积率、新用途规划条件在评估期日的正常市场楼面地价，原容积率、新用途规划条件在评估期日的正常市场楼面地价。

Q19: 房地产开发企业进行股权转让时，采用收益法对企业进行整体评估和采用资产基础法对存货进行评估时（通常采用假设开发法），财务费用如何处理？

A19: 对于房地产开发企业来讲，其主要资产是存货-开发产品。对房地产开发企业进行整体评估，实质是对存货-开发产品进行评估。那么收益法中的财务费用及假设开发法中的财务费用处理方式有一定差异。



1、采用收益法对房地产开发企业进行整体资产评估，一般适用于企业自由现金流模型。其公式为：企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动，在上述公式中财务费用(利息费用)先扣减，然后再将利息费用(扣除税务影响后)加回。

2、采用假设开发法测算存货-开发成本时，传统折现法(静态)、现金流量折现法(动态)2种方法的区别在于：传统折现法不考虑各项支出、收入的时间成本，直接加减并扣减财务费用(利息支出)；而现金流量折现法则需要将各项支出、收入折算到同一时间点上然后再加减，财务费用(利息支出)不再单独计算，而是隐含在折现过程中，因此，现金流量折现法的折现率既包括安全利率又包括风险利率。

Q20：地价评估时，不同等级的土地价格修正是否就是两类土地基准地价之差？

A20：我们在进行地价评估时，往往选取不同等级的土地案例，因此，要在不同等级的土地间进行修正。不同等级土地基准地价的差，不能代表土地市场价值的差。

一般价格修正不等同于两类土地基准地价之差，基准地价只是某一区域内土地平均价格水平，土地等级的修正是建立在位置、环境等其他因素修正合理、排除其他因素影响的前提下才能正确得出的。不能单独采用两类土地基准地价之差来确定土地价格修正。不建议采用不同等级土地作为可比案例。



(二)无形资产

Q21: 有限公司变更为股份公司, 对其净资产进行评估时, 评估范围是否包含账面未记录的可确指的无形资产 (如专利、专有技术)?

A21: 近年来资本市场十分活跃, 大量企业进行改制上市, 其中有限公司变更为股份公司是较为重要的环节。对于此类业务, 实务操作中经常会认为只要是评估值高于经审计后的净资产就可以了, 因此常把评估范围列为“经审计后的账面总资产及负债……”, 但企业经常会有大量账面未记录的可确指的无形资产 (如专利、专有技术) 存在, 因此评估时, 首先需要明确的是, 评估对象及评估范围不是资产评估机构或评估师确认的, 而是委托方根据评估目的以业务约定书的形式确认下来的。其次, 虽然经评估后的账面净资产 (未含账面未记录的可确指的无形资产) 高于经审计后的账面净资产, 但该评估范围还可能存在资产遗漏的现象, 因为评估值中未含作为企业价值要素之一的可确指的无形资产价值, 该评估结果也是不完整的。因此, 对于有限公司变更为股份公司的业务, 更应关注是否存在账面未记录的可确指的无形资产 (如专利、专有技术), 并将其合理计量。

(三)企业价值

Q22: 在企业整体价值评估中, 涉及资产减值类的递延所得税资产的, 是否要根据此类资产的评估值来确定递延所得税资产的评估值?

A22: 关于此问题, 不同机构的做法不同。在做具体项目时, 不同科目的做法也不一样。如果不是涉及到以评估值入账的情形, 不应该按



照评估值来确定递延所得税资产，递延所得税资产是由于会计准则与税审差异导致的，并不以评估值的改变而影响递延所得税金额。

六、评估程序类

Q23: 涉及股权评估时，无形资产及负债应怎样进行现场调查？

A23: 对于无形资产和或有负债等要仔细阅读公司章程或投资协议，了解股东在利益分配、股权转让等方面的权利和义务是否存在特殊的约定，例如分红限制、清算约定和存在限售期等，并考虑其对股权价值的影响。需关注公司最新的工商登记情况和近期的董事会决议等材料，取得最新的公司章程，确信评估报告准确地反映了股东持股比例及各项权益；采用收益法或市场法评估股权价值时，应当对评估范围内的重要资产和负债，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解其经济、技术和法律权属状况，及其对股权价值的影响；如果存在影响评估结论的重要事项，应当要求委托方或被评估企业就该事项提供专项承诺等内部证明材料和律师函等外部证明材料，作为支持评估结论的依据；同时就该事项对评估结果的影响，采取如暂估负债、在盈利预测时考虑相关费用或在特别事项中进行披露等方式进行处理等。

Q24: 对于非控股的长期投资评估，在对方不配合的情况下，如何实施评估程序？

A24: 对于非控股的股权投资等如不具备现场调查配合条件，主要调查方法是查阅长期股权投资的投资协议、被投资单位章程、被投资单



位基准日财务会计报表、营业执照、工商查询档案等综合资料，核实股权投资发生时间、原始投资额及持股比例，调查了解被投资单位在评估基准日的经营情况。

对于主要资产为长期股权投资的控股公司，未区分不同情形分别采用适当评估程序完成调查核实工作。

2016.7.18



北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答（2018 年第二期）

资产评估实务中增值税处理问题

特别提示

2016 年 3 月 18 日，国务院常务会议决定自 2016 年 5 月 1 日起，中国将全面推开“营改增”试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入营改增试点。2017 年 10 月 30 日，国务院常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定（草案）》，标志着实施 60 多年的营业税正式退出历史舞台。资产评估业务操作中如何考虑“增值税”，是广大资产评估专业人员面临的实际问题。北京资产评估协会资产评估专业技术委员会组织业内专家对此进行了初步研究，对有关问题做了相应解答，供大家在执业中参考。

本解答仅代表起草专家个人观点，不能替代相关法律法规、资产评估执业准则，也不能替代资产评估专业人员个人的职业判断，在执业中资产评估专业人员应结合项目实际情况、自身职业判断合理使用，不能直接照搬照抄。

问题 1：资产评估业务中，对增值税的基本考虑



答：资产评估操作中，针对一般纳税人和小规模纳税人分别考虑增值税处理方式：

(1) 一般纳税人是指年应征增值税销售额（包括一个公历年度内的全部应税销售额）超过财政部规定的小规模纳税人标准的企业和企业性单位，具体标准可参见《增值税一般纳税人登记管理办法》（国家税务总局令 2017 年 43 号公告）。一般纳税人的特点是增值税进项税额可以抵扣销项税额，即一般纳税人应纳增值税税额=销项税额-进项税额。当被评估企业为一般纳税人时，应按上述增值税的征税逻辑考虑对价值的影响，就评估结果来看，单项资产（不含股权投资类资产）应该是不含税价；股权投资类资产（不含上市公司股票）不属于增值税的调整范围，其评估结果不能用含税或者不含税来表达。上市公司的股票，在营改增后作为“金融资产”作为增值税征税对象，征收方式为“销售额乘以适用税率（6%）”，销售额“按照卖出价扣除买入价后的余额”来确定，金融商品的买入价，可以选择按照加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后 36 个月内不得变更。”这里的销售额可以理解为不含税价。

(2) 小规模纳税人标准为年应征增值税销售额 500 万元及以下（《财政部、税务总局关于统一增值税小规模纳税人标准的通知》（财税[2018]33 号））。对小规模纳税人采用简易征收办法征收增值税，按照销售额和征收率计算应纳税额的简易办法，并不得抵扣进项税额，应纳税额=销售额×征收率。小规模纳税人在销售货物或应税劳务时，一般只能开具普通发票，取得的销售收入均为含税销售额，含税销售



额与销售额的关系为：销售额=含税销售额/(1+征收率)。当被评估企业是小规模纳税人时，处理方式比较简单，无论是单项资产还是产权转让或者是财务报告为目的的评估，评估结果均为含税价，且构成价值的各项资产均应该采取含税价。

问题 2：评估基准日为 2018 年 4 月 30 日及此前时点，如何选择增值税税率？

答：资产评估业务中适用增值税税率应选择评估基准日的有效税率，2018 年财政部、国家税务总局下发《关于调整增值税税率的有关通知》（财税[2018]32 号），纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%，通知自 2018 年 5 月 1 日起执行。

如果评估基准日为 2018 年 4 月 30 日，企业价值评估中资产基础法和市场法评估中选择的税率为评估基准日的有效税率，建议不考虑上述文件；收益法评估中对于未来预测，即 2018 年 5 月 1 日起的预测建议采用上述文件调整后税率。

如果评估基准日为 2018 年 4 月 30 日前的某个时点，企业价值评估中资产基础法和市场法评估中选择的税率为评估基准日的有效税率，建议不考虑上述文件的影响，收益法评估中未来预测可以考虑分段测算，即 2018 年 4 月 30 日之前的预测采用上述文件调整前的税率，2018 年 4 月 30 日以后的预测建议采用上述文件调整后税率。



问题 3: 产权转让经济行为, 不动产评估如何考虑增值税?

答: 产权转让经济行为, 不动产评估采用的增值税税率为: 全面实行营改增之后, 纳税人销售建筑、不动产, 转让土地使用权, 提供不动产租赁服务等, 不再缴纳营业税, 一般纳税人适用的增值税税率为 10%。小规模纳税人缴纳的增值税税率为 5%。

产权转让经济行为, 不动产评估中不同的评估方法增值税的处理方式如下:

(1) 市场法。首先应当统一可比交易实例的交易价格内涵, 对可比交易实例的交易价格统一税费负担调整。关注卖方应纳增值税、所得税是否存在向买方转嫁的问题, 在税费计算中, 应当区分是否为房地产开发企业销售自行开发的房地产项目; 区分一般纳税人、小规模纳税人, 区分一般计税方法、简易计税方法, 区分不动产为取得还是自建, 区分取得(自建)不动产日期等, 合理计算可比交易实例的交易价格中所涉增值税的金额, 将交易实例的交易价格调整为统一税费负担的价格或者不含税价格。如果可比交易实例的交易价格为含税价格, 则评估值为含税价格, 反之, 评估结果为不含税价格。在实际应用中, 如果各可比交易实例的交易税费不同, 可以先统一调整为不含税价格, 然后计算出评估对象的不含税评估值, 再根据评估经济行为中交易主体适用的增值税税率, 计算所应当缴纳的增值税额。

(2) 收益法(租金还原法)。按照市场租金的不含税价格计算租金毛收入, 然后扣除维修费、管理费、保险费和税金等, 计算租金净



收益。在此基础上，采用恰当的折现率，折现计算收益期内的租金现值，最终得出不动产的评估值。该不动产评估值不含增值税。

上述，租金收入和各项费用均为不含税价格，税金为房产出租过程中应当缴纳的房产税、增值税及附加等，计征房产税的租金收入为不含增值税口径。

（3）成本法。不动产重置成本通常包括：土地取得费用、开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润等。其中土地取得成本、开发成本、管理费用区分含税金额和对应的进项税额；投资利息、开发利润以投入的成本和费用的含税金额为基础计算；销售税费为不动产销售环节发生的费用和税金，销售费用为销售价格的一定比例，销售税金为应当缴纳的增值税额和相应的教育费附加等。通过列等式计算得出不动产的评估值为不含增值税的不动产价值。开发利润率根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取，平均利润率为缴纳增值税情况下的利润率。

（4）假设开发法。在计算未来投入的成本、费用、利息、销售税费和开发利润，以及计算开发完成后的房地产价值时，在计算成本和费用时应区分一般纳税人和小规模纳税人，同时假设一般纳税人取得了成本和费用中的主要项目能够取得增值税专用发票进行抵扣，应为不含税价，小规模纳税人的成本和费用均为含税价。销售税费原指的是营业税、城建税和教育费附加等，营改增之后，销售税费中可以不考虑增值税。但是根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税



改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》的要求，如果该不动产是2016年4月30日之前取得，可以选择简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额，如果资产隶属的法人主体选择了简易计税方法，在假设开发法评估不动产时，销售税费应按5%计算增值税及其附加。其他各项成本、费用以及相关的税费计算方式参照成本法的应用。

问题4：产权转让经济行为，土地使用权评估如何考虑增值税？

答：政府通过协议、招拍挂、租赁、作价出资、授权经营等方式向市场配置土地资源的“土地一级市场”，由于政府部门并非纳税义务人，出让时无法向受让方开具增值税专用发票，受让方（一般纳税人）无法据此抵扣相应的增值税。市场主体相互之间的土地使用权转让、出资、出租、抵押等“土地二级市场”，一般理解，转让方应向受让方开具增值税专用发票，受让方（一般纳税人）可以用于之后经营过程中的增值税抵扣。按照替代性原则，对于同一宗土地，与从政府出让取得比较，受让方（一般纳税人）从二级市场上取得土地，愿意支付的最高价格为政府出让价格加上相应的增值税税额。据此，也可以近似理解为政府出让的土地价格为不含税口径。

产权转让经济行为，土地使用权评估中不同的评估方法增值税的处理方式如下：



(1) 市场比较法。对可比交易案例的交易情况进行分析和修正时,除了考虑交易情况外,还需要考虑交易价格是否包括增值税、契税以及转让方转嫁的所得税等,进而将交易价格调整到正常交易条件下的价格。如果交易案例的价格为包含增值税价格(含税价格),那么评估值也为含税价格口径,反之,评估值为不含税价格口径。

(2) 收益法。需要关注土地的收益以及相关的费用是否包含增值税,如果不包含增值税,那么得出的评估结果也为不含税价格口径;反之,则为含税价格口径。另外,在计算过程中还需要关注各项税费的计算基数一般为不含税价口径,比如房产税等。

(3) 剩余法。对于开发完成的不动产价格、后续投入的开发成本等如果采用不含税价格口径,那么得出的评估结果也为不含税价格口径。反之,得出的评估结果为含税价格口径。在具体估算过程中,也需要考虑各项税费的计算基数是否含税。

(4) 成本逼近法。对于土地取得和开发环节的各费用项目,如果为增值税应税项目,统一采用不含税口径的,那么得出的结果也为不含税价格口径;反之,得出的结果为含税价格口径。

(5) 公示地价系数修正法。需要关注所在地政府公布的基准地价、路线价、以及标定地价的价格口径,如果为不含税价格口径,那么得出的评估结果也为不含税口径;反之,得出的评估结果为含税价格口径。



问题 5：重置成本法评估机器设备，如何考虑增值税？

答：在 2009 年 1 月 1 日我国增值税全面转型改革之前，除国家指定的试点地区之外，企业所拥有的设备从购置到达到预计使用状态发生的增值税进项税，包含在历史成本中在其固定资产等科目核算，资产评估时也将设备重置所涉及的增值税进项税作为其重置全价的组成部分，最终体现在评估值中。2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进设备形成的增值税进项税额被允许从销项税额中进行抵扣，新购置的设备账面价值中就不再包括其准予抵扣的增值税进项税额，在企业价值资产评估实务中，对增值税一般纳税人拥有的设备进行评估时，重置全价通常采用不含税价值口径。从 2013 年 8 月 1 日开始，原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇的进项税额也准予从销项税额中抵扣，对这些设备评估时，一般也将重置过程涉及的进项税额从重置全价中扣除。

机器设备重置全价各构成项目，涉及增值税进项税处理方式如下：

（1）购置费用

国内购置设备的进项税额一般以其不含税购置价为基础，按适用税率计算。

进口设备一般按其组成计税价格（通常包括关税完税价格、关税和消费税）为基础，按适用税率计算。根据《中华人民共和国海关审定进出口货物完税价格办法》，“进口货物的完税价格，由海关以该



货物的成交价格为基础审查确定，并且应当包括货物运抵中华人民共和国境内输入地点起卸前的运输及相关费用、保险费”。

从 2018 年 5 月 1 日起，适用的增值税率由 17%调至 16%。

（2）运杂费

我国 2009 年增值税转型后，增值税一般纳税人购进货物支付的运输费用，可以按照运输费用结算单据上注明的运输费用乘以 7%的扣除率，计算进项税额进行抵扣。

2013 年 8 月 1 日我国从交通运输业和部分现代服务业开始在全国进行营业税改征增值税试点，从 2014 年 1 月 1 日起铁路运输业也纳入全国“营改增”试点范围。

交通运输业实行“营改增”改革后，税法允许企业将购进货物时从承运部门取得的增值税专用发票上注明的增值税进项税额进行抵扣。

机器设备评估实务中，一般需要对单独计取的从销售方发货地点至安装使用地点需要发生的设备运输费用，依据适用的税率计算增值税进项税额。从 2018 年 5 月 1 日起，一般纳税人从事运输服务适用的增值税率已由 11%调减至 10%。

在实际操作中，机器设备的运输费用可以结合被评估设备的类型、运输方式、运距等，依据相关运费计费标准估算，也可以参照有关参



数手册或统计资料，以评估基准日被评估设备本体购置价的一定比率估算。在使用相关价格标准或参考资料时，建议资产评估专业人员关注有关参数的涉税口径。

对于按照价税合计口径估算的运输费用，其增值税进项税计税基数通常可以按照下式估算：

$$\text{计税基数} = \frac{\text{价税合计}}{(1+10\%)}$$

（3）安装费和基础费

对已安装在用的设备，如果安装费用需要在设备本体购置价之外单独计取，评估时一般要估算安装费用。对需要单独设置设备基础的被评估设备，一般还要计取其基础费用（已在纳入资产评估范围的厂房等建筑物中统一考虑的除外）。

从2016年5月1日我国全面推开“营改增”试点后，增值税一般纳税人所购设备的安装支付的工程费用，准予按照从提供建筑安装服务单位取得的增值税专用发票上注明的增值税进项税额进行抵扣。一般纳税人从事建筑服务适用的增值税率，自2018年5月1日起已由11%调减至10%。

在资产评估实务中，资产评估专业人员通常会根据被评估设备的特点和资料的取得情况，参考与被评估设备安装有关的合同、相关行业概算（估算指标）、参数手册等估算其安装费和基础费。对于能够取得安装、基础工程设计、预（决）算等资料的大型或重要设备，也可能通过调整预（决）算等方式估算其安装费和基础费。



对采用调整预（决）算等方式估算设备安装费、基础费的，可以依据相关工程造价计算程序表中估算的增值税销项税额，确定可抵扣的进行税额。

对按照价税合计口径估算的设备安装费和基础费，其增值税进项税的计税基数可以参照下式估算：

$$\text{计税基数} = \frac{\text{价税合计}}{(1+10\%)}$$

（4）前期和其他费用

前期和其他费用，是针对原地持续使用前提的（生产线、车间、工程等）整体性机器设备评估，考虑的被评估设备的产权持有单位在形成相关整体性机器设备过程中需要支付的（勘察设计、招投标、工程监理等）服务费用、行政事业性收费，以及从事建设项目管理、设备联合试运转等活动需要发生的费用。

对于我国实行“营改增”改革后，属于增值税应税行为的销售服务项目，在评估操作中通常需要根据相关服务项目、收费标准等估算允许抵扣的增值税进项税额。其中，销售勘察设计、鉴证咨询、专业技术等服务的适用税率为6%。

从以上重置全价构成项目中估算出来的、被评估设备所涉及的相关增值税进项税额，在评估其不含税口径的重置全价时应当从含税重置全价中予以扣除，从而得到有关设备不含税的评估结果。



问题6：采用市场比较法评估土地使用权、矿业权，若可比交易案例的价格是国土资源管理部门招拍挂的出让金或者价款金额，如何考虑增值税？

答：该方法选取的是市场价格，整体来说，市场价格都是含税价格，被评估企业为一般纳税人时，应该把含税价格调整为不含税价进行比较，被评估企业为小规模纳税人，可以直接采用市场数据进行比较确定评估值。

房地产开发企业价值评估，其取得的土地使用权费用，在销售实现的时候，允许作为销售额的扣减项，即销项税额=销售收入*10%-土地使用权费用/(1+10%)*10%。矿业权价款只能通过摊销方式进入资产的成本中，通过资产销售产生销项税额。

（1）土地使用权市场法评估

根据《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，拍卖、招标和协议方式均是法定的国有土地批租方式，各有其适宜的范围。一般而言，划拨土地使用权转让、国有企业改革中处置划拨土地使用权以及工业等特殊用地，可以采用协议方式出让；对于使用者和土地用途无特殊限制，以获取最高土地出让金为目标的经营性用地，应采用拍卖或招标、挂牌出让方式；对于除获取较高出让金外，还具有其他综合目标或特定的社会、公益建设条件，土地用途受严格限制，仅少数人可能有受让意向的经营性用地，应采用招标方式出让。在评估中应根据评估对象的土地性质，选择相对应的土地处置方式下的价格，



如，协议转让获取的土地使用权，拟采取协议转让方式下的可比案例，拍卖获取的土地使用权，宜采用拍卖方式下的可比案例。

这三种方式虽然不同，相同的是三种方式形成的价格都是土地一级市场的批租价格。在房地产开发企业里，根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的第四条的规定“房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式为：销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+11%）”（该 11% 的税率在 2018 年 5 月 1 日开始调整为 10%）。从该条款来看，土地价款应该是含税价。市场法采信招拍挂的价格经过调整后的价格仍为含税价。

（2）矿业权资产市场法评估

按照现行国家有关规定，矿业权出让有招标、拍卖、挂牌和协议（申请）等四种方式。

A 通过招标、拍卖、挂牌等竞争方式出让取得，且按照“出让金额”形式缴纳的“矿业权出让收益”，由于政府部门并非纳税义务人，只能开具财政票据，一般纳税人企业无法按照增值税一般抵扣方法进行进项税的抵扣。目前，没有见到涉及政府部门出让矿业权增值税抵扣的相关规定。因此，建议在评估实务中，在没有明确的政策文件情



况下，谨慎使用矿业权出让案例作为市场比较法的交易实例。如果使用矿业权出让案例作为交易实例，考虑在评估报告中做出详细披露。

B 通过协议方式出让取得，且按照“出让金额”形式缴纳的“矿业权出让收益”，由于“矿业权出让收益”是根据评估价值与市场基准价孰高原则确定的，情况较为复杂。目前，部分地方矿产资源主管部门制定发布了市场基准价，市场基准价是否含税并不清楚，制定者也基本没有考虑到增值税的因素，但从数据来源分析来看，多数是含增值税的。因此，建议在评估实务中，如果使用矿业权出让案例作为市场比较法的交易实例，而且该出让案例出让价是根据市场基准价确定的，可以视同为该交易实例含税，在评估中做出相应处理与披露；如果该出让案例出让价是根据评估价值确定的，可以视同为该交易实例不含税，在评估中做出相应处理与披露。

C 按照“出让收益率”形式缴纳的“矿业权出让收益”，分析初步认为是含增值税的。建议在评估实务中，可以视同为该交易实例含税，在评估中做出相应处理与披露。

通常在市场法评估矿业权资产中，采取的是二级市场价格，即矿业权的转让价格，这里的价格均为含税价格。

问题 7：采用收益法评估不动产、机器设备、无形资产（除土地使用权、矿业权），收入或者收益所适用的增值税税率有何不同？



答：采用收益法对不动产进行评估，通常采取净租金折现的思路进行评估；采用收益法对机器设备进行评估，可以采用净租金折现或者净收益折现的思路进行；对无形资产采用收益法评估，通常将使用无形资产带来的额外收益折现的思路进行，额外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。在应用收益法评估过程中，各项收入、成本费用均采用不含税金额。

全面实行营改增之后，不同类别资产租赁收入、许可使用收入适用的增值税率不同，在计算时应当正确选用。

根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的有关通知》（财税[2018]32号），对于一般纳税人，如果采用一般计税方法，设备等有形动产租赁收入适用的增值税率为16%，不动产租赁收入适用的增值税率为10%，让渡无形资产使用权（或者无形资产许可），所获得的许可使用费收入适用6%的增值税税率。

如果一般纳税人在经营租赁收入中，对于2016年4月30前取得的不动产，选择了简易计税方法，或者企业为小规模纳税人，应当采用相应的计税方式计算应缴增值税额，同时应当注意此时的租金为含税租金。

问题8：企业价值评估，不同的评估方法如何考虑增值税？

答：



(1) 资产基础法。对各项资产分别采取相应的评估方法评估，累加得出资产价值，再减去负债得出企业价值。在这个过程中，对于各项资产负债，如果是一般纳税人，应该采用的是不含税价，如果是小规模纳税人，采用应该是含税价。主要单项资产评估如何考虑增值税，参见上述相关问题。

(2) 收益法。收益模型不同，增值税的考虑有所差异。A.采用现金流量折现模型时，如果是一般纳税人，假设其外购的货物和服务均能够取得增值税专用发票，预测的收入、成本、费用等均为不含税数据；资本性支出项目也应该采用不含税价。同时，税金及附加科目应当充分考虑到增值税的影响，即先计算应缴纳的增值税，再城建税及教育费附加。另外，还应注意投资收益科目中是否有金融商品的转让收益。自 2016 年 5 月全面施行“营改增”后，按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），金融产品也纳入到增值税的征税范围。金融商品包括外汇、证券、期货等。在金融商品转让活动中，将买卖差价作为销售额，在一个会计期间内，将盈亏进行正负抵销，然后将余额作为增值税征收额。应纳增值税额 = 销售额 × 征收率（6%）。在现金流折现模型评估中应关注投资收益科目，如果存在股票、债券等金融商品买卖产生的收入应该计算增值税；在实务中通常按照投资收益率来预测投资收益科目，投资收益率的计算亦是参考了企业历史经营期内获取的投资收益的情况或者同类金融商品的市场收益率状况，这时也应该计算增值税，并将计算出来的增值税额直接加到收入、成本、费用等项目计算出来的应纳增值



税税额上，并以加总的结果作为计算税金及附加的基础。B 采用股利折现模型时，股利目前未纳入增值税调整范围，因此采用股利折现模型计算的评估结果均未考虑增值税影响。

（3）市场法。由于股权投资类资产（不含上市公司股票）不属于增值税的调整范围，因此采用交易案例比较法时，取得的可比价格应该均未包括增值税。采用交易案例比较法，选择交易案例，被评估企业为一般纳税人时，尽可能选择一般纳税人作为可比交易案例，被评估企业为小规模纳税人，尽可能选择小规模纳税人作为可比交易案例。如果被评估企业为一般纳税人，选择了小规模纳税人作为可比交易案例，进行可比指标比较过程中，应把可比交易案例的收入等含税的财务指标折算为不含税指标后再进行比较，确保比较口径的一致性。采用上市公司比较法，取得的股价应该是不含税价，股票属于金融商品，出售金融商品适用的税率为 6%，金融商品转让的增值税税基是“金融商品出现的正负差，按盈亏相抵后的余额为销售额”，征税方式与其他应税资产和服务不同。在评估中，可以忽略这个影响，不考虑股价可能引起的增值税税负。其他处理与交易案例比较法一致。

问题 9：企业价值评估中，外购软件、专利资产、专有技术、商标资产、著作权资产等无形资产评估，如何考虑增值税？

答：如果被评估企业为一般纳税人，则无形资产的评估结果应该为不含税价格；如果被评估企业为小规模纳税人，则评估结果应为含税价格。



不同评估方法增值税处理方式如下：

（1）市场法。通过询价得出的结果通常为含税价。通常情况下，我们可以假设无形资产出售方为一般纳税人，能够开具增值税专用发票，把询价结果调整为不含税价。但应特别注意，目前，销售软件、专利资产等的企业多为小规模纳税人，小规模纳税人可以到税务机关申请代开增值税专用发票，但是对于购买方来说，能够抵扣的税额并不是 16%，而是 3%。如果评估过程中对于无形资产出售方的情况非常了解，可以在含税价调整为不含税过程中使用不同的税率。

（2）收益法。未来收益测算的过程一般纳税人为不含税价，小规模纳税人为含税价。

（3）成本法。其增值税的处理方式和收益法一致。

问题 10：企业价值评估，采用资产基础法时如何选择增值税税率？

答：

（1）在资产评估通常遵循“所选取的价格标准应该在评估基准日有效”的原则，资产涉及的税率应该是评估基准日的税率，而不是历史税率。

（2）固定资产。根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）附件 2：“营业税改征增



值税试点有关事项的规定”，对提供建筑服务、销售不动产、不动产经营租赁服务的企业，区别销售服务行为以及销售标的物的取得时间等，可以选择简易计税方法；一般纳税人销售自己使用过的、纳入营改增试点之日前取得的固定资产，按照现行旧货相关增值税政策执行。

旧货相关增值税政策财税：〔2009〕9号、国税函〔2009〕90号和财税〔2014〕57号文规定：纳税人销售旧货，按照简易办法依照3%征收率减按2%征收增值税，应开具普通发票，不得自行开具或者由税务机关代开增值税专用发票。

（3）房屋建筑物、投资性房地产及存货。对于非房地产开发企业：根据《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》（国家税务总局公告2016年第15号），增值税一般纳税人2016年5月1日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产，以及2016年5月1日后发生的不动产在建工程，其进项税额应按照本办法有关规定分2年从销项税额中抵扣，第一年抵扣比例为60%，第二年抵扣比例为40%。取得的不动产，包括以直接购买、接受捐赠、接受投资入股以及抵债等各种形式取得的不动产。纳税人新建、改建、扩建、修缮、装饰不动产，属于不动产在建工程。非房地产开发企业应区分评估基准日房地产项目的取得时间和取得方式，符合15号公告条件的不动产，可以按照不含税价作为评估值；不符合15号公告条件的不动产，也就是在2016年之前取得的不动产，本着与账面值匹配的原则，宜采用含税价作为评估结果。对于房地产开发企业：应先区分项目时间和计税方法，开工日期在2016年4月30日前的老项目，可以选择适用简易计税方法



征收率为 5%，一经选择，36 个月内不得变更。在这种情况下，评估结果应为含税价。开工日期在 2016 年 4 月 30 日之后的项目，目前适用税率为 10%。

2018 年 9 月 13 日



北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答（2018 年第三期）

特别提示

近年来，中国企业走出去参与国际竞争，引发了新一轮国际层面的并购高潮，境外资产评估项目随之逐年增多，资产评估实践也正在逐步适应国际化的企业并购需求。总结归纳境外资产评估实践特点，不但有助于资产评估专业人员参与境外资产评估项目，而且有助于推动资产评估专业体系的更加完善。北京资产评估协会资产评估专业技术委员会组织业内专家对境外资产评估项目中的一些实践问题进行了初步研究归纳，对有关问题做了相应初步解答，供大家在境外资产评估项目中参考。

本解答仅根据部分评估实践归纳形成，提出的有关看法仅代表起草专家个人的观点，不是相关法律法规、资产评估执业准则的解读，也不能替代资产评估专业人员个人的职业判断，在执业中资产评估专业人员应结合项目实际情况、自身职业判断合理使用，不能直接照搬照抄。

1. 境外资产评估项目，一般工作程序和主要工作内容是什么？



答：以境内企业收购境外企业为例。一般工作程序大体分为国内先行准备、境外现场核查和尽调、国内分析信息资料出具资产评估报告三个阶段。

国内先行准备阶段，一般需要完成的工作有：

（1）系统收集标的公司（被评估单位）基本信息资料，明确交易行为实质以及评估工作内容，制定评估方案。标的公司基本信息一般有企业数据（主要是标的公司上传的在线数据库（DATE ROOM），包括财务、法律、客户、供应、产品等信息；或者标的公司公开的数据库资料）、外部数据（主要是相关咨讯终端（如 Bloomberg）中的相关行业的分析数据和分析报告）。

（2）对国内收购方（通常也是委托方）进行访谈，了解初步的收购框架、明确评估标的股权、资产及业务；了解收购方针对标的公司的业务发展目标及规划。

（3）编制境外尽调计划、尽调提纲和资料清单。与其他各专业机构（如有）协作共同形成尽调提纲和资料清单（一般在已有的在线数据库基础上增补，尽量利用标的企业可以最快提供的形式、格式和报表体系，最大限度节省基础资料提交时间。特别需要注意的是，安排计划时，要充分考虑资产所在地有关法定节假日的规定，中资员工占大多数的公司，评估工作时间可以安排适当加班，中资员工可以配合，但当地国人较多的企业则需要制定非常准确和详细的计划。也要注意境外国家或地区的工作理念，一般对工作计划非常的严格。



开展境外现场的尽调工作。一般需要完成的工作有：

(1) 取得标的公司的资产负债表及利润表各科目明细（如有）；核实业务、经营、财务数据；对实物资产等进行清查核实等；

(2) 完成标的公司管理层访谈，了解企业的发展战略和发展规划；了解企业产品（服务）的市场定位、客户的市场需求状况，是否有稳定的客户基础等。搜集目标企业主要产品市场的地域分布和市场占有率等资料，结合竞争对手等情况，对目标企业主要产品的行业地位进行分析；了解企业的行业属性和企业规模等情况，了解目标企业的产品销售模式，了解企业产品的市场认知度和信誉度；了解企业生产流程和生产能力；了解企业主要产品的定价策略及结算模式；了解产品成本构成和主要原材料价格水平变化；了解企业的税种、税率等。

在现场工作中，应特别注重与相关现场尽调团队的沟通、协同，包括境内投行、境内外律师、境内外审计师、境外对方评估师、其他机构（税务师等）。

最后，评估师在国内进行汇总、对接，完善评估资料并出具评估报告。

2. 国内资产评估机构进行境外资产评估，是否可以出具估值报告？

答：根据目前相关文件规定，中央企业境外国有产权变动行为的估值业务，可以出具估值报告。根据 2011 年《中央企业境外国有



产权管理暂行办法》（国务院国资委令 27 号）第十条，中央企业及其各级子企业独资或者控股的境外企业在境外发生转让或者受让产权、以非货币资产出资、非上市公司国有股东股权比例变动、合并分立、解散清算等经济行为时，应当聘请具有相应资质、专业经验和良好信誉的专业机构对标的物进行评估或者估值，评估项目或者估值情况应当由中央企业备案；涉及中央企业重要子企业由国有独资转为绝对控股、绝对控股转为相对控股或者失去控股地位等经济行为的，评估项目或者估值情况应当报国资委备案或者核准。中央企业及其各级子企业独资或者控股的境外企业在进行与评估或者估值相应的经济行为时，其交易对价应当以经备案的评估或者估值结果为准。根据 2017 年《中央企业境外投资监督管理办法》（国务院国资委令第 35 号）第十三条，中央企业应当根据企业发展战略和规划，按照经国资委确认的主业，选择、确定境外投资项目，做好境外投资项目的融资、投资、管理、退出全过程的研究论证。对于境外新投资项目，应当充分借助国内外中介机构的专业服务，深入进行技术、市场、财务和法律等方面的可行性研究与论证，提高境外投资决策质量，其中股权类投资项目应开展必要的尽职调查，并按要求履行资产评估或估值程序。根据《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号），第五章专门提出了境外评估或估值报告审核要点。

近年来的资产评估实践中，国内资产评估机构就国有企业设立在境外的上市子公司在境外开展重组事项，已经出具了多份估值报告，



并进行了公告。例如《兖煤澳洲有限公司拟以现金方式购买联合煤炭工业有限公司股权项目估值报告》。

3. 境外企业价值评估，如何考虑不同国家（或地区）会计准则差异的影响？

答：资产基础法，一般可能需要关注会计准则差异对资产及负债科目名称及其账面记录数字的影响。例如，收入、成本确认原则对流动资产、流动负债账面价值的影响，公允价值计量、减值损失计提、折旧摊销政策对资产或负债账面价值的影响，暂时性差异估计对递延资产、负债账面价值的影响等。特别是科目及其核算的内容与方式，有时候也是资产评估重要参考。

收益法，一般可能需要关注会计准则差异对资产评估基准日前及预测年度利润表有关数据的影响，并采用适当的方式调整获得不受会计准则差异影响的现金流，进而估算评估结果。

市场法，一般可能需要关注会计准则差异对估值使用的价值比率（或乘数）及财务指标的影响，尽可能在遵循同一会计准则的被评估单位和可比公司之间进行对比分析。如果不得不对遵循不同会计准则的被评估单位和可比公司之间进行对比分析，需判断会计准则差异对价值比率（或乘数）及财务指标的影响程度，若存在较重大影响时，采用适当方式消除或减小会计准则差异对价值比率（或乘数）及财务指标的影响。对于使用的非财务乘数（或行业特定乘数），一般不涉及财务指标，会计准则差异对估值结果没有影响。



4. 境外资产评估项目出具资产评估报告，对应的审计报告是否必须依据中国会计准则，会计报表是否必须以人民币为本位币？

答：根据《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）第六条，企业提出资产评估项目备案申请时，应当向备案管理单位报送与经济行为相对应的无保留意见标准审计报告。据我们了解，有中央企业内部备案指引指出，对于境外企业，应同时提交中、外会计准则之间的转换会计报表（资产负债表、利润表、权益变动表）及差异说明。近年来的多个重大资产重组项目，其披露的境外标的公司的专项审计报告为中国准则下的标准无保留审计报告，报告中采用的本位币为人民币。

资产评估实践中，我们遇到的做法是，由境外审计团队开展境外准则的审计工作，境内审计团队负责会计准则的转换工作，境外审计团队一般不会与境内评估师进行审计有关专业的对接工作。例如，航天科工集团所属某上市公司重大资产重组项目，2016年7月通过中国证监会重组委审核，该项目并购的标的均为境外公司，行业属于制造业。项目审计师出具了二年一期中国审计准则下的标准无保留审计报告。例如，某上市公司重大资产重组项目，不涉及国有资产产权变动事宜，其重组报告书中披露：“本所接受天海投资委托，对 Ingram Micro Inc.根据美国公认会计准则编制的截至2016年1月2日止财务年度及截至2015年1月3日止财务年度的合并财务报表中股东权益和净利润金额，调整至符合中国企业会计准则(包括财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则-基本准则》、各项具



体会计准则及相关规定)编制的股东权益和净利润金额之间的准则差异调节出具了鉴证报告。”

综上，我们初步认为，如果出具需要履行评估备案程序的资产评估报告，建议审计师出具中国审计准则下的审计报告，报告中采用的本位币为人民币。

5. 涉及多种货币的境外被评估单位，如何考虑汇率波动的影响？评估结论如何表示？

答：境外资产评估项目，应当关注被评估单位的本位币与其他外币之间的汇率波动幅度，货币结转方式及频率，以及相应的汇率风险管理方式，合理分析判断汇率波动是否对评估结论产生重大影响。

(1) 对于评估基准日及以前年度汇率波动幅度较小，换汇行为并不频繁，且采用了相对充分的汇率风险对冲管理措施的被评估单位，可以假设汇率保持不变，并于评估报告中披露评估结论未考虑未来汇率波动的影响。

(2) 对于评估基准日或以前年度汇率波动幅度较大，换汇行为频繁发生，且汇率风险对冲管理措施不充分的被评估单位，可以考虑聘请具有专门知识、技能和经验的专家（如外汇分析师）协助工作，作为资产评估专业支持；或者利用具有专门资质或相关经验的机构（如外汇分析机构）出具的专业报告，作为资产评估依据，继续开展评估工作。若无法取得关于汇率未来波动情形的专家工作或专业报告



作为评估依据，资产评估专业人员需综合判断未来汇率波动对评估结论的影响程度。

根据《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)境外评估或估值报告审核要点，评估或估值结果是否以人民币为计量币种，使用其他币种计量的，是否注明了该币种与人民币在评估基准日的汇率。

6. 境外资产评估项目中，评估程序受到限制时如何处理？

答：与境内传统资产评估项目实践不同，境外资产评估项目，特别是境外并购的资产评估项目，经常遇到必需资产评估资料的严重不足以及必要资产评估程序的履行限制。根据我们的了解，这些限制，在境外估值机构看来并不影响执行估值，其提供的估值服务也能够很好帮助并购双方顺利完成交易。但是，他们会根据有关评估标准，严格估值业务类型及出具估值报告的类型。例如，澳大利亚会计职业与道德标准委员会（APESB）发布的《APES 225 Valuation Services》，针对评估业务提出三种协议类型及其估值报告类型，包括评估协议、有限评估协议和计算协议。其中的有限评估协议，是指工作范围受限的情况下进行评估并提供评估报告的协议。有限评估协议也可以称为“限制范围估值协议”或“指示性估值协议”。相应的出具“指示性估值报告”。境内评估机构进行境外资产评估项目时，特别是企业并购评估项目，出售方公开的数据库是逐步开放的，从而信息资料经常不完整，也会遇到并购方已经进行了包括估值在内的大量前期工作之



后而要求所聘估值机构不做重复工作，遇到此类“限制”情形，我们认为可以按照交易对方所聘请估值机构相同或相似的做法，如《APES 225 Valuation Services》中的“指示性估值报告”进行估值，不但有利于在“同一基础”进行估值，更有利于并购双方依照估值结果顺利达成交易。将评估工作理想化乃至将评估工作孤立于交易之外并不符合交易的客观需求。当然，涉及国有资产评估业务以及证券评估业务，对此有明确规定的，必须要遵守相关规定。

7. 因办公介质及授权模式差异，境外资产评估资料如何进行收集与确认？

答：境外资产评估项目执行过程中，（1）当存在办公介质差异时，资产评估专业人员需要理解，在无纸化办公的国家或地区执业过程中，无法获取纸质资料或者仅获得有限的纸质资料均属于客观情况，通过邮件、虚拟资料库等渠道获取的电子介质资料在来源可靠、授权合法的情况下可以作为核查验证的证明资料，包括但不限于邮件正文、邮件附件、邮件截图、各种文件格式的电子文档、电话录音、视频存档等，也包括企业并购中的开放的数据库。（2）当存在授权模式差异时，需要清楚，境外企业可能并不通过加盖公章的方式进行授权或确认，可由具备适当权限的管理层人员的个人签字对相应核查材料进行授权。（3）当存在语言文字差异时，评估中取得的相关文件资料涉及执业人员无法阅读或理解的其他语种时，可以聘请或者要求委托方聘请翻译机构或翻译人员进行翻译，并在翻译后的文件基础上开展核查验证。



8. 境外资产评估项目，如何核实并利用税目及税率确定相关评估参数？

答：由于不同国家或地区的税法、税制存在较多的地域特征，在具体境外资产评估项目中，对税务相关问题进行核查需要相应的专业知识和能力，资产评估机构认为自己不具备对境外税务相关事项进行核查验证专业能力的，应当聘请具有专门知识、技能和经验的专家（如税务师）协助工作，作为资产评估专业支持；或者利用具有专门资质或相关经验的机构（如税务中介机构）出具的专业报告，作为资产评估依据。在聘请专家协助工作或者利用专业机构的专业报告时，资产评估机构应当综合考虑专家及专业机构的专业胜任能力，合理关注专家及专业机构的独立性，并按准则要求对聘请专家协助工作及利用专业机构专业报告的情况进行披露。

在一些境外企业并购项目中，特别是服务于境内并购方的评估项目，如果同时聘请有综合尽调团队或者专门的税务或法律尽调团队，建议评估人员及时跟进、了解相应尽调团队获取的有关信息资料，在出具正式评估报告时，建议收集取得相关尽调团队出具的正式尽调报告，作为评估依据；对评估基准日后的税收信息变化，如果是尽调时间原因，则应当在有关评估参数确定中考虑，如果是税收本身政策的变化，一般可以通过“期后重大事项”披露，也可以本着为交易定价服务的宗旨，反映在评估结论中。当然，相关部门对此有明确规定的，必须严格按照规定进行处理。



9. 境外资产评估项目，如何对养老金、企业年金、管理层激励、辞退福利等薪酬相关资产、负债、损益进行清查核实？

答：由于不同国家或地区涉及的薪酬体系及社会保障制度不同，在具体境外资产评估项目中对薪酬相关问题进行核查需要相应的专业知识和能力，资产评估机构认为自己不具备对境外薪酬相关事项进行核查验证专业能力的，可以聘请具有专门知识、技能和经验的专家（如精算师）协助工作，作为资产评估专业支持；或者利用具有专门资质或相关经验的机构（如保险咨询机构）出具的专业报告，作为资产评估依据。

在一些境外企业并购项目中，特别是服务于境内并购方的评估项目，如果同时聘请有综合尽调团队或者专门的劳工薪酬尽调团队，建议评估人员及时跟进、了解相应尽调团队获取的有关信息资料，在出具正式评估报告时，建议收集取得相关尽调团队出具的正式尽调报告，作为评估依据；对评估基准日后的劳工薪酬信息变化，如果是尽调时间原因，则应当在有关评估参数确定中考虑，如果是劳工薪酬本身政策的变化，一般可以通过“期后重大事项”披露，也可以本着为交易定价服务的宗旨，反映在评估结论中。当然，相关部门对此有明确规定的，必须严格按照规定进行处理。

10. 估算 CAPM 模型中的权益成本时，无风险收益率和风险溢价的确定原则是什么？



答：基本原则：结合评估目的、价值类型及评估假设，合理确定无风险收益率及风险溢价的选择标准。

针对不同的评估目的、价值类型及评估假设，被评估单位经营决策所在国家或地区、被评估单位核心资产所在国家或地区、被评估单位主营业务所在国家或地区、被评估单位主要投融资行为所在国家或地区、委托方所在国家或地区，都可能作为无风险收益率及风险溢价的数据来源地。

风险溢价系市场报酬率基于相同市场的无风险收益率的溢价，因此通常情况下无风险收益率与市场报酬率的数据来源地应当相同。

如果所涉及国家或地区的数据无法获得，可以考虑选用其他标准重新确定数据来源地，也可以考虑选用相对公开的无风险收益率和风险溢价数据（如美国无风险收益率及风险溢价），并参考长期国债利率或同业拆借利率等差异，在 CAPM 模型中相应调整国别风险溢价。

11. 使用 CAPM 模型估算权益成本时，BETA 值的确定原则是什么？

答：基本原则：结合评估目的、价值类型及评估假设，合理确定 Beta 的选择标准。针对不同的评估目的、价值类型及评估假设，被评估单位经营决策所在国家或地区、被评估单位核心资产所在国家或地区、被评估单位主营业务所在国家或地区、被评估单位主要投融资



行为所在国家或地区、委托方所在国家或地区，都可能作为 Beta 值的数据来源地。

Beta 值是衡量特定股票波动相对特定指数波动的偏离程度的指标，因此通常情况下应当选择基于同一指数的股票的 Beta 值作为计算基础。

在资本资产定价模型中，Beta 值作为风险大小的衡量参数，用作与相应风险溢价的匹配，因此通常情况下 Beta 值与风险溢价的数据来源地应当相同。

如果所涉及国家或地区的数据无法获得，可以考虑选用其他标准重新确定数据来源地，也可以考虑选用相对公开的 Beta 值数据（如美国股市 Beta 值），并参考长期国债或同业拆借利率差异，在 CAPM 模型中相应调整国别风险溢价。

12. 境外资产评估使用市场法,可比公司及价值比率确定基本考虑是什么?

答：可比公司（交易案例）的选择、价值比率（或乘数）的购建，以及价值比率（或乘数）调整，是采用市场法评估企业价值的三大技术环节。

（1）选择可比公司时，首先应当清楚：不同证券交易所上市的上市公司由于市场差异，价值比率（或乘数）并不必然可比；不同区域、不同时间发生的公司股权交易，由于地域差异及时间差异的存在，



价值比率也并不必然可比。因此，在选择可比公司时，需关注可比公司在交易时间上是否接近，股权交易或者股票交易市场是否相同或者相近，尽可能减少时间及市场差异对可比公司可比性的影响。

（2）选择财务类价值比率（或乘数）时，需特别关注不同会计准则对价值比率的影响，尽可能只在遵循同一会计准则的被评估单位和可比公司之间进行对比分析。如果不得不对遵循不同会计准则的被评估单位和可比公司之间进行对比分析，需判断会计准则差异对价值比率的影响程度，若存在较重大影响时，需采用适当方式消除或减小会计准则差异对价值比率的影响。

（3）采用市场法评估境外企业并购投资价值时的可比公司及价值比率。境外企业并购投资价值评估，很多情形是对并购整合后公司的估值（含标的公司独立市场价值和并购产生的协同效应价值）。采用市场法时，首先遇到的问题是，并购整合是标的公司针对特定的并购方而言的，并购整合后公司价值也应基于并购双方以特定的并购动机以及并购方案评估。国内很多人认为市场法不适应境外企业并购投资价值评估。我们总结部分境外估值案例后认为，市场法能够很好应用于境外企业并购投资价值评估。至少有以下几点：

①市场法能够很好的作为收益法的交叉验证方法，尤其是采用收益途径评估方法得出估值区间时，利用类似交易案例构建价值乘数，验证区间的合理性，尽管可能不能直接估算单独协同效应的价值，但



至少可以验证收益途径得出的区间范围是否低于标的公司独立市场价值，或者高于标的公司投资价值的最高值。

②价值比率（或乘数），不仅仅可以采用财务指标构建并运用，还可以利用非财务乘数构建。财务乘数，可以运用到标的公司并购整合后价值的估算。例如，企业横向并购，其协同效应主要体现在定价权的提升以及可变成本降低等规模效应等方面，评估中可以采用 PS 等营收指标的价值乘数，选择可比交易案例甚至可比上市公司，对并购整合后公司进行估值。非财务乘数，大量运用到并购整合后价值的估算中，与企业价值有关并能够反映企业价值或者是并购交易定价的决定因素等所有特征值和变量，均可构建为价值比率或乘数并运用到并购整合后企业价值评估中。例如，基于移动互联网的各种经营业态的公司，单位活跃用户数价值就可作为该类公司的价值乘数进行估值；油气公司股权并购或者油气区块交易，单位产量或单位储量的价值就可作为该类公司的价值乘数进行估值。

13. 收益法评估境外企业并购投资价值，最重要的评估假设是什么？

答：企业并购投资价值收益法评估中，除考虑做出市场价值评估常见的假设外，还需要考虑做出企业并购按并购整合计划时间和按照并购方案实现并购整合两个重要的假设条件。企业并购整合方案是各种协同效应实现的具体安排，同一标的不同的并购者、同一标的同一并购者不同的并购方案，投资价值均不同，重要的原因是协同效应基



于的并购方案不同，尽管标的一样。另一方面，投资价值评估收益预测包含的各种协同效应增量净现金流，是在并购整合的基础上实现的，而并购整合需要一定的时间，不同的并购整合期，企业价值也不同。

14. 收益法评估境外企业并购投资价值，确定预测期需要考虑的因素？

答：预测期是收益期的一部分（收益期=预测期+预测期后），是从评估基准日到企业达到稳定状态的收益期限。一般来说，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是“稳定状态”的主要标志。即：企业收入成本结构基本接近行业平均水平，收入成本结构基本定型；企业的资本结构逐渐接近行业平均水平或企业的目标资本结构水平；资本性支出，企业的投资活动应趋于减少，企业只对现有生产能力进行简单的更新，常规的改进以及升级；投资收益逐渐接近行业平均水平或市场平均水平；风险水平逐渐接近行业平均水平或市场平均水平。企业并购投资价值收益法评估中，确定预测期除考虑上述因素外，还需要考虑企业并购整合期，企业并购整合是各种协同效应实现的准备阶段，投资价值评估收益预测包含的各种协同效应增量净现金流，是在并购整合的基础上逐步或分别实现的。一般认为，企业并购投资价值收益法评估中的预测期长于市场价值收益法评估中的预测期，尤其存在管理协同效应的企业并购。

15. 采用资产基础法评估境外企业价值，主要考虑哪些特殊性？



答：国内建设项目，一般采用竣工决算方式，即施工方向业主移交工程，业主进行造价审核进而编制结算表的方式移交工程，业主（投资方）按照会计准则规范进行固定资产入账核算。而境外企业多数是业主（投资方）、施工建设（建设方）和运营方分工进行，施工建设（建设方）向业主（投资方）整体交付，业主聘用专业运营商和职业经理人运营。采用资产基础法评估境外企业价值时，涉及各类固定资产的评估，按照国内做法，要求企业按照单台（套）设备、单栋（项）建筑填写并提供明细以及相关竣工结算资料，可能不具备操作性，多数评估实践，也就回避这一问题，即不采用资产基础法。我们研究部分评估实践认为，一方面，国内的实践做法（即按照资产明细逐项估值）并不必然是精确的，实际做法也是通过测算系数的方式进行的（除了案例），即使对明细资产逐项采用案例的做法估值，既没有必要，也并不一定就是所谓的准确的；另一方面，境外企业固定资产费用项目（也就是资产评估中的重置全价项目）一般来说相对规范，特别是资本化的费用项目，资产的价格信息公开透明且完整，通过测算价值系数的方式，完全可以满足重置成本的估值要求。

16. 采用资产基础法评估境外企业价值，超出会计折旧年限但仍在正常使用的经济寿命年限和成新率如何考虑？

答：采用资产基础法评估境外企业价值，对一些长期资产的评估，判断并确定其经济寿命年限时，特别要注意考虑资产所在地相同或类似资产的经济寿命，以据此计算理论成新率。由于企业对资产的使用



和维护方式不同，在可能的情况下，或聘请专家或充分听取企业资产使用或管理人员的意见，采用专家判定方式确定现场成新率。

资产评估专业人员应当知悉，并非所有长期资产都存在经济寿命年限，境外资产评估执业过程中，应重点关注土地、商标及其他使用年限不确定的无形资产等资产的实际受益期限，合理确定评估方法及评估参数。

17. 境外涉矿企业价值评估中，如何利用矿产资源储量资料？

固体矿产资源储量的数量大小不是绝对的，是基于一定的“分类，定义”标准下的数量概念。不同的分类、定义，有不同级别、数量的矿产资源数量。不同国家有不同的矿产资源储量标准。同一矿产地采用不同的资源储量标准，数量存在差异，有时差异很大。包括联合国在内，各矿业大国一直在不断完善储量分类标准。澳大利亚的 JORC Code，加拿大 CIM 的 NI43—101，南非 SAMREC 规则》三个储量标准，不但是香港联交所规定的矿业公司披露矿产资源量、储量及／或勘探结果的数据的准则，而且是全球矿业资本市场以及矿业交易市场普遍采用的储量标准。境外涉矿企业价值评估中，通常收集到的矿产资源储量资料也一般是按照上述标准估算的。我们分析评估实践案例认为，实践中做法是可行的。即：一般来说，可以聘请国内的专业或专门机构（如矿产资源储量评审机构），也可以聘请独立的矿产地质专家，将按照上述国外标准估算的固体矿产资源储量转换为国内目前的《固



体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999)下的各类各级资源、储量,转换的结果,在相同或相似涵义下的资源储量类型的数量不小于国外标准下的资源储量数据时,可以直接采用国外标准下的资源储量数据确定相关评估参数(如收益期、生产规模、井巷寿命年限等);转换的结果,在相同或相似涵义下的资源储量类型的数量小于国外标准下的资源储量数据时,可能需要深入分析原因,如有可能的话,再聘请另外机构进行验证分析,在没有搞清楚原因的情况下,不建议直接采用或谨慎采用国外资源储量数据或国内数据确定相关评估参数。当然,相关部门对此有明确规定的,必须严格按照规定利用资源储量数据。

18. 境外资产评估项目,如何与交易对方所聘估值机构进行专业沟通?

境外资产评估项目,特别是境外企业并购项目,很多时候都是并购双方分别聘请各自的估值机构,在进行到一定阶段(多数是估值最后阶段),双方评估师会就有关专业问题,包括专业判断问题进行沟通。对于境内企业并购境外企业的并购项目,就成为境内资产评估师与境外估值专业人员的沟通。如何有效的与境外估值专业人员沟通,帮助中国企业顺利实现并购,是境内资产评估师承做该类业务不可回避的问题。而有效沟通的前提是了解境外机构估值的一些做法。

境外机构估值有很多不同于境内评估的做法。以收益法为例。例如,对于产品价格的预测,他们会客观、如实的披露自己采用了哪家分析师或者数据公司或者经纪人的预测,一般是一个区间;对于采



用收入增长率预测，他们会客观、如实的披露综合了哪些方面（包括估值雇主）的看法，如实将这些看法（具体增长率）加上自己的判断综合成一个区间；对于运营成本费用，他们就每一个成本费用项目，综合企业自身以及行业水平设计几种情景，进行分析组合形成一个区间；对于新增的资本支出，他们会与企业详细讨论企业未来改造计划、产能优化等资本开支项目，且初步落实融资计划及资金来源，做出详细的投融资及还款计划，作为估值的依据，企业并购项目中，这些内容也会构成企业并购方案的内容之一；折现率（CAPM）具体参数确定，他们会根据每一个具体参数做出一个可能的范围，特别是企业特定风险报酬，会与企业展开讨论预计几个可能值形成区间范围，等等。如此，得出一个估值区间，并以有关估值乘数辅助验证。

境内企业价值评估的实践是，对于每一个评估参数（预测指标）都是一个确定的数字，得出的也是一个唯一的、确定的评估结果。这样与境外机构估值沟通时，就应当考虑每一个确定值参数的确定依据和未来的发生概率。承做境外资产评估项目，特别是境外企业并购估值项目，需要做好这个准备。



北京资产评估协会资产评估专业技术委员会

执业问题解答[2019]年第1期

—关于权属资料的核查验证

第一部分 特别提示

《资产评估法》第十三条规定了评估专业人员应当履行的义务，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。第四章评估程序第二十五条规定，评估专业人员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。《资产评估基本准则》资产评估程序第十五条规定，资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。核查验证成为目前评估实践中资产评估专业人员普遍关注的问题。

北京资产评估协会资产评估专业技术委员会就不动产登记及权属有关政策问题，邀请了自然资源部不动产登记中心有关领导专家进行现场咨询研讨，并组织业内专家对权属资料的核查验证部分评估实践问题思路进行了初步归纳，对有关问题做了相应解答，并经自然资源部不动产登记中心有关专家审定，与船舶、专利、计算机软件、军队不动产的权属资料核查验证有关问题一起形成本问答，供大家在资产评估业务实践中参考。

本解答仅根据部分评估实践归纳形成，提出的有关看法仅代表起草专家个人的观点，不是对相关法律法规、资产评估执业准则的解



读，也不能替代资产评估专业人员个人的职业判断。在执业中资产评估专业人员应结合项目实际情况、自身职业判断合理使用，不能直接照搬照抄。

问题解答

1. 什么是权属证明或凭证？什么文件代表真正的权属？二者的关系是什么？

不动产权属证书，是指在不动产登记机构对不动产情况进行审查、登记后，颁发给不动产权利人用于证明其享有不动产权利的证书。不动产权属证书是某人享有不动产物权的凭证，当事人之间发生权属争议时，应依据登记簿记载的权利状况来解决纷争，确认权利。

一般情况下，不动产登记权属证书反映的权利状况与不动产登记簿记载的内容是一致的，但在它们不一致的情况下，应当依据什么情况来确认物权的归属呢？我国《物权法》第17条规定：不动产权属证记载的事项，应当与不动产登记簿一致，记载不一致的除有证据证明不动产登记簿有错误外，以不动产登记簿为准。不动产登记簿的证明力强于不动产登记权属证书。

不动产登记簿是指用于记载不动产现状以及与该不动产相关的权利关系的簿册。不动产登记簿由登记机构管理。《物权法》16条第一款“不动产登记簿是物权归属和内容的根据。”即不动产登记簿应当是不动产物权的法律依据。不动产权属证书是不动产登记簿的外在



表现形式，其应当以不动产登记簿为根据。

2. 为什么说权属证明或凭证不能绝对认定权属的真伪？

如上，不动产登记权属证书反映的权利状况与不动产登记簿记载的内容有可能不一致，而且，不动产登记簿是由登记机构管理，不动产登记权属证书是权利人保存的，所以，不排除权利人自身以及其他人对权属证明的修改、伪造以及过失误用、故意误用，作废等情形。

经咨询法律专业人士，主流观点认为，单依据不动产登记权属证书判定权属真伪，显然是片面的。核实权属也只有一条途径，即：核实不动产登记权属证书反映的权利状况与不动产登记簿记载的内容的一致性。

我们认为，评估实践中，常以权属证书不全或缺失，就认定“产权瑕疵”，是不严谨的，属证书不全或缺失充其量是权属资料或证明瑕疵，而不是产权的瑕疵；权属证书齐全充其量是权属资料或证明完整，而不能绝对认定产权无瑕疵。

我们认为，在目前法律框架内，评估师依法不具有查询不动产登记资料（包括登记簿和登记原始资料）的权限，进而无法核实不动产登记权属证书反映的权利状况与不动产登记簿记载的内容的一致性，也就无法做到所谓的“核查验证”。

据悉，目前有关部门正在研究起草《不动产法》，建议有关部门与自然资源部门联系协调，将评估师列为不动产权属查询合法主体，进而真正实现评估师对权属资料“三性”的核查验证。



3. 当前，有效的不动产产权证明或凭证有哪些类型？

不动产登记簿采取电子介质，并具有唯一、确定的纸质转化形式。不动产登记簿以宗地、宗海为单位编制，一宗地或者一宗海范围内的全部不动产编入一个不动产登记簿。宗地或宗海权属界线发生变化的，应当重新建簿，并实现与原不动产登记簿关联。不动产登记簿由不动产登记机构负责管理，并永久保存。

目前，不动产登记实行“发新停旧”登记原则，所以统一登记后存在各种有效的权证类型。如下：

1. 《不动产权证书》
2. 《国有土地使用证》
3. 《集体土地所有证》
4. 《集体土地使用证》
5. 《土地他项权利证明书》
6. 《房屋所有权证》
7. 《房屋他项权证》
8. 《土地房屋权证》
9. 《房地产权证》
10. 《在建工程抵押登记证明》
11. 《不动产抵押登记证明》

4. “真的假的证”，是什么情形？



评估实务中经常遇到“真的假的证”，何为“真的假的证”？不动产权证主要包括 2 方面内容，一是不动产权证样式，即不动产权证外观、颜色、内页形式、印章（不动产登记专用章）等；二是不动产权证内容，如权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型（国有建设用地、集体建设用地）、权利性质（出让、划拨）、用途、面积、使用期限、权利其他状况等。

从上述 2 方面进行分析基本可以判断该证的真伪了，比如可以核实不动产权证样式是否符合国土资源部门颁发的证书样式，证载内容是否完整、清晰，印章是否清楚，通过查询端口是否可以查到该证编号及全部信息等。但如果申请人在向不动产产权登记部门申请登记时，提供了虚假的不动产信息，该信息包括但不限于坐落、界址、面积、用途、权利人、权属资料来源、权利类型、权利性质等，使得不动产证登记的内容失实，此时就会形成“真的假的证”，即不动产权证本身是真的，但所记载的信息（或内容）是假的。

5. 如何通过查询不动产登记簿和登记原始资料，核实不动产权证明？

《不动产登记簿》是不动产统一登记的核心依据，由登记机构持有并保存。按照“暂行条例”的规定，《不动产登记簿》记载不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况；以及涉及不动产权利限制、提示的事项等。



《物权法》第十七条规定“不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。”

根据《不动产登记资料查询暂行办法》的规定，不动产权利人、利害关系人可到不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构查询不动产登记资料，权利人可以查询包括不动产登记簿和原始资料在内的不动产登记资料，利害关系人仅可以查询登记簿。单位查询的，由单位经办人持单位介绍信申请查询；不动产权利人查询的，持房屋所有权证、本人有效身份证件申请查询；其他利害关系人查询的，持授权委托书、亲属关系证明等申请查询。

6. 查询不动产登记资料，对于电子化查询结果，如何收集记录？

不动产登记资料包括不动产登记簿等不动产登记结果和不动产登记原始资料。不动产登记原始资料，包括不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料。对于不动产登记资料通过电子化查询获得的结果，建议为两种情况收集记录：

（1）在不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构查询

评估人员和不动产权利人、利害关系人或其委托代理人在不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构获得的电子化查询结果，现场打印并由不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构出具不动产登记资料查询结果证明，查询结果证明应当注明出具的时间，并加盖不动产登记机构查询专用章。



(2) 通过不动产登记机构官方网站或指定渠道获取的电子化查询结果

根据自然资源部和各地方政府的要求，不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，以不动产登记信息管理基础平台为基础，通过运用互联网技术、设置自助查询终端、在相关场所设置登记信息查询端口等方式，为查询人提供便利。不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构已开通互联网、自助查询终端或登记信息查询端口等查询方式的，评估人员可能通过上述渠道查询并打印电子化查询结果（查询结果，带有登记机构电子签章和查询日期）。

该方式获取的电子化查询结果只能作为参考，评估人员可以对其进行分析判断后作为评估依据资料。最准确的不动产登记资料应当以从不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构复制的不不动产登记资料并加盖不动产登记机构查询专用章为准。

7. 当前使用“产权正在办理中”为什么是错误的？“已受理”如何核实状态？

对于部分尚未取得房屋所有权证、国有土地使用证或不动产权证等法律权属登记文件的不动产，在目前的资产评估实践中，有的委托人或被评估单位会出具“产权正在办理中”的声明、说明或承诺等文件。

根据《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）中第十七条规定“不动产登记机构收到不动产登记申请材料，应当分别按照下列情况办理：（一）属于登记职责范围，申请材料齐全、符合法定形式，



或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的，应当受理并书面告知申请人；（二）申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并书面告知申请人；（三）申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容；（四）申请登记的不动产不属于本机构登记范围的，应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理。”不动产登记管理部门对于申请不动产登记的，按规定必须向申请人出具书面的受理通知书或不予受理通知书，因此仅有委托人或被评估单位自行出具“产权正在办理中”的声明、说明或承诺不符合相关法规政策规定，应当以不动产登记部门出具的受理通知书作为“产权正在办理中”的依据。同时《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）第二十条规定“不动产登记机构应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内办结不动产登记手续，法律另有规定的除外。”按照《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》，自然资源部根据国务院的要求，出台了配套制度，进一步压缩办理不动产登记时间，经向自然资源部相关部门调查了解，目前要求到 2019 年底全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至 10 个、5 个工作日以内，2020 年底全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争全部压缩至 5 个工作日以内。评估人员可以根据相关部门和当地政府的規定在现场调查工作期间核实其不动产登记办理进度情况。

《不动产登记资料查询暂行办法》（自然资源部令 第 80 号 2019



年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正)第六条规定“不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设,以不动产登记信息管理基础平台为基础,通过运用互联网技术、设置自助查询终端、在相关场所设置登记信息查询端口等方式,为查询人提供便利。”

对于不动产登记部门已出具“受理通知书”处于正在办理中的不动产登记事项,评估人员可以同委托人或被评估单位相关人员一同前往县级人民政府不动产登记机关或行政服务中心等办公窗口凭不动产登记申请“受理通知书”现场查询核实登记事项办理进度,部分城市在相关办公场所设置了自助查询终端,通过扫描二维码或输入“受理通知书”号码等方式自助查询并打印查询结果,有的还开通了互联网查询方式,通过不动产登记部门官方网站查询“已受理”事项的办理进度和结果。总之,对于不动产登记部门已受理的不不动产登记申请事项的查询方式,评估人员应当首先到当地不动产登记部门受理申请的办公场所咨询了解获取查询渠道、方法。

8. 企业改制,房屋和土地分属不同主体,权属资料核查验证需要注意哪些方面?

企业出现房屋和土地分属不同权利主体的现象,通常是不动产统一登记实施之前由于房屋所有权和土地使用权分散登记产生的历史遗留问题。企业改制时,房屋和土地权属登记信息需要改变,接受相关房屋和土地使用权的企业就需要申请不动产变更或转移登记,换发《不动产权证书》。根据自然资源部的要求,对于多部门分散登记时



期因相关管理环节不完善、不规范导致的历史遗留问题，各地要积极主动与规划、住建等部门会商研究，报请市县人民政府出台政策及时解决。建议资产评估专业人员注意收集不动产所在地的地方政府出台的解决历史遗留问题处理意见。

资产评估专业人员需要被评估企业说明造成房屋和土地分属不同权利主体的原因，对于权利人名称变化但同步办理不动产变更登记的需要核查企业发生变更的材料等申请权属变更登记的资料；对于合法取得土地上的房屋所有权发生转移且已取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土地使用权转移的，需要核查企业是否具有或者在其配合下通过到不动产登记机构查询登记资料获得办理房屋、土地权利主体一致的建设用地使用权及房屋所有权不动产登记所需的资料。对于过去登记尚未解决的历史遗留问题需要关注是否能够满足当地政府解决历史遗留问题处理意见对办理相关登记事项所要求的条件（例如，房地权利人能否就办理更正登记达成一致等）。

9. 产权登记证明资料中的相关信息不完整，如何处理？

《不动产权证书》或《不动产登记证明》出现信息不完整，一种情况是登记簿和权证填写时允许不填写的内容，例如《不动产权证书》中的“权利性质”不填写国有还是集体，国有土地未填写“使用期限”等。异议登记的《不动产登记证明》可以不填写“义务人”。另一种情况可能是证载信息填写发生失误或存在其他不规范行为所致。这种情形下，资产评估人员需要权利人提供能够说明相关信息的原始资料，必要时在权利人配合下根据不动产所在地不动产登记信息的查询条



件，向当地不动产登记部门申请登记信息和原始资料查询，以查明原因。作为资产评估专业人员进行评估操作和信息披露的依据。对已经确认的登记差错，权利人可以依法申请更正登记。

10. 采矿许可证和勘查许可证核查验证有什么渠道？

在我国，采矿许可证和矿产资源勘查许可证，客观上既是一种行政许可证明，又是一种物权产权证明（二合一），但没有产权登记性质的产权管理制度。目前，也未纳入不动产登记范畴。评估实践中对其权属资料的核查验证，可以核实一些管理审批的信息。目前，自然资源部建立了有关矿产资源信息数据系统，开通了互联网查询方式，可以通过自然资源部官方网站对采矿权信息、探矿权信息和矿业权人勘查开采信息等进行查验。具体查询操作情况如下：

（1）登记信息查验

从自然资源部官网（<http://www.mnr.gov.cn/>）选择“服务”点击——“网上办事”，选择点击“采矿权登记信息查验”或“探矿权登记信息查验”，输入许可证号和校验码后即可进行查询。

（2）勘查开采信息查验

通过自然资源部“矿业权人勘查开采信息公示系统”可以对采矿权涉及的开采矿种、开采方式、生产规模、采矿权有效期限、矿区面积、矿权价款、矿产资源补偿费、环境恢复保证金、设计采矿能力和实际采矿能力、设计开采回采率和实际开采回采率、矿石地质品位、设计选矿回收率和实际选矿回收率、精矿品位、尾矿品位等有关矿产资源开采许可情况和重要评估参数进行查验，也可以对探矿权涉及的



勘查项目名称、勘查单位名称和地址、探矿权有效期限、登记勘查矿种、勘查实施方案计划总投资和计划当年投资、是否完成勘查进度、处罚情况、探矿权使用费缴纳情况、当年完成主要实物工作量及投入技术力量等有关矿产资源勘查情况和重要评估参数进行查验。从自然资源部官网（<http://www.mnr.gov.cn/>）选择“服务”点击——“网上办事”，选择点击“矿业权人勘查开采信息公示系统”，输入许可证编号后点击搜索，再点击查询显示的权利人名称，即可对矿业权人的相关勘查开采信息数据内容进行查询。

11. 林地、林木的权属资料核查验证需注意哪些主要方面？

在我国实施不动产统一登记制度前，国务院林业主管部门或者县级以上人民政府向权利人核发的确认森林、林木和林地所有权或使用权的法律凭证是《林权证》。2015年3月1日《中华人民共和国不动产登记暂行条例》正式实施。实行不动产统一登记制度后，森林、林木和林地的权利归属和其他法定事项的登记由县级以上人民政府依法确定的、统一负责不动产登记的不动产登记机构负责；国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地的不动产登记，由自然资源部受理并会同有关部门办理；完成登记依法向权利人核发《不动产权证书》或者《不动产登记证明》。

我国2015年3月1日在江西省崇义县颁发了全国首批林权类《不动产权证书》，但各地启用新证书的进度并不一样（例如，2019年11月6日媒体报道北京发出了第一本林权类《不动产权证书》）。按照规定，不动产统一登记后，已经依法发放的《林权证》、《林权抵押登记



证明书》等证书或证明继续有效。各地会按照“不变不换”（即：权利不变动，簿证不更换）的原则，在需要依法办理变更、转移等登记时逐步更换新簿证。

林权类《不动产登记簿》以宗为单位登记土地中林地的所有权、农户的林地承包经营权、通过流转取得的林地使用权，并按照不动产单元登记位于相关林地的森林、林木的所有权及使用权。登记簿的内容包括“宗地基本信息”、“不动产权利登记目录”、“不动产权利及其他事项登记信息”，反映其首次、变更、转移、注销、更正等登记的内容。其中，“不动产权利及其他事项登记信息”的“林权登记信息”记载的具体登记内容主要有：林地权利人、林地共有情况、权利人类别、登记类型、登记原因、使用权（承包）面积、林地使用（承包）起止日期、林地所有权性质、森林/林木所有权人、森林/林木使用权人、主要树种、株数、林种、起源、造林年度、小地名、林班、小班、不动产权证书号、登记时间、附记等。“不动产权利及其他事项登记信息”还包括相关不动产的抵押权登记、地役权登记、预告登记、异议登记和查封登记等信息。

不动产登记机构应当根据不动产登记簿填写，并向不动产权利人核发《不动产权证书》；办理抵押权登记、地役权登记、预告登记和异议登记，则应当向申请人核发不动产登记证明。林权类《不动产权证书》主要登记林地/森林、林木的：不动产权证书号、权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型、权利性质（森林、林木填写林种）、用途、面积、使用期限（起止时间）、权利其他状况（记载主要树种、造林年度、小地名，以及依据《森林资源规划设计调查技



术规程》确定的用途)、附记、附图等内容。

根据《物权法》，不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

不动产登记簿上记载的权利人可以向不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构申请，根据当地的管理和技术条件运用互联网技术、信息查询端口、自助查询终端、登记机构现场查询等方式查询不动产登记结果和不动产登记原始资料。因买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产构成利害关系，因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼、仲裁而构成利害关系，以及法律法规规定的其他情形的利害关系人也可以通过申请查询有利害关系的不动产登记结果。查询后还可以要求复制不动产登记资料或要求不动产登记机构出具不动产登记资料查询结果证明。

资产评估专业人员对执行评估业务时需要核查的不动产登记信息，可以根据评估目的和评估委托关系陪同不动产权利人或不动产利害关系人查询，也可以作为不动产权利人或不动产利害关系人的委托代理人在其授权委托范围内查询不动产登记资料。

12. 军队所属单位房地产权属资料核查验证需要注意哪些方面？

《中国人民解放军房地产管理条例》规定，中国人民解放军房地产，是指依法由军队使用管理的土地及其地上地下用于营房保障的建筑物、构筑物、附属设施设备，以及其他附着物。军队房地产的权属归中央军委，其土地使用权和建筑物、构筑物以及其他附着物的所有



权，由总后勤部代表行使。军队房地产使用管理单位依据有关规定，到房地产所在地县级以上地方人民政府办理房地产登记手续，领取土地使用权、房屋所有权证书。2018年6月，中共中央办公厅、国务院办公厅、中央军委办公厅印发《关于深入推进军队全面停止有偿服务工作的指导意见》，明确了包括房地产租赁在内的15个行业有偿服务活动全部停止，主要采取委托管理、资产置换、保障社会化等方式进行处理。由此我们理解，军队房地产权属资料核查验证，主要是停止有偿服务项目涉及的军队房地产。

军队所属单位房地产权证书，包括三种类型，一是当地县级以上地方人民政府印发的土地使用权证书，二是当地县级以上地方人民政府印发的房屋所有权证书（停止有偿的租金评估项目，都是这两类“老证”），三是中央军委后勤保障部印发的《军队房地产使用许可证》（停止有偿的接收评估项目，接收后逐步变更为该证）。房屋产权证证载权利人一般会显示部队对外番号，但是因为部队对外番号会定期更换，所以部队现对外番号和证载信息不一致也是较普遍的现象，在提供时部分涉及保密需要进行脱密处理。

军队所属单位房地产权资料核查验证，需注意以下几个方面：

（1）一般来说，无法到发证机关核实产权资料。由于军队资产的评估有诸多限制，委托人一般不会配合评估人员去发证机关核实产权证。

（2）资料缺失或信息前后不一。部分军队房地产没有办理产权登记，也无法提供相关规划审批和设计文件，无法确定用途，或已有证但实际使用用途和法定权益用途不一致，如部分租赁合同中原房屋



已被拆除，租户重新进行了翻建，造成用途不一致。

(3) 现场核查中存在多种产权证与实际情况不符或约定产权的情况，如加建、拆除重建、以租代建——以空地出租，由承租方出资建设房屋，一般约定租赁期满后房屋产权归军队所有，相应的租期较长、租金较低。

如果评估对象没有办理产权证或证载面积、用途与实际不符，需要查验取得不动产的相关证明文件如军队登记清册、合同等资料。

13. 计算机著作权权属资料核查验证需要注意哪些主要方面？

评估实务当中，涉及计算机软件著作权的评估项目大量出现，无论是对计算机软件著作权的评估还是企业价值评估中涉及到软件著作权，按照相应的评估准则，均需要对计算机软件著作权的法律权属资料进行收集，并履行核查验证程序。那么计算机软件著作权的权属资料都有哪些？如何对其真实性、准确性、完整性进行核查验证都是我们直接面对的问题。

(1) 计算机软件著作权权属资料的名称、种类

我国实行计算机软件著作权登记制度。根据《计算机软件保护条例》《计算机软件著作权登记办法》，计算机软件著作权登记证书是软件著作权有效或登记申请文件所述事实的初步证明。计算机软件著作权权属资料包括：计算机软件著作权登记证书、软件著作权专有许可使用合同、转让软件著作权合同、软件著作权质押合同等。

(2) 计算机著作权权属资料核查验证需要注意哪些主要方面

根据《计算机软件著作权登记办法》，软件著作权、软件著作权



专有许可合同和转让合同，需要在国务院著作权行政管理部门认定的软件登记机构进行登记，因此，可以通过查询登记管理机关相关公告的方式，对权属证明资料进行核查验证。

目前的国务院著作权行政管理部门为中央宣传部国家版权局，国家版权局版权保护中心负责计算机软件著作权的登记等工作。任何人均可查阅软件登记公告以及可公开的有关登记文件。软件登记公告的内容包括：软件著作权的登记；软件著作权合同登记事项；软件登记的撤销；软件著作权质押合同等其他事项。

（3）查询的渠道和方法

查询的渠道有两种，一种是网站，一种是微信公众号。第一种方式，可以登陆“中国版权保护中心 www.ccopyright.com.cn”官网查询，右则会有向导，点击“证书查询”，可以看到“软件著作权登记”、“作品著作权登记”、“商标注册查询”、“专利申请查询”等，点击“软件著作权登记”，可以按照相应的选型进行查询。另外一种方式就是通过微信公众平台 1、关注“中国版权服务”，2、点击“中国版权服务”，3、进入公众号；4、选择下方的“微平台”模块，5、进入微平台首页；6、选择“登记公告”，选择“计算机软件著作权登记公告”进入登记信息查询界面；7、根据下方提示：输入登记证书上面的至少两项信息即可查询到是否公示。如果有你的登记信息证明证书是真实有效的。

14. 专利资产权属资料核查验证需要注意哪些主要方面？

根据现行有关规定，尚未获得授权的专利申请的权属资料有(1)



专利申请受理通知书；(2) 专利申请转让或专利申请人名称、地址变更时，还会需要手续合格通知书。(专利申请人名称变更，是指专利申请人的名称变化，如，从 XX 有限责任公司变更为 XX 股份有限公司)。已获得授权的专利的权属资料有(1) 专利证书；(2) 专利转让或专利权人名称变更时，还会需要手续合格通知书。(3) 评估基准日(或评估基准日后的某日)专利登记簿副本(专利登记簿副本是一种表明专利即时法律状态的证明)。

如果是单项专利的专利登记簿副本，除专利名称、专利号、专利权人等基本内容外，专利登记簿副本的内容还包括：专利权的授予；专利申请权、专利权的转移；专利权的质押、保全及其解除；专利实施许可合同的备案；专利权的无效宣告；专利权的终止；专利权的恢复；专利实施的强制许可；专利权人姓名或者名称、国籍和地址的变更。如果是批量专利的专利登记簿副本，专利登记簿副本的内容，除专利名称、专利号、专利权人外，只显示上述日期当日的法律状态，是专利权维持，还是专利权的终止等等。

专利权属资料查询渠道相对开放，在很多网站可以查询相关资料。如，正在申请中的专利可在国家知识产权局官网

(<http://www.cnipa.gov.cn/zwfwpt/index.htm>) 查询。已申请专利的查询，有国知局检索网站(<http://cpquery.sipo.gov.cn/>)(数据跟新速度快、中国数据最全)，速派(<http://www.soopat.com/>)(响应速度快；日活量高 3. Global Dossier

(<https://link.zhihu.com/?target=https%3A//globaldossier.uspto.gov/%23/>)(由美国专利商标局推出，能够检索到 2001 年以后的中美日韩



欧五大局的每件申请的审查过程，对于有同族的检索尤其有效)，佰腾网 (<https://www.baiten.cn/>) 专利之星

(<http://www.patentstar.cn/frmLogin.aspx>) (国知局旗下的检索中心开发的一款具备免费检索功能的检索系统(以游客的方式登录即可免费使用)，检索方式贴近审查员使用的检索系统，对于普通用户来说需要稍微学习一下检索规则。)大为专利搜索引擎

(<http://www.innojoy.com/search/index.html>)

WIPO (世界知识产权组织) 检索系统

(<https://patentscope2.wipo.int/search/en/structuredSearch.jsf>) (主要针对有 PCT 的申请文件，数据范围是全球性的)。专利汇

(<https://www.patenthub.cn/>) (速度快，中文数据很全) 中国知识产权大数据与智慧服务系统 (<http://www.zlds.com/>) (数据全更新快，具备初步知识图谱和分析功能，还能提供下载功能)。万象云

(<https://www.wanxiangyun.net/search/index>) (功能与 incopat 的类似，有初步分析功能和下载功能。) INCOPAT (<https://www.incopat.com/>)

(上手容易，有初步分析功能和下载功能。智慧芽

(https://www.zhihuiya.com/?utm_source=baidu&utm_medium=cpc&utm_campaign=Patsnap-%E4%B8%93%E5%88%A9%E5%93%81%E7%89%8C&utm_content=%E5%93%81%E7%89%8C-%E4%B8%93%E5%88%A9-%E9%87%8D%E7%82%B9&utm_term=%E6%99%BA%E6%85%A7%E8%8A%BD)

同样与 incopat 和万象云类似，有初步分析功能和下载功能。Patentics (<http://www.patentics.com/scn.htm>) (索智推出的这个专利检索系统最大的特点就是语义检索的匹配度很高，特别符合审查员专利审查时



的检索策略和检索习惯。)

15. 船舶权属核查需要注意哪些主要方面？

船舶证书是根据联合国和其他国际组织的有关公约、规则、规定和协定来制定的，由船舶登记的国家当局或当局授权的机构签发。未获得必要的证书或证书过期或未进行检验并延期，有关港口当局可以进行强制检验或将船舶滞留。

总体来讲，船舶所必须持有的证书大体上分为两大类：一类是由船旗国主管机关颁发的相关法律证书，一类是由各国政府授权的相关船舶检验机构颁发的技术证书。

国际航运船舶证书多达 30 多种。与资产评估最为密切的是由船旗国政府颁发的《船舶登记证书》(CERTIFICATE OF REGISTRY) (船舶国籍证书)。任何一艘船舶，船舶所有人（船东）必须向一个国家政府主管机关进行登记注册，取得登记国的国籍，悬挂登记国的国旗，并以登记国的某一个港口作为船籍港，由船舶登记国家主管机关颁发船舶登记证书。船舶的登记基本上有两种方式，一种是在本国进行登记，如中国的船舶所有人在中国境内进行登记，悬挂中国国旗，注册港口一般为船公司所在地，中国船舶登记的政府主管机关是中国海事局。还有一种登记方式是船舶所有人不在本国境内登记，而是将船舶在国外某一国家进行登记注册，悬挂登记注册国的国旗，受登记注册国的相关法律制约，向登记注册国政府交纳营业税，针对中国航运企业，这种现象也非常普遍。

中国籍的船舶还应取得《船舶所有权证书》，上述证书中注均明



了船舶的所有人。中国籍船舶的《船舶所有权证书》上会注明船舶的共有情况、它项权利情况。

船舶权属核查验证时，需要关注如下问题：

（1）船舶证书有效性或时效性核查。船舶特殊性和极高的安全性要求对各类证书有有效期的严格要求，证书失效将导致船舶不具备适航条件。以中华人民共和国船舶检验局为例，其颁发的船舶检验证书称为《船舶检验证书簿》。船舶检验证书（ship certificates of inspection）是验船机构对船舶进行技术检验后签发的证明文件，其作用是证明船舶结构、船舶载重线、船舶稳性、抗沉性、吨位、舾装设备、消防设备、起货设备、主辅机械设备、锅炉和压力容器、电气设备、无线电通信设备和信号设备符合有关国际公约或船舶规范的要求。对于中国籍的船舶，评估师需要取得《船舶检验证书簿》，并查验其中的各项证书是否在有效期内。

（2）船舶证书完整性核查。根据船舶的类型、船籍和航线等确定所搜集证书的种类。一般情况下，船东现场会提供一套完整的船舶证书。中国籍船舶，《船舶检验证书簿》基本涵盖了所需的各类船舶证书。

（3）船舶和证书真实性核查。船舶资产价值较高，大型船舶的造价甚至高达上亿美元，属于企业的最重要的资产，评估师现场对各类证书需与原件进行核实，并要求企业盖章确认。此外，评估师需要对船舶进行现场勘察核实，一方面确定船舶的真实性，另一方面根据对船体、轮机、舾装和电气设备的勘察，从而作为确定船舶成新率的依据。



随着科技手段的不断发展进步，对于由于船舶在航线中行驶无法现场勘察时，评估师可以查询相关网站确定航行历史记录和现时航线，例如，我们可以登录“船讯网”（<http://www.shipxy.com/>）查询船舶的现时航行情况以及相关数据，以确定船舶资产的真实性的。



北京资产评估协会专业技术委员会执业问题解答 (2020 年第一期)

特别提示

针对近期收集到的有关资产评估报告披露实务操作问题，北京资产评估协会专业技术委员会组织专家进行了相应解答。

本解答仅代表起草专家个人观点，不是对相关法律法规及资产评估执业准则的解读，也不能替代资产评估专业人员的职业判断。在执业中，资产评估专业人员应结合项目实际情况、自身职业判断，不能直接照搬照抄。

问题 1. 资产评估机构出具估值报告的相关规定？

答：2011 年 6 月，国务院国资委印发的《中央企业境外国有产权管理暂行办法》（国资委令第 27 号）规定：中央企业及其各级子企业独资或者控股的境外企业在境外发生转让或者受让产权、以非货币资产出资、非上市公司国有股东股权比例变动、合并分立、解散清算等经济行为时，应当聘请具有相应资质、专业经验和良好信誉的专业机构对标的物进行评估或者估值，评估项目或者估值情况应当由中央企业备案；涉及中央企业重要子企业由国有独资转为绝对控股、绝对控股转为相对控股或者失去控股地位等经济行为的，评估项目或者估值情况应当报国资委备案或者核准。中央企业及其各级子企业独资或



者控股的境外企业在进行与评估或者估值相应的经济行为时，其交易对价应当以经备案的评估或者估值结果为基础。

2011年9月，国务院国资委印发的《关于加强中央企业境外国有产权管理有关工作的通知》（国资发产权〔2011〕144号）要求，中央企业及其各级子企业独资或者控股的境外企业发生《中央企业境外国有产权管理暂行办法》第十条规定的应评估或者估值的经济行为时，应当聘请具有相应资质、专业经验、良好信誉并与经济行为相适应的境内外专业机构对标的物进行评估或者估值。其中：选择的境内评估机构应当具有国家相关部门确认的专业资质；选择的境外评估或估值机构应当遵守标的物所在国家或地区对评估或估值机构专业资质的相关规定。评估或者估值情况应当按照《中央企业境外国有产权管理暂行办法》相关规定进行备案或核准。报送备案或核准的评估或者估值报告书及其相关说明等资料应为中文文本。

2013年5月，国务院国资委印发的《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号），专门一章规范“境外评估或估值报告审核”。近几年，中央企业及其各级子企业独资或者控股的境外企业在境外发生的《中央企业境外国有产权管理暂行办法》第十条规定的应评估或者估值的经济行为，聘请境外机构出具估值报告，并备案的情况很多。

2014年修订的《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证监会令109号）提出了重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据时，对资产评估机构和上市公司董事会的要求；相关资产不以资产评估结果作为定价依据，对上市公司及上市公司董事会的要求。同



时提出了“评估机构”“估值机构”的概念。中国证监会发言人指出，“估值机构”可以是评估机构，也可以是独立财务顾问、会计师事务所，提供估值服务不要求必须具有评估资质。其中，“评估机构”具有由财政部门或其他主管机构授予的评估行业资质。在目前上市公司重大资产重组定价环节，资产评估机构可以出具估值报告。但是同时，中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》第七节“交易标的评估或估值”中的第二十四条，对重大资产重组中相关评估报告和估值报告的信息披露提出详细要求。

2.对委托人与被评估单位不一致的项目，如何披露相关信息？

答：《资产评估法》规定，自然人、法人或者其他组织需要确定评估对象价值的，可以自愿委托评估机构评估。委托人有义务向评估专业人员提供相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助。并承诺对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的，应当依法委托评估机构评估。委托人是否恰当的问题涉及相关监管规定，在国有资产评估项目中还涉及逐级报送评估报告履行备案程序填写备案表等，故此项披露易受关注。

常见的委托人与被评估单位不一致的情形有：委托人为被评估单位出资人或股东；委托人为被评估单位拟实施经济行为的参与方，如拟实施收购非国有产权行为的单位；委托人为被评估单位的债权人或



债委会等。委托人通常关联到经济行为文件，如果经济行为文件与委托人无关则应审慎披露委托人与经济行为当事人存在何种关联。

评估报告披露内容包括但不限于委托人及被评估单位简介、在本评估报告中委托人与被评估单位之间的关系，如产权关系、交易关系等。涉及多个委托人时还需逐一介绍。产权关系中如存在交叉持股，建议以图示或文字的形式描述交叉持股关系及是否属于同一控制的情形。交易关系中如存在关联交易，建议说明关联方、交易方式等基本情况。

3.委托人为司法机关时，经济行为和评估目的如何披露？

答：目前，资产评估服务于各种交易（例如上市公司资产重组、国有产权交易、非货币实物资产出资、抵债等）、管理（如司法领域的侦察、起诉、量刑定罪、涉执资产处置，税收领域的税基计量等，纪检监察审计调查等）、会计计量（例如依据会计准则进行的商誉减值测试）等三大类业务。其中，服务于公安机关侦察、检察机关起诉、人民法院量刑定罪和为涉执资产处置确定参考价格提供参考等评估业务，委托人是司法机关，在经济行为和评估目的等方面与一般产权（资产）交易行为的评估业务相比，具有不同之处。例如，公安机关侦查涉嫌出具证明文件重大失实案件时，取证中，目前的做法是另行聘请评估机构对案涉评估机构已经出具的评估报告重新进行评估。对这类评估业务的经济行为（实际上，资产评估实践中很多业务服务的不是经济行为，但评估报告评估依据列示的依然是“经济行为依据”）的描述，在遵守公安机关侦察保密等相关规定的前提下，客观描述评估目的对应的侦察行为而非涉案评估报告中已经发生的经济行为，并



据此描述评估目的是为公安机关提供价值参考，可能是比较客观的做法。

需要提请评估专业人员考虑的是：评估结论，更多的是依赖评估专业人员的职业判断，评估结论的作用更多的是作为参考。因此，针对同一标的、同一基准日、同一评估目的评估业务的评估结论，很可能会存在差异。

4.如何更好披露集团型企业评估委托人和被评估单位情况？

答：集团型企业，通常指由一个企业作为母体，依法通过一层或多层投资纽带关系形成的多级化运作组织，规模庞大，具有业务多元化的特点。当评估对象为集团型企业时，委托人和被评估单位简介通常包括：基本情况、历史沿革、股本结构、股东情况、财务分析、经营分析、参控股投资情况等。

（1）相关资产、财务和经营状况信息的披露，可以考虑分别披露审计报告中的母公司报表及合并报表数据，如具备资料，可以增加各业务板块数据披露、经营分析及行业分析。

存在多级次下属企业时，可以采用组织架构图或列表方式。评估执业和管理实践中，相关部门在评估项目监管中认为，平铺直叙的文字方式介绍各企业、各企业之间及其与被评估单位之间的产权关系，文字量多，关系复杂，难以清晰了解相关情况。多数部门希望采用组织架构图表，并配以规范的多级编号对应至各企业。对于重要子公司和上市公司做单独介绍，说明其在集团下属企业哪一级次以及持股情况。



(2) 对于国有集团型企业，可以关注并披露企业国有产权登记证相关信息，方便报告使用人使用评估报告。

(3) 有的集团型企业采用 VIE 架构设立，即可变利益实体(Variable Interest Entities)，是一种协议模式，不通过股权而是通过签订各种协议的方式实现对实际运营公司的控制及财务合并。通常由 BVI 公司（持有股权及现金）、香港公司（税务筹划）、WFOE 公司（开展协议控制）、开曼公司（主体）以及可以获得经营效益的境内业务实体组成。境外企业通过自然人投资、协议控制境内企业，仅从企业工商登记信息无法看清其产权或出资关系，评估报告除披露组织架构图外，介绍相关协议以及律师的专项法律意见、审计报告编制基础及纳入合并范围理由等，更能方便委托人使用评估报告。

5. 如何更好地披露经济行为文件以及据此表述评估目的？

答：资产评估涉及经济行为种类繁多，如果仅按评估标的（评估对象）则可简化分为资产（含资产和资产组）和股权两种类型。同一标的在同一评估基准日不同的经济行为中的评估价值可能不同，即不同的评估目的需要选择不同的价值类型，从而可能有不同的评估结论。因此，准确恰当地选用资产评估涉及的经济行为文件非常重要。常见的经济行为文件包括产权持有人或投资人的决策文件，如公司董事会决议、股东大会决议、管理层会议纪要、投资协议或预案，以及有关上级单位的批复文件等。

提示委托人或产权持有人对资产评估涉及的经济行为提供合法有效文件作为评估报告的披露依据，将有助于报告使用人正确理解和使



用评估结论。而评估报告依据经济行为文件表述评估目的，能够避免误导和歧义。披露方式可参考如下示例：

“A 公司拟将其持有 B 公司的 $\times \times\%$ 股权对外转让，为此需要对评估基准日时 A 公司持有 B 公司的 $\times \times\%$ 股权的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

A 公司董事会或公司上级单位**就此事项于**年*月*日下发了《关于 A 公司持有 B 公司的 $\times \times\%$ 股权转让有关问题的批复》（文件号）。”

6. 经济行为文件是否包含《资产评估委托合同》？

答：不应包括。在资产评估领域，经济行为文件，可以理解为“与评估目的相对应的经济行为文件”。也就是说，决定评估目的的企业拟实施的经济行为文件。拟实施的企业经济行为是资产评估发生的根本原因，也是评估服务内容的根本体现，其决定评估价值类型、评估方法以及评估结论。资产评估机构在开展资产评估业务之前，与委托人签署的《资产评估委托合同》是“资产评估行为文件”，不属于“与评估目的相对应的经济行为文件”。它是确立本次资产评估业务行为的唯一合法依据，是评估机构与委托人对各自权利、责任和义务的约定，一种经济合同性质的契约。评估工作开始前，有一些资产评估基本事项必须由委托合同约定，如评估目的、评估基准日、评估范围和评估对象、评估工作起止时间、评估报告形式等内容。

所谓的“经济行为”，原国家国有资产管理局转发的中国资产评估协会制定的《资产评估操作规范意见（试行）》（国资办发[1996]23号，目前该文件已经废止）提出“资产评估目的是资产评估所服务



的经济行为的具体类型”。“经济行为涉及到的全部资产均应划入资产评估范围”。“企业经济行为”，是指企业为了实现一定的目标而采取的对策和行动，包括主要内容有：企业投资行为、企业生产经营决策行为、企业营销行为、企业经济核算行为、企业收入分配行为等。而与评估目的相对应的企业经济行为种类很多，如资产转让、企业兼并、企业出售、企业联营、股份经营、中外合资（合作）、企业清算、担保、企业租赁、债务重组等，文件种类也很多，涉及企业国有资产评估项目，依照现行规定，经济行为还需相关部门批准，经批准的经济行为文件方可作为依据。

7.如何披露企业出具的相关承诺、说明和证明？

答:评估实践中，经常有一些评估事项，特别是评估参数依据方面的事项，评估专业人员要求委托人出具一些书面说明。例如：影响企业未来收益的项目投产时间、达产时间、或者某项重要合同的签署、某项目取得核准的时间、取得某项资质的时间等，完整披露这些内容十分重要。举例说明如下：

（1）对于企业内部事项，例如在建企业或项目未来收益预测事项，项目投产达产时间，可以取得企业的说明，并根据该说明在报告中全面披露企业的安排，评估的判断，以及评估结果以该说明为基础等完整信息。

（2）对于涉企政府审批事项，例如高新技术产业证书的申请取得、税收优惠政策的获取等，确认已受理并已初审通过（或类似审批进度）可以取得企业的书面承诺，作为评估判断的基础条件。对于该事项，



建议在报告中全面披露，包括：承诺的事项，评估的判断，评估结果以该承诺为基础等完整信息。

(3)对企业法人资产的产权登记事项，例如房屋的不动产权证书，可以要求企业出具专项说明，说明产权登记进度或者不准备办理权属登记的具体情况，作为评估基础，并在评估报告中如实披露说明内容及评估处理情况。

8. 权属资料不全与产权瑕疵是什么关系？如何披露？

答：评估实践中，在资产评估报告出具时，因各种原因存在诸如房屋、土地等资产的权属证明文件不全、或缺失或正在办理等问题，一些评估专业人员将权属证明文件资料不齐全或缺失披露为“产权瑕疵”，从而与同一项目中其他专业服务机构（如律师等）的披露存在差异。

(1) 产权瑕疵，一般是指资产或财产本身的产权存在缺陷或不足。产权瑕疵和产权清晰，都是一种产权界定的法律性质结论。在产权界定时，权属资料是必要条件，但权属资料不全并不一定表明资产产权状况形成瑕疵。权属证书等权属资料不齐全或缺失，很有可能是权属资料或证明本身的瑕疵，而不一定是产权本身的瑕疵。同理，权属证书等权属资料齐全也可能仅代表权属资料或证明本身的完整，而不能绝对认定产权本身的无瑕疵。所以需要评估专业人员审慎对待严谨判断。

一般来说，实务中需要对以下情况予以重点关注，注意与此相关联的执业风险：不动产权属证记载的事项与不动产登记簿不一致；资产的



建设取得与法律法规的相关规定不符，如小产权等违章建设的房产，其本身不具有合法性；资产的权属存在争议、纠纷等情况。

（2）实务中，权属资料不齐全的情况一般有：在自有土地上出资建设的房屋建筑物，由于历史原因，报建审批等手续不够完整，未取得权属证书，但一直由现权利人占有、使用，未有人申请提出过权利主张；企业内部资产重组划转或交易后，对权属证书尚未完成变更登记；购置的房屋或土地等资产，已办理取得权属证书，但购置资产的价款尚未支付完毕；原权利登记的资产数量、用途等事项发生变更后未进行变更登记等。

对此，评估专业人员可能需要履行现场调查和资料核查验证等评估程序，查清导致上述状况的原因，并商请委托人或者被评估单位出具专项说明，必要的情况下可以请律师发表专项法律意见书。依据取得的相关资料 and 文件，在评估报告特别事项中充分披露相关信息。如客观描述权属资料不全面或者存在瑕疵的情况，说明本次评估结论是在假定资产权属完整情况下做出的，评估结论未考虑完善相关产权可能发生的测量、登记、办证或者行政罚款等费用，并提请报告使用人注意等。

9. 为什么需要编制企业价值收益法评估测算表？

答：对于企业价值收益法评估参数的确定，由于评估参数之间的勾稽关系和计算过程复杂，除了必要的文字表述外，测算表对于了解评估参数确定过程、结果等十分重要。2009年9月11日，国务院国资委印发的《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）要求，报审的评估报告中有关收益法说明



部分应包括下列参数、依据及测算过程。（一）收入预测表及说明；（二）成本及费用预测表及说明；（三）折旧和摊销预测表及说明；（四）营运资金预测表及说明；（五）资本性支出预测表及说明；（六）折现率选取、计算、分析及说明；（七）负债预测表及说明；（八）溢余资产分析及说明；（九）非经营性资产分析及说明。

在企业国有资产评估项目备案核准过程中，缺少必要的参数测算表将直接影响评估项目质量评价结果。按照相关规定编制评估参数测算表，已不仅仅是一个单独评估项目的质量问题，而作为企业评估机构备选库入围条件，评估项目质量评价将是评估机构管理的导向之一。

10.如何说明部分股权的评估结果？

答：当评估报告涉及计算部分股权评估结果时，可以关注公司章程或投资协议，了解股东在收益分配、股权转让等方面的权利和义务是否存在特殊的约定，如分红限制、清算约定和存在限售期等对评估的影响。关注公司最新的工商登记情况和近期的董事会决议等材料，取得最新的公司章程，了解被评估单位股权结构及股东权益。关注可能影响评估结论的重要事项，并要求委托人或被评估单位就该事项提供专项承诺等内部证明材料和律师函等外部证明材料，作为评估依据并在评估报告中适当披露，并披露计算是否考虑了控制权溢价或少数股权可能产生的折价因素。

公司处于持续经营期内，评估基准日可能存在股东实缴出资不同步的情形，即认缴出资额有的股东已完成而有的股东尚未完成，但均属合法也未违约情形。有的公司处于多次融资期间，截止评估基准日前轮融资协议已签署但投资款尚未到位等各种情形。结合评估实践，



可以在评估报告中分别披露评估基准日、评估报告日已（或承诺拟）出资的金额、股东及股权比例是否已经或将要发生变化、是否完成工商变更登记、评估结果如何考虑该影响等内容。但是，对于被评估单位股东全部权益作为评估对象时对评估基准日期后上述进程不关注或不披露的方法，可能忽略了评估结论服务于特定评估目的的作用。因为，即使委托人自行用评估结论计算对价也需要根据评估基准日期后事项对其做出调整，所以除非这些事项发生在评估报告日后，否则评估报告还是做必要披露更合适，更方便评估报告使用人。

此外，还可以关注并如实披露被评估单位是否存在明股实债、优先股、权益工具、股东独享权益、资不抵债（净资产为负）的长期股权投资等特殊情形，评估过程采用了什么处理方式，对评估值有何影响、存在哪些瑕疵或风险点提示等。

11.如何完整、准确地做好特别事项说明的披露？

答：评估实践中，经常遇到评估程序受限、或有事项、待定事项（或未决事项）等情况，进而可能导致评估结论的不确定性，评估结论使用的不确定性。因此，委托人理解和使用评估结论时，需要全面掌握评估结论的有关信息，以便于利用评估结论时充分考虑这些信息，做出客观的决策。

（1）评估程序执行受到限制时的披露

实践中经常遇到的评估程序受限的情形有，不能全部或部分进行现场调查工作（如资产清查核实），或者全部或部分评估资料无法取得。造成受限的原因，大致归纳有两种情况：



一是由于法律法规规定，暂不能履行评估程序。例如诉讼保全（财产保全），法院审理案件时，在作出判决前为防止当事人（被告）转移、隐匿、变卖财产，依职权对财产作出查封、扣押、冻结等保护措施，以保证将来判决生效后能得到顺利执行，对这些资产的评估，一般不能完整履行评估程序。由于保密要求，军工涉密资产评估在一定意义上属于局部受限情形。比如：军工涉密产品的相关信息参数；与军方之间的往来款；核心生产设施（包括厂房、设备等）的相关信息参数；涉及军品的技术类无形资产的相关资料信息等等涉密资产的评估等，一般无法进行资产清查核实，部分评估资料也不能得到。

二是客观条件限制，无法或者不能完全或部分履行评估程序。属于“应当，但不能或无法”情形，实践中一般有：

①委托人完全或部分不配合评估工作，被评估单位完全或部分不配合评估工作，导致评估专业人员无法履行评估程序。例如，不能完整地进行资产清查核实，或未提供或未及时提供必要的评估资料；

②资产置放地的影响，导致评估专业人员无法履行评估程序。如，输变电线路，地下直埋管线，工艺管道中的在产品，地下开采的井巷及建构筑物，公海航海中的客货船；

③特殊环境下的资产评估项目。如，本次新冠疫情，一些评估项目无法全部或部分进行资产的清查核实。

对于评估程序受限的问题，实践中没有处理定式，建议评估专业人员一要敏感，二要灵活，以防范执业风险为核心。要结合经济行为本质、涉及的主体、对评估的依赖程度、评估目的，综合判断在评估程序限制条件下能否出具评估报告；如果决定出具评估报告，报告要



既不影响经济行为实施，又能防范因此带来的执业风险。以资产置放地点受限为例，披露方式可以参考如下示例：

纳入评估范围内的井下建构筑物资产共计**项，账面金额**万元，占全部固定资产的比例为**%，占全部资产的比率为**%。因煤矿生产的特殊性、安全性及井下建筑物的复杂性，对井下建构筑物，评估专业人员主要依据企业提供的工程图纸、工程设计及工程施工合同等文件，对企业填报的井下建筑物的工程量进行了复核，并对主要井下建筑物进行了现场查看，而未能对全部井下建筑物的工程量进行实地逐一核实。考虑到企业资产管理的规范性、矿山建设资料以及安全监测资料的完备性、井下建筑物维修维护制度的规范性，我们依据上述资料，通过履行上述程序，作为井下建筑物评估基础。

（2）或有事项的披露

企业的对外担保行为、资产租赁行为可能导致企业的或有负债或者损失，从而可能影响企业价值。但是，在出具评估报告之前无法合理判断该等事项对企业价值可能的影响程度。为满足报告使用人获得全面信息的要求，需要在评估报告特别事项中进行披露。披露的内容，首先要说明事项本身的性质、金额等情况；其次，说明评估报告的处理方式；第三，表明该事项可能导致的或有负债对企业价值的影响。披露方式可以参考如下：

根据 A 公司提供的担保保证合同，A 公司于 2012 年 5 月为其关联公司 B 公司提供借款信用保证，B 公司于 2012 年 5 月向**银行借款 10000 万元，借款期限至 2015 年 5 月，A 公司为该笔借款提供保证，并对 B 公司偿还义务承担连带责任，保证内容包括借款本息、可能发



生的违约金和实现债权的费用等。根据 A 公司提供的专项说明以及 B 公司近两年的财务报表，B 公司正常经营，能够如期支付银行利息，并未出现无法归还贷款本息的现象，本次评估结论未考虑担保行为导致的可能的或有负债对企业价值的影响。在未来，如果出现 B 公司无法按期归还银行贷款本息的现象，A 公司将会承担连带偿付责任，出现或有负债，影响企业价值，请评估报告使用人关注。（基准日 2012 年 12 月 31 日）

（3）法律、经济等未决事项的披露

被评估单位在基准日存在的法律、经济等未决事项，主要是指对评估结论产生重大影响的未决诉讼、未决法律纠纷、未决仲裁、未执行判决等存在争议或不确定性的、可能影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项等。该等事项如果发生，可能会对企业价值产生影响，但是截至报告日，这些事项并未确定，评估专业人员也无法合理判断其对结果的影响程度，建议在评估报告的特别事项中进行充分披露，为评估报告使用人合理使用评估报告提供相应的信息。

在披露相关信息时，通常首先需要，客观全面说明法律、经济未决事项的信息，包括该类事项的形成过程、涉及标的金额、评估明细表科目及金额、所处诉讼审判或争议解决进展阶段等情况；其次，说明评估报告的处理方式；第三，说明该事项可能导致的对评估结果的影响。披露方式可以参考如下：

根据 NM 公司提供的专项说明以及律师法律意见书，截止评估基准日，NM 公司有关建设工程或者材料采购引发的未决诉讼事项共计三项，具体内容如下：



序号	诉讼双方		案件情况	目前进展	
		原告	被告		
1	A 磁电 器厂	NM 公 司	2005 年 8 月，原被告签署发电机组工程供货合同，原告要求支付设备款 80 万元并按同期银行贷款利率支付利息、违约金 4 万元	已收到诉状，NM 公司提出管辖异议	
2	B 科 技环 保公 司	NM 公 司	2005 年 5 月 13 日，原被告签署一份含油废水处理设备加工承揽合同，被告拖欠设备款。2009 年 1 月原告起诉至法院，要求被告支付欠款 305.52 万元以及利息、违约金 80 万元。	诉讼中，待开庭	
3	C 建 筑公 司	NM 公 司	因拖欠工程施工款，原告起诉至法院，要求被告支付工程款 272 万元以及利息、违约金 80 万元。	诉讼中，尚未收到开庭通知	

通过评估核实，上述诉讼事项涉及的款项与公司应付款项中记录的金额一致。由于诉讼事项尚未判决，除应付款项之外可能发生的利息、违约金赔偿、承担的诉讼费尚无法确定，因此评估结果仅按照账面记载的应付款进行了评估。诉讼事项判决的结果，如果发生除上述应付款项之外的利息、赔偿金以及诉讼费等费用的支付，将会影响评估结果。请报告使用人关注。

（4）其他披露事项



①评估报告中如果采用了对评估结论影响较大的评估假设，建议披露评估假设可能受哪些不确定性因素影响、如无法实现或延迟实现将对评估结论的影响程度，提示评估报告使用人关注风险谨慎决策。

②对于周期性传统行业，开工率、市场价格和毛利的预测对评估结果影响较大，建议披露是否依据了第三方机构的研究预测报告，还是直接采信了企业管理层预测或其他来源，理由及风险提示。

③对于收益法中未参与预测直接加入结果中的非经营性资产等，当其占比较高、金额较大时，建议披露其分类理由、评估方法、评估结果、风险提示。

④对于单项实物资产建议披露评估值是否含税，对于股权建议披露评估中是否考虑纳税事项对评估值可能产生的影响。

⑤对于存在大额往来款的，建议披露核查函证发出及回收情况及风险提示。

12. 外文评估报告披露一般注意哪些方面？

答：出具中外文报告时，出具的外文评估报告通常是中文报告的翻译件，虽然报告的格式体例与中文报告基本一致，但通常会增加以下披露内容。

(1) 关于有效性问题。一般会在报告声明中强调中文版本更加有效的披露，通常为：This report was prepared and issued in Chinese, but at relevant requests, it has been translated into English. However, should any inconsistencies or ambiguities occur between the English version and the Chinese version, the Chinese version shall prevail (此报告是按照中文编制和签发，根据相关要求，我们



将其翻译为英文，如中、英文两个版本有任何抵触或不相符之处，应以中文版本为准）。

（2）关于评估结果中外货币折算的问题。如果评估结论涉及外币折算，要清晰披露所使用的汇率，比如使用的是基准日买入价、卖出价或者中间价。由于不同国家（地区）数字表达习惯的不同，出具不同语种的评估报告时需要进行必要的调整。例如，中文报告中习惯使用元、万元来作为货币表达单位，而在外文报告中，则习惯使用元、千元、百万等单位来表达。因此，在外文报告中，无论表格数据还是文字表述数据，建议采用国外的习惯进行调整。



北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答（2020 年第二期）

特别提示

针对企业价值评估、无形资产评估以及引用专业报告实践操作问题，北京资产评估协会资产评估专业技术委员会组织专家进行了相应解答。

本解答仅代表起草专家个人观点，不是对相关法律法规及资产评估执业准则的解读，也不能替代资产评估专业人员的职业判断。在执业中，资产评估专业人员应结合项目实际情况、自身职业判断，不能直接照搬照抄。

1. 收益法评估参考合并会计报表数据应注意哪些问题？

答：企业价值评估实践中，对拥有对外长期股权投资的企业采用收益法评估时，有的是企业本部和各被投资企业均采用收益法评估，然后通过持股关系汇总得到企业股东权益价值评估结果；也有的是参考企业合并会计报表数据，直接合并预测进而得到企业股东权益价值评估结果。对于考虑利用合并会计报表数据方式的，可能需要对以下方面予以关注：



(1) 母子公司是否属于同一行业，产品和服务是否受同一市场环境的影响；母子公司经营业务类型是否相同或者属于同一产业链，例如铝土矿、氧化铝、电解铝这样的上中下游企业；母子公司各经营业务类型是否具有相同的风险等，是能否参考合并会计报表数据的前提条件。

(2) 对于母子公司分别属于不同业务板块、分别位于境内外不同区域，或者各公司业务相互独立等情况时，由于所处的国家制度、经济政策、风险因素均不同，各公司的业务相互独立，需要审慎考虑利用合并会计报表数据进行收益预测和估值。如果各公司虽然处于不同区域但属于同一产业链上下游，并且各母子公司间存在大量的内部转移定价，那么参考合并会计报表数据可能更符合实际情况。例如，零部件企业集团，研发设计公司在新加坡、日本，生产企业在国内或者东南亚，市场销售在欧美，各母子公司间存在大量的内部转移定价。

(3) 参考合并会计报表数据进行企业价值收益法评估时，如果合并资产负债表存在少数股东权益，参考包含少数股东权益的合并会计报表数据时，需要扣除少数股权评估值，作为企业价值评估值。

(4) 对于存在协议依赖或者资质依赖的企业集团，参考合并会计报表数据进行收益法评估可能并不适用。比如环卫企业集团，各个项目公司依赖特许经营协议经营；又如房地产开发企业，各地产项目依赖于特定的开发经营资质以及土地使用权。



2.参考合并会计报表数据进行收益法评估时，如何考虑企业所得税（率）？

答：参考合并会计报表数据进行收益法评估，在确定企业所得税（率）时，需注意以下问题：

（1）合并口径下所得税确定方式，一般是分别单独预测母公司和各个子公司的应纳税所得额和所得税，将分别计算出的各自纳税所得额和所得税再相加确定预测时合并口径应纳税所得额和所得税费用金额，进而确定其各年合并口径下的综合所得税率。

（2）当纳入合并范围的母子公司、各子公司之间经营情况变化不大，即预测年度和历史年度相比，合并范围内各母子公司业务收入占比、成本费用占比变化不大；历史年度各期综合所得税率比较稳定，经分析采用历史年度综合所得税水平计算和各母子公司分别预测的所得税结果差异不大；所得税费用变化对评估结论的影响较小时，可以考虑根据历史年度合并口径的所得税占应纳税所得总额的比率来确定合并口径的综合所得税率进行预测。

（3）当企业存在暂时性税收优惠政策，如纳入合并范围的企业预测期间享受所得税三免二减半的税收优惠，可以考虑依据企业享受暂时性税收优惠政策的剩余时间确定预测期，且预测期需覆盖税收优惠期至企业恢复至正常所得税水平的年限。

3.尚未应用于规模化生产的专利技术评估，应注意哪些问题？



答：尚未规模化生产的专利评估，一般需要注意以下几个问题：

首先，需要了解尚未规模化应用的具体原因。专利尚未规模化应用于生产的原因很复杂，有的可能存在技术缺乏新颖性和实用性，直接影响其价值；有的可能由于专利所有者的资源组织能力、技术应用规划欠缺，这一问题需要在评估的现场调查阶段，查清楚未达规模化应用的具体原因。

其次，需要判断专利技术是否有经济价值。根据统计数据，大约80%的专利是没有经济价值的，大约10%的专利具有经济价值。

第三，需要慎重分析专利的技术效果。当不好判断技术效果时，可以要求委托方提供第三方出具的技术效果检测报告，来降低执业风险。

第四，需注意评估方法的选择。如果选用收益法，要特别关注专利未来收益预测数据的来源。

第五，折现率应该根据风险因素进行确定。当风险因素较多时，考虑选择较高的折现率。

4.对于共有产权专利技术评估的主要关注点？

答：一般来说，共有产权专利技术的评估，难点在于权利和价值的分割。权利和价值的分割，特别需要区分不同评估目的的不同关注点。



(1) 用于出资目的的评估，对共有产权的专利技术等进行评估时，专利所有者即共有产权人应做出说明，并出具专利权价值的分割协议。

(2) 用于质押融资的共有产权的专利，在进行无形资产评估时，应当获得全体所有权人一致同意借款人用该项专利权办理专利质押融资。

(3) 对于其他的评估目的，需关注权利问题，对于评估值并不产生影响。

5.行政许可资质是否可以进行评估？哪些特许经营权可以单独评估？

答：政府部门的行政许可以及许可证，是否可以作为一项无形资产进行评估，应严格依照相关法律法规判断。

(1) 对于相关法律法规明确规定可以转让或交易的、或者明确为无形资产的行政许可证，实际为企业的法人资产，可以进行评估。例如：《公路收费许可证》《采矿许可证》《矿产资源勘查许可证》、出租车营运许可证等，可以作为一项权利依法进行转让，即可以作为一项无形资产单独进行评估。



(2) 对于通过行政许可方式颁发的勘查设计和施工资质、排污许可证、林业规划调查设计资质以及金融业务许可证等特殊（特种）准入资质，属于企业资源，尽管能为企业带来收益，但法律规定不得与企业分割单独转移。因此，此类行政许可不能作为一项无形资产单独进行评估。

(3) 以企业品牌经营权许可作为内涵的特许经营权，比如，例如麦当劳、可口可乐等授权经营，可以作为一项无形资产进行评估。对于该类特许经营权的评估，可以依据无形资产评估准则要求，选取恰当的评估方法进行评估。

背景资料：

一、《中华人民共和国行政许可法》第三十九条 行政机关作出准予行政许可的决定，需要颁发行政许可证件的，应当向申请人颁发加盖本行政机关印章的下列行政许可证件：

- (一) 许可证、执照或者其他许可证书；
- (二) 资格证、资质证或者其他合格证书；
- (三) 行政机关的批准文件或者证明文件；
- (四) 法律、法规规定的其他行政许可证件。



行政机关实施检验、检测、检疫的，可以在检验、检测、检疫合格的设备、设施、产品、物品上加贴标签或者加盖检验、检测、检疫印章。

二、《收费公路权益转让办法》（交通运输部、国家发改委、财政部令 2008 年第 11 号）

第四条 国家允许依法转让收费公路权益；

第八条 同一个收费公路项目的收费权、广告经营权、服务设施经营权，可以合并转让，也可以单独转让。

第十六条 转让下列收费公路的收费权，转让方应当委托符合条件的资产评估机构，对收费权价值进行评估。资产评估机构出具的评估报告，是确定前款规定收费公路的收费权转让最低成交价的依据。

第十八条 转让收费公路权益进行收费权价值评估，评估方法应当采用收益现值法，所涉及的收益期限由转让方与资产评估机构在批准的收费期限内约定。

三、《水污染防治法》第二十条国家实行排污许可制度。直接或者间接向水体排放工业废水和医疗污水以及其他按照规定应当取得排污许可证方可排放的废水、污水的企业事业单位，应当取得排污许可证；城镇污水集中处理设施的运营单位，也应当取得排污许可证。



《大气污染防治法》第十九条排放工业废气或者本法第七十八条规定名录中所列有毒有害大气污染物的企业事业单位、集中供热设施的燃煤热源生产运营单位以及其他依法实行排污许可管理的单位，应当取得排污许可证。

四、《环境保护法》第四十五条国家依照法律规定实行排污许可管理制度。实行排污许可管理的企业事业单位和其他生产经营者应当按照排污许可证的要求排放污染物；未取得排污许可证的，不得排放污染物。

五、2017年8月，环境保护部公布了《固定污染源排污许可分类管理名录(2017年版)》，分批分步骤推进排污许可证管理。排污单位应当在"名录"规定的时限内持证排污，禁止无证排污或不按证排污。

6.对政策性产能过剩企业价值采用资产基础法评估时，如何考虑经济性贬值？

答：经济性贬值是由外部因素引起的资产价值贬损，主要有市场竞争性因素引起的经济性贬值和政策因素引起的经济性贬值。政策引起的经济性贬值主要指国家经济、产业、能源、环保等政策限制或削弱资产的产权行使或效能发挥，导致资产使用寿命缩短（甚至被强制报废），或者使用资产的收益减少（成本增加）造成的资产价值贬损。



近年来国家对钢铁、煤炭、建材等产能过剩行业推行去产能政策，相关举措包括清理“僵尸企业”、淘汰落后或过剩产能、限制开工时数等。这些措施很可能会导致相关企业资产发生经济性贬值。在采用资产基础法对这些企业价值进行评估时，需要关注资产经济性贬值对评估结果的影响。对于已列入当地去产能计划的企业，需要关注以下方面：

（1）需要收集有关政府部门批准或下达的企业去产能实施计划（方案），以及国家和地方出台的相关去产能政策，明确被评估企业去产能涉及的具体对象和范围、去产能的方式、适用政策和实施要求等，以便针对性地确定评估方案。

（2）对于当地采取核减产能或执法关闭措施的，按照相关措施的影响范围确定经济性贬值涉及的具体对象，可能是有关措施针对的资产组，也可能是整个企业。需要了解相关措施实施的时间要求，以判断对产能退出所涉及资产使用寿命和处置方式产生的影响。对于涉及的落后产能，特别是能耗、污染物排放不符合国家产业要求的项目或资产，一般会要求在规定的时限内完成对去产能资产的处置，并禁止其死灰复燃又变成新增产能。例如，对列入去产能计划的钢铁企业会要求配套的烧结、焦化、高炉等设备一并退出。在这种情况下，依据去产能方案按报废要求评估相关资产的残余价值。对于长期停产停建、连续亏损、资不抵债，没有生存能力和发展潜力的“僵尸企业”关停目的的评估，可以考虑采用清算价值进行评估。



(3) 关注能够减轻资产退出损失的产能置换或者财政支持等政策对被评估企业价值的有益影响,分析企业获得产能置换指标转让收益、享受去产能政策资助的可能性。

7.利用专业报告确定评估参数时,需披露哪些专业报告的内容?

答:评估实践中,涉(含)矿企业价值评估,涉(含)公路收费权企业价值评估,涉及利用专业报告确定评估参数的情形。从防范评估执业风险的角度理解,可以考虑披露以下内容:

1.取价依据中列示专业报告的完整名称、编制单位、编号和编制时间。

2.利用专业报告中的数据进一步计算评估参数时,说明专业报告中数据准确名词、准确完整的计量单位以及相关说明。

3.利用专业报告中数据表格,调整确定评估参数时,完整披露表格及其相关文字说明。

关于第一个方面:评估实践中,资产评估利用专业报告,有几种情形,一种是资产评估工作前已经形成的专业报告,此时,需关注该专业报告是否存在不同版本,如果存在不同时期的不同版本,只需列示与委托人确认的、评估利用的一个或几个版本。一种是与资产评估工作同步开展工作并形成的、资产评估可以利用的专业报告,此时需密切关注该专业报告是否为正式的、具有明确出具日期的最终版本。例如,2006年,某房地产民企收购“某区某煤矿”,评估结果为 3.66



亿元，交易完成的 2015 年，买方聘请机构重新评估得出 1.44 亿元。涉案后，经法庭调查发现该煤矿居然有三个版本的“可研报告”，报告名称与编制单位名称完全一致。该案提示，取价依据中列示专业报告的完整名称、编制单位、编号和编制时间的极端重要性。

关于第二个方面，从对资产评估结论合理性的角度理解，利用专业报告中的数据进一步计算评估参数，专业报告中数据的有关情况比评估参数本身更为重要，错误利用或用错专业报告中的数据，都会直接影响评估结论，所以，说明专业报告中数据准确的名词定义、准确完整的计量单位以及相关说明。例如，某煤炭矿业企业价值收益法评估，计算收益期参数时，利用了“矿产资源储量报告”和“采煤工程初步设计书”的资源储量数据。矿产资源储量报告载明的矿产资源储量总数是 116578 万吨，“采煤工程初步设计书”仅对露天采矿部分进行了设计，设计的可采储量为 57890 万吨，设计的资源量为 13960 万吨。评估时，根据确定的生产规模（1500 万吨/年）和设计的可采储量（57890 万吨）计算的收益年限为 42 年。这一评估处理，一是没有考虑到资源量、可采储量名词的内涵，以及设计单位对资源量的可靠性处理，即资源量可靠性折算后可以视同储量参与计算收益年限；二是没有考虑企业合法可以利用的资源储量对企业价值的贡献，即地下开采部分（35421 万吨）资源储量未考虑。

关于第三方面，利用专业报告中数据表格，调整确定评估参数时，从稳健和控制执业风险角度，可以完整披露表格及其相关文字说明，否则容易导致表述不清楚的情况。例如，某铁矿业企业价值收益法评



估时，主营业务成本——“铁精矿制造成本”预测时利用了该在建企业设计书的技术经济资料，成本资料有三张明细表格，分别是采矿车间制造成本、选矿车间制造成本和辅助车间制造成本，其中的“制造费用”中的折旧，与该技术经济资料中投资估算表分类投资额对应。评估时，评估专业人员利用该专业报告数据重新合并估算投资额和折旧，从而重复计算了采矿和选矿的“制造费用”，导致成本预测结果偏高。

8.评估业务中引用矿业权评估结果，评估范围及评估结果如何披露？

答：涉（含）矿企业股权评估实践中，有一类企业拥有一项或几项采矿权或探矿权但企业财务账面无记录，即没有账面值。除此外，企业几乎没有其他资产，总资产和净资产都非常小。在企业进行股权交易，特别是国有企业收购这类民营企业股权时，一般会委托矿业权评估机构，承担矿业权评估并出具矿业权评估报告。资产评估机构引用该矿业权评估报告结果到“无形资产”评估结果中，往往数额巨大，有的甚至占企业总资产和净资产的比例高达95%以上。因此，评估报告中对相关内容的披露非常关键。对此，可以考虑以下披露方式：

（1）在评估范围中，披露本次经济行为确定的评估范围包含矿业权。由于评估结论汇总了矿业权评估的结果，只不过该项资产由矿业权机构评估，资产评估机构进行汇总。



评估实务中，评估报告对评估范围经常描述为“XXX 评估对象和评估范围以 XXX 出具的审计报告会计报表为准”，这一做法可能存在以下问题：一是，从前后披露看，评估范围与评估结论不对应，评估范围以审计后会计报表为准，而评估结论包含了报表外的资产；二是，评估师实质性确认并计量了一个资产类型；三是，超出评估师执业能力分析评估增减原因。

（2）按照“财政部关于印发企业和地质勘查单位探矿权采矿权会计处理规定的通知”（财会字[1999]40 号）规定，在相应项目中列式。通知规定：企业应在“资产负债表”中的“其他长期资产”项目下增设“地质成果”项目和“勘探开发成本”项目，分别反映企业因地质勘探而获得的地质成果的实际成本以及在地质勘探过程中所发生的各项支出。

（3）实事求是的对增减原因进行分析。评估值的增减，是指评估值与企业账面值的差额。分析其变化的原因，首先应清楚了解企业账面核算情况，包括原始入账金额及其构成、核算具体内容和方式（如摊销）等，然后将评估值与此在同一比较基础上进行比较。实务中普遍存在的“矿产品价格上涨”、“当地矿业经济发展”“矿业市场变暖”等表述，可能会导致不必要的执业风险，特别是在无账面值或评估值其他专业机构得出的情况下。

9.评估业务中利用专业数据公司数据（如 wind）时，如何进行披露？



答：近几年，与证券公司、基金公司、投资咨询公司、会计师事务所等专业机构一样，资产评估机构承做评估项目利用万德 wind、同花顺 iFind、彭博 Bloomberg 等专业数据公司数据确定评估参数，已成为普遍的实践做法。例如，利用专业数据公司的参考公司财务报表、股票交易数据、公告信息、 β 值以及市场并购交易案例信息等确定相关评估参数。由于专业数据公司提供的数据信息是通过科学的技术手段搜集整理市场数据并采用先进的计算机程序算法进行分析运算得出相应的结果，大量数据的算法程序非常复杂。实际上，评估专业人员是无法对其进行查验核实的，但是基于专业数据公司产品应用的广泛性，甚至部分政府决策也利用这些数据，一般认为数据可靠性具有一定的保证。因此，需要在选择数据公司时关注其被使用的广泛性、知名度和认可度。但是，客观、完整的披露仍是十分必要的。披露方式可以参考如下：

例如：本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 wind 数据库中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该等财务报表中数据，这并不代表我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

10. 评估业务中使用公开研究报告、公开发表论文如何披露？



答：资产评估实践中，参考和利用公开发表的相关研究报告或论文，分析和测算评估参数，确定相关评估事项，是十分普遍的做法。这些研究报告或论文，有的用于进行宏观、行业、市场、可比对象或竞争对手的分析，有的用于对特定资产现状和趋势的了解和分析（如专利研究报告等），还有的作为分析、确定评估模型和技术参数的参考依据（如与新药研发相关的患者流、临床试验成功率、渗透率、市场占有率等内容的研究成果）。对于利用这些报告和论文的情形，做好充分披露对于防范评估执业风险十分重要。根据所采用研究报告或论文的特点及对评估结论影响的重要性，在评估报告中披露实施核查验证程序的情况，重点在于关注相关研究报告/论文发布载体的种类和等级、报告/论文的研究或创作者及其研究领域、学术或行业地位及社会影响等因素，以及相关报告/论文用于评估的时效性和可靠性。对于不同的报告和不同的使用方式，评估处理和披露也应分析对待。

（1）对于支持评估结论和主要资产评估结果的确定使用的公开研究报告或论文，评估专业人员可以考虑将其列示为评估报告的评估依据。披露内容可以包括报告或论文的名称、研究机构或作者、版本或文件编号、出版或发布载体名称及网址、出版或发布方名称、出版或发布日期等，以方便评估报告阅读者根据需要进行查对。必要时，可以将相关报告/论文（或其主要内容）作为评估报告的附件。

（2）对于建立评估模型、提出评估假设、确定评估参数过程中参考或援引的研究报告或论文，可以考虑对采用的事实或数据、形成



专业判断主要依托的逻辑和过程支持，在介绍评估方法运用过程中给予适度的披露，以帮助评估报告阅读者合理地理解评估结论。

（3）对于在宏观、行业和企业等分析中援引的研究报告或论文的部分内容或数据，可以考虑在评估报告或评估说明中标明其来源或出处。

11. 评估业务中使用本评估公司数据库数据资料如何披露？

答：评估实践中，部分规模较大的评估机构承做评估项目时，利用本公司数据库确定评估参数主要有两种情况：一是本公司已经向社会公开、进行市场化运作的数据库和信息化产品（例如：评估资讯网）；另一是只针对本公司内部需求开发、使用的数据库及其他信息资料。两种情况，应考虑分别处理与披露。

（1）对于资产评估执业中采用本机构已对外公开的数据库作为评估依据的，可以在资产评估报告的评估依据中披露相关数据库的具体名称及网址，例如：《评估资讯网》

（<https://www.pingguw.com/web/guest/index>），以利于评估报告阅读者合理查验。在介绍重要资产的评估方法运用或典型资产评估过程中，也可以明示所使用数据的具体来源，例如：评估案例中液压履带式起重机的价格来源，可以披露为《评估资讯网》机电设备报价信息

（https://www.pingguw.com/web/guest/query?p_p_id=jdsbpg&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&tabs=sbbjxx）。



(2) 对于评估过程中采用本机构对内使用的数据库的,也可以在资产评估报告的评估依据中披露相关数据库的名称。例如《XX 资产评估公司资产评估信息数据库(2020)》。相关资产评估机构应该考虑采取措施,使资产评估专业人员了解相关数据库的信息采集和筛选流程,帮助资产评估专业人员对相关信息能否在评估操作中被恰当运用做出合理的判断,从而有助其在评估报告中做出适当的信息披露。

12.如何披露企业价值评估对应的审计报告情况?

答:企业价值评估实践中,涉及国有资产评估项目时,审计报告不仅是评估工作的基础,也是企业申请备案核准的附报材料之一。《中央企业资产评估项目核准工作指引》《企业国有资产评估项目备案工作指引》《中央企业混合所有制改革操作指引》规定,拟上市项目或已上市公司的重大资产置换与收购项目,评估基准日在6月30日(含)之前的,需提供最近三个完整会计年度和本年度截至评估基准日的审计报告;评估基准日在6月30日之后的,需提供最近两个完整会计年度和本年度截至评估基准日的审计报告。其他经济行为需提供最近一个完整会计年度和本年度截至评估基准日的审计报告。

在条件允许时,评估报告可以考虑披露企业近三年(一期)的资产、财务和经营状况,包括各个截止期资产负债表、利润表概要、审计机构名称、审计意见类型、审计报告文号以及审计报告日期等。审



计报告意见类型有无保留和非无保留两种，相应披露内容可以参考如下示例：

（1）无保留意见审计报告

披露内容包括但不限于：截至评估基准日**年*月*日，公司（母公司口径/合并口径）资产总计**万元，负债合计**万元，净资产或归属于母公司的所有者权益为**万元，主营业务收入**万元，净利润或归属于母公司的净利润**万元。公司**年至**年、**年*月至*月财务会计报表分别经**会计师事务所、**会计师事务所审计，并分别于**年*月*日、**年*月*日出具了无保留意见审计报告（报告号分别为**、**）。

（2）非无保留意见审计报告

非无保留意见审计报告分为保留意见、无法表示意见和否定意见三种类型。《中央企业资产评估项目核准工作指引》要求提供与经济行为相对应的无保留意见审计报告，如有强调事项段，需提供企业对有关事项的书面说明及意见。评估报告中可以考虑直接引用审计报告相关内容披露，同时说明对这些事项履行了什么程序、做了什么处理、最终评估值是如何确定的、存在哪些瑕疵或风险点提示。

（3）无审计报告

如果企业财务会计报表未经审计，披露内容包括但不限于：公司**年至**年，截至评估基准日**年*月*日的财务会计报表为管理层提供，



未经审计。评估机构履行了什么程序、哪些内容或数据无法核实、委托人对此做了什么承诺、可能对评估值有何影响、存在哪些瑕疵或风险点提示等。还要充分关注会计报表附注披露事项及可能对评估结果产生的影响，酌情考虑是否需要在评估报告特别事项说明中补充披露。



北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答（2021 年）

特别提示

针对会员在专家信箱中提出的专业问题，北京评协资产评估专业技术委员会组织专家进行研究并提出相关观点，供评估人员参考。

本观点仅根据部分评估实践归纳形成，提出的有关看法仅代表专家个人意见，不是对相关法律法规、资产评估准则等的解读，也不能替代评估专业人员个人的职业判断。在执业中评估人员应结合项目实际情况、自身职业判断审慎参考，不能直接照搬照抄。

问题 1. 对于被评估单位收到的政府为企业建设基础设施提供的资金补助，如果在评估基准日该项目尚未建设完成，且评估目的为增资的（混改），该递延收益评估时如何考虑？

专家观点：根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号），政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助具有无偿性的特点，即企业取得来源于政府的经济资源，不需要向政府交付商品或服务作为对价。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助，主要用于补偿企业已发生或即将发生的相关成本费用或损失。递延收益核算企业确认的应在以后期间计入当期损益的政府补助。



对递延收益的评估，建议结合会计准则、税法等规定，区分为与资产相关和与收益相关的递延收益，分别进行评估。按照资产评估师资格考试辅导教材《资产评估实务一》，与资产相关，若该项工程尚未完工，将账面值作为其评估值；若工程已经完工验收，评估值按照资产剩余寿命期所对应的价值进行确认。与收益相关，用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，评估值仅保留所得税；用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，评估值按照相关费用期间所对应的价值进行确认。目前，大部分评估实践与辅导教材《资产评估实务一》提出的处理方式一致，但也存在以下情况：

部分委托人为国企、被评估单位为其全资子公司的评估项目，委托人考虑到这种政府资金支持是依赖其或被评估单位的信用、声誉、能力、资源等拿到的项目或者业务，且在基准日没有迹象表明项目不能建设完成或者业务不能持续经营，不管是否发生该增资行为，该笔款项都不需要偿还，故要求不能作为负债按账面值保留，否则不能真实反映国有资产（国有股权）价值。此种情况下，建议评估人员按照资产剩余寿命期所对应的价值和费用或损失剩余补偿期限所对应的价值确认评估值，同时在评估报告中披露该事项以及评估处理，提请交易对手方充分关注，并提请委托人与交易对手方考虑对于该事项在基准日后权利义务的相关合同安排。

此外，对递延收益的评估，还需特别注意对所得税费用的评估处理。政府补助如果确认为不征税收入，可以不考虑递延所得税负债，即上述用于补偿企业已发生的相关费用或损失的递延收益的评估值应为零。同时，涉及与该不征税收入对应的应纳所得税额计算时，不应扣



除支出费用和支出形成资产的折旧、摊销等。

收益法评估企业价值中，建议将递延收益评估值作为非经营性资产/负债做加回处理，递延收益评估值应与资产基础法与评估值保持一致。

问题 2. 采用收益法进行企业价值评估，对于基建期间形成的大额未抵扣进项税，评估时如何考虑？

专家观点：基建期间形成的大额未抵扣进项税，是评估基准日前企业新建或改扩建投资购进货物或应税劳务缴纳的增值税税额，按现行规定，可在新建或改扩建项目完成并投产后正常生产经营期间计算应缴纳增值税时作为销项税额的抵扣项项目。我们理解，该待抵扣项目，是与投资相关而与未来的正常生产经营的经营性支出无关的非经营性资产。

增值税是价外税，评估计算涉及的价格体系为不含税价格体系。企业价值收益法评估实践，也是按不含税价格口径对未来收入、成本及费用进行预测的，并没有包含销售商品或提供劳务服务收取的增值税，也没有包含购进商品或接受劳务服务支付的增值税，而在计算被评估企业应缴增值税额时，可作为销项税额的抵扣项目、其基建期间形成的大额未抵扣进项税被（逐年）收回时，形成企业实际的现金流入。因此，我们认为，下述两种处理方式均有一定的合理性：一是，在采用收益法进行企业价值评估时，对于基建期间形成的大额未抵扣进项税，作为非经营性资产加回处理，但这种处理存在一定的时间价值差异（因为抵扣属于未来收益，所以可能多计）；二是，可将其作为与



收益相关的资产（权利）在收益预测中加以考虑，较第一种处理，这种处理方式可以避免时间价值差异，但年抵扣额的确定可能会影响评估结果。

问题 3.企业价值评估中投资性房地产采用市场法评估,是否需要扣除房产处置相关税费?

专家观点：针对这个问题，评估实务界一直有可以扣除和不可以扣除两种不同的观点。我们认为，一般来说，评估实务中的操作处理，不存在绝对的正确与否，很多情况需要考虑不同的评估业务类型、经济行为以及评估目的，对企业价值评估业务中投资性房地产的评估是否需要扣除房地产处置税费，建议考虑以下几个方面：

（一）综合考虑交易惯例和评估行业惯例。是否需要扣除房地产处置税费，需要结合评估目的、价值类型以及评估方法在模拟价值实现过程中对特定交易下的房地产处置税费的固有处理方式，并充分考虑评估行业对评估对象交易税费的处理惯例，谨慎处理。

（二）考虑可理解和接受度。结合投资性房地产的持有意图和价值实现途径，投资性房地产的可变现净值确定，市场法评估值中扣除房地产出售过程中的相关税费，收益法评估值中扣除房地产租赁过程中产生的相关税费，这样处理得到的评估结论更有利于被理解和接受。

（三）充分适当的披露。无论是否扣除相关税费，在评估报告中充分披露该事项，提请报告使用者充分关注，并建议委托人与交易对手方在交易定价时充分考虑该事项的影响，对委托人全面理解评估结论、正确使用评估报告，都是很有必要的。



附注：为便于理解，我们将评估实务界对两种观点的理由列示如下：

第一种观点认为可以扣除，理由是：

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》，“投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产”。根据《资产评估执业准则——不动产》，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。在企业价值评估中，一般将投资性房地产归类为溢余或非经营性资产。持该观点的认为，企业价值评估的经营性房地产，为生产商品、提供劳务或经营管理而持有，价值具体表现其生产经营中的贡献，其价值的实现通过企业生产经营收益得到补偿。投资性房地产，根据其持有的意图（目的）不同其价值是通过变现或收取租金获得补偿，为持有增值变现时，采用市场法进行评估，评估价值为评估基准日销售收入减去因销售房产发生的支出的净收益。出租赚取租金时，采用收益法的评估价值为其净现金流量的折现现值。

第二种观点认为不可以扣除，理由是：如果接受上面的观点，那就不仅是针对市场法的评估结果，而是针对采用其他适用的方法所确定的评估结果进行扣除。

问题 4. 注册资本认缴登记制度下，如何确定持股比例和股东权益价值？

专家观点：（1）确定持股比例的考虑

2014年2月7日，国务院印发《国务院关于印发注册资本登记制度改革方案的通知》（国发〔2014〕7号），决定实行注册资本认缴



登记制。2018年10月26日第十三届全国人大常委会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)修改公司法,确立注册资本认缴登记制度(采取募集方式设立的股份有限公司以及商业银行、金融资产管理公司等27类行业的企业继续实行注册资本实缴登记制)。对注册资本认缴与实缴登记制度的相关规定做如下对比:

的规定

金额百分之五以上百分之十五以下的罚款。

从上表可以看出:①注册资本,是在公司登记机关登记的全体股东认缴的出资额。企业资产负债表科目“实收资本”数额,是出资人或股东实际缴纳的出资款。在股东认缴的出资额未全额缴付前,两者并不一致。②根据公司法,如果全体股东没有约定不按照出资比例分红和增资,一般来说分红、增资是按实缴额为依据计算。公司法未明确所有者权益的分配按实缴比例还是认缴比例计算。③公司解散与清算,涉及出资人或股东剩余财产分配权,依据的是“出资比例”,并未明确是按实缴额还是认缴额计算的“出资比例”。

实践中,常常存在虽然某股东的认缴额和实缴金额一致,但由于其他股东实缴额比认缴额少使得其持股比例增加了;有的股东尽管实缴额比认缴额少,但由于其他股东实缴额比认缴额少使得持股比例未变。因此,如何计算股比进而确定股权价值,评估实践中一直存在疑惑。

我们认为,在评估实践中,需要查阅公司章程,按照章程约定或出资协议等其他合法约定为依据,按照约定的持股比例计算股权价值,



并披露评估处理过程。

（2）股权价值评估的考虑

股权价值，也称为股东权益价值。股东权益又称为所有者权益，是企业资产扣除负债后，由所有者享有的剩余权益，通常由股本、资本公积(含股本溢价或资本溢价、其他资本公积)、其他综合收益、盈余公积和未分配利润等构成。由于所有者权益的构成复杂，《公司法》并未对各构成项目的分配比例予以明确，我们建议评估中应与企业充分沟通反馈处理原则和原因，并在报告中充分披露处理过程与结果。

在最近几年的评估实践中，也有的按照下列公式计算股权价值：股权价值=（评估基准日全部股东权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额。按照这个公式计算的股权价值，与按照实缴出资额为基础计算的股比计算的股权评估价值结果存在一定差异。建议评估人员高度关注这一点，做好与企业的充分沟通，并在评估报告中披露该事项。

（3）实践中未缴出资额的情况

实践中也存在，在评估基准日，企业将未缴（或欠缴）出资额列为股东对企业的负债（企业应收股东债权）的情况。这样处理实际造成股东（出资人）既是债务人又是出资人的情形，从而使计算的评估值、股比、股权价值评估值等，与未如此处理时计算的评估值、股比、股权价值评估值存在一定差异。对此，在收益法和资产基础法评估时，应特别关注。

由于将未实缴出资额（部分或全部）列为企业债权，为处理历史遗留问题或者解决公平问题，经产权交易双方商议，在取得企业对出资



时间和出资额书面承诺后，以企业在评估基准日已经出资的假设为前提，模拟资产负债表，评估人员以此为依据确定评估值、计算股比，并计算股权价值评估值。如果本着资产评估是为满足交易、依据交易定价方案提供价值估计数额、为交易提供价值参考等的基本原则，我们认为，这种做法能够体现资产评估的基本功能。

无论采用何种处理方式，与企业沟通，并在评估报告披露股比确定的过程与结果，特别是企业的意见，是非常重要的。

问题 5.对于燃气、自来水行业等包含管道资产的评估项目，部分企业管道建设没有相关的材料发票，也没有相应的结算资料，评估如何考虑？

专家观点：燃气、自来水行业等包含管道资产的评估项目，当缺少相关工程资料，导致评估中无法确定工程量时，实务操作中尽可能收集到项目设计书、投标报价文件等有关项目建设资料确定工程量，然后根据评估基准日相关材料、人工等价格和费用标准调整项目设计书、投标报价文件相关材料和人工等价格，确定重置成本。

问题 6.营运资金计算中，收到或预付的保证金、押金等，是否作为营运资金考虑？

专家观点：（1）押金（风险抵押金），作为担保的一种形式，是指当事人双方约定，债务人或第三人向债权人给付一定的金额作为其履行债务的担保，债务履行时，返还押金或予抵扣；债务不履行时，债权人得就该款项优先受偿。在社会生活中被广泛运用于各种合同中，



也出现在企业账务记录中。如租赁合同，承包合同、旅客住店合同、住院医疗合同、劳动合同等。由于押金在双方法律关系不存在且无其他纠纷后，应予以退还，在违约时将会被扣除。所以，评估实践中遇到的情形是，支付给对方的押金计入其他应收款科目，收到对方的押金计入其他应付款科目。

押金是否作为营运资金考虑，首先要识别押金涉及的业务与收益预测的业务是否相关，如果押金涉及的业务是收益预测业务本身或者与收益预测相关，一般建议作为营运资金考虑。例如，以房地产租赁为主业的企业，收取的租赁押金，一般作为营运资金考虑。企业随同商品销售收取的包装物押金，商品销售构成主业的经营活动的，可作为营运资金考虑。

（2）保证金，是交易双方中的一方按照交易市场规定或交易协议中的约定交纳的资金，专门用于订单交易的结算和履约保证等。如结算保证金、投标保证金、履约保证金、质量保证金、租赁保证金等。一般企业，支付保证金时计入其他应收款科目，收到保证金时计入其他应付款科目。

有些保证金呈行业特征，需要重点关注相关管理要求。如建筑行业一般会发生投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、工资保证金等，2016年，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于清理规范工程建设领域保证金的通知》（国办发〔2016〕49号）规定建筑企业需缴纳的保证金包括依法依规设立的投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金，并对其强化监督。即除此4项保证金外，其他保证金一律取消。《关于规范融资性担保机构客户担保保证



金管理的通知》规定，融资性担保机构收取的客户保证金用途仅限于合同约定的违约代偿，实行专户管理。行业保证金，有些是通过特定的科目核算，如商业银行发生的保证金存款，一般企业在货币资金核算，证券期货行业，保证金包括结算准备金和交易保证金，在存出保证金核算。

企业价值收益法评估中，保证金是否作为营运资金考虑，需要把握一个原则，要视是筹资活动发生的，还是经营活动发生的。一般来说，筹资活动发生的，不作为营运资金考虑；经营活动发生的、与经营业务相关一般作为营运资金考虑。例如：建筑行业企业提存或支付的保证金，均与经营业务相关，一般作为营运资金考虑。而金融行业发生的保证金的收付，一般均与经营业务相关，构成主体业务的经营活

问题 7.收益法中永续期资本性支出如何考虑？

专家观点：对于收益法中永续期资本性支出，目前评估实践中存在不同做法。一种为资本性支出等于折旧；一种为资本性支出和折旧均采用年金计算；一种为折旧不采用年金计算但资本性支出采用年金计算。

在企业价值收益法评估中，永续期的价值是整个收益期不可缺少的重要组成部分。从评估结果看，多数评估项目永续期的价值占经营性资产价值的比例超过 50%，部分项目永续期的价值甚至远远大于预测期间的价值。因此，企业价值收益法评估中，永续期价值对收益法评估结果具有重大的影响。而永续期收益预测中资本性支出和折旧摊销



测算的合理与否对永续期价值又存在较大影响，故需要对永续期资本性支出和折旧摊销的合理预测进行判断。

永续期预测模型可以分为永续年金模型和永续增长模型，目前评估实践中采用永续年金模型的情况相对较多。永续期的收益预测可以理解为对预测期各项因素的“固化”，永续年金模型中已经预置了一个假设，即永续期中“固化”的现金流为永续经营期年现金流之和的年金。永续年金模型中的各项收入、成本、费用等在经营进入稳定期后已经假设不变，在作为永续年金时则不需要再调整；但由于部分资产的经济寿命年限较长，还存在与折旧摊销年限差异较大的情况，特别是存在价值量大、经济使用寿命长的房屋建筑物和土地使用权等资产时，由于资产更新支出时点距离预测期期末或资产启用时点的年限较长，折旧摊销与资本性支出的发生时间差异较大，故永续期的资本性支出和折旧摊销金额需要通过模拟调整才能“固化”。即将预测期最后一年企业实际的资本性支出和折旧摊销金额调整为永续期第一年

“固化”的资本性支出和折旧摊销金额，这个固化的模拟调整就是年金化，年金化后使得永续期间资本性支出与折旧摊销相匹配。因此从理论上来说，永续期的资本性支出和折旧摊销均应采用年金计算。在评估实践中常用的处理方式主要有：

一是永续期资本性支出等于折旧摊销。

此种处理方式主要适用于部分轻资产型公司，如固定资产主要为经济使用年限较短的办公类设备的公司。随着经营发展和逐渐稳定，至永续期时，这类企业的资本性支出和折旧摊销有可能自然接近“固化”匹配模式，例如企业共有 500 台电脑，分 5 年等批量购置，电脑的折



旧摊销和更新年限均为 5 年，如果企业的规模保持稳定，未来每年需要更新 100 台电脑，而每年折旧摊销金额也正好等同于 100 台电脑，两者相当于自然完成了匹配，评估时永续期的资本性支出和折旧摊销金额就不需要进行额外的调整，只要按照企业预测期最后一年的实际资本性支出和折旧摊销金额继续预测即可。此种情况实际上是资本性支出和折旧摊销年金化的一种特殊情况。

二是资本性支出和折旧摊销年金化。

此种处理方式适用于多数企业价值的评估，特别适用于重资产型公司。即，需要逐年计提折旧摊销的资产占总资产的比重较高且资产的经济寿命年限较长，特别是存在价值量大、经济使用寿命长的房屋建筑物和土地使用权等资产的公司。我们通常假设企业经营在永续期达到稳定状态，仅考虑更新性资本性支出，不考虑增加生产能力的资本性支出。企业通常会有部分资产的经济寿命年限长于折旧摊销年限，如具有代表性的房屋建筑物，这部分资产提足折旧摊销后不会立刻更新，而是会继续使用一定年限后至经济寿命结束时才会进行资产更新投资支出，导致企业的折旧摊销金额在永续期间提足折旧年月后至资产更新时点期间将不再会有折旧摊销。此时若以预测期“最后一年”的折旧摊销金额作为“固化”金额，可能会高估永续期现金流现值和。对于寿命年限或折旧摊销年限较长的资产，如具有代表性的土地使用权。虽然资产的使用寿命年限与折旧摊销期限相同，但通常该年限时间较长，资产于每年进行折旧摊销，但只在资产较长使用寿命年限终止时才会发生资产的更新投资支出。实际虽然在不考虑残值的情况下，资本性支出之和等于折旧摊销之和，但永续期的资本性支出是在每个



更新期起点的一次性支出，随后在折旧摊销年限内均匀地进行折旧摊销。而收益法中的重要理论基础之一就是时间价值，如果不考虑时间价值，所有盈利且永续存在的企业价值都将为无穷大。考虑时间价值因素后，永续期资本性支出的现值必将大于对应折旧摊销的现值。因此，对于此类重资产公司采用收益法评估企业价值时，永续期的资本性支出和折旧摊销均应在预测期最后一年资产状况和折旧摊销额的基础上通过年金化方式进行调整预测，以得到与永续期间相互匹配的合理预测结果。

三是折旧摊销不采用年金计算但资本性支出采用年金化

永续期只对资本性支出采用年金化方式调整，而不对折旧摊销同步年金化，通过前文所述，此种处理方式可能会造成永续期间资本性支出和折旧摊销不匹配。

问题 8. 委托人希望“了解”评估对象的价值，委托资产评估机构出具资产评估报告。如何对待这种委托要求？如果接受委托，在防范执业风险方面有什么建议？

专家观点：本质上，资产评估服务的领域以及所起的作用，并不仅“资产交易”一种，“对应的经济行为”也不一定是单纯“交易行为”一种。多年的评估实践充分表明，资产评估服务于企业财务会计报告的“计量”行为，服务于司法、税务、生态损害赔偿等“管理”行为日益增多，也已有不少充当估值顾问服务某一方的交易定价辅助服务实践。对资产评估，单一的、作为“独立第三方”为“交易”提供价值参考依据的单一理解，正在或已经受到丰富评估实践挑战。从国内



外评估（估值）实践看，委托人基于各种背景、出于各种考虑，需要了解某一资产价值大概数额，应该是评估专业服务内容之一，也是资产评估实践中广泛存在的业务之一，但也确实需要注意执业风险。基于此，我们对评估实践中常见的“了解价值”评估业务的理解与相关建议是：

（1）预估性质的评估业务。在启动资产交易行为、开展正式资产评估工作前，为草拟、设计交易方案，委托评估师对拟交易资产的价值进行“预估”。通常情况下，在取得部分资料，了解部分情况的基础上，得出资产（股权）估计数额，无论是否履行完整资产评估程序，我们都建议资产评估报告明确说明该报告不能用于交易、担保、报税、财务报告等具体行为。

也建议与委托人进行沟通，使委托人知悉，因掌握的信息、其他专业机构专业工作的衔接、评估程序履行等一系列差异，导致这种了解价值的预估结果与后期正式资产评估结果不能简单比较，也不能直接将了解价值的评估结果，用于之后的经济行为。

（2）鉴定性质的评估业务。对已经完成交易所依据的资产评估报告，进行各种司法、行政等调查，进行所谓的“追溯”或“了解价值”。此类评估业务评估目的对应的经济行为，并不完全是案涉评估报告披露的评估目的所对应的经济行为。北京评协资产评估专业委员会执业问题解答（2020 年第一期）曾经建议，对委托人为司法机关的评估业务的经济行为和评估目的的描述，在遵守公安机关侦察保密等相关规定的前提下，客观描述评估目的对应的侦察行为而非涉案评估报告中已经发生的经济行为，并据此描述评估目的是为公安机关提供价值



参考，可能是比较客观的做法。在此，我们进一步建议，此类“了解价值”客观上成为衡量案涉评估报告评估结果的依据（司法证据），应当谨慎从业。

（3）证明性质的评估业务。对已经完成资产评估工作并得出的评估结果，进行重新评估，证明该评估结果的合理性。此类评估业务，评估基本事项完全一致，实际上可以理解为两个资产评估机构执行同一项评估业务。建议关注资产评估程序履行的一致性，特别关注所依据资料的一致性。由于评估实践做法、甚至采用的评估方法和计算模型不同，可能形成不同的评估结果，此时，建议与委托人进行专业角度的沟通，帮助委托人正确理解并合理使用资产评估报告。

还有部分国有资产监管机构在部分资产评估项目备案过程中，聘请资产评估机构，对备案中评估项目进行证明性质的评估，以解决备案中的一些争议技术问题。对此，更需要关注资产评估程序履行的一致性、依据资料的一致性，以及采用的评估方法计算模型、评估参数的取值等差异，做好评估报告披露，帮助监管机构和委托人正确理解并合理使用资产评估报告。

（4）引资性质的评估业务。对企业为引资而进行的各种对外宣传，从而委托评估机构对其有关资源、资产等进行评估进行“了解价值”的资产评估业务，特别是对企业拥有的一些无形资产、经营资源的价值了解，应十分谨慎。建议承接该类评估业务，应深入了解企业进行资产评估的真实动机，特别注意识别各种非法集（筹）资行为，做好执业风险的识别与评价。如果承接该类业务并出具资产评估报告，应



做好针对性的限制使用披露，防止评估报告被误用