

中国资产评估协会文件

中评协[2012]169号

中国资产评估协会关于征求《上市公司重大资产重组评估报告披露指引(征求意见稿)》和《中小评估机构业务质量控制指引(征求意见稿)》意见的通知

各省、自治区、直辖市、计划单列市资产评估协会(注册会计师协会):

为进一步提高上市公司重大资产重组评估报告信息披露质量,指导中小评估机构建立健全业务质量控制制度和程序,发挥行业的技术支持功能,防范资产评估机构的执业风险,中国资产评估协会起草了《上市公司重大资产重组评估报告披露指引(征求意见稿)》和《中小评估机构业务质量

控制指引(征求意见稿)》。现印发你们,请组织在本地区评估行业和相关单位征求意见。

以指引形式提供技术支持是一种新的尝试。鉴于不同指引针对的主题不同、侧重点不同,不同指引的详略程度和采用的体例也有所不同。

请各地方协会充分发挥准则联络员在征求意见过程中的作用,支持和指导准则联络员做好征求意见工作。请于2012年10月31日前将书面意见(含电子版)反馈我会标准部。

联系人:杨晓梅 陈明海

联系电话:(010)88191799,(010)88191779

电子邮箱:biaozhun@cas.org.cn

附件:

- 1.上市公司重大资产重组评估报告披露指引(征求意见稿)
- 2.《上市公司重大资产重组评估报告披露指引(征求意见稿)》起草说明
- 3.中小评估机构业务质量控制指引(征求意见稿)
- 4.《中小评估机构业务质量控制指引(征求意见稿)》起草说明

(此页无正文)



二〇一二年九月十八日

中国资产评估协会 印发 150 份 2012 年 9 月 19 日印发

附件 1:

上市公司重大资产重组评估报告披露指引 (征求意见稿)

第一条 为进一步提高上市公司重大资产重组评估报告信息披露质量,使评估报告使用者和社会公众能够充分理解评估结论,根据《资产评估准则——评估报告》和上市公司信息披露有关规定,制定本指引。

第二条 本指引所称上市公司重大资产重组评估报告是指根据中国证监会上市公司重大资产重组的相关规定,由注册资产评估师为上市公司重大资产重组出具的评估报告。

第三条 本指引是对上市公司重大资产重组评估报告信息披露的提示性专家建议。

上市公司重大资产重组评估业务可能涉及多种资产类型和多重监管,而报告披露要求涉及多项评估准则和规范。注册资产评估师编写上市公司重大资产重组评估报告时,应当在遵循相关监管规定和评估准则基础上,参考本指引。

第四条 本指引是针对上市公司重大资产重组评估报

告信息披露的提示性专家建议,不涉及评估报告格式及基本内容。

本指引不是对相关资产评估准则和上市公司信息披露有关规定的修正。如本指引与相关准则和规定有抵触之处,应当以相关准则和规定为准。

本指引不是一项新的评估报告准则或指南,表述中的“应当”是指按监管部门规定或评估准则必须遵循的事项;表述中的“可以”是指专家建议的事项,注册资产评估师通过自身专业判断,可以选择性采用本指引的专家建议。

本指引主要针对上市公司重大资产重组评估报告的披露事项,也包括对注册资产评估师执业的专家建议。

第五条 上市公司重大资产重组评估报告,应当披露相关审计报告出具的目的及报告类型。

标的资产为完整经营性资产的资产评估业务,应当尽可能利用与经济行为相对应的审计报告。

对于带强调事项段的无保留意见的审计报告或保留意见的审计报告,关注并恰当考虑强调事项或保留事项对评估结论的影响,并在评估报告中进行披露。

对于否定意见的审计报告或无法表示意见的审计报告,评估机构决定执行评估业务的,应当在评估报告中对相关事项及评估处理方式进行披露。

第六条 上市公司重大资产重组评估报告中，标的资产为完整经营性资产的，应当披露评估对象涉及的资产、负债与已经审计财务报表之间的对应关系；标的资产不构成完整经营性资产的，披露委托评估范围和被审计单位报表的关系。

第七条 注册资产评估师进行了土地使用权评估，披露如下内容：

（一）土地使用权评估范围（宗数、面积、用途、剩余年限等）、取得方式、取得成本、相关费用缴纳情况；是否涉及现行法规或政策限制或禁止交易的情形；相关费用的承担方式及对评估值的影响。

（二）土地使用权权属资料（土地证、出让协议、使用协议等）、土地使用状态，是否存在抵押等权利限制或者诉讼等权利争议事项。

披露相关土地取得费用缴纳情况，对应的面积、相应权证办理的进展情况，相关费用承担方式及对评估结果的影响等。

尚未取得土地权属资料的，评估报告应当披露对预计可能发生的费用的处理方式。

存在抵押、担保权利限制或相关权利人未放弃优先购买权等情形的，评估报告应当披露对此等事项的处理方

式。

(三)土地资产处置审批与土地估价报告备案情况。

第八条 注册资产评估师进行了矿业权评估,披露如下内容:

(一)矿业权评估范围(勘查许可证或采矿许可证取得时间、有效期、勘查(开采)矿种、开采方式、矿区面积、开采深度、生产规模等);取得方式;取得成本;有偿处置情况及相关税费(资源补偿费、资源税、探矿权使用费、采矿权使用费等)缴纳情况;对于无偿取得的矿业权,披露矿业权价款对资产评估结果的影响。

对于出让取得的矿业权,披露矿业权出让的合同、批准文件,矿业权价款缴纳情况;对于转让取得的矿业权,披露矿业权交易价格及依据;矿业权人出资勘查形成的矿业权,披露目前勘查及其投入情况。

上市公司购买拥有矿业权的公司的股权,如果处置价款已确定,评估报告应当披露是否有未付的款项且足额记为负债;如果矿业权应当处置而未处置涉及价款的,应当披露未来支付相关框架协议或意向,及对评估结论的影响。

(二)矿业权权属(《矿产资源勘查许可证》、《采矿许可证》、“矿区范围划定批复文件”、与地矿管理部门签署的

“探矿权采矿权出让合同”等),是否存在抵押等权利限制或者诉讼等权利争议。

已经付清相关费用或不属于国家出资勘查投资探明矿产地的,但尚未取得《矿产资源勘查许可证》或《采矿许可证》的,披露对应的矿种、面积、评估价值、相应权证办理进展情况、相关费用承担方式,以及对评估结论的影响。

《矿产资源勘查许可证》或《采矿许可证》存在抵押等担保权利限制或相关权利人未放弃优先购买权等情形的,披露对评估结论的影响。

(三)矿产资源储量评审备案情况(评审意见书及备案证明的时间和文号);最近三年内最后一次储量核实与本次储量评审的差异情况。

(四)确定的收益期长于《采矿许可证》有效期,或处于申办《采矿许可证》而《矿产资源勘查许可证》到期的“探转采”矿产地,披露到期续展或探转采是否涉及矿业权价款及相关费用的缴纳,以及对评估结论的影响。

第九条 上市公司重大资产重组评估报告中,标的资产为完整经营性资产的,应当根据《资产评估准则——企业价值》的要求恰当选择评估方法,并结合评估方法的适用性,披露选择或未选择某种评估方法的具体原因。

标的资产不构成完整经营性资产的,披露主要资产的

评估方法及选择理由。

第十条 采用收益法进行企业价值评估,应当披露:

(一)结合所选择的具体方法,披露评估结论的测算时涉及的相关表格。当采用现金流量折现法时,通常包括:资产、负债调整表、现金流量测算表、主营业务收入预测表、主营业务成本预测表、主营业务税金及附加预测表、销售费用预测表、管理费用预测表、财务费用预测表、营运资金预测表、折旧摊销预测表、资本性支出预测表等。

历史数据与未来数据应当按可比口径列示在同一张表格中,并列示销售收入增长率,销售成本、销售费用、管理费用等占销售收入比例。

(二)资产、负债调整表中非经营性资产、负债以及付息负债的情况。

(三)业绩承诺期前后收益预测存在重大差异的原因及其合理性。

(四)折现率模型或估算方法,以及无风险利率、风险溢价、个别风险或行业收益率、附加风险的估算过程及结果;引用数据的出处,可比公司的选择标准和选择结果。

(五)具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价,和流动性对评估对象价值影响的,应当披露溢价或折价的数值及确定依据。

第十一条 采用市场法评估企业价值,应当披露:

(一)可比上市公司的选择标准、股票简称及代码;

(二)交易案例选择标准、案例来源及相关信息,案例相关信息通常包括:交易目的、交易时间、交易股权比例等;

(三)价值比率选择过程、修正调整过程及结果。

第十二条 采用资产基础法评估企业价值,应当披露对评估对象价值有重大影响的表外资产、负债的识别过程和结论;主要单项资产的评估方法及选择理由。

第十三条 上市公司重大资产重组评估报告中,引用土地估价、矿业权评估结果的,披露如下内容:

(一)所引用报告的出具单位、报告编号、评估基准日、备案情况。

(二)所引用报告载明的评估目的是否适合本次资产评估报告对应当的经济行为。

(三)引用过程,通常包括引用资产的类型、尚未缴纳的相关费用的处理方式、评估范围及其结论与资产评估报告的关系。

(四)对所引用报告披露的相关事项作出的处理。

(五)所引用报告是否取得引用报告作者同意及约定的权利义务。

第十四条 评估结论应当披露：

(一)不同评估方法初步结果差异及原因；

(二)形成评估结论的过程和理由；

(三)评估结论合理性,可以结合资产置换、定向增发、发行股份购买资产、借壳等不同的重组方式分析说明。

第十五条 应当披露主要资产的瑕疵事项。当瑕疵事项对评估结论可能存在影响时,还应当披露是否考虑瑕疵事项对评估结论的影响,存在瑕疵事项的资产评估值占总资产评估值以及评估结论的比例。瑕疵事项通常包括涉诉未果、权属资料尚不完整、产权纠纷、品质检测不合标准等。

第十六条 对于标的资产存在重大不确定性时,应当披露相关事项及评估报告中对该事项的处理方法。如采矿证、行政许可、规划、政策等在评估基准日存在重大的不确定性。

第十七条 对于评估基准日至评估报告日期间发生的影响评估结论事项,应当披露评估报告对该事项的处理方法。如与评估对象相关的重大交易事项、国内外重大突发事件、国家财政金融政策调整、国家产业政策调整、与标的资产密切相关的地方政策出台等。

当期后事项对评估结论产生重大影响时,注册资产评

估师应当与委托方沟通,采取恰当措施消除影响。

第十八条 本指引自发布之日起施行。

附件 2:

《上市公司重大资产重组评估报告披露 指引(征求意见稿)》起草说明

上市公司重大资产重组评估业务是复杂的证券、期货评估业务,涉及上市公司、实际控制人和交易对方,对价形式多样。为进一步提高上市公司重大资产重组评估报告信息披露质量,使评估报告使用者和社会公众能够充分地理解评估结论,中国资产评估协会组织起草了《上市公司重大资产重组评估报告披露指引(征求意见稿)》(以下简称《指引》)。为便于评估机构和注册资产评估师以及相关部门、人士全面理解《指引》,现将有关起草情况说明如下。

一、制定《指引》的背景和意义

资产评估准则体系中,《评估报告准则》、《企业价值评估准则》、《企业国有资产评估报告指南》、《金融国有资产评估报告指南》及各类资产评估准则,都对评估报告披露有相关要求。但对于重大资产重组业务评估报告的具体披露内容没有详细的有针对性的要求。证券监管部门需要行业对此类业务有要点式的文件规定,具有证券、期

货资质的资产评估机构也需要对此类业务有相关的参考标准。现有的准则体系架构不适宜对此类业务发布专门的评估准则。在此背景下,中评协尝试性的以指引形式出台具有参考价值的专家指引,对规范上市公司重大资产重组评估报告的披露要点,防范资产评估机构的执业风险,发挥行业的技术支持功能。

二、起草的指导思想

《指引》不是准则体系的一部分,在起草过程中,遵循了以下指导思想:

1. 《指引》定位是专家指导意见,强调准则规定优先。
2. 行文表述按基本准则体例,但更加直接、详细,对上市公司重大重组评估报告的披露要求提出具体建议。
3. 针对需要细化的“披露要点”进行细化,不是完整的上市公司重大资产重组评估报告披露要求。未涉及的部分,应该按照现有法律法规和评估准则执行。
4. 以明确重大资产重组报告“披露”要求为主,也涉及评估机构或注册资产评估师对此类业务的需要关注的内容(如审计报告)。不涉及出具评估报告后,需要向监管部门进行分析解释的内容(如历次评估结果的对比分析)。
5. 平衡监管要求和可操作性之间的关系。

6. 鉴于内容比较集中,体例上不再分章。

三、起草过程

项目组搜集了现有准则、证监会公开发布的对于重大资产重组报告相关的披露要求。根据了解到的重大资产重组报告中常见问题、监管部门关心的内容,讨论确定报告披露的关注点,形成条目内容。经过充分分析讨论,将《指引》指导内容界定在报告“需要披露的内容”,不包括监管部门非常关注的“与其他中介对同一事项的关注、相同标的历次评估结果对比分析”等需要向监管部门解释汇报的内容。经过多次讨论修改,形成了征求意见稿。

四、《指引》的主要内容

指引对“重大资产重组评估报告”进行了界定,只针对中国证监会上市公司重大资产重组的相关规定中界定了范围的评估报告;

其后的具体建议条目主要内容有:

- 1.对相关审计报告及其类型的关注与披露;
- 2.注册资产评估执行土地使用权、矿业权评估时应披露内容;
- 3.采用收益法评估时应披露内容;
- 4.采用市场法评估时应披露内容;
- 5.采用资产基础法评估时应披露内容;

6. 引用土地估价、矿业权评估结果时应披露内容；
7. 评估结论确定过程应披露内容；
8. 瑕疵事项、重大不确定性、期后事项的披露。

五、重点关注的事项

1. 审计报告类型、审计口径与评估范围的关系是关注和披露的重点。

2. 土地使用权、矿业权评估往往价值较大，法规和各级政府管理规定存在不一致，权利事项差异很大，是重大资产重组报告容易出问题的地方。注册资产评估师自己执行评估业务和引用其他专业机构报告对信息的掌握不同，法律责任也不同，《指引》对这两种情形进行了区分，对注册资产评估师执行评估的，建议披露更多的内容。

3. 收益法、市场法评估参数的选择是监管部门关注的，《指引》给出了具体披露建议。

4. 瑕疵事项、重大不确定性、期后事项的披露是否充分，是此类业务报告的监管点，《指引》对此进行了强调和具体化。

附件 3:

中小评估机构业务质量控制指引 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为指导中小评估机构建立健全业务质量控制制度和程序,促进中小评估机构实现业务质量控制目标,根据《评估机构业务质量控制指南》,制定本指引。

第二条 中小评估机构的业务质量控制目标:

(一)中小评估机构及其相关人员遵守法律法规、资产评估准则的规定;

(二)中小评估机构及其相关人员勤勉尽责,保证业务质量,防范执业风险。

第三条 本指引旨在指导中小评估机构制定质量控制制度,以及为执行和监控质量控制制度设计必要程序,具体包括以下内容:

(一)质量控制责任;

(二)职业道德;

(三)人力资源;

- (四)评估业务承接;
- (五)评估业务计划;
- (六)评估业务实施和报告出具;
- (七)监控和改进;
- (八)文件和记录。

第四条 中小评估机构应当将质量控制制度和程序形成书面文件,并传达到全体人员。

中小评估机构人员应当了解、掌握和执行这些制度和程序,及时向所在评估机构反馈其对质量控制制度和程序的意见和建议。

中小评估机构应当记录这些制度和程序的执行情况。

第二章 质量控制责任

第五条 中小评估机构应当合理界定和细分质量控制主体承担的质量控制责任,并建立和落实责任追究机制。控制主体通常包括:

- (一)最高管理层;
- (二)首席评估师;
- (三)项目负责人;

- (四)项目审核人员；
- (五)项目团队成员；
- (六)中小评估机构其他人员。

第六条 最高管理层是指在最高层指挥和控制中小评估机构的一个人或者一组人。最高管理层对业务质量控制承担最终责任。有限责任制的中小评估机构的最高管理层可以为法定代表人,合伙制的中小评估机构最高管理层可以为首席合伙人。

最高管理层应当在股东会(或者合伙人会议)授权的或者章程(或者合伙人协议)规定的范围内行使职权,并承担以下职责:

(一)树立质量管理意识,让全体人员充分认识到业务质量控制的重要性,确保全员参与,以达到质量控制目标;

(二)制定中小评估机构的服务宗旨,确保全体人员理解服务宗旨的内涵,并评审其持续适宜性;

(三)制定各职能部门质量控制目标,质量控制目标应当具体、可测量和可实现,并与服务宗旨保持一致;

(四)策划组织架构,设计质量控制制度和程序,对其进行定期评审,确保其处于适宜、充分和有效的状态;

(五)对分支机构合理授权,并对其业务开展实施控制。

第七条 首席评估师是指最高管理层在业务质量控制方面的代表。首席评估师应当是评估机构的股东(或者合伙人),且应当具备履行职责所需要的经验和能力。首席评估师由最高管理层指定并授予其管理权,直接对最高管理层负责。首席评估师承担以下职责:

(一)确保质量控制制度和程序建立、实施和保持;

(二)监控质量控制制度和程序的运行情况,向最高管理层报告并提出改进的建议和方案;

(三)促进全体人员不断提高业务质量意识。

第八条 项目负责人是指负责某项业务及其执行,并在评估报告上签字的注册资产评估师。项目负责人承担以下职责:

(一)评估计划的制订和组织实施;

(二)评估业务实施中的协调和沟通;

(三)按照程序报告与评估业务相关的重要信息;

(四)组织复核项目团队成员的工作;

(五)对专家的工作成果进行分析判断,确信其合理性;

(六)组织编制评估报告,并审核相关内容;

(七)在出具的评估报告上签字盖章;

(八)组织处理反馈意见;

(九)组织评估业务工作底稿归档。

第九条 项目审核人员是指项目团队以外的,具有足够的经验和适当的权限,对项目团队工作进行审核的人员。

(一)项目审核人员应当符合下列要求:

- 1.具备履行职责的技术专长;
- 2.具备审核业务所需要的经验和权限;
- 3.保证审核工作的独立性和客观性。

(二)项目审核人员承担以下职责:

- 1.审核评估程序执行情况;
- 2.审核拟出具的评估报告;
- 3.审核工作底稿;
- 4.综合评价项目风险,提出出具评估报告的意见。

第十条 项目团队是指中小评估机构组建的为执行某项评估业务的一组人,项目团队由项目负责人领导。项目团队成员一般包括承担或者参与评估业务工作的注册资产评估师、业务助理人员。项目团队成员承担以下职责:

(一)接受项目负责人的领导,了解拟执行工作的目标,理解项目负责人的工作指令;

(二)按照中小评估机构质量控制制度和程序的要求

从事具体评估业务工作,形成工作底稿;

(三)汇报执行业务过程中发现的重大问题;

(四)复核已经完成的工作底稿并接受审核。

第十一条 中小评估机构应当明确其他人员的职责,该类人员通常包括:

(一)业务洽谈人员;

(二)业务部门负责人;

(三)分支机构负责人;

(四)人力资源管理人员;

(五)信息管理人员;

(六)档案管理人员;

(七)文秘人员。

第三章 职业道德

第十二条 中小评估机构应当制定制度和程序,并采取相应措施,以确保全体人员遵守《资产评估职业道德准则——基本准则》及相关资产评估准则。

第十三条 中小评估机构管理层应当带头遵守《资产评估职业道德准则——基本准则》及相关资产评估准则,通过行为示范在中小评估机构内部形成重视职业道德的

氛围。

第十四条 中小评估机构应当将有关职业道德的要求传达到全体人员,并解答有关问题。

第十五条 中小评估机构应当通过专门教育和培训,确保注册资产评估师和相关人员具备相应的专业知识和经验,保持应有的专业胜任能力。

第十六条 中小评估机构应当要求新入职评估人员在签订劳动合同的同时签署遵守职业道德规范承诺函,并且每年一次向所有受职业道德约束的人员获取其遵守职业道德的书面声明。

中小评估机构应当对新入职评估人员签署职业道德规范承诺函、声明情况及遵守情况进行检查。

第十七条 中小评估机构应当对违反职业道德的员工进行处理并记录处理结果。

第十八条 中小评估机构执行评估业务,应当采取确保本机构及人员满足独立性要求的以下措施:

(一)在评估业务洽谈环节应当收集委托方和相关当事方可能影响独立性的信息,识别这些信息对独立性造成的威胁并评价威胁的程度;

(二)组织项目团队成员就独立性的信息进行沟通,以评价是否存在违反独立性的情形;

(三)采取适当行动,最大限度地减少或者消除影响本机构及人员独立性的不利因素,以使对独立性的不利影响降至可接受的水平,直至放弃评估业务。

第十九条 中小评估机构应当要求执业人员和其他相关人员对国家秘密、委托方和相关当事方的商业秘密、所在机构的商业秘密负有保密义务。除下列人员和机构依法从中小评估机构获取和保留的国家秘密及商业秘密外,不得向他人泄露在执业过程中获得的不应当公开的信息以及评估结论:

- (一)委托方或者由委托方书面许可的人;
- (二)法律、行政法规允许的第三方;
- (三)具有管辖权的监管机构、行业协会。

执业人员和其他相关人员在为委托方和相关当事方服务结束或者离开所在评估机构后,应当按照有关规定或者合同约定承担保密义务。

第四章 人力资源

第二十条 中小评估机构应当合理配置人力资源,根据业务的变化,对人力资源进行调整和更新,以确保本评估机构拥有足够的具有执业素质和专业胜任能力的人员。

第二十一条 中小评估机构应当明确各岗位职责和任职要求,制定并不断完善员工招聘制度、培训制度、绩效考评制度、薪酬及晋升制度。

(一)中小评估机构应当制定适宜的招聘制度,根据自身及业务发展的实际需要,招聘具备执行业务所需的执业素质和专业胜任能力的人员。中小评估机构按照所需岗位的职位描述对应聘人员进行初步筛选,从职业道德素质和专业胜任能力两方面对应聘者进行评价,形成综合评价意见。

(二)中小评估机构应当根据自身业务特点建立和完善员工培训制度,确保各级业务人员及时熟悉并掌握相关法律法规和专业标准,更新和提高专业知识,保持和完善专业技能,不断提高专业胜任能力。培训制度应当包括以下内容:

1. 员工培训计划;
2. 参加并完成资产评估行业协会与其他主管部门要求的继续教育;
3. 定期举办内部培训;
4. 书面记录各级评估人员参加培训情况,定期检查、评价培训的内容和效果。

(三)中小评估机构应当根据自身发展目标的需求,

建立和完善员工绩效考评制度,优化人力资源结构,提升员工的满意程度和未来期望。绩效考评制度应当包括以下内容:

1. 每年至少进行一次员工绩效考评。绩效考评按不同职务级别、不同岗位进行;

2. 绩效考评可以采取上级评价下级、集体无记名打分等评价方式,对员工年度内的工作态度、工作能力、工作成绩、综合能力及素质进行综合性评价;

3. 绩效考评结果应当与薪酬调整、职级升降和续聘辞退直接挂钩。

(四)中小评估机构应当本着责任与报酬相配比,风险与补偿相对应,激励与考核相结合,奖惩与绩效相挂钩的原则,建立和完善员工薪酬制度。

第二十二条 中小评估机构在制定组建项目团队的制度和程序时,应当要求项目团队成员具备下列执业素质:

(一)必要的职业道德素质,能够保持独立性;

(二)必要的专业知识、执业能力、专业经验;

(三)遵守评估机构业务质量控制制度和程序的意识。

第二十三条 中小评估机构应当结合自身情况建立

健全聘请专家和外部人员协助工作的制度和程序,以确信专家和外部人员工作的合理性。内容通常包括:

(一)应当向专家和外部人员介绍必要的、与评估业务相关的情况和知识,以利于专家和外部人员工作的完成;

(二)与专家和外部人员签署有关文件,明确专家和外部人员工作内容、目标、成果形式等;

(三)分析专家和外部人员工作成果的合理性,并书面记录。

第五章 评估业务承接

第二十四条 中小评估机构应当根据自身特点谨慎地选择客户和业务,在业务承接环节应当考虑以下方面:

(一)评估业务的基本事项、委托方的要求、被评估单位的情况;

(二)具有执行该项业务的专业胜任能力、时间和资源;

(三)能够遵守职业道德,与委托方或者相关当事方不存在损害评估机构独立性的利害关系;

(四)对委托业务风险进行评价,该项业务的承接不会给评估机构带来不可控制的风险;

(五)考虑工作量,预计项目成本,合理确定项目收费。

第二十五条 洽谈人员对评估业务进行初步评价,经首席评估师审核后,可接受的评估业务,报法定代表人(或者首席合伙人)批准。当首席评估师认为评估业务存在不可控制的风险时,应当报最高管理层决定是否承接;最高管理层认为有必要时,召开由法定代表人(或者首席合伙人)主持,由首席评估师、业务洽谈人员、拟委派的项目负责人和项目审核人员等参加的会议,决定是否承接。会议应当形成记录并归档。

第二十六条 中小评估机构在获知可能导致变更、中止、终止业务约定书的信息,首席评估师应当报最高管理层决定是否变更、中止、终止该项业务约定书;最高管理层认为必要时,召开由法定代表人(或者首席合伙人)主持,由首席评估师、业务洽谈人员、拟委派的项目负责人和项目审核人员等参加的会议,决定是否变更、中止、终止该项业务约定书。会议应当形成记录并归档。

第二十七条 如果变更、中止、终止该项业务,中小评估机构的相关人员应当就拟采取的行动及原因与客户沟通。

第二十八条 中小评估机构之间共同执行某项评估

业务,应当签订合作协议,明确工作范围和责任。

第六章 评估业务计划

第二十九条 中小评估机构应当制定制度和程序,并采取相应措施,以确保:

(一)项目团队成员了解工作内容、工作目标、重点关注领域;

(二)项目负责人有效组织和管理评估业务;

(三)管理层人员有效监控评估业务;

(四)使委托方和相关当事方了解评估计划的内容,配合项目团队工作。

第三十条 评估计划应当由项目负责人编制,在编制评估计划前项目负责人应当完成以下事项:

(一)进一步明确评估业务基本事项;

(二)为编制评估计划、开展后续工作而组织资源;

(三)确定是否对委托方和相关当事方进行必要的业务指导;

(四)确定是否对项目团队成员进行适当的培训;

(五)确定是否开展初步评估活动。

第三十一条 评估计划应当涵盖评估业务实施全过

程,一般包括现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等。评估计划主要内容应当包括:

- (一)评估目的;
- (二)评估对象和范围;
- (三)价值类型;
- (四)评估基准日;
- (五)时间进度;
- (六)人员安排;
- (七)主要评估程序;
- (八)评估方法;
- (九)技术方案;
- (十)是否需要利用专家工作。

第三十二条 评估计划应当经首席评估师批准后实施。如果在业务执行过程中发生重大调整,应当重新报批。

第三十三条 对大型、复杂的评估业务,应当编制详细的评估计划。

第七章 评估业务实施和报告出具

第三十四条 中小评估机构应当制定制度和程序,针

对以下方面采取相应措施,保证评估业务正确执行,满足出具评估报告的要求:

- (一)项目团队组建及工作委派;
- (二)现场调查、评估资料收集和评定估算;
- (三)评估报告编制;
- (四)利用专家工作;
- (五)引用其他专业报告结论;
- (六)疑难问题的咨询及解决;
- (七)争议事项的解决;
- (八)项目负责人的指导与监督;
- (九)内部审核;
- (十)评估报告签发及提交。

第三十五条 中小评估机构应当根据评估业务的规模、难易程度和风险的高低等组建项目团队,明确项目团队成员的职责、权限分工。

(一)项目负责人应当符合下列要求:

- 1. 具有注册资产评估师资格;
- 2. 具备履行职责所需的职业道德、专业知识、专业胜任能力、专业经验。

(二)项目团队其他成员应当具有完成评估业务必备的学识、专业胜任能力、经验等。

中小评估机构的法定代表人(或者首席合伙人)或者首席评估师确定项目负责人,根据项目负责人的建议组建项目团队。对大型、复杂的评估业务,项目负责人应当由具有专业胜任能力的股东(或者合伙人)、董事担任。

第三十六条 中小评估机构在制定不同特征资产(企业)的现场调查、收集评估资料、评定估算以及编制评估报告的控制制度和程序时,确保完成下列工作:

(一)项目负责人应当根据业务现场情况制定可行的现场工作方案,组织项目团队成员进行现场调查,收集、整理相关资料,按评估计划完成现场工作,并有完整记录;

(二)中小评估机构应当谨慎选择收集渠道,对委托方及产权持有单位提供的资料、现场调查收集的资料、直接从市场等渠道独立获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料进行分析,并重点关注评估资料的相关性和可靠性;

(三)评估人员应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况,分析、判断评估方法的恰当性,进行评定估算。一般资产的评估方法由项目负责人审核、确定,重大、特殊资产的评估方法应当由首席评估师批准,必要时可以咨询专家。分析与评估对象及其他数据的相关性、可比性,记录评估方法、参数的选取、分析、确定过程。

第三十七条 评估报告应当由项目负责人组织编制，在评估报告编制前应当对已经完成的工作底稿进行整理分析，对评估结论进行综合评价，评估报告应当全面、客观反映评估过程和评估结论，内容完整、格式规范。

第三十八条 中小评估机构在评估业务执行过程中，如果需要专家协助工作，项目负责人应当与专家充分沟通，确保专家理解工作目标、履行评估工作程序。沟通内容通常包括：

（一）确认专家明确评估业务的评估对象和范围、评估目的、价值类型、评估基准日、评估报告使用者等；

（二）确认专家明确与其承担的评估业务相关的法律法规、资产评估准则；

（三）确认专家明确资产的相关技术参数等数据与资产价值的关系；

（四）项目负责人分析专家的工作成果与评估目的的适合性并记录。

第三十九条 中小评估机构制定的引用其他专业报告结论的控制制度和程序，通常包括下列内容：

（一）对出具专业报告的机构和人员资质进行关注；

（二）对拟引用专业报告的重大事项进行必要的关注；

(三)引用的情形、方式及其在评估报告中的披露。

第四十条 中小评估机构应当制定制度和程序,对于在评估业务执行过程中遇到的疑难问题,应当考虑以适当方式和渠道进行咨询,避免随意处理或回避。

(一)项目团队内部应当形成良好的咨询、研讨氛围,评估人员遇到疑难问题时,应当及时向项目团队其他成员或者项目负责人咨询。如果疑难问题在项目团队内部无法得到解决,项目负责人应当将问题以及所有相关的事项报首席评估师;

(二)首席评估师应当及时解答项目团队提交的问题,并以适当的形式反馈咨询意见。对于首席评估师无法解决的疑难事项,可向评估机构外部其他具备适当知识、资历和经验的专业人士咨询;

(三)项目团队应当完整、详细地记录寻求咨询的事项及咨询的结果;

项目团队各级人员应当切实履行其职责,被咨询人员不替代各级人员承担职责。

第四十一条 中小评估机构应当制定制度和程序,处理和解决签字的注册资产评估师之间的意见分歧;项目负责人与审核人员、首席评估师之间的意见分歧。形成的结论应当执行并记录。

(一)对于签字的注册资产评估师之间、项目负责人与审核人员之间的意见分歧,由首席评估师负责协调问题的处理;

(二)项目负责人与首席评估师之间产生意见分歧,首席评估师应当报最高管理层解决;最高管理层认为有必要时,召开由法定代表人(或者首席合伙人)主持,首席评估师、项目负责人、项目审核人员等参加的会议,决定是否变更、中止、终止该项业务。会议应当形成记录并归档。

在意见分歧未得到解决之前,中小评估机构不能出具评估报告。

第四十二条 中小评估机构应当制定制度和程序,以确保项目负责人能够对项目团队成员的评估业务工作给予充分的指导、监督,合理保证按照法律法规、职业道德和资产评估准则的规定执行业务,并根据具体情况出具客观、公正的报告。

(一)项目负责人应当根据项目团队成员的学识、经验、能力进行合理分工,通过适当的培训,使项目团队成员清楚了解所分派工作的目标,指导其完成所分派的工作。以保证项目团队成员明确下列事项:

1. 各自的职责;
2. 评估业务基本情况;

3. 评估计划；
4. 与风险相关的事项；
5. 可能出现的问题。

(二)项目负责人应当监督评估业务的执行,主要监督工作包括:

1. 对项目团队成员承担的工作进行检查,掌握其工作进展情况;

2. 考虑项目团队成员的素质和专业胜任能力,以及是否有足够的时间完成工作,是否理解工作指令,是否按照评估计划执行业务;

3. 项目团队成员是否进行了必要的业务沟通;

4. 项目团队内部复核。

第四十三条 中小评估机构应当制定评估业务内部审核制度和程序,项目负责人在评估报告编制完成后,提交其他签字注册资产评估师和审核人员审核,重大评估业务在审核人员审核后报首席评估师审核。应当确保未经审核合格的事项不进入下一程序,审核过程、结论应当记录并归档。

(一)审核人员应当重点审核以下内容,综合评价评估业务风险,提出出具评估报告的明确意见:

1. 项目团队内部已经进行复核;

2. 已经按资产评估准则的要求履行了必要的评估程序,完成了评估计划全部工作;

3. 获取的证据是充分、适当的,足以支持形成的结论;采用的评估方法恰当,选取的参数合理,测算过程清晰;评估报告已经正确完整编制,措辞恰当,重大事项在评估报告中已经完整披露,符合出具评估报告的要求;

4. 支持评估结论的相关证据及评估过程已经形成工作底稿,工作底稿形式上做到要素齐全、格式规范、标识一致、记录清晰;内容上做到资料完整、信息准确、繁简得当、结论明确。

(二)首席评估师应当重点审核以下内容:

1. 审核人员的工作是否恰当,审核结论是否合理;

2. 项目团队的工作是否已经按照法律法规、资产评估准则的规定执行;

3. 重要事项和重大风险问题的判断和处理是否恰当,评估结论是否合理。

审核人员、首席评估师应当在审核记录上签署姓名及日期。

第四十四条 中小评估机构应当制定评估报告签发及提交制度和程序,通常包括:

(一)评估报告签发及提交流程;

(二)一旦发现已经提交的评估报告存在对评估结论产生重大影响的瑕疵、错误等问题时应当采取的处理措施通常包括:

1. 收回评估报告,针对发现情况对评估报告进行修改,重新提交评估报告。

2. 不能收回评估报告的,评估报告未使用的,应当重新出具评估报告,同时声明原评估报告作废;评估报告已经使用的,应当出具正式文件说明错误的原因及正确的结果。

第八章 监控和改进

第四十五条 中小评估机构应当对质量控制制度和程序的遵守情况进行监控,以合理保证这些制度和程序有效运行并得到及时修订。

第四十六条 中小评估机构应当针对以下重点内容对质量控制制度和程序运行情况进行监控:

- (一)是否符合评估机构的实际;
- (二)是否达到了质量控制目标;
- (三)是否得到有效的实施和保持。

第四十七条 中小评估机构应当每年对质量控制和

程序设计的适当性和运行的有效性进行一次全面自查。检查人员应当具备适当专业胜任能力和经验,参与评估业务执行的人员不得承担该项业务的检查工作。

第四十八条 中小评估机构应当收集、管理和利用不同渠道来源的相关信息,对质量控制制度和程序加以改进,重点考虑以下内容:

(一)根据法律法规、职业道德和资产评估准则的变化情况及时进行修订;

(二)对业务执行过程中发现的执业质量问题,应当由首席评估师与项目负责人及时沟通,指出问题或不足,并提出修改制度和程序的建议;

(三)对于质量控制制度执行不力的情况,应当查明原因,明确责任,确定处理方法:

1. 对于在质量控制制度理解方面存在的问题,应当及时进行培训;

2. 对于质量控制制度和程序设计上存在的缺陷或薄弱环节,应当及时修订。

对严重违反中小评估机构业务质量控制制度和程序的人员,应当按照本评估机构人力资源管理制度的相关规定对其进行处理。

将质量控制制度和程序改进内容传达到中小评估机

构所有人员,确保质量控制制度和程序的实施。

第九章 文件和记录

第四十九条 中小评估机构应当制定文件控制制度和程序,确保质量控制制度和程序使用的文件均为有效版本,防止误用失效或者废止的文件和资料。

第五十条 中小评估机构应当制定制度和程序,保持业务质量控制的相关记录并及时归档。

记录控制的制度和程序,应当规定记录的标识、存储、保护、检索、保存期限和超期后的处置所需的控制。

第五十一条 业务质量控制记录主要包括:

- (一)人力资源管理记录;
- (二)评估业务工作底稿;
- (三)监控和改进记录。

第五十二条 业务质量控制记录应当根据重要性和必要性设计其内容,以满足法律法规、资产评估准则及相关要求。

第十章 附则

第五十三条 本指引自发布之日起施行。

附表：

表 1. 职业道德规范承诺函

表 2. 应聘人员综合评价表

表 3. 员工年度考核表

表 4. 专家(外部人员)工作成果分析表

表 5. 评估业务承接评价表

表 6. 评估机构独立性评价表

表 7. 评估业务工作计划表

表 8. 评估计划重大调整审批表

表 9. 引用其他专业报告分析表

表 10. 专业意见分歧解决表

表 11. 评估业务审核表

表 12. 评估报告签发表

表 13. 评估报告签收表

表 14. 重发评估报告处理结果表

表 15. 质量控制制度和程序评价表

表 16. 工作底稿归档表

职业道德规范承诺函

<p>本人作为评估机构执业人员，愿意接受评估机构关于职业道德规范要求，并就职业道德相关事项包括基本职业道德、独立性及保密等事宜作出如下承诺：</p>		
一、基本职业道德		
1、作为评估机构执业人员，本人将严格遵守《资产评估职业道德准则-基本准则》的有关规定，履行相应的社会责任，维护社会公众利益。		
2、本人将保持应有的职业谨慎，保持和提高专业胜任能力，遵守业务准则规范，勤勉尽责。		
二、独立性		
1、在执行评估业务时，本人将恪守独立、客观、公正的原则。		
2、本人承诺在与委托方及相关当事方存在意见分歧而受到威胁、利诱或不恰当的压力时，立即如实汇报相关项目负责人以及评估机构首席评估师，不因任何利害关系影响客观、公正的立场。		
3、本人承诺本人及直系亲属与委托方及相关当事方无直接或间接的经济利益；不存在向委托方及相关当事方贷款或从委托方及相关当事方借款情况；不存在未经评估机构批准在委托方及相关当事方处报销费用或向委托方及相关当事方提出任何利益要求；本人及直系亲属未在委托方及相关当事方处兼任或担任与本人执行业务不相容的职务。如出现该等情况，将立即报告相关项目负责人以及评估机构首席评估师。		
4、本人承诺不接受委托方及相关当事方的贵重礼品或超出社会礼仪的招待。		
三、保密		
1、本人承诺履行对委托方及相关当事方的责任，对执业过程中获知的委托方及相关当事方信息保密。		
2、所有关于委托方及相关当事方的资料包括通过书面和口头等形式接触到由委托方及相关当事方提供的非公开的、保密的、专有的信息和数据均为保密信息。除非经委托方书面同意，本人承诺不向任何其他方包括家庭成员谈及和披露委托方及相关当事方的信息和保密资料。		
3、本人承诺不利用在执业过程中获知的委托方及相关当事方信息包括尚未公布于众的保密信息为自己或他人谋取不正当利益。		
4、本人承诺未经委托方及相关当事方和项目负责人同意，不将工作底稿和其他委托方及相关当事方信息带出工作现场及办公场所。		
5、本人承诺在现场工作结束后，将整理后的工作底稿交上级复核人复核及存档，并及时清理废弃文件，不作其他用途亦不私自存留。		
6、本人承诺严格遵守评估机构有关工作底稿管理、借阅、保密的规定，非经授权不查询、摘录、修改、拷贝、复印或打印有关资料。		
7、本人承诺对评估机构的相关信息资料保密，这些资料包括但不限于评估机构技术标准与系统、管理软件系统、培训信息资料等，未经授权不私自将这些信息资料复制或透露给评估机构以外的其他方。		
四、其他		
1、本承诺函从签署之日起长期有效，不以专业服务工作结束等情况而终止。		
2、本人如因违反承诺函约定的保守秘密事项，给评估机构造成经济损失或声誉损失的，以及使评估机构在竞争中处于不利局面的，按照损失程度依本约定承担赔偿责任。		
签名：	职务：	日期：

表2

应聘人员综合评价表

应聘 人员 基本 信息	姓 名		性 别		出生年月		
	毕业学校		所学专业		学 位	博士 <input type="checkbox"/> 硕士 <input type="checkbox"/> 学士 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	
	执业资格	注册资产评估师 <input type="checkbox"/> 注册房地产估价师 <input type="checkbox"/> 土地估价师 <input type="checkbox"/> 矿业权评估师 <input type="checkbox"/> 保险公估人 <input type="checkbox"/> 旧机动车鉴定估价师 <input type="checkbox"/> 其他资格 <input type="checkbox"/> :					
		已参加专业资格考试及已通过科目					
	外语能力						
	教育培训经历 (从高中毕业后填起)	教育机构名称(院/系/专业)	起止时间		形式(脱产/在职)	证明人	
	工作经历	工作单位(部门及职务)	起止时间		月薪	离职原因	
评估 机构 评价	求职目标	应聘职位: _____ 期望收入: _____ 其它要求: _____					
	自我认识	职位认识:准确到位 <input type="checkbox"/> 有所偏差 <input type="checkbox"/> 毫无了解 <input type="checkbox"/> 个人定位:过高 <input type="checkbox"/> 偏高 <input type="checkbox"/> 客观 <input type="checkbox"/> 偏低 <input type="checkbox"/>					
	求职动机	对行业的兴趣 <input type="checkbox"/> 寻求职位晋升 <input type="checkbox"/> 提高专业水平 <input type="checkbox"/> 提高收入 <input type="checkbox"/> 不明确 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>					
	专业水平	专业理论:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 实务技能:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 擅长领域: 风险控制意识:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 项目管理能力:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>					
	工作经验	评估机构经验:从业时间 _____ 年 主要项目类型:上市 <input type="checkbox"/> 国企 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/> 项目行业: 项目规模:大型 <input type="checkbox"/> 中型 <input type="checkbox"/> 小型 <input type="checkbox"/> 负责项目程度:项目总负责 <input type="checkbox"/> 子项目负责 <input type="checkbox"/> 现场主要参与 <input type="checkbox"/> 一般参与 <input type="checkbox"/>					
沟通能力	口齿清楚:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 语言逻辑:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 措辞恰当:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>						

表2（续）

应聘人员综合评价表

评估机构评价	团队合作	团队观念:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 处事风格:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 合作性:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
	培养潜力	成长空间:大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 小 <input type="checkbox"/> 领悟能力:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 职业稳定性:高 <input type="checkbox"/> 较高 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较低 <input type="checkbox"/>
	思维判断	逻辑推理:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 分析归纳:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 思维判断:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
	责任心	诚信判断:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 责任心与主动性:强 <input type="checkbox"/> 较强 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 认真细致度:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
	管理能力 (高级以上)	压力承受能力:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 感染力:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 计划和执行能力:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 协调控制:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 监督指导:好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 价值理念:与评估机构理念一致 <input type="checkbox"/> 基本符合 <input type="checkbox"/> 有偏差 <input type="checkbox"/> 严重背离 <input type="checkbox"/>
人力资源面试意见: 建议 <input type="checkbox"/> 进一步面试 <input type="checkbox"/> 备选 <input type="checkbox"/> 淘汰 <div style="text-align: right;">评价人: _____ 日期: _____</div>		
法定代表人（首席合伙人）或者首席评估师面试意见: 建议 <input type="checkbox"/> 录用, 级别: <input type="checkbox"/> 备选 <input type="checkbox"/> 淘汰 <div style="text-align: right;">评价人: _____ 日期: _____</div>		

表3

员工年度考核表

姓 名		性 别		出生年月	
政治面貌		文化程度		职务（岗位）	
本人工作总结					
综合评价（工作业绩、工作态度、工作能力）					
评价人：			日期：		
潜力评估和发展建议					
评价人：			日期：		
法定代表人（或者首席合伙人）意见					
签字：			日期：		
被考核人意见					
签字：			日期：		

表4

专家（外部人员）工作成果分析表

基本情况	项目名称	
	评估对象	
	评估目的	
	价值类型	
	评估方法	
工作成果		
综合分析	<p style="text-align: right;">项目负责人： 日期：</p>	
分析结论	<p style="text-align: right;">首席评估师： 日期：</p>	

表5

评估业务承接评价表

评估业务基本事项	洽谈人					
	委托方		联系人		电话	
	被评估单位	名称	地址			
		法定代表人	电话			
		企业性质	联系人		电话	
		注册资金	经营期限			
		经营范围				
	委托方与被评估单位关系					
	报告使用者、报告使用者与委托方、相关当事方的关系					
	项目名称					
	评估目的					
	评估对象和评估范围					
	资产状况					
	价值类型		评估基准日			
	评估假设和限制条件					
	报告的类型、提交时间和方式					
	其他					
评估业务风险评价	调查内容				情况	
	一、来自委托方的风险					
	1、委托评估目的是否明确？					
	2、委托方对时间要求是否紧迫？					
	3、委托方对评估结果是否有特殊要求？					
	4、委托方与被评估单位的关系如何？					
	5、委托方有无非诚信记录？					
6、委托方主要负责人员社会地位如何？						

表5(续)

评估业务承接评价表

	调查内容	情况	
评估业务 风险评价	二、来自被评估单位的风险		
	1、被评估单位负责人和其他相关人员对评估工作是		
	2、被评估单位是否面临财务危机？如到期债务不		
	3、被评估单位的产权关系是否明晰？		
	4、被评估单位所处行业环境是否稳定？		
	5、被评估单位内部组织机构是否稳定？		
	6、被评估单位内部管理和控制是否健全、有效？		
	7、被评估单位基础资料档案管理是否健全？		
	8、被评估单位财务状况是否稳定？		
	9、被评估单位主要负责人员社会地位如何？		
	三、来自资产（含负债）的风险		
	1、资产产权证明文件是否齐全？		
	2、有无特殊而本机构没有评估经验的资产？		
	3、有无抵押、质押、诉讼、抵债等资产的安全与完		
	四、来自本机构及评估人员的风险		
	1、本机构是否具备承接该项目的资质要求？		
	2、承接该项目是否影响本机构的独立性？		
	3、评估项目团队成员是否具备承接该项目的能		
	4、拟承接该项目的评估师及其他本机构评估人员是		
	5、拟聘请的专家或工作人员是否符合独立性的要		
	五、评估报告使用对项目风险的影响		
	1、评估报告是否需要公诸于公开媒体？		
	2、评估报告是否可能被其他文件、资料引用？		
	3、评估报告是否提交国有资产管理部门备案或核		
	4、是否存在两个或两个以上利益对立的评估报告		
	结论： 风险水平 很低 低 一般 较高		
	主要评估风险、风险可控情况及能够采取的主要措施：		
是否接受委托	是 否	洽谈人签字： 日期：	
首席评估师评价：			
签字： 日期：			
法定代表人（首席合伙人）评价：			
签字： 日期：			

表6

评估机构独立性评价表

项目名称		
评价项目		情况
一、识别并记录评估机构是否存在自身利益威胁、自我评价威胁、过度推介威胁、密切关系威胁和外在压力威胁等损害独立性的情形。		
1、向该委托方收取的全部费用是否在评估机构业务收入总额中占有很大比重？		
2、是否存在或有收费？		
3、是否存在逾期收费？		
4、评估机构的评估人员是否曾接受委托方及相关当事方提供的贵重礼品或超规格招待？		
5、评估机构是否与委托方及相关当事方发生诉讼或可能发生诉讼？		
6、评估机构高级管理人员是否与委托方及相关当事方的董事或高级管理人员存在直系亲属或近缘亲属关系？		
7、评估机构高级管理人员是否与对委托方及相关当事方生产经营产生重大影响的员工存在直系亲属或近缘亲属关系？		
8、委托方及相关当事方的董事、高级管理人员、所处职位能够对生产经营产生重大影响的员工近期是否曾是评估机构的股东或者合伙人？		
9、评估机构是否在委托方及相关当事方中拥有经济利益？		
10、评估机构是否为委托方及相关当事方提供可能威胁独立性的服务？		
11、评估机构是否在法律诉讼中以委托方及相关当事方名义进行辩护或在共同的推广活动中以委托方及相关当事方名义进行宣传？		
二、如果对上述问题回答“是”，需说明采取的防范措施。		
如：1、对第___项采取的措施：		
2、对第___项采取的措施：		
洽谈人评价：		
签字：		日期：
首席评估师评价：		
签字：		日期：

表7

评估业务工作计划表

基本事项	项目名称							
	评估目的							
	评估基准日							
	价值类型							
	评估对象和评估范围							
	评估方法							
程序安排			责任人		时间安排			
	前期准备				月 日至 月 日			
	现场勘查				月 日至 月 日			
	收集评估资料				月 日至 月 日			
	评定估算				月 日至 月 日			
	编制评估报告				月 日至 月 日			
	内部审核				月 日至 月 日			
	提交评估报告				月 日			
	工作底稿归档				月 日			
	人员安排			评估人员				
流动资产及负债								
长期投资								
房地产								
机器设备								
其他无形资产								
利用专家工作								
技术方案								
费用预算	项目	劳务费	差旅费	外勤费	加班费	招待费	其他	合计
	金额							
项目负责人意见：								
				签字：		日期：		
首席评估师意见：								
				签字：		日期：		

表8

评估计划重大调整审批表

	项目名称	
调整事项	(评估目的、评估基准日、价值类型、评估范围、评估方法、技术方案等)	
原计划		
调整后计划		
项目负责人意见：		
签字：_____ 日期：_____		
首席评估师意见：		
签字：_____ 日期：_____		

表9

引用其他专业报告分析表

评估业务基本情况	项目名称	
	评估目的	
	评估基准日	
	价值类型	
	评估对象和评估范围	
	评估方法	
引用其他专业报告基本情况	(报告名称、机构名称、专业资质、报告有效期等)	
引用事项		
引用事项在评估报告中披露内容		
项目负责人意见:		
签字: _____ 日期: _____		
首席评估师意见:		
签字: _____ 日期: _____		

表10

专业意见分歧解决表

项目名称	
存在专业意见分歧的人员及其职位	
姓 名	职 位
意见分歧	
解决过程	
结论	
批准人：	日期：

表11

评估业务审核表

项目名称					
评估目的					
评估基准日					
项目负责人					
项目审核人审核内容	是	否	不适用	修改结果	备注
对企业的经营状况进行了了解，对业务风险有正确的评价					
已经按准则的要求履行了必要的评估程序					
完成了评估计划全部工作					
获取的证据是充分、适当的，足以支持形成的结论					
采用的评估方法恰当，选取的参数合理，测算过程清晰					
评估报告已经正确完整编制，措辞恰当，重大事项在评估报告中已经完整披露					
支持评估结论的相关证据及评估过程已经形成工作底稿					
工作底稿要素齐全、格式规范、标识一致、记录清晰					
工作底稿资料详实、重点突出、繁简得当、结论明确					
审核人员意见：					
签字：			日期：		
首席评估师审核内容	是	否	不适用	修改结果	备注
审核人员已完成了审核工作					
评估工作已经按照法律法规、职业道德和业务准则的规定执行，最终评估结论公允					
对重大风险问题及重大判断恰当合理，对最终评估结论不具有重大影响					
首席评估师意见：					
签字：			日期：		

表12

评估报告签发表

项目名称		文 号	
项目负责人		签字评估师	
审核人员意见：			
签字：_____ 日期：_____			
首席评估师意见：			
签字：_____ 日期：_____			
法定代表人（或者首席合伙人）意见：			
签字：_____ 日期：_____			
需要说明的问题：			
签字：_____ 日期：_____			

表13

评估报告签收表

项目名称		
文号	() 第 号	
序号		收到份数
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
送达人签字： 日期：		收文人（单位）签字（盖章）： 日期：

表14

重发评估报告处理结果表

<p>项目名称</p>	
<p>重发评估报告原因</p>	<p>请示人： 日期：</p>
<p>处理方式及意见</p>	<p>批示人： 日期：</p>

表15

质量控制制度和程序评价表

质量控制制度和程序名称	
质量控制制度和程序运行记录	
制度设计上存在的缺陷或薄弱环节	
修改建议	<p style="text-align: right;">首席评估师： 日期：</p>
改进意见	<p style="text-align: right;">法定代表人（首席合伙人）： 日期：</p>

附件 4

《中小评估机构业务质量控制指引(征求意见稿)》 起草说明

为促进中小评估机构提高业务质量,指导中小评估机构加强质量控制和内部管理,中国资产评估协会组织起草了《中小评估机构业务质量控制指引(征求意见稿)》(以下简称《指引》)。为便于评估机构和注册资产评估师以及相关部门、人士全面理解《指引》,现将有关起草情况说明如下。

一、制定《指引》的必要性

业务质量控制对于保证评估机构和评估行业健康发展具有重要作用。2010年中国资产评估协会发布的《评估机构业务质量控制指南》(以下简称《指南》)要求评估机构结合自身规模、业务特征、业务领域等因素,建立质量控制体系,保证评估业务质量,防范执业风险。具有证券评估业务资格的评估机构于2012年1月1日起正式执行《指南》,其他评估机构参照执行。在全国3000多家评估机构中,具有10名以下(含10名)注册资产评估师的评估机构占75%。由于人员少、分工不足,《指南》中的一些规定在

中小评估机构难以施行。需要针对中小机构特点提出质量控制要求。

评估行业经 20 多年发展，中小评估机构服务对象已延伸到各种性质的企事业单位、政府机关，业务类型由法定评估业务拓展到各类咨询业务，服务区域已扩大到跨地区服务，在市场经济活动的各个领域发挥了积极作用。但近年来，一些中小评估机构质量意识淡薄，内部控制流于形式，导致执业风险日益增加。为引领中小评估机构结合自身特点制定质量控制制度和程序，达到应有的控制目标，需要对中小评估机构专门提出质量控制要求。

二、起草的指导思想

《指引》在起草过程中，坚持以下指导思想：

1. 以《指南》为制定依据。基本概念、基本术语等与《指南》保持一致，并注重与相关法规、基本准则、其他评估准则相互衔接。

2. 以质量控制八要素为核心，针对中小评估机构人员少，业务单一且业务量小等特点，对贯穿于中小评估机构执业全过程的质量控制进行规范。

3. 分“机构管理”、“项目管理”两个层面，细化了部分内容，如评估计划质量控制方面；同时进行了必要简化，如人力资源规划方面的要求。另外，按照重要性和必要性

的原则,结合中小评估机构主要特点,提供了若干参考表格,以贴近中小评估机构实际,实现可操作性。

三、起草过程

2011年9月,中评协组织成立由地方协会人员、中小评估机构高管人员、执业注册资产评估师组成的项目组。项目组搜集国内外关于质量管理和控制相关文献资料以及相关行业质量控制准则、制度,对相关文献资料和准则、制度以及已经颁布的资产评估准则进行分析、研究,对《资产评估机构审批和监督管理办法》、《评估机构内部治理指引》和《指南》有关规定和要求进行深入研究。同时,采取了调查问卷、征求相关主管部门意见、实证分析等形式,多次进行专题调研,进一步了解了中小评估机构基本情况,厘清了中小评估机构主要特点,掌握了中小评估机构业务质量控制制度建设方面的情况,摸清中小评估机构对《指南》的关注点和不适应的地方,确定了《指引》制定的总体思路。经过项目组多次研讨,几易其稿,形成本征求意见稿。

四、《指引》的结构和主要内容

《指引》包括正文和附表两部分。

正文主要是中小评估机构在制定和完善本机构质量控制制度和程序时参考。正文由十章组成,各章的名称与

《指南》各章的名称完全一致。

附表可以作为重要质量控制环节编制工作底稿的模板,这些工作底稿模板既是质量控制过程与结果的记录,又是业务工作底稿的组成部分,体现了质量控制与执业过程的有机结合。

五、《指引》的主要内容说明

(一)质量控制责任

1.明确中小评估机构最高管理层可以为一个人,有限责任制的可以为法定代表人,合伙制的可以为首席合伙人。

2.对项目负责人、项目审核人员、项目团队加以定义。

(二)职业道德

对强化遵守职业道德规范的方式进行了细化。如要求新入职评估人员签署遵守职业道德规范承诺函,员工每年签署一次遵守职业道德的书面声明。

(三)人力资源

1.对《指南》第四章第二十三条“评估机构在制定人力资源政策和程序时,应当考虑的内容”进行了细化。

2.对建立健全聘请专家和外部人员协助工作的制度和程序的内容进行了细化。明确了在评估业务实施和报告出具环节项目负责人对专家工作合理性进行分析的具体

内容。

(四)评估业务承接

1.明确了评估业务承接环节应当考虑的内容,同时在设计的表格中明确了业务风险评价应当考虑的具体内容。

2.针对中小评估机构一般不设专门的业务洽谈人员的实际情况,未强调业务洽谈人员应当具备的条件。

3.对导致变更、中止、终止业务约定书的情形应当采取的措施加以明确。

4.对中小评估机构之间共同执行某项评估业务所涉及的业务质量控制问题做出具体规定。

(五)评估业务计划

1.对评估计划的基本内容以及编制、审核、批准流程做出了具体规定;对评估计划在实施过程中的重大调整处理方法做出了具体规定。

2.明确大型、复杂的评估业务应当编制详细的评估计划,项目负责人应当由股东(或者合伙人)、董事担任。

(六)评估业务实施和报告出具

1.明确由法定代表人(或者首席合伙人)或者首席评估师组建项目团队。

2.对《指南》在现场调查、评估资料收集和评定估算环节考虑的因素进行了细化。

3.明确了项目负责人应当具备的条件。

4.对解决疑难问题和意见分歧所采取的措施予以明确。

5.细化了项目负责人对团队成员的指导和监督的具体内容。

6.评估业务审核设计了两个层次,即项目审核人员和首席评估师,并且明确项目审核人员和首席评估师在进行审核时应当重点审核的内容。

7.对评估报告提交后存在对评估结论产生重大影响的瑕疵、错误等问题的具体处理措施予以明确。

(七)监控和改进

对根据质量控制和程序监控过程中发现的不同问题所采取的不同改进措施予以明确。

六、重点关注的事项

(一)《指引》不替代《指南》。《指引》旨在为中小评估机构在建立健全质量控制制度和内部管理规范时指示方向、提供参考。力求体现《指南》的基本要求,尽量满足中小评估机构对质量控制具体操作的需求,但不一定涵盖《指南》的全部内容;

(二)《指南》中采用了质量控制体系、质量控制政策和程序提法。《指引》中未提及质量控制体系概念,采用质量

控制制度和程序提法；

(三)《指引》不能替代中小评估机构的质量控制制度和程序。中小评估机构应当考虑自身规模和业务特征等因素,参照本《指引》制定质量控制制度和程序；

(四)《指引》明确了中小评估机构质量控制目标；

(五)《指引》未涉及中小评估机构质量控制组织机构的问题。中小评估机构在制定自身质量控制制度和程序时结合自身情况,考虑设立管理委员会,或者质量控制部门,或者分层设置。