

附件 1

资产评估执业准则——资产评估方法

第一章 总则

第一条 为规范资产评估机构及其资产评估专业人员在执行资产评估业务时使用资产评估方法的行为，根据《资产评估基本准则》制定本准则。

第二条 本准则所称资产评估方法，是指评定估算资产价值的途径和手段。资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

第三条 执行资产评估业务，应当遵守本准则。

第二章 市场法

第四条 市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

第五条 资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

（一）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

（二）有关交易的必要信息可以获得。

第六条 资产评估专业人员应当根据评估对象特点，基于以下原则选择可比参照物：

（一）选择在交易市场方面与评估对象相同或者可比的参照物；

（二）选择适当数量的与评估对象相同或者可比的参照物；

（三）选择与评估对象在价值影响因素方面相同或者相似的参照物；

（四）选择交易时间与评估基准日接近的参照物；

（五）选择交易类型与评估目的相适合的参照物；

（六）选择正常或者可以修正为正常交易价格的参照物。

市场法的比较基准通常因评估对象的资产类型、所处行业等差异有所区别，可以表现为价值比率、交易单价等形式。

第七条 资产评估专业人员在运用市场法时应当对评估对象与可比参照物进行比较分析，并对价值影响因素和交易条件存在的差异做出合理修正。

第八条 运用市场法时，应当关注以下影响评估测算结果可靠性的因素：

- (一) 市场的活跃程度；
- (二) 参照物的相似程度；
- (三) 参照物的交易时间与评估基准日的接近程度；
- (四) 参照物的交易目的及条件的可比程度；
- (五) 参照物信息资料的充分程度。

第三章 收益法

第九条 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

第十条 资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

- (一) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (二) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (三) 收益期限能够确定或者合理预期。

第十一条 资产评估专业人员在确定预期收益时应当重点关注：

- (一) 预期收益类型与口径。例如，收入、利润、股利或者现金流量，以及整体资产或者部分权益的收益、税前或

者税后收益、名义或者实际收益等。

名义收益包括预期的通货膨胀水平，实际收益则会剔除通货膨胀的影响。

（二）收益预测应当根据资产的性质、可以获取的信息和所要求的价值类型等作出。

资产评估专业人员应当对收益预测所利用的财务信息以及其他相关信息、假设及其对评估目的的恰当性进行分析评价。

第十二条 资产评估专业人员在确定收益期时应当考虑评估对象的预期寿命、法律法规和相关合同等限制，详细预测期的选择应当考虑使评估对象达到稳定收益的期限、周期性等因素。

第十三条 收益法评估所采用的折现率不仅要反映资金的时间价值，还应当体现与收益类型和评估对象未来经营相关的风险，与所选择的收益类型与口径相匹配。

第十四条 运用收益法时，应当关注以下影响评估测算结果可靠性的因素：

（一）无法获得支持专业判断的必要信息；

（二）评估对象没有历史收益记录或者尚未开始产生收益，对收益的预测仅基于预期；

（三）未来的经营模式或者盈利模式发生重大变化。

第四章 成本法

第十五条 成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

第十六条 资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：

- （一）评估对象能正常使用或者在用；
- （二）评估对象能够通过重置途径获得；
- （三）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

第十七条 当出现下列情况，一般不适用成本法：

- （一）因法律、行政法规或者产业政策的限制使重置评估对象的前提不存在；
- （二）不可以用重置途径获取的评估对象。

第十八条 重置成本可区分为复原重置成本和更新重置成本。

更新重置成本通常适用于使用当前条件所重置的资产可以提供与评估对象相似或者相同的功能，并且更新重置成本低于其复原重置成本。

复原重置成本适用于评估对象的效用只能通过按原条件重新复制评估对象的方式提供。

第十九条 资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象和评估假设合理确定重置成本的构成要素。

重置成本的构成要素一般包括建造或者购置评估对象的直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

重置成本应当是社会一般生产力水平的客观必要成本，而不是个别成本。

第二十条 资产评估专业人员应当结合评估对象的实际情况以及影响其价值变化的条件，充分考虑可能影响资产贬值的因素，合理确定各项贬值。以实体形式存在的评估对象的主要贬值形式有实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

实体性贬值，也称有形损耗，是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。

功能性贬值是指由于技术进步引起资产功能相对落后造成的资产价值损失。

经济性贬值是指由于外部条件变化引起资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。

第五章 评估方法的选择

第二十一条 资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的

因素包括：

- （一）评估目的和价值类型；
- （二）评估对象；
- （三）评估方法的适用条件；
- （四）评估方法应用所依据数据的质量和数量；
- （五）影响评估方法选择的其他因素。

第二十二条 当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。

第二十三条 当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：

（一）基于相关法律、行政法规和财政部部门规章的规定可以采用一种评估方法；

（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；

（三）因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。

第二十四条 资产评估报告应当对评估方法的选择及其理由进行披露。

因适用性受限而选择一种评估方法的，应当在资产评估

报告中披露其他基本评估方法不适用的原因；因操作条件受限而选择一种评估方法的，应当对所受的操作条件限制进行分析、说明和披露。

第六章 附则

第二十五条 本准则自 2020 年 3 月 1 日起施行。