附件1

**资产评估执业准则——资产评估方法**

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条**【制定目的及依据】 为规范资产评估机构及其资产评估专业人员使用资产评估方法行为，根据《资产评估基本准则》制定本准则。

**第二条** 【资产评估方法定义】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，这些方法主要基于价格均衡、预期收益、替代原则等经济学原理。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**【适用范围】执行资产评估业务，应当遵守本准则。

**第二章 市场法**

**第四条**【市场法的定义】市场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等。

**第五条** 【市场法应用的前提条件】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）评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

（二）交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

**第六条** 【参照物及对比指标的选择】资产评估专业人员应当基于以下原则选择可比参照物：

（一）根据评估对象特点选择多个参照物；

（二）选择与评估对象在价值影响因素方面相似的参照物；

（三）选择交易时间与评估基准日接近的参照物；

（四）选择交易类型与评估目的相适合的参照物；

（五）选择正常或者可以修正为正常交易价格的参照物。

市场法的对比指标通常因评估对象的资产类型、行业等差异有所区别，可以表现为交易总价、交易单价、价值比率等形式。

**第七条【**影响因素及交易条件的分析与调整】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调整。

**第八条** 【影响市场法结果可靠性的因素】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。

**第三章 收益法**

**第九条 【**收益法的定义】收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以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、经济利润折现法、调整现值模型；无形资产评估中的超额收益法、许可费节约法等。

**第十条** 【收益法应用的前提条件】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预期并用货币计量；

（二）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** 【预期收益预测的关注事项】资产评估专业人员在确定预期收益时应当重点关注：

（一）预期收益的类型及口径。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）预期收益预测主要依赖于资产的性质、可以获取的信息和要求的价值类型。

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

**第十二条** 【折现率选取要求】收益法评估所采用的折现率不仅要反映资金的时间价值，也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及口径相匹配。

**第十三条** 【确定预测期及收益期考虑的因素】资产评估专业人员在确定预测期及收益期时应当考虑评估对象的预期寿命、周期性、收益稳定性等因素。

**第十四条** 【影响收益法结果可靠性的因素】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）无法完全获得评估对象的相关信息，例如少数股东权益持有者可能只能获取被投资企业的历史财务数据而不能获得其预测或者预算数据；

（二）评估对象没有历史收益记录或者尚未形成收益能力，对收益的预测仅基于预期。

**第四章 成本法**

**第十五条** 【成本法的定义】成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产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、更新重置成本法等。

**第十六条** 【成本法应用的前提条件】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）评估对象应当是可再生、可复制的资产；

（二）能够合理计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

**第十七条** 【不适用成本法的情形】当出现下列情况，一般不适用成本法：

（一）法律或者产业政策的影响使重置被评估资产的前提不存在；

（二）不可以用重置途径取得的被评估资产。

**第十八条** 【重置成本的类型】按照重置成本的类型，成本法可区分为复原重置成本法和更新重置成本法。

复原重置成本是指以现时价格水平重新复制评估对象所发生的费用。

更新重置成本是指以现时价格水平重新复制与评估对象具有同等功能的相似资产所发生的费用。

更新重置成本法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。

复原重置成本法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，或者评估对象的复原重置成本低于其更新重置成本。

**第十九条**【重置成本构成要素】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。

重置成本应当采用反映社会一般生产力水平的客观必要成本，不得选取个别、无效的成本。

**第二十条** 【资产贬值的形式及确定】资产评估专业人员应当结合评估对象的价值变化规律，充分考虑可能影响资产贬值的因素，合理确定各项贬值。资产贬值的形式主要包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值

实体性贬值是指由于使用及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 方法的选择**

**第二十一条** 【评估方法选择的总体要求及考虑的因素】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资产评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。所考虑的因素包括：

（一）评估目的和价值类型；

（二）评估对象及预期用途；

（三）可行的评估方法的优势和劣势；

（四）方法应用所依据数据的质量和数量；

（五）其他影响评估方法选择的因素。

**第二十二条** 【方法选择的要求】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以上评估方法，通过综合分析形成评估结论。

**第二十三条** 【可以采用一种方法的情形】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、规章的要求或者限制而采用一种方法。包括：

1.有限责任公司变更为股份有限公司的出资资本核验资产评估，可以采用资产基础法；

2.全民所有制改制为公司制的出资资本核验资产评估，可以采用资产基础法；

3.收费公路权益转让的公路收费权评估，按照《收费公路权益转让办法》采用收益法；

4.为缴纳土地增值税计算增值额的扣除项目对旧房及建筑物的评估，按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》采用重置成本法；

5.其他法律、行政法规指定采用某种评估方法的情形。

（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。例如交易不活跃、单独不产生收益的非标准工业建筑或专用设备等，一般选择成本法。

（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，而不应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及条件作为判断标准。

（四）依据资产评估执业准则，经分析现有评估方法的适用性，只能选择一种评估方法的，应当在资产评估报告中说明理由。

**第二十四条** 【方法选择的披露】资产评估报告应当对资产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** 【准则施行时间】本准则自 年 月 日起施行。