附件

**资产评估执业准则——企业价值**

第一章 总则

**第一条** 为规范企业价值评估行为，保护资产评估当事

人合法权益和公共利益，根据《资产评估基本准则》制定本

准则。

**第二条** 本准则所称企业价值评估，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企业整体价值、股东全

部权益价值或者股东部分权益价值等进行评定和估算，并出

具资产评估报告的专业服务行为。

**第三条** 执行企业价值评估业务，应当遵守本准则。

第二章 基本遵循

**第四条** 执行企业价值评估业务，应当具备企业价值评

估的专业知识和实践经验，能够胜任所执行的企业价值评估

业务。

执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时，应当

采取弥补措施，包括利用专家工作及相关报告等。

**第五条** 执行企业价值评估业务，应当坚持独立、客观、

公正的原则，勤勉尽责，保持应有的职业谨慎，独立进行分

析和估算并形成专业意见。

**第六条** 执行企业价值评估业务，应当根据评估目的，

明确评估对象，合理使用评估假设，选择适当的价值类型，

恰当运用评估方法，履行必要评估程序，形成评估结论。

**第七条** 资产评估专业人员应当依法对企业价值评估

活动中使用的资料进行核查验证。

因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事

项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其

对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。如

果上述事项对评估结论产生重大影响，资产评估机构不得出

具资产评估报告。

第三章 操作要求

**第八条** 资产评估机构受理企业价值评估业务前，应当

明确下列基本事项：

（一）委托人的基本情况；

（二）被评估单位的基本情况；

（三）评估目的；

（四）评估对象和评估范围；

（五）价值类型；

（六）评估基准日；

（七）资产评估报告使用范围；

（八）评估假设；

（九）需要明确的其他事项。

**第九条** 资产评估专业人员应当根据委托事项和评估

目的，与委托人协商明确评估对象。企业价值评估中的评估

对象包括企业整体价值、股东全部权益价值和股东部分权益

价值等。

**第十条** 执行企业价值评估业务，应当充分考虑评估目

的、市场条件、评估对象自身条件等因素，恰当选择价值类

型。企业价值评估中常见的价值类型有市场价值和投资价值。

**第十一条** 执行企业价值评估业务，应当根据评估业务

的具体情况，确定所需资料的清单并收集相关资料，通常包

括：

（一）评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；（二）被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、

经营管理结构和产权架构资料；

（三）被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

（四）被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料；

（五）评估对象、被评估单位以往的评估及交易资料；

（六）影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；

（七）被评估单位所在行业现状与发展前景资料；

（八）证券市场、产权交易市场等市场的有关资料；

（九）可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者

股权交易价格等资料。

**第十二条** 资产评估专业人员应当尽可能获取被评估

单位和可比企业的审计报告，无论财务报表是否经过审计，

资产评估专业人员都应当根据所采用评估方法对财务报表

的使用要求对其进行分析和判断，但对相关财务报表是否公

允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发

表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

采用资产基础法评估，应当对所采用的被评估单位于评

估基准日的资产及负债账面值的真实性进行分析和判断；采

用收益法或者市场法评估，应当对所采用的被评估单位和可

比企业财务指标的合理性进行分析和判断。

**第十三条** 采用收益法或者市场法进行企业价值评估

时，可以根据评估对象、评估假设、价值类型等相关条件，

在与委托人和其他相关当事人协商并获得有关信息的基础

上，对被评估单位和可比企业财务报表进行分析和必要的调

整，以使评估中采用的财务数据以及相关参数适用、可比。

根据评估业务的具体情况，分析和调整事项通常包括：

（一）财务报表编制基础；

（二）非经常性收入和支出；

（三）非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入

和支出。

**第十四条** 采用收益法或者市场法进行企业价值评估，

应当与委托人和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位

资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余

资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，

确定是否单独评估。

**第十五条** 资产评估专业人员应当知晓评估对象在持

续经营前提下的价值并不必然大于在清算前提下的价值。

如果相关当事人有权启动清算程序，资产评估专业人员

应当根据委托评估事项，分析评估对象在清算前提下价值大

于在持续经营前提下价值的可能性。

**第十六条** 在对具有多种业务类型、涉及多种行业的企业进行企业价值评估时，应当根据业务关联性界定业务单元，并根据被评估单位和业务单元的具体情况，采用适宜的财务数据口径进行评估。

第四章 评估方法

**第十七条** 执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、

评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场

法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评

估方法。

**第十八条** 对于适合采用不同评估方法进行企业价值

评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行

评估。

**第十九条** 企业价值评估中的收益法，是指将预期收益

资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情

况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当

考虑收益法的适用性。

**第二十条** 收益法常用的具体方法包括股利折现法和

现金流量折现法。

**第二十一条** 股利折现法是将预期股利进行折现以确

定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东

部分权益价值评估。

股利折现法的预期股利一般应当体现市场参与者的通

常预期，适用的价值类型通常为市场价值。

**第二十二条** 现金流量折现法通常包括企业自由现金

流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员

应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展

趋势等，恰当选择现金流折现模型。

预测现金流量，既可以从市场参与者角度进行，也可以

选择特定投资者的角度。在实际控制或者评估目的是为了获

得实际控制权情形下，从特定投资者的角度预测现金流量时，

适用的价值类型通常为投资价值。

**第二十三条** 对委托人和其他相关当事人依法提供并

保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，资产评

估专业人员应当与委托人和其他相关当事人讨论未来各种

可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、

经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在

行业现状与发展前景，分析未来收益预测资料与评估目的及

评估假设的适用性。

资产评估专业人员应当关注未来收益预测中经营管理、

业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、

资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预

测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，资产评

估专业人员应当要求委托人和其他相关当事人说明差异的

合理性及可持续性，与评估假设、价值类型核查一致后，在

资产评估报告中予以披露。

**第二十四条** 资产评估专业人员应当按照法律、行政法

规规定，以及被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与

章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收

益期。

**第二十五条** 资产评估专业人员应当知晓企业经营达

到相对稳定前的时间区间是确定预测期的主要因素。

资产评估专业人员应当在对企业收入结构、成本结构、

资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的

基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定

期的因素合理确定预测期。

**第二十六条** 资产评估专业人员确定折现率，应当综合

考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相

关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

**第二十七条** 资产评估专业人员应当根据企业进入稳

定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方

式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

**第二十八条** 执行企业价值评估业务可以根据评估对

象特点选择收益法的不同具体方法进行评估。资产评估专业

人员应当根据被评估单位的具体情况选择恰当的预期收益

口径，并确信折现率与预期收益的口径保持一致。

**第二十九条** 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。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财

务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑

市场法的适用性。

**第三十条** 市场法常用的两种具体方法是上市公司比

较法和交易案例比较法。

**第三十一条** 上市公司比较法是指获取并分析可比上

市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位

比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常

交易的上市公司。在切实可行的情况下，评估结论应当考虑

控制权和流动性对评估对象价值的影响。

**第三十二条** 交易案例比较法是指获取并分析可比企

业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评

估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可

比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象

与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象

价值的影响。

**第三十三条** 资产评估专业人员应当关注业务结构、经

营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶

段、成长性、经营风险、财务风险等因素，恰当选择与被评

估单位进行比较分析的可比企业。

资产评估专业人员所选择的可比企业与被评估单位应

当具有可比性。可比企业应当与被评估单位属于同一行业，

或者受相同经济因素的影响。

**第三十四条** 价值比率通常包括盈利比率、资产比率、

收入比率和其他特定比率。

在选择、计算、应用价值比率时，应当考虑：

（一）选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；

（二）计算价值比率的数据口径及计算方式一致；

（三）应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估单位

间的差异进行合理调整。

**第三十五条** 企业价值评估中的资产基础法，是指以被

评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识

别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方

法。

**第三十六条** 资产评估专业人员应当根据会计政策、企

业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的

各项资产、负债进行识别。

资产评估专业人员应当知晓并非每项资产和负债都可

以被识别并单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且

难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的

适用性。

**第三十七条** 采用资产基础法进行企业价值评估，各项

资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法

得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时

的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

资产评估专业人员应当知晓，在对持续经营前提下的企

业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的

组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

**第三十八条** 采用资产基础法进行企业价值评估，应当

对长期股权投资项目进行分析，根据被评估单位对长期股权

投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度

等因素，确定是否将其单独评估。

对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业进行评

估时，应当考虑控股型企业总部的成本和效益对企业价值的

影响。

**第三十九条** 对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式形成评估结论。

第五章 披露要求

**第四十条** 采用收益法或者市场法进行企业价值评估，

通常在资产评估报告中重点披露下列内容：

（一）影响企业经营的宏观、区域经济因素；

（二）所在行业现状与发展前景；

（三）企业的业务分析情况；

（四）企业的资产、财务分析和调整情况；

（五）评估方法的运用过程。

**第四十一条** 在资产评估报告中披露影响企业经营的

宏观、区域经济因素时，通常包括下列内容：

（一）国家、地区有关企业经营的法律、行政法规和其

他相关文件；

（二）国家、地区经济形势及未来发展趋势；

（三）有关财政、货币政策等。

**第四十二条** 在资产评估报告中披露所在行业现状与

发展前景时，通常包括下列内容：

（一）行业主要政策规定；

（二）行业竞争情况；

（三）行业发展的有利和不利因素；

（四）行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和

季节性特征等；

（五）企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下

游行业发展对本行业发展的有利和不利影响。

**第四十三条** 在资产评估报告中披露企业的业务分析

情况时，通常包括下列内容：

（一）主要产品或者服务的用途；

（二）经营模式；

（三）经营管理状况；

（四）企业在行业中的地位、竞争优势及劣势；

（五）企业的发展战略及经营策略等。

**第四十四条** 在资产评估报告中披露企业的资产、财务

分析和调整情况时，通常包括下列内容：

（一）资产配置和使用的情况；

（二）历史财务资料的分析总结，一般包括历史年度财

务分析、与所在行业或者可比企业的财务比较分析等；

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质

性调整。

**第四十五条** 在资产评估报告中披露评估方法的运用

过程时，通常包括下列内容：

（一）评估方法的选择及其理由；

（二）评估方法的运用和逻辑推理过程；

（三）主要参数的来源、分析、比较和测算过程；

（四）在切实可行的情况下考虑的控制权和流动性影响；

（五）对测算结果进行分析，形成最终评估结论的过程。

**第四十六条** 资产评估专业人员应当在资产评估报告

中披露无法核查验证的事项及其对评估结论的影响。

**第四十七条** 资产评估报告应当载明：委托人或者其他

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估

报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及

其资产评估专业人员不承担责任；除委托人、资产评估委托

合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规

定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成

为资产评估报告的使用人。

**第四十八条** 资产评估专业人员应当在资产评估报告

中提醒资产评估报告使用人正确理解评估结论，评估结论不

等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评

估对象可实现价格的保证。

**第四十九条** 资产评估专业人员可以根据评估对象的

复杂程度、委托人要求，确定资产评估报告的详略程度。

第六章 附则

**第五十条** 本准则自 2017 年 10 月 1 日起施行。中国资

产评估协会于 2011 年 12 月 30 日发布的《关于印发〈资产

评估准则——企业价值〉的通知》（中评协〔2011〕227 号）

同时废止。