

银信观点|2026年《资产评估执业准则——资产评估程序》修订深度解读 ——筑牢执业底线，重塑行业生态

Introduction

引言

2026年7月15日，中国资产评估协会正式发布了修订后的《资产评估执业准则——资产评估程序》（以下简称“新准则”），并明确自2027年1月1日起施行，原《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）（以下简称“2018年旧版”）同时废止。作为深耕资产评估行业三十余年的专业机构，银信资产评估有限公司始终密切关注准则演进脉络。本次修订并非对2018年旧版的简单修补，而是一次以“筑牢执业底线”为核心的制度性升级，其影响将深远地重塑评估行业的执业生态、业务流程与竞争格局。

本文将从专业视角出发，对新准则与2018年旧版进行逐项深度对比，系统分析修订动因，并阐明其对评估实务工作的深刻影响，以期与业界同仁共探前行之道。

01

修订背景与总体定位：从“原则指导”到“操作底线”

新准则在总体框架上保持“总则—基本遵循—实施要求—附则”的结构，但在功能定位上发生了根本性转变。2018年旧版的核心任务是落实2016年《资产评估法》，建立评估程序的基本框架；而新准则以“规范资产评估执业行为，筑牢执业底线”为直接目标，将大量“应当”、“不得”、“详细记录”等刚性表述嵌入程序各环节，实现了从“原则性指导”向“明确强制性操作底线”的跨越。

具体而言，新准则将原“资产评估程序要求”改为“实施要求”，并在基本程序中嵌入了“核查验证”、“内部审核”、“业务报备”三大关键控制点，形成了“流程执行+质量控制”的双层架构。这一变化意味着，评估程序不再是评估人员可以依个人判断灵活取舍的“弹性框架”，而是必须完整履行、全程留痕、逐级把关的“刚性轨道”。

02

核心条款逐项对比：八大关键变化

以下从实务操作视角，对新准则与2018年旧版的核心差异进行逐项对比，揭示其深层含义。

（一）基本评估程序：

从“八步流程”到“流程+控制”双层架构

2018年旧版基本程序为八步：明确业务基本事项→订立业务委托合同→编制资产评估计划→进行现场调查→收集整理评估资料→评定估算形成结论→编制出具评估报告→整理归集评估档案。

新准则将程序细化为更多环节，并在关键节点嵌入控制要求：明确事项→订立合同→编制计划→现场调查→收集整理评估资料，并进行核查验证→评定估算并编制初步资产评估报告→内部审核形成评估结论→编制正式资产评估报告，完成资产评估业务报备，出具资产评估报告→整理归集档案。

三大关键升级值得高度关注：第一，“核查验证”从隐含要求提升为基本程序的必要组成部分，成为不可逾越的环节；第二，“评定估算”被拆分为“编制初步报告+内部审核形成结论”，将机构内控嵌入程序流程；第三，“完成资产评估业务报备”成为出具报告的前置条件，从技术上杜绝“阴阳报告^Q”的操作空间。这一变化意味着，评估程序不再是线性流程，而是嵌入了多个“控制闸门”的闭环系统。

（二）程序缺失处理： 从“自由裁量”到“刚性底线+三维记录”

2018年旧版因客观限制无法履程序，经采取措施弥补且未对结论产生重大影响，可继续开展业务；对结论产生重大影响或无法判断影响程度的，不得出具资产评估报告。该条款赋予了评估人员较大的自由裁量空间。

新准则在保留“不得出具报告”底线的同时，新增三项刚性义务：（1）及时告知委托人相关限制与风险；（2）在工作底稿中记录限制情形、已采取的弥补措施及程序缺失影响分析；（3）在资产评估报告中披露。

此条修订是新准则的“高压线”条款。评估人员再也不能以“客观限制”为由默认省略程序——任何程序缺失都必须留下“告知+记录+披露”的完整证据链，并在报告中“充分披露瑕疵”。这将显著增加评估机构的执业压力和法律责任，同时也倒逼委托方更加配合评估工作。

（三）业务基本事项： 新增“经济行为审批情况”前置审查

2018年旧版要求明确9项基本事项，涵盖委托人、评估目的、对象范围、价值类型、基准日^Q、报告使用范围、提交期限、服务费及工作配合等。

新准则在9项基础上新增第（六）项：“资产评估项目涉及的需要批准的经济行为的审批情况”。

这一新增条款看似细微，实则意义重大。它将经济行为审批情况从“事后知晓”前置到“业务承接”阶段，有效防止评估机构在未经批准或审批程序存在瑕疵的项目上“白做工”，也遏制了利用评估报告倒逼审批的违规操作。对于国有资产评估、重大资产重组等强监管领域，这一条款将成为评估机构自我保护的重要盾牌。

（四）委托合同与收费： 首次明确“合理确定评估服务费”

2018年旧版要求依法订立委托合同，约定权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

新准则增加明确要求：“根据工作量、所需资源投入等因素合理确定评估服务费”。

这是评估程序准则首次直接介入收费定价领域。近年来，行业低价竞争、低于成本报价等不正当竞争行为屡禁不止，严重侵蚀评估质量。新准则将收费合理性要求写入程序准则，与同期发布的《反不正当竞争行为实施意见》形成联动，试图通过“增加程序成本→挤出低价竞争”的机制净化行业生态。对于银信评估而言，我们始终秉持“不低价竞争，以质取胜”的原则，这一条款将进一步巩固合规经营机构的竞争优势。

（五）现场调查：

从“原则要求”到“手段清单+抽样规范”

2018年旧版要求对评估对象进行现场调查，获取资料，了解现状，关注法律权属。表述较为原则化。

新准则大幅细化：（1）明确现场调查手段“通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等”；（2）允许根据重要性原则采用逐项或抽样方式；（3）采用抽样的，“应当对抽样方法、抽样比例⁹和样本代表性等进行分析说明，确保抽样有效性”。

现场调查从“原则要求”升级为“手段清单+抽样规范”的双层指引。对于大型项目（如连锁门店、海量存货、多地区资产），抽样调查成为明确的可选项，但“抽样有效性论证”将成为新的技术难点和底稿重点。评估人员必须对“为什么抽、怎么抽、抽多少、代表性如何”进行专业论证并留痕，这将显著提升现场调查工作的技术含量。

（六）资料确认与核查验证：

从“行业惯例”到“规定程序”

2018年旧版要求对资料进行核查验证，但表述较为原则，未明确具体方式，也未将“资料确认”作为独立程序环节。新准则实现了两大突破：

其一，新增“资料确认”条款（第十四条）。要求委托人或其他相关当事人对资产负债明细表及其他重要资料进行确认（签字、盖章或法律允许的其他方式）。如相关人员拒绝确认，则触发第六条程序缺失处理机制。这意味着“资料确认”从行业惯例上升为规定程序，委托人负有配合确认的明确义务。

其二，大幅细化“核查验证”条款（第十五条、第十六条）。明确核查验证对象为“文件、证明和资料的真实性、准确性和完整性”；明确方式“通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等”。超出专业能力范畴的，应当委托或要求委托人委托专业机构或专家出具意见；因限制无法实施核查验证的，需在工作底稿中说明、分析影响、在报告中披露，重大影响或无法判断影响程度的，不得出具资产评估报告。

这是新准则的“核心高压线”。核查验证从“原则”升级为“对象+方式+替代程序+禁止出具”的完整规则体系。函证、实地调查、查询等成为常规手段，而“无法核查”的出路只有两条：披露并继续（无重大影响）或不得出具报告（有重大影响）。这将直接增加评估项目的时间成本和第三方费用，但也从会从根本上减少行业存在的程序和底稿缺失的情况，提升了评估结论的可靠性。

（七）报告编制与内部审核：

从“个人负责”到“机构系统责任”

2018年旧版要求评定估算后编制初步资产评估报告，对报告进行审核，但审核要求较为笼统。

新准则实现三项关键升级：（1）新增“分级审核”要求——按照法律法规、准则和机构内部质量控制制度，对报告进行分级审核，并对审核过程和结果进行详细记录；（2）沟通后调整需“再次审核”——与委托人或相关当事人沟通后如有调整，必须对调整后的报告进行再次审核；（3）业务报备前置——编制正式报告后，应当先完成资产评估业务报备，再向委托人出具报告，且出具报告必须与报备系统保持一致。

这一系列变化标志着评估报告出具从“个人签字负责”向“机构系统质量控制”的深刻转型。分级审核、再次审核、业务报备三大机制形成环环相扣的质量控制链条，从制度上杜绝了“先沟通后补审核”、“报备一套出具一套”等违规操作。对于银信评估而言，这要求我们进一步完善内部审核流程、升级业务报备系统，确保每一环节都有据可查。

（八）涉密项目与档案管理：

全生命周期保密管理

2018年旧版对涉密项目未作专门规定，档案管理要求为“整理归集评估档案”。

新准则新增涉密项目专门条款：根据密级及委托人要求，配备具有相应能力的保密人员承做，必要时使用专用保密设备、设立独立保密场所开展工作；涉密项目档案必须同时满足《中华人民共和国保守国家秘密法》相关规定。

这一变化适应了军工、关键基础设施、国资等领域的保密评估需求，标志着评估准则与国家安全法律体系的深度衔接。对于承接涉密业务的评估机构，必须建立专门的保密人员队伍、设备和场所，这将构成新的资质门槛和业务壁垒。

03

修订动因深度分析：四大驱动力

本次准则修订并非孤立事件，而是多重因素交织驱动的必然结果。银信评估认为，以下四大驱动力构成了修订的深层逻辑。

（一）上位法^Q深化：

落实《资产评估法》的“最后一公里”

2016年《资产评估法》确立了评估程序、档案管理、业务报备等框架性要求，2018年准则首次进行了系统性回应。经过近十年的实践检验，法律中的“底线思维”需要进一步转化为可操作的程序条款。新准则将业务报备前置、分级审核、程序缺失记录等要求写入准则，正是打通《资产评估法》落地“最后一公里”的关键举措。

（二）监管压力：

回应重大质量事件的“止血行动”

近年来，资本市场财务造假、评估失败案例频发，暴露出评估程序“走过场”、核查验证流于形式、底稿记录缺失等突出问题。监管机构（财政部、证监会）对“随意删减程序”、“核查验证不充分”等行为的处罚力度持续加大。新准则通过“核查验证方式清单”、“抽样有效性要求”、“程序缺失三维记录”、“不得出具报告”等条款，直接回应监管痛点，是行业自律与行政监管协同发力的体现。

（三）行业治理：

以程序成本挤出低价低质竞争

长期以来，评估行业深陷低价竞争泥潭，部分机构以牺牲程序完整性为代价换取市场份额，形成“劣币驱逐良币”的恶性循环。中评协同期发布《反不正当竞争行为实施意见》，明确低于成本报价的认定标准。新准则在程序准则中嵌入收费合理性要求、强化核查验证义务，实质上是通过“提高合规成本”来挤出低价低质竞争，推动行业从“价格竞争”向“质量竞争”转型。

（四）时代需求：

适应数字化、新型资产与国家安全

数据资产、知识产权、虚拟资产等新型评估对象不断涌现，传统现场调查与资料收集方式面临挑战。新准则通过规范抽样程序、明确多维度信息收集要求，为数字化评估提供了程序框架。同时，新增涉密项目条款，适应军工、关键基础设施等领域的国家安全需求，使评估准则体系更加完整。

04

对未来评估工作的深刻影响：六大变革

新准则将于2027年1月1日正式施行，留给行业的过渡期不足半年。银信评估认为，此次修订将对评估实务工作产生以下六大深刻影响。

（一）业务流程重构：

从“线性流程”到“闭环控制”

评估程序不再是简单的“八步走”线性流程，而是嵌入了核查验证、内部审核、业务报备等多个“控制闸门”的闭环系统。评估机构必须重新审视并重构内部业务流程，将质量控制节点深度嵌入程序执行过程，而非作为事后复核。对于银信评估而言，这意味着需要升级项目管理系统，实现程序节点与审核节点的自动关联和预警。

（二）执业成本系统性上升：

低价竞争模式将难以为继

核查验证（函证、查询、专家意见）、抽样有效性论证、分级审核、业务报备、涉密管理等一系列新增或强化要求，将直接增加项目工时、第三方费用和管理成本。在“合理确定评估服务费”的刚性要求下，低于成本报价的项目将难以为继。评估行业长期以来“以价换量”的商业模式面临根本性挑战，行业定价体系有望回归理性。

（三）底稿与档案要求质变：

从“记录结果”到“记录过程+论证”

底稿记录要求从“记录履行情况”升级为“限制情形+弥补措施+影响分析”的三维记录；审核过程与结果需详细记录；涉密档案需单独管理。评估档案不再是简单的资料汇编，而是完整的“程序履行证据链”。这要求评估机构投入更多资源建设电子底稿系统、档案管理系统，并实现与业务报备系统的数据对接。

（四）法律风险与合规压力陡增：

“不得出具报告”成为高频触发条款

新准则中“不得出具资产评估报告”的触发情形显著增多：程序缺失产生重大影响、无法实施核查验证、委托人拒绝确认资料、无法判断影响程度等。评估机构及签字人员面临的行政处罚、民事赔偿风险将显著上升。同时，程序缺失的告知义务、披露义务使评估机构与委托人之间的法律关系更加复杂，业务谈判和合同管理需要更加审慎。

（五）行业分化加速：

头部效应与专业壁垒凸显

合规成本的系统性上升将加速行业分化。大型机构凭借完善的质量控制体系、成熟的业务报备系统、专业的保密管理能力，将在强监管环境中占据更大市场份额；而缺乏系统支撑的中小机构可能面临转型压力或退出风险。同时，涉密项目、复杂核查验证等要求将形成新的专业壁垒，推动行业向专业化、集约化方向发展。

（六）委托人关系重塑：

从“服务服从”到“程序对等”

资料确认义务、程序缺失告知义务、沟通后再次审核等要求，使评估机构与委托人的关系从传统的“服务服从”模式转向“程序对等”模式。评估机构不再处于被动受托地位，可以更好地通过独立履程序扮演好其“专业守门人”角色。这一转变可能在短期内增加业务谈判难度，但从长远看，将显著提升评估行业的专业地位和社会公信力。

面对新准则带来的深刻变革，银信评估将秉持“以合规筑基、以专业立身”的理念，从以下方面积极应对：

第一，全面重构业务流程。对照新准则要求，逐项梳理现有业务流程，将核查验证、分级审核、业务报备等节点深度嵌入项目管理系统，实现程序执行与质量控制的自动化关联。

第二，升级底稿与档案体系。建设符合新准则要求的电子底稿系统，实现“限制情形—弥补措施—影响分析”三维记录的标准化模板化，确保每一份档案都经得起监管检验。

第三，强化人员培训与能力建设。针对核查验证方式、抽样有效性论证、涉密项目管理等新要求，开展系统性培训，提升团队的专业胜任能力和合规意识。

第四，坚守以质取胜原则。在业务承接环节严格执行收费合理性评估，拒绝低于成本的不正当竞争项目，以高质量服务赢得客户长期信任。

结语

2026年7月15日发布的修订后新版《资产评估执业准则——资产评估程序》，是中国资产评估行业迈向高质量发展的重要里程碑。它标志着评估行业从“粗放式增长”向“精细化合规”的转型，从“个人经验主导”向“机构系统控制”的升级，从“价格竞争”向“质量竞争”的跨越。

对于每一位评估从业者而言，这既是挑战，更是机遇。唯有主动拥抱变革、筑牢执业底线、持续提升专业能力，方能在新的行业生态中立于不败之地。银信评估愿与业界同仁携手同行，共同推动中国资产评估行业迈向更加规范、专业、可信的未来。