

研究 | 《资产评估机构业务质量控制指南》解读③

东洲资产评估 2026年7月25日 09:00 上海  听全文



东洲资产评估 

东洲评估是中国领先的全国性大型资产评估机构，中国资产评估协会（CAS）会员、国际...



公众号

法定评估业务^Q边界的再划定

本篇聚焦法定评估业务报告形式的禁止性规定，以及报告瑕疵的递进式处置机制。

一、禁止“换马甲”出报告

新版第三十五条第二款明确规定：

除法律法规另有规定外，资产评估机构开展法定资产评估业务，不得以估值报告、价值咨询报告等其他专业报告替代资产评估报告^Q。

这条禁止性规定是新增条款，旧版没有对应内容。

法定评估业务，是指涉及国有资产、公共利益、证券业务等特定经济行为依法需要进行资产评估的业务。法定评估业务必须出具资产评估报告，这是法律明确要求的报告形式。

实务中存在一种做法：对法定评估业务的项目，不出具资产评估报告，而是出具“估值报告”“价值咨询报告^Q”等其他专业报告。估值报告、价值咨询报告不属于法定评估报告，监管约束相对较弱。第三十五条第二款直接封堵了这条路径：法定评估业务只能出具资产评估报告，不能用其他名称的专业报告替代。这不是对报告内容的限制，而是对报告形式的刚性约束——法定评估业务的价值结论，必须以资产评估报告这一法定形式呈现，不能通过改名规避监管。

二、报告瑕疵的递进式处置

与禁止“换马甲”形成呼应的，是第四十一条对报告瑕疵处置机制的细化。新版第四十一条规定：

资产评估机构^Q应当制定资产评估报告签发制度和程序。资产评估报告签发制度和程序应当规定，如果发现已经向委托人出具的资产评估报告存在瑕疵、错误等问题，资产评估机构应当根据问题的严重程度或者潜在影响程度采取书面告知、更换报告、立即停用、作废重评等相应处置措施，及时消除不良影响。

旧版仅要求“采取相应措施”。新版给出了四步递进方案：**书面告知**——问题较轻时，先书面告知委托人报告存在瑕疵。**更换报告**——问题可以修正时，出具更正后的报告替换原报告。**立即停用**——问题较严重时，要求委托人立即停止使用原报告。**作废重评**——问题最严重时，原报告作废，重新开展评估。

四步不是随意选择，而是根据问题严重程度递进适用。旧版笼统的“采取相应措施”容易导致处置随意性，新版递进式方案让处置有了明确的阶梯，既保护委托人知情权，也确保严重问题不被轻放。

三、两条条款的内在联系

第三十五条第二款和第四十一条看似针对不同场景——前者是报告出具前的形式约束，后者是报告出具后的瑕疵处置。但两条之间存在内在联系：禁止“换马甲”确保了法定评估业务的价值结论以法定形式呈现，第四十一条的递进式处置确保了法定报告一旦出现问题有明确的阶梯化补救路径。两条合在一起，构成了法定评估业务从“出具形式”到“事后补救”的完整约束链条：法定业务必须出法定报告，法定报告出了问题必须按阶梯处置。

四、核心逻辑

综合以上条款，本次修订在法定评估业务边界划定方面的核心逻辑：**法定评估业务的报告形式不能变通，报告出了问题不能含糊。**

旧版对法定评估业务的报告形式没有禁止性规定，对报告瑕疵处置没有递进方案。新版第三十五条第二款封堵了“换马甲”路径，第四十一条给出了瑕疵处置的阶梯化方案——两条共同强化了法定评估业务的严肃性和公信力。

下一篇解读，我们将聚焦项目负责人责任的压实与赋权——从“签字人”到“**第一签字人**”，条款变化的背后意味着什么。

东洲估值研究院

END

免责声明：
本文中所含内容为一般性信息，不构成上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）及其关联机构的任何专业建议或服务。任何东洲评估及关联机构均不对任何方因使用本微信文章所提供信息而导致的任何损失承担责任。

如欲转载东洲评估微信文章，请原文转载，并注明来源，不得修改。如文章内容有改动，须在发布前获得东洲评估的书面同意。

诚信、勤勉、客观、专业
WWW.DONGZHOU.COM.CN

