

| 资讯 |

中评协 将举办资产评估准则 培训班(实体性准则)

本报讯 中国资产评估协会近日印发通知,将于8月上旬在北京以网络直播方式举办资产评估准则培训班(实体性准则)。

培训内容包括《资产评估执业准则——森林资源资产》《资产评估执业准则——企业价值》《关键核心技术资产评估指导意见》《资产评估执业准则——机器设备》《资产评估执业准则——无形资产》以及《资产评估执业准则——知识产权》的解读。(综合)

黑龙江 举办新登记及助理人员 培训班

本报讯 黑龙江省资产评估行业新登记及助理人员培训班近期举办。

本次培训聚焦新晋人员执业薄弱环节,开展靶向化、实战化教学。授课师资由省内高校学者、行业资深专家组成。课程紧密贴合执业一线实际,涵盖资产评估准则、行业法律法规、执业职业道德、违规典型案例警示、工作底稿规范及评估业务全流程重点、难点等核心内容。

整场培训贴合新人成长需求,内容实用、靶向鲜明,既补齐了行业新生力量的专业知识缺口,又牢固树立起全员底线思维与风控理念,不断壮大高素质执业后备队伍,以人才培养赋能行业长远稳健、高质量发展。(黑龙江评协)

湖北 开展资产评估行业发展 专题调研

本报讯 湖北省资产评估协会会长汪兴元等人近期到宜昌市开展资产评估行业发展专题调研,先后走访了湖北华审资产评估房地产估价有限公司和湖北博鑫房地产资产评估有限公司,实地了解两家机构的经营发展状况,围绕行业服务“三资”管理、新业务领域拓展、执业风险防控、抵制不正当低价竞争及专业人才培养等行业关注的重点、热点和难点问题,进行深入交流。

湖北评协会会长汪兴元认为,当前党和政府高度重视新经济组织、新社会组织党的建设。一方面,各评估机构要围绕服务湖北高质量发展大局,坚定信心,严守执业底线,坚持业务创新,不断提升专业服务能力,自觉抵制不正当竞争。另一方面,协会将积极回应会员关切,强化专业技术支撑和行业服务指导,加强行业自律管理,为会员单位提供更加精准、优质的服务保障。(湖北评协)

云南 召开课题研究中期检 查报告会

本报讯 云南省资产评估协会近期召开课题研究中期检查报告会。

本次课题中期检查主要针对云南评协立项的一般课题,采取“事前填报检查清单、集中会议汇报展示、现场互动交流研讨”的检查模式进行。课题组成员围绕课题计划执行进度情况、阶段性研究成果、研究过程与实施情况、经费使用情况、研究过程中的难点问题、下一步研究计划等方面进行详细汇报,全面呈现课题中期研究成果。(云南评协)

重庆 举办企业价值评估风险 管控专题培训

本报讯 重庆市资产评估协会近期举办“企业价值评估实务——合规与风险管控”专题帮扶培训。

本次培训紧扣企业价值评估执业痛点、难点及监管重点,围绕价值类型界定、评估方法选用、执业程序规范、评估假设设定等关键环节,系统梳理了合规标准与实操要求。选取典型执业案例,剖析参数选取不当、信息披露不全、底稿逻辑薄弱等高频风险问题,结合最新监管动态明确整改规范方向,引导从业人员严守执业合规底线。

下一步,重庆评协将持续跟踪行业执业痛点,动态优化帮扶内容供给,以更具针对性的专题化、常态化服务机制,为全市资产评估机构规范执业、稳健发展提供有力支撑。(重庆评协)

《资产评估机构业务质量控制指南》印发——

为评估行业高质量发展划定清晰执业标尺

■ 本报记者 吴进 高鹤

中国资产评估协会近日修订《资产评估机构业务质量控制指南》(以下简称新指南),自2027年1月1日起施行。

新指南取消证券、非证券评估机构分层适用规则,填补数字化执业、风险分级管控等制度空白,构建起适配行业新兴业务、数字化转型与统一监管要求的质控新框架,为资产评估行业高质量发展划定清晰执业标尺。

适配行业发展新变局

近年来,资产评估业务场景持续扩容,数据资产、绿色资产、知识产权等新兴评估业务不断涌现,AI(人工智能)、大数据等数字化技术广泛应用于执业全流程,行业发展格局发生深刻变革,行业质控体系迭代升级迫在眉睫。

“新指南的出台是评估行业立足‘十五五’发展阶段需求,顺应行业数字化转型、对接统一监管、推动高质量发展的必然选择。”福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司董事长李重阳表示,外部强监管压力叠加行业创新发展内在需求,倒逼机构质控体系迭代升级。新指南通过系统性、前瞻性、精细化制度设计,压实机构与从业人员责任,助力评估机构发挥好资本市场“看门人”作用,构建客观、公正、科学的价值评估体系。

金证(上海)资产评估有限公司董事长蒋骁从监管环境、业务场景、准则体系协同三个维度解读本次修订的必要性。他分析称,“十四五”以来,财政部持续强化资产评估行业监管,2017版指南中证券评估机构从严适用,其他机构参照执行的分层模式难以适配当前全行业统一监管格局,统一质控标准是行业规范化发展的必然趋势。同时,AI辅助评估、涉密评估项目等持续增多,半导体、生物医药、数字经济等新兴产业评估需求快速增长,而2017版指南缺乏数据安全、信息技术管控相关条款,存在明显的制度空白。《资产评估执业准则——资产评估程序》也明确要求“对资产评估报告进行分级审核”,质量控制指南亟须同步修订,实现准则体系内部有效衔接。

据了解,本次修订全程严谨规范、层层打磨,充分吸纳行业多方智慧。2025年8月,中国资产评估协会在小范围意见征集基础上,进行了条款初步修订。随后,经面向全行业及相关部门公开征求意见,有序推进合规审查、准则技术委员会审议、主管部门复核等工作,确保新指南的专业性、合规性与权威性。修订过程累计收集370条反馈意见,最终采纳306条,采纳率达82.7%。

在行业架构层面,新指南保留原有章节逻辑体系,新增数据与信息技术控制独立章节,形成11章56条的全新架构。

蒋骁指出,新指南重构了行业质控底层逻辑,具备三重核心价值:一是结构性升级。前移质控关口,优化章节布局,新增数字化管控专项内容,将档案管理移出基础控制框架、单列条款规范,整体逻辑更加清晰。二是实质性提质。建立差异化风险管控机制,强化高风险业务刚性约束,规范总分机构一体化管理。

三是前瞻性布局。明确数字化技术应用边界,守住专业执业核心底线,适配新质生产力发展要求。

压实全链条执业责任

相较于2017版指南,新指南实现六大实质性革新,推动行业质控管理从形式合规迈向实质合规。

蒋骁介绍,此次修订统一全行业适用标准,取消证券与非证券机构分层规则;优化首席评估师岗位职责,强化岗位独立性;新增项目负责人“第一签字人”权责体系;建立分级差异化内部审核制度;明确数字化工具应用红线,严禁技术替代专业判断;增设数据与信息技术专项管控体系,全方位补齐行业制度短板。

其中,差异化审核规则与AI应用条款调整具有重要制度创新价值。他表示,新指南第四十条实行审核分层设计,普通评估业务可由机构根据业务重要程度、复杂程度、风险高低合理确定审核层级,有效解决小型机构人员储备不足的实操难题;证券评估业务强制落实三级审核程序,强调二级、三级审核人员需独立于项目团队,杜绝既执行业务、又自行审核的合规漏洞。新指南还要求总机构对分支机构编制的资产评估报告统一审核把关,意味着分支机构必须纳入总机构统一管理体系。

数字化管控规则的迭代升级是本次修订亮点之一。蒋骁解释称,新指南确立专业判断优先核心原则,明确不得以技术应用替代专业判断,要求落实人工复核机制,审慎校验评估参数与结论合理性,并完整留存复核底稿。

李重阳补充道,新指南规范创新技术应用流程,明确创新技术应用需提交技术路径说明书并履行签批流程。强化机构信息系统安全防护、漏洞修复与数据防泄露管理。扩充质量控制记录范围,要求专项记载人工智能或相关技术

工具使用情况及质控措施,形成准则层面不限制、质控层面留痕迹的分层管理思路。

他进一步表示,新指南对执业与质控全链条要求进行了全方位细化。权责体系方面,明确项目负责人对于独立性评价、团队胜任能力判断、项目风险识别等职责要求,拓宽质控相关岗位范围。执业规范上,强化职业道德与保密、独立性管理,要求对独立性排查、外部干扰排除等工作留存书面记录与承诺,严守国家秘密、商业秘密和个人隐私保护底线,落实全流程保密管控。同时,完善业务承接前置审查机制,细化审查要点、风险考量因素,要求评估机构建立业务风险分级标准并实施差异化管理;明确法定评估业务不得以估值、咨询报告替代正式评估报告,筑牢执业合规底线。

李重阳表示,新指南将质控体系建设从倡导性要求升级为强制性义务,在质控目标中新增提升公信力核心定位,将总分机构管理升级为人力、财务、业务、质量、信息、品牌建设、文化建设等全维度一体化管理。项目管理上,压实项目负责人风险前置评定责任,强调首席评估师应当专门负责执业质量控制。业务承接环节,新增“经济行为合法合规性判断及业务风险综合分析和评价、专业胜任能力与独立性判断”等前置管控条款,要求业务洽谈人员主动排查被评估单位重大特殊事项、潜在的业务风险和利益冲突。

多维度推进新规落地

距新指南正式实施还有5个月过渡期,蒋骁结合金证评估实操规划,梳理出四项核心落地举措。一是开展内部制度全面对照排查,聚焦质控体系框架、分支机构一体化管理、内部审核制度、数据与信息技术控制等核心条款梳理差异。二是修订内部审核制度,区分证券业务与



图片新闻
PHOTO NEWS

同心筑梦 情暖黔山

中国农工民主党苏州工业园区基层委为落实“地域+领域”组团式帮扶部署,近期到贵州织金县、大方县开展定点帮扶活动。

在大方县黄泥塘镇第一小学,农工党江苏省社会服务

基地——“同心教室”正式揭牌启用。这间价值3万元的“同心教室”由农工党苏州工业园区基层委与中盛评估咨询有限公司共同捐赠,专项用于改善学校信息化教学条件。

(中盛评估咨询有限公司)

企业价值市场法隐含的增长率

■ 王进江 孙钰

市场法下的企业价值估值倍数也称公司价值比率,是公司价值指标除以公司净利润或营业收入或净资产或净现金流等财务指标,或者是其他特定的非财务指标计算得出。估值倍数的分子通常为企业价值(EV)或股权价值(P,对于上市等股份公司为股票价值)等,市盈率(PE)便是大众较为熟知的估值倍数。

收益法、市场法、资产基础法是企业价值评估的三种基本方法,分别对应未来(折现)途径、现在(比较)途径和过去(重置)途径。公司价值客观存在,三种方法的测算结果虽然通常存在差异,但差异不应过大,否则应通过调整参数实现估值结果的相对统一。

市盈率PE隐含的增长率

收益法中的折现率参数与市场法中的估值倍数均可反映风险水平。风险越高,折现率越高、估值倍数越低,反之亦然。资本化率等于折现率减去长期增长率。资本化率越低,估值倍数越高。收益法与市场法估值结果产生的大部分差异可以通过调整估值倍数或折现率,或资本化率予以解决。

为构建收益法的资本化率与市场法的估值倍数两者间的关系,首先假设以净利润代替权益自由净现金流,此时,股权或股票价值P与净利润E的比值即为PE倍数。根据戈登模型,PE倍数是资本化率的倒数,因为资本化率等于权益资本成本减净利润的长期增长率,故而说明PE倍数隐含了长期增长率。

资本化率是建立在单期假设基础上,实务中预测折现期通常多期预测,可以将多期总增长率通过几何平均方式年化,换算为单一长期增长率,如采用n年后的净利润除以评估基准日前一年净利润,再开n次方后减1得到单一长期增长率,其中,期限n可根据项目精度要求选取,比如10年或20年。

转换增长率与评估实务的不匹配性

评估实务中采用收益法评估时,通常采用净现金流作为收益预测口径。净现金流分为企业净现金流(FCFF)与权益净现金流(FCFE)。

“PE倍数是资本化率的倒数”成立的前提是FCFE等于净利润,因为CAPM模型与FCFE口径相互匹配。若FCFE不等于净利润,可以引入转换系数(预期n年平均的FCFE与预期n年平均净利润

之比)进行调整,调整后,PE等于转换系数除以资本化率,此时,增长率不再是净利润的长期增长率,而是FCFE的长期增长率。若采用FCFF口径折现,对应的价值比率可选用EVE,即企业价值EV除以净利润E,此时,转换系数替换为预期n年平均FCFF与预期n年平均净利润之比,折现率替换为WACC,增长率为FCFF长期增长率,即EVE等于转换系数除以资本化率。

上述逻辑同样适用于PE以外的其他价值比率。如PB、PS等股权估值倍数以及EVB、EVS等企业估值倍数,均可参照处理。

评估实务中,收益法普遍采用二段式模型,常假设明确预测期(如5年)之后的永续期为零增长;市场法则一般直接在可比上市公司或可比交易案例PE等估值倍数基础上修正,通常不会对估值倍数隐含的长期增长率开展匹配调整。目前,收益法与市场法的常规操作存在明显瑕疵:两类方法的长期增长率参数相互脱节,相互之间不匹配。

隐含增长率与年化增长率不一致的调整

市场法估值倍数的分子(如股票价

一般业务搭建分级审核机制,对审核过程和结果的记录格式进行标准化,确保痕迹可追溯。三是制定AI应用内部管理制度,固化人工复核流程,完善底稿记录要求,并在质量控制记录中增加AI使用情况记录项。四是面向全员开展分层培训,重点强化项目负责人与审核人员对新指南的学习,包括新指南的核心变化点解读、与程序准则的协同关系、AI应用管理规则、分支机构一体化管理要求等。

他建议中小机构无需照搬大型机构三级审核模式,可结合自身业务规模搭建适配的二级审核体系,但必须保障审核人员具有实质审查能力且独立于项目团队;AI应用管理不必从零开始建设,可以借助行业公共工具或第三方服务,但必须建立人工复核机制。

“我们已搭建起自上而下的筹备体系,全面推进新指南落地筹备工作。”李重阳介绍,福建中兴由董事会及风险管理 and 质量控制委员会统筹全局,以首席评估师为核心推进各项改革落地。公司将实施分层分类培训,针对执业人员、项目负责人、审核人员、管理人员等不同岗位定制差异化课程;全面修订内部管理制度,厘清各岗位质控权责,充实专职质控团队力量;重塑全项目流程管控程序,将新指南要求嵌入业务全链条;同步升级信息化系统,完善数据安全防护、漏洞修复、防泄露管控机制,优化档案归档与内部监督审查机制,持续保障质控体系高效运行。

“新指南落地是资产评估行业质量管理领域的重大改革,将推动评估机构实现管理、技术、人才、品牌全方位升级。各机构应以新指南实施为契机,牢固树立质量优先执业理念,通过完善内部质控体系,以单体机构规范化运营带动全行业高质量发展,持续发挥资产评估价值鉴证职能,更好服务资本市场与实体经济发展。”李重阳说。