

附件

资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序

本专家指引是一种专家建议。评估机构执行资产评估业务，可以参照本专家指引，也可以根据具体情况采用其他适当的做法。中国资产评估协会将根据业务发展，对本专家指引进行更新。

为指导资产评估机构及其资产评估专业人员在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序，中国资产评估协会制定了本专家指引。

一、执行资产评估业务应当遵守资产评估准则

根据《资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》和《资产评估基本准则》，资产评估准则是资产评估执业的标准。资产评估准则的规定，是资产评估行业、监管部门和资产评估报告使用人等相关各方的共识。

资产评估机构及其资产评估专业人员执行资产评估业务，应当遵守资产评估准则。

二、评估程序受限时应当及时与委托人沟通，合理采取弥补措施

与平时相比，疫情期间的**主要执业难点**在于现场调查程序和核查验证程序受到较大限制。对此，资产评估机构及其资产评估专业人员可以采取以下措施：

1. 及时与委托人沟通，合理确定现场调查、核查验证时间。

资产评估机构及其资产评估专业人员，应当及时与委托人沟通，根据被评估单位所在地域的疫情防控要求以及业务具体情况，可以延后现场调查、核查验证时间，避开防疫管控期和人员隔离期。

2. 无法开展现场调查和核查验证的，应当采取适当的弥补措施。

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》，“执行资产评估业务，因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序，经采取措施弥补程序缺失，且未对评估结论产生重大影响时，资产评估机构及其资产评估专业人员可以继续开展业务，对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度的，不得出具资产评估报告。”

根据当地政府部门发布的疫情防控、交通管制公告等，确实因疫情防控无法开展现场调查或者核查验证的，属于相关程序履行受到客观条件限制的情形，资产评估机构及其资产评估专业人员应当在符合疫情防控要求的前提下采取措施弥补程序缺失，并判断对评估结论产生的影响。

3. 如实记录并充分披露评估程序受限情况和弥补措施。

《资产评估执业准则——资产评估程序》规定，“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。”《资产评估执业准则——资产评估报告》规定，“因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序，经采取措施弥补程序缺失，且未对评估结论产生重大影响的，可以出具资产评估报告，但应当在资产评估报告中说明资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响。”

资产评估机构及其资产评估专业人员先行通过电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取资料，开展基础核查工作，并待疫情结束再补充现场核查工作的，应当作好相关评估工作计划。

对于开展基础核查工作后认为资产评估程序受限对评估结论不产生重大影响，并且确实亟需出具资产评估报告的，经委托人、有关监管部门和资产评估报告使用人同意，资产评估机构及其资产评估专业人员可以先行出具资产评估报告，待疫情结束再后续开展现场核查工作，并在资产评估报告中对受限事项予以披露，提请资产评估报告使用人对未履行现场核查程序予以特别关注。

资产评估程序受限情况消除后，在资产评估报告未使用

前，资产评估机构及其资产评估专业人员应当在补充相关现场核查程序后，判断是否需要调整评估结论和资产评估报告。如果需要调整，应当在资产评估报告中披露调整情况，并将调整后的资产评估报告提交委托人。

资产评估程序受限情况消除后，如果资产评估报告已经使用，资产评估机构及其资产评估专业人员应当在补充相关现场核查程序后，出具关于对评估结论影响情况的说明，并提交委托人。

资产评估机构及其资产评估专业人员应当在工作底稿中如实记录并在资产评估报告中充分披露资产评估程序受限情况和采取的弥补措施，以及对评估结论的影响。

4. 加强特殊介质工作底稿的管理。

《资产评估执业准则——资产评估档案》规定，“工作底稿可以是纸质文档、电子文档或者其他介质形式的文档，资产评估机构及其资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况和工作底稿介质的理化特性谨慎选择工作底稿的介质形式。”

资产评估机构及其资产评估专业人员应当根据采取的弥补措施合理选择工作底稿的介质形式。形成特殊介质工作底稿的，资产评估机构及其资产评估专业人员应当加强管理，保证工作底稿安全、可追溯。

补充相关现场核查程序所形成的补充性工作底稿，和资

产评估报告出具前的工作底稿具有相同的作用。

5. 加强风险管理，合理维护合法权益。

当前我国发生的新冠肺炎疫情属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力。疫情期间，业务委托合同的履行可能会受到影响，资产评估机构及其资产评估专业人员应当加强风险管理。

我们提倡资产评估机构发挥专业精神，服务经济和社会，在疫情期间承担社会责任。但是，如果确需解除或者变更相关业务委托合同，资产评估机构可以引用不可抗力因素，与委托人协商处理委托合同的解除或者变更事项，依法维护自身合法权益。