



利用专家工作 森林资源资产 评估准则讲解

中国资产评估协会 编

LIYONG ZHUANJIA GONGZUO SENLIN ZIYUAN ZICHAN PINGGU ZHUNZE JIANGJIE



经济科学出版社
Economic Science Press



利用专家工作 森林资源资产 评估准则讲解

中国资产评估协会 编

LIYONG ZHUANJIA GONGZUO SENLIN ZIYUAN ZICHAN PINGGU ZHUNZE JIANGJIE



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

利用专家工作 森林资源资产评估准则讲解/中国资产评估协会编. —北京: 经济科学出版社, 2014. 6
ISBN 978 - 7 - 5141 - 4771 - 1

I. ①利… II. ①中… III. ①森林资源 - 资产评估
IV. ①F307. 26

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 141115 号

责任编辑: 段小青
责任校对: 刘 昕
版式设计: 齐 杰
责任印制: 李 鹏

利用专家工作 森林资源资产评估准则讲解

中国资产评估协会 编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcs. tmall. com](http://jjkxcs.tmall.com)

北京汉德鼎印刷有限公司印刷

华玉装订厂装订

787 × 1092 16 开 9.75 印张 150000 字

2014 年 8 月第 1 版 2014 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 4771 - 1 定价: 28.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 翻印必究)

编 委 会

主 任：刘 萍

副主任：韩立英

委 员：（以姓氏笔画为序）

王生龙 陈平留 陈明海

前 言

二十多年来，中国资产评估行业积极服务于改革开放和市场经济建设，在促进国有经济战略性调整、深化对外开放、保障产权顺畅流转、推动经济体制改革、实施“引进来”和“走出去”战略等方面发挥了重要作用，已经成为市场经济不可或缺的专业服务力量。党的十八大对深化经济体制改革，促进经济结构调整和发展方式转变，促进中国经济转型升级提出了新要求；三中全会进一步明确了全面深化改革的总目标，并对全面深化改革作出系统部署；财政部发布的资产评估行业发展规划对我国资产评估行业未来5年的发展作出了重要安排。资产评估行业迎来了前所未有的发展机遇。

资产评估行业的健康发展离不开执业准则的规范。2011年以来，在财政部的领导和支持下，在国务院国资委、中国证监会、国家林业局等部门的支持和指导下，中国资产评估协会制定了《资产评估准则——利用专家工作》和《资产评估准则——森林资源资产》。由于特殊知识和经验限制等原因，注册资产评估师在执业过程中需要利用专家工作。为进一步明确利用专家工作的程序和注意事项，防范执业风险，中国资产评估协会对已经发布的评估准则中关于利用专家工作的原则规定进行了细化和补充，制定了《资产评估准则——利用专家工作》。为指导和规范

副会长兼秘书长刘萍主持编写，中国资产评估协会副秘书长韩立英协助组织实施。其中，《资产评估准则——利用专家工作》讲解由王生龙主持编写，审核人员有王伟、刘登清、朱军；《资产评估准则——森林资源资产》讲解由陈平留主持编写，审核人员有霍振彬、肖力。参与讲解编写的其他人员有：郑德祥、陈明海、于跃、周婧、刘胜飞、杜斯达。

本书如果存在与准则制定精神和准则本质内容不一致的地方，或者其他疏误之处，恳请读者批评指正。

中国资产评估协会

2014年7月

目 录

资产评估准则——利用专家工作讲解	
.....	2
资产评估准则——森林资源资产讲解	
.....	68
附录：相关准则	
中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——利用专家工作》的通知 中评协〔2012〕244号	
.....	132
中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——森林资源资产》的通知 中评协〔2012〕245号	
.....	139

讲
解

资产评估准则

——利用专家工作

资产评估准则——利用 专家工作讲解

第一章 总 则

本章明确了本准则的制定目的、制定依据、利用专家工作的分类和准则的适用范围。

因专业知识和经验限制等原因，在执业过程中利用专家工作，是评估、审计等领域的通行做法。国外一些评估准则对此也进行了相应的规范，如美国《专业评估执业统一准则》（USPAP）中专业胜任能力规则明确说明：“在承接评估业务前或签订评估业务协议前，评估师应当明确所要解决的问题，具有能够胜任该项业务的相应专业知识和经验，或采取一定替代措施。其中，替代措施包括聘用具有所需专业知识或经验的人士。”同时，准则条文 10-3 的注释指出：“如果签发报告的评估师依赖了其他评估师和其他未签发报告人士的工作，签字评估师对其作出的依赖其他人工作的决定承担责任。签字评估师应当确信这些人士工作的可信性。”英国皇家特许测量师学会发布的职业规范第 1 章“遵守标准及道德要求”中指出，“如果评估师不具备专业知识处理委托的某些方面的需求，评估师应决定需要何种帮助，从其他专业人士（如评估师、地质学家、采矿工程师、会计师和律师）那里收集和解释相关的信息。”中国资产评估协会（以下简称中评协）已发布的资产评估准则，也从不同角度对利用专家工作做出了原则性规范。但在评估实践中，对什么是专家工作、如何利用专家工作、利用专家工作的责任是什么、如何披露利用专家工作等，存在理

解不同、做法差异等一系列突出问题。同时，我国评估实践中存在大量的引用土地和矿业权评估结论的情形，已经成为亟待规范的问题。为规范注册资产评估师利用专家工作行为，维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益，中评协发布了《资产评估准则——利用专家工作》，并于2013年7月1日起施行。

《资产评估准则——利用专家工作》是对已经发布的评估准则中关于利用专家工作原则规定的进一步细化和补充。具体来说，是对聘请专家协助工作、利用专业机构报告和引用单项资产评估报告三个方面的操作和披露问题进行较为详细的规范。制定利用专家工作准则，对于进一步完善评估准则体系，指导注册资产评估师利用专家工作实践，推动我国资产评估实践的精细化、专业化，提升整个评估行业的公信力，具有重要的现实意义。

首先，反映评估实践的客观需求。注册资产评估师在执行具体评估业务的过程中，由于特殊知识和经验限制等原因，需要利用专家工作协助完成评估业务，这是评估专业属性的体现，也是世界评估实践形成的共识。中评协很早就认识到这一点，在已发布的资产评估准则中，对利用专家工作从不同的角度做出了很多原则性的规定。为了进一步规范评估实践中利用专家工作行为，需要系统梳理评估实践中“利用专家工作”的各种情形，总结归纳利用专家工作的实践，进一步完善评估准则体系。在评估实践中，利用专家工作，大体有三种情形，即聘请个人专家协助工作或提供特殊专业领域的专业帮助；获取的其他专业组织（或机构）出具专业报告，或评估过程中商请委托方聘请相关专业机构为评估工作出具专业报告，并将专业报告作为评估参数确定的参考依据或评估依据；资产评估结论汇总其他单项资产评估机构的结论。三者的性质、作用、操作程序、规范要求、承担的责任等均有很大的不同。对注册资产评估师在评估执业中的具体问题进一步进行规范，不但有利于进一步完善资产评估准则体系，规范注册资产评估师利用专家工作的行为，明确利用专家工作的责任，合理防范执业风险，也有利于推动评估实践的规范发展。

其次，体现评估准则指导功能。经过多年的不断探索，中国资产评估行业形成了比较完备的评估准则体系，已经发布的评估准则，对利用专家工作，实际上有了较为完善的原则性规范。但就指导评估实践而言，需要

进一步细化利用专家工作的专门规范。因此，本准则与已经发布的评估准则在协调一致的基础上，提出更具操作性的规范，是评估准则指导性功能的充分体现。如《资产评估准则——不动产》规定“注册资产评估师在利用其他评估机构出具的不动产评估报告时，应当对其不动产评估结果进行必要的分析和判断，合理加以利用”；《资产评估准则——企业价值》规定“注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当对评估过程中引用的专业报告的独立性与专业性进行必要判断，恰当引用专业报告。”这些条款在原则上规定了“引用单项资产评估报告结论”，但对于如何引用、引用时注意哪些问题，披露哪些内容，需要进一步规范。因此本准则具体明确了引用单项资产评估报告结论的操作事项。

最后，防范评估执业风险。评估实践中，对于聘请专家协助工作、利用专业报告和引用单项资产评估报告评估结论等，涉及执业责任划分，一直是评估师十分关注的问题，也是中评协一直研究探索的问题，特别是引用单项资产评估报告评估结论，到底什么是引用责任、承担的是什么样的责任等。评估行业对执业责任进行了大量的理论研究，对于引用单项资产评估报告结论可能引发的执业风险，承担的法律风险，认识存在差异。但客观地讲，在目前我国法律法规体系和评估行业管理体制下，清晰界定引用的执业责任，有很多理论问题需要研究，也有很多需要与相关部门协调的工作。为了解决评估实践中的这一问题，降低、减少甚至避免评估执业风险，换一种思路，即在继续进行执业责任理论研究的同时，通过细化的、操作性强的规范方式，明确评估师应当执行的程序、提醒关注的问题等，可能能够指导评估师恰当引用单项资产评估报告评估结论的实践操作。

第一条 为规范注册资产评估师利用专家工作行为，维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益，根据《资产评估准则——基本准则》，制定本准则。

本条明确了本准则的制定目的和制定依据。

资产评估准则以维护社会公众利益和资产评估各方当事人合法权益为根本出发点。资产评估准则的制定不仅是资产评估行业服务经济社会发展的外在要求，也是资产评估行业自身健康发展的内在要求。作为资产评估准则体系的重要组成部分，利用专家工作准则规范了注册资产评估师执行

评估业务中，如何利用专家工作行为，体现了维护社会公众利益和资产评估各方当事人合法权益的宗旨，反映了利用专家工作准则制定的目的。

我国的资产评估准则体系分为基本准则、具体准则、评估指南和指导意见四个层次。基本准则对评估业务中的总体概念、原则和方法等方面做出规定，各具体准则、评估指南和指导意见在基本准则的框架下，对基本准则和评估业务涉及的各个方面进行细化。本准则是具体准则，属于资产评估准则体系中的第二个层次，其制定的基本依据是《资产评估准则——基本准则》。《资产评估准则——基本准则》第九条规定“注册资产评估师执行资产评估业务，可以聘请专家协助工作，但应当采取必要措施确信专家工作的合理性”。本准则是根据基本准则的规定，对利用专家工作提出的具体要求。

第二条 本准则所称利用专家工作，是指注册资产评估师在执行资产评估业务过程中，聘请专家协助工作、利用专业报告和引用单项资产评估报告的行为。

聘请专家协助工作，是指因涉及特殊专业知识和经验，聘请某一领域中具有专门知识、技能和经验的个人协助工作，作为资产评估专业支持。

利用专业报告，是指因涉及特殊专业知识和经验，利用某一领域中具有专门资质或相关经验的机构所出具的专业报告，作为资产评估依据。

引用单项资产评估报告，是指根据法律法规、相关规定以及委托方的安排等要求，引用具有单项资产评估资质的评估机构出具的评估报告，作为资产评估报告的组成部分。

本条明确了利用专家工作的三个方面的内容。

利用专家工作是在注册资产评估师具备专业胜任能力的前提下进行的。专家，是指评估以外某一专业领域具有特长的个人或组织，并且其工作被注册资产评估师利用，以协助注册资产评估师进行专业判断。因此，利用专家工作不是利用专家直接从事资产评估工作，而是利用专家进行与资产评估相关的工作。已经发布的资产评估准则中，对注册资产评估师利用专家工作作出了原则性规范。

实践中，利用专家工作存在三种不同的情形：一是利用个人专家协助工作或提供特殊专业领域的专业帮助；二是获取的其他专业机构曾经出具的专业报告，或评估执业中为评估工作所需聘请相关专业机构出具专业报

告，或根据相关规定与评估一起服务于同一经济行为而出具的相关专业报告（如审计报告），评估师利用这些专业报告，作为评估参数确定参考依据或评估依据；三是资产评估结论汇总了其他单项资产评估机构的结论，特别是企业价值评估实践中引用土地使用权估价报告、引用矿业权评估报告。

因此，本准则将利用专家工作分成“聘请专家协助工作”、“利用专业报告”、“引用单项资产评估报告”三类，分别规范“用作专业协助”、“用作评估依据”、“用作评估结论”三个层面的问题，即是对聘请个人专家协助工作作为评估专业支持的规范、利用专业报告作为评估依据的规范、引用单项资产评估报告结果作为评估结论的一部分的规范三个方面的操作要求、披露要求等，分别进行较为详细的规范。通过这样分类可以涵盖评估实践中利用专家工作的所有问题。见表1。

表1 利用专家工作的三个方面

聘请专家协助工作	利用专业报告	引用单项资产评估结论
作用：专业支持	作用：评估依据	作用：评估结论的组成部分
(1) 对资产性能、先进性等的专业判断； (2) 对特殊资产实物状况、技术状况和使用状况的判断； (3) 对特殊行业企业运营、市场状况的判断等。	(1) 对资产数量和实物状况的测定报告； (2) 需用特殊技术或方法的相关测算报告； (3) 特殊资产的清查，必要的技术鉴定或检测报告； (4) 特殊行业或者特殊业务的分析判断报告； (5) 审计报告； (6) 针对预测性财务信息的审核报告； (7) 资产权属、相关文件和合同等的法律意见。	(1) 评估报告性质、评估目的、评估基准日及评估结论使用有效期一致； (2) 评估对象范围一致或适应； (3) 资产类型一致，负债完整； (4) 评估参数依据一致、结果匹配； (5) 假设前提和使用前提完全匹配。 上述五项条件均具备的条件下，将单项资产评估结果，汇总在资产评估报告结论中，构成结论一部分。

按三个方面分类规范，还有一个重要的考虑，就是我国评估实践中，存在聘请个人专家协助工作提供专业支持、利用专业机构出具的专业报告作为评估依据以及引用单项资产评估报告结果作为资产评估结论的一部分等三个方面，三者程序、做法、责任方面均有很大的不同。这三个方面，前两个是评估师“主动”的、“自觉的”、“选择性”的行为（可以，而不是应当），而第三个方面，多数情况下则是“被动”而“必须”的。

尽管评估师不缺乏知识背景，也有经验，但按照现行评估行业管理体制，“必须”引用。如果合计其他单项资产评估结论，当所引用报告存在过失、错误、虚假等可能引起法律纠纷的问题时，注册资产评估师可能难以判断。评估实践中，不同评估机构的做法和责任披露内容五花八门。对引用者即评估师而言，这一做法到底承担什么样的责任，什么是引用责任一直没有明确的说法。在我国法律体系和评估行业管理体制下，清晰界定“引用执业责任”的条件并不具备，有很多理论问题需要研究，也有很多问题需要与相关部门协调。因此，为了解决评估实践中的问题，减少或避免评估执业风险，换一种思路可能更为实际，即采用细化的和操作性强的规范方式，明确评估师应当执行的程序、提醒评估时应当关注的问题等。

本准则三个方面规范的内容是完全不同的，但重点考虑的内容是一致的，即基本要求、操作要求、底稿要求和披露要求。三类“利用专家工作”规范的内容，全面考虑了评估实践情况，以及相关监管部门的管理做法，操作性较强。

第三条 注册资产评估师执行资产评估业务中利用专家工作，应当遵守本准则。

本条明确了本准则的适用范围。

注册资产评估师执行资产评估业务，应当遵守相关法律、法规和资产评估准则。本准则根据《资产评估准则——基本准则》规定，考虑了与相关法律、法规及其他评估准则的协调，对注册资产评估师利用专家工作提出了具体指引和要求，共包括总则、聘请专家协助工作、利用专业报告、引用单项资产评估报告、披露要求和附则六个部分。本准则是注册资产评估师执行评估业务利用专家工作的系统规范要求，注册资产评估师应当予以遵守。

第二章 聘请专家协助工作

本章规范了“聘请专家协助工作”的基本要求、专家的工作内容、选择专家的要求、聘请专家的程序、专家工作的程序、评价专家工作和利用专家成果的要求、工作底稿和责任等。主要规范要点见表2。

表2 聘请专家协助工作规范要点一览表

规范的方面	规范要求	性质
确定是否聘用	需要专家提供协助时，可以自主决定是否聘请协助工作。	主动\自觉行为
协助的内容	(1) 对资产性能、先进性等的专业判断； (2) 对特殊资产实物状况、技术状况和使用状况的判断； (3) 对特殊行业企业运营、市场状况的判断等。	不代替评估本身，而是协助
聘请方式	(1) 必要时应当征得委托方同意； (2) 由评估机构与专家明确一些基本事项。	属于机构雇佣人力行为： 是否签协议根据实际定
选择专家	(1) 胜任能力：特长、职称、资格、声望、道德等因素； (2) 满足需要：了解专家工作程序和手段等，确信满足评估需要； (3) 专家的独立性和客观性。	判断是否满足需要
专家工作程序	(1) 向专家介绍评估规定和评估业务相关情况，提出具体工作要求和成果要求。	明确任务
	(2) 采取必要措施，恰当理解和合理使用专家工作成果；	成果利用
	(3) 在工作底稿中记录利用专家工作的情况以及专家成果；	底稿要求
	(4) 披露：(见最后部分)。	披露要求
责任	评估机构和注册资产评估师不因聘请专家协助工作而减轻或免除法律责任。	责任界定

本准则中的聘请专家协助工作的专家，通常是指个人专家（或专家群体）。利用个人专家（或专家群体）协助工作，是我国评估实践中常见的现象，如，水电企业评估中聘请的水工建筑物专家和金属结构专家，石油炼化企业评估聘请的成套设备专家，矿业企业评估中聘请的地质、采矿、选矿、冶炼工程专家等。利用这些领域工程技术专家的专业背景，能够协助评估师了解企业生产工艺、专用设备的性能和先进性（替代性）、设备使用状况与设备的成新情况等。这些专家的工作成果，可能不是一个专门的报告或意见，但通过参与讨论，可以提供专业建议。

第四条 注册资产评估师执行资产评估业务，需要特殊专业知识和经验的专家提供协助时，可以聘请专家协助工作。

本条规范了聘请专家协助工作的前提及基本要求。

注册资产评估师执行评估业务，应当具备相应的专业知识、经验，具

备专业胜任能力，但是要求注册资产评估师掌握评估所涉及的各个行业的所有专业技术知识是不现实的。对于特殊资产或特殊业务，如果注册资产评估师缺乏相应的专业知识及经验，为了形成合理的评估结论，可以而且应当聘请相关专家协助工作。例如对民航、化工、核电、矿山等专业性较强的行业进行评估时，在资产分类、资产运行状况判断、评估参数选取等方面可以聘请相关专家协助工作。

聘请专家协助工作，是我国资产评估实践的客观需要，也是资产评估专业特征之一。

评估业务的综合性是我国资产评估实践重要特征之一。评估业务中不但涉及众多的经济行为类型，而且涉及种类繁多的行业和众多的资产类型对这些行业资产或企业价值进行评估，其行业特征、生产工艺方法、特殊建筑功能特点、专用设备的先进性和性能、生产经营模式的特殊性等，均是影响资产价值的重要因素。而注册资产评估师不可能也没有必要掌握所有行业工程专业技术知识，即使是具备丰富的执业经验的评估师，也会遇到评估业务涉及一些未接触过的行业。

资产评估是指注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。评估对象的专业特征是影响价值的重要因素。资产评估机构承接评估项目时，应当确信的是项目组和不属于项目组的内部人员整体上具备适当的胜任能力和专业素质以执行评估业务，但这不排除涉及特别专业尤其是工程专业的知识和经验的不足。这是全球资产评估行业的共同认知，也是资产评估专业特点之一。

确定是否需要利用专家工作时应考虑：

(1) 评估机构或评估项目组成员对所涉及评估事项应具有的知识 and 经验。如果评估机构或项目组成员从未接触过所涉及的事项，通常需要考虑利用专家的工作。

(2) 所涉及资产类型、业务类型的专业特性。通常，如果所涉及资产类型专业性较强，或者资产业务类型复杂，进而涉及的知识、经验对于评估机构或评估项目组较缺乏，会影响评估工作。

第五条 注册资产评估师聘请专家协助工作的内容通常包括：

(一) 对资产性能、先进性等的专业判断；

- (二) 对特殊资产实物状况、技术状况和使用状况的判断；
- (三) 对特殊行业企业运营、市场状况的判断等。

本条规范了聘请专家协助工作的内容。

在我国评估实践中，为了解、判断资产的性能，确定资产重置价值、成新程度，注册资产评估师经常聘用专家帮助其开展工作，特别是对具有显著行业特点的资产的性能、资产的先进性、替代性、实物状况、技术状况、工艺流程、资产市场价格水平等方面。见表3。

表 3 聘请专家协助工作案例

	评估项目（资产类型）	聘请专家（领域）	工作内容（协助）
例 1	水电站	水工建筑物，金属结构	(1) 概算 (2) 成新率
例 2	炼化装置	常减压装置、催化裂化装置、焦化装置、加氢裂化装置、制氢装置、硫磺装置、含硫污水装置等等。	(1) 先进性、性能 (2) 成新率
例 3	火电厂	锅炉、汽轮机、发电机、变压器等主要装置	(1) 先进性、性能 (2) 发电利用小时判断 (3) 成新率
例 4	飞机	机翼、机身、尾翼、起落装置、操纵系统和动力装置	(1) 先进性、性能 (2) 各部分的寿命、更新 (3) 成新率
例 5	电网	输电线路、配电线路、变电站	(1) 输配电网运行 (2) 线路的性能、寿命 (3) 变电站各部分功能性能 (4) 重置价、成新率

第六条 注册资产评估师在聘请专家时，应当：

- (一) 综合考虑拟聘专家的专业特长、职称、专业资格、声望和职业道德等因素，综合分析评判专家的专业胜任能力；
- (二) 了解专家的工作程序和方法等，以确信专家工作可以满足评估业务的需要；
- (三) 评价专家的独立性。

通常，专家受雇于委托方或者相关当事方，或与委托方或者相关当事方存在关联关系，专家工作的独立性可能会受到影响。