

附件

# 资产评估专家指引第 8 号—— 资产评估中的核查验证

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。

## 第一章 引言

**第一条** 根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估基本准则》的规定，资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。为指导资产评估专业人员在执业过程中履行适当的核查验证程序，中国资产评估协会组织制定了本专家指引。

**第二条** 核查验证对象是指资产评估专业人员在执行资产评估业务时可以通过合法途径获得并使用的有关文件、证明和资料，包括权属证明资料、财务报表、会计凭证、价格信息以及相关的专业报告等。

核查验证对象可以是资产评估相关当事人提供的，也可

以是资产评估专业人员独立收集的，或者是政府部门、各类专业机构以及其他组织发布的。

## 第二章 基本遵循

**第三条** 核查验证是评估程序中的一个重要环节。资产评估专业人员在执行核查验证程序时，可以在符合项目风险以及业务质量控制要求的前提下，根据核查验证对象对评估结论的重要性水平确定核查验证的范围。重要性水平由资产评估专业人员根据评估目的、被评估单位内部控制状况、相关资料收集情况、评估对象金额和数量等因素进行综合分析后予以确定。

**第四条** 资产评估专业人员在分析判断某核查验证对象的真实性、准确性和完整性时，通常需要针对该核查验证对象特点采取相应的核查验证实施方式。如果计划采用的核查验证实施方式无法执行，资产评估专业人员应当对该具体事项进行评判，确定是否需要采取其他替代措施完成核查验证工作。

**第五条** 对超出资产评估专业人员胜任能力的核查验证事项，资产评估机构可以委托或者要求委托人委托相关专业机构出具专业意见。资产评估专业人员应当了解相关机构的执业资格、独立性，核查专业报告作为评估依据的可靠性、时效性。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，确信不足以对评估结论产生重大影响的前提下，在资产评估报告中予以披露。如果上述事项对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度，资产评估机构不得出具资产评估报告。

**第六条** 履行核查验证程序的资产评估专业人员应当具备必要的专业知识和实践经验。

**第七条** 对核查验证程序执行情况的内部审核，应当关注核查验证所采用的实施方式或者选取的替代措施是否适用、恰当、有效。

**第八条** 资产评估专业人员执行核查验证程序形成的工作底稿的内容，因评估目的、评估对象、评估方法和核查验证实施方式等不同可以有所差异。

### **第三章 不同评估资料的核查验证**

**第九条** 核查验证的实施方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。资产评估专业人员应当根据各类资料的特点，合理确定核查验证的实施方式。对某些复杂的资料，可以采取多种方式相结合的形式进行。

（一）资产评估专业人员采用观察方式进行核查验证，应当关注观察方式的有效性和充分性。如果仅用观察方式不足以确认核查验证对象是否真实、准确和完整，还应当追加

采用其他方式进行核查验证。对于重要的观察事项，应当记录观察对象、观察时间、观察地点、观察人员和观察结果，并对观察到的现象与核查验证对象是否一致发表明确意见。

（二）资产评估专业人员采用询问方式进行核查验证，应当形成询问记录，并要求询问人和被询问人对询问记录采用签字或者盖章等方式予以确认。如果被询问人拒绝签字或者拒绝以其他方式予以确认，资产评估专业人员应当在书面记录中注明。

（三）资产评估专业人员采用书面审查方式进行核查验证，应当分析相关书面信息来源的可靠性，并通过核对原件等方式对书面信息的准确性和完整性进行核查，同时要求提供方在复印件上盖章。

（四）资产评估专业人员采用实地调查的方式进行核查验证，应当将实地调查情况形成书面记录，由相关当事人签字。如果实地调查涉及的单位为企业法人，需要根据调查事项的重要性和相关性判断是否需要单位盖章确认。如果相关当事人拒绝签字或者盖章，资产评估专业人员应当在书面记录中注明。

（五）资产评估专业人员采用查询方式进行核查验证，应当查询公告、网页或者其他载体相关信息，通过对不同来源的信息进行对比、分析形成结论，并就查询的信息内容、时间、网址、载体等有关事项形成查询记录。

（六）资产评估专业人员采用函证方式进行核查验证，可以采用邮寄、快递、跟函、电子形式函证（包括传真、电子邮件、直接访问网站等）等方式发出和收回。信件回执、查询信函底稿和对方回函等资料应当由经办的资产评估专业人员签字。被询证人以传真、电子邮件等方式回函的，可以要求被询证人寄回询证函原件。被询证人未签署回执、未予签收或者在函证规定的期限内未回复的，由经办的资产评估专业人员对相关情况做出书面说明。

（七）资产评估专业人员采用复核方式进行核查验证，应当结合核查验证对象的特点，采取验算、校对等具体措施判断核查验证对象的真实性、准确性和完整性。对于重要的复核事项，应当记录复核过程、采取的措施、复核依据和复核结果，并且由复核人员进行签字确认。

## **第一节 权属证明资料**

**第十条** 权属证明资料的核查验证是对资产法律权属凭证、权威部门出具的权属证明资料以及能够间接证明资产归属的其他资料的核实。

**第十一条** 不动产权属证明资料的核查验证。

（一）本条所称不动产不包括海域、森林资源资产、矿业权等。

（二）不动产权属证明资料主要为不动产权证，没有颁

发不动产权证的可以是国有土地使用权证、集体土地所有权证、集体土地使用证、土地他项权利证明书、农村土地承包经营权证、用地通知书、国有建设用地出让合同、划拨决定书、房屋所有权证、房屋他项权证、土地房屋权证、房地产权证、在建工程抵押登记证明等。

（三）资产评估专业人员采用书面审查的方式核查上述权属证明资料的，应当查阅并核对评估对象的不动产权属原件、复印件是否一致。处于受理状态中的证明资料，资产评估专业人员可以根据需要要求评估对象产权持有人到不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构查询评估对象权属证明资料并取得查询结果。

（四）如果评估对象没有办理产权证，资产评估专业人员应当查验取得不动产的相关证明文件、发票以及合同等资料，并根据具体情况和重要性原则在资产评估报告中披露评估对象未办理产权证的原因、核查处理方法以及可能对评估结论产生的影响。

## **第十二条 森林资源权属证明资料的核查验证。**

（一）森林资源权属证明资料主要为不动产权证，没有颁发不动产权证的可以是林权证、林木使用权证、森林资源资产抵押登记证等。

（二）资产评估专业人员采用书面审查的方式核查上述权属证明资料的，应当查阅并核对评估对象的不动产权证、

林权证原件、复印件是否一致。处于受理状态中的证明资料，资产评估专业人员可以根据需要要求评估对象产权持有人到不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构查询评估对象权属证明资料并取得查询结果。

（三）如果评估对象没有办理产权证，应当查验取得森林资源的相关证明文件、合同等资料，并根据具体情况和重要性原则在评估报告中披露评估对象未办理产权证的原因、核查处理方法以及可能对评估结论产生的影响。

### **第十三条** 矿业权权属证明资料的核查验证。

（一）矿业权权属证明资料主要包括：划定矿区范围批复、采矿权许可证、矿产资源勘查许可证、矿业权出让（转让）合同以及相关付款凭证、矿业权抵押备案相关资料等。

（二）资产评估专业人员采用书面审查的方式核查上述权属证明文件的，应当核对证书（或者资料）原件、复印件是否一致，资产评估专业人员可以根据需要通过矿业权行政管理部门官方网站查询相关信息，对资产权属相关数据的一致性进行核查。

（三）如果评估对象没有办理产权证，应当查验取得矿业权的相关证明文件、合同等资料，并根据具体情况和重要性原则在评估报告中披露评估对象未办理产权证的原因、核查处理方法以及可能对评估结论产生的影响。

### **第十四条** 机器设备权属证明资料的核查验证。

（一）机器设备权属证明资料主要包括：机动车登记证、船舶所有权证书、船舶国籍证书；外购机器设备的购置合同、购置发票、付款凭据、进口设备报关单；自制机器设备主要材料以及外购件的采购合同和发票、竣工决算资料；融资租赁设备的融资租赁合同、发票；由法院判决形成的设备资产的法院判决书、资产交接单；抵（质）押机器设备的抵（质）押合同、抵（质）押登记证书；国有资产划转材料、调拨单。

（二）资产评估专业人员采用书面审查的方式核查上述权属证明资料的，应当查阅并核对权属证明资料的原件、复印件是否一致；如果权属证明资料原件留存于他处，资产评估专业人员可以向原件留存方查询或者函证；资产评估专业人员根据需要要求产权持有人到相关权属主管部门配合查询评估对象法律权属登记情况；对于重要设备的购买合同、发票（及报关单、装箱单等）、竣工决算资料等，资产评估专业人员根据经济行为特点、产权持有人信用情况以及重要性原则，自行判断是否采取其它延伸核查方式。

（三）对权属资料不完备、毁损、丢失等瑕疵事项，以及资产评估专业人员根据重要性原则应当收集但未能取得的相关权属资料，可以要求产权持有人提供产权归属承诺，并在评估报告中披露相关事项。

## **第十五条** 知识产权权属证明资料的核查验证。

（一）知识产权权属证明资料主要包括：专利证书、专



利登记簿副本、最近一期的专利年费缴费凭证、实用新型、外观设计专利权评价报告或者专利权利要求书、专利说明书以及附图；委托人或者相关权利人提供的专有技术形成说明材料；注册商标证书、商标历史获奖证书、商标授权使用登记备案材料；著作权登记证书，著作权作品原稿、职务创作的相关合同、与著作权有关权利的情况说明、委托人和著作权人的身份证明文件和承诺函；植物新品种权证书；集成电路布图设计登记证书、延长期限请求费付款凭证；有效期内的知识产权年费缴费凭证、涉及到的转让合同（购买协议）、授权使用协议、变更登记、付款记录等资料。

（二）资产评估专业人员采用书面审查的方式核查上述权属证明资料的，应当查阅并核对权属证明资料的原件、复印件是否一致，查验权属材料的所有权人、取得方式、权利范围、有效期、他项权利（是否质押）等相关信息。对知识产权的权属信息可以与国家相关政府网站公示信息核对是否一致，以确认评估基准日真实有效的权属状态。

（三）对许可使用的知识产权使用权，资产评估专业人员应当查阅授权协议以及付款记录，必要时可以向权利人函证，确认该类使用权的许可期限、许可范围、使用条件、许可费支付等相关条款的约定。

（四）如果评估对象没有取得知识产权权属文件，应当查验取得知识产权的相关证明文件以及合同等资料，并根据

具体情况和重要性原则在评估报告中披露评估对象未办理产权证的原因、核查处理方法以及可能对评估结论产生的影响。

## **第二节 财务会计信息资料**

**第十六条** 财务会计信息资料通常包括：由委托人和其他相关当事人提供的已经审计的财务报表及其附注、未经审计的财务资料、会计凭证以及会计账簿等。

**第十七条** 资产评估专业人员采用询问、书面审查、复核等方式对已经审计的财务报表及其附注进行核查，应当了解出具审计报告的会计师事务所的执业资质和独立性。

**第十八条** 资产评估专业人员采用询问、书面审查以及复核等方式对未经审计的财务资料进行核查，应当对财务报表变动趋势、财务指标构成比例进行分析，将财务报表各项目的数据与有关的账簿进行核对。根据重要性原则采用抽样方法对相关会计凭证进行查阅，结合对评估对象的调查结论或者其他文件、证明和资料的核查验证结论检查财务数据的一致性。

**第十九条** 资产评估专业人员采用实地调查、书面审查等方式对现金、票据以及实物性资产等涉及的各类资料进行核查，应当将相关调查情况或者审查情况形成书面记录，由参与调查的资产评估专业人员、被评估单位的相关人员签字

确认。

**第二十条** 资产评估专业人员采用函证方式对银行存款、异地存货、往来账款、交易性金融资产等涉及的各类资料进行核查的，对利用第三方机构询证函结果的，应当记录取得第三方机构函证结果的过程、分析该函证行为的目的、核实函证基准日、了解第三方机构对函证的控制措施等。无法获取上述信息的，应当实施替代程序并获取相关证据，对该函证结果的可靠性进行分析判断。

### **第三节 其他相关资料**

**第二十一条** 资产评估专业人员采用查询、查阅、核对等方式对询价资料、交易案例、检查记录、鉴定报告、行业资讯、政府文件等其他相关信息资料进行核查，应当将通过文献查阅以及查询相关网址信息等获取的结论形成书面记录。

**第二十二条** 资产评估专业人员采用询问、书面审查以及复核等方式对其他专业机构提供的专业报告以及引用的单项资产评估报告进行核查，应当了解专业机构的业务范围、执业资质以及独立性，检查专业报告以及引用的单项资产评估报告出具的时效性，分析是否满足资产评估业务的需要。

**第二十三条** 资产评估专业人员采用书面审查、查询等方式对被评估单位对外担保进行核查，应当获取被评估单位

出具有关对外担保事项声明以及担保合同、协议等资料，利用央行全国联网的企业征信系统进行查询。

**第二十四条** 资产评估专业人员采用书面审查、查询、复核等方式对被评估单位涉及的诉讼、仲裁进行核查，应当查阅被评估单位出具的有关诉讼、仲裁事项声明书，并与公告或者网站披露的信息进行核对，以了解被评估单位诉讼、仲裁事项发生的背景、涉及的金额以及可能对评估结论产生的影响。

**第二十五条** 资产评估专业人员采用书面审查方式对被评估单位存在抵（质）押的资产进行核查，应当查阅被评估单位提供的抵（质）押合同以及相关的主债权合同、抵（质）押资产清单以及说明。如果需要，可以向抵（质）押单位进行查询。

## **第四章 企业价值评估中的核查验证**

**第二十六条** 企业价值评估因企业类型和评估方法的不同，核查验证的对象和实施方式有所不同。

**第二十七条** 宏观经济资料、区域经济资料、行业现状和发展前景资料，来自政府部门、行业协会的，应当从有关权威发布平台取得，一般可以视为具有权威性，可以直接引用，但应当关注该类资料的时效性。

**第二十八条** 资产评估专业人员采用书面审查、实地调

查、查询等方式，对企业提供的投资协议、公司章程、公司制度、股权买卖协议或者回购协议等资料进行核查，应当查看相关印章、签字是否清晰、完整，与企业管理层进行访谈，利用“国家企业信用信息公示系统”查询公开信息。如果需要，还可以到市场监督管理等政府部门查询相关资料。

**第二十九条** 对于来自证券市场、产权交易市场等市场的资料进行核查验证，可以考虑的做法包括：

（一）对于直接从上市公司年报获取的数据资料，由于该数据资料已经经过注册会计师审计，资产评估专业人员在进行分析调整后可以直接采用。

（二）对于来自不同资讯网站的数据或者研究成果，资产评估专业人员可以结合网站的知名度和权威性综合判断获取的数据或者研究成果的可靠性。对于从浏览量较少的网站获取的数据或者研究成果，必要时获取两个以上途径的有效数据，从而相互验证其可靠性。