- 1 -

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

- 2 -

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 -

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

- 4 -

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

- 5 -

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。