附件1

资产评估准则术语

（征求意见稿）

1.工作底稿

工作底稿是指执行资产评估业务形成的，反映资产评估程序实施情况、支持评估结论的工作记录及相关资料。

2 .上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业价值的评估方法。上市公司比较法是市场法评估企业价值的具体方法之一。

3 .无形资产组合

无形资产组合是指一系列具有相似或者互补作用的无形资产按照特定目的或者要求组成的能实现某种特定功能或者满足某业务单元要求的集合。

4 .专业能力

专业能力泛指资产评估机构及其资产评估专业人员应当具备胜任所执行资产评估业务相应的评估专业知识和实践经验。

5 .不可辨认无形资产

不可辨认无形资产是指不能独立存在，且与企业整体不可分割的无形资产。例如商誉。

6.不动产状况修正

不动产状况修正是将参照物在其状况下的价格修正为在评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

7 .公正

资产评估准则中的公正是指资产评估机构及其资产评估专业人员在执业过程中，应当以合法的主体，以法律法规为依据，以执业准则为标准，公平对待各报告使用人，不偏袒、不迎合任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行评估的执业特性。

8 .以财务报告为目的的评估

以财务报告为目的的评估是指基于企业会计准则及相关会计核算、披露要求，资产评估机构及其资产评估专业人员根据委托对财务报告中所涉及的各类资产和负债在评估基准日的公允价值或者特定价值进行评定、估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。

9.功能性贬值

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失。它包括由于新工艺、新材料和新技术的采用，而使原有资产的建造成本超过现行建造成本的超支额以及原有资产超过体现技术进步的同类资产的运营成本的超支额。

10.节省许可费折现法

节省许可费折现法是指基于拥有无形资产可以产生未来节省许可费的预期并对节省许可费采用适当的折现率折现后累加从而确定所拥有无形资产价值的一种评估方法。节省许可费通常是由与被评估无形资产类似或者相近的无形资产的平均许可费水平或者以一般许可费的取费率水平决定。

11.可回收价值

可回收价值是指根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定的数值。

12.可辨认无形资产

可辨认无形资产是指可以单独对外出租、出售、授予许可、交换的无形资产。例如专利权、非专利技术、商标权、著作权等。可辨认无形资产可以不与同一获利主体中的其他资产同时处置。

13.市场价值

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

14.市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

15.权属瑕疵

权属瑕疵是指在资产权属关系基本明确的基础上，权属证明文件存在不完整、文件内容不一致，或者权利受到限制等造成资产权属不规范、不完整的情形。

16.在用价值

在用价值是指将评估对象作为企业、资产组组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业、资产组的贡献的价值估计数额。

17.成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。

18.价值比率

价值比率是指把与资产价值具有关联关系的财务或者非财务等指标与资产价值之间建立起的比值关系，并以此作为评估资产价值的一种价值倍数.

19.价值类型

价值类型是指反映评估对象特定价值内涵、属性和合理性指向的各种价值定义的统称。包括市场价值和市场价值以外的价值类型，其中：市场价值以外的价值包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等类型。

20.行权价格

行权价格是指实物期权行权时，买进或者卖出标的资产支付或者获得的金额。增长期权的行权价格是形成标的资产所需要的投资金额。退出期权的行权价格是标的资产在未来行权时间可以卖出的价格，或者在可以转换用途情况下，标的资产在行权时间的价值。

21.行权期限

行权期限是指评估基准日至实物期权行权时间之间的时间长度。实物期权通常没有准确的行权期限，可以按照预计的最佳行权时间估计行权期限。

22.企业整体价值

企业整体价值是指在假设将从企业获取资金回报（利息）的债权人等同为投资者的全投资口径下，归属于含企业股东和获取资金回报（利息）的债权人在内的投资者的企业价值，包括企业股权价值和付息债务净值。

23.多期超额收益折现法

多期超额收益折现法是指将企业或者资产组未来预期收益中归属于标的无形资产的各期预期超额收益进行折现累加来确定标的无形资产价值的一种评估方法。多期超额收益通常是指从标的无形资产与其他资产共同创造的各期整体收益中扣减其他资产贡献的收益后的余额。

24.交易日期修正

交易日期修正是将参照物在成交日期的价格修正为在评估基准日的价值。

25.交易案例比较法

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业价值的评估方法。交易案例比较法是市场法评估企业价值的具体方法之一。

26.交易情况修正

交易情况修正是将参照物在实际交易情况下的价格修正为在正常交易情况下的价值。

27.设定产权

设定产权是指由委托人、产权持有人或者资产评估专业人员针对评估对象法律权属状况的评估前提所做的必要、合理且有依据的假定。

资产评估机构及其资产评估专业人员应当对资产评估对象实际法律权属状况和设定产权状况予以充分披露；不得为了高估或者低估、规避应尽的审慎检查资料、尽职调查情况等勤勉尽责义务而滥用设定产权前提。

28.收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

29.约定租金

约定租金是指租赁合同约定的租金。在评估中，如果有租约约定，则在租赁期内用约定租金而不用客观租金；特定评估目的有特殊规定的除外。

30.折现率

折现率是一种期望投资报酬率，是投资者在投资风险一定的情形下，对投资所期望的回报率。

31.投资价值

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

32.投资性房地产转换日

投资性房地产转换日是指企业有确凿证据表明应当将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产的日期；所谓确凿证据通常包括一是企业董事会或者类似机构应当就改变房地产用途形成正式的书面决议；二是房地产因用途改变而发生实际状态上的改变，如从自用状态改为出租状态。

投资性房地产转换日的确定标准主要包括，一是作为存货的房地产改为出租，或者自用建筑物或者土地使用权停止自用改为出租，转换日应当为租赁期开始日。租赁期开始日是指承租人有权行使其使用租赁资产权利的日期。二是投资性房地产开始自用，转换日是指房地产达到自用状态，企业开始将房地产用于生产商品、提供劳务或者经营管理的日期。三是投资性房地产转换为存货，转换日为租赁期届满、企业董事会或者类似机构做出书面决议明确表明将其重新开发用于对外销售的日期。

33.更新重置成本

更新重置成本是指以现行价格水平重新购置或者重新建造与评估对象具有同等功能的全新资产所需的全部支出。与评估对象相比，与评估对象具有同等功能的全新资产在材料、建筑或者制造标准、设计、规格和技术等方面更新和更现代。

34.利用专家工作及相关报告

利用专家工作及相关报告是指资产评估机构在执行资产评估业务过程中，聘请专家个人协助工作、利用专业报告和引用单项资产评估报告的行为。

35.评估业务基本事项

评估业务基本事项是委托人与资产评估机构在依法订立资产评估委托合同之前需要明确的评估业务基本信息。通常包括委托人和相关当事人基本状况、评估目的、评估对象及其基本状况、评估范围、价值类型、评估基准日、评估限制条件和重要假设以及其他需要明确的重要事项。

36.评估目的

评估目的通常是指资产评估报告和评估结论的用途要求。评估目的一般由委托人提出。

37.评估对象

评估对象是指被评估的具体标的或者被评估的资产，即资产评估的具体对象。评估对象可以是不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益等可以量化的标的。

38.评估报告日

评估报告日是指评估专业意见形成的日期，可以不同于评估报告的签发日。

39.评估报告使用人

评估报告使用人是指评估报告的合法使用主体。具体是指评估委托合同中约定的评估报告使用人以及国家法律、法规规定可以使用评估报告主体。

40.评估报告使用范围

资产评估报告使用范围泛指资产评估机构与委托人在评估委托合同中约定的资产评估报告使用人、使用用途、评估结论的使用有效期及资产评估报告的摘抄、引用或者披露要求等。

41.评估范围

评估范围是指评估对象的外在表现形态和数量特征，即评估对象的具体表现形态及内容边界。

42.评估委托合同

资产评估委托合同是指资产评估机构与委托人订立的，明确资产评估业务基本事项，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容的书面合同。

43.评估依据

评估依据是指资产评估工作中所依托的规范、标准以及依赖的信息基础，包括法律依据、准则依据、权属依据及取价依据等。

44.评估结论

评估结论是指资产评估机构及其资产评估专业人员通过履行必要的评估程序后，给出的评估对象在评估基准日某种特定价值类型下的价值的专业意见。

45.评估基准日

评估基准日是指为量化和表达资产价值数额所选定的具体时间点，即时间基准。

46.评估假设

评估假设是指资产评估专业人员依据现有知识和客观事实，根据事实及事物发展的规律与趋势，通过逻辑推理，对评估结论的得出所依托的未来事实或者前提条件作出的合乎情理的推断或者假定。资产评估假设是评估结论成立的前提条件。

47.改变用途假设

改变用途假设是指假设资产将不再按当前用途使用，而是改变为其他用途持续使用。

48.现有用途假设

现有用途假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

49.现金流量折现法

现金流量折现法是指对企业或者某一产生收益单元未来设定的现金流量及其风险进行预期，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折算成现值的评估方法，是收益法评估的具体方法之一。

50.委托人

委托人是指委托资产评估机构为其提供评估服务的法人组织、政府部门或者自然人等。

51.股东全部权益价值

股东全部权益价值是指归属企业全体股东享有的权益价值，可以表示为企业整体价值扣除净债务后，归由全体股东享有的剩余权益价值。也可以通过衡量股权现金流量本身来确定。

52.股东部分权益价值

股东部分权益价值是指在企业全体股东的股东全部权益价值中归属于部分股东的权益价值或者企业全体股东的全部权益价值中的某一比例或者部分的权益价值。

53.股权自由现金流

股权自由现金流是指股东或者投资者从所投资企业（经营体）可以获得的扣除所有经营费用、税收、本息偿还以及为保障预计现金流持续或者增长要求所需的营运资金净增加和全部资本性支出后的可分配给企业股东或者投资者的剩余净现金流量。

54.股利折现法

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估，是收益法的具体方法之一。

55.净重置成本

净重置成本是指在评估基准日重新购买或者建造全新被评估资产所需支付现金或者现金等价物的预计金额减去被评估资产于评估基准日状态下的实体性贬值、功能性贬值以及经济性贬值等的预计金额的净额。

56.法定资产评估业务

法定资产评估业务是指涉及国有资产或者公共利益等事项，依照法律、行政法规的相关规定需要评估并出具资产评估报告的资产评估业务。

57.波动率

波动率是指实物期权评估中，预期标的资产收益率的标准差。波动率可以通过类比风险相近资产的波动率确定，也可以根据标的资产以往价格相对变动情况估计出历史波动率，再根据未来风险变化情况进行调整确定。

58.实体性贬值

实体性贬值，亦称有形损耗，是指资产由于使用及自然力的作用导致的资产的物理性能的损耗或者下降而引起的资产的价值损失。

59.实物期权

实物期权，是指附着于企业整体资产或者单项资产上的非人为设计的选择权，即指现实中存在的发展或者增长机会、收缩或者退出机会等。相应企业或者资产的实际控制人在未来可以执行这种选择权，并且预期通过执行这种选择权能带来经济利益。

60.实物期权评估

实物期权评估，是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托对评估基准日特定目的下附着于企业整体资产或者单项资产上的实物期权进行识别、评定、价值估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。

61.经济性贬值

经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。就表现形式而言，资产的经济性贬值有两种，一是资产利用率下降，甚至闲置等；二是资产的运营收益减少。

62.残余价值

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估。

63.重大遗漏资产评估报告

重大遗漏资产评估报告通常是指资产评估机构出具的存在重大事项遗漏的资产评估报告；所谓重大事项遗漏指资产评估机构在资产评估报告中未记载依据资产评估准则应当记载的重大事项或者为避免资产评估报告不致被误解所必须记载的重大事项。

64.重置成本

重置成本是指资产的现行再取得成本，其构成包括取得资产的合理建造费用、资金成本和利润等。重置成本分为复原重置成本和更新重置成本。

65.复原重置成本

复原重置成本是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同的全新资产所发生的全部支出。其中的相同，不仅包括在整体功能上相同，也包括在材料、建筑或者制造标准、设计、规格和技术等的采用方面与评估对象相同或者基本相同。

66.独立

资产评估准则中的独立是指资产评估机构及其资产评估专业人员在执业过程中，应当与评估委托人、评估报告使用人不存在利害关系，遵从资产评估准则要求和自身的专业判断，不受外界干扰，避免由此引起专业判断或者决策偏差失当的执业特性。

67.类似无形资产

类似无形资产是指与评估标的无形资产同类且功能相近的无形资产。

68.类似房地产

类似房地产是指在同一供需圈内，与评估对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或者相似的房地产。同一供需圈是指与待估房地产具有替代性且对其价格形成的影响具有相似性的区域。

69.客观

资产评估中的客观是指资产评估机构及其资产评估专业人员在执业过程中，不带有个人好恶、偏见（或者特别设定的意图），实事求是反映事物情况和以具有证据支撑或者符合事物发展逻辑的判断进行评估的执业特性。

70.退出期权

退出期权是指在前景不好的情况下，投资者可以按照合理价格部分或者全部变现资产，或者低成本地改变资产用途，从而收缩业务规模或者范围以至退出经营的期权。

71.原地使用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

72.特定价值

特定价值是指为满足资产评估特定目的、体现特定价值内涵的评估价值。例如，以财务报告为目的的评估中的可回收价值。

73.资产评估

资产评估是指资产评估机构及其资产评估专业人员根据委托及特定的评估目的，按照法律、行政法规和资产评估准则要求，依照规定程序，选择适当的价值类型，运用科学的评估方法，对评估基准日的资产价值进行评定、估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。

74.资产评估专业人员

资产评估专业人员是指具备相应的资产评估专业知识和实践经验，能够胜任所执行的资产评估业务的从业人员。通常包括资产评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。

75.资产评估方法

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

76.资产评估执业准则

资产评估执业准则是指依据资产评估基本准则制定的，要求资产评估机构及其资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中应当遵循的程序规范和技术规范。资产评估执业准则包括各项具体准则、指南和指导意见。

77.资产评估机构

资产评估机构是指依法设立，在财政部门备案、接受委托执行资产评估业务并独立承担民事责任的法人或者非法人组织。

78.资产评估师

资产评估师是指通过中国资产评估协会组织实施的资产评估师资格全国统一考试，取得《资产评估师职业资格证书》的资产评估专业人员。经中国资产评估协会登记的资产评估师可以成为执业会员或者非执业会员。

79.资产评估报告

资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。

80.资产评估档案

资产评估档案是指资产评估机构执行资产评估业务形成的，反映资产评估程序实施情况、支持评估结论的工作底稿、资产评估报告及其他相关资料。

81.资产评估准则

资产评估准则是指为规范资产评估行为，保证执业质量，明确执业责任，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》等制定的资产评估机构及其资产评估专业人员从事资产评估工作应当遵循的专业标准和行为规范。包括财政部制定的资产评估基本准则、中国资产评估协会制定的资产评估执业准则和资产评估职业道德准则，资产评估执业准则包括各项具体准则、指南和指导意见。

82.资产评估职业道德准则

资产评估职业道德准则是指依据资产评估基本准则制定的，要求资产评估机构及其资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中应当遵循的道德品质规范和道德行为规范。

83.资产评估基本准则

资产评估基本准则是财政部对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循的基本理念、基本要求和基本程序等方面所制定的基本规范，是中国资产评估协会制定资产评估执业准则和资产评估职业道德准则的基本依据。

84.资产评估程序

资产评估程序是指由资产评估准则规定的，要求资产评估机构及其资产评估专业人员在执行评估业务过程中履行的工作步骤。

85.资产组合

资产组合通常是指由两项以上资产按照特定的目的组成的实现特定功能且能独立产生现金流量的资产存在形式。

86资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，借助企业净资产的财务核算方式，确定评估对象价值的评估方法。

87.继续使用假设

继续使用假设是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下，将按现行用途继续使用，或者转换用途继续使用，或者移地继续使用，并能够为所有者产生收益。

88.职业道德

职业道德是指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具备的道德品质和体现的道德行为。

89.基准地价修正法

基准地价修正法是指利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等信息，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在评估基准日价值的评估方法。

90.虚假资产评估报告

虚假资产评估报告通常是指资产评估机构违反资产评估准则出具的存在虚假记载或者严重误导性陈述的资产评估报告。所谓虚假记载是指资产评估机构在资产评估报告中将不存在的关键事实予以记载的行为；所谓误导性陈述是指资产评估机构在资产评估报告中作出使评估报告使用人发生错误判断并产生重大影响的陈述。

91.移地使用假设

移地使用假设是指假设资产不在原所在地或者原安装地持续使用，而是改变使用地点在其他地方继续使用。

92.售后租回

售后租回是一种特殊形式的租赁业务，是指卖方（承租人）将一项自制或者外购的资产出售后，又将该资产部分或者全部从买方（出租人）处租回的行为，习惯上称之为“回租”。

93.假设开发法

假设开发法，又称剩余法、倒算法或者预期开发法，是指将评估对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值的方法。

94.清算价值

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

95.期后事项

期后事项是指评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项。

96.最优利用方式

最优利用方式，也称最佳使用方式，是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提条件下，能够使评估对象产生最高收益的利用方式，包括最佳的用途、规模、档次等。

97.勤勉尽责

勤勉尽责是指资产评估专业人员在执业过程中应秉持勤奋务实的工作态度，尽职尽责的职业精神，按照相关法律、行政法规和资产评估准则的要求，履行必要的评估程序，保持应有的职业谨慎，坚持原则，依法履行资产评估专业人员的相关责任、义务和合理关注。

98.管理类工作底稿

管理类工作底稿是指在执行资产评估业务过程中，为受理、计划、控制和管理资产评估业务所形成的工作记录及相关资料。

99.增长期权

增长期权是指在现有基础上增加投资或者资产，从而可以扩大业务规模或者扩展经营范围的期权。

100.增量收益折现法

增量收益折现法是指基于对使用无形资产未来增量收益的预期并对增量收益采用适当的折现率折现后确定无形资产价值的一种评估方法。增量收益是指使用被评估无形资产比不使用该无形资产而增加的收益。

101.操作类工作底稿

操作类工作底稿是指在履行现场调查、收集评估资料和评定估算程序时所形成的工作记录及相关资料。