北京资产评估协会专业技术委员会执业问题解答

（2026 年第一期 追溯性评估）

特别提示

北京资产评估协会专业技术委员会组织专家对追溯性评估的相关执业问题进行研究并提出相关观点，供资产评估机构及其资产评估专业人员在执业时参考。

本提示不是对相关法律法规、资产评估准则的解读，也不能替代资产评估专业人员个人的职业判断。资产评估机构及其资产评估专业人员在执业中需结合项目实际情况以及自身职业判断审慎参考，不能直接照搬照抄，以免引致不必要的执业风险。

追溯性评估是资产评估中的一类特殊业务，通常适用于对历史经济行为或历史时点资产状况进行回溯验证或价值还原的情形。我国评估实践中，追溯性评估常用于国有资产管理、司法诉讼、拟上市企业财务合规等多种场景。

针对追溯性评估，国际评估准则与我国资产评估准则的规范方式有所不同：2025 年 1 月 31 日生效的《国际评估准则》（International Valuation Standards，简称 IVS）就追溯性评估提出了准则版本记录与数据使用方面的要求；美国 2024 版《专业评估执业统一准则》（Uniform Standards of Professional Appraisal Practice，简称 USPAP）则在评估准则正文及其配套的咨询意见 AO-34 中作出了相应规定；

我国资产评估准则体系未对追溯性评估作单独规范，《资产评估基本准则》以及各项资产评估执业准则关于评估基准日、评估程序、评估报告出具等条款的一般性规定，通常也适用于追溯性评估业务。

追溯性评估的评估基准日为评估报告日之前的某一过去时点。从评估基准日与评估报告日的间隔看，追溯性评估常见的情形有两种：一是评估基准日为评估报告日之前较长时间的过去时点，实践中通常间隔一年以上；二是评估服务的经济行为已经完成，评估基准日与评估报告日的时间间隔可能长于一年，也可能短于一年。比较而言，第一种情形的时间间隔更长，资料灭失、资产状况改变、市场条件变化等引发的执业困难更为集中和突出。

本解答聚焦上述第一种情形，即评估基准日为评估报告日之前较长时间的追溯性评估，针对其执业特点与难点，涵盖评估基准日的确定、现场调查与资料收集、评估方法应用、评估报告披露等多个维度的 10 个问题，供大家在执业中参考。

问题 1：追溯性评估中，如何判断评估基准日的合理性？

由于追溯性评估的评估基准日是在评估报告日之前的某一过去时点，针对委托人提出的评估基准日，评估人员需要首先关注其能否满足评估委托或评估目的的需要；在满足该前提下，进一步考虑该时点评估资料的可获取性与可验证性，并基于专业判断提出调整建议或予以确认，为有效实现

评估目的、恰当履行评估程序以及合理形成评估结论提供基本前提。

首先，关注评估基准日能否满足评估委托或评估目的的需要。追溯性评估通常服务于已经发生的经济行为或历史事实，评估基准日需满足评估委托或评估目的的需要，并遵循相关法律法规或会计准则的要求。例如：股权转让或投资的追溯性评估中，评估基准日宜选在交易协议签署日前较为接近的时间；侵权损害赔偿评估中，基准日通常对应侵权行为发生日或损害形成的时间；财务报告追溯调整中，评估基准日原则上与追溯调整的资产负债表日、购买日、减值测试日或首次执行日等保持一致。评估基准日与经济行为或历史事实相匹配，评估结论方能揭示相关经济行为发生时点的市场环境与资产状况，从而实现回溯验证或补充确认的目的。

其次，考虑评估基准日能否满足资料获取与验证的需求。追溯性评估高度依赖对历史资料、财务数据及相关凭证的考证与还原，评估基准日客观上受到企业财务会计周期及资料留存情况的约束。评估基准日通常设定于会计期末（如月末、季末或年末），以确保与历史财务报表日及资产盘点日有效衔接。评估基准日距离评估报告日越远，评估资料灭失、不完整的风险越高，评估人员要考虑基准日时点的资产权属证明、财务核算资料、市场交易数据等关键资料是否可获取，并能够履行必要的核查验证程序。在满足评估委托或评估目的需要的前提下，优先考虑资料完备性更高、更便于核查验证的时点作为评估基准日。

问题 2：若评估基准日后资产发生显著变化，如何通过履行现场调查程序了解资产在评估基准日的状况？评估报告如何披露程序受限情况？

在追溯性评估实践中，若评估基准日后资产发生显著变化，导致无法通过现场调查了解资产在评估基准日的完整状况，评估人员需结合历史资料等相关信息进行交叉验证分析，即将企业调研访谈、评估现场收集、公开渠道搜索等不同途径获取的数据与资料进行比对分析，谨慎推断被评估资产在评估基准日的状况。

1.确定调查范围与优先级

在符合项目风险管控及业务质量控制要求的前提下，根据调查对象对评估结论的重要性水平，合理确定调查范围。

2.差异化调查实施方法

针对调查范围内资产的不同特点采取针对性调查实施方式，具体如下：

（1）企业并购重组情形。若被评估单位于评估基准日后被收购，可能因收购方控制下的信息隔离导致基准日资料获取困难。现场调查时可从转让方、原管理层、原审计机构等相关方获取评估基准日相关资料，收集转让时点的相关交易报告、审计报告、评估报告、尽职调查报告等文件，综合分析推断被评估单位在评估基准日的状况。

（2）实物资产处置情形。根据处置行为决策文件明确处置原因，收集评估对象的相关历史评估报告，分析推断资产在评估基准日的状况。同时，根据处置交易合同、产权过户

登记文件、资产移交清单等判断交割时点，穿透调查交易对手方的关联关系、价款支付流程、代持安排、回购条款等，并关注期后退款、价格调整、索赔事项等，以验证交易的真实性和定价的合理性。

（3）实物资产灭失情形。通过多渠道资料交叉验证，分析推断资产在评估基准日的状况：①政府官方资料，如公安机关接警记录、消防事故认定书、安监部门调查报告、气象灾害证明等；②保险理赔资料，如保险报案记录、查勘定损文件、理赔支付凭证、现场查勘照片、损失清单等；③财务核销资料，如资产损失税前扣除申报资料、资产损失鉴证报告等；④物理痕迹勘查资料，如聘请专业鉴定机构对残留物形成时间的鉴定意见等；⑤关键人员访谈记录，如资产保管人员、事件当事人、当时新闻报道对象等。

（4）实物资产报废情形。核实报废鉴定与审批时点，根据报废流程发起时间，区分“基准日已决定但未执行”与“基准日后新发生”两种情形，审慎推断资产在评估基准日的状况。同时，收集残值处置相关资料（如废旧物资回收合同、拍卖成交记录、称重计量单等），作为复核校验依据或评估作价参考。

（5）实物资产拆除情形。核实拆除施工时点，调取施工合同签订时间、开工令、监理日志、工程款支付节点等关键资料，区分“基准日已决定但未执行”与“基准日后新发生”两种情形，审慎推断资产在评估基准日的状况。同时，收集

环保或规划许可相关资料（如拆除工程环评批复、施工许可证等），作为复核校验依据。

若上述资产变动情形发生在评估基准日之后但时间间隔较近，现场调查时需重点关注资产在评估基准日是否已存在灭失隐患、闲置或待报废状态，并结合关键人员访谈记录或其他佐证资料，分析推断资产在评估基准日的状况。

3.风险控制与披露重点

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。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。在确信该事项不足以对评估结论产生重大影响的前提下，可在资产评估报告中予以充分披露，说明受限事项的具体情况，例如：披露受限事项的具体事实，包括灭失资产的具体名称、数量、基准日状态、灭失时间及原因，缺失资料的清单以及缺失原因、缺失程度等；披露程序受限的具体原因，避免使用“非评估机构及评估师责任导致”之类模糊表述；对于未能正常履行的程序，披露采取的替代措施；针对相关受限情形设定的评估假设前提条件；披露受限事项对评估结论的影响，如资产或资料缺失涉及的账面金额、占总资产的比重等。通过对受限事项的披露，提醒报告使用人充分关注受限事项及假设，审慎使用评估结论。

问题 3：收益法应用中，预测未来现金流时如何合理应用评估基准日后的实际经营数据？

在追溯性评估的收益法应用中，预测未来现金流应当首先遵循“评估基准日”原则，即以评估基准日可以获得、可以预期的信息为基础开展预测，使评估结论反映评估对象在评估基准日市场条件下的价值。评估基准日之后的实际经营数据能否使用、如何使用，取决于其是否能够反映评估基准日时点的合理预期。

1.应用方式一：直接纳入收益预测

将评估基准日后的实际经营数据直接纳入收益预测，需要有充分的市场证据支持，即能够证明该期后数据与评估基准日当时的市场预期相一致。实务操作中，可以重点关注以下三个方面：一是剔除非经常性损益及偶发因素的影响，避免期后偶发事项干扰对评估基准日市场预期的判断；二是剔除评估基准日后不可预见政策变动（如税率调整、行业监管政策变化等）的影响，还原评估基准日条件下可预期的政策环境；三是合理确定期后数据的使用截止时点，若评估基准日之后某一时点起的数据已不能反映评估基准日的市场预期，可将该时点确定为实际经营数据的使用截止日期。

2.应用方式二：检验或调整收益预测

评估基准日后的实际经营数据可用于检验收益法预测的合理性。若期后实际经营数据与收益预测基本吻合，并且评估基准日之后的市场预期没有发生重大变化，则可佐证收益预测所依据的逻辑与假设在评估基准日时点是可靠的；若

两者偏差显著，则需进一步辨析偏差成因：属于评估基准日可预见因素判断偏差的，可考虑据此对收益预测予以修正；属于评估基准日无法预见的事件所致的，即期后数据不能公允反映评估基准日的市场预期，则不宜据此调整收益预测。

3.应用方式三：作为评估假设前提条件

评估基准日后实际发生的情况能否作为评估假设，需要区分不同情形：一般情况下，若追溯性评估的目的是验证历史经济行为的定价合理性，评估人员应当立足于评估基准日可以获得的信息和合理预期设定评估假设，评估基准日后实际发生的情况仅可用于验证预测数据的合理性，或作为非调整类期后事项予以披露，不宜直接作为评估基准日时点的评估假设；特殊情形下，若委托人或相关当事方的核心诉求是以事后已验证的确定数据还原评估基准日的价值，例如司法诉讼中法院已经终审判决的损害赔偿案件，需要以判决确定的实际损失金额为依据追溯确认侵权行为发生日的损害程度，则可以将评估基准日后实际发生的情况作为评估假设；若评估基准日后实际发生的情况包含评估基准日时点不可预期的突发因素影响（如新政策出台、突发重大公共卫生事件等），则可以剔除该等不可预见因素的影响，仅以评估基准日时点可以合理预期的部分作为评估假设的基础。

问题 4：市场法应用中，如何把握可比交易案例发生的截止时间？

追溯性评估中，评估结论应当反映评估基准日时的市场状况，选择可比交易案例时需要遵循该原则，尽量采用评估

基准日及之前发生的具有可比性的交易案例。当评估基准日后市场出现趋势拐点、政策突变等不可预期事项，则不宜选择基准日后的案例作为可比交易案例。

问题 5：成本法应用中，如何根据现场勘查情况倒推评估基准日的设备成新率？

假设评估基准日为历史时点 A、现场勘查日为当前时点 B，已根据现场勘查情况测算得到 B 时点的资产成新率，采用倒推方法估算设备在评估基准日的成新率，一般可基于以下不同情形采用适当方法：

情形一：设备正常使用，无大修技改、闲置、超负荷情形，可采用年限法进行测算，以 B 时点综合成新率剔除 A 至 B 期间不应考虑的新增损耗率倒推 A 时点的设备成新率，即 A 时点的设备成新率应该高于 B 时点综合成新率。

情形二：设备存在闲置或超负荷使用工况的情形，可将历史日历年限拆分为正常使用期、闲置期、超负荷使用期分别计算，闲置/停用系数一般取（0-0.3），超负荷使用系数一般取（1.2-2.0），根据计算的实际已使用年限，结合经济使用年限，测算设备 A 时点或 B 时点的成新率。

情形三：A 至 B 期间发生大修、技改带来成新率提升情形，可通过测算大修技改新增造价、拆除部分原值、剩余母体原值，通过价值占比方式，测算大修技改提升的成新率=投入金额÷B 时点的重置成本；然后，采用 B 点综合成新率-大修技改提升的成新率+A 至 B 期间不应考虑的新增损耗产生的变动率，倒推 A 时点的设备成新率。

情形四：无准确使用台账的老旧资产，以现场勘查为核心，现场判定B时点的综合成新率，同时结合访谈、维保台账，判断A至B期间新增损耗产生的变动率，进而将两者相加得到设备A时点成新率。

问题6：追溯性资产评估报告的声明需要包含哪些特殊内容？

关于评估报告声明，追溯性资产评估报告除要遵循一般要求外，可结合项目特殊性作如下补充：其一，明示本报告为追溯性资产评估报告，评估结论反映的是评估对象在评估基准日这一历史时点的价值，不代表该资产在现时或未来时点的价值；其二，提醒评估报告使用人，追溯性评估中的现金流预测是基于评估基准日可获得的信息，可能与企业已实现的真实现金流存在差异；其三，若评估基准日后资产发生显著变化，未能够通过现场调查了解资产在评估基准日的完整状况，提示评估报告使用人关注评估报告的相关说明与披露内容。

问题7：IVS和USPAP关于追溯性评估所依据的评估准则版本有何要求？

IVS与USPAP均要求以追溯性评估工作开展之时（即评估报告日）有效的准则版本作为执业依据。IVS明确了对于以追溯性或历史性评估基准日开展的评估，评估师应当记录其据以开展评估的IVS版本以及评估基准日适用的IVS版本。USPAP在Advisory Opinion 34中明确建议评估师遵守评估报告日生效的USPAP版本，评估基准日不影响适用版本的选

择，即使评估基准日早于现行版本生效之日，仍应适用评估报告日当时生效的版本。

综上，就评估的准则依据而言，IVS 和 USPAP 均建议以评估报告日有效的版本作为截止时点。

问题 8：追溯性评估报告如何明确评估结论的使用有效期？

《资产评估执业准则——资产评估报告》规定：“资产评估报告应当明确评估结论的使用有效期。”实践中，追溯性评估报告的评估结论有效期包括多种情形，例如无固定有效期、评估报告日后一年有效期、追溯性评估经济行为实施完毕终止。虽然现有资产评估准则没有专门针对追溯性评估报告提出评估结论有效期的具体要求，为防范报告误用风险，一般可明确其使用范围仅适用于评估基准日对应的价值判断，不得用于其他经济行为。

问题 9：追溯性评估报告的期后事项披露重点包括哪些方面？

资产评估报告中的“期后事项”包括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实质性影响的事项。实践中，由于追溯性评估报告日与基准日之间的时间间隔较长，追溯性评估报告期后事项的界定通常基于事项是否影响价值时点（评估基准日）的市场认知或结论可靠性的判断。当期后事项在评估基准日已存在迹象但未被识别，或虽发生于基准日后但能反证基准日资产状况或市场条件存在重大影响时，可考虑进行披露；若事项完全源于基准日后新发事

件，且不影响基准日价值判断，则通常无需披露，但可作为“特别事项说明”提示使用风险。

常见的披露重点包括权属状态、实物状况及参数依据的变化等，例如：评估基准日后至报告日前发生的资产灭失、损毁、权属变更、期后增资或者股权变动、重大诉讼、政策调整或经营异常等事项，披露时需说明事项性质、发生时间、对评估对象在评估基准日状态的潜在影响，以及所采取的替代程序（如倒轧核查、历史资料印证、访谈记录）；若收益法或市场法参数受基准日后实际数据干扰（如已知交易价格、盈利结果），可详细说明是否及如何剔除“事后知悉”因素，以还原基准日时点的合理预期。

问题 10：与现时性评估相比，追溯性评估的工作底稿有哪些特殊资料？

追溯性评估中，现场勘查日往往与评估基准日存在较长时间间隔，导致现场勘查等评估程序的履行与现时性评估有所不同，工作底稿中需要额外留存反映相关情况的特殊资料。

1.核查验证工作底稿

当现场勘查日与评估基准日时间间隔较长，资产的数量、状态等可能发生较大变化，评估人员需采取倒轧验证的方式，如基于“期末数-期间增减=基准日数”的逻辑关系，反推并佐证资产在评估基准日的数量，验证相关记录的真实性。因此，工作底稿中需留存评估基准日至现场勘查日期间的完整出入库记录、生产流转单、销售凭证及资产处置文件等资料，以支持倒轧验证程序的实施。

2.替代程序执行工作底稿

针对无法正常履行函证、监盘或现场勘查等评估程序的情况，工作底稿中需留存执行替代程序的相关资料，包括核实原始账务真实性/完整性的检查记录、对资产管理人员关于历史载荷/维保/大修情况的详细访谈笔录、基于理论推导还原基准日资产状况的计算底稿、常规程序受限情况说明、替代程序执行全过程记录以及基准日时点历史财务报表/审计报告等。

3.历史权属与经营状态复原工作底稿

针对评估基准日后资产的权属、实际经营状态已随时间推移发生变动的情形，评估工作底稿中需要额外留存能够还原基准日权属与经营状态的各类佐证资料，包括原始投资协议/章程/股东会决议、历史影像资料、过往评估报告、现场调查记录与勘查资料及当事人关于基准日时点状况的确认声明等。

4.程序受限说明与风险应对工作记录

针对追溯性评估因程序受限引发的执业风险，工作底稿应当留存程序受限说明及相关风险应对记录，包括无法实施常规评估程序的具体原因（如资产灭失、相关方不配合）、已采取的替代措施及其充分性论证，以及向委托人出具的《风险告知书》或相关沟通邮件记录。

执笔人：殷　霞、刘晓乐、詹寿土、张涛

夏洪岩、侯超飞、王丽华