

深圳证监局会计监管 工作通讯

2016年第3期（总第28期）

深圳证监局

2016年3月21日

编者按：为加强深圳证监局与辖区上市公司、新三板挂牌公司、证券期货经营机构、辖区内执业的审计与评估机构的会计审计专业交流，优化服务机制，促进上市公司、新三板挂牌公司财务信息披露质量和审计与评估机构执业质量的提高，全面提升证券服务机构服务资本市场的能力，深圳证监局不定期编印《深圳证监局会计监管工作通讯》，在深圳证监局网站公开发布，通报深圳资本市场会计监管信息。欢迎各单位提出意见建议并积极投稿。

投稿邮箱：szkjc@csrc.gov.cn

本期导读

近两年，深圳证监局对辖区1家评估机构进行了现场检查，对6个资产评估项目的执业质量进行了专项检查。根据

检查结果，中国证监会对一家评估机构及两名注册资产评估师采取了监管谈话的行政监管措施，深圳证监局对两个执业项目下发了监管意见。此外，深圳辖区一家评估机构及两名签字注册资产评估师于2016年1月被贵州证监局采取了出具警示函的行政监管措施。

2014年7月，深圳证监局编制了《深圳证监局会计监管工作通讯（2014年第10期）》，通报了证券资格评估机构执业时存在的主要问题，但日常监管中发现部分问题仍有发生。如在资产评估程序方面，存在评估资料收集不完整、获取的部分评估资料未获得提供方确认、对获取的相关工作资料未进行必要分析和整理、评估测算错误导致评估结果高估等问题；评估工作底稿记录不完整、未及时归档；评估报告存在错漏，对于法律法规依据披露不全或不准确、未充分说明评估假设的分析过程、缺少测算使用数据的索引和说明、评估报告中的数据未根据评估基准日更新、部分重要信息未披露等。

深圳证监局现将中国证监会及其派出机构近期处理的部分资产评估案例整理通报，请辖区评估机构认真学习，从相关案例中吸取教训，加强评估机构的内部管理，提高执业质量，避免发生类似的错误。

案例一 证监会对北京恒信德律资产评估有限公司及相关人员的行政处罚

北京恒信德律资产评估有限公司（以下简称恒信德律）在执行评估工作时存在下述问题：

一、恒信德律珠海分公司于2012年对Beverage Packaging Investment Limited（以下简称BPI）相关参股企业股东权益价值进行评估并出具资产评估报告书。恒信德律对此项目采用收益法评估，评估时计算利息支出时未扣除相关所得税，造成对BPI的30家参股企业评估值高估，高估值为185万-1760万，高估部分占各公司评估值的2%-20%不等。

二、恒信德律于2012年对广州富粤容器有限公司（以下简称广州富粤）进行资产评估并出具资产评估报告书。恒信德律对此项目采用收益法评估，评估时计算利息支出时未扣除相关所得税，对非经营性资产、非经营性负债的数据使用错误，造成恒信德律高估广州富粤股东权益15,815.23万元，高估部分占评估值的88.87%。

恒信德律未勤勉尽责，上述行为违反了《证券法》第一百七十三条的规定，构成了《证券法》第二百二十三条所述的违法行为。对上述违法行为直接负责的主管人员为在相关《资产评估报告书》上签字的注册资产评估师徐沛、陈志勇、石松。

依据《证券法》第二百二十三条的规定，中国证监会于2015

年1月27日做出行政处罚：一、对恒信德律责令整改，没收其业务收入118.90万元，并处以118.90万元罚款；二、对徐沛给予警告，并处以5万元罚款；对陈志勇、石松给予警告，并分别处以3万元罚款。

案例二 证监会对开元资产评估有限公司及相关人员的行政处罚

2012年12月，山东好当家海洋发展股份有限公司（以下简称好当家）决定以公司拥有的海域使用权及其围堰造礁工程等配套设施和一宗土地使用权作为抵押物发行10亿元公司债券，并于2013年5月1日决定在本次拟发债抵押担保资产的范围中增加5宗土地使用权和7幢房屋建筑物。为配合本次债券发行工作，开元资产评估有限公司（以下简称开元评估公司）对好当家拟发债抵押担保资产进行了两次评估，并于2012年12月24日、2013年5月16日分别出具了评估报告，涉案两份评估报告中苏山岛海域评估价值均为55,554.23万元，分别占两份评估报告总价值的24.5%、21.34%。两份评估报告签字注册评估师均为孟庆民和张革。

评估机构在执业时存在以下违法事实：

一、开元评估公司对苏山岛海域使用权评估的假设不合理

上述两份评估报告对苏山岛海域使用收益法预测的重

要前提是：苏山岛约89,603.55亩全部采用人工鱼礁养殖方式，每亩年投放参苗（秋苗）4000头。在收入预测时，假设好当家从2012年10月开始投苗，每亩每年投放参苗（秋苗）4,000头，养殖时间满2年，可全部收获。采用人工鱼礁养殖方式进行养殖，从2015年起即可获得全面达产的稳定收益，并按每亩的年产量70公斤预测收入。开元评估公司采用收益法对苏山岛海域使用权进行评估。在以上假设前提下，按照收益法的计算方式，得出苏山岛海域的海域使用权评估价值为55,554.23万元。

开元评估公司对苏山岛海域使用权评估的假设不合理。第一，2012上半年好当家在苏山岛海域进行了实验性投苗，共投放参苗1,117,266.00头，占评估假设投苗量的0.31%。此外，在评估基准日（2012年9月30日）至评估报告出具日（2012年报告的出具日为2012年12月24日，2013年报告的出具日为2013年5月16日）期间，好当家未继续在苏山岛海域投放海参苗；第二，好当家在苏山岛海域拟采用的海参养殖方式为深海网箱或者是深海网箱与人工鱼礁相结合的方式，而非单纯的人工鱼礁养殖方式，在不同养殖方式下海参的投苗量及成活率不同，会对海参预测产量产生较大影响；第三，在纳入评估范围的近10万亩海域中全面投放海参苗需要一个较长的过程，因此，实现全面达产收益也需要一个过程。开元评估公司关于被评估海域能够自2015年起即可持续获

得亩产量70公斤稳定收益的假设不合理。

二、开元评估公司未能勤勉尽责，及时关注期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，好当家没有在苏山岛海域投放海参苗。开元评估公司在进行评估时，没有关注到该重大期后事项，存在未勤勉尽责行为，导致出具的评估报告存在重大遗漏。

综上，开元评估公司在评估中未根据评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料，未考虑上述重要事实对2015年即可获得稳定收益假设产生的重大影响，未合理估算苏山岛海域海参的预测产量及收益产生的起始时间，在对被评估资产的未来收益产生的起始点及预测产量不能确定的情况下，选用收益法进行评估，违背了收益法应用的重要前提即被评估资产的未来预测收益和预测期限是可以预测的，导致形成的评估结论不合理，评估报告存在误导性陈述和重大遗漏。开元评估公司未勤勉尽责行为违反了《证券法》第一百七十三条的规定，构成《证券法》第二百二十三条所述“证券服务机构未勤勉尽责，所制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏”的情形。

依据《证券法》第二百二十三条的规定，中国证监会作出以下行政处罚：一、责令开元评估公司改正违法行为，没收两次评估业务收入共20万元，并处以40万元罚款；二、对孟庆民、张革给予警告，并分别处以5万元罚款。

案例三 对A资产评估有限公司及注册资产评估师B某、C某采取监管谈话的行政监管措施

A资产评估有限公司对于CZKJ公司拟转让的部分资产和负债项目进行了评估，执业中存在以下问题：

一、在评估CZKJ公司持有的CFDZ公司17.8%的股权时，未充分关注CFDZ的基本情况，未全面分析对该项长期投资运用收益法的适用性，评估程序不到位。

二、未对收集的CFDZ公司近年的审计报告、财务报表、技术维修能力清单等资料充分分析，未充分考虑相关事项对该项长期投资价值的影响程度，相关评估程序执行不到位。

三、未签订业务约定书、评估依据披露不完整。

上述行为不符合《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——企业价值》等的相关要求。证监会于2015年4月对A资产评估有限公司及注册资产评估师B某、C某采取监管谈话的行政监管措施。

案例四 对D资产评估房地产估价有限公司及注册资产评估师E某、F某采取出具警示函的行政监管措施

D资产评估房地产估价有限公司（以下简称D公司）对某上市公司发行股份所涉及的THTB股东全部权益价值进行了评估，执业中存在以下问题：

一、在使用收益法评估时，以THTB结构调整为由，选取

的预测期间的毛利率水平高于其评估基准日前近三年的毛利率水平，但未收集THTB未来产品结构调整的相关客观资料，重要评估参数选取不充分；THTB以前年度财务数据经多家会计师事务所审计，审定的财务数据存在差异，评估未充分关注差异，核实数据差异的原因；对于质量控制复核人员提出的复核问题未充分关注，未按要求在评估报告中充分披露收益法评估的相关信息。

二、在使用资产基础法评估时，对个别因政府补助形成的非流动负债，未充分关注政府补助文件中对于追缴补助资金的条款以及与补助相关的科研项目尚未完成的情况；对个别机器设备，未充分收集其账面价值包含的费用明细情况的资料，未取得实际发生的安装等费用的资料。

上述行为不符合《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——企业价值》等的有关要求。证监会于2016年3月对D公司及注册资产评估师E某、F某采取出具警示函的行政监管措施。

案例五 对G资产评估有限公司及注册资产评估师H某、I某采取出具警示函的行政监管措施

G资产评估有限公司对深圳某公司名下的购物广场的公允价值使用收益法进行了评估，在已知晓该购物广场在评估基准日存在对外出租面积的情况下，评估时未充分考虑已有

租赁合同的租金水平对评估值的影响，也未在评估报告对已有租赁合同的相关情况进行充分披露；该项目的质量控制复核工作执行不到位，一级复核未记录复核日期，二级复核日期晚于三级复核日期及评估报告日。

上述行为不符合《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——评估程序》、《投资性房地产评估指导意见（试行）》等的有关要求。2016年3月，中国证监会对G资产评估有限公司及注册资产评估师H某、I某采取了出具警示函的行政监管措施。

注：案例一、案例二分别摘编自中国证监会行政处罚决定书[2015]3号和[2016]2号，详见中国证监会网站行政处罚栏目 <http://www.csrc.gov.cn/>

抄送：中国证监会会计部，财政部驻深圳市财政监察专员办事处，深圳市财政委员会，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、深圳注册会计师协会，深圳市注册资产评估师协会，深圳市上市公司协会，深圳各有关会计师事务所与资产评估机构，深圳各上市公司、各证券、证券期货经营机构，深圳各非上市公众公司。

分送：会计处。

深圳证监局办公室

2016年3月22日印发

打字：邓晶晶

校对：刘辉琿

共印6份