

资产评估行业法律责任案例汇编

第一期

北京资产评估协会维权委员会 编

2024年11月

审核：杨志明 姚志明

执笔：胡利勇 郭 颀 王新涛

王建明 张立华 李东峰

校对：胡利勇 姚志明

引言

随着全面依法治国向纵深推进，在强监管态势下，资产评估行业法律风险不容忽视，对行业可持续发展带来严峻挑战，必须采取有效措施加以应对。前事不忘，后事之师，现实案例是最好的教材。为使资产评估机构和资产评估师能对行业法律责任和执业风险有更加深刻的理解，恪守执业准则、加强质量管理，北京资产评估协会维权委员会组织选编了部分资产评估机构和资产评估师被追究民事、刑事法律责任的案例，期望能给评估行业以警醒和启示。今后委员会将继续关注行业法治建设和监管的重点和动向，做好法律责任案例分析，助力广大会员强化风险意识，规避法律风险。

受编写人员水平所限，难免有不当和遗漏之处，敬请批评指正。

目 录

第一部分 资产评估行业民事诉讼案例	1
案例一：证券虚假陈述赔偿责任纠纷案.....	1
案例二：资产评估委托合同纠纷案.....	14
案例三：债券违约赔偿连带赔偿责任案.....	29
第二部分 资产评估行业刑事诉讼案例	37
案例一：有关政府征收房地产的虚假证明文件案.....	37
案例二：有关低评漏评资产价值的虚假证明文件案	40
案例三：有关银行抵押房地产评估的虚假证明文件案.....	47
案例四：有关房地产抵押评估的出具证明文件重大失实案.....	50

第一部分 资产评估行业民事诉讼案例

案例一：证券虚假陈述赔偿责任纠纷案

（一）案件说明

本案争议的焦点问题是 A 公司应否为被告 Y 公司的上述债务承担赔偿责任以及承担何种性质的赔偿责任。

2014 年 5 月 20 日，A 公司与江苏 N 新材料集团股份有限公司（以下简称 N 公司，2015 年 5 月 5 日更名为 Y 公司）签订资产评估业务约定书，受托对 Y 电子公司截至 2014 年 3 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，约定评估服务收费 100 万元。2014 年 10 月 10 日，A 公司出具了《江苏 N 新材料集团股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产所涉及的深圳市 Y 电子有限公司股东全部权益价值评估报告》（A 评报字〔2014〕沪第 331 号）。

人员 M1 向法院提起诉讼，主张 Y 公司等涉证券虚假陈述。Y 公司在 2014 年底至 2015 年初破产重整过程中，旗下子公司向 A 公司提供了 4 份虚假协议及 5 份含有虚假附件的协议，致使拟注入资产评估值虚增较大，构成《中华人民共和国证券法》（2014 年修正）第六十三条、第六十八条规定的所披露信息有虚假记载的违法行为，并受到证监会〔2017〕78 号《行政处罚决定书》的行政处罚，构成了虚假陈述。上述虚假陈述行为属于虚假记载的故意行为，受到了管理部门

的从严处罚。在（2018）粤 03 民初 3720 号民事判决书中，确定 Y 公司赔偿原告人员 M1 的损失金额为 38830.98 元。

结合（2017）粤 03 民初 2033 号、XX 省高级人民法院（2018）粤民终 439 号生效判决的理由，依照《最高人民法院关于适用时间效力的若干规定》第一条，《中华人民共和国证券法》（2014 年修正）第二十条、第二百二十三条，《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》第七条、第十八条、第二十条、第二十一条、第二十四条、第三十条、第三十三条第（一）项，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条、第一百五十二条、第一百六十四条第一款之规定，判决如下：被告 A 资产评估有限公司对（2018）粤 03 民初 3720 号民事判决书第一项被告江苏 M 视像科技集团股份有限公司所负原告人员 M1 债务的 30%部分承担补充赔偿责任。本案案件受理费 770.77 元，由 A 资产评估有限公司负担 231.23 元，由人员 M1 负担 539.54 元。

就本案而言，2018 年 11 月 23 日，中国证监会经调查作出〔2018〕114 号《行政处罚决定书》，认定 A 公司存在以下违法事实：一、评估项目基本情况。2014 年 5 月 20 日，A 公司与江苏 N 新材料集团股份有限公司（以下简称 N 公司，2015 年 5 月 5 日更名为 Y 公司）签订资产评估业务约定书，受托对 Y 电子公司截至 2014 年 3 月 31 日的股东全部权益价

值进行评估，约定评估服务收费 100 万元。2014 年 10 月 10 日，A 公司出具了《江苏 N 新材料集团股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产所涉及的深圳市 Y 电子有限公司股东全部权益价值评估报告》（A 评报字〔2014〕沪第 331 号）。按照收益法评估，评估后 Y 电子公司股东全部权益价值为 288314 万元，评估增值 262596.77 万元，增值率 1021.09%。人员 M2 作为首席评估师在《评估报告》签字，人员 M3 和人员 M4 作为评估师在《评估报告》签字，A 公司收取评估费 100 万元。二、A 公司未对作为未来销售预测的意向性协议适当关注并实施有效的评估程序，导致评估值高估，对市场和投资者产生严重误导。A 公司评估人员在收益测算工作时，基于 Y 电子公司汽车夜视前装系列产品无历史销售情况，对其估值主要是依据 Y 电子公司和汽车厂商签订的带有销售数量的意向性协议。2013 年 9 月至 2014 年年底，Y 电子公司针对汽车夜视前装系列产品与 28 家汽车厂商签订了意向性协议，其中，预测 2015、2016 年销售数量的协议合计 12 份，所涉预测销售数量共计 114800 套。经查，Y 电子公司伪造了与 O 汽车股份有限公司签订的《OU201 项目夜视系统试装协议》、与 P 汽车股份有限公司签订的《技术合作意向书》等多份意向性协议或意向性协议附件。A 公司对上述意向性协议仅要求 Y 电子公司签署了承诺所提供的资料真实、完整的《承诺函》，在部分意向性协议存在主协议未

约定预计采购数量而仅在附件中约定、且附件未加盖合作厂商公章或骑缝章等不合理情况下，未对 Y 电子公司作为未来销售预测的意向性协议适当关注并实施有效的评估程序，导致 Y 电子公司汽车夜视前装系列产品未来销售收入的预测明显不合理，进而导致评估值高估，对市场和投资者产生严重误导。以上行为违反《资产评估准则——企业价值》第七条、第九条以及《资产评估准则——评估程序》第十九条、第二十三条的规定。三、评估底稿中缺失部分合同评估资料及评估记录。在评估项目的工作底稿中，A 公司制作的《汽车前装项目进度表》包含 23 个项目合同，但后附项目合同仅有 15 份，8 份缺失。评估底稿中也未见有关核对协议原件评估程序的记录。该行为违反《资产评估准则——工作底稿》第七条的规定。以上事实，有相关公告、《评估报告》、相关协议、评估工作底稿、汽车厂商出具的相关说明、Y 电子公司业务员出具的相关说明、相关人员询问笔录、支付凭证等证据证明，足以认定。A 公司对 Y 电子公司全部股权项目进行资产评估时，未勤勉尽责，不符合《资产评估准则——企业价值》《资产评估准则——评估程序》《资产评估准则——工作底稿》的相关规定，导致出具的《评估报告》存在误导性陈述，违反《中华人民共和国证券法》（2014 年修正）第二十条第二款“为证券发行出具有关文件的证券服务机构和人员，必须严格履行法定职责，保证其所出具文件的真实

性、准确性和完整性”和《中华人民共和国证券法》（2014年修正）第一百七十三条“证券服务机构为证券的发行、上市、交易等证券业务活动制作、出具审计报告、资产评估报告、财务顾问报告、资信评级报告或者法律意见书等文件，应当勤勉尽责，对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行核查和验证”的规定，构成《中华人民共和国证券法》（2014年修正）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。首席评估师人员 M2、评估师人员 M3、人员 M4 在《评估报告》上签字，是对上述行为直接负责的主管人员。根据当事人违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，依据《中华人民共和国证券法》（2014年修正）第二百二十三条的规定，对 A 公司作出责令改正，没收评估业务收入 100 万元，并处以 300 万元罚款的处罚；对人员 M2、人员 M3 作出给予警告，并分别处以 5 万元罚款的处罚；对人员 M4 作出给予警告，并处以 3 万元罚款的处罚。

（二）要点分析

首先，现代证券市场交易的涉众性、标准化、虚拟化和即时性特征，使其高度依赖充分有效的信息披露，而市场又存在信息不对称和非均衡等固有缺陷，因此，一个充分有效的市场，必须确保信息披露的真实性、准确性和完整性。正因为此，证券市场围绕信息服务的专业分工越来越细，市场

主体的重大交易、投资者特别是中小投资者的投资决策越来越依靠中介机构提供的专业意见和信息，越来越离不开对专业中介机构的信赖，而市场监管法律法规体系也相当部分围绕信息披露建立。可以说包括评估审计机构在内的各类专业中介机构作为市场“守门人”角色对证券市场公平有效运行至关重要。《中华人民共和国证券法》（2014年修正）第一百七十三条与第二百二十三条对专业机构出具资产评估报告的勤勉义务以及对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行核查和验证的义务作出了规定。《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》（以下简称《若干规定》）对中介机构违反上述义务的责任进一步进行了明确。为了确保证券市场的审计资产评估机构认真履职，监管机构还制定了《资产评估准则》等相关业务指引提出具体要求。另一方面，从中介机构的工作特点和成本考量，为了保障中介机构能够充分适当履行职责，也不应对中介机构苛以过重乃至超出其职责范围的注意义务，而是需要保持一定的平衡。否则，动辄得咎必然会打破市场各方的责任边界，走向良好目的的反面，也不利于市场投资者的理性成长。重温这些常识，是因为法院认同专业中介服务机构对与其有关的证券虚假陈述行为是否承担民事责任、承担何种性质的民事责任，应该取决于不同行为的性质、主观过错种类和过错程度，责任与过错应

该相适应。

其次，《中华人民共和国证券法》（2014年修正）第一百七十三条规定：“证券服务机构为证券的发行、上市、交易等证券业务活动制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，应当与发行人、上市公司承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。”原告据此主张被告A公司承担连带赔偿责任。被告A公司抗辩称该条应采取目的性限缩的法律解释方法，适用范围仅限于证券服务机构故意或者推定故意的场合。法院认为，《若干规定》第二十四条规定，专业中介服务机构及其直接责任人违反《证券法》（1998年颁布）第一百六十一条和第二百零二条的规定虚假陈述，给投资人造成损失的，就其负有责任的部分承担赔偿责任。《若干规定》第二十七条规定，证券承销商、证券上市推荐人或者专业服务机构，知道和应当知道发行人或者上市公司虚假陈述，而不予纠正或者不出具保留意见的，构成共同侵权，对投资人的损失承担连带责任。《证券法》（1998年颁布）第一百六十一条的具体规定为：“为证券的发行、上市或者证券交易活动出具审计报告、资产评估报告或者法律意见书等文件的专业机构和人员，必须按照执业规则规定的工作程序出具报告，对其所出具报告内容的真实性、准确性和完整性进行核查和验证，并就其负有责任的部分承担连带责任。”此处责任性质虽然

仍规定为连带责任，但强调是对“其应负有责任的部分”而非全部连带责任。不难看出，《若干规定》制定时，根据当时证券法的具体规定对证券服务机构民事责任类型作了明确区分。2005年《证券法》修改后，原第一百六十一条的上述规定被修改后的第一百七十三条内容所取代，具体规定中未再区分中介机构故意或过失情况。因此，在司法解释没有修改的情况下，《若干规定》第二十四条规定与《证券法》（2014年修正）第一百七十三条是否存在对应关系不乏争议。但是，2007年颁布的《最高人民法院关于审理涉及会计师事务所审计业务活动中民事侵权赔偿案件的若干规定》的第五条和第六条，不仅对会计师事务所审计业务中故意和过失侵权造成利害关系人损失的赔偿责任作出了不同规定，而且比《若干规定》更为明确地列举规定了认定故意和过失的不同情形。法院认为，虽然会计师事务所审计业务和评估业务侧重有所不同，相应判断会计师执行职务时谨慎注意义务的侧重也应有所不同，但没有本质区别。《最高人民法院关于审理涉及会计师事务所审计业务活动中民事侵权赔偿案件的若干规定》对认定会计师事务所的民事责任类型和大小具有重要参考适用价值。该司法解释立法意旨与《若干规定》基本一脉相承，依照该司法解释规定，如果中介机构承担连带赔偿责任，主观上需要有与发行人或者上市公司恶意串通等知道或应当知道的故意，构成共同侵权。而在过失的情况

下，人民法院应根据其过失的大小确定其赔偿责任。根据2009年颁行的《中华人民共和国侵权责任法》第八条的规定，应承担连带责任的共同侵权是指二人以上共同实施侵权行为。理论上，共同侵权行为通常表现为主观上行为人之间有意思联络或者多个行为人之间对侵权行为知道或者应当知道。《中华人民共和国侵权责任法》第十一条规定：“二人以上分别实施侵权行为造成同一损害，能够确定责任大小的，各自承担相应的责任；难以确定责任大小的，平均承担赔偿责任。”综上，考察相关法律规定的沿革背景，法院认为，判断中介机构的责任类型时应考量其过错性质，才符合立法意旨。

第三，就本案而言，中国证监会〔2018〕114号《行政处罚决定书》认定，A公司出具《江苏N新材料集团股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产所涉及的深圳市Y电子有限公司股东全部权益价值评估报告》时未对作为未来销售预测的意向性协议适当关注并实施有效的评估程序，导致评估值高估，对市场和投资者产生严重误导，而且评估底稿中缺失部分合同评估资料及评估记录，违反《资产评估准则》的相关规定，构成《证券法》（2014年修正）第二百二十三条规定的“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，并据此进行了处罚。统观整个过程，A公司受N公司的委托对拟注入

资产 Y 电子公司的估值进行专业评估，其估值主要是依据 Y 电子公司和汽车厂商签订的带有销售数量的意向性协议。对意向性协议造假的始作俑者是 Y 电子公司及 M5 等实际控制人，A 公司及其评估会计师虽未勤勉尽责，但本案并不能认定 A 公司或其评估会计师与 Y 公司共同串通作假，相关证据也尚不足以认定 A 公司及其评估人员明知 Y 电子公司及 M5 等人作假而故意出具不实报告，不属于《若干规定》第二十七条规定的应承担连带赔偿责任的情形。

第四，如前所述，根据中国证监会〔2018〕114 号《行政处罚决定书》的调查认定，A 公司及其评估人员在对 Y 电子公司评估进行收益测算工作时，基于 Y 电子公司汽车夜视前装系列产品无历史销售情况，对其估值主要是依据 Y 电子公司和汽车厂商签订的带有销售数量的意向性协议，仅要求 Y 电子公司签署了承诺所提供的资料真实、完整的《承诺函》，在部分意向性协议存在主协议未约定预计采购数量而仅在附件中约定、且附件未加盖合作厂商公章或骑缝章等不合理情况下，未对 Y 电子公司作为未来销售预测的意向性协议适当关注并实施有效的评估程序，导致 Y 电子公司汽车夜视前装系列产品未来销售收入的预测明显不合理。法院认为，类似本案这种，A 公司作为专业机构，在凭借专业知识、经验和技能已经或可以发现疑问的情况下，却没有进一步进行基本的现场走访、查证和核验程序，而仅仅向相关对象发询证

函，要求其出具“承诺书”来确认或保证真实。这无异于要求造假者保证真实，进而让市场本来寄予厚望的郑重职责沦为一种例行公事式的游戏。原本因成本考量和职业保障需要，法律和市场对专业中介机构应有的宽容，已经逐步演变成底线一退再退的放任，以至于市场出现了不少让舆论哗然的严重造假行为，也能在专业人士层层“把关”下发生并通过。统观本案Y电子公司在N公司借壳重整过程中的造假行为及A公司在本案评估中全部违规行为，结合本案虚假陈述行为给市场带来的严重后果，法院认为，A公司作为专业机构的违规行为虽然尚不能认定为故意，但构成较大过失，存在较大的过错。对于A公司有关其在本案评估中完成了基本的评估程序，不存在严重失职性，故对于原告的交易损失不存在主观过错的抗辩，法院不予采纳。根据《若干规定》的相关规定，参照《最高人民法院关于审理涉及会计师事务所审计业务活动中民事侵权赔偿案件的若干规定》第六条的具体规定，A公司应就其负有责任的部分承担赔偿责任。

最后，关于A公司赔偿责任的性质和范围。理论上，一般将共同责任划分为按份责任、连带责任和补充责任。按份责任是指由多数人按照法律规定或合同约定各自承担特定份额的责任。连带责任是由于违反连带债务或共同侵权行为而产生的民事责任。补充责任，是指在应承担主责任人的财产不足给付时，补充责任人对不足部分予以补充的责任。

不难看出，责任产生的原因和当事人之间的法律关系决定着责任的具体承担方式。就补充责任而言，既强调了共同责任中多个责任主体的主从顺位，也反映了多个责任主体之间过错性质和程度的不同。从实践看，补充责任人要么与主责任人之间存在某种法律上的监督管理或利益支配关系，要么对主责任人的债务不履行行为具有一定的过错。在侵权性的补充责任中，补充责任人承担的是过错补充责任。最高人民法院法函[1998]13号“关于会计师事务所为企业出具虚假验资证明应如何承担责任问题”的批复（2020年12月29日之前有效）指出：“在民事责任的承担上，应当先由债务人负责清偿，不足部分，再由会计师事务所在其证明资金的范围内承担赔偿责任。”这是关于侵权性补充责任的直接规定，会计师事务所出具虚假验资报告，存在过错自不待言，对虚假验资企业对外债务清偿不足部分，批复要求验资会计师事务所在其“证明资金的范围内”承担赔偿责任，不难看出，此时会计师事务所承担的是有限的补充责任。综上，根据民法公平原则和权利与义务、过错与责任相一致的一般原则，A公司在评估过程中，疏忽大意，把关不严，使本来可以避免的或者减少的损失得以发生或者扩大，属于补充责任人，对投资者损失应承担补充赔偿责任。

A 评估公司在资产重组过程中进行资产评估时未勤勉尽责，所出具的《评估报告》存在误导性陈述。

（三）行业启示

1. 谨慎承接评估项目。在承接评估项目前，应尽可能做一些尽职调查并评估项目风险以及资产评估机构的胜任能力，决定是否承接评估项目。

2. 评估专业人员应当根据评估业务具体情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。应当对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。

案例二：资产评估委托合同纠纷案

（一）案件说明

评估委托事由：委托人内蒙古 Q 公司是 2021 年通过招标委托 B 评估公司对内蒙古 R 股份有限公司的股东全部权益价值进行评估。双方于 2021 年 12 月 14 日签署的《资产评估委托合同》。纠纷的产生：评估项目组经过现场勘察，认为被评估单位资产数量及产权瑕疵等事项太多以致于无法出具资产评估报告。遂在合同履行过程中的 2022 年 1 月 4 日向内蒙古 Q 公司提供了《关于〈内蒙古 R 股份有限公司进行改革重组〉评估工作组通过数月工作对已收集的资料梳理过程中对重大问题限制评估工作进行处理的请示沟通函》，该函件罗列了资产评估机构认为存在的多项影响评估的重大问题。告知委托人能否解决，如无法解决则无法出具资产评估报告。2022 年 1 月 6 日内蒙古 Q 公司来北京资产评估机构商议出具评估报告事宜，但双方未达成一致意见。随后委托人就以资产评估机构违约为由，向委托人所在地人民法院—呼和浩特市 S 区人民法院提起诉讼。

人民法院第一次告知时间：二〇二二年八月十二日，呼和浩特市 S 区人民法院。

国资公司向法院提出诉讼请求：1. 依法确认国资公司与北京 B 资产评估机构于 2021 年 12 月 14 日签署的《资产评估委托合同》已于 2022 年 1 月 21 日解除；2. 依法判令 B 评

估公司返还已付评估费 9 万元；3. 依法判令 B 评估公司按照合同约定承担违约责任 3.6 万元；4. 依法判令 B 评估公司承担本案诉讼费。

2023 年 3 月 13 日,呼和浩特市 S 区人民法院作出判决, (2022) 内 0105 民初 11750 号民事判决: 判决结果为:

解除双方签订的原委托合同,于 2022 年 1 月 21 日解除; 资产评估机构退还原告评估费 90000 元; 驳回原告的其他诉讼请求; 案件受理费共 1410 元, B 评估公司承担 1007 元。

上诉人 B 评估公司因与被上诉人内蒙古 Q 公司(以下简称国资公司)委托合同纠纷一案,不服呼和浩特市 S 区人民法院(2022)内 0105 民初 11750 号民事判决,向法院提起上诉。法院于 2023 年 6 月 13 日立案后,依法组成合议庭,经过阅卷、调查和询问当事人,依法不开庭进行了审理。

B 评估公司上诉请求: 1. 依法撤销呼和浩特市 S 区人民法院作出的(2022)内 0105 民初 11750 号民事判决第二项,改判驳回国资公司该项诉讼请求; 2. 依法判令国资公司承担本案一审、二审诉讼费用。事实和理由: 一、一审判决认定事实不清。一审判决对于 B 评估公司已完成资产评估的工作量未进行认定,属于认定事实不清。B 评估公司与内蒙古 Q 公司之间签署的《资产评估委托合同》第六条第 3 款明确约定: “3. 因其他相关当事人(包括被评估企业)原因,或因资料不完整等原因导致评估程序受限,资产评估机构无法履

行资产评估委托合同，经乙方向甲方书面沟通反馈后仍无法正常开展评估工作的，甲方、乙方均有权单方解除资产评估委托合同。甲方承担乙方针对此次评估业务已发生的交通费、食宿费，评估费用原则上不予支付；乙方已发生的交通费、食宿费超出甲方已支付费用的，乙方应退还差额部分。甲方可按照乙方已完成工作量及工作进度给予一定补偿，具体费用及支付方式由甲乙双方另行协商约定。”因此，本案属于其他相关当事人（包括被评估企业）原因，或因资料不完整等原因导致评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同的情况，一审判决应当对B评估公司在资产评估过程中，已完成资产评估工作的工作量进行认定，就现实客观情况而言，B评估公司已完成资产评估工作进度的80%以上，根据委托合同的相关约定，国资公司应当按照B评估公司已完成工作量及工作进度给予一定补偿。但是一审判决未对B评估公司已完成资产评估工作的工作量进行认定，属于认定事实不清。二、一审判决适用法律错误。一审判决依据《中华人民共和国民法典》第五百零九条、第五百六十二条、第五百六十五条、第五百六十六条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条之规定，判定B评估公司向国资公司退还9万元评估费，属于适用法律错误。

B评估公司与国资公司签署的委托合同中明确约定：“因其他相关当事人（包括被评估企业）原因，或因资料不完整

等原因导致评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同……甲方可按照乙方已完成工作量及工作进度给予一定补偿，具体费用及支付方式由甲乙双方另行协商约定。”该约定明确了B评估公司在客观原因下无法完全履行委托合同时，国资公司应当对B评估公司已完成工作成果给予补偿，该约定为B评估公司与国资公司之间真实意思表示，符合双方合意。故依据《中华人民共和国民法典》规定的自愿原则、公平原则、诚信原则，B评估公司与国资公司均应当严格按照合同约定履行相应的法律义务。

依据《中华人民共和国民法典》第五百六十六条的规定，B评估公司有权要求国资公司支付其已完成资产评估工作的相关费用，就B评估公司现已完成的工作量来看，国资公司仍应当支付B评估公司54000元的评估费。因此，一审判决B评估公司向国资公司退还9万元评估费，属于适用法律错误。鉴于上述事实与理由，B评估公司依法提起上诉，请求人民法院依法裁判。

国资公司辩称，B评估公司的上诉请求不能成立，无事实依据和法律依据，应予以驳回。第一，B评估公司主张对其已完成评估工作的工作量进行认定的诉讼请求无事实和法律依据。依据B评估公司和国资公司签订的《资产评估委托合同》第一条评估目的、评估对象及范围、评估基准日、评估报告使用者第3项评估对象及范围为本项目评估对象为

内蒙古 R 股份有限公司申报的经审计后的全部资产和负债。

第三条乙方的责任和义务 2. 在甲方国资公司及被评估单位提供正式审计报告及相关材料或说明的基础上，乙方 B 评估公司应于 15 日内出具符合法律法规要求的纸质资产评估报告书 10 份以及报告原件电子版。经甲方书面同意的，可以进行延期提供。第六条约定事项的变更 7. 因乙方违反本合同约定的义务和责任以及招投标过程中存在虚假承诺、资产评估过程中与内蒙古 R 公司串通或者出具资产评估报告书内容存在虚假等情形的，甲方有权单方解除资产评估委托合同。乙方应返还甲方已支付的评估费用，并按照评估费用总额的 20% 向甲方承担违约责任。违约责任不足以弥补甲方及相关当事人损失的，乙方应赔偿甲方及相关当事人的实际损失。上述约定，明确了本次评估项目的对象、范围、B 评估公司出具报告的时间以及违约责任的情形。但在合同履行过程中，B 评估公司于 2022 年 1 月 4 日向国资公司提供了《关于〈内蒙古 R 股份有限公司进行改革重组〉评估工作组通过数月工作对已收集的资料梳理过程中对重大问题限制评估工作进行处理的请示沟通函》，该函件罗列了 B 评估公司单方面认为存在的多项影响评估的重大问题。

国资公司在收到函件后与 B 评估公司进行了多次沟通，并对函件中涉及到的事项逐项进行了回应，但 B 评估公司坚持称在现有条件下，其无法出具评估报告。依据相关规定，

B 评估公司在当时的情况下完全具备继续履行合同、出具资产评估报告的能力和条件，对其单方面认为的事项在资产评估报告中可予以特殊事项说明或披露，但其拒不出具的行为明显构成违约。鉴于此，考虑到工作的紧迫性，国资公司依据《资产评估委托合同》第六条的约定，于 2022 年 1 月 21 日致函 B 评估公司，通知其解除双方此前签署的《资产评估委托合同》。

国资公司与 B 评估公司解除案涉合同后，于 2022 年 5 月 17 日委托内蒙古产权交易中心有限责任公司选聘资产评估机构，最终选定内蒙古 T 资产评估有限责任公司（以下简称 T 评估公司）重新对内蒙古 R 公司改组进行评估工作，评估费用 21 万元。重新选定的 T 评估公司于 2022 年 7 月 15 日出具了《内蒙古 Q 公司拟对内蒙古 R 股份有限公司进行股权结构调整涉及的内蒙古 R 股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》。故国资公司与 B 评估公司签订的《资产评估委托合同》是可以履行的且资产评估报告也是可以出具的，但 B 评估公司不履行《资产评估委托合同》以及不出具资产评估报告的行为，导致国资公司重新选聘了资产评估机构，造成项目拖延半年之久，重新选聘的中介机构价格也显著高于此前的评估合同，且国资公司重新选聘的中介机构依法依规出具了资产评估报告。因此，B 评估公司不出具报告的行为属于违约。基于 B 评估公司的违约行为，国资公司不能依

据合同第六条第三项的约定对其完成的工作量进行补偿，国资公司引用的合同约定条款的前提不对，该前提是因其他相关当事人的原因或因资料不完整等原因，导致评估程序受限的情形，而本次重新选聘的中介机构已经出具了资产评估报告，所以评估项目不存在约定的情形。所以 B 评估公司主张对其完成的工程量进行补偿，适用的前提是不对的。案涉合同约定的是甲方可按照乙方已完成的工作量和工作进度给予补偿，具体费用和方式由双方另行协商约定。明确表述的是“可按照”，而 B 评估公司上诉强调的是应当或者必须，该种表述属于权利性的约定，而非强制性或者义务性的约定，B 评估公司的上诉理由属于偷换或者混淆概念的一种表述。因此，案涉项目是可以出具资产评估报告，B 评估公司不出具报告的行为属于违约。基于 B 评估公司的违约行为，应当依据双方签订的《资产评估委托合同》第六条第 7 项约定，B 评估公司应当返还国资公司已支付的评估费 9 万元，并按照合同约定支付 20% 的违约金计 3.6 万元。第二，B 评估公司主张一审判决适用法律错误的诉讼请求不成立，应予驳回。

依据《中华人民共和国民法典》第五百六十六条的规定，因 B 评估公司未履行合同以及出具资产报告的行为，导致国资公司单方解除合同，且国资公司重新选聘的机构出具了资产评估报告，基于 B 评估公司的违约行为，国资公司可以依据上述规定主张 B 评估公司返还评估费用并赔偿国资公司的

损失。因此，B 评估公司的上诉请求无事实和法律依据，不能成立，应予以驳回。

国资公司向一审法院起诉请求：1. 依法确认国资公司与 B 评估公司于 2021 年 12 月 14 日签署的《资产评估委托合同》已于 2022 年 1 月 21 日解除；2. 依法判令 B 评估公司返还已付评估费 9 万元；3. 依法判令 B 评估公司按照合同约定承担违约责任 3.6 万元；4. 依法判令 B 评估公司承担本案诉讼费。

二审经审理查明的事实与一审判决查明的事实一致，法院予以确认。

法院认为，本案的争议焦点是：B 评估公司应否退还国资公司评估费用 9 万元。

B 评估公司援引其与国资公司签订的《资产评估委托合同》第六条约定事项的变更 3. 因其他相关当事人（包括被评估企业）原因，或因资料不完整等原因导致评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，经乙方向甲方书面沟通反馈后仍无法正常开展评估工作的，甲方、乙方均有权单方解除资产评估委托合同。甲方承担乙方针对此次评估业务已发生的交通费、食宿费，

评估费用原则上不予支付；B 评估公司主张国资公司应给予 B 评估公司一定补偿。但按照上述约定，国资公司不予支付评估费用，B 评估公司所举证据也不能证明国资公司应

承担的 B 评估公司就此次评估业务已发生的交通费、食宿费用，且国资公司认为 B 评估公司违约拒不出具报告。故一审法院判决 B 评估公司退还国资公司已付的评估费 9 万元并无不当，法院予以确认。另外，国资公司按照上述合同约定给予 B 评估公司一定补偿需双方就具体费用及支付方式已另行协商约定。现 B 评估公司未提交证据证明双方已就补偿费用达成合意。故 B 评估公司的上诉理由不能成立，法院不予支持。

综上所述，B 评估公司的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项之规定，判决如下：驳回上诉，维持原判。二审案件受理费 2050 元（上诉人 B 评估公司已预交），由 B 评估公司负担。本判决为终审判决。

最终执行结果：B 评估公司退还国资公司已付的评估费 9 万元。

（二）要点分析

1. 对于已经签署《资产评估委托合同》，在评估过程中发现存在影响出具资产评估报告的重大事项或不确定事情时，该不该解除合同？如何协商解除合同？如果无法友好协商解除合同，该怎么继续履行合同约定事项并出具资产评估报告？

本案原告认为虽然与 B 资产评估机构解除了合同，但称因 B 资产评估机构违约，应退还已收取的评估费且要赔偿违约金。

2. 资产评估机构已经完成了部分评估工作，该不该退回已经收取的部分评估费？

本案原告请求资产评估机构退还原告评估费 90000 元，而资产评估机构认为一审判决认定事实不清。一审判决对于 B 评估公司已完成资产评估的工作量未进行认定，属于认定事实不清。不应该退还已收取的 90000 元评估费。

资产评估机构认为本案属于其他相关当事人（包括被评估企业）原因，或因资料不完整等原因导致评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同的情况，一审判决应当对 B 评估公司在资产评估过程中，已完成资产评估工作的工作量进行认定，就现实客观情况而言，B 评估公司已完成资产评估工作进度的 80%以上，根据委托合同的相关约定，国资公司应当按照 B 评估公司已完成工作量及工作进度给予一定补偿。一审判决未对 B 评估公司已完成资产评估工作的工作量进行认定，属于认定事实不清。另，一审判决适用法律错误。一审判决依据《中华人民共和国民法典》第五百零九条、第五百六十二条、第五百六十五条、第五百六十六条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条之规定，判定 B 评估公司向国资公司退还 9 万元评估费，属于适用法律错误。

国资公司辩称，B 评估公司的上诉请求不能成立，无事实依据和法律依据，应予以驳回。认为 B 评估公司主张对其已完成评估工作的工作量进行认定的诉讼请求无事实和法律依据。

依据 B 评估公司和国资公司签订的《资产评估委托合同》，第三条乙方的责任和义务 2. 和 7. 因乙方违反本合同约定的义务和责任以及招投标过程中存在虚假承诺、资产评估过程中与内蒙古 R 公司串通或者出具资产评估报告书内容存在虚假等情形的，甲方有权单方解除资产评估委托合同。乙方应返还甲方已支付的评估费用，并按照评估费用总额的 20% 向甲方承担违约责任。违约责任不足以弥补甲方及相关当事人损失的，乙方应赔偿甲方及相关当事人的实际损失。上述约定，明确了本次评估项目的对象、范围、B 评估公司出具报告的时间以及违约责任的情形。但在合同履行过程中，B 评估公司于 2022 年 1 月 4 日向国资公司提供了《关于〈内蒙古 R 股份有限公司进行改革重组〉评估工作组通过数月工作对已收集的资料梳理过程中对重大问题限制评估工作进行处理的请示沟通函》，该函件罗列了 B 评估公司单方面认为存在的多项影响评估的重大问题。

国资公司在收到函件后与 B 评估公司进行了多次沟通，并对函件中涉及到的事项逐项进行了回应，但 B 评估公司坚持称在现有条件下，其无法出具评估报告。依据相关规定，

B 评估公司在当时的情况下完全具备继续履行合同、出具资产评估报告的能力和条件，对其单方面认为的事项在资产评估报告中可予以特殊事项说明或披露，但其拒不出具的行为明显构成违约。

违约与否的争论，是本案的主要焦点。对法院判决至关重要，显然，B 资产评估机构的证据不足，“但其拒不出具的行为明显构成违约。”以致于法院的最终判决对资产评估机构极其不利。当然，从法院判决书和双方的争辩观点看，本案的判决并非没有瑕疵。

3. 资产评估机构是否应当承担违约责任？

原告内蒙古 Q 公司请求依法判令 B 评估公司按照合同约定应当返还国资公司已支付的评估费 9 万元，承担违约责任 3.6 万元。

原告认为，B 评估公司在当时的情况下完全具备继续履行合同、出具资产评估报告的能力和条件，但其拒不出具的行为明显构成违约。鉴于此，考虑到工作的紧迫性，国资公司于 2022 年 1 月 21 日致函 B 评估公司，通知其解除双方此前签署的《资产评估委托合同》。国资公司与 B 评估公司解除案涉合同后，于 2022 年 5 月 17 日委托内蒙古产权交易中心有限责任公司选聘资产评估机构，最终选定内蒙古 T 资产评估有限责任公司（以下简称 T 评估公司）重新对内蒙古 R 公司改组进行评估工作，评估费用 21 万元。重新选定的 T 评

估公司于 2022 年 7 月 15 日出具了《内蒙古 Q 公司拟对内蒙古 R 股份有限公司进行股权结构调整涉及的内蒙古 R 股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》。

故国资公司与 B 评估公司签订的《资产评估委托合同》是可以履行的且资产评估报告也是可以出具的，但 B 评估公司不履行《资产评估委托合同》以及不出具资产评估报告的行为，导致国资公司重新选聘了资产评估机构，造成项目拖延半年之久，重新选聘的中介机构价格也显著高于此前的评估合同，且国资公司重新选聘的中介机构依法依规出具了资产评估报告。因此，B 评估公司不出具报告的行为属于违约。所以 B 评估公司主张对其完成的工程量进行补偿，适用的前提是不对的。因此，案涉项目是可以出具资产评估报告，B 评估公司不出具报告的行为属于违约。基于 B 评估公司的违约行为，应当依据双方签订的《资产评估委托合同》第六条第 7 项约定，B 评估公司应当返还国资公司已支付的评估费 9 万元，并按照合同约定支付 20% 的违约金计 3.6 万元。

问题思考：原告认为它们重新选定的内蒙古 T 评估公司于 2022 年 7 月 15 日出具了《内蒙古 Q 公司拟对内蒙古 R 股份有限公司进行股权结构调整涉及的内蒙古 R 股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》。据此推断国资公司与 B 评估公司签订的《资产评估委托合同》是可以履行的且资产评估报告也是可以出具的。这个逻辑是否成立值得商榷。

（三）行业启示

1. 谨慎承接评估项目。在承接评估项目前，应尽可能做一些尽职调查并评估项目风险以及资产评估机构的胜任能力，决定是否承接评估项目。

2. 签订资产评估委托合同时，除了明确委托人、被评估单位或产权持有人、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日和出具报告时间要求等要素外，一定要把委托人、被评估单位、资产评估机构各方的权利和义务，评估收费标准、支付方式、支付进度，合同的生效、终止、变更、解除等以及出现合同纠纷时的解决方式（协商解决、申请仲裁、民事诉讼）等约定明确，尽量避免出现评估委托合同纠纷。

3. 正式签订评估委托合同后，资产评估机构和评估人员一定要严格履行评估委托合同，认真履行评估程序及各项义务，按时保质地完成约定事项，出具资产评估报告。

4. 如在资产评估履约过程中遇到一些事先没有估计到的重大问题或重大风险事项而影响出具资产评估报告时，应积极寻求与委托人、被评估单位的良好沟通，尽量消除或解决不确定因素或风险因素对评估结论的影响；如需委托人或被评估单位解释说明的让他们写出有关事项说明，一些可能对评估结论产生影响的重大事项需在资产评估报告特别事项中进行披露，不要轻言“出不了评估报告”。

5. 评估人员要认真学习 and 理解相关的法律法规，要有法

律意识和契约精神。要区分清楚控制风险和履行合同之间的关系。尤其是签字评估师和项目负责人，更要重视资产评估委托合同中的各项约定，尽职尽责按时完成合同约定，及时向委托人交付评估报告。

案例三：债券违约赔偿连带赔偿责任案

（一）案件说明

2012年8月13日，国家发展和改革委员会向YY发展改革委出具发改财经[2012]2439号批复，同意T集团发行“12宁夏T债”不超过5亿元，所筹资金全部用于10万头奶牛养殖基地工程。兑付日为2018年10月16日，附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。票面价值100元，初始票面利率为7.4%，第三年末上调票面利率为8.4%，同时在上海证券交易所及银行间市场公开交易。2018年10月15日，发行人T集团发布公告，宣布标的债券无法兑付本息共计5.4亿元。T集团为以房地产开发和经营为主业的非上市公司。

《募集说明书》显示该标的债券在发行时设有两项增信措施：一是提供抵押担保，并承诺在标的债券存续期间，应保持抵押资产估值不低于待付债券本金与一年期利息之和的1.5倍。二是发行人与被告C银行C分行签订《流动性贷款支持协议》，该行承诺为发行人提供流动性支持贷款用于解决发行人资金流动性问题，保证标的债券本息受偿。

被告D证券为主承销商。被告C银行C分行为标的债券的债权代理人、抵押资产监管人、账户监管人。被告E会计师事务所为财务审计机构。被告Z资信评估公司为信用评级机构。被告G银川律所为发行人律师，为发行人出具法律意

见书。被告 G 律所为被告 G 银川律所的总所。被告宁夏 H 房地产资产评估有限公司、I 资产评估公司、J 资产评估公司、K 资产评估公司湖北分公司、中 L 资产评估公司在标的债券存续期间的不同时间节点对抵押资产进行了价值评估。宁夏 H 房地产资产评估有限公司在债券发行时出具了抵押资产价值评估报告。I 资产评估公司、J 资产评估公司、K 资产评估公司湖北分公司、中 L 资产评估公司对抵押资产分别在以后年度以年末为评估基准日出具了财务报告为目的的评估报告和了解资产价值为目的的评估报告，并被 E 会计师事务所在年报审计报告中引用。

原告于 2017 年 9 月 4 日 9 月 21 日通过所持证券账户在上海证券交易所购入标的债券 26800 张，票面价值人民币 2680000 元。标的债券违约后，发行人筹措资金，兑付了其中的 40%。原告现仍持有 16080 张标的债券未获偿付，待付标的债券票面价值人民币 1608000 元。

原告温州 S 公司诉讼请求：1. 判令被告连带赔偿原告债券本息损失共计人民币 1608000 元；2. 判令被告连带赔偿自 2018 年 10 月 16 日起至实际清偿日止，以本金损失 1608000 元为基数、票面利率 8.4% 为标准计算的资金占用利息损失（暂计至 2021 年 9 月 6 日为 390783.65 元）。诉请金额合计：1998783.65 元。事实和理由：相关被告的虚假陈述等行为导致原告严重误判标的债券价值，直接造成原告经济损失。

法院判决：法院认定原告本案中的诉请不成立，依法不予支持。依照《中华人民共和国证券法（2005年修订）》第六十九条、第一百七十三条，《最高人民法院关于审理证券市场虚假陈述侵权民事赔偿案件的若干规定》（法释〔2022〕2号）第十八条第二款，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条之规定，判决如下：

驳回原告温州S资产管理有限公司的诉讼请求。案件受理费22789元，由原告温州S资产管理有限公司负担。

（二）要点分析

关于H房地产资产评估公司本案中应否承担责任。本案T集团于2012年11月出具的《2012年T集团债券上市公告书》第三节债券发行概要部分载明：“二十四、抵押担保：发行人以其全资子公司拥有的房地产为本期债券提供抵押担保，经H房地产资产评估公司评估，以2011年6月29日为估价基准日，用于抵押担保的房地产评估总值为人民币1017015527元。”第十二节有关当事人部分载明的资产评估机构为H房地产资产评估公司。本案D证券于2012年10月出具的《2012年T集团公司债券募集说明书》第二条本次债券发行的有关机构部分载明的资产评估机构亦为H房地产资产评估公司。H房地产资产评估公司本案中主张：其不具备证券业务评估资质，T集团发债使用其出具的评估报告，是超使用范围擅自使用的过期报告，T集团及D证券的行为违

反了《上市公司证券发行管理办法》第六十条：“公开募集证券说明书自最后签署之日起六个月内有效。公开募集证券说明书不得使用超过有效期的资产评估报告或者资信评级报告。”的规定。对此法院认为，依照《证券法》（2005年修订）第一百六十九条：“投资咨询机构、财务顾问机构、资信评级机构、资产评估机构、会计师事务所从事证券服务业务，必须经国务院证券监督管理机构和有关主管部门批准。投资咨询机构、财务顾问机构、资信评级机构、资产评估机构、会计师事务所从事证券服务业务的审批管理办法，由国务院证券监督管理机构和有关主管部门制定。”本案中，H房地产资产评估公司确不具备从事证券评估业务的资质。且，H房地产资产评估公司以2011年6月29日为基准日出具的《房地产估价报告》载明：本报告估价的目的是确定该房地产现值提供价值参考而评估的房地产价值，他用无效，并明确估价时点为2011年月29日，有效期限为一年（2011年6月30日至2012年6月29日）。在2012年10月D证券发布《2012T集团债券募集说明书》、2012年11月T集团发布《2012T集团公司债券上市公告书》时，所依据的前述《房地产估价报告》虽已经过期，但在向发改委申报案涉债券发行材料时，尚在评估报告有效期内，且前述《募集说明书》《上市公告书》中也明确了抵押物评估价值的基准日。因T集团非上市公司，H房地产资产评估公司引用的前述《上市

公司证券发行管理办法》第六十条亦不适用本案。在国务院颁布的《企业债券管理条例》（2011年修订）中，并没有关于从事证券评估业务的资产评估机构具备相应资质的要求。故，法院认定T集团及D证券本案中不存在超使用范围擅自使用过期报告的情形。而H房地产资产评估公司本案中接受宁夏T房地产开发有限公司的委托，就C市文化街新某购物中心（总建筑面积为27316.97平方米）房地产市场价格进行评估并出具《房地产估价报告》，现无有效证据证明前述《房地产估价报告》内容虚假，法院认定H房地产资产评估公司本案中不应承担责任。关于原告主张H房地产资产评估公司关于案涉债券抵押物估值过高的观点，前文已经论述，在此不再赘述。

关于被告I资产评估公司、J资产评估公司本案中应否承担责任。首先明确，I资产评估公司、J资产评估公司并非案涉债券发行文件中披露的服务机构。I资产评估公司与T集团签订《资产评估业务约定书》约定T集团委托I资产评估公司评估核实评估对象资产价值，在出具的评估报告中（评估基准日为2013年12月31日），I资产评估公司中明确：因宁夏T房地产开发有限公司核实资产价值，需对该行为所涉及的单项资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据；评估的价值类型为市场价值，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，企业在持续经营前提下，按照报告所

述程序、方法、评估假设和限制条件下所确定的企业资产价值。可见，I 资产评估公司、J 资产评估公司为 T 集团出具资产评估报告的目的并非用于案涉债券，故法院认为其出具评估报告与本案各被告是否构成证券虚假陈述无关。关于原告主张的评估价值差距，前文已经论述，在此不再赘述。

关于被告 K 资产评估公司本案中应否承担责任。K 资产评估公司亦非案涉债券发行文件中披露的服务机构。其接受 T 集团委托，对 T 集团拟核实宁夏 T 房地产开发有限公司 C 分公司资产价值在评估基准日（2015 年 12 月 31 日）的市场价值进行了评估，并依法、依规出具评估报告，其在本案中并无过错，不应承担责任。关于原告主张的评估价值差距，前文已经论述，在此不再赘述。

关于被告中 L 资产评估公司本案中应否承担责任。中 L 资产评估公司亦非案涉债券发行文件中披露的服务机构。中 L 资产评估公司以 2017 年 12 月 31 日为基准日具的《宁夏 T（集团）有限公司以财务报告为目的投资性房地产价值项目资产评估报告》系接受 T 集团的单项资产价值评估而作出的评估报告，在评估报告中明确了评估目的、评估范围及使用限制，现并无充分证据证明其作出的评估报告存在虚假情形。且，本案例原告于 2017 年 9 月买入涉案债券时前述评估报告尚未作出，显然不能成为原告买入案涉债券的理由。故，法院认定被告中 L 资产评估公司本案中亦不应承担责任。

（三）行业启示

1. 服务于企业债发行的评估业务与服务于上市公司的评估业务相同，都属于高风险业务。通常情况下，服务上市公司的评估业务被行业内认定为高风险业务，其实以企业发债或银行贷款为服务内容的评估业务也属于高风险业务。如果债务人到期无法偿还债务，相关服务机构面临被债权人作为连带责任人起诉的风险。一旦被认定负连带责任，赔偿金额远超过通常情况下行政监管处罚。评估公司承接该类业务时，应充分评价项目风险。

2. 以财务报告为目的的评估项目风险并不比通常情况下的权属变动类评估项目风险低。以财务报告为目的的评估项目并不会引起企业现金流的变化，一般被认为风险较低。但该类报告通常会被注册会计师引用，影响企业会计报表信息披露的准确性，为相关决策者采用，实际上评估报告间接对决策者形成影响，如债券购买人、股票购买人等。该类报告同样面临着民事诉讼的风险。

3. 在承接资产评估业务过程中，签订资产评估业务合同时明确评估目的，确保评估目的明确唯一，降低评估报告使用的风险。避免评估目的不明确情况，导致评估报告可能被用于不同的经济行为，增加了评估报告使用风险，如了解资产价值为评估目的，为公司内部决策为评估目的等。

4. 在签订资产评估业务合同时，要明确报告使用人，报

告使用人要与经济行为密切相关，尽量缩小评估报告使用人范围，降低评估报告使用风险。避免采用评估报告使用人不明确的表述，如：“与本次经济行为相关的其他评估报告他用人”。

5. 在民事诉讼案例中，评估公司通常作为被告方，评估公司要聘请专业的律师团队，积极应诉。资产评估行业属于专业性较强的行业，律师团队除需要具备专业的法律知识外，还需具备一定的资产评估专业知识。聘请律师时要考虑其是否具有应诉资产评估相关案件的经验。聘请律师后，评估师需要与律师充分沟通，包括评估行业知识，与案件相关的评估项目情况，评估报告情况，应诉策略等。

第二部分 资产评估行业刑事诉讼案例

案例一：有关政府征收房地产的虚假证明文件案

（一）案件说明

2020年，某市国投公司因子公司的融资问题需由政府征收提供融资担保的某大厦。2020年10月，国投公司工作人员人员F2（即上述子公司法定代表人）受指示负责涉案大厦的评估事务，人员F2找到U资产评估公司莆田分公司负责人F3，人员F3安排评估人员人员F4进行初评后价格为6000多万元，但人员F2要求将评估价格调高至8000万元以上。经协商，双方确定评估价格不超过8000万元，该项评估由人员F3所属公司的总公司即U资产评估公司承接。

2020年10月28日，U资产评估公司参与该项评估竞标并中标。中标后，人员F3将该项评估工作交给同公司被告人F1，人员F1多次按照人员F2、人员F3的要求，指示人员F4通过编造数据将评估价格调高。后人员F4作出了市场价格为7882.1万元的评估报告，由人员F1提交U资产评估公司审核。U资产评估公司经审核后发现评估价格偏高，人员F1多次与该公司负责人协调，最终该公司未经数据材料核实、实地勘验等，仍使用2名挂靠评估师资质审核通过并出具了市场价格为7882.1万元的评估报告。

2021年1月12日，某市政府依据上述评估报告对大厦

进行征收，征收补偿总价为 7825 万元，该款已被用于偿还融资、借款本息等。经某市发改委鉴定，上述大厦以 2020 年 10 月 10 日为基准日的市场价格为 3840.4155 万元。U 资产评估公司评估报告存在严重造假，给国有资产带来巨大损失。

（二）要点分析

本案中，评估师和资产评估机构涉及多项违法行为，包括未实地勘查、编造数据、未经核实出具评估报告等，严重违反了《资产评估法》和资产评估准则。首先，评估师未遵守独立、客观、公正原则，受委托方影响，故意抬高评估价格，违背了职业操守。其次，资产评估机构在审核过程中未执行必要的核实程序，放任虚假评估报告出具，显示内部管理失控。最后，违法行为导致国有资产严重损失，触犯刑法，相关人员承担刑事责任。本案件警示评估师和机构必须依法独立执业，严格遵守评估准则，加强内部管理，确保评估报告真实性，防范法律风险。

（三）行业启示

本案强调了评估工作的独立性原则。评估人员必须拒绝外部干预，特别是委托方对评估结果的不当要求，如本案中人员 F2 要求调高评估价格。评估师应亲自进行实地勘查，核实所有数据和资料的真实性，不能仅凭委托方提供的信息或要求来调整评估结果。此外，资产评估机构应加强内部审核

流程，确保评估报告的准确性和合理性，防止虚假报告的出具。本案中，资产评估机构未经核实即出具高价评估报告，导致国有资产严重损失，反映出内部管理的重大缺陷。评估师和机构应引以为戒，严格遵守法律法规和职业道德准则，维护评估行业的信誉和专业形象。任何违反职业操守和法律规定的行为，不仅损害职业信誉，还可能导致法律责任。

案例二：有关低评漏评资产价值的虚假证明文件案

（一）案件说明

2016年10月，湖北V公司以V评估公司（以下简称“V公司”）的名义与W集团有限公司（以下简称“W集团”）签订了《资产评估业务约定书》，以2016年8月31日为基准日，对W集团全部资产及相关负债出具评估报告，被告人F5系湖北V公司法定代表人、总经理，被告人F6担任此次评估的项目经理。在上述评估过程中，被告人F5、人员F6受W集团总经理人员F7（另案处理）的误导，被告人F11作为现场评估员也未按规定到现场勘查，错误的认定W集团权属的武汉市某处（以下简称“关某路”）五宗土地为“插花地”，属于无效资产，并按照人员F7的授意，将关某路五宗地不纳入评估范围，导致上述五宗地漏评。

2017年10月，湖北V公司在2016年出具的评估报告逾期无效后，再次以V评估公司的名义与W集团签订《资产评估业务约定书》，以2017年9月30日为基准日出具评估报告。因为评估时间有限，湖北V公司仅对部分资产选择性的进行现场勘查，再对上一次的评估数据进行调整后形成评估报告，该做法导致上述关某路五宗地再次漏评。同时，被告人F13在担任该项目的评估助理期间，由于工作疏忽、严重不负责任，将W集团所属某公司的二宗地在评估表上错误地设置为隐藏，导致该二宗地也被漏评。2018年6月，省委巡

视组发现上述七宗地漏评后，湖北 V 公司在人员 F5 的授意下，由人员 F6 篡改土地评估明细表，人员 F11 谎称自己去过现场勘查，对该二宗地、关某路五宗地分别出具虚假的土地评估明细表和评估事项说明，妄图掩盖漏评事实。后人员 F5 又出具新的评估事项说明承认了该二宗地系漏评，更正了之前的篡改数据。案发后，经湖北另一家资产评估公司评估，上述被漏评的资产共计价值约人民币 2.414 亿元，其中关某路五宗地评估价值约为人民币 2.344 亿元，其余二宗地评估价值约为人民币 698 万元。

2017 年 10 月至 11 月评估期间，被告人 F5、人员 F6 在 W 集团总经理助理人员 F7 的干预和授意下，蓄意对 W 集团的投资性房地产评估项目进行低评，将该项目的评估值从人民币 20.80 亿元反复压低调整至 17.29 亿元。案发后，经湖北另一家资产评估公司评估，上述资产被低评部分共计价值约人民币 1.23 亿元。

在上述评估过程中，被告人 F12 审核及签署评估报告时，没有严格履行职责，未发现上述漏评情形，导致评估报告出现重大失实。

2017 年 12 月始，W 集团以湖北 V 公司出具的《资产评估报告》对 W 集团的评估价值为基础实施改制，2018 年 1 月，武汉某集团公司对 W 集团进行了增资扩股和整体收购，并交付了首笔增资款和股权转让款。2018 年 6 月，W 改制暴露出

上述低评漏评问题，致使改制工作暂停，经省政府批准，重新对企业整体资产进行全面清查和审计追溯评估。2019年3月，省国资委聘请另一家资产评估机构重新对W集团全部资产及负债进行评估，耗费国家评估费人民币245万元。

被告人F6、人员F11、人员F13于2018年7月13日向公安机关投案。

公诉机关针对指控的事实，当庭宣读和出示了下列证据：1、到案经过、户籍证明、营业执照、评估资质、评估师证、评估合同、汇款收据、评估报告、土地产权证、土地登记审批表、权属登记函、政府批复地籍调查表等权属凭证、土地使用税的完税凭证、评估明细表、QQ聊天记录、工作笔记底稿、情况说明等书证；2、扣押笔录、扣押清单；3、湖北永业行资产评估有限公司出具的《资产评估报告》；4、证人F8、人员F5、人员F9、人员F7、人员F10的证言；5、被告人F5、人员F6、人员F11、人员F12、人员F13的供述和辩解。

公诉机关认为，被告人F5、人员F6、人员F11在资产评估工作中，出具与实际不符的评估报告和评估证明，情节严重，其行为均应当以提供虚假证明文件罪追究其刑事责任。被告人F12、人员F13因工作严重不负责任，导致评估报告出现重大失实，造成严重后果，其行为均应当以出具证明文件重大失实罪追究其刑事责任。提请本院依照《中华人民共和国刑法》第二百二十九条第一款、第三款的规定，对其予

以判处。

法院认为，被告人 F5、人员 F6、人员 F11 在资产评估工作中，故意提供虚假证明文件，情节严重，侵犯了正常的国家评估服务市场的管理秩序，其行为均已构成提供虚假证明文件罪；被告人 F12、人员 F13 在资产评估工作中，严重不负责任，出具的证明文件有重大失实，造成严重后果，侵犯了公司的管理秩序，其行为均已构成出具证明文件重大失实罪。公诉机关指控的事实清楚，证据确实、充分，指控的罪名均成立。在共同提供虚假证明文件的犯罪过程中，被告人 F5、人员 F6、人员 F11 的作用、地位相当，不宜区分主、从犯。被告人 F5 在接到公安机关电话通知后，主动到案接受讯问并如实供述自己的罪行；被告人 F6、人员 F11、人员 F13 犯罪以后自动投案，如实供述自己的罪行，四被告人均是自首，依法可以从轻或者减轻处罚；归案后，被告人 F12 如实供述自己的罪行，依法可以从轻处罚；五被告人均自愿认罪认罚且系初犯，均可酌情从轻处罚。被告人 F13 犯罪情节轻微不需要判处刑罚，可以免于刑事处罚。

对于被告人 F5、人员 F6、人员 F11 的辩护人及被告人 F13 提出“其具有自首情节，依法可以从轻或者减轻处罚；其自愿认罪认罚且系初犯、偶犯，可酌情从轻处罚”的辩护意见，被告人 F12 的辩护人提出“其具有坦白情节，依法可以从轻或者减轻处罚；其自愿认罪认罚且系初犯、偶犯，可

酌情从轻处罚”的辩护意见，与庭审查明的事实及法律规定相符，本院均予以采纳。依照《中华人民共和国刑法》第二百二十九条第一款、第三款、第三十七条、第二十五条第一款、第六十七条第一款、第三款、第五十二条、第六十四条的规定，除被告人 F13 免予刑事处罚外，其余人员都除以刑事处罚，并处罚金。

（二）要点分析

案例中，人员 F5、人员 F6 等人的行为存在两方面的过错：一是在评估过程中，被告人 F5、人员 F6 受某集团有限公司总经理助理兼审计部长人员 F7(另案处理)的误导，被告人 F11 作为现场评估员未按规定到现场勘查，错误的认定某集团有限公司权属的武汉市东湖开发区关山一路 325 号(以下简称“关某路”)五宗土地为“插花地”，属于无效资产；二是按照人员 F7 的暗示，将关某路五宗地不纳入评估范围，导致上述五宗地漏评。这两方面的过错，均属于资产评估中介服务人员，在履行资产评估专业服务过程中应当履行的义务，但资产评估人员因自身原因没有依照法律规定严格履行，属于明知自己的行为会发生危害社会的结果，并且希望或者放任这种结果发生的故意行为。

法院对人员 F13 及人员 F12 的表述却是：2017 年被告人 F13 在担任该项目的评估助理期间，由于工作疏忽，将某集团权属的黄石某机械设备有限公司的两宗地根据其操作习

惯在评估 Excel 电子表上设置为隐藏，过失导致该两宗地被漏评。另，上述评估报告的评估师为人员 F12、人员 F14，被告人 F12 没有严格履行审核职责，未发现上述七宗土地漏评情形，过失导致评估报告出现重大失实；人员 F14 未参与上述评估，其签名及印章系被告人 F5 代为签署、盖章。符合我国刑法有关过失犯罪的构成要件表述：即应当预见自己的行为可能发生危害社会的结果，因为疏忽大意而没有预见，或者已经预见而轻信能够避免，以致发生这种结果的，是过失犯罪。

人员 F12、人员 F13 等人作为专业的评估人员，对于职业素养，在执业过程中，应当尽职尽责，依法约束自己的行为，对于委托人交付的文件资料应当认真审核，对于自己出具的评估报告应当严格审查。不能以普通人的素养及能力与具有专业能力的评估人员相提并论。何况，由于资产评估中介服务人员的疏忽，还给国家和企业造成了重大经济损失。

（三）行业启示

本案强调了严格遵守评估程序和维护职业操守的重要性。首先，评估师必须独立、客观、公正地执行业务，任何受外部干预或误导而偏离事实的行为都是不可接受的。其次，实地勘查和资料核实是评估工作不可或缺的环节，不得以任何借口省略或伪造。此外，评估报告的出具必须基于真实、完整的数据，任何漏评或低评都可能导致严重后果。评估机

构应加强内部质量控制，确保评估活动的合法性和准确性。评估师应提高法律意识，认识到任何违反职业操守和法律规定的行为，都可能面临法律责任，甚至刑事追究。

案例三：有关银行抵押房地产评估的虚假证明文件案

（一）案件说明

被告人 F15 原系 XY 市某房地产评估有限公司估价师。2012 年 1 月份，人员 F16 向银行申请贷款 3000 万元，用 XY 市一处 3028.72 平方米的商铺做抵押，按照银行要求需要对该商铺进行价值评估，作为授信额度的参考。人员 F15 所在公司接受了评估委托，老板授意要保证授信额度，人员 F15 立刻心领神会。他既没有到商铺实地查看，也没有了解市场行情，而是在心里打起了算盘：授信 3000 万元，银行一般只以抵押物价值的 70% 发放贷款，那么抵押物价值至少要 4285.8 万元。随后他在评估报告里虚构了三个用来参考的交易实例，又编造了详细的收益测算表，看起来很科学周密，但实际完全都是伪造的。最后，人员 F15 郑重得出结论：采用市场法和收益法，于估价时点确定该房地产在未设立法定优先受偿权利下的市场价值为 4292.3 万元，商铺单价 14172 元每平方米，有效期一年。之后，人员 F15 在估价师落款处签名，本该由两名估价师出具的评估报告，人员 F15 一人就完成了，另一位估价师毫不知情，名字也被签了上去。

就这样，1 万多元的评估费入账了，银行也根据人员 F15 出具的评估报告向人员 F16 发放贷款 3000 万元。但天有不测风云，后因为人员 F16 贷款逾期，银行再次评估，才发现

该商铺实际价值只有 1775 万余元。

XY 市人民法院以提供虚假证明文件罪对人员 F15 提起公诉，XY 市人民法院一审判决人员 F15 有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币十万。

（二）要点分析

本案中，人员 F15 作为房地产评估师，严重违反了资产评估法、资产评估准则和中华人民共和国刑法的相关规定。他未进行实地查看，未了解市场行情，虚构交易实例和收益测算表，伪造评估报告，且未经其他估价师同意擅自签名，最终导致银行根据虚假评估报告发放贷款，造成重大经济损失。评估师必须严格遵守法律法规和行业规范，坚持独立、客观、公正的原则，确保评估活动的合法性、真实性和准确性。任何为了迎合客户要求而提供虚假评估报告的行为，不仅违背职业道德，还可能构成犯罪，给个人和机构带来严重的法律后果。评估师应提高法律意识，评估机构应加强内部管理和监督，防范此类风险。

（三）行业启示

作为评估师，本案凸显了严格遵守行业规范和法律法规的重要性。首先，评估师在执业时必须亲自进行实地考察，核实所有相关信息的真实性，不能仅凭客户要求或单方面信息出具评估报告。其次，评估报告的编制必须基于真实、客

观的数据和 market 分析，任何虚构或编造的行为都是不可接受的。此外，评估报告的出具应遵循独立性原则，不应受到外部不当影响或压力。本案中，人员 F15 未能遵守这些基本原则，最终导致严重后果。对资产评估机构而言，应加强内部质量控制，确保评估流程的规范性和评估结果的可靠性。同时，机构应提供职业道德教育和业务培训，提升评估师的专业能力和法律意识。评估师和机构都应从本案中吸取教训，坚守诚信和专业底线，以维护行业声誉和客户利益。

案例四：有关房地产抵押评估的出具证明文件重大失实案

（一）案件说明

被告人 F17 原系 X 房地产评估有限公司法定代表人、注册房地产评估师。2012 年 12 月、2014 年 9 月，X 房地产评估有限公司接受委托，承担“人员 F18 先生房屋抵押”、“人员 F19 女士申请贷款项目房屋抵押”所涉房地产估价。被告人 F17 作为 X 房地产评估有限公司法定代表人、注册房地产评估师参与了上述房地产评估。

在评估过程中，被告人 F17 违反《房地产抵押估价指导意见》、《房地产估价规范》的规定，一名评估师到场，未认真核实委托人提供的产权证书、产权人、现场房产的真实性、准确性和一致性，在估价对象即委估房屋根本不存在的情况下，仍出具了估价报告，并在报告上冒名签写其他未到现场的评估师名字。其中，《人员 F18 先生房屋抵押估价报告》中房屋评估价值为人民币 811 万元，《人员 F19 女士申请贷款项目房屋抵押估价报告》中房屋评估价值为人民币 300 万元。

法院认为，被告人 F17 及其辩护人提出人员 F17 没有犯罪故意，是因委托人弄虚作假而导致其作出事实不存在房屋的评估报告，其行为属于违反相关工作规范，不构成犯罪的辩护意见。被告人 F17 在公安机关的原始供述及当庭供述及辩解称，其接受委托人本人委托后，自己一人作为评估师到

现场与委托人本人见面、核实了委托人身份及房屋产权证书的真伪、查勘了拟被评估房屋后才出具预评估单和评估报告的辩解，但根据证人 F20、人员 F23、人员 F18 等人的证言、建设局出具的周家村四社房屋登记等证据，足以证明涉案评估报告提及的“人员 F23、人员 F18 的周家村四社”房屋产权证上的房屋客观上不存在的事实，人员 F17 所称的现场查勘的“房屋”与委托人提供的房屋产权证一致并据此出具真实的评估报告的辩解亦不成立。根据证人 F20 等人的证言可以证明其与被告人 F17 不相识，亦没有证据足以证明为出具虚假报告而存在被告人 F17 与委托人共谋或被告人主观故意的事实，据此，认定被告人 F17 构成提供虚假证明文件罪的事实不清，证据不足，被告人 F17 不构成提供虚假证明文件罪。

综合全案证据，被告人 F17 除了对涉案的“周家村四社的人员 F1823、人员 F18”的“房屋”评估外，也对周家村四社的人员 F20 的“隽星合作社”院内建筑均进行了房屋评估，并出具了人员 F21、人员 F22 等人的评估报告书，根据证人蒋某、人员 F20 等人的证言，人员 F20 据以抵押贷款的房产均位于“隽星合作社”院内并在院内向评估人员予以指认，而院内及周家村四社没有与“委托人 F23、人员 F18”房屋产权证和评估报告上描述一致的房屋。综上，被告人 F17 作为承担房产评估职责的中介组织的人员，严重违反相关工作规

范，严重不负责任，未能认真核实委托人与提供的房屋产权证、被委托评估房屋的真实性和准确性，导致其违规出具的房屋评估报告与事实严重不符，出具的证明文件有重大失实，造成严重后果，其行为构成出具证明文件重大失实罪。

对被告人 F17 及其辩护人提出人员 F17 不构成犯罪的辩护意见和辩解不予采纳；将公诉机关指控被告人 F17 犯提供虚假证明文件罪的罪名变更为出具证明文件重大失实罪。依照《中华人民共和国刑法》第二百二十九条第二款【出具证明文件重大失实罪】、第六十一条【量刑的事实根据与法律依据】、第四十五条【有期徒刑的期限】、第四十六条【有期徒刑的执行】、第四十七条【有期徒刑刑期的计算与折抵】、第五十二条【罚金数额的裁量】、第五十三条【罚金的缴纳】、第六十九条【数罪的并罚】、第七十条【漏罪的并罚】、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二百九十五条第一款（二）项之规定，判决如下：

被告人 F17 犯出具证明文件重大失实罪，判处有期徒刑一年六个月，并处罚金人民币一万元；与前罪数罪并罚，决定执行有期徒刑十二年，并处罚金人民币二百二十一万元。

（二）要点分析

本案中，人员 F17 作为注册房地产评估师，严重违反了《房地产抵押估价指导意见》和《房地产估价规范》的规定，未能履行核实产权证书和现场房产真实性的职责，且在房屋

不存在的情况下出具了估价报告，并伪造其他评估师签名。这些行为不仅违反了评估师的职业道德和法律规定，也严重损害了评估行业的信誉和公正性。根据《中华人民共和国刑法》第二百二十九条，人员 F17 的行为构成出具证明文件重大失实罪，因其行为造成了严重后果，被判处有期徒刑一年六个月，并处罚金人民币一万元。

（三）行业启示

首先，评估师必须严格遵守行业规范和法律法规，确保评估活动的合法性、真实性和准确性。任何为了迎合客户要求而忽视或伪造评估结果的行为，不仅违背职业道德，还可能构成犯罪。其次，评估师在执行任务时，应亲自到现场进行核查，确保所有评估依据的真实性和有效性，不能仅依赖客户提供的信息。此外，评估报告的出具必须基于独立、客观的判断，任何冒名顶替或未经核实的行为都是不可接受的。最后，评估机构应加强对评估师的监督管理，确保评估流程的规范性和评估结果的可靠性。本案中的行为不仅对个人职业生涯造成毁灭性打击，也对整个评估行业的信誉造成了损害。因此，评估师和评估机构都应引以为戒，坚守职业操守，依法执业。